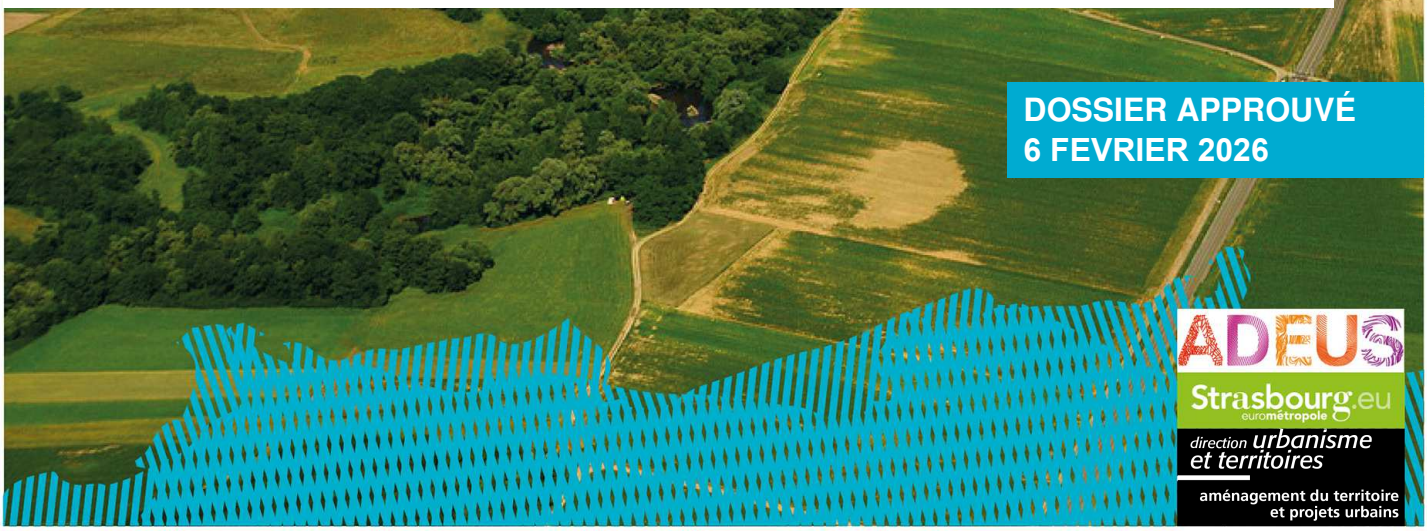


1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 7

1.10. Procédures d'évolution du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg



DOSSIER APPROUVÉ
6 FEVRIER 2026

ADEUS
Strasbourg.eu
eurométropole
direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

- RÉCAPITULATIF DES PROCÉDURES -

PROCÉDURE	DATE D'APPROBATION
PLU approuvé	16 décembre 2016
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Mise en compatibilité n° 1	3 décembre 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019
Modification simplifiée n° 4	18 décembre 2020
Modification n° 3	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 2	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 3	22 septembre 2022
Mise en compatibilité n° 4	10 juillet 2023
Modification n° 4	31 mai 2024
Modification simplifiée n° 5	27 juin 2025
Mise en compatibilité n° 5	19 décembre 2025
Mise en compatibilité n° 6	19 décembre 2025
Modification simplifiée n° 6	6 février 2026

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

SYNTHÈSE DES PIÈCES MODIFIÉES

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

PAR PROCÉDURE

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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**

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation MS1
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 33
Plan de zonage au 1/5000e	N° 12
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	

8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 29-09-2017

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	1.3– Etat initial de l'environnement Pages 174, 175, 177 et 179
Tome 4	1.4– Explications des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Page 38 1.5– Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Page 59 1.6– Exposé des motivations du règlement Pages 18, 19, 35, 43, 54, 65, 91, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 142, 154, 159, 160, 162, 169, 174 et 177
Tome 5	1.7– Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 19, 20, 33, 41, 62, 63, 64, 74, 94, 96, 97, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 154, 165, 187, 190, 198, 219, 241, 260 et 268
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation M1
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	3.1.-Thématique Habitat La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, sont modifiées. Pages 149 et 151

	3.2.- Thématique Déplacements La carte « Périmètre des différentes zones de PDU » est mise à jour Page 180
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	**Carte OAP générale (Tome 1)**
Tome 1 : OAP Thématiques	- OAP « Trame verte et bleue » (Plans parties Nord-Ouest, Centre Ouest et Sud-Ouest + page 59) - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)
OAP Métropolitaines	- Commune de Strasbourg - Neudorf / Port du Rhin : OAP « Cœur métropolitain Deux-Rives » (pages 135 à 144)
OAP Intercommunales	- Communes de Mittelhausbergen et Oberhausbergen : « Porte des Hausbergen » (pages 216, 217, 217 a, 217 b et 218 a)
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Espace Leclerc » (pages 98 et 99) - Commune de La Wantzenau : « Secteur Trissermatt » (pages 156 et 159) **Ajoutées** - Commune d'Entzheim : « Secteur Terres de la chapelle – Zone UXd4 » (pages 38 a et b) - Commune de Reichstett : OAP « Secteur au nord de la RD 63 » - zone IAUXd (pages 256 a et b) - Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur de la friche industrielle Istra » (pages 256 c, d, e, f et g) - Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur Fischer Sebim » (pages 256 h, i, j, k, l, m et n)
5. Règlement écrit	- **Dispositions applicables en toutes zones** o Article 1 : page 9 o Article 2 : pages 10, 11 et 12 o Article 4 : page 14 o Article 10 : page 17 o Article 12 : pages 19, 22 et 24 o Article 13 : page 25 o Article 15 : page 26 o Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28 - **Zone UB** o Article 7 : page 45 - **Zones UCA** o Article 6 : page 52 - **Zones UCB** o article 6 : page 58 o article 7 : page 59

	- **Zones UD** o article 6 : page 64 - **Zones UX** o article 2 : pages 80, 81 et 82 - **Zone UY** o article 12 : page 90 - **Zone IAUB** o article 13 : page 105 - **Zones IAUx** o article 2 : page 111 - **Lexique** : page 151
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 3, 4, 7, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 45, 47, 48, 50, 52, 55, 58, 59, 64, 65, 66, 68, 73 et 74
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 21 et 22
Plan vigilance au 1/5000e	N° 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18 et 19
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	EKB55 – GEI4 – HOE21 – LIN43 – NIH H1 – NIH29 – OSW66 – REI2 – NEU38 – VEN15 – VEN25 – VEN78 – VEN79 – VEN80
Emplacements réservés mixité sociale	NIH H1
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 16-12-2016 – Approbation du PLU Délibération du CEMS du 16-12-2016 – Instauration du DPU Délibération du CEMS du 29-09-2017 – MS1 Délibération du CEMS du 23-03-2018 – M1

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation MS2
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	- Commune d'Ostwald : « Secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » (pages 229, 231 et 233)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 3, 4, 5, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 26, 29, 36 et 74
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 22
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	BIS5 – EKB4 – ESC24 – HOE15 – HOE28 – LWA3 – LWA26 – LIN22 – NIH9 – NIH10 – NIH11 – OBH4 – OBH5 – OBH9 – OBH10 – OBH19 – OBH21 – OBH22 – OBH25 – OBH26 – OBH27 – OBH29 – OBH30 – OBH32 – OBH34 – OBH42 – OBH44 – OBH52 – OBH58 – OBH59 – REI3 – SCH122 – SCH123 – ROB6 – VEN8 – VEN33 – VEN38 – VEN68
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 29-06-2018 – MS2

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE N°1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la DUP sur le Schwemmloch emportant mise en compatibilité du PLU
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	- Commune de La Wantzenau : « Secteur du Schwemmloch » (pages 150,151 et 153)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 4
Plan de zonage au 1/5000e	N° 3 et 6
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté préfectoral du 3 décembre 2018

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation MS3
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	- Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'Innovation » (page 129)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	
Plan de zonage au 1/5000e	
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du CEMS du 19-12-2018 – MS3

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE A JOUR N°1

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation du PPRI Zorn Landgraben Note de présentation du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	
Plan de zonage au 1/5000e	
Plan vigilance au 1/5000e	

7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	Dossier de PPRi Zorn Landgraben Dossier de PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté de mise à jour n° 1 du 8 mars 2019

PIECES MODIFIEES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 2

PIECES DU PLU	PIECES MODIFIEES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.3. Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Page 88 1.4. Exposé des motivations du règlement Pages 44, 47, 54, 65, 69, 81, 94, 103, 108, 125, 127, 148, 149, 152, 158, 182, 183, 194 et 202
Tome 5	1.5. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 28, 57, 58, 62, 95, 101, 124, 134, 152, 157, 198, 199, 203, 206, 211, 217, 226, 229, 231, 232 et 234
Tome 6	1.9. Entrées de ville 3.6. Commune de Lipsheim Pages 5, 30, 31, 32, 33 et 34
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification n° 2
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	3.1.-Thématique Habitat La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, sont modifiées. Pages 149 et 151 - Ajout de 6 SMS 4 à Lingolsheim et SMS 12 sur tout le reste de la commune - Ajout de SMS 3 à Geispolsheim (zones IAUA2)

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Carte OAP générale (Tome 1)
Tome 1 : OAP Thématiques	- OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » - carte 8 Page 75 - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » Pages 101 à 103
OAP Métropolitaines	- OAP « Zone Commerciale Nord » Pages 192, 195, 197, 198, 199 et 203
OAP Intercommunales	**Ajoutée :** - Commune de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden : « Grands moulins » Pages 223, 224, 225, 226 et 227
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** - Commune de Geispolsheim : « Entrée Nord route d'Entzheim » Pages 66, 67 et 68 - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » Pages 162, 163, 164, 165, 166, 167 et 168 - Commune de Niederhausbergen : « Secteur Sud » Pages 200 à 202 - Commune de Plobsheim : « Secteur du canal » Pages 239 et 240 - Commune de Reichstett : « Secteur Nord » Pages 250, 251, 253, 254, 255 et 256 - Commune de Strasbourg : « Secteur Jésuitenfeld-Neuhof » Pages 282, 283 et 284 **Ajoutées** - Commune d'Illkirch-Graffenstaden « Cercle Saint-Symphorien » Pages 130a, 130b, 130c et 130d - Commune de Lingolsheim : Quartier des Hirondelles - Commune de Hoenheim : « Secteur Route de La Wantzenau » Pages 90a, 90b, 90c et 90d - Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Alsia » Pages 256 o à 256 s - Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Air Product » Pages 256 t à 256 x - Commune de Strasbourg : « Secteur Fischacker » Pages 380 f, 380 g, 380 h, 380 i et 380 j
5. Règlement écrit	- **Dispositions applicables à toutes les zones** o Article 1 : page 9

	o Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28 - **Zone UX** o Article 2 : pages 80 et 82 o Article 6 : page 84 - **Zone UY** o article 13 : page 90 - **Zone IAUB** o article 13 : page 105 - **Zone A** o Article 2 : pages 132 et 133 - **Zone N** o Article 2 : page 140
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 et 77
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21 et 22
Plan vigilance au 1/5000e	N° 2, 5, 8, 9, 11, 12, 18 et 19
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	**Modifiés** : BIS21 - BIS63 - BIS104 - BIS105 - ENT3 (supprimé) - GEI2 - GEI3 - GEI4 - GEI5 - GEI17 - GEI8 (supprimé) - GEI11 (supprimé) - GEI15 (supprimé) - GEI16 (supprimé) - GEI18 (supprimé) - GEI21 (supprimé) - GEI22 (supprimé) - GEI23 (supprimé) - GEI54 (supprimé) - GEI55 (supprimé) - GEI56 (supprimé) - GEI58 (supprimé) - GEI66 (supprimé) - GEI79 (supprimé) - GEI85 (supprimé) - LWA4 - LIN30 - LIN44 - LIP1 - LIP2 - LIP3 (supprimé) - MUN5 - OBS4 (supprimé) - OBS12 - OBS14 (supprimé) - OBS17 - OBS19 (supprimé) - OBH3 - OBH27 - OBH33 - OBH49 - OBH50 (supprimé) - OSW2 - PLO6 - SCH6 - SCH53 - SCH129 - NEU21 - CEN4 (supprimé) - ROB62 - ROB63 (supprimé) - ROB64 (supprimé), ROB65 - ROB66 - VEN15 - VEN31 - VEN45 **Créés** : EKB55 - HOE30 - LAM13 - LAM 14 - LIP10 - PLO57 - SCH142 - EMV23 - NEU39 - VEN81
Emplacements réservés mixité sociale	Suppression de la totalité des ERMS de la commune de Holtzheim
8. Annexes	

Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	8.17. Périmètre de sursis à statuer
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 septembre 2019

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 4

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification simplifiée n° 4
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 60 et 65
Plan de zonage au 1/5000e	N° 18
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	

Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 18 décembre 2020

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG
DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 3

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	1.2. - Diagnostic territorial Page 308 (Cartographie « Proximité et linéaires commerciaux »)
Tome 3	
Tome 4	1.5. - Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Pages 77 à 106 1.6. - Exposé des motivations du règlement Pages 11, 12, 16, 26, 30, 32, 36, 39, 46, 121, 138 à 141, 150, 156, 157, 159, 162, 163, 168, 170 à 173, 178 à 183, 188, 191, 192
Tome 5	1.7. - Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 72, 74, 77, 80, 84, 90, 108, 117, 158, 162, 164, 165, 168 à 171, 173, 175, 177, 180 à 198, 200 à 205, 208 à 218, 220 à 224, 226 à 267
Tome 6	1.9. - Entrées de Ville Pages 5, 6, 12 à 15a, 26 à 29
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification n° 3
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Carte OAP générale (Tome 1)
Tome 1 : OAP Thématiques	**Modifiée** :

	- OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 99) **Ajoutée** : - OAP « Air-Climat-Energie » (page 66a)
OAP Métropolitaines	- Secteur d'enjeux d'agglomération : « Arc Ouest » (page 105)
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** : - Commune d'Eckbolsheim : « Secteur Jean Monnet » (page 23) - Commune d'Eschau : « Secteur centre » (page 57) - Commune d'Eschau : « Secteur Liberté » (page 71) - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur route Burkel » (page 151) - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation » (page 163) - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Nord-Mittelweg » (page 259) - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Ouest » (page 263) - Commune d'Ostwald : « Secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » (page 299) - Commune de Plobsheim : « Coin des Lièvres » (page 309) - Commune de Strasbourg : « Secteur Carpe-Haute – Jacoutot » (page 419) **Ajoutées** : - Commune de Souffelweyersheim « Secteur Pointe de la Souffel II » (page 372a) - Commune de Souffelweyersheim « Secteur route de Brumath » (page 372f) - Commune de Strasbourg « Secteur Petit Marais - Singrist » (page 424a) - Commune de Strasbourg « Secteur Weeber – Bourgogne - Baggersee » (page 424f)
5. Règlement écrit	**Titre I : Dispositions générales** - Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols – page 3 **Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones** - Articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 – pages 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 28, 29, 30 et 31

	Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines - Zone UAA : articles 13 et 15 – pages 42 et 43 - Zone UAB : articles 11, 13 et 15 – page 48 - Zone UB : articles 11, 13 et 15 – pages 55 et 56 - Zone UCA : articles 11, 13 et 15 – pages 60 et 61 - Zone UCB : articles 11, 13 et 15 – page 65 - Zone UD : articles 1, 13 et 15 – pages 66 et 70 - Zone UE : article 13 – pages 73 et 74 - Zone UF : article 13 – page 77 - Zone UG : article 13 – page 80 - Zone UX : articles 2 et 13 – pages 81, 87 et 88 - Zone UY : article 13 – page 91 - Zone UZ : article 13 – page 95 **Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser** - Zone IAUA : articles 11, 13 et 15 – pages 100 et 101 - Zone IAUB : articles 13 et 15 – pages 104 et 105 - Zone IAUE : article 13 – page 108 - Zone IAUX : articles 2 et 13 – pages 109 et 114 - Zone IAUZ : articles 2, 6 et 13 – pages 115, 116 et 118 **Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières** - Zone N : articles 2, 10 et 13 – pages 133, 135 et 136 **Titre VII : Lexique** – pages 138, 139, 141, 142, 143 et 146
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 1, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 47, 46, 48, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 79 et 83
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 et 26
Plan vigilance au 1/5000e	N° 1 à 26
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	**Modifiés :** BIS 61 - BIS 88 - EKB 10 - EKB 20 – EKB 37 - EKB 55 - GEI 9 - GEI 17 - ILG 44 - SCH 17 - SCH 18 - KOE 13 - VEN 39 - WOL 6 **Ajoutés :**

	BIS 112 - BIS 113 - BIS 114 - BIS 115 - BIS 116 - GEI 87 - GEI 88 - HAN 7 - HOE 31 - OBH 61 - OBH 62 - OBH 63 - SCH 143 - SCH 144 - SCH 145 - SCH 146 - SCH 147 - SCH 148 - SCH 149 – SCH 150 - SOU 25 - SOU 26 - EMV 24 - EMV 25 - EMV 26 - EMV 27 - CEN 18 - VEN 82 **Supprimés :** BIS 86 - EKB 13 - HOE 14 - ILG 45 - ILG 46 - ILG 53 - OBH 2 - OBH 27 - OSW 10 - SCH 84 - KOE 17 - WOL 17 - WOL 24
Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	**Ajouté :** VEN H2 **Supprimé :** VEN H1
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 juin 2021

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Pages. 63, 65, 74, 86, 89, 102, 108, 125 et 141
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	4.1. OAP Thématiques Pages 99, 100 et 101
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	4.4. OAP Communales Création de l'OAP « Secteur Le Moulin » à Plobsheim Pages 326a à 326f
5. Règlement écrit	Création de la zone IAUY Pages 109a à 109f
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 77
Plan de zonage au 1/5000e	N° 22
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	

Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 juin 2021

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 3

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Page 151
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note explicative relative à la Déclaration d'utilité publique sur le projet de création d'un lotissement communal au lieu-dit « Muehlbaechel » à Vendenheim, emportant mise en compatibilité du PLU
Tome 8 – Evaluations environnementales	Evaluation environnementale
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	4.4. OAP Communales **Modifiée :** Commune de Vendenheim : « Secteur Est Muehlbechel » (pages 517 à 519)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 3

Plan de zonage au 1/5000e	N° 1 et 4
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	**Modifiés :** VEN 15 et VEN 23 (pages 121 et 122)
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté préfectoral du 22 septembre 2022

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 4

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Page 158
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Exposé des motifs relatif à la Déclaration d'utilité publique sur le projet de prolongement Ouest de la ligne F du tramway, de l'allée des Comtes dans le quartier strasbourgeois de Koenigshoffen jusqu'à l'entrée de ville de la commune de Wolfisheim, emportant mise en compatibilité du PLU
Tome 8 – Évaluations environnementales	Avis de l'Autorité environnementale n° 2002-103 du 26 janvier 2023
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	**Modifiée** : OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 100 et 101)
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	

Plan de zonage au 1/2000e	N° 29
Plan de zonage au 1/5000e	N° 10
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés	
Emplacements réservés mixité sociale	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Arrêté préfectoral du 10 juillet 2023

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N° 4

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.4. Explications des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Pages 1 à 86 1.5. - Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA) Pages 1 à 168 1.6. - Exposé des motivations du règlement Pages 1 à 227
Tome 5	1.7. - Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées Pages 1 à 337
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification n° 4
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	3.2. Thématique Déplacements Pages 219 et 220
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Carte OAP générale (Tome 1)
Tome 1 : OAP Thématiques	**Modifiées** : - OAP « Déplacements » (page 13) - OAP « Trame verte et bleue » (page 27) - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 99)

	Ajoutée : - OAP « Ceinture verte » (page 65c)
OAP Métropolitaines	**Modifiées** : - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Baggersee » (page 115) - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Cœur métropolitain Deux-Rives » (page 133) - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Le parc naturel urbain de Strasbourg territoire Ill-Bruche » (page 163) - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Le cœur métropolitain Wacken-Europe » (page 181)
OAP Intercommunales	**Modifiée** : - Communes d'Entzheim et de Holtzheim : « Secteur de la zone d'activité Nord de l'aéroport » (page 221)
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** : - Commune d'Eckwersheim : « Secteur Hippodrome » (page 35) - Commune de Geispolsheim : « Secteur Tramway » (page 103) - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Cercle Saint-Symphorien » (page 171) - Commune de Lampertheim : « Secteur d'extension Sud-Est » (page 187) - Commune d'Osthoffen : « Secteur IAU Sud » (page 275) - Commune d'Ostwald : « Secteur du Krittweg » (page 285) - Commune d'Ostwald : « Secteur Sud-Ouest » (page 291) - Commune de Souffelweyersheim : « Secteur Pointe de la Souffel II » (page 372a) - Commune de Souffelweyersheim : « Secteur route de Brumath » (page 372f) - Commune de Strasbourg – Neudorf : « Secteur Etoile » (page 373) - Commune de Strasbourg – Neudorf : « Secteur Heyritz » (page 381) - Commune de Strasbourg – Musau : Secteur Wattwiller – Maquis » (page 387) - Commune de Strasbourg – Neuhof : « Secteur Jésuitenfeld » (page 393) - Commune de Strasbourg – Neuhof : « Secteur Redoute – Wickenfeld » (page 399) - Commune de Strasbourg – Koenigshoffen : « Secteur Porte des Romains » (page 407)

	- Commune de Strasbourg – Robertsau : « Secteur Carpe-Haute Jacoutot » (page 419) - Commune de Strasbourg – Montagne-Verte : « Secteur Petit Marais – Singrist » (page 424a) - Commune de Wolfisheim : « Secteur Fort Kleber » (page 529) **Ajoutées** : - Commune de Fegersheim « Secteur du Moulin » (page 86) - Commune de Hangenbieten « Secteur du cœur de village » (page 118) - Commune de Hoenheim « Secteurs route de La Wantzenau et rue du Chêne » (page 127) - Commune d'Illkirch-Graffenstaden « Secteur de la rue de l'Industrie » (page 174a) - Commune de Strasbourg – Robertsau : « Secteur Kamm » (page 418) - Commune de Strasbourg – Robertsau : « Secteur Marguerite Perey » (page 418d) - Commune de Vendenheim : « Secteur EPSAN » (page 524a) **Supprimée** : - Commune de Hoenheim : « Secteur route de La Wantzenau »
5. Règlement écrit	**Titre I : Dispositions générales** - Articles 1 et 3 **Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones** - Articles 1, 2, 3, 7, 9, 11, 12, 13 et 15 **Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines** - Zone UAA : articles 6, 7, 11 et 13 - Zone UAB : articles 7, 11, et 13 - Zone UB : articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13 - Zone UCA : articles 2, 6, 7, 11 et 13 - Zone UCB : articles 10, 11 et 13 - Zone UD : articles 6, 10, 11 et 13 - Zone UE : articles 2 et 13 - Zone UF : articles 2 et 13 - Zone UG : articles 2 et 13 - Zone UX : articles 1, 2 et 13 - Zone UY : articles 1 et 13 - Zone UZ : articles 2 et 13

	Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser - Zone IAUA : articles 9, 10, 11 et 13 - Zone IAUB : article 13 - Zone IAUE : articles 2 et 13 - Zone IAUX : articles 2 et 13 - Zone IAUXZAA : articles 1 à 16 - Zone IAUZ : articles 2 et 13 - Zone IIAU : article 2 - Zone IIAUE : article 2 - Zone IIAUX : article 2 **Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles** - Zone A : articles 2, 9 et 11 **Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières** - Zone N : articles 2, 10 et 11 **Titre VII : Lexique**
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 1 à 83 Rajout de 2 plans relatifs aux référentiels « Ceinture verte » : - Occupation du sol (application du Zéro imperméabilisation nette) - Patrimoine arboré
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1 à 26
Plan vigilance au 1/5000e	N° 1 à 26
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	**Modifiés :** BIS24 - BIS44 - BIS98 - EKW1 - EKW2 - FEG24 - FEG28 - GEI19 - GEI59 - GEI64 - HOE3 - HOE30 - LAM4 - MIH3 - MIH6 - NIH5 - OBH8 - OST6 - OSW1 - OSW53 - SCH25 - SOU21 - CEN15 - NEU21 - NEU27 - NEU28 - NEU29 - NEU32 - NEU33 - NEU37 - NEU40 - EMV1 - VEN2 - VEN35 - VEN37 **Ajoutés :** ACH8 - BIS117 - BRE11 - BRE12 - BRE13 - BRE14 - BRE15 - BRE16 - BRE17 - EKB56 - EKW27 - FEG31 - GEI89 - HAN9 - HOE32 - ILG56 - ILG57 - ILG58 - LAM15 - LAM16 - LIN45 - LIN46 - LIN47 - LIN48 - LIP11 - MIH18 - MIH19 - MIH20 - NIH3 - NIH15 - NIH30 - OBH30 - OST8 - SCH151 - SCH154 - SCH156 - SCH157 - SOU27 - CEN19 - CEN20 -

	CEN21 - CEN22 - CEN23 - CEN24 - CRO12 - KOE32 - HAU8 - MEI11 - MEI12 - EMV28 - EMV29 - NDR28 - WOL35 **Supprimés :** ACH4 - BIS65 - BIS72 - BRE3 - BRE9 - EKW18 - FEG10 - HOE30 - KOL3 - LAM2 - LIN14 - NIH3 - NIH12 - NIH15 - OBH54 - OBH55 - OBH57 - OBH62 - OBS7 - OBS10 - OST2 - OSW20 - SCH85 - SCH86 - SCH148 - ROB30 - ROB41 - VEN9 - VEN14 - WOL10 - WOL11 - WOL12
Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Tables de concordance relatives aux anciennes et nouvelles références du Code de l'urbanisme	
10. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 31 mai 2024

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 – Notes de présentation	Note de présentation de la modification simplifiée n° 5
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	**Modifiées** : - Commune de Hangenbieten : « Secteur cœur de village » (page 118)
5. Règlement écrit	
6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 82
Plan de zonage au 1/5000e	N° 26
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	

Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 juin 2025

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 5

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Pages 48 et 158
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 : Procédures d'évolution du PLU	Note de présentation de la mise en compatibilité n° 5
Tome 8 : Évaluation environnementale des procédures d'évolution du PLU	Évaluation environnementale de la mise en compatibilité n° 5
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	**Modifiée** : - OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » (pages 69 et 73)
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	**Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines** - Zone UX : articles 1 à 13 (pages 96 à 104)

6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 25
Plan de zonage au 1/5000e	N° 8 et 11
Plan vigilance au 1/5000e	
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	
Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 19 décembre 2025

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 6

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	1.6. Exposé des motivations du règlement Pages 37, 158, 161, 162 et 163
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 : Procédures d'évolution du PLU	Note de présentation de la mise en compatibilité n° 6
Tome 8 : Évaluation environnementale des procédures d'évolution du PLU	Évaluation environnementale de la mise en compatibilité n° 6
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Carte de localisation des OAP sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (Tome 1)
Tome 1 : OAP Thématiques	
OAP Métropolitaines	
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	**Ajoutée** : - Commune de Schiltigheim : « Schutzenberger » (pages 368a à 368h)
5. Règlement écrit	**Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines** - Zone UD : articles 1 à 16 (pages 79 à 84)
6. Règlement graphique	

Plan de zonage au 1/2000e	N° 26
Plan de zonage au 1/5000e	N° 8
Plan vigilance au 1/5000e	N° 8
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	**Modifié :** SCH 130 (page 74)
Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 19 décembre 2025

PIÈCES MODIFIÉES DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 6

PIÈCES DU PLU	PIÈCES MODIFIÉES
1. Rapport de présentation	
Introduction	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
Tome 5	
Tome 6	
Tome 7 : Procédures d'évolution du PLU	Note de présentation de la modification simplifiée n° 6
Tome 8 : Évaluation environnementale des procédures d'évolution du PLU	
Annexes	
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	
3. Programme d'Orientations et d'Actions (POA)	
4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
Tome 1 : OAP Thématiques	**Modifiée** : - OAP « Trame verte et bleue » (page 64)
OAP Métropolitaines	**Modifiée** : - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Zone commerciale Nord » (page 213)
OAP Intercommunales	
Tome 2 : OAP Communales	
5. Règlement écrit	- Règlement écrit (page 1 à 176)

6. Règlement graphique	
Plan de zonage au 1/2000e	N° 1 à 83
Plan de zonage au 1/5000e	N° 1 à 26
Plan vigilance au 1/5000e	N° 12
7. Liste des emplacements réservés	
Emplacements réservés (ER)	**Modifiés :** BIS 115 (page 8) ; BRE 11 (page 10) ; EKB 24 (page 12) ; LIN 37 (page 43) et NEU 36 (page 92)
Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS)	
8. Annexes	
Tome 1	
Tome 2	
Tome 3	
Tome 4	
9. Délibérations	Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 6 février 2026

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

LISTE DES POINTS TRAITÉS

PAR PROCÉDURE

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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**

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La présente modification simplifiée du PLU a pour unique objet la régularisation d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU, visant à supprimer un « espace planté à conserver ou à créer ». Elle concerne le projet du nouveau planétarium situé à Strasbourg Centre, entre le Boulevard de la Victoire et la rue de l'Université.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification proposée porte sur les points suivants :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
1.1	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour le dispositif de protection du Grand Hamster d'Alsace
1.2	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
1.3	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les données portant sur les risques technologiques du plan vigilance du règlement graphique
2	**Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)**	Plusieurs sites	Modifier la trame Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
2.1	**EPCC** Entzheim	Terres de la chapelle	Supprimer 2 trames EPCC
2.2	**EPCC** Schiltigheim	Square de la Lune 21 rue Rouge	Agrandir l'EPCC
2.3	**EPCC** Souffelweyersheim	Rue de la Ville	Inscrire des EPCC
2.4	**EPCC** Strasbourg	Centre 15 quai Zorn	Réduire l'EPCC
2.5	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de la Charité	Reconfigurer l'EPCC et inscrire 4 arbres isolés
2.6	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de Saint Dié	Projet d'une nouvelle restauration pour le groupe scolaire du Schluthfeld : supprimer l'EPCC
2.7	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue Schultz	Réduire l'EPCC
2.8	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue JJ Fried	Relocaliser l'EPCC
2.9	**EPCC** Vendenheim	Rues du Temple / Wurmser	Agrandir l'EPCC
2.10	**EPCC** Ostwald	Angle rue du Lac / allée du Bohrie	Inscrire un EPCC

3	**BISCHHEIM**	Zone d'activité des trois Maires	Créer un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations à destination de bureaux
4.1	**ECKBOLSHEIM**	Parc d'activités	Faire évoluer la vocation du parc d'activités : reclasser la zone UXb4 en zone UXb5
4.2	**ECKBOLSHEIM**	Zone IAUXb située le long de la RD	Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe
5.1	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajuster la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réaliser une OAP
5.2	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Créer une zone UE1 et ajuster les limites des zones UCA3, UE1, UXb1
5.3	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5
6.1	**ESCHAU**	Secteur Abbatiale Sainte Trophime	Reclasser une partie des zones UAA2 et UB5 (Nord) en zone UAA1
6.2	**ESCHAU**	Rue des Mirabelles	Inscrire un tracé de principe
7	**FEGERSHEIM**	Secteur anciennes serres / château d'eau	Ajouter un Secteur de mixité sociale (SMS)
8.1	**GEISPOLSHEIM**	Gare - Entrée Ouest	Reclasser une zone IIAU en zone IAUA2 avec inscription d'un SMS et d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation
8.2	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Furet	Reclassement d'un cœur d'ilot en UCA6
8.3	**GEISPOLSHEIM**	Village	Ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé (ER) GEI 4
9.1	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrire un Projet d'aménagement global (PAG)
9.2	**HOENHEIM**	Rue de l'Arc-en-ciel	Supprimer partiellement et recaler en partie l'emplacement réservé (ER) HOE 21
10.1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Modifier la hauteur sur une partie du secteur de zone UD2
10.2	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc pour un principe de voie à créer et indication relative aux enjeux de santé publique
11.1	**LINGOLSHEIM**	Parc des Tanneries	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le parc des Tanneries et l'éco quartier des tanneries, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons.
12.1	**NIEDERHAUSBERGEN**	Terres du Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le futur quartier et le centre-village
12.2	**NIEDERHAUSBERGEN**	Rue Mercière	Réduire l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) NIH H1
13	**OBERHAUSBERGEN**	Secteur IAUB (proximité RD31)	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte des Hausbergen »
14	**OSTWALD**	Carrefour allée Bohrie/Bugatti/ Lingolsheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66
15.1	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au nord de la RD63	Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recaler la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
15.2	**REICHSTETT VENDENHEIM**	Eco parc Rhénan	Créer deux zones UXb4

16.1	**SCHILTIGHEIM**	Caddie	Inscrire 2 secteurs de zone UD2 (24 m HT et 8 m HT) et des restrictions d'usages (RU) liées à la pollution des sols
16.2	**SCHILTIGHEIM**	Fischer / Sebim	Inscrire des zones UD2 et UE1, modifier la zone UD2 en UCB1, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
16.3	**SCHILTIGHEIM**	Alsia	Reclasser en zone UD2, inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)
16.4	**SCHILTIGHEIM**	Istra	Classer en zone UD2, créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), inscrire un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
16.5	**SCHILTIGHEIM**	Saint Charles Quartier ouest	Autoriser à 8 m ET les constructions dans la zone UB2
16.6	**SCHILTIGHEIM**	Espace Européen de l'entreprise	Corriger une erreur matérielle : instaurer une marge de recul
18.1	**STRASBOURG**	**Centre** Bd Déroulède	Inscrire en Bâtiment exceptionnel et agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPPC)
18.2	**STRASBOURG**	**Centre** Manufacture	Inscrire en bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur
18.3	**STRASBOURG**	**Neudorf** Rue de Lièpvre	Augmenter la hauteur, supprimer marge de recul, ligne de construction et tracé de principe
18.4	**STRASBOURG**	**Neudorf** ZA Altkirch	Modifier la zone UXb4 en UXb3
18.5	**STRASBOURG**	**Neudorf** Musau	Inscrire une zone IAUA2 10 m HT, modifier la hauteur de UB4, inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation
18.6	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Papeterie	Créer une zone UD 28 m HT, un secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe, augmenter l'emprise de la marge de recul inconstructible le long de la berge, inscrire une restriction d'usage (RU).
18.7	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Canal des Français	Inscrire la marge de recul le long du Canal des Français
18.8	**STRASBOURG**	**Neudorf Port du Rhin** ZAC Deux Rives	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Deux Rives et modifier les Restrictions d'usages (RU)
18.9	**STRASBOURG**	**Neuhof** Route d'Altenheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38
18.10	**STRASBOURG**	**Koenigshoffen** Ancien site UNEDIC	Modifier la zone UB2 18 m ET en UB4 12 m ET
19.1	**VENDENHEIM**	Ancien site COOP Choux et Nord de la rue des Bergers	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 15
19.2	**VENDENHEIM**	Rue des Fleurs	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 25 sur sa portion finale en vue de l'aménagement d'une place de retournement
19.3	**VENDENHEIM**	Rue Wurmser/Moulin	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 78 pour jonction piétonne

19.4	**VENDENHEIM**	Route de Strasbourg / Impasse Keusch	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 79
19.5	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 80 pour compléter le projet de voirie de desserte de la zone
20	**LA WANTZENAU**	Trissermatt	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
21	**REGLEMENT ECRIT**		Ajustements réglementaires
22	**Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**	Seuil d'ouverture à l'urbanisation	Mettre à jour les dispositions d'application des seuils d'ouverture

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune		Résumé
1	**BISCHHEIM HOENHEIM**		Modification des tracés des emplacements réservés HOE 28 à Hoenheim et BIS 5 à Bischheim
2	**ECKBOLSHEIM**	avenue du Général de Gaulle	Réduction de l'emplacement réservé EKB 4
3	**ESCHAU**	rue du Canal	Suppression de l'emplacement réservé ESC 24
4	**HOENHEIM**	rue du Lion	Suppression de l'emplacement réservé HOE 15
5	**LINGOLSHEIM**		Correction d'une erreur matérielle : désignation de l'emplacement réservé LIN 22
6	**NIEDERHAUSBERGEN**		Suppression des emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11
7.1	**OBERHAUSBERGEN**	rue des Tourterelles	Réduction et changement de destination de l'emplacement réservé OBH 4 Suppression de l'emplacement réservé OBH 5
7.2	**OBERHAUSBERGEN**	chemin des Muriers	Suppression de l'emplacement réservé OBH 9
7.3	**OBERHAUSBERGEN**	à proximité de la rue de la Schlitte	Suppression de l'emplacement réservé OBH 10
7.4	**OBERHAUSBERGEN**	à proximité de la rue des Jardins	Suppression de l'emplacement réservé OBH 19
7.5	**OBERHAUSBERGEN**	rue Hofacker	Suppression de l'emplacement réservé OBH 21
7.6	**OBERHAUSBERGEN**	à l'intersection de la route de Saverne et la rue de Wolfisheim	Réduction de l'emplacement réservé OBH 22
7.7	**OBERHAUSBERGEN**	rue de la Paix	Elargissement de l'emplacement réservé OBH 25 sur une partie des emprises de l'emplacement réservé OBH 26 Suppression de l'emplacement réservé OBH 26
7.8	**OBERHAUSBERGEN**	rue de Mittelhausbergen	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 27
7.9	**OBERHAUSBERGEN**	rue du Moulin	Réduction de l'emplacement réservé OBH 29
7.10	**OBERHAUSBERGEN**	rue de la Victoire	Suppression de l'emplacement réservé OBH 30
7.11	**OBERHAUSBERGEN**	rue Voltaire	Modification de la désignation et correction de l'erreur matérielle relative à l'étiquette de largeur d'emprise, emplacement réservé OBH 32

7.12	**OBERHAUSBERGEN**	chemin du puit de captage	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 34
7.13	**OBERHAUSBERGEN**	route de Strasbourg	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 42
7.14	**OBERHAUSBERGEN**	entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim	Suppression de l'emplacement réservé OBH 44
7.15	**OBERHAUSBERGEN**	rue Adèle Woytt	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 52
7.16	**OBERHAUSBERGEN**	rue des Champs	Réduction de l'emplacement réservé OBH 58
7.17	**OBERHAUSBERGEN**	entre la route de Saverne et la rue des Champs	Réduction et modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 59. Correction d'une erreur matérielle visant à positionner la limite Est de l'emplacement réservé OBH 59 et la limite du secteur de zone UXb1
8	**OSTWALD**	Rives du Bohrie	Correction d'une erreur matérielle sur les schémas de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie
9	**REICHSTETT**	RD 63	Réduction de l'emplacement réservé REI 3
10.1	**SCHILTIGHEIM**		Suppression des emplacements réservés SCH 122 et SCH 123
10.2	**SCHILTIGHEIM**	Espace européen de l'entreprise	Correction d'une erreur matérielle : rétablissement de la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3
11	**STRASBOURG**	La Robertsau rue de Bussière	Réduction de l'emplacement réservé ROB 6 et correction d'une erreur matérielle
12.1	**VENDENHEIM**	au Nord de la route de Brumath	Suppression de l'emplacement réservé VEN 68
12.2	**VENDENHEIM**	rue du Gravier	Réduction de l'emplacement réservé VEN 38
12.3	**VENDENHEIM**	rue des Jardins	Réduction de l'emplacement réservé VEN 8
13	**VENDENHEIM REICHSTETT**	RD 37	Modification de la marge de recul le long de la RD 37 et réduction de l'emplacement réservé VEN 33, le long de l'ancienne raffinerie
14.1	**LA WANTZENAU**	entre la RD 468 et la voie ferrée	Suppression de l'emplacement réservé LWA 3
14.2	**LA WANTZENAU**	rue des Héros	Suppression de l'emplacement réservé LWA 26

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La présente procédure fait suite à l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2018 portant déclaration d'utilité publique du projet de lotissement « Le Schwemmloch » à La Wantzenau emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du plan de zonage afin de réduire la zone IAUA2 au bénéfice d'une zone IAUB ;
- modification du plan de zonage pour les zones IAUA2 et IAUB, de la hauteur des constructions ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le site du Schwemmloch à La Wantzenau.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune		Résumé
1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Pôle d'Innovation	Evolution de l'orientation d'aménagement et de programmation « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'Innovation »

LISTE DES POINTS DE LA MISE A JOUR N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La mise à jour n° 1 porte sur les points suivants :

1. Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

Par arrêté préfectoral du 26 août 2010, le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben a été approuvé sur le territoire des communes d'Eckwersheim, de Reichstett, de Vendenheim et de La Wantzenau

Le dossier de PPRi des bassins versants de la Zorn et du Landgraben est joint en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP) au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg

Par arrêté préfectoral du 20 avril 2018, le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé sur les territoires des communes de Bischheim, Blaesheim, Eckbolsheim, Eckwersheim, Entzheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hoenheim, Holtzheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim, La Wantzenau, Lingolsheim, Lipsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg, Vendenheim et Wolfisheim

Le dossier de PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg est joint en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP) au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

La modification proposée porte sur les points suivants :

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

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
12	**Commerce**	Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim	Modification de l'OAP Métropolitaine « Zone Commerciale Nord »
13	**Commerce**	Strasbourg Wacken	Evolution de l'OAP thématique « Critères de répartition préférentielle du commerce »
III. Déplacements			
	<u>Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>		
IV. Environnement			
	<u>Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>		
14	**Sites et sols pollués**		Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
15	**Nature en ville**	Holtzheim	Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC)
16	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden – sur toute la commune	Proposition d'inscription de dispositions règlementaires complémentaires en matière d'environnement
17	**Nature en ville**	Schiltigheim Rue de la Mairie /rue Principale Route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen	Inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot
18	**Nature en ville**	Strasbourg / Neuhof Rue de la Klebsau – Rue Riehl – Rue de l'Ancien Bac	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
19	**Nature en ville**	Strasbourg / Neudorf Rue St Urbain / Avenue Jean Jaurès	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot
20	**Nature en ville**	Strasbourg / Neudorf Musau Rue de Fréland	Réduction d'une espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
V. Paysage et cadre de vie			
			Inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine bâti urbain et paysager
21	**Patrimoine**	Entzheim	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
22	**Patrimoine**	Eschau	Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
23	**Patrimoine**	Holtzheim	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti
24	**Patrimoine**	La Wantzenau	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
25	**Patrimoine**	Vendenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
			Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes
26	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau – rue des Vosges et rue du Couvent Eschau – rue de la 1ère Division blindée Eschau – rue de la Brigade Alsace-Moselle Eschau – rue Rathsamhausen	Evolutions règlementaires en zone UAA et UCA
27	**Encadrement de la constructibilité**	Holtzheim	Reclassement d'une partie de la zone UB4 en UAA2
28	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden : Secteur Nord-Ouest – avenue de Strasbourg Secteur Nord/Est – route du Rhin Secteur Centre – rue de l'Espérance Secteur Nord – Routes de Lyon – Burckel Secteur Sud – Faubourg de la Paix	Evolutions règlementaires en zone UB et UD, et zone UAA
29	**Encadrement de la constructibilité**	La Wantzenau	Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3
CHAPITRE D : Entrée communale			
30	**BISCHHEIM**	Ruelle Noire Rue des Anges	Réduction des emprises des emplacements réservés BIS104 et BIS105
31	**BISCHHEIM**	Rue de l'Aigle	Correction d'une erreur matérielle
32	**BISCHHEIM**	Rue Edmond Flamand	Suppression de l'emplacement réservé BIS21
33	**BISCHHEIM**	Rue du Général Leclerc	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé BIS63
34	**BLAESHEIM**	Zone IAUA2 « Bas-Coteaux »	Réduction du seuil d'ouverture à l'urbanisation
35	**ECKBOLSHEIM**	Entre la route de Saverne au Nord et le Muhlbach au Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)
36	**ENTZHEIM**	Rue de Hangenbieten – jardins familiaux	Suppression de l'emplacement réservé ENT3
37	**ENTZHEIM**	Terre de la Chapelle	Création d'une zone UCB2 – 7 m ET
38	**ENTZHEIM**	Rue de Hangenbieten	Création d'une zone UE1

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
39	**ESCHAU**	Rue de l'Artisanat	Création d'une zone UXb2 – 17 m HT
40	**ESCHAU**	Chemin rural du Viehweg	Création d'une zone A4
41	**FEGERSHEIM**	Rue du Commerce	Création d'une zone UXb5
42	**GEISPOLSHEIM**	Rue Alfred Klem	Reclassement de parcelles en UE1
43	**GEISPOLSHEIM**	Rue Vauban	Création d'une zone UE1
44	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Fossé	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI17
45	**GEISPOLSHEIM**	Entrée Nord Geispolsheim Village / chemin rural dit Stichlingerweg	Evolution du parti d'aménagement du secteur "Entrée Nord route d'Entzheim"
46	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Tramway	Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul
47	**GEISPOLSHEIM**	Rue des Cigognes	Suppression de l'emplacement réservé GEI11
48	**GEISPOLSHEIM**	Commune	Suppression d'emplacements réservés
49	**GEISPOLSHEIM**	Lieu-dit "Moulin des pierres"	Création d'une zone A8 et d'une zone A6, modification du de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6
50	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Création d'une zone IAUE1, d'un emplacement réservé (ER) HOE30 et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur route de La Wantzenau » et lever la servitude de PAG
51	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Route du Rhin	Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m
52	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue du Wolfley	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT
53	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Soeurs	Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET UCA4 7 m ET
54	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rues de la Poste/Bussière	Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET création d'une orientation d'aménagement et de programmation
55	**LAMPERTHEIM**	Rue de Mundolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM13
56	**LA WANTZENAU**	Nouvel accès Nord	Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4
57	**LINGOLSHEIM**	Rue de Koenigshoffen	Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen
58	**LINGOLSHEIM**	Rue des sports	Suppression du PAG sur l'emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2
59	**LINGOSLHEIM**	Rue des Prés	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3 à l'Est de la rue des Prés
60	**LINGOLSHEIM**	Rue des Chevreuils	Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils et instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
61	**LINGOLSHEIM**	Rue Konrad Adenauer	Réhabilitation du quartier des Hirondelles
62	**LIPSHEIM**	Rue Baudelaire	Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2
63	**LIPSHEIM**	Niedermatt	Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville
64	**MUNDOLSHEIM**	Rue des Saules	Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5
65	**NIEDERHAUSBERGEN**	Sud-est du centre-village	Reclassement de la zone IAUE1 en IAUA2
66	**OBERHAUSBERGEN**	Nord du chemin des Coteaux	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3
67	**OBERHAUSBERGEN**	Rue de Mittelhausbergen	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire
68	**OBERHAUSBERGEN**	Rue de la Fontaine / captage d'eau	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33
69	**OBERHAUSBERGEN**	Route de Saverne / rue de la Course	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m
70	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue du Gal de Gaulle Rue des Près	Suppression des emplacements réservés OBS4, OBS14 et OBS19, modification des emplacements réservés OBS12 et OBS17
71	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue Mont-Soleil	Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest
72	**OSTWALD**	Rue du Rivage	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2
73	**OSTWALD**	Quai Olida	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET
74	**PLOBSHEIM**	Zone d'extension « secteur du Canal »	Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP
75	**PLOBSHEIM**	RD468	Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul
76	**PLOBSHEIM**	Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser	Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)
77	**PLOBSHEIM**	Rue du Rhin	Elargissement de l'emplacement réservé PLO6
78	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au Nord de la RD63	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX
79	**SCHILTIGHEIM**	Route de Bischwiller	Requalification du site d'activités Alsia en zone d'habitat
80	**SCHILTIGHEIM**	Avenue Mendès France	Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat
81	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Haegelberg	Création d'un verger communal
82	**SCHILTIGHEIM**	Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie	Classement des parcs publics en zone naturelle
83	**SCHILTIGHEIM**	Rue du canal	Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
84	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance	Création d'une liaison piéton / cycle
85	**SCHILTIGHEIM**	Rue Saint Charles	Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle
86	**SOUFFELWEYERSHEIM**	Rue du Canal, rue des Cigognes et rue de la Ville	Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie
87	**STRASBOURG Centre**	Rue du Ban de la Roche	Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques
89	**STRASBOURG** Centre	Rue Lauth – Rue du Jasmin	Suppression de l'emplacement réservé CEN4
90	**STRASBOURG** Elsau	Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci	Création de l'emplacement réservé EMV23
91	**STRASBOURG** Hautepierre	Rue Alfred de Vigny	Reclassement partiel de la Zone Franche Urbaine (ZFU)
92	**STRASBOURG** Koenigshoffen	Rue Jean Mentelin	Implantation d'un nouveau groupe scolaire
93	**STRASBOURG** Neuhof **/ ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue de la Ganzau	Secteur de zone UXb1 10 m HT Projet d'urbanisation « Grands moulins »
94	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie	Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4
95	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen	Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof », rajout d'un second emplacement réservé (ER) NEU39 et suppression d'une des deux amorce de l'ER NEU21
96	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Havre	Implantation d'un Parc d'activités économiques
97	**STRASBOURG** Port du Rhin	Secteur Deux-Rives	Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations
98	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Rhin Napoléon	Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse
99	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Fischacker	Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
100	**STRASBOURG** Robertsau	Rue de Bussière	Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6
101	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Orchidées	Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer
102	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Boecklin	Suppression de l'emplacement réservé ROB64
103	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Mimosas	Rectification du tracé et suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer
105	**STRASBOURG** Wacken	Quai Ernest Bevin	Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE
106	**VENDENHEIM**	Lotissement « Les portes du Kochersberg »	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
107	**VENDENHEIM**	Sentier Muehlbaechel	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15
108	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury
109	**VENDENHEIM**	Place des Roses	Modification de l'objet et de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31
110	**VENDENHEIM / LAMPERTHEIM**	Nouvelle voie de liaison entre les deux communes	Création d'un emplacement réservé (ER) VEN 81 et modification du tracé de principe
111	**Mise à jour des annexes PLU**	Strasbourg Elsau	Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune	Résumé
1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Modification du périmètre du secteur de zone UB3 12m ET, situé au Sud de la route de Lyon, en créant un secteur de zone UCA4 7m ET sur une partie des rues Krafft et Mühlegel.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La modification n° 3 proposée porte sur les points suivants :

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
Partie I. : Environnement			
<u>Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>			
Renforcement du dispositif réglementaire du PLU sur les enjeux Air, Climat et Énergie			
1	**Air Climat Énergie**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU : Création d'une OAP Air-Climat-Énergie et modification du règlement écrit
2	**Air Climat Énergie**	Illkirch-Graffenstaden	Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur e zone N7b pour la création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum
Santé et sécurité publiques			
3	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
4	**Cavités souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées
5	**Risques technologiques**	Strasbourg – Port du Rhin	Mise à jour du plan vigilance relative aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER
Nature en ville			
6	**Nature en ville**	Entzheim	Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue des Tonneliers
7	**Nature en ville**	Eschau	Classement du patrimoine naturel de la commune au PLU : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix / rue du Stoskopf / rue du Tramway
8	**Nature en ville**	Geispolsheim	Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver sur le rond-point de la zone commerciale Sud
9	**Nature en ville**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35
10	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

11	**Nature en ville**	Lingolsheim	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
12	**Nature en ville**	Oberhausbergen – sur toute la commune	Inscription de plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)
13	**Nature en ville**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, rue du Moulin
14	**Nature en ville**	Ostwald	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
15	**Nature en ville**	Schiltigheim	Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de la Mairie / rue Principale et route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen
16	**Nature en ville**	Souffelweyersheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot - Rue de France
17	**Nature en ville**	Strasbourg – Cronenbourg	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Place de l'Abattoir
18	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allée du Schluthfeld
19	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé
20	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Évolution d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat
20a	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue de Cernay / rue de Bâle
20b	**Nature en ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), d'arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer et d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur le secteur entre la route de Schirmeck / rue de la Tour Verte / quai du Brulig
21	**Nature en ville**	Vendenheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), rue Strintz
22	**Nature en ville**	Vendenheim	Préservation d'un alignement d'arbres - Route de Hoerdt / route de Brumath

Partie II. : Habitat			
<u>Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u>			
Habitat Social			
23	**Habitat Social**	Vendenheim	Organisation des secteurs de mixité sociale - Suppression de l'ERMS VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle - Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc
24	**Habitat Social**	Strasbourg - Cronenbourg	Organisation des secteurs de mixité sociale – Création d'un SMS 2 entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer
Développement urbain et requalification urbaine			
25	**Développement urbain et requalification urbaine**	Strasbourg – Montagne-Verte	Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt.

Politique de la ville – Renouvellement urbain (ANRU)			
26	**Politique de la ville – NPNRU**	Bischheim / Schiltigheim	Mise en œuvre du projet NPNRU sur le Quartier des Écrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim
26a	**Politique de la ville – NPNRU**	Lingolsheim	Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire de la ville de Lingolsheim
27	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartiers Neuhof et Meinau
28	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartier de Hautepierre

Partie III. : Économie			
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Commerce			
29	**Commerce**	Entzheim	Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU
30	**Commerce**	Schiltigheim	ZA de la Vogelau - rue du Château d'Angleterre Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)
Développement et modernisation de zones d'activités			
31	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Modification du zonage du Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim pour y autoriser des activités de sports et de loisirs
32	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a, au Sud de la RM392, pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation
34	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Reichstett	ZA du Rammelplatz - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX - rue du Rail / rue du Chemin de Fer
35	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Souffelweyersheim	Création d'une nouvelle zone d'activités - Pointe de la Souffel II - Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

Partie IV. : Déplacements			
Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Déplacements tous modes			
36	**Déplacements tous modes**	Hœnheim	Élargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République – Inscription de l'emplacement réservé (ER) HOE 31
37	**Déplacements tous modes**	Oberschaeffolsheim	Modification de l'OAP « secteur Ouest » - intégration du projet de desserte de la briqueterie

Déplacements modes doux			
38	**Déplacements modes doux**	Hangenbieten	Inscription d'un emplacement réservé, rue de la Gare, pour un cheminement doux
39	**Déplacements modes doux**	Schiltigheim	Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim
40	**Déplacements modes doux**	Vendenheim	Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin – Inscription de l'emplacement réservé (ER) VEN 82

Partie V : Évolution de secteurs à enjeux			
Évolution de secteurs à enjeux métropolitains			
41	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Eckbolsheim	Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2, entre la VLIO et la rue Émile Mathis
42	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement de zones IIAU en A, à l'Ouest de la RM63
43	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé, à l'Ouest du centre sportif communal
44	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden	Création d'un secteur de zone IAUZ1 pour autoriser une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden
45	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Ostwald – ZAC des Rives du Bohrie	Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)
46	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Centre	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de projet de parc des technologies médicales – Nextmed
47	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Port du Rhin	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives
47a	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Meinau	Projet de restructuration du Stade de la Meinau : suppression partielle le long de la berge Ouest du Rhin Tortu de la marge de recul et de la trame d'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE), inscription d'un nouvel espace planté à conserver ou à créer (EPCC) et correction d'une erreur matérielle
Évolution de secteurs à enjeux locaux			
48	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eschau	Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté
49	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Évolution du secteur Jean Monnet
50	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUA2
51	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckwersheim	Mise en conformité du zonage - Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune
52	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Oberschaeffolsheim	Modification du secteur IAUA2 et de l'OAP « secteur Nord – Mittelweg »
53	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Plobsheim	Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »
54	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Schiltigheim	Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau, rue du Château d'Angleterre

55	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires
56	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Strasbourg – Robertsau	Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius
Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics			
57	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 afin de permettre le projet de Maison de santé – Rue Traversière
58	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Amélioration de la lisibilité du classement de l'Église Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1
60	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire, allée de l'Euro
61	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'Ecole européenne de beauté, situés rue de Turenne
62	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Inscription d'un emplacement réservé en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle
63	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Robertsau	Reclassement du cimetière St Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
63a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières
63b	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer

Partie VI. : Paysage et cadre de vie			
Patrimoine bâti urbain			
64	**Patrimoine**	Breuschwickersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
65	**Patrimoine**	Entzheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
66	**Patrimoine**	Eschau	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
67	**Patrimoine**	Reichstett	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
68	**Patrimoine**	Schiltigheim	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller
69	**Patrimoine**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles
69a	**Patrimoine**	Lingolsheim	Inscription de deux bâtiments exceptionnels
69b	**Patrimoine**	Fegersheim	Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti
Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes et mise en place de servitudes d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG)			
70	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix
71	**Encadrement de la constructibilité**	Geispolsheim	Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre
72	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, secteur de zone UD2, situé au sud de la route de Lyon
73	**Encadrement de la constructibilité**	Lampertheim	Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach - Inscription d'une marge de recul
74	**Encadrement de la constructibilité**	Oberhausbergen	Évolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne
75	**Encadrement de la constructibilité**	Schiltigheim	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, rue des Lentilles
76	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Hautepierre	Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a, avenue Pierre Corneille
77	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière
78	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin
79	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Meinau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau
80	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Neudorf	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné
80a	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie rue Félix
81	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Lingolsheim	Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes

82	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberhausbergen	Inscription d'un PAG sur l'ancien site « Caddie », autour de la rue des Champs
83	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Schiltigheim	Inscription d'un PAG sur l'ancien site brassicole « Schutzenberger », rue de la Patrie
84	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Robertsau	Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue de Bussière et le canal des Français

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul			
Évolution des marges de recul			
85	**Évolution des marges de recul**	Eckbolsheim	Suppression de marges de recul, rue des Hirondelles et rue des Pigeons
86	**Évolution des marges de recul**	Wolfisheim	Ajustement des marges de recul
Évolution d'emplacements réservés (ER)			
87	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel
88	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie
89	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Eckbolsheim	Ajustement et suppression d'emplacements réservés
90	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Correction de l'objet de l'emplacement réservé GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village
91	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Hœnheim	Suppression de l'emplacement réservé HOE 14 - Rue Ring
92	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Illkirch - Graffenstaden	Suppression ER ILG 45 et 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie
92a	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 2 – Route métropolitaine 41
92b	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 27 – Rue de la Colline et rue de Mittelhausbergen
93	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Ostwald	Suppression de l'emplacement réservé OSW 10 – rue des Vosges
94	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Remplacement de l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe –Rue du Gal de Lattre de Tassigny
95	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Réduction de l'emprise des emplacements réservés (ER) SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein

96	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Strasbourg – Centre	Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart
97	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 26 - Impasse Lignée
98	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 39 - Rue du Kronthal / rue Jean Holweg
99	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Wolfisheim	Ajustements et suppression d'emplacements réservés
99a	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI 17.- Rue du Presbytère / rue de Hattisheim / rue de l'Etang / rue de Hattisheim.
99b	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Lipsheim	Suppression de l'emplacement réservé LIP 6 – zone de la Niedermatt.

Partie VIII : Évolution du règlement écrit			
100	**Évolution du règlement écrit**	Eurométropole de Strasbourg	Adaptation et mise à jour du règlement écrit

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Cette procédure porte sur la déclaration de projet relative à l'implantation de l'entreprise MackNeXT et du siège social France du groupe Mack International, à Plobsheim.

Cette déclaration emporte mise en compatibilité :

- du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du règlement écrit par la création d'une zone IAU d'urbanisation future (IAUY) spécifique qui permet la réalisation du projet MackNeXT à Plobsheim ;
- modification du rapport de présentation :
  . chapitre 2 « zone à urbaniser » ;
  . partie dédiée aux « zones AU spécialisées à vocation d'activité économique » ;
  . tableau de superficie des zones ;
- création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Le Moulin » à Plobsheim ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » ;
- modification des plans de zonage n° 77 au 1/2000e et n° 22 au 1/5000e.

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La présente procédure fait suite à l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2022 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de création d'un lotissement communal au lieu-dit « Muehlbaechel » à Vendenheim emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du rapport de présentation – Exposé des motivations du règlement – Tableau des surfaces ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le « Secteur Est Muehlbaechel » à Vendenheim ;
- modification des plans de zonage n° 3 au 1/2000e et n° 1 et 4 au 1/5000e afin de réduire la zone IIAU au bénéfice d'une zone IAUA2 ;
- modification des emplacements réservés VEN 15 et VEN 23 de la liste des emplacements réservés.

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La présente procédure fait suite à l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2023 portant déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation du projet de prolongement Ouest de la ligne F du tramway, de l'allée des Comtes dans le quartier strasbourgeois de Koenigshoffen jusqu'à l'entrée de ville de la commune de Wolfisheim emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification des plans de zonage n° 29 au 1/2000e et n° 10 au 1/5000e afin de modifier partiellement une zone A1 et une zone IIAU en IAUE, sur les bans communaux de Wolfisheim et d'Eckbolsheim.

- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique portant sur les « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » afin de créer un nouveau seuil pour la zone IAUE créée, fixé à 0,5 ha minimum ;

- modification du tableau des surfaces de l'exposé des motivations du rapport de présentation (tome 4) ;

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION N° 4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La modification n° 4 proposée porte sur les points suivants :

N°	Thématique / Commune		Résumé	Pages
Partie I. : Environnement				
Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Gestion économe du foncier et perspective Zéro artificialisation nette (ZAN)				
~~1~~	~~**Reclassement en zone agricole ou naturelle**~~	~~Achenheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière (IIAU) en zone naturelle (N), rue de la Bruche~~	~~35~~
~~2~~	~~**Reclassement en réserve foncière**~~	~~Geispolsheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU, rue du Tramway~~	~~36~~
~~3~~	~~**Reclassement partiel en zone agricole ou naturelle et en réserve foncière**~~	~~Lampertheim~~	~~Réorganisation de la zone IAUA2, à proximité de la zone d'équipements sportifs au Nord~~	~~37~~
~~4~~	~~**Reclassement en réserve foncière**~~	~~Lampertheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU au Sud-Est, rue de la Poste~~	~~38~~
~~5~~	~~**Reclassement en zone agricole ou naturelle**~~	~~Oberhausbergen~~	~~Reclassement d'une zone de réserve foncière en zone agricole à l'Ouest de la commune~~	~~39~~
6	**Reclassement en zone agricole ou naturelle**	Osthoffen	Reclassement d'une zone d'équipements en zone agricole au Sud de la commune pour une parcelle attenante au cimetière	40
~~7~~	~~**Reclassement en zone agricole ou naturelle**~~	~~Vendenheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via les déclassements de la zone IIAU Sud en A et la zone IIAU rue des Fleurs en N~~	~~41~~
Sécurité publique				
8	**Coulées d'eaux boueuses**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses	43
9	**Cavités et galeries souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées	47
10	**Risques technologiques**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour du plan vigilance relative aux portés à connaissance transmis par l'État	49
11	**Risque d'inondation**	La Wantzenau	Renforcement du dispositif règlementaire lié à la préservation des systèmes d'endiguement	56

Santé environnementale				
12	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)	60
13	**Qualité de l'air**	Eurométropole de Strasbourg	Actualisation de la carte stratégique Air et ajustement du dispositif réglementaire	70
13a	**Prévention des maladies vectorielles et prise en compte des essences allergènes**	Eurométropole de Strasbourg	Précisions relatives à des risques sanitaires : limitation de la prolifération du moustique tigre et des plantes allergènes	73
Biodiversité				
14	**Trame nocturne**	Eurométropole de Strasbourg	Réduction des impacts de la pollution lumineuse	76
Énergie				
15	**Transformation énergétique**	Entzheim	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim	88
16	**Transformation énergétique**	Eschau	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « HELMBACHER » située en entrée Nord de la commune	94
17	**Transformation énergétique**	Entzheim – Geispolsheim – Lingolsheim	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la sablière « OESCH »	100
18	**Transformation énergétique**	Entzheim – Lingolsheim	Projet de mise en place d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière « OESCH »	102
19	**Transformation énergétique**	La Wantzenau	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière du Hohrain	106
20	**Transformation énergétique**	Oberschaeffolsheim	Projet de création d'une unité de production électrique par panneaux photovoltaïques et d'une déchetterie professionnelle au lieu-dit Musaumatt	109
21	**Transformation énergétique**	Reichstett	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de de l'entreprise Butagaz	117
22	**Transformation énergétique**	Strasbourg / Neuhof	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone	121
23	**Transformation énergétique**	Strasbourg / Port du Rhin	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site du Port aux Pétroles du Port Autonome	124
24	**Transformation énergétique**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustements du dispositif réglementaire du volet Énergie du PLU	126

Partie II : Paysage et cadre de vie				
Rappel de la politique portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'intégration des questions liées au paysage et au cadre de vie des habitants				
Préservation des éléments de nature et paysage				
25	**Préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire**	Eschau Kolbsheim La Wantzenau Oberschaeffolsheim Souffelweyersheim Strasbourg	Inscription et ajustements d'outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire	134
26	**Préservation des éléments de nature en ville**	Bischheim Breuschwickersheim Eckbolsheim Entzheim Eschau Geispolsheim Holtzheim Illkirch-Graffenstaden Kolbsheim Lampertheim La Wantzenau Lingolsheim Mittelhausbergen Mundolsheim Niederhausbergen Oberhausbergen Oberschaeffolsheim Osthoffen Ostwald Plobsheim Reichstett Schiltigheim Souffelweyersheim Strasbourg Vendenheim	Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville	137
27	**Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal**	Eurométropole de Strasbourg	Règlement écrit : précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant et arbres)	159
Ceinture verte				
28	**Ceinture verte**	Schiltigheim Strasbourg	Renforcement de la Ceinture verte	161
Patrimoine bâti				
29	**Patrimoine bâti**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du dispositif réglementaire : travaux sur l'existant et définition du lexique	182
30	**Patrimoine bâti**	Achenheim Bischheim Blaesheim	Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire	184

		Breuschwickersheim Eckbolsheim Entzheim Geispolsheim Holtzheim Illkirch-Graffenstaden Kolbsheim La Wantzenau Lampertheim Lipsheim Lingolsheim Mundolsheim Oberhausbergen Osthoffen Ostwald Schiltigheim Strasbourg Wolfisheim		
<u>Qualité urbaine</u>				
31	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la constructibilité dans les tissus pavillonnaires diffus	194
31a	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustement des dispositions règlementaires relatives aux zones urbaines mixtes	199
32	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Blaesheim	Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot situé derrière le Château	201
33	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eschau	Encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté	203
34	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Fegersheim	Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot de la rue du Moulin	205
35	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Lampertheim	Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois	208
36	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	La Wantzenau	Encadrement de la constructibilité le long du quai de l'Ill	211
37	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Lipsheim	Encadrement de la constructibilité de la partie habitée de la Niedermatt	213
38	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Mundolsheim	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen	215
39	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Niederhausbergen	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen	217
40	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Ostwald	Encadrement de la constructibilité du secteur du Krittweg, rue Ettore Bugatti	219
40a	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Ostwald	Déclassement en zone naturelle de deux secteurs de zone urbanisables situés de part et d'autre de l'allée du Bohrie	220
41	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Bischheim	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord	222
42	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège	223
43	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine à vocation mixte à la morphologie urbaine existante, rue du Général Leclerc	224

44	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels, rue de l'Église	225
45	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, quartiers Vignes et Libermann	226
46	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, avenue de Strasbourg et reclassement d'une partie de ce secteur en une zone à dominante d'habitat individuel	227
47	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel entre la rue du Raisin et la rue Laure Diebold	229
48	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel, rue du Parc	230
49	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine identifiant des tissus bâtis hétérogènes, route de Lyon	232
49a	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Mittelhausbergen	Encadrement de la constructibilité de quatre parcelles rue des vignes	233
50	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Lingolsheim	Instauration d'une hauteur limite sur le site d'Octapharma, rue du Maréchal Foch	235
~~51~~	~~**Transition entre différentes typologies de bâti**~~	~~Mundolsheim~~	~~Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune~~	~~236~~
52	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Niederhausbergen	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats dans toute la commune	237
53	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune	240
54	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle	242
55	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberschaeffolsheim	Encadrement de la transition et de la mutation du tissu urbain résidentiel au Nord-Ouest de la commune	244
56	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Osthoffen	Préservation de perméabilités visuelles et inscription de transitions végétalisées dans le secteur IAU Sud	246
57	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Osthoffen	Renforcer la cohérence du tissu urbain en termes de formes urbaines au Sud-Est de la commune	248
58	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Ostwald	Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels avec le tissu bâti existant, place du Général de Gaulle	250
59	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Schiltigheim	Ajustement des hauteurs afin de s'adapter aux formes urbaines existantes	251

60	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain à l'Est de la route de Brumath	256
61	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune	257
61a	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Vendenheim	Encadrement de la constructibilité des secteurs de faubourg, route de Brumath	259
62	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Fegersheim	Ajustement de règles relatives aux abris de jardin et aux piscines dans la marge de recul par rapport à la RM83	262
62a	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Geispolsheim	Précision des principes d'aménagement et de la programmation de la zone à urbaniser, rue du Tramway	264
62b	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Lampertheim	Précision des principes d'aménagement et de la programmation de la zone à urbaniser, rue de la Poste	266
63	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Illkirch-Graffenstaden	Pérennisation de l'ambiance urbaine, route de Lyon	268
64	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	La Wantzenau	Ajout d'une disposition règlementaire relative aux clôtures dans les espaces naturels et agricoles	270
64a	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Mundolsheim	Encadrement de la constructibilité le long de la voie ferrée	271
64b	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Strasbourg - Hautepierre	Ajustement d'une disposition règlementaire relative à l'A351, avenue Pierre Corneille	275
64c	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Strasbourg – Koenigshoffen	Encadrement de la constructibilité d'un ilot urbain formé par la route des Romains, la rue Virgile et la rue Térence	278
65	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Vendenheim	Sécurisation de la voie piétonne, rue du Général de Gaulle	281
66	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Vendenheim	Pérennisation des dispositions relatives aux clôtures, lotissement « les Portes du Kochersberg »	283
67	**Précision des règles**	Eurométropole de Strasbourg	Précision des règles relatives aux annexes, carports et clôtures, clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones et correction d'erreurs matérielles	285
68	**Précisions des règles**	Eurométropole de Strasbourg	Précisions apportées au rapport de présentation quant à l'application de certaines règles	291
<u>Périmètre en attente de projet d'aménagement global</u>				
69	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Niederhausbergen	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global entre la rue de l'Église et la rue Mercière	293
70	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberschaeffolsheim	Inscription de deux périmètres en attente d'un Projet d'aménagement global entre les rues du Général de Gaulle, de la Mairie et du Notariat	295

71	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Souffelweyersheim	Suppression d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global route de Brumath	296
72	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse	298
73	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Meinau	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc	300
74	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim	302

Partie III : Mobilités				
Stationnement				
75	**Stationnement vélo**	Eurométropole de Strasbourg	Évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement des vélos	309
76	**Stationnement véhicules motorisés**	Breuschwickersheim	Création d'une aire de stationnement de voirie, rue Principale	312
77	**Stationnement véhicules motorisés**	Geispolsheim	Création d'une aire de stationnement arborée, rue de la Gare	313
78	**Stationnement véhicules motorisés**	Schiltigheim	Aménagement d'une aire de stationnement public, route de Bischwiller	315
78a	**Stationnement véhicules motorisés**	Schiltigheim	Aménagement d'un parking, rue Saint-Charles	317
Liaisons piétons/cycles				
79	**Évolution du dispositif règlementaire**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour de cartographie relative aux liaisons modes actifs au sein de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU	320
80	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Achenheim	Création d'un cheminement doux le long du Muehlbach entre le prolongement de la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	323
81	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Bischheim	Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la rue de l'Aigle	324
82	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Breuschwickersheim	Développement des modes doux, mise à jour du tracé des pistes cyclables	325
83	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Breuschwickersheim	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118	327
84	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Hangenbieten	Création d'une aire de halte pour cyclistes le long de la véloroute de la Bruche	328
85	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Lampertheim	Création d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim gare	329
85a	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Mittelhausbergen	Renforcement et développement de liaisons dédiées aux modes actifs entre le Sud et le Nord de la commune	331
~~86~~	~~**Aménagement de liaisons piétons-cycles**~~	~~Mundolsheim~~	~~Création de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer~~	~~331~~
87	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Oberhausbergen	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade municipal	335
88	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Osthoffen	Aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118	337
89	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Ostwald	Modification du cheminement doux le long de l'Ill	338
90	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Schiltigheim Strasbourg	Création de liaisons piétons-cycles au sein de la Ceinture verte	340
91	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Vendenheim	Réorganisation de l'arrière de la rue Matter	343
92	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Wolfisheim	Bouclage de l'itinéraire cyclable au Sud de la RM63	345

<u>Liaisons tous modes de déplacement</u>				
93	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	348
94	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Élargissement de la rue du Moulin pour améliorer l'accès à la zone d'équipement au Sud de la commune	349
95	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Élargissement de la rue des Vignes entre la RM35 et la RM118 pour la sécurisation de l'axe de circulation	350
96	**Aménagement de liaisons tous modes**	Eckwersheim	Élargissement de la rue des Ormes pour améliorer l'accessibilité vers la rue de Hoerdt	351
97	**Aménagement de liaisons tous modes**	Geispolsheim	Adaptation du projet de voirie à la circulation, rue de l'Étang	353
98	**Aménagement de liaisons tous modes**	Hoenheim	Création d'une nouvelle voirie d'accès, depuis la rue de la Ville, à la zone de réserve foncière localisée au Nord de la commune	355
99	**Aménagement de liaisons tous modes**	Hoenheim Souffelweyersheim	Optimisation du projet de liaison entre la rue de la République et la rue de la Fontaine	357
100	**Aménagement de liaisons tous modes**	Lingolsheim	Création de nouvelles voiries d'accès, au parc club des tanneries depuis l'avenue Schuman en direction de l'éco-quartier des tanneries	360
~~101~~	~~**Aménagement de liaisons tous modes**~~	~~Mundolsheim~~	~~Élargissement de la portion Sud de la rue de la Souffel~~	~~362~~
102	**Aménagement de liaisons tous modes**	Niederhausbergen	Élargissement ponctuel de la rue de Hoenheim	363
103	**Aménagement de liaisons tous modes**	Ostwald	Création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp (y compris une piste cyclable séparée et deux trottoirs).	365
104	**Aménagement de liaisons tous modes**	Schiltigheim	Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses	366
105	**Aménagement de liaisons tous modes**	Souffelweyersheim	Sécurisation du carrefour entre la rue de France et la rue de Provence	368
106	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Hautepierre	Création d'une voirie de liaison vers la nouvelle réserve foncière issue de l'opération de l'échangeur des Forges	370
107	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Koenigshoffen	Ajustement du front bâti route des Romains au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière	372
108	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Neudorf	Élargissement ponctuel de la route du Polygone	374
<u>Transports en commun</u>				
109	**Évolution du dispositif règlementaire**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour de cartographies relatives aux transports en commun au sein du Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU	377

Partie IV. : Habitat				
Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Mixité sociale				
110	**Développement de la production de logements sociaux**	Eurométropole de Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI) par la réduction de la part maximale de logements en accession sociale pouvant être produite au sein des SMS	388
111	**Développement de la production de logements sociaux**	Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du Secteur de mixité sociale (SMS1)	390
112	**Développement de la production de logements sociaux**	Illkirch-Graffenstaden Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du Secteur de mixité sociale (SMS2)	393
112a	**Développement de la production de logements sociaux**	Hoenheim	Augmentation de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS3), route de Brumath	394
112b	**Développement de la production de logements sociaux**	Lampertheim	Augmentation de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS14), ensemble de la commune	396
113	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Illkirch-Graffenstaden	Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de Secteurs de mixité sociale (SMS2)	398
114	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Ostwald	Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de Secteurs de mixité sociale (SMS4 et SMS12)	399
115	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Strasbourg	Mise en œuvre d'une production équitablement répartie en logements sociaux par l'inscription de Secteurs de mixité sociale (SMS) dans les secteurs dépourvus	401
116	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Strasbourg – Neudorf	Mise en œuvre d'une production plus équitablement répartie à l'aide de la modification des Secteurs de mixité sociale à Neudorf Centre (SMS1)	403
Développement urbain et requalification urbaine				
116a	**Construire la ville sur la ville**	Bischheim	Projet de requalification de maisons individuelles situées rue de La Robertsau, en un projet à vocation mixte sous la forme de grands ensembles d'immeubles collectifs	406
117	**Construire la ville sur la ville**	Entzheim	Projet de requalification de deux dents creuses situées en entrée Est du bourg, le long de la route de Strasbourg	408
118	**Construire la ville sur la ville**	Entzheim	Projet de requalification de la zone d'équipements située rue du Maréchal Ferrant : autoriser une programmation résidentielle	410
119	**Construire la ville sur la ville**	Hangenbieten	Projet de requalification du cœur de village (site Lohr) : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle	411
120	**Construire la ville sur la ville**	Hoenheim	Projet de requalification deux secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne autour du pôle d'échanges multimodal de la gare de Hoenheim	417
121	**Construire la ville sur la ville**	Schiltigheim	Projet de requalification du site Critt Matériaux, rue Saint-Junien : autoriser une programmation résidentielle	426
122	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Projet de requalification du site Gremmel : autoriser une programmation mixte pour du logement et de l'activité	430

123	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Centre	Projet de requalification de la deuxième tranche du secteur Marcot Nord : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle	436
124	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Esplanade	Projet de valorisation du secteur Esplanade (schéma d'orientation de quartier)	445
125	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Wacken	Projet de requalification du site Mercure : autoriser une programmation mixte	448
126	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Neudorf / Port du Rhin	Évolution du Plan guide et des Restrictions d'usage (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives	458
127	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Meinau	Requalification du site Stellantis, avenue de Colmar / rue du Maréchal Lefebvre	482
128	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Neuhof	Prise en compte de la démarche de concertation pour la définition du schéma d'orientation et du développement urbain du Neuhof Sud	492
129	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Neuhof	Projet de requalification autour des rues Paul Dopff et Jules Védrines pour l'implantation d'un équipement sportif et d'un programme de logements	502
130	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Orangerie-Conseil des XV	Projet de requalification de la parcelle 17 rue du Général Picquart pour l'implantation d'un projet de logements sociaux	509
131	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Robertsau	Projet de requalification du site de l'église protestante de la Cité de l'Ill	511
<u>Renouvellement urbain</u>				
132	**Politique de la Ville – Rénovation Urbaine**	Strasbourg - Elsau	Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du Plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau	518
133	**Politique de la Ville – Rénovation Urbaine**	Strasbourg – Robertsau	Développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités Fertiles »	521
<u>Confortement des secteurs destinés à l'habitat</u>				
134	**Modification du zonage d'activité**	Achenheim	Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue du Canal	527
135	**Modification du zonage d'activité**	Eschau	Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue des Sports	528
136	**Adaptation du zonage à l'usage**	Eschau	Urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École	530
137	**Adaptation du zonage à l'usage**	Plobsheim	Rectification d'une erreur matérielle de zonage, rue du Moulin	532
138	**Adaptation du zonage à l'usage**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire – rue des Fleurs	535
139	**Développement urbain**	Blaesheim	Adaptation du zonage d'une maison d'habitation située en zone d'urbanisation future – secteur des Bas Coteaux et rue du Maréchal Foch	537
139a	**Développement urbain**	Strasbourg – Robertsau	Urbanisation des franges de la zone d'activité agricole, rue Mélanie	538
140	**Développement urbain**	Wolfisheim	Projet du Scheidweg - Ajustement du phasage et précisions quant à la programmation en logements	544

Partie V. : Économie				
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Commerce				
141	**Encadrement du commerce**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la constructibilité des « dark stores » et « dark kitchen »	554
141a	**Encadrement du commerce**	Oberhausbergen	Renforcement d'une zone commerciale – route de Mittelhausbergen	556
142	**Encadrement du commerce**	Strasbourg - Hautepierre	Restriction relative aux commerces de gros, de détail et de restauration dans la maille Athena	559
143	**Ouverture au commerce**	Souffelweyersheim	Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35	561
~~144~~	~~**Ouverture au commerce**~~	~~Vendenheim~~	~~Élargissement des vocations sur la friche Coop' Choux, route de Brumath~~	~~566~~
Développement et modernisation de zones d'activités				
145	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées à une activité artisanale en zones d'activités	568
146	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eurométropole de Strasbourg	Précision des règles relatives aux hébergements hôteliers au sein de zones urbaines spécifiques destinées aux activités économiques	569
147	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eschau Illkirch-Graffenstaden	Projet d'extension de la gravière HELMBACHER (Chantier Eschau 3)	570
148	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Geispolsheim	Projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM83	573
149	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch-Graffenstaden	Projet d'extension de la société OTE Ingénierie, rue de la Lisière	575
150	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch-Graffenstaden	Projet d'extension de la société Herta, route Jean-Pierre Clause	578
151	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch-Graffenstaden	Confortement des activités et amélioration des mobilités, rue de l'Industrie	579
~~152~~	~~**Développement et modernisation de zones d'activités**~~	~~Mundolsheim~~	~~Élargissement des vocations de la zone d'activités des Maréchaux localisée au Sud de la commune~~	~~582~~
153	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Schiltigheim	Modification du zonage d'équipements pour permettre de l'artisanat, route de Bischwiller	583
154	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Strasbourg – Centre-Gare	Mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par la Grenze-Creative Vintage, rue Georges Wodli	585
155	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Strasbourg – Meinau	Dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers	587
156	**Ouverture à l'urbanisation**	Vendenheim	Ouverture partielle à l'urbanisation dans le cadre du projet de reconversion du site EPSAN, le long de la RM301	591

Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine				
157	**Développement de l'activité agricole**	Achenheim	Projet de création d'une écurie active à l'Ouest de la commune	598
158	**Développement de l'activité agricole**	Blaesheim	Développement de l'activité agricole à l'Est de la commune	601
159	**Développement de l'activité agricole**	Eckwersheim	Développement des activités de maraîchage, route d'Olwisheim et rue de Hoerdt	603
160	**Développement de l'activité agricole**	Holtzheim	Reclassement de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités, vers une destination d'activité agricole, au Nord de la voie ferrée	606
161	**Développement de l'activité agricole**	Holtzheim	Encadrement de la constructibilité de zones agricoles, au Sud-Est de la commune	610
162	**Développement de l'activité agricole**	Illkirch-Graffenstaden	Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee	611
163	**Développement de l'activité agricole**	Kolbsheim	Développement de l'activité agricole à l'Ouest de la commune	614
164	**Développement de l'activité agricole**	La Wantzenau	Implantation d'une grange de stockage agricole, rue de Rochechouart	616
164a	**Développement de l'activité agricole**	Oberschaeffolsheim	Encadrement de la constructibilité d'une zone naturelle au Nord-Ouest de la commune	618
165	**Développement de l'activité agricole**	Osthoffen	Développement de l'activité agricole à l'Est et à l'Ouest de la commune	620
166	**Développement de l'artisanat en lien avec l'activité agricole**	Plobsheim	Création d'un STECAL pour autoriser une activité artisanale de triage et d'ensachage de légumineuses	622
166a	**Développement de l'artisanat en lien avec l'activité agricole**	Plobsheim	Confortement d'une activité agricole en entrée Sud de la commune de Plobsheim	625
167	**Jardins familiaux**	Eckbolsheim	Aménagement de jardins familiaux situés rue Niederholz	627
168	**Jardins familiaux**	Fegersheim	Aménagement de jardins familiaux entre la rue des Iris et la rue de Lyon	629
169	**Jardins familiaux**	Strasbourg – Cronenbourg	Pérennisation de jardins familiaux, rue Loess	631

Partie VI : Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics				
170	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustement des obligations de végétalisation au regard de la situation initiale des projets et des dernières évolutions réglementaires	634
171	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Bischheim	Restructuration de l'école des Prunelliers et création d'une liaison piétons-cycles	639
172	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eckwersheim	Réorganisation du pôle d'équipements et de loisirs, route d'Olwisheim	641
173	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Entzheim	Extension du pôle d'équipements destiné à la petite enfance, rue du Tramway	650
174	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Fegersheim	Extension et réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, rue de l'École	653
175	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Fegersheim	Extension du stade, rue de l'Étang	655
176	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Développement d'équipements publics en entrée Est de la commune	657
177	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Confortement des équipements publics, rue Tomi Ungerer	659
178	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Illkirch-Graffenstaden	Création d'un cimetière métropolitain sur le secteur du Baggersee	661
179	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lampertheim	Aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours	664
179a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lampertheim	Aménagement d'une sous-station électrique, à l'angle entre la voie ferrée et la RM64	666
180	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lingolsheim	Projet d'extension du cimetière de la commune, rue de Graffenstaden	668
181	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lingolsheim	Développement des équipements communaux dans la Plaine des Sports	670

182	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lipsheim	Développement d'un site de gestion des déchets verts, Viehwerb	673
183	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lipsheim	Projet d'extension des équipements scolaires, rue de l'Église	675
183a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Mittelhausbergen	Extension du complexe sportif et culturel, rue des Jardins	677
184	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Niederhausbergen	Renforcement de la zone d'équipements localisée au Sud de la commune	679
185	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Niederhausbergen	Devenir de l'ancienne prison localisée rue Mercière	680
186	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Aménagement d'un parc public entre la rue de la Paix et la rue du Moulin	682
187	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Développement du site « AMRESO BETHEL », rue de la Victoire	684
~~188~~	~~**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**~~	~~Schiltigheim~~	~~Création d'un centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann, rue du Château d'Angleterre~~	~~686~~
190	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation Saint-Vincent de Paul, rue Saint-Charles	688
191	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Souffelweyersheim	Extension du bâtiment de la Mairie, place du Général de Gaulle	691
192	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim Strasbourg – Cronenbourg	Pérennisation d'un équipement cultuel, entre la route de Hausbergen et la rue de Hochfelden	693
193	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Relocalisation des crèches des Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS)	695
194	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Cronenbourg	Implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sur le site des Ducs d'Alsace	707
195	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Esplanade	Régularisation de la zone sportive du gymnase Louvois en zone d'équipements	710

196	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Koenigshoffen	Création d'un équipement public d'intérêt collectif et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains	711
197	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Meinau	Confortement de la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord de la Plaine des Bouchers	713
198	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Montagne-Verte	Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG	716
199	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Neuhof	Mise en conformité pour l'extension de l'Aire de grand passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg	723
200	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Robertsau	Extension de l'école européenne de Strasbourg	729

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER)				
Création d'emplacements réservés (ER)				
Suppression d'emplacements réservés existants (ER)				
201	**Suppression d'Emplacements réservés existants (ER)**	Achenheim Bischheim Breuschwickersheim Eckwersheim Fegersheim Lingolsheim Niederhausbergen Oberhausbergen Oberschaeffolsheim Osthoffen Ostwald Wolfisheim	Suppression d'Emplacements réservés après acquisition foncière, évolution ou abandon des projets	736
Ajustement d'emplacements réservés existants (ER)				
202	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Geispolsheim	Ajustement de l'Emplacement réservé GEI64, rue du Maréchal Foch	740
203	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Niederhausbergen	Ajustement de l'Emplacement réservé NIH5, rue de Haldenbourg	742
204	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Oberhausbergen	Ajustement de l'Emplacement réservé OBH8, rue de Mittelhausbergen	743
205	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Strasbourg – Montagne-Verte	Ajustement de l'Emplacement réservé EMV1, allant de la rue de l'Abbé Lémire à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck	745
206	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Vendenheim	Ajustement de l'Emplacement réservé VEN 2, rue de la Forêt	747
207	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Vendenheim	Ajustement des Emplacements réservés VEN35 et VEN37, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo	749

PARTIE VIII – Correction d'erreurs matérielles

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

La modification simplifiée proposée porte sur le point suivant :

N°	Commune	Résumé
1	**HANGENBIETEN**	Correction d'une erreur de tracé de deux secteurs de zones, IAUA1 et IAUA2, respectivement situés au Nord et au Sud de la rue des Jardins, créé dans le cadre de la modification n° 4 du PLU à Hangenbieten. Modification de formulations dans le paragraphe dédié au stationnement et dans la légende de la carte n° 1 : Schéma de principe – Cœur de village de l'OAP « Cœur de village » pour apporter plus de clarté aux principes d'aménagement.

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Cette procédure porte sur la déclaration de projet de restructuration et de modernisation du site IKEA à Strasbourg.

Cette déclaration emporte mise en compatibilité :

- du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du rapport de présentation (Tome 4) - Exposé des motivations du règlement ;
- modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » ;
- modification du règlement écrit de la zone UX ;
- modification des plans de zonage n° 25 au 1/2000e et n° 8 et 11 au 1/5000e.

LISTE DES POINTS
DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ N° 6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Cette procédure porte sur la déclaration de projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger à Schiltigheim.

Cette déclaration emporte mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle porte sur les points suivants :

- modification du rapport de présentation (Tome 4) - Exposé des motivations du règlement ;
- modification du rapport de présentation (Tome 7) - Procédures d'évolution du PLU - Note de présentation ;
- modification du rapport de présentation (Tome 8) - Évaluation environnementale des procédures d'évolution du PLU ;
- modification de la carte de localisation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (Tome 1)
- création de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Schutzenberger » à Schiltigheim (Tome 2) ;
- modification du règlement écrit de la zone UD ;
- modification des plans de zonage n° 26 au 1/2000e et n° 8 au 1/5000e ;
- modification du plan vigilance n° 8 au 1/5000e ;
- modification de l'emplacement réservé SCH 130 de la liste des emplacements réservés.

LISTE DES POINTS
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 6
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

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 et création d'un sous-secteur de zone UE3a.
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 de 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 et graphique du PLU.

NOTES DE PRÉSENTATION

PAR PROCÉDURE

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**

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 1

NOTE DE PRESENTATION

direction urbanisme et territoires
prospective et planification territoriale
ADEUS

Dossier approuvé
29 septembre 2017

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

B – Objet de l'enquête publique

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU

D – Pièces du PLU à modifier

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole (PLU) de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016. Une première modification du PLU est en cours avec une enquête publique prévue avant l'été 2017.

La présente modification simplifiée du PLU a pour unique objet la régularisation d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU, concernant le projet du nouveau planétarium situé à Strasbourg Centre.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 1 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.

Le projet respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

Compte tenu du fait que le caractère d'erreur matérielle, au sens du Code de l'urbanisme, est établi, la suppression de cette trame peut faire l'objet d'une procédure simplifiée au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

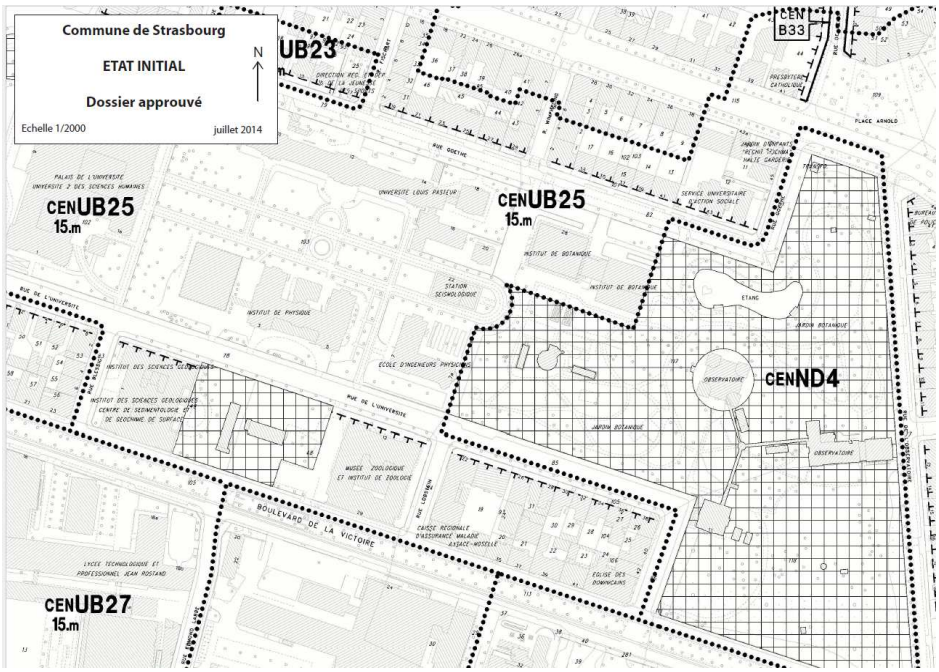
C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

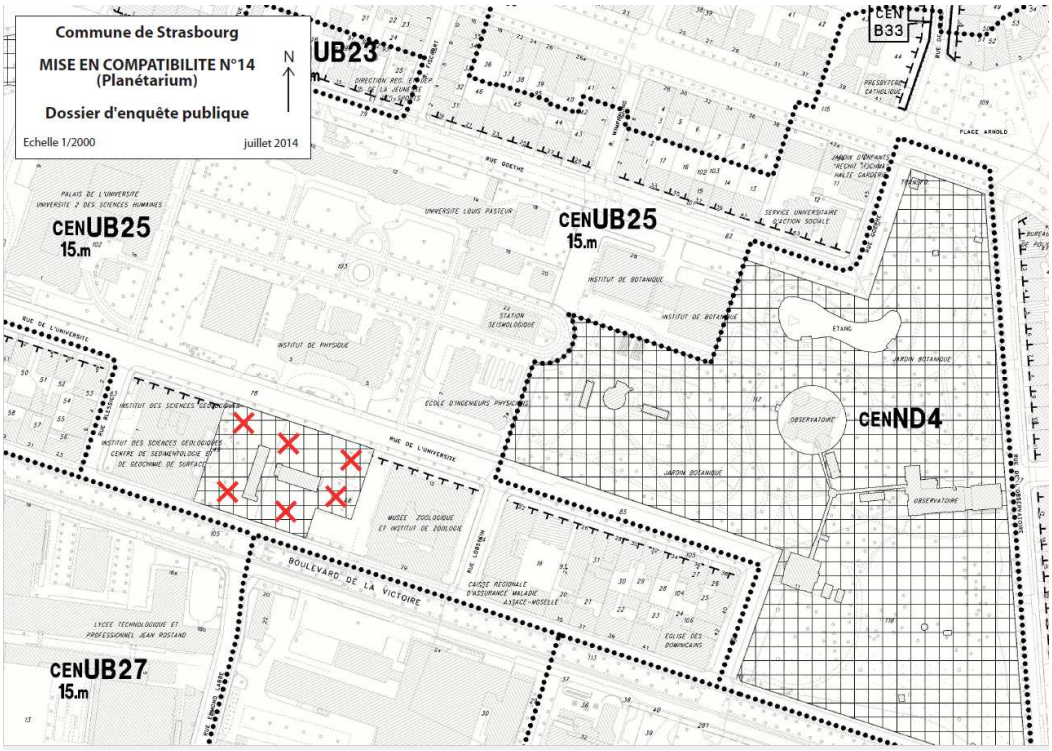
Suite à une erreur matérielle intervenue lors de l'approbation du PLU intercommunal en date du 16 décembre 2016, il est nécessaire de procéder à une modification simplifiée du document d'urbanisme pour la réalisation du projet de planétarium dans le quartier de l'Esplanade à Strasbourg.

Le projet de réhabilitation du jardin de zoologie et la réalisation d'un nouveau planétarium avaient bénéficié d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Strasbourg, prise par arrêté préfectoral du 21 mai 2015.

Par arrêté du Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 18 juin 2015, le POS a été modifié : l'« Espace boisé classé » inscrit sur la parcelle devant accueillir le nouveau planétarium a été supprimé.

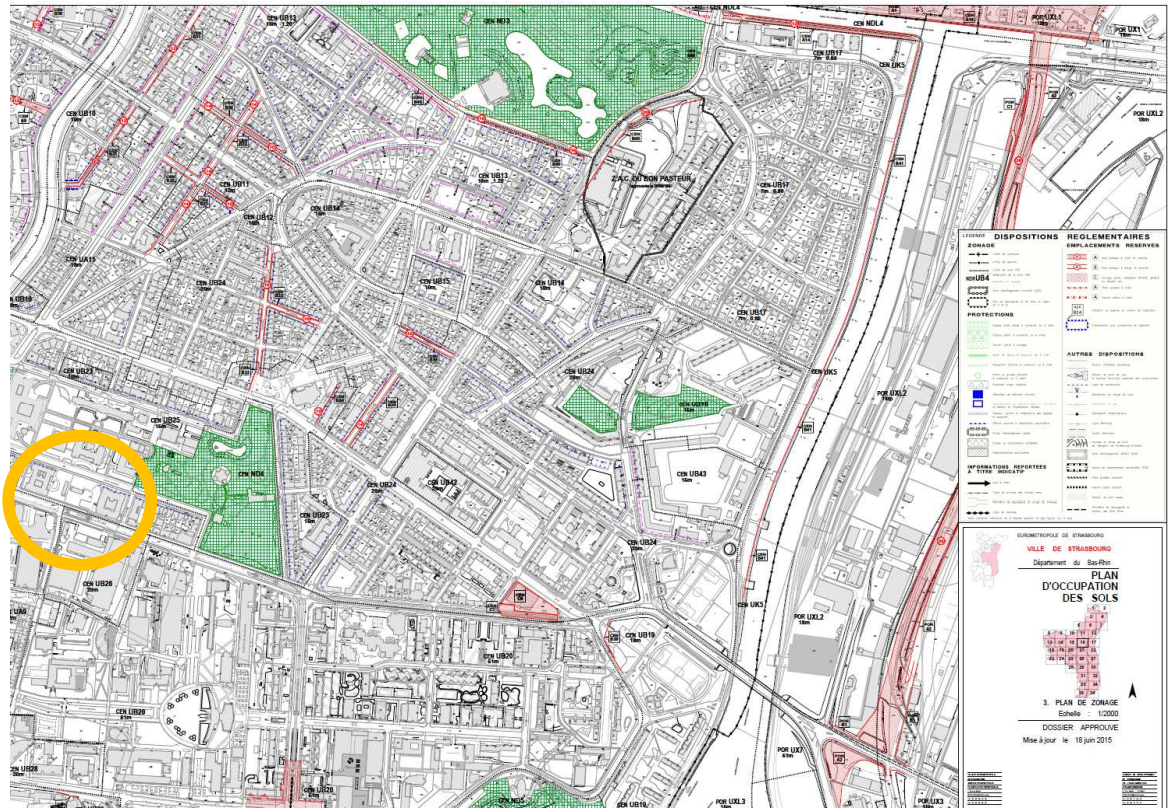


Extrait du dossier d'enquête publique
de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du POS de Strasbourg
Etat intial du plan de zonage



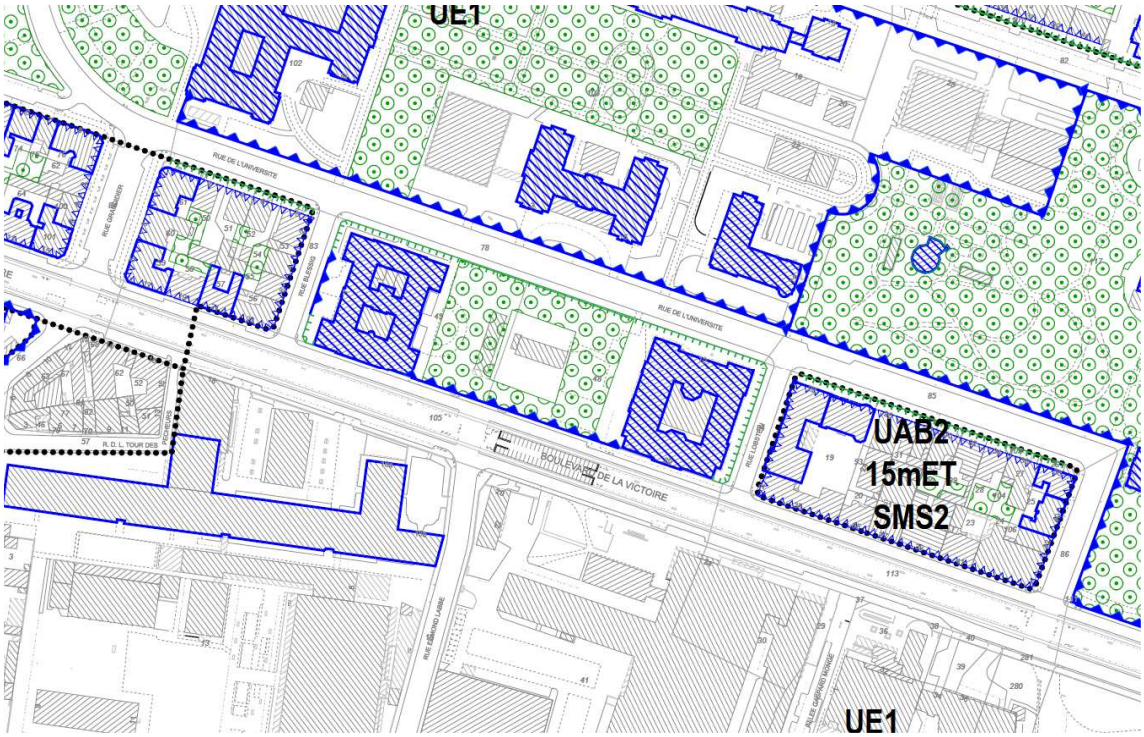
Extrait du dossier d'enquête publique
de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du POS de Strasbourg
Modification proposée du plan de zonage : suppression de l'Espace boisé classé

Lors de l'enquête publique, aucune remarque n'a été émise concernant ce point et le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable sans réserve ni recommandation.



Plan de zonage n°16 du POS de Strasbourg en date du 18 juin 2015
suite à la déclaration de projet « Planétarium » et à la mise en compatibilité du POS

Au moment de l'élaboration du PLU, la trame « Espace boisé classé » a été transformée en « Espace planté à conserver ou à créer » ou en « espace contribuant aux continuités écologiques » sur la totalité du ban communal de Strasbourg.
Concernant la parcelle en question, la suppression totale de la trame issue de la mise en application de la déclaration de projet a été oubliée dans le PLU.



Extrait du PLU arrêté, soumis à enquête publique et approuvé le 16 décembre 2016

Au moment de la consultation des personnes publiques associées, l'Etat a fait part dans son avis (page 12) de la nécessité de permettre la réalisation du projet de planétarium. Toutefois, le plan de zonage du PLU est resté inchangé dans le dossier d'approbation.

> Il convient également de revoir la protection « espace planté à créer ou à conserver » sur le site du futur planétarium, boulevard de la victoire à Strasbourg, en se référant au projet de réhabilitation du jardin zoologique et de réalisation d'un nouveau planétarium, porté par Unistra ; ce projet ayant été déclaré d'intérêt général par arrêté préfectoral en date du 21 mai 2015.

Extrait de l'avis de l'Etat (DDT), page 12, en date du 29 février 2016, dans le cadre de la consultation des Personnes publiques associées du PLU arrêté

L'objet de la présente modification simplifiée du PLU est la régularisation de l'erreur matérielle en rendant le PLU compatible avec la déclaration de projet, par la suppression dans le PLU de la trame « espace planté à conserver ou à créer » sur la parcelle concernée par le projet de nouveau planétarium.

b) Traduction dans le PLU

Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de supprimer la trame « espace planté à conserver ou à créer » sur la totalité de la parcelle concernée par le projet de planétarium, comme cela était le cas suite à la déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du POS de Strasbourg.

D - Pièces du PLU à modifier

---

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 1 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Le règlement graphique

Les plans de zonage du règlement graphique sont modifiés :

- planche n° 33 au 1/2000e ;
- planche n° 12 au 1/5000e.

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public 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 ;

- un registre permettant au public de formuler ses observations sera mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- le dossier de modification simplifiée sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- un avis précisant l'objet 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 le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
23 mars 2018

direction urbanisme et territoires
prospective et planification territoriale
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

B – Objet de l'enquête publique

C – Caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU

D – Pièces du PLU modifiées

E – Textes régissant l'enquête publique

F – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et Planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan Local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 28 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. La présente modification n°1 du PLU est donc la première procédure visant à le faire évoluer.

Elle compte 74 points différents. 18 des 28 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Bischheim
- Eckbolsheim
- Entzheim
- Eschau
- Fegersheim
- Geispolsheim
- Hœnheim
- Illkirch-Graffenstaden
- Lingolsheim
- Niederhausbergen
- Oberhausbergen
- Ostwald
- Reichstett
- Schiltigheim
- Souffelweyersheim
- Strasbourg : quartiers centraux, Koenigshoffen, Neudorf, Neuhof, Port du Rhin et La Robertsau
- Vendenheim
- La Wantzenau

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) habitat, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » et « Seuil d'ouverture à l'urbanisation », et le règlement impactent, de par la structure même du document, la totalité du PLU et donc les 28 communes qu'il couvre.

Certaines propositions d'évolution correspondent à des changements des règles ou des orientations particulières suite à l'évolution de certains contextes ou à l'achèvement d'études spécifiques. D'autres sont issues des premiers mois d'application et de vie du PLU. D'autres encore sont proposées pour permettre la réalisation d'un projet d'urbanisme qui s'est concrétisé depuis l'arrêt du PLU ou dont les garanties ont maintenant été fournies à la collectivité.

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 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 présentation des points est organisée de la manière suivante :

- Les points thématiques : environnement, trame Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
- Les points par commune classée par ordre alphabétique
- Les points liés aux pièces du PLU : règlement écrit et OAP thématique

La modification proposée porte sur les points suivants :

N°	**commune / thématique / pièces du PLU**		**Résumé**
1.1	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour le dispositif de protection du Grand Hamster d'Alsace
1.2	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
1.3	**Environnement**	Agglomération	Mettre à jour les données portant sur les risques technologiques du plan vigilance du règlement graphique
2	**Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)**	Plusieurs sites	Modifier la trame Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)
2.1	**EPCC** Entzheim	Terres de la chapelle	Supprimer 2 trames EPCC
2.2	**EPCC** Schiltigheim	Square de la Lune 21 rue Rouge	Agrandir l'EPCC
2.3	**EPCC** Souffelweyersheim	Rue de la Ville	Inscrire des EPCC
2.4	**EPCC** Strasbourg	Centre 15 quai Zorn	Réduire l'EPCC
2.5	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de la Charité	Reconfigurer l'EPCC et inscrire 4 arbres isolés
2.6	**EPCC** Strasbourg	Neudorf rue de Saint Dié	Projet d'une nouvelle restauration pour le groupe scolaire du Schluthfeld : supprimer l'EPCC
2.7	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue Schultz	Réduire l'EPCC
2.8	**EPCC** Strasbourg	Robertsau Rue JJ Fried	Relocaliser l'EPCC
2.9	**EPCC** Vendenheim	Rues du Temple / Wurmser	Agrandir l'EPCC
2.10	**EPCC** Ostwald	Angle rue du Lac / allée du Bohrie	Inscrire un EPCC
3	**BISCHHEIM**	Zone d'activité des trois Maires	Créer un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations à destination de bureaux

4.1	**ECKBOLSHEIM**	Parc d'activités	Faire évoluer la vocation du parc d'activités : reclasser la zone UXb4 en zone UXb5
4.2	**ECKBOLSHEIM**	Zone IAUXb située le long de la RD	Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe
5.1	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajuster la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réaliser une OAP
5.2	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Créer une zone UE1 et ajuster les limites des zones UCA3, UE1, UXb1
5.3	**ENTZHEIM**	Terres de la chapelle	Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5
6.1	**ESCHAU**	Secteur Abbatiale Sainte Trophime	Reclasser une partie des zones UAA2 et UB5 (Nord) en zone UAA1
6.2	**ESCHAU**	Rue des Mirabelles	Inscrire un tracé de principe
7	**FEGERSHEIM**	Secteur anciennes serres / château d'eau	Ajouter un Secteur de mixité sociale (SMS)
8.1	**GEISPOLSHEIM**	Gare - Entrée Ouest	Reclasser une zone IIAU en zone IAUA2 avec inscription d'un SMS et d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation
8.2	**GEISPOLSHEIM**	Rue du Furet	Reclassement d'un cœur d'ilot en UCA6
8.3	**GEISPOLSHEIM**	Village	Ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé (ER) GEI 4
9.1	**HOENHEIM**	Route de La Wantzenau	Reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrire un Projet d'aménagement global (PAG)
9.2	**HOENHEIM**	Rue de l'Arc-en-ciel	Supprimer partiellement et recaler en partie l'emplacement réservé (ER) HOE 21
10.1	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Modifier la hauteur sur une partie du secteur de zone UD2
10.2	**ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue des Vignes	Compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc pour un principe de voie à créer et indication relative aux enjeux de santé publique
11.1	**LINGOLSHEIM**	Parc des Tanneries	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le parc des Tanneries et l'éco quartier des tanneries, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons.
12.1	**NIEDERHAUSBERGEN**	Terres du Sud	Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le futur quartier et le centre-village
12.2	**NIEDERHAUSBERGEN**	Rue Mercière	Réduire l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) NIH H1
13	**OBERHAUSBERGEN**	Secteur IAUB (proximité RD31)	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte des Hausbergen »
14	**OSTWALD**	Carrefour allée Bohrie/Bugatti/ Lingolsheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66
15.1	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au nord de la RD63	Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recaler la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
15.2	**REICHSTETT VENDENHEIM**	Eco parc Rhénan	Créer deux zones UXb4
16.1	**SCHILTIGHEIM**	Caddie	Inscrire 2 secteurs de zone UD2 (24 m HT et 8 m HT) et des restrictions d'usages (RU) liées à la pollution des sols
16.2	**SCHILTIGHEIM**	Fischer / Sebim	Inscrire des zones UD2 et UE1, modifier la zone UD2 en UCB1, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
16.3	**SCHILTIGHEIM**	Alsia	Reclasser en zone UD2, inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)
16.4	**SCHILTIGHEIM**	Istra	Classer en zone UD2, créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), inscrire un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

16.5	**SCHILTIGHEIM**	Saint Charles Quartier ouest	Autoriser à 8 m ET les constructions dans la zone UB2
16.6	**SCHILTIGHEIM**	Espace Européen de l'entreprise	Corriger une erreur matérielle : instaurer une marge de recul
18.1	**STRASBOURG**	**Centre** Bd Déroulède	Inscrire en Bâtiment exceptionnel et agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPPC)
18.2	**STRASBOURG**	**Centre** Manufacture	Inscrire en bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur
18.3	**STRASBOURG**	**Neudorf** Rue de Lièpvre	Augmenter la hauteur, supprimer marge de recul, ligne de construction et tracé de principe
18.4	**STRASBOURG**	**Neudorf** ZA Altkirch	Modifier la zone UXb4 en UXb3
18.5	**STRASBOURG**	**Neudorf** Musau	Inscrire une zone IAUA2 10 m HT, modifier la hauteur de UB4, inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation
18.6	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Papeterie	Créer une zone UD 28 m HT, un secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe, augmenter l'emprise de la marge de recul inconstructible le long de la berge, inscrire une restriction d'usage (RU).
18.7	**STRASBOURG**	**La Robertsau** Canal des Français	Inscrire la marge de recul le long du Canal des Français
18.8	**STRASBOURG**	**Neudorf Port du Rhin** ZAC Deux Rives	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Deux Rives et modifier les Restrictions d'usages (RU)
18.9	**STRASBOURG**	**Neuhof** Route d'Altenheim	Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38
18.10	**STRASBOURG**	**Koenigshoffen** Ancien site UNEDIC	Modifier la zone UB2 18 m ET en UB4 12 m ET
19.1	**VENDENHEIM**	Ancien site COOP Choux et Nord de la rue des Bergers	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 15
19.2	**VENDENHEIM**	Rue des Fleurs	Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 25 sur sa portion finale en vue de l'aménagement d'une place de retournement
19.3	**VENDENHEIM**	Rue Wurmser/Moulin	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 78 pour jonction piétonne
19.4	**VENDENHEIM**	Route de Strasbourg / Impasse Keusch	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 79
19.5	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 80 pour compléter le projet de voirie de desserte de la zone
20	**LA WANTZENAU**	Trissermatt	Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
21	**REGLEMENT ECRIT**		Ajustements réglementaires
22	**Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**	Seuil d'ouverture à l'urbanisation	Mettre à jour les dispositions d'application des seuils d'ouverture

Le projet de modification respecte les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

La présente modification n’a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le projet d’aménagement et de développement durables ;

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

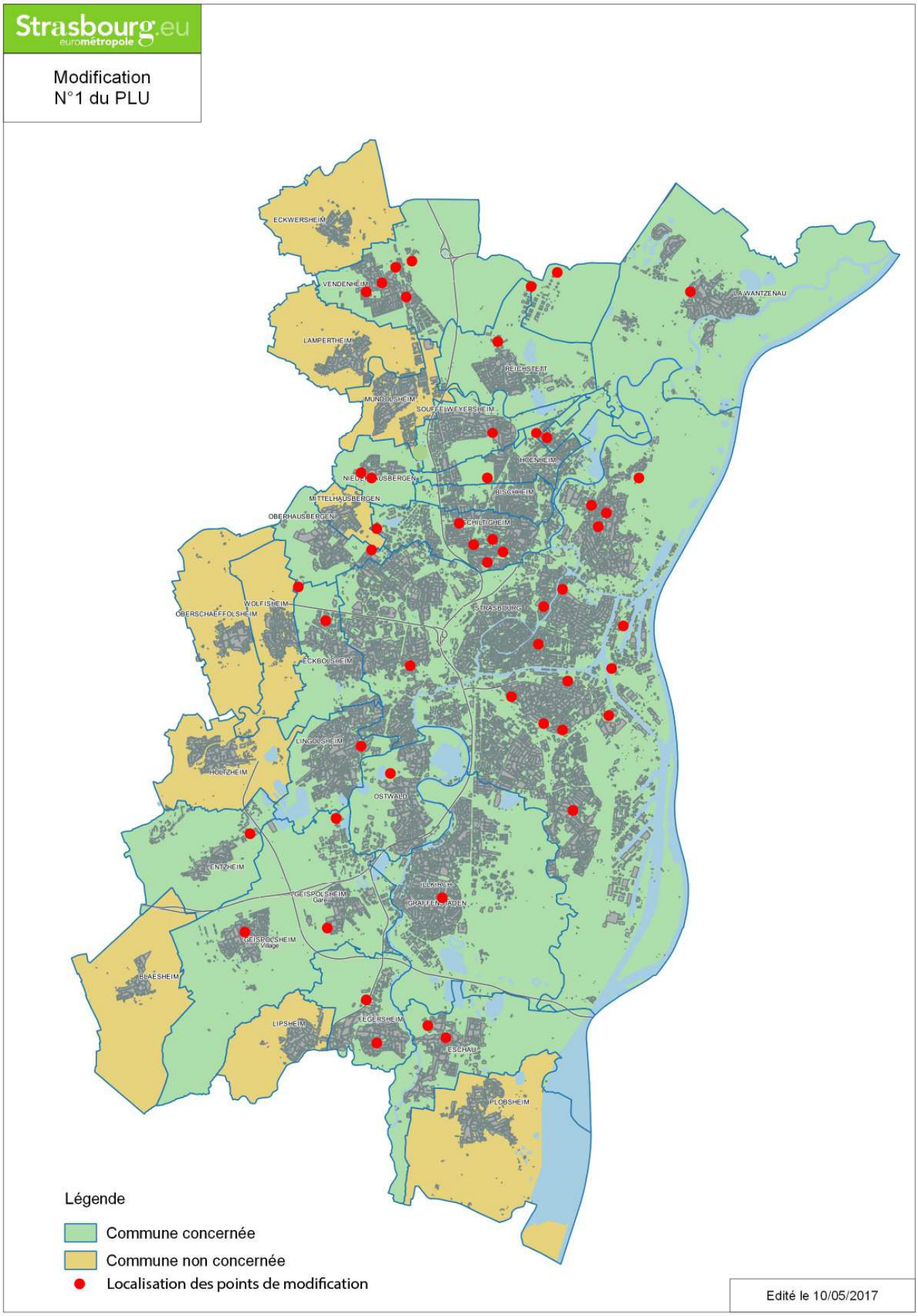
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n’ayant pas fait l’objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le PLU de l’Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l’objet d’une évaluation environnementale, au titre de l’article L.122-4 du code de l’environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

La présente modification complète, le cas échéant, les dispositions contenues dans l’évaluation environnementale.

Au regard des points inscrits dans la première modification du PLU, il n’y a pas lieu de procéder à une nouvelle évaluation environnementale, conformément à l’alinéa 3° du III de l’article L.122-4 du code de l’environnement.


Strasbourg.eu
eurométropole
Modification
N°1 du PLU
ECKWERSHEIM
VENDENHEIM
LAMPERTHEIM
MUNDOLSHEIM
REICHSTETT
SOUFFELWEYERSHEIM
LA WANTZENAU
HOENHEIM
BISCHHEIM
SCHILTIGHEIM
NIEDERHAUSBERGEN
MITTELHAUSBERGEN
OBERHAUSBERGEN
WOLFISHEIM
OBERSCHAEFFOLSHEIM
ECKBOLSHEIM
STRASBOURG
LINGOLSHEIM
HOLTZHEIM
OSTWALD
ENTZHEIM
ILLKIRCH
GRAFFENSTADEN
GEISPOLSHEIM Gare
GEISPOLSHEIM Village
BLAESHEIM
LIPSHEIM
FEGERSHEIM
ESCHAU
PLOBSHEIM
Légende
Commune concernée
Commune non concernée
Localisation des points de modification
Edité le 10/05/2017

C - Caractéristiques du projet de modification n°1 du PLU

1 – Environnement

1.1 – Mettre à jour le dispositif de protection du Grand Hamster d'Alsace

a. Présentation - Explications – Justifications

La prise en compte des enjeux liés à la protection du hamster commun au sein du PLU nécessite d'être mis à jour suite à la réactualisation du cadre réglementaire fixé au niveau national.
En date du 9 décembre 2016, un nouvel arrêté interministériel relatif aux mesures de protection de l'habitat du hamster commun (Cricetus cricetus) a été signé.
La présente modification vise à actualiser le PLU suite à cette évolution du dispositif de protection.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le PLU et notamment les pièces suivantes :
- L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Trame verte et bleue (TVB).
- Le rapport de présentation.
- Les annexes.

Concernant l'OAP TVB, il est proposé de modifier la cartographie identifiant les zones de protection statique redéfinies par l'arrêté du 9 décembre 2016. Le cadre réglementaire est aussi précisé, à savoir que :
- Le dispositif de protection des espèces protégées relève du code de l'Environnement ;
- Les dispositions prévues à l'arrêté interministériel du 9 décembre 2016 concernant le Hamster commun s'appliquent au-delà des orientations définies dans l'OAP.

Concernant le rapport de présentation, il est question d'actualiser l'état initial de l'environnement, l'évaluation environnementale ainsi que l'exposé des motivations. Le rapport de présentation reprend les principales dispositions de l'arrêté. L'évaluation des incidences du PLU sur l'espèce protégée est mise à jour au regard du nouveau dispositif national.
Le nouvel arrêté interministériel est annexé au PLU (pièce 8 – tome 3 – Point 8.7). Il remplace les arrêtés de 2012 précédemment applicables.

1.2 – Mettre à jour les restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg dispose d'informations sur l'état environnemental du milieu souterrain au droit de nombreux sites présents sur son territoire.
Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets. D'une part, les services de l'Etat dressent, dans le cadre du « porter à connaissance », une liste non exhaustive de sites devant faire l'objet de RU des sols. D'autre part, cette liste est complétée en continue par les données en possession de l'Eurométropole de Strasbourg, telles que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE etc.

Certaines occupations et utilisations du sol peuvent ainsi être interdites ou soumises à condition particulière en raison des risques induits par l'état environnemental des sols, dont les connaissances peuvent évoluer dans le temps. Sur la base des données collectées, des zones de vigilance ont pu être créées au droit de la zone du foncier concerné ou bien, si elles étaient déjà existantes, ces zones de vigilance ont pu être modifiées.

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

Plan Vigilance / Sites et sols pollués

A ce titre, la cartographie permettant d'établir le plan vigilance a été mise à jour, afin de tenir compte des dernières informations disponibles par l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évoluées depuis l'approbation du PLU.

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

- un site comportant une pollution avérée avec des données précises nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis de l'usage en cours.

Ne sont pas retenus :

- les sites comportant une servitude d'utilité publique (SUP) établie par arrêté préfectoral. Le rappel de la situation dégradée du foncier est, en revanche, rappelée dans la cartographie de l'état environnemental des sols ;
- les sites faisant l'objet d'une restriction concernant exclusivement l'usage des eaux souterraines ;
- les sites faisant l'objet d'une modification marginale du zonage ou d'un changement mineure de restriction d'usage.

Tableau synoptique des restrictions d'usage

L'association des différentes restrictions d'usage prescrites pour un même site est synthétisée par un indice de restriction d'usage. Un indice est généré par la combinaison de toutes les restrictions d'usage appliquées à un site donné et rend compte de l'état environnemental de ce site. Ainsi, dans le cadre de la modification de la cartographie vigilance, de nouveaux indices de restrictions d'usage ont été créés afin de correspondre à la réalité du terrain. Ce tableau est également mis à jour dans le cadre de la présente procédure de modification et intégré dans le règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la mise à jour des RU liées aux sites et sols pollués SSP, il est proposé de :

- Faire évoluer certains périmètres et numérotations des RU sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU.
- Compléter par de nouvelles lignes le tableau synoptique des RU relatif aux prescriptions règlementaires particulières pour les SSP.

1.3 – Mettre à jour les données portant sur les risques technologiques du plan vigilance du règlement graphique

a. Présentation - Explications – Justifications

La connaissance et la gestion des aléas liés aux risques technologiques se traduit dans le PLU par des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Cette gestion des risques peut soit faire l'objet d'une Servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose alors, nonobstant les dispositions prises au PLU (pour les risques les plus élevés) ; soit être intégrée dans le PLU, à partir des porter à connaissance transmis par les services de l'Etat, en application de l'article L. 132-2 du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification constitue l'occasion de prendre en compte le second cas de figure énoncé, par la mise à jour de ces éléments portés par l'Etat à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces informations annulent et remplacent les dispositions précédemment en vigueur dans le PLU approuvé.

Les dispositions graphiques sont ainsi mises à jour dans le « plan vigilance » par l'intermédiaire des cercles de dangers affichés. Ces cercles renvoient à une gradation de dispositions particulières de règles d'urbanisme, qui constituent les règles minimales à respecter édictées par l'Etat (et annexées au présent document).

b. Traduction dans le PLU

Il s'agit donc de proposer la mise à jour des périmètres de zone de dangers soumise à des dispositions particulières sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU concernant :

- SOGEMA – Strasbourg
  Suite à la remise à jour de l'étude de danger, et l'analyse de cette dernière par l'Inspection des Installations Classées, le porter à connaissance établi en 2002 n'a plus lieu d'être compte tenu du faible impact sur l'environnement et des enjeux réduits dans les zones impactées. Suppression du périmètre de l'enveloppe extérieure des zones de phénomènes dangereux au plan vigilance.

- Grands Moulins de Strasbourg (GMS) – Strasbourg
  Intégration des données relatives au périmètre de l'enveloppe extérieure des zones de phénomènes dangereux au plan vigilance.

2 – Modifier la trame « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la trame EPCC a été essentiellement utilisée au plan de zonage du règlement graphique pour identifier :
- des espaces végétalisés ponctuels ou linéaires en milieu urbain ;
- des parcs urbains ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Ces derniers ont été identifiés de façon prioritaire car ils participent au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes et au maillage écologique qui concerne l'échelle fine et non les continuités écologiques les plus structurantes du territoire telles que figurant à l'OAP Trame verte et bleue.

Le règlement du PLU vise à une meilleure prise en compte des espaces végétalisés par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs, de plusieurs manières :
- en augmentant les surfaces repérées au règlement graphique ;
- en structurant leur mise en réseau ;
- en utilisant les outils règlementaires les mieux adaptés à chaque type d'espace et au motif prioritaire de sa préservation.

b. Traduction dans le PLU

Les EPCC d'une superficie cumulée d'environ 277 ha, concernent l'intégralité des zones urbanisées du territoire, alors qu'auparavant ces espaces étaient principalement

concentrés dans le quartier de Neudorf à Strasbourg et dans une moindre mesure à Schiltigheim.
Les premiers mois d'application du PLU révèlent la nécessité de devoir par endroit et de façon très ponctuelle, ajuster le contour de la trame de certains EPCC. Il s'agit de 5 cas : Entzheim, Ostwald, Schiltigheim, Souffelweyersheim et Vendenheim, ainsi que 5 cas à Strasbourg : 1 au centre, 2 à Neudorf et 2 à La Robertsau.
De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au plan de zonage entraineraient une augmentation de 1,65 ha n'entraînant pas de changement significatif de la valeur cumulée.

2.1 – Commune d'Entzheim – Terres de la chapelle
Supprimer 2 trames « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

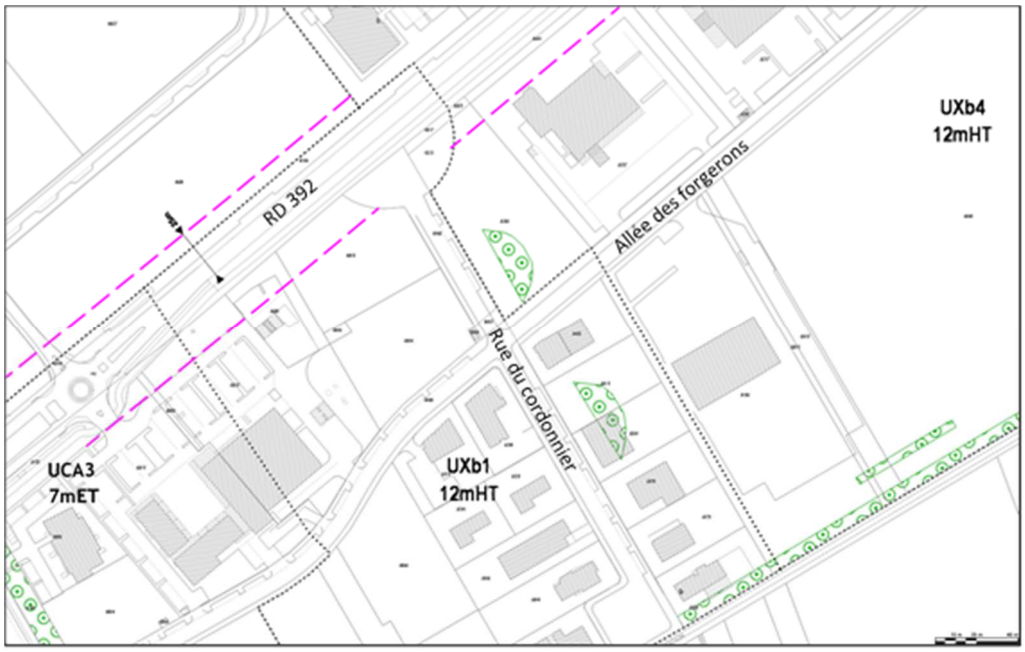
Dans le cadre de l'aménagement progressif du secteur des Terres de la chapelle, le projet de création d'un giratoire d'accès aux zones créées (quadrant 2 et 3 de l'Aéroparc) depuis la RD392, prévu initialement, a été abandonné. De ce fait, la partie de la rue du Cordonnier créée pour accéder depuis l'allée des Forgerons à ce giratoire sur la RD392 n'a plus lieu d'être.
Un permis d'aménager modificatif supprimant cette portion de la rue du Cordonnier a été accordé en janvier 2017. L'emprise de la rue a été intégrée au domaine privatif.

En outre, la commune d'Entzheim prévoit un traitement paysager de ce secteur situé en entrée de ville. Ainsi, un espace vert de 10 m de large va être réalisé sur une partie de l'emprise initialement prévue pour l'aménagement du giratoire.
De plus, une noue paysagère a été réalisée entre l'allée des Forgerons et la limite du lotissement (zone agricole). Cet espace vert planté de 12 m de large sert à gérer les eaux pluviales sur les parcelles.

En conséquence, les deux trames EPCC situées le long de la rue du Cordonnier peuvent être supprimées. Elles ne correspondent pas à des espaces plantés existants et leur localisation n'est pas optimale par rapport aux aménagements prévus ou réalisés dans le secteur. La suppression de ces trames est compensée par les espaces verts réalisés dans le cadre de l'aménagement d'entrée de ville, ainsi que la noue réalisée entre la RD392 et l'allée des Forgerons.

b. Traduction dans le PLU

Au plan de zonage du règlement graphique, il est proposé de supprimer les deux trames EPCC le long de la rue du Cordonnier.



2.2 – Commune de SCHILTIGHEIM – square de la Lune
Agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Suite à la démolition d'un hangar, situé dans le centre historique de la commune de Schiltigheim, au numéro 21 de la rue Rouge, il est proposé, en accord avec les propriétaires, d'aménager un espace végétalisé.
Cette parcelle reste privée et ne constitue pas une extension du square de la Lune. En revanche, une fois végétalisé, cet espace participera au verdissement du centre ancien de Schiltigheim.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un EPCC au règlement graphique du PLU, au niveau du n° 21 de la rue Rouge, dans le prolongement de l'EPCC existant sur le square de la Lune.

2.3 – Commune de Souffelweyersheim - rue de la Ville
Inscrire des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Un projet d'aménagement d'ensemble a été réalisé entre la rue de la Ville et la rue Beethoven, à Souffelweyersheim, courant des années 2010. Ce projet a été établi sous le régime du PLU communal de Souffelweyersheim, en compatibilité avec une Orientation d'aménagement fixée (OA), avant l'entrée en vigueur du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en janvier 2017.

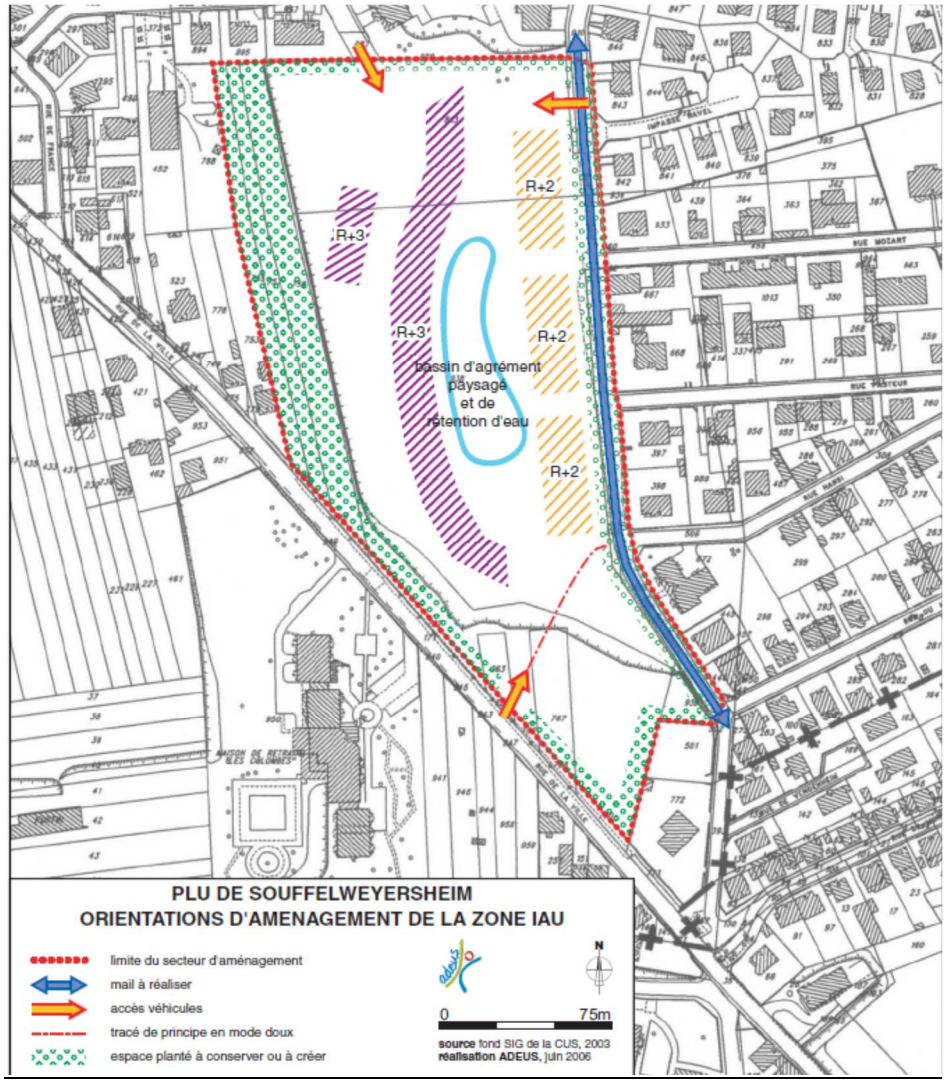
Aujourd'hui, l'urbanisation étant achevée, le site a été reclassé en zone urbanisée (zone UCB2) au PLU et ne fait plus l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) comme précédemment dans le PLU de Souffelweyersheim.

La collectivité souhaite toutefois maintenir les principes d'aménagement fixés par le précédent document d'urbanisme en matière d'aménagements végétalisés.
Le maintien de surfaces végétalisées à l'échelle du site a plusieurs avantages :

- Assurer une transition paysagère entre le quartier et son environnement proche (autres quartiers résidentiels et espaces agricoles limitrophes).
- Garantir à l'échelle du quartier un pourcentage d'espaces perméables essentiels pour la gestion des eaux pluviales.
- Préserver un cadre de vie agréable pour les habitants.

b. Traduction dans le PLU

C'est dans ce contexte qu'il est proposé de reconduire au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg l'EPCC tel qu'il était défini à l'OA du PLU de Souffelweyersheim, en inscrivant au plan de zonage du règlement graphique l'EPCC qui reprend le périmètre de celui identifié à l'OA du PLU de Souffelweyersheim.



2.4 – Strasbourg – quartiers centraux – 15 quai Zorn
Réduire l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

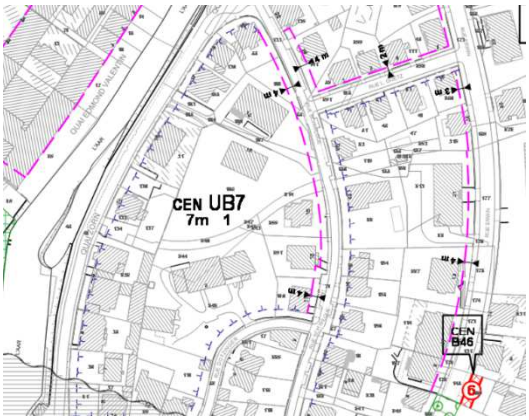
a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Strasbourg a bénéficié d'une démarche patrimoniale approfondie qui a aboutie au repérage et à la préservation des patrimoines bâtis mais aussi naturels et paysagers. Ainsi la trame EPCC a été utilisée au plan de zonage, notamment pour préserver les cœurs d'îlot.

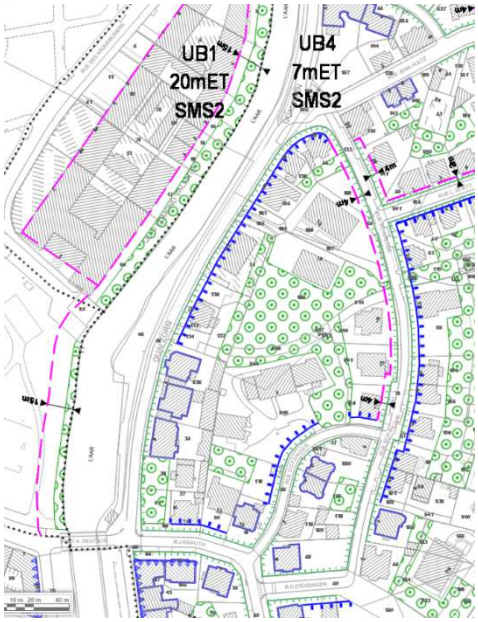
Dans le quartier centre, le terrain sis 15 quai Zorn a été classé en zone UB dont les règles d'urbanisme ont pour objectif de permettre une densification maîtrisée, justifiée notamment par la présence d'un certain nombre de services et d'équipements.
Au plan de zonage, cette parcelle est couverte à 70% par la trame EPCC. Notons que dans le document d'urbanisme précédent, aucune EPCC n'était inscrite au POS de Strasbourg, permettant ainsi l'urbanisation totale de la parcelle.

L'objectif poursuivi par la modification proposée vise à traduire une situation d'équilibre entre deux orientations du PLU, le développement de l'offre en logement et la qualité du cadre de vie de la population.

Extrait du POS de Strasbourg



Extrait du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg



b. Traduction dans le PLU

Afin de concilier les deux objectifs assignés par le PLU à cette parcelle (densification et préservation du cœur d'ilot vert), il est proposé de réduire la trame EPCC pour permettre un projet de construction et la préservation d'un cœur d'îlot vert.

2.5 – Strasbourg – Neudorf – rue de la Charité
Reconfigurer les Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et inscrire 4 arbres isolés

a. Présentation - Explications – Justifications

Héritière des activités sociales, médico-sociales et sanitaires de la Congrégation des Sœurs de la Croix, l'Association Adèle de Glaubitz a été créée en 1992. Les Sœurs de la Croix constituent l'une des grandes congrégations alsaciennes fondées au XIXème siècle pour se consacrer à l'éducation, aux soins, à l'enseignement spécialisé.

L'association Adèle de Glaubitz regroupent de nombreux établissements en Alsace. Plus de 2 000 personnes accueillies et accompagnées par près de 1 400 salariés sur 8 sites et plus de 33 structures distinctes.
Au travers de ses établissements et services répartis sur le territoire alsacien, l'association participe au service public, dans quatre principaux domaines d'activités :

- les jeunes en difficulté sociale et familiale ;
- les enfants et adultes handicapés mentaux ;
- les personnes atteintes d'un handicap sensoriel ;
- les personnes âgées malades et dépendantes.

Situé au cœur du quartier du Neudorf, l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) Sainte-Croix est agréé pour accueillir 30 personnes, dans un cadre de verdure et de quiétude. Depuis janvier 2010, l'établissement est habilité à l'aide sociale du département.
L'Association envisage d'agrandir et de réorganiser le fonctionnement interne de cet EHPAD pour atteindre une capacité totale de 80 places, dans le plus grand respect de l'individualité de chacun et du cadre de verdure environnant. Ce projet participe à développer l'offre de logements à destination des personnes âgées et répond ainsi aux besoins de la population.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la trame EPCC a été reprise du document d'urbanisme précédent qu'était le POS de Strasbourg. Aucun travail d'ajustement ou d'affinement des contours de cette trame n'a pu être réalisé lors de l'élaboration du document intercommunal.

Aujourd'hui, la trame EPCC inscrite au plan de zonage touche les façades des bâtiments existants. Lors de l'inscription de cette trame sur d'autres parties du territoire au moment de l'élaboration du PLU, une attention a été particulièrement portée à ce qu'une bande comprise entre 3 et 5 mètres environs soit laissée entre le droit des façades et ladite trame.

Le projet de restructuration de l'EHPAD suppose par exemple la possibilité de créer une véritable entrée avec un sas. Au vue de la configuration de la trame EPCC au ras des façades, cette extension est rendue impossible.

Le projet répondant à l'intérêt général est l'occasion de repenser globalement, à l'échelle de la totalité de la parcelle, l'inscription de la trame EPCC. L'objectif de cette modification est double :

- permettre à l'EHPAD de se restructurer pour augmenter sa capacité d'accueil ;
- redéfinir l'EPCC pour préserver le cadre de verdure dans lequel il s'insère et qui représente un espace végétalisé dans le quartier, en continuité avec le secteur de l'Orphelinat voisin, et comme transition verte par rapport à la voie ferrée tangente.

b. Traduction dans le PLU

Afin de répondre aux objectifs décrits précédemment, il est proposé de :

- supprimer la trame EPCC dans la cour d'honneur en la remplaçant par l'outil « arbre isolé » sur les 4 arbres marquant cet espace ;
- inscrire la trame EPCC dans la totalité de la marge de recul liée à la voie ferrée ainsi que sur l'ensemble de l'espace du jardin situé au Sud du cheminement allant vers la tombe des sœurs fondatrices ;
- supprimer l'EPCC côté rue Sainte-Cécile et au Nord du bâtiment ;
- inscrire une bande d'EPCC au droit de l'emplacement réservé NDR19.





2.6 – Strasbourg – Neudorf rue St Dié
Projet d'une nouvelle restauration pour le groupe scolaire du Schluthfeld : supprimer l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le groupe scolaire Schluthfeld situé à l'Ouest du quartier de Neudorf à Strasbourg a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal le 21 novembre 2016 visant à permettre la mise aux normes, la rénovation et l'accueil de classes supplémentaires dans l'établissement.
Cette rénovation s'accompagne de la libération des locaux actuellement occupés par la restauration scolaire et la salle d'évolution de l'école élémentaire.

La surface nécessaire à l'accueil d'un bâtiment respectant le programme lié au restaurant scolaire pourrait sembler disponible sur la parcelle du groupe scolaire actuel (21 et 23 rue de Belfort). Toutefois, les enjeux de sécurité publique liés à la nouvelle connaissance de l'aléa inondation transmise par les services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) rendent le choix de ce site inopportun.

D'autres sites ont été étudiés, sans pouvoir être retenus aux vues des contraintes techniques du bâtiment et des critères de fonctionnement d'un tel équipement public.

Il est ainsi proposé que le bâtiment de la nouvelle restauration scolaire et de la salle d'évolution soit situé sur les parcelles actuellement occupées par les immeubles d'habitations 45 et 47 rue de Saint Dié, 47 et 14, rue du Ban de Sapt.
Ces immeubles seront démolis pour permettre la construction du futur équipement. Le principe consiste à aménager en rez-de-chaussée du nouveau bâtiment le restaurant scolaire et ses locaux annexes, surmonté de la salle d'évolution.
Le programme des travaux :

- Création d'un restaurant scolaire et de ses locaux annexes permettant d'accueillir 98 places de repas « maternelle » et 112 places de repas « élémentaire ».
- Création d'une salle d'évolution de 200 m² et de ses locaux annexes.
- Création du bureau du responsable périscolaire de site et du responsable territorial de site dont le bureau, actuellement situé dans le périmètre de l'école, nécessite d'être relocalisé.

La surface créée dédiée à cet équipement public est de 1200 m².
Les travaux à entreprendre satisferont à la règlementation thermique 2012.

L'aménagement intègrera les dispositions du futur PPRI pour assurer le bon fonctionnement de l'équipement et respectera les objectifs du PLU :

- Les terrains des 45 et 47 rue de Saint-Dié seront, dans le PPRI à venir, situés en zone inondable. Compte tenu des risques d'inondabilité du site, le bâtiment sera surélevé pour atteindre la cote de 140 en IGN 69. D'autre part, l'évacuation des occupants devra pouvoir se faire « à pieds secs ».
- Le projet de construction tiendra compte du principe de cœur d'îlot, en végétalisant les toitures créées.

Ces principes sont repris dans le cahier des charges du projet, afin d'assurer qualité du cadre de vie et enjeux de sécurité publique.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la réalisation du projet de restauration pour le groupe scolaire du Schlutfeld, il est proposé de supprimer la trame EPCC inscrite au plan de zonage du règlement graphique pour les parcelles sises 45 et 47 rue de Saint Dié, 47 et 14, rue du Ban de Sapt.

2.7 – Strasbourg - Robertsau – rue Schultz
Réduire l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La trame EPCC a été inscrite au plan de zonage lors de l'élaboration du PLU. Elle ne figurait pas dans le document d'urbanisme précédent, le POS de Strasbourg. La parcelle située au 3 rue Schultz est fortement impactée par cette trame graphique inconstructible.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre à un projet de s'implanter avec une insertion architecturale et paysagère plus qualitative, il est proposé de réduire la trame EPCC tout en la conservant en cœur d'îlot.

2.8 – Strasbourg – Robertsau – rue Jean-Jacques Fried
Relocaliser l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La trame EPCC a été inscrite au plan de zonage lors de l'élaboration du PLU. Elle ne figurait pas dans le document d'urbanisme précédent, le POS de Strasbourg.
Au regard de l'occupation du sol notamment en matière végétale, la configuration de cette trame mérite d'être redessinée pour plus de cohérence avec la réalité du site. Sa reconfiguration permet de maintenir le principe de préservation d'un espace végétalisé tout en autorisant un projet de construction, dans le respect des règles du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de redessiner les contours de la trame afin de rendre une constructibilité aux parcelles concernées. Le principe de préservation de l'espace végétalisé reste assuré : le recalage de l'espace planté à conserver ou à créer induit une réduction de moins d'1,5 ares par rapport à la surface actuelle inscrite au PLU.

2.9 – Commune de Vendenheim - A l'arrière des rues du Temple, du Général Wurmser et du Moulin
Agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le centre ancien de la commune de Vendenheim présente un tissu bâti traditionnel en ilot composé essentiellement d'anciens corps de ferme. Le cœur de certains d'entre eux est aujourd'hui végétalisé, composé de jardins ou de vergers.
Cette présence végétale en centre bourg correspond à des espaces de nature « ordinaire » qui contribue à la qualité du cadre de vie des riverains.

En bordure Ouest du centre ancien de Vendenheim, l'arrière des rues du Temple, du Général Wurmser et du Moulin présente des espaces végétalisés inscrits au PLU en tant qu'EPCC.
Ces espaces bordent le ruisseau du Muehlbaechel qui irrigue d'Est en Ouest le centre de la commune. Ils contribuent :

- à la richesse des ambiances et des paysages urbains de la commune ;
- aux principes de continuités écologiques dans le milieu urbain, le long du Muehlbaechel et vers le canal.

Le Muehlbaechel, ses abords immédiats constituent un des éléments d'identité communale. Sa préservation ainsi que l'amélioration de son accessibilité par la population représente un enjeu important pour la commune.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé d'étendre vers l'Est l'EPCC, situé à l'arrière des rues du Temple, du Général Wurmser et du Moulin. La géométrie de l'EPCC, vise à renforcer la place de la nature dans la commune tout en respectant le principe de constructibilité en second rang à l'échelle du secteur.

2.10 – Commune d'Ostwald – Angle rue du Lac / rue du Bohrie
Créer un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

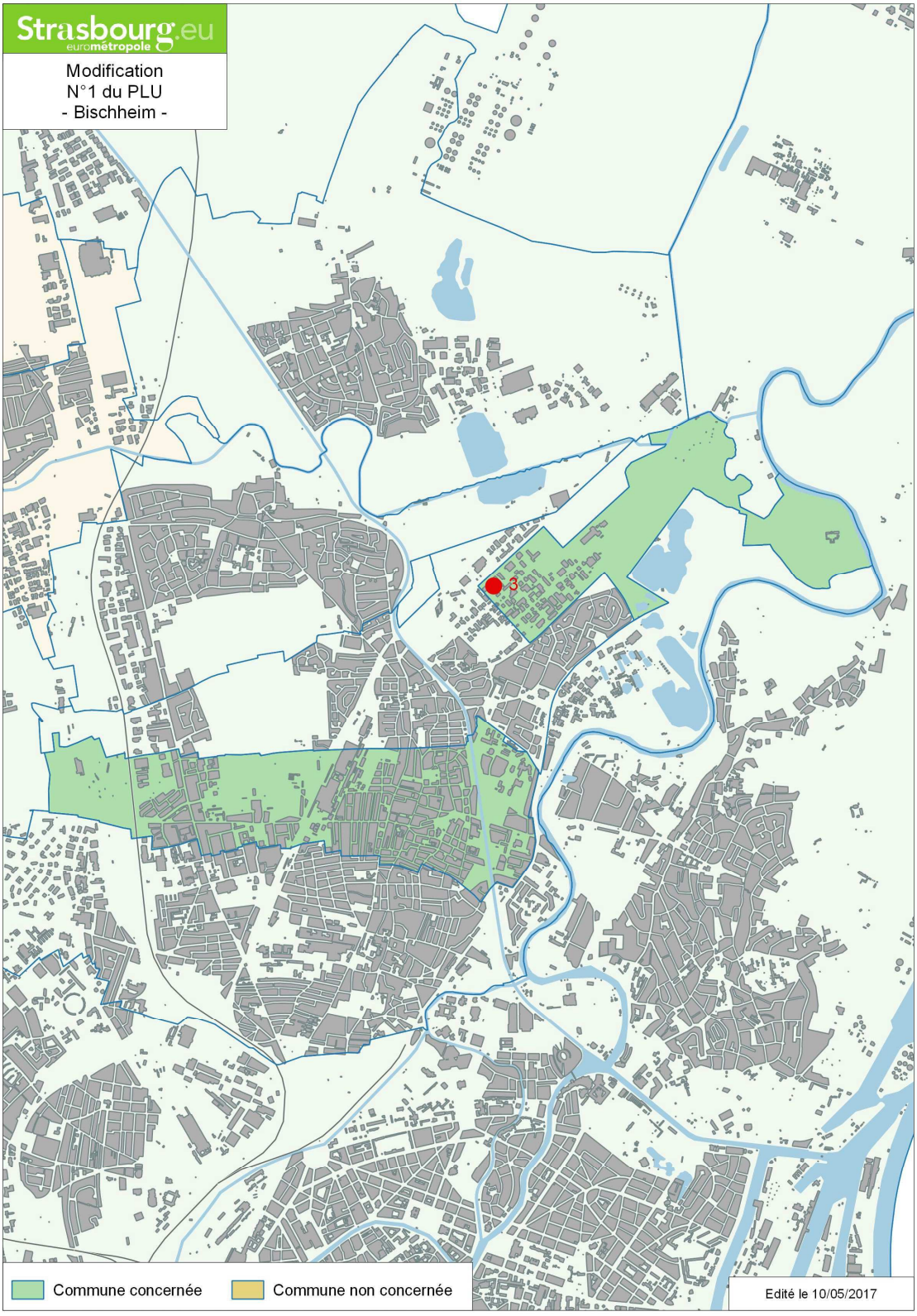
A l'angle de la rue du Lac et de l'allée du Bohrie, un secteur d'environ 35 ares présente un espace végétalisé.
Protégé dans le PLU de la commune, l'absence de reprise de dispositions de protection environnementale dans le PLU intercommunal relève d'une erreur matérielle.

En accord avec la commune et dans une logique de pérennisation de la présence de la nature en ville, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rétablir une disposition règlementaire afin de préserver l'espace végétalisé sur le site.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé d'inscrire un EPCC sur le site protégé jusqu'alors au document d'urbanisme communal.

3 – Commune de BISCHHEIM - Zone d'activités des trois Maires
Créer un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations à destination de bureaux



a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'activité des trois Maires est située au Nord-Est des bans communaux de Bischheim et d'Hœnheim.

La commune de Bischheim souhaite diversifier les activités présentes au sein de cette zone d'activités, destinée principalement à l'industrie et à l'artisanat, entre la route de la Wantzenau et la rue de l'Electricité.

Le secteur concerné par la présente modification a une superficie de 1,7 ha environ. Cette surface représente près de 3,4% des 50 ha environ que totalise la zone d'activité sur le ban communal de Bischheim.

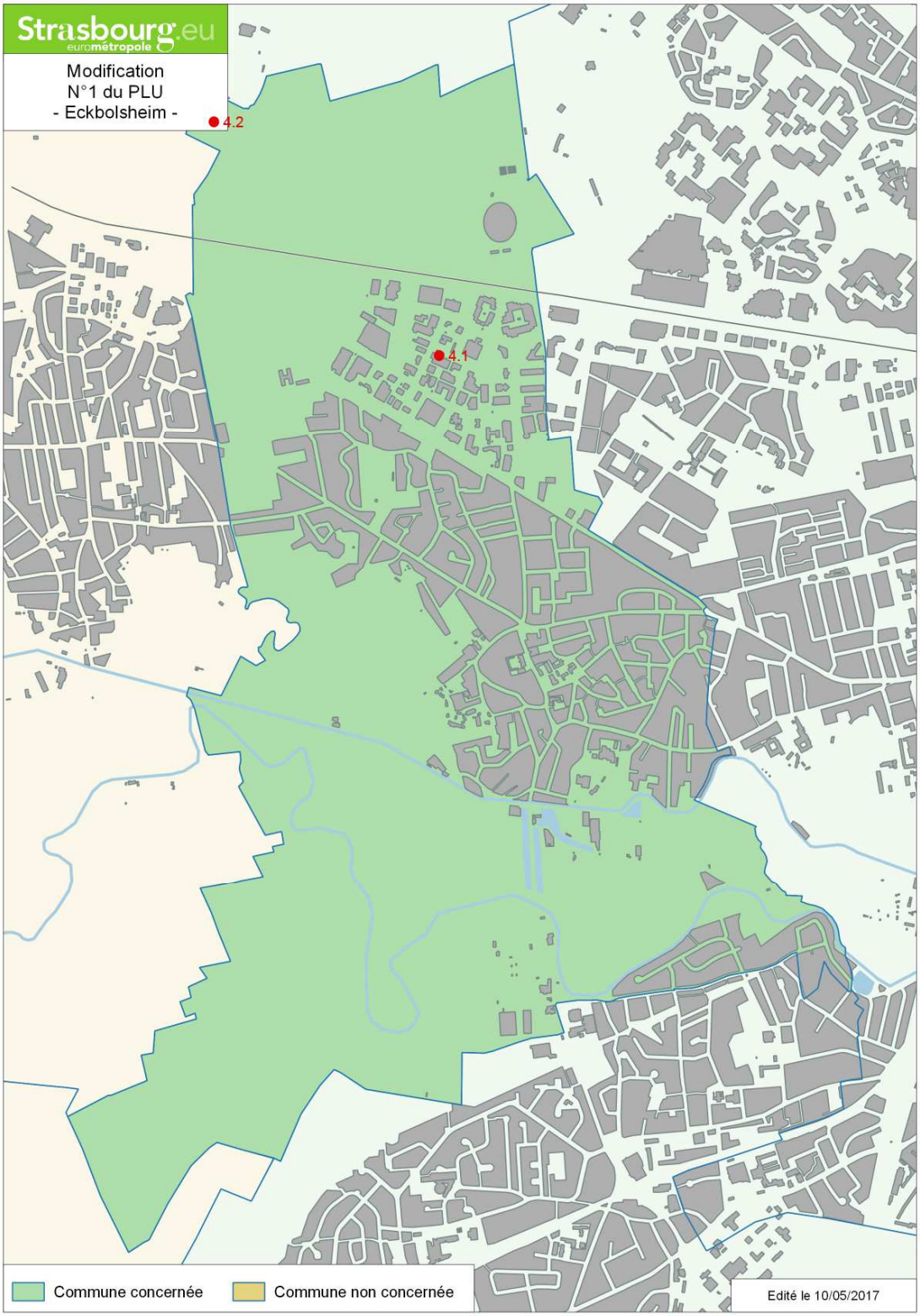
Ce changement de destination permettra l'implantation d'une nouvelle construction d'environ 1800 m² destinées à accueillir des activités de bureau dans le but de renforcer le dynamisme de la zone d'activités dans son ensemble.

En conséquence, la présente modification propose de réduire un partie du secteur de zone UXb2 et d'instaurer à la place un secteur de zone UXb3 qui permettra d'autoriser des activités de bureau.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le plan de zonage afin de créer un secteur de zone UXb3 dans lequel sont également autorisées les constructions et installations à destination de bureaux. La hauteur maximum autorisée des constructions de 18 m hors tout est préservée.

4 – Commune d'ECKBOLSHEIM



4.1 – Commune d'ECKBOLSHEIM
Faire évoluer la vocation du parc d'activités : reclasser la zone UXb4 en zone UXb5

a. Présentation - Explications – Justifications

Avec environ 350 établissements et 4 500 emplois, le parc d'activités d'Eckbolsheim est aujourd'hui une des zones d'activités économiques généralistes de l'Eurométropole de Strasbourg. Si les activités artisanales sont encore très présentes, le parc comporte également de nombreuses structures commerciales ou de services, notamment au Sud de la rue Jean Monnet.

Autorisés dans les documents d'urbanisme précédents, plusieurs établissements sportifs et de loisirs (salle de sports, kart et soccer park) se sont implantés et contribuent aujourd'hui au dynamisme de ce secteur économique de l'Ouest de l'agglomération.

b. Traduction dans le PLU

Afin de tenir compte des activités existantes et d'accompagner le développement et l'attractivité du parc, il est proposé de modifier la vocation de cette zone d'activités UXb4 en la reclassant en zone UXb5.

4.2 – Commune d'ECKBOLSHEIM
Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe

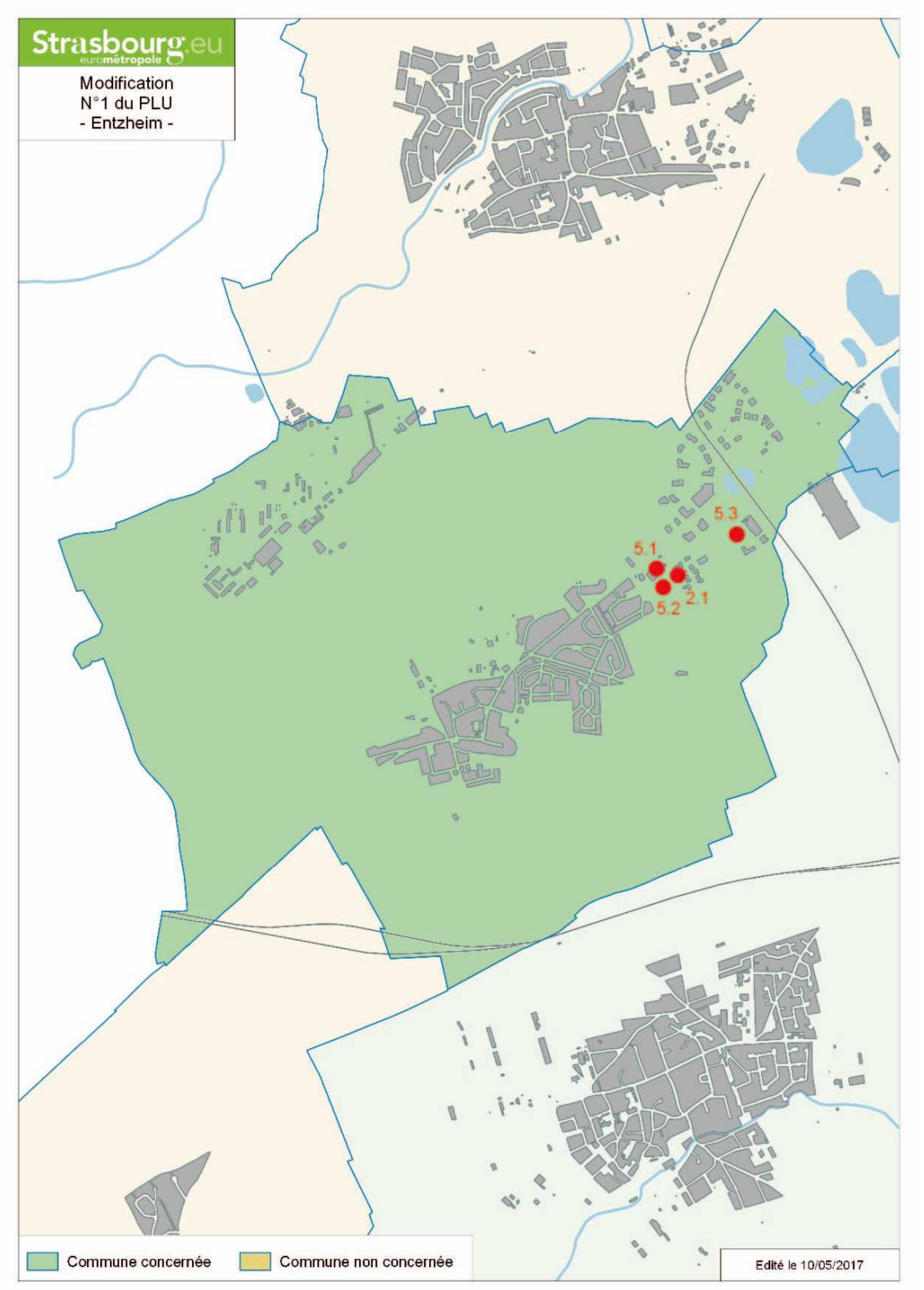
a. Présentation - Explications – Justifications

Destiné à rendre possible à long terme une desserte Sud-Ouest de la commune d'Eckbolsheim, le tracé de principe est repositionné au droit de la limite communale afin de ne pas obérer le développement du secteur de zone IAUXb1.
Ce léger décalage permet par ailleurs, de ne pas créer de délaissé entre le projet de voirie et les espaces bâtis de la zone sportive. Cette évolution s'inscrit ainsi dans les objectifs d'optimisation du foncier porté par le PLU.
Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg étant en cours d'acquisition de la parcelle grevée par l'ER EKB 55, ce dernier n'a plus de raison d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de repositionner le tracé de principe et de supprimer l'ER EKB 55.

5 – Commune d'ENTZHEIM

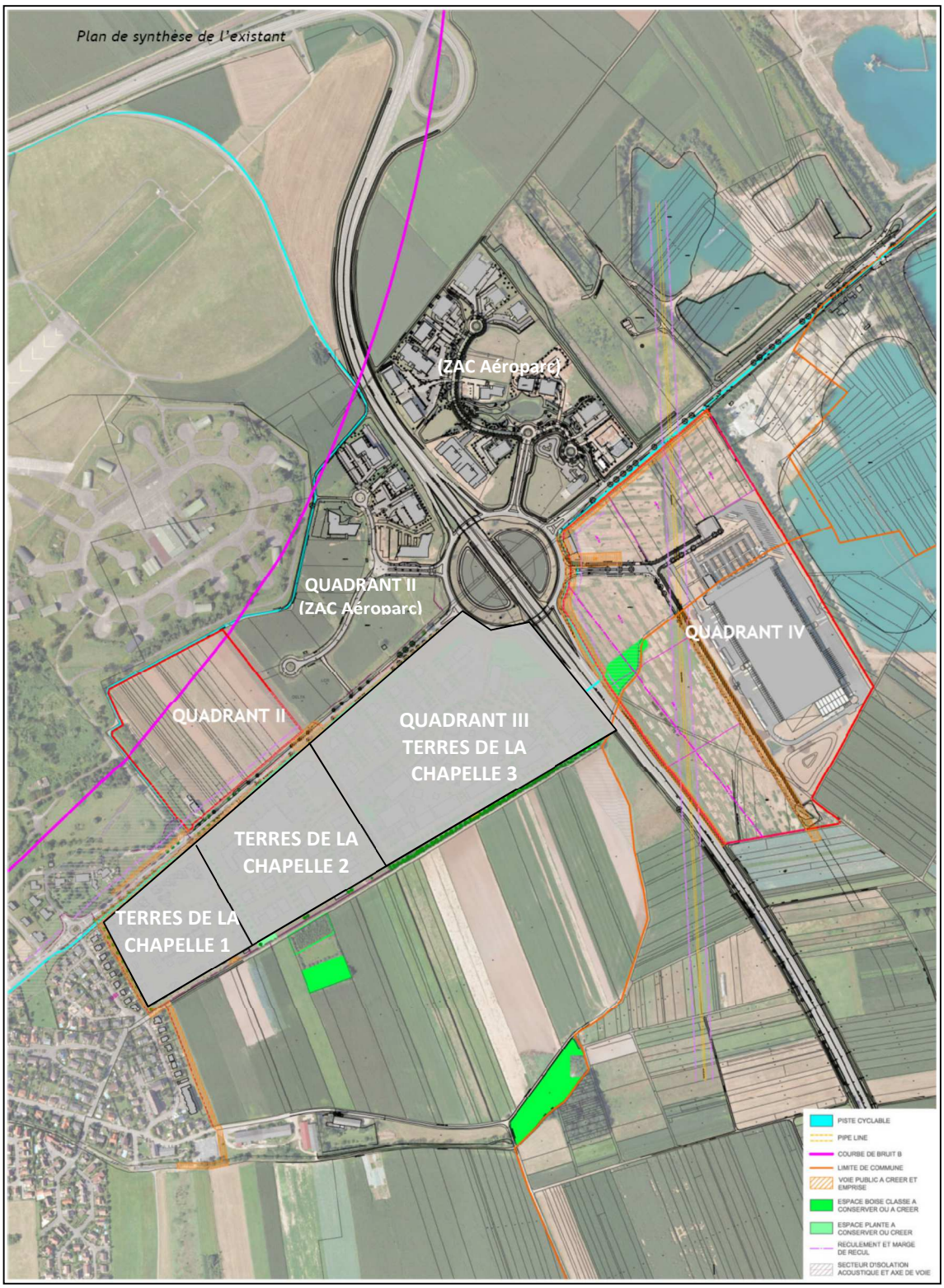


Les modifications portant sur la commune d'Entzheim concernent le secteur des Terres de la chapelle, situées à l'entrée Nord-Est de la commune le long de la route départementale 392.
Ce secteur de 27 ha est progressivement urbanisé à partir du village jusqu'au rond-point d'Entzheim. Il est constitué de trois lotissements (voir plan ci-après) :

- Le lotissement « Terres de la chapelle 1 » est une zone à vocation d'habitat.
- Le lotissement « Terres de la chapelle 2 » correspond à une zone à vocation d'activités économiques.
- Le lotissement « Terres de la chapelle 3 », appelé quadrant III, est également une zone d'extension à vocation d'activités économiques.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- permettre une offre de logements diversifiés ;
- palier à une absence de services et commerces de proximité sur Entzheim ;
- poursuivre l'accueil d'activités économiques ;
- valoriser un terrain auparavant occupé par une friche commerciale de 12ha (ex Cora) sur le quadrant III.


Plan de synthèse de l'existant
(ZAC Aéroparc)
QUADRANT II
(ZAC Aéroparc)
QUADRANT IV
QUADRANT II
QUADRANT III
TERRES DE LA
CHAPELLE 3
TERRES DE LA
CHAPELLE 2
TERRES DE LA
CHAPELLE 1
PISTE CYCLABLE
PIPE LINE
COURBE DE BRUIT B
LIMITE DE COMMUNE
VOIE PUBLIC A CREER ET EMPRISE
ESPACE BOISE CLASSE A CONSERVER OU A CREER
ESPACE PLANTE A CONSERVER OU CREER
RECULEMENT ET MARGE DE RECUL
SECTEUR D'ISOLATION ACOUSTIQUE ET AXE DE VOIE

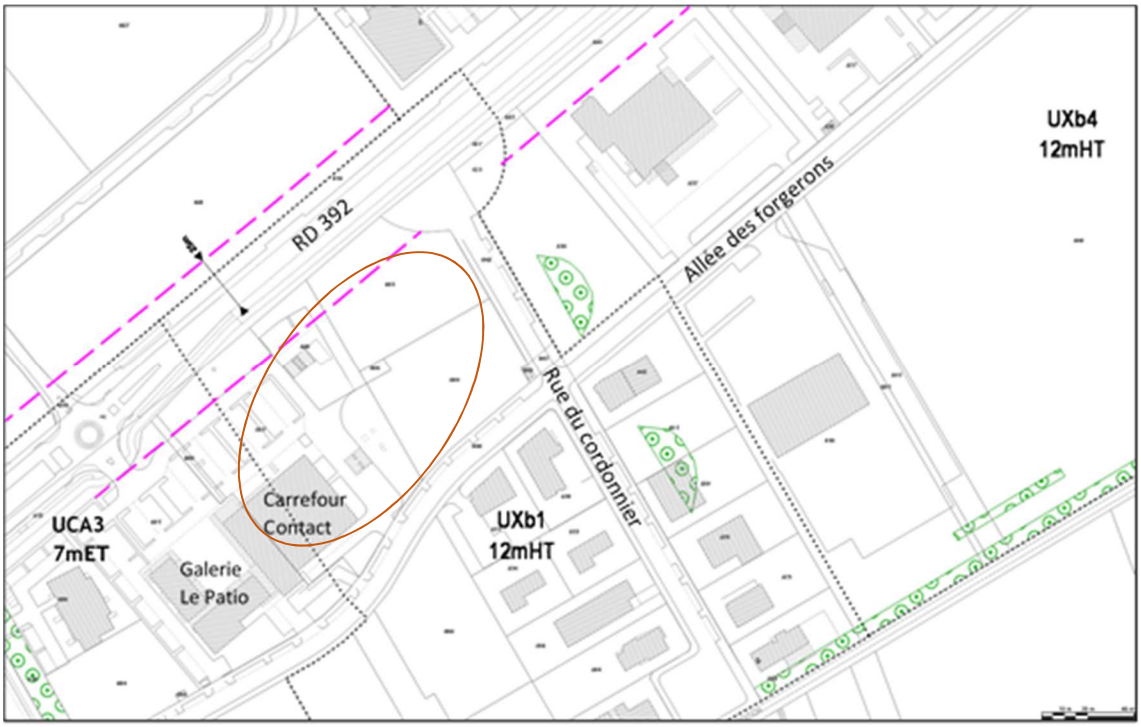
5.1 – Commune d'ENTZHEIM –Terres de la chapelle 2
Reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajuster la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réaliser une OAP

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur des Terres de la chapelle 2 comporte un pôle commercial de proximité, intégrant un supermarché Carrefour Contact, ainsi qu'une galerie commerciale « Le Patio » composée de cellules commerciales au rez-de-chaussée et de logements à l'étage. Cette galerie adossée au supermarché intègre des commerces (restaurant, opticien, coiffeur - esthétique, boulangerie, salon de thé), ainsi que des services (orthoptiste, dentiste, kiné, micro crèche) pour une surface commerciale totale de 1110 m². La majorité des cellules commerciales est occupée.

Du fait de sa localisation entre le village d'Entzheim et la zone d'activités Aéroparc, ce pôle commercial de proximité est fréquenté tant par les habitants d'Entzheim que par les employés de la zone d'activités. Il existe actuellement une demande pour d'autres commerces ou activités de services tels que bar-restaurant, laboratoire d'analyses, service médical ou encore assurances.

Ainsi, il est proposé de créer une zone UXd4, intégrant le supermarché Carrefour Contact existant, ainsi qu'un secteur non bâti à l'Est du supermarché. Cette nouvelle zone permettrait l'accueil de quelques nouveaux commerces et services de proximité pour renforcer l'attractivité de l'ensemble et pérenniser les activités du pôle commercial existant (Carrefour Contact et galerie commerciale et de services « Le Patio »).



Ce secteur doit conserver le statut de pôle commercial de proximité. Afin de limiter les nouvelles surfaces commerciales et de favoriser la qualité urbaine du projet, il est proposé d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour cette zone UXd4.

b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser une partie de la zone UXb1 en zone UXd4 (commerces). Cette nouvelle zone UXd4 intégrerait le supermarché Carrefour Contact existant, ainsi qu'un secteur non bâti de 0,60 ha environ (hors marge de recul inconstructible) à l'Est du supermarché.

En outre, il est proposé d'ajuster la limite entre la nouvelle zone UXd4 et la zone UCA3, afin qu'elle corresponde à la limite parcellaire entre la galerie commerciale « Le Patio » (zone UCA3) et le supermarché (UXd4). Cet ajustement sera effectué selon la réalité du terrain et des activités actuelles.

De plus, une OAP est proposée pour encadrer l'aménagement futur de la zone UXd4. Cette OAP décrit les principes d'aménagement à respecter en termes de programme, de déplacements et d'insertion paysagère, afin d'assurer la qualité urbaine du futur projet. Elle précise également que la nouvelle surface de vente à créer est limitée à 1000 m².

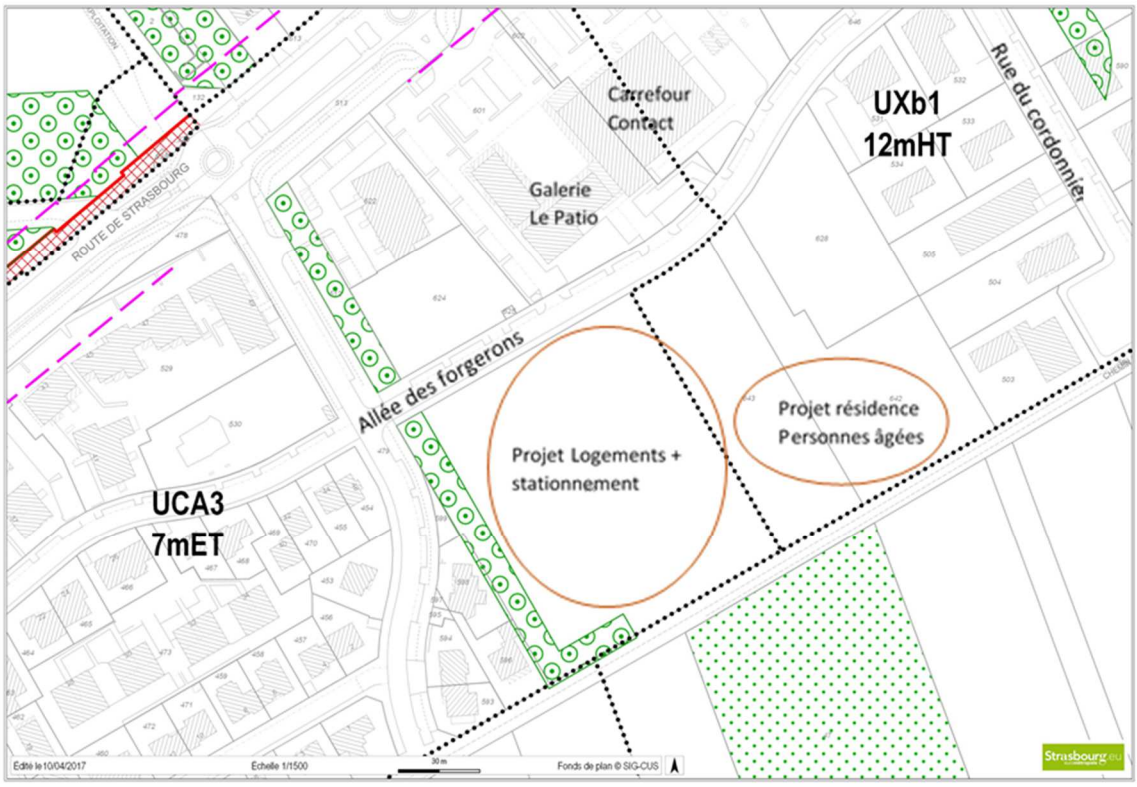
5.2 – Commune d'ENTZHEIM –Terres de la chapelle 1
Créer une zone UE1 et ajuster les limites des zones UCA3, UE1, UXb1

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur des Terres de la chapelle 1 intègre un quartier d'habitat récent, classé en zone UCA3. L'urbanisation de ce quartier sera finalisée par un projet d'aménagement qui va faire l'objet d'un permis en 2017.

A l'Est de ce secteur, la commune souhaite la réalisation d'une résidence pour personnes âgées sur deux parcelles non bâties (parcelles 642 et 643 en partie), actuellement classées en zone UXb1 (industrie et artisanat). La localisation est idéale pour une telle résidence en raison de la proximité immédiate du village, du pôle de commerces et de services, et des espaces naturels.
Les résidences pour personnes âgées constituent des équipements d'intérêt collectif.
En conséquence, il est proposé de reclasser les parcelles concernées par le projet en zone UE1, destinée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Il est également proposé d'ajuster la limite entre les zones UCA3, UE1 et UXb1 au Sud de l'allée des Forgerons pour l'adapter de façon précise aux contours des projets.



b. Traduction dans le PLU

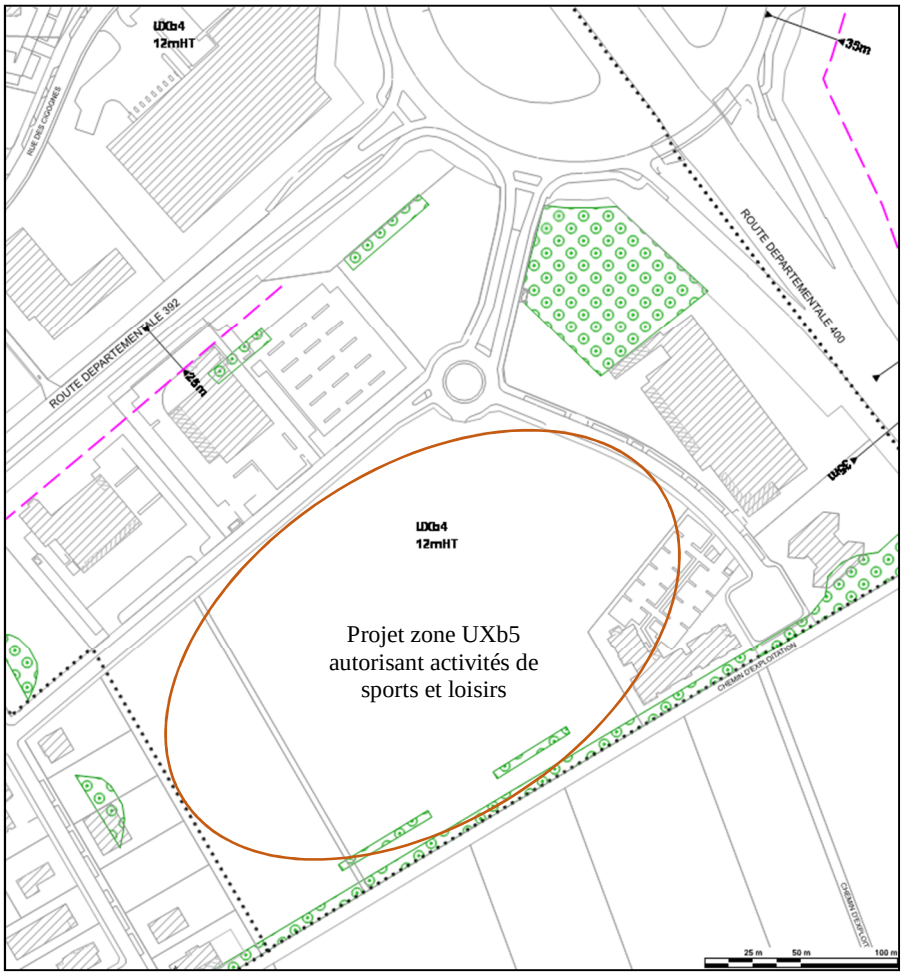
Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser une partie de la zone UXB1 en zone UE et d'ajuster les limites du zonage entre les zones UCA3, UXb1 et UE1 afin de l'adapter de façon plus précise aux parcellaires des différents projets.

5.3 – Commune d'ENTZHEIM –Terres de la chapelle 3 Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur des Terres de la chapelle 3 situé à proximité du rond-point d'Entzheim (lotissement 3) est actuellement classé en zone UXb4, destinée aux activités industrielles, artisanales, restaurants, hôtels.
Les parcelles situées au droit des RD392 et RD400 sont d'ores et déjà bâties. En revanche, l'arrière de ce secteur comporte des terrains en grande partie non bâtis.

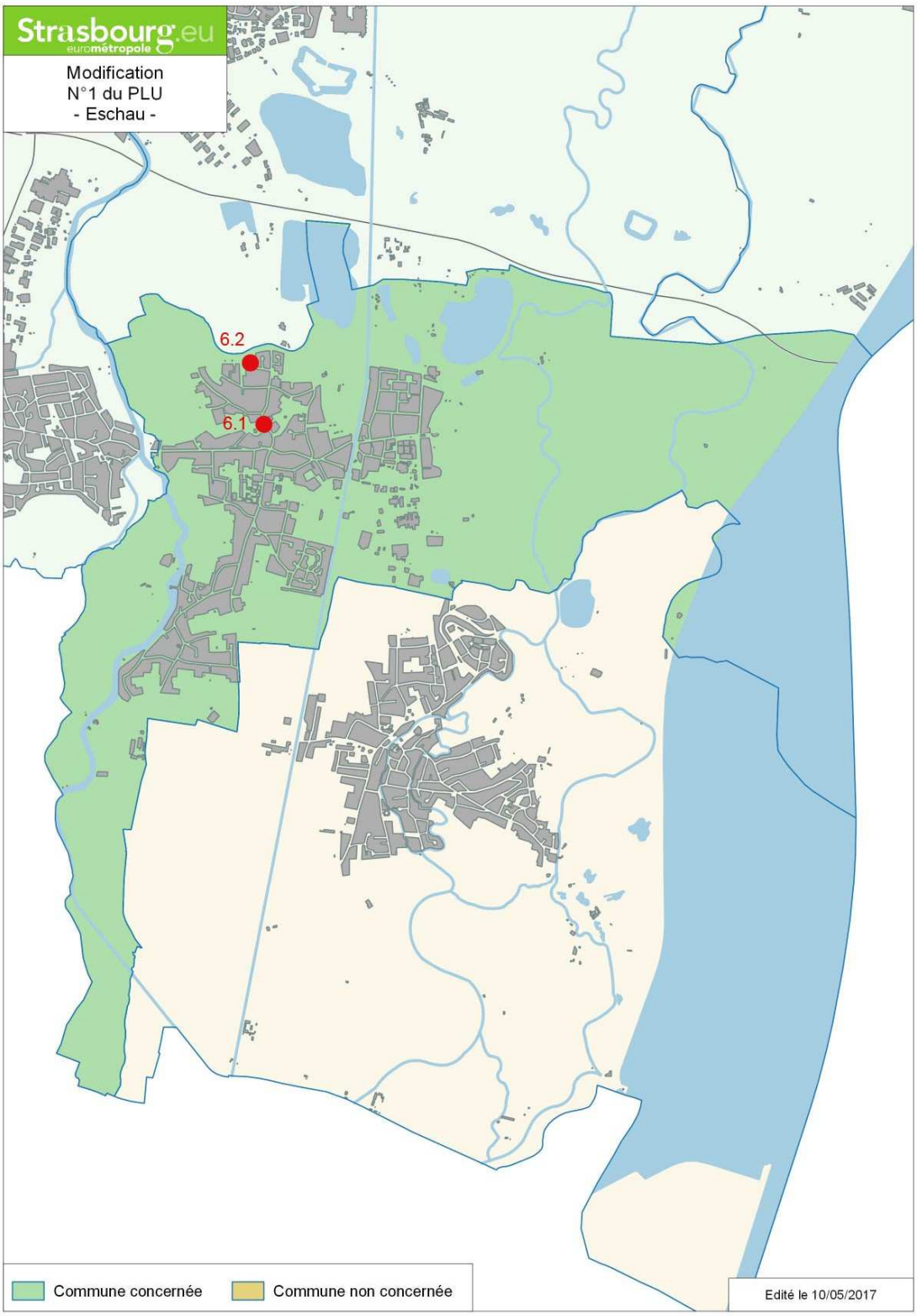
Il est proposé de reclasser la partie arrière de la zone UXb4 en zone UXb5, permettant notamment la construction et l'installation d'activités à vocation de sports et loisirs. Des activités telles que fitness, squash, école de tennis, etc. pourraient se développer dans ce secteur, à proximité des usagers de la zone d'activités Aéroparc.



b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser l'arrière de la zone UXb4 (quadrant III) en zone UXb5.

6 – Commune d'ESCHAU



6.1 – Commune d'ESCHAU – secteur Abbatiale Sainte Trophime Reclasser une partie des zones UAA2 et UB5 (Nord) en zone UAA1

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite interdire les toitures plates aux alentours de l'Abbatiale Sainte Trophime, afin de préserver le caractère patrimonial du secteur à proximité de ce monument historique.

En conséquence, il est proposé de reclasser les zones UAA2 et UB5, situées à proximité de l'Abbatiale, en zone UAA1. En effet, l'article 11 qui règlemente l'aspect extérieur des constructions impose, pour le secteur de zone UAA1, des pentes de toitures comprises entre 40° et 52° pour les volumes principaux des bâtiments, à l'exception des constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur hors tout, dès lors qu'elles sont érigées en second rang.

b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser la zone UAA2 et la zone UB5, situées au Nord de la commune et à proximité de l'Abbatiale Sainte Trophime, en zone UAA1, interdisant les toits plats, à l'exception des constructions et extensions n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol et 3,50 m de hauteur hors tout, dès lors qu'elles sont érigées en second rang.

6.2 – Commune d'ESCHAU – rue des Mirabelles Inscrire un tracé de principe

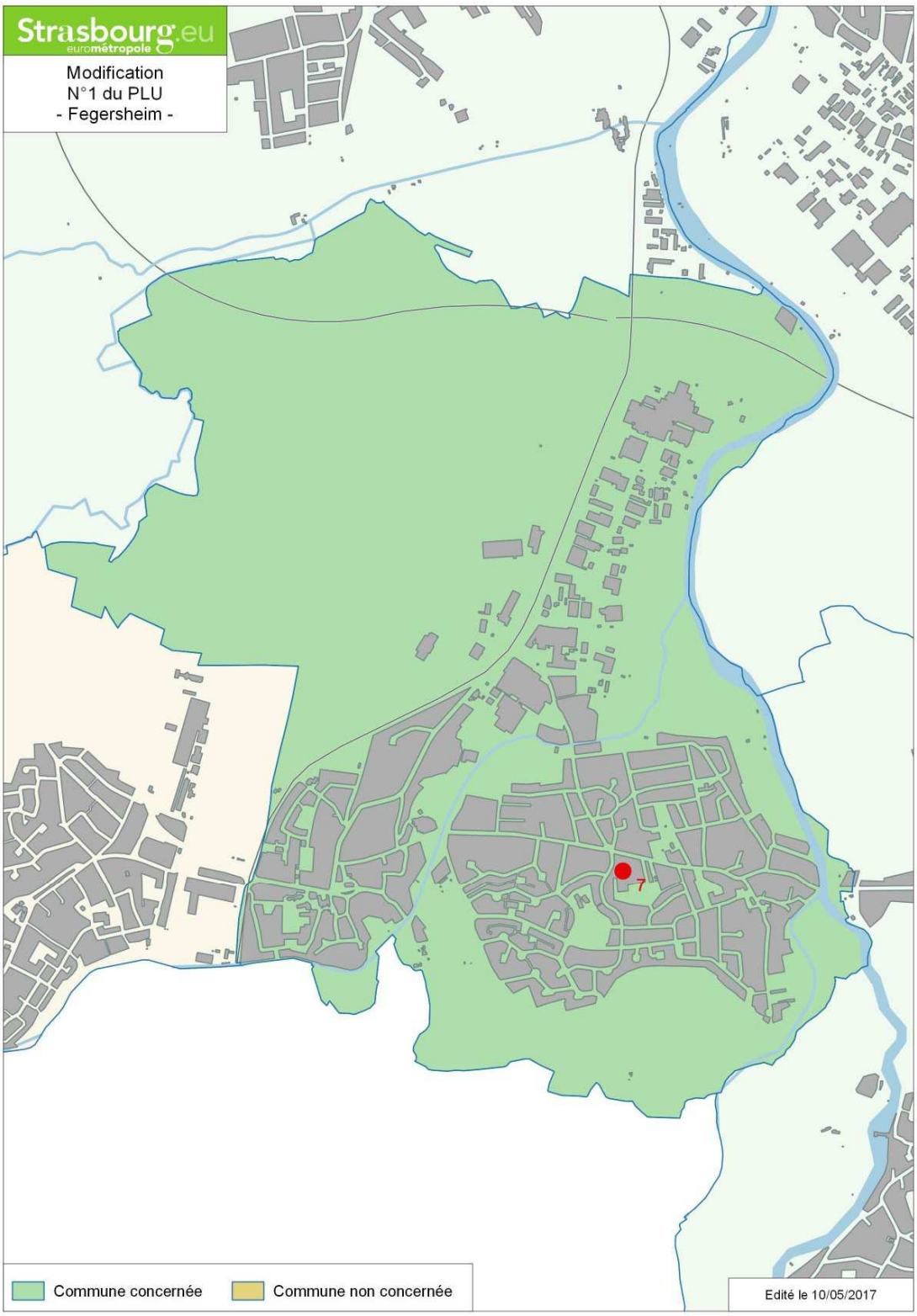
a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite matérialiser le prolongement de la rue des Mirabelles, située au Nord-Ouest du village, afin de ne pas compromettre un aménagement futur de la voie par la construction de bâtiments.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique un « tracé de principe » de la future voie, matérialisant le prolongement de la rue des Mirabelles, avec une emprise de 8 m.

7 – Commune de FEGERSHEIM – secteur des anciennes serres
Ajouter un Secteur de mixité sociale (SMS)



a. Présentation - Explications – Justifications

Fegersheim est l'une des communes soumises aux obligations fixées par les lois SRU / Duflot qui imposent aux communes de plus de 3 500 habitants un taux de 25% de Logements locatifs sociaux (LLS) parmi les résidences principales, d'ici à 2025.
La commune est actuellement en déficit par rapport au nombre de LLS exigé par la loi. Avec 260 LLS au 1er janvier 2016, soit 11,31%, il lui manque 314 LLS pour atteindre les 25%. Elle doit opérer un rattrapage de la production de LLS pour atteindre son objectif.

Ce rattrapage s'avère difficile à effectuer car la commune a très peu de zones d'extension destinées à l'habitat. Le ban communal est contraint par la présence d'une zone d'activités au Nord-Est, longeant la RD1083, de zones inondables à l'Est, de la zone de protection liée au hamster commun et du périmètre de champ captant au Sud. Le tissu existant est par ailleurs très pavillonnaire, les possibilités de renouvellement urbain sont réduites en raison de la taille des parcelles.

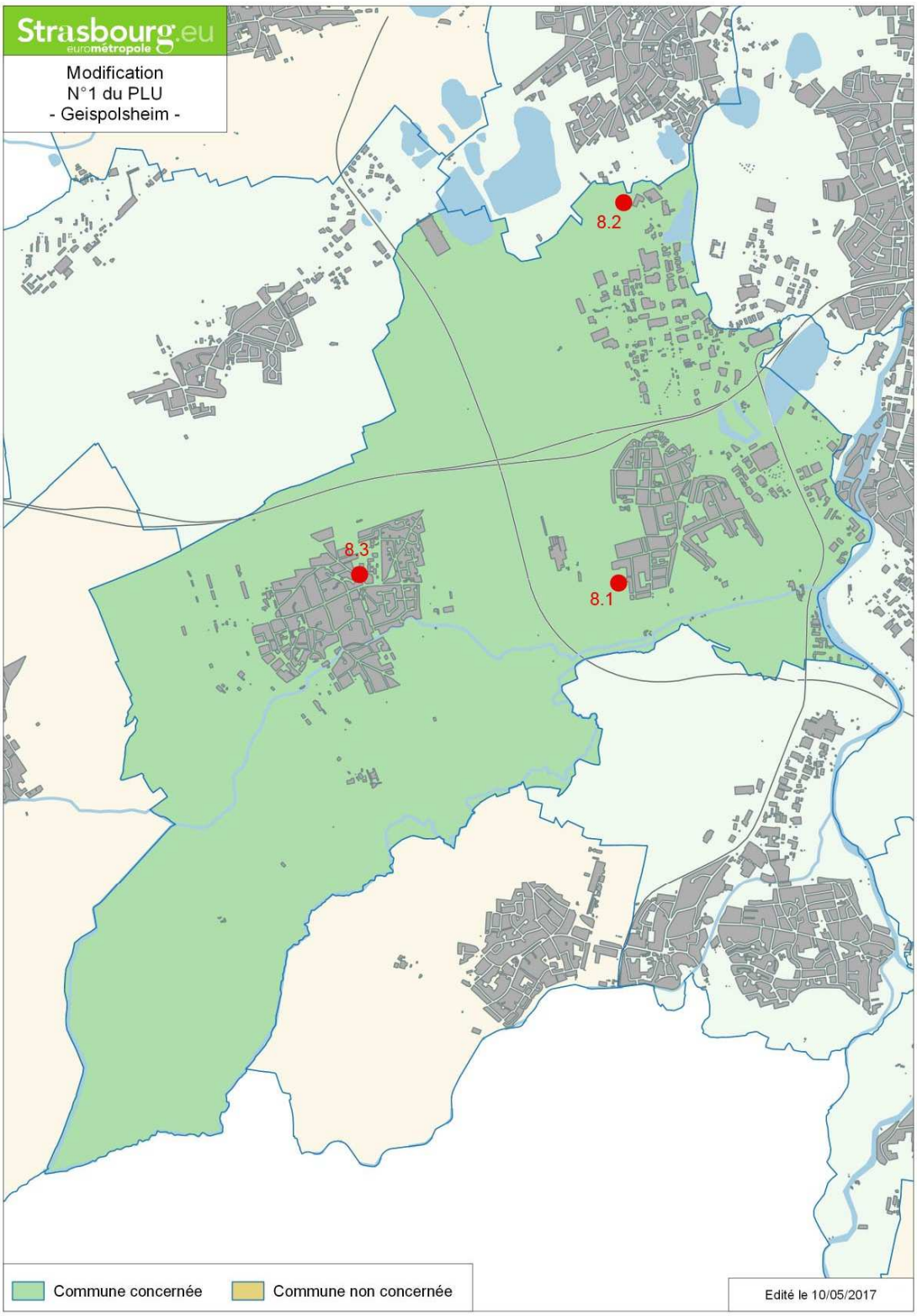
En conséquence, la commune a choisi de mettre en œuvre des SMS sur l'ensemble des zones U et AU afin de résorber le déficit de LLS.
Dans les zones U, le SMS 3 permet d'imposer 35% de LLS pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements ou plus.
Dans la zone AU, le SMS 10 permet d'imposer 40% de LLS pour toute opération d'aménagement.

L'un des secteurs UCA6 dans la zone urbaine n'est actuellement pas couvert par de SMS. Il s'agit de la zone UCA6 située aux abords de la rue du Général de Gaulle et à proximité de la rue de Cressier.
Sur cette zone UCA6, il est proposé d'inscrire un SMS 3 imposant 35% de LLS pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements, afin de contribuer à la production de LLS dans la commune. Cette inscription confirme la logique générale de la commune consistant à couvrir l'ensemble des zones U et AU par des SMS. Elle s'inscrit dans les orientations du PLU qui visent à diversifier l'offre de logements à l'échelle de l'agglomération.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'ajouter un secteur de mixité sociale SMS 3 sur la zone UCA6 situé sur le secteur des anciennes serres, aux abords de la rue du Général de Gaulle et à proximité de la rue de Cressier.

8 – Commune de GEISPOLSHEIM



8.1 – Commune de GEISPOLSHEIM Gare – entrée Ouest
Reclasser une zone IIAU en zone IAUA2 avec inscription d'un SMS et d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation

a. Présentation - Explications – Justifications

Contexte

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU, située au Sud-Ouest de Geispolsheim Gare, en extension du tissu urbanisé.

Au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 avril 2017 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Cette réserve foncière IIAU est limitrophe à un secteur classé en zone à urbaniser IAUA2 de 1,5 ha. Le reclassement de la zone IIAU d'une surface de 3,5 ha permettrait de constituer une zone à aménager d'une surface d'environ 5 ha.

Enjeux liés à l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU, dans le Programme d'orientations et d'action (POA) et l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Habitat du PLU.

L'urbanisation de ce secteur participe au développement urbain et répond aux besoins en logements de l'Eurométropole de Strasbourg par la création d'un nouveau quartier d'habitat. L'enjeu pour la commune de Geispolsheim est également la production régulière de logements locatifs sociaux (LLS), afin de diversifier son parc de logements, de proposer une offre de logements accessibles pour tous et de répondre ainsi aux exigences de la loi.

En effet, Geispolsheim est soumise aux obligations fixées par les lois SRU/Duflot qui imposent aux communes de plus de 3 500 habitants un taux de 25% de LLS parmi les résidences principales, d'ici à 2025. La commune dispose de 321 LLS au 1er janvier 2016, correspondant à un taux de 10,68%. Il lui manque 430 LLS pour atteindre le taux de 25%.

Lors de la dernière période triennale 2014 - 2016, l'objectif fixé par l'Etat à la commune de Geispolsheim consistait en la réalisation de 106 LLS. Or, cet objectif n'a pas été atteint, avec la réalisation de 22 LLS durant ces 3 ans (objectif réalisé à hauteur de 20%). Ce bilan peut entraîner la mise en carence de la commune par l'Etat.

En conséquence, il est nécessaire pour la commune de s'engager à réaliser des LLS durant la période triennale 2017 - 2019, afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLU tenant lieu de PLH, à savoir 201 logements, dont 81 LLS (67 logements par an, dont 27 LLS). L'urbanisation du secteur Sud-Ouest de Geispolsheim Gare permet d'intensifier la production de logements dont celle de LLS à court et moyen termes.

Ce secteur présente des atouts en termes de développement et de fonctionnement urbain. Sa localisation en contact direct du tissu urbain constitué, à l'entrée de la commune et à proximité de la gare en fait un site opportun pour le développement urbain.
Les réseaux sont présents à proximité et le secteur peut être connecté à la RD84 (rue de la Gare), ainsi qu'aux rues des Gaulois, du Vieux moulin et du Meunier.

La superficie de 5 ha permet de conforter la faisabilité opérationnelle en termes d'équilibre financier et de création de réseaux.

De plus, la mise en œuvre d'un projet sur l'ensemble du secteur Sud-Ouest permet de respecter au mieux les principes d'aménagement d'ores et déjà fixés sur ce secteur par OAP détaillée dans le PLU. Cette OAP est basée sur une étude réalisée par le CAUE et préconise notamment l'équilibre programmatique en matière de logements et une desserte de la zone par des bouclages, en anticipant les futures voiries.

En outre, le secteur doit être compatible avec l'OAP Habitat du PLU qui préconisent 35% de LLS minimum dans les zones IAU pour les communes soumises à la loi SRU devant rattraper un retard de LLS.

Pour imposer de façon règlementaire cette part de LLS, il est proposé l'inscription d'un SMS 9, imposant 35% minimum de LLS pour toute opération d'aménagement.

Par ailleurs, il est proposé de fixer un seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha, afin de pouvoir mobiliser le foncier progressivement et d'éviter les délaissés inconstructibles.

Avec une densité moyenne de 40 logements / ha, le potentiel moyen pour ce secteur de 5 ha au total est de l'ordre de 200 logements, dont 70 LLS. L'urbanisation peut se faire par phase, sur les années à venir. Une première tranche devrait être réalisée à court terme avec 156 logements sur 4 ares, dont 55 LLS. Les acquisitions foncières sont en cours par un porteur de projet.

Prise en compte de l'environnement

En l'état actuel des connaissances, cet espace cultivé ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

b. Traduction dans le PLU

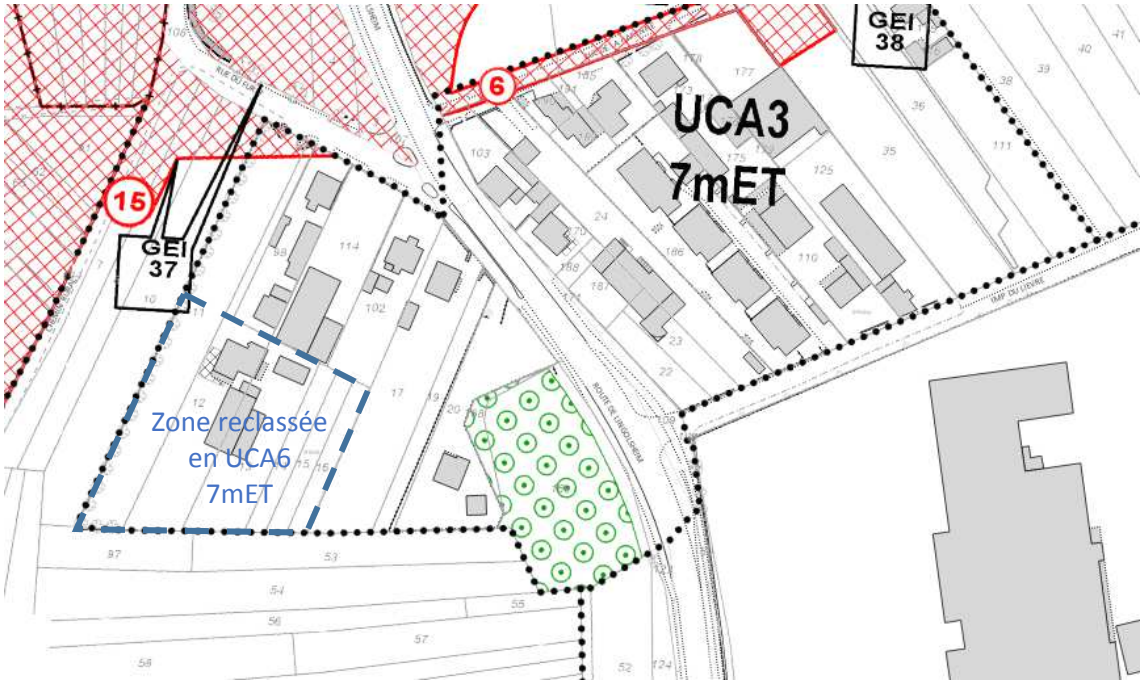
Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser la zone IIAU située au Sud-Ouest de Geispolsheim Gare en zone IAUA2, avec une hauteur 10 m HT.
Dans le règlement écrit et graphique, il est proposé d'inscrire un SMS 9 sur l'ensemble de la zone IAUA2.
Dans l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation », il est proposé de fixer un seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha pour cette zone IAUA2.

8.2 – Commune de GEISPOLSHEIM – rue du Furet
Reclassement d'un cœur d'ilot en UCA6

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de la rue du Furet est situé à l'extrême Nord-Est du ban communal de Geispolsheim. Ce secteur a été classé en zone UCA3 dans le PLU pour tenir compte des constructions existantes, à vocation d'habitat. Ce secteur comporte également un restaurant.
Il s'agit d'un secteur isolé, éloigné des secteurs urbanisés et mal desservi. En effet, l'accès pour la desserte de cette zone côté Ouest de la route de Lingolsheim a été considéré comme dangereux par le Conseil Départemental. Le secteur n'a donc pas vocation à se développer.

En conséquence, les possibilités d'urbanisation du secteur côté Ouest de la route de Lingolsheim, et notamment en deuxième ligne de construction, doivent être limitées. En accord avec la commune, il est proposé de reclasser le cœur d'ilot en UCA6, avec maintien de la hauteur initiale (7 mètres à l'égout de toit).
Ce reclassement permet de maintenir des droits à construire tout en les limitant à une urbanisation qui ne remette pas en cause la sécurité de l'intersection rue du Furet / route de Lingolsheim.



b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser en zone UCA6 les fonds de parcelles situés rue du Furet, comme indiqué ci-dessus.

8.3 – Commune de GEISPOLSHEIM – Village
Ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé (ER) GEI 4

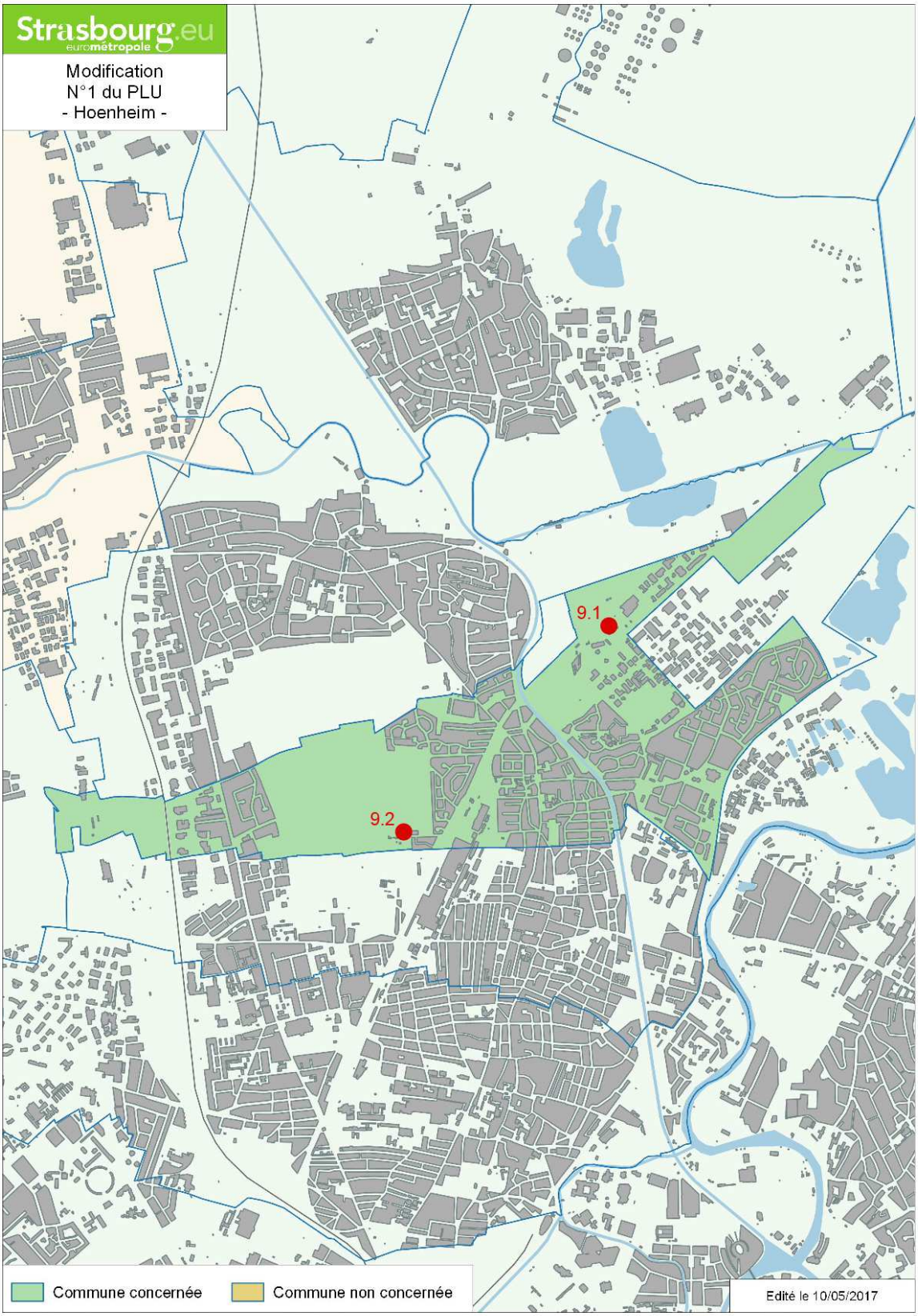
a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER GEI 4 est situé sur un chemin rural à Geispolsheim village. Il est destiné à la création d'une voirie à partir de la route d'Entzheim.
Il est proposé d'ajouter un pan coupé à cet ER, au droit de la route d'Entzheim, afin de pouvoir aménager un accès sécurisé et d'améliorer la visibilité au débouché de la nouvelle voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'ajouter un pan coupé à l'emplacement réservé GEI 4, au droit de la route d'Entzheim.

9 – Commune de HOENHEIM



9.1 – Commune de HOENHEIM – route de La Wantzenau
Reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrire un projet d'aménagement global (PAG)

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone IAUXb2 située route de La Wantzenau à Hœnheim est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles ainsi que des bureaux et des activités de services.



Cette zone a fait l'objet de demandes, dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU en 2016, pour permettre le développement du commerce.
La commission d'enquête a recommandé à l'Eurométropole de Strasbourg d'analyser de plus près les demandes formulées concernant la reconversion du site vers du commerce.

En conséquence et après analyse, l'Eurométropole de Strasbourg est favorable à un développement commercial sur cette zone.
Néanmoins, elle est soucieuse du respect de l'équilibre commercial, en cohérence avec les orientations générales du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS).
Par ailleurs, elle souhaite que la requalification du site en friche soit réalisée dans le respect d'un projet d'aménagement d'ensemble, garant de qualité urbaine et paysagère.

Au regard de ces éléments, il est proposé de faire évoluer la destination de la zone pour y autoriser du commerce.
Ce changement de vocation ne deviendra toutefois effectif qu'après avoir défini des principes d'aménagement, notamment en matière de :

- programmation commerciale et/ou de surface commerciale créée ;
- accessibilité et desserte de la zone ;
- insertion paysagère.

<u>Prise en compte de l'environnement</u>

Au regard des données actuelles, le site ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

b. Traduction dans le PLU

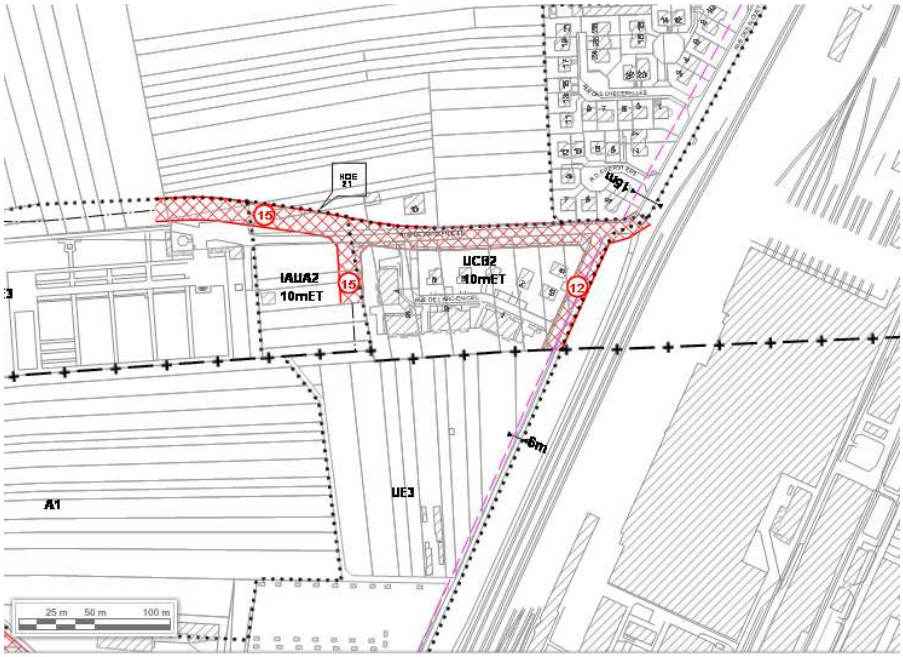
Dans ce contexte, il est proposé de :
- reclasser en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 ;
- d'inscrire une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Ce dispositif réglementaire a pour objectif de rendre lisible les règles qui s'appliqueront dans le cadre d'un projet de requalification du site vers des activités commerciales ou de services, tout en s'assurant que les différents points nécessaires à cette requalification soient traités en amont d'un changement de zone effectif.
La servitude d'urbanisme PAG est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU. Elle gèle la constructibilité de la zone et permet de définir les orientations d'aménagement à respecter dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Une fois ces aspects pris en compte, il peut être envisagé de lever la servitude d'urbanisme par une procédure de modification ultérieure du PLU. Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera élaborée pour traduire au PLU les principes d'aménagement définis préalablement.

9.2 – Commune de HOENHEIM – rue de l'Arc-en-ciel
Supprimer partiellement et recaler en partie l'Emplacement réservé (ER) HOE 21

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER HOE 21 situé rue de l'Arc-en-ciel, au Sud d'Hœnheim, a deux objets distincts :
- L'amélioration de la desserte Ouest-Est.
- L'amélioration de la desserte Nord-Sud entre Hœnheim et Bischheim.



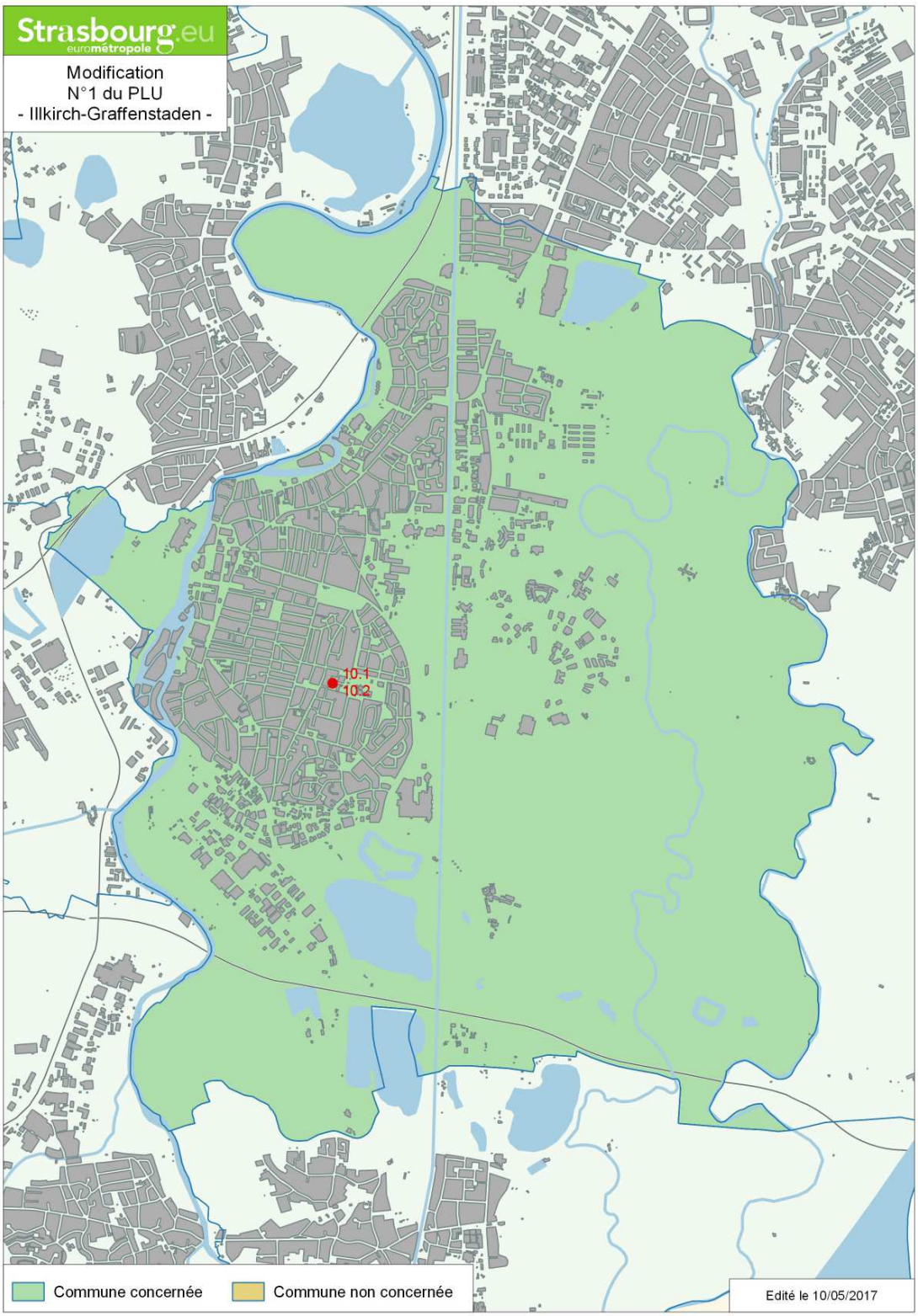
Concernant la desserte Nord-Sud entre Hœnheim et Bischheim
Deux amorces de voirie sont inscrites au PLU, sur le ban d'Hœnheim, à cet effet.
La première se situe au niveau de la rue des Alouettes, en bordure de la voie ferrée. Cette voie est aujourd'hui aménagée, sa gestion relève de l'Eurométropole de Strasbourg.
La seconde se situe plus à l'Ouest au niveau d'un secteur de projet situé en bordure du nouveau cimetière. Au regard de la proximité de la rue des Alouettes et de la destination des terrains limitrophes, à savoir une zone d'équipement et une zone agricole sur le ban de Bischheim, cette liaison viaire n'a plus lieu d'être.

Concernant la desserte Est-Ouest
Le principe de liaison Est-Ouest relève d'un enjeu métropolitain dans le sens où il participe à l'amélioration des déplacements au sein des communes Nord de l'Eurométropole de Strasbourg et notamment celles de Bischheim, Hœnheim et Souffelweyersheim.
Ainsi, si les portions Nord-Sud de l'ER HOE 21 peuvent être supprimées, il est important de maintenir celle visant les relations Est-Ouest.
Néanmoins, il existe un décalage entre l'emprise de l'ER et la configuration actuelle de la rue de l'Arc-en-ciel. Dans une logique de gestion économe du foncier, il est proposé de recaler l'ER sur l'emprise de la voie actuelle.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, au regard de l'exposé ci-avant, il est proposé de :
- supprimer les deux portions Nord-Sud de l'emplacement réservé HOE 21 ;
- maintenir et recaler la portion Est-Ouest de l'ER HOE 21 sur l'emprise actuelle de la rue de l'Arc-en-ciel.

10 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



10.1 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN rue des Vignes – Modifier la hauteur sur une partie du secteur de zone UD2

a. Présentation - Explications – Justifications

Traversant d'Est en Ouest la commune, la rue des Vignes est un axe de distribution important à l'échelle communale. Il permet notamment de connecter les quartiers Est d'Illkirch Graffenstaden à l'échangeur de la route du Rhin.
La rue des Vignes présente une morphologie urbaine très variée. Au niveau du carrefour avec la rue du Général Libermann, elle traverse un ensemble d'immeubles collectifs construits courant des années 1960.

Composé de moins d'une dizaine d'immeubles, ce secteur marque la transition avec le quartier d'habitat social Libermann au Sud, le tissu pavillonnaire ancien du vieux Graffenstaden à l'Ouest, un secteur d'équipement public à l'Est et le quartier mixte Lamartine au Nord. Il est composé d'unités longitudinales de logements en rez-de-chaussée avec 4 niveaux et un comble pour une hauteur totale d'environ 20 m.

Sur une emprise de près de 70 ares, le secteur accueille également une surface commerciale alimentaire de taille moyenne avec une station essence et un parking destiné à la clientèle. L'espace occupé par le commerce est adossé à l'école élémentaire Libermann qui marque l'entrée Nord du quartier d'habitat social du même nom.

Le secteur commercial a vocation à terme à être requalifié et à accueillir de l'habitat et des commerces de proximité. Cette opération d'aménagement devra respecter les principes définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc du PLU.

En complément de ces principes, il est proposé de réduire la hauteur maximale autorisée sur le secteur de projet. Cette évolution est proposée sur un périmètre élargi, intégrant l'ensemble d'immeubles collectifs décrit ci-avant.
L'abaissement de 25 à 20 m sur ce secteur a pour objectif de proposer une hauteur hors tout plus en adéquation avec la hauteur totale aujourd'hui existante et à opérer une transition des hauteurs plus douce avec les secteurs pavillonnaires adjacents.

Un secteur de zone UD2 20 m Hors tout (HT) regroupant l'ensemble d'immeubles collectifs décrit et la surface commerciale alimentaire est créé.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un secteur de zone UD2 pour lequel la hauteur des constructions est limitée à 20 m HT sur l'ensemble d'immeubles collectifs ainsi que sur le site de la surface commerciale, amené à être requalifié.

10.2 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Rue des Vignes Compléter l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Espace Leclerc pour un principe de voie à créer et indication relative aux enjeux de santé publique

a. Présentation - Explications – Justifications

Outre la réduction de la hauteur proposée ci-avant, il est envisagé de compléter l'OAP Espace Leclerc, située à l'angle de la rue des Vignes et de la rue des Roseaux.

Reprenant l'emprise occupée par une surface commerciale alimentaire, une station-service et un parking, cette OAP a notamment pour objet d'indiquer la volonté de la collectivité de mettre en œuvre une opération d'aménagement d'ensemble en cas d'arrêt de l'activité commerciale.

Elle précise en ce sens une destination future mixte, incluant des commerces de proximité en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

Située en frange Nord du quartier d'habitat social Libermann, cette OAP pourrait intégrer, à l'Ouest de son périmètre, un principe de voirie destiné à compléter le système viaire afin d'améliorer la desserte du quartier sur la rue des Vignes.

Ce nouveau principe d'aménagement de l'OAP s'inscrit pleinement dans les orientations programmatiques et urbaines du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le quartier Libermann à Illkirch-Graffenstaden.

En effet, l'Eurométropole de Strasbourg a signé le 10 juillet 2015 avec 43 partenaires le Contrat de ville 2015-2020.

Inscrit dans ce contrat, le NPRNU a pour objectif de mettre en œuvre un vaste programme d'actions en faveur de l'égalité sociale et urbaine ciblée sur une nouvelle géographie prioritaire incluant le quartier prioritaire de la politique de la ville Libermann à Illkirch-Graffenstaden.

Première étape de la mise en œuvre du NPNRU, un protocole de préfiguration a été approuvé par l'Eurométropole de Strasbourg le 24 mars 2016.

Ce dernier précise les enjeux et les orientations urbaines en matière de renouvellement urbain et fixe notamment comme principe d'intervention l'amélioration de l'ouverture des quartiers sur la ville.

Destiné également à lancer les marchés d'études et de missions d'accompagnement, il prévoit également la réalisation d'études de cadrage programmatique et urbaine.
Décliné sur les territoires élargis des 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville inscrits au NPNRU, cette étude servira de base à l'élaboration de plans guides.

Dans son rendu intermédiaire de décembre 2016, elle dresse plusieurs scénarios de recomposition urbaine. En matière de système viaire, la création d'une voie Nord-Sud

depuis la rue des Vignes jusqu'à la rue de l'Orme pour désenclaver les logements en cœur de quartier constitue un invariant aux deux scénarios

.

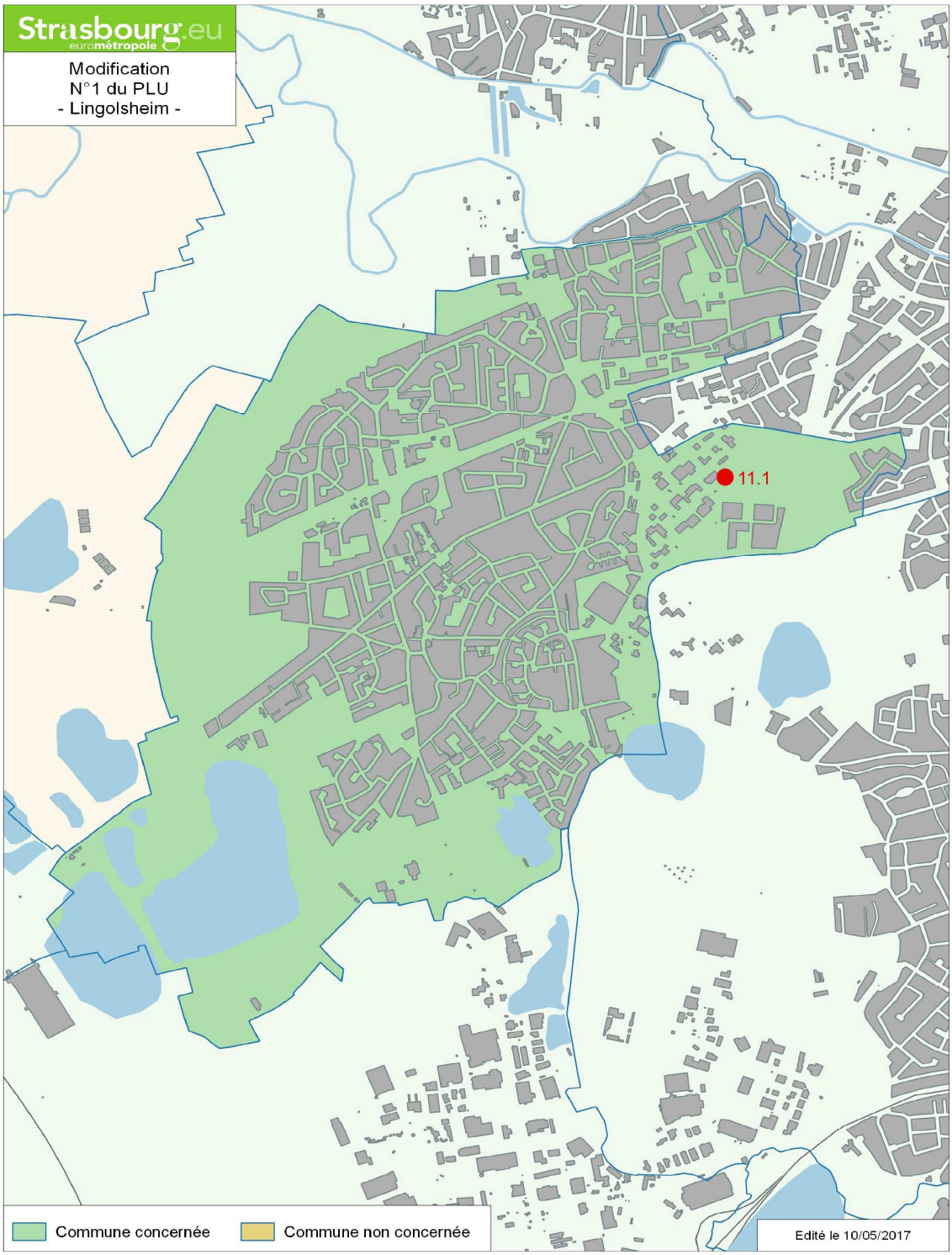
Au vu de l'implantation d'une station-service à l'Est du site, le projet de reconversion devra garantir les enjeux en matière de santé publique au regard de la qualité des sols et des sous-sols. Le cas échéant, le projet devra donc intégrer des études complémentaires, notamment en matière de pollution des sols.

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de compléter l'OAP Espace Leclerc par :

- L'inscription d'un principe de voie à créer au schéma de principe.
- Un paragraphe relatif à l'inscription d'un principe de voie à créer.
  Un paragraphe relatif à la prise en compte des enjeux de santé publique liée à la qualité des sols.

11 – Commune de LINGOLSHEIM



11.1 – Commune de LINGOLSHEIM

Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le parc des Tanneries et l'éco quartier des tanneries, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification a pour objet la création d'un ER à l'arrière du bâtiment situé au n°12 de l'allée des Foulons, actuellement occupé par CUS habitat.

Il a pour vocation de créer une nouvelle liaison viaire entre l'écoquartier des Tanneries et le parc d'activités des Tanneries, qui sont situés au Nord-Est de Lingolsheim.

L'écoquartier des Tanneries est un nouveau quartier construit sur un ancien site industriel reconverti. Il comprend environ 1 100 logements et des activités compatibles avec la vocation d'habitation, comme par exemple : les commerces de proximité.

Il est accessible au Nord par la route de Schirmeck via la rue des Peausseries et au Sud par le rond-point de l'avenue Schumann via la route de la Rivière, qui longe l'Ostwaldergraben. A l'Est, le quartier est délimité par la voie ferrée Strasbourg / Mulhouse.

L'écoquartier est structuré par un axe longitudinal, orienté Nord-Sud de 16 m d'emprise, reliant les deux entrées du quartier. Cet axe de desserte, pour les véhicules des particuliers et les bus, est agrémenté d'un espace public qui prend la forme d'un mail piéton et d'une place publique.

L'irrigation interne du quartier s'organise autour des voies internes de desserte et de rabattement vers les espaces de stationnement en ouvrage, de 8 m d'emprise environ et des cheminements pour modes actifs (piétons et cycles), d'une emprise de 4 m.

La création de liaisons douces est prévue pour relier ce secteur aux autres quartiers, équipements de la commune, mais également les différents arrêts de transports en commun (arrêts de bus : les lignes 12 et 15, le TER : gare du Roethig, stations de tram : la ligne B, arrêt Tiergaertel). Elles se bouclent sur les voiries et cheminements existants ou projetés et sont ainsi prévues en direction des rues de Thal/Haegen/Sellier au Nord, de l'allée des Foulons à l'Ouest et de l'Ostwaldergraben au Sud.

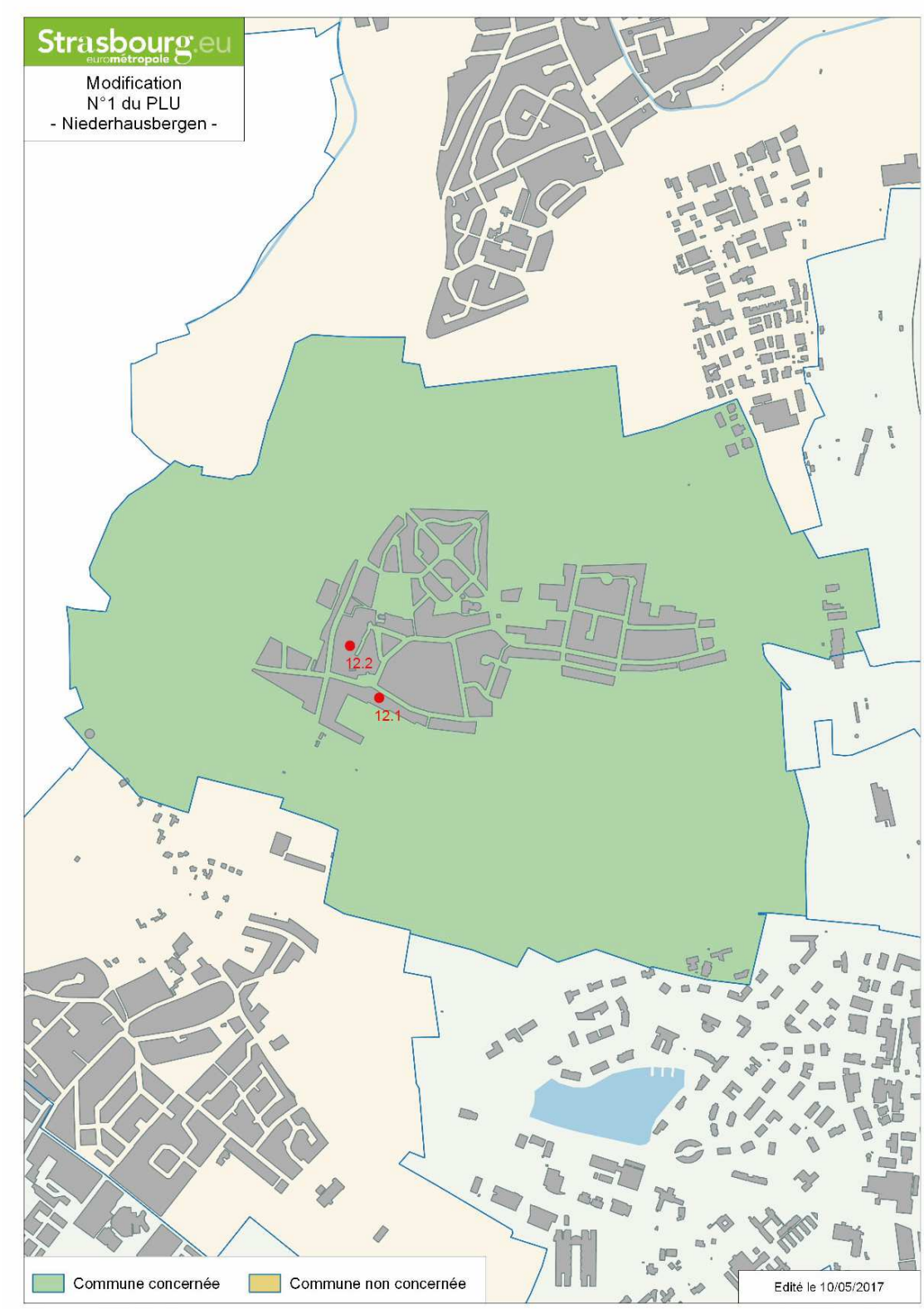
En revanche, la frange Ouest de cet écoquartier ne présente aucune perméabilité en termes de déplacements, vers le Parc Club des Tanneries.

L'instauration d'un ER, entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons permet de garantir la réalisation d'une nouvelle jonction entre le parc des Tanneries et l'écoquartier des Tanneries. Son aménagement améliorera les déplacements inter-quartiers Est-Ouest. Son emprise est de 10 m pour aménager des cheminements doux (trottoirs et piste cyclable) et une voie ouverte à la circulation des véhicules.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer un ER tel que décrit ci-avant entre la rue Pina Bausch et l'allée des Foulons sur les plans de zonage du PLU et dans la liste des emplacements réservés.

12 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN



12.1 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Terres du Sud – Inscrire un emplacement réservé (ER) entre le futur quartier et le centre-village

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen porte actuellement un projet d'urbanisation sur le secteur dénommé « Les Terres du Sud » (Déclaration d'utilité publique prononcée le 2 février 2017).

Il se situe au Sud-Est du centre-villageois, à l'arrière de la rue de Bischheim. Le secteur, classé en IAUA, est couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui transcrit des prescriptions qualitatives au projet opérationnel en cours.



Parmi ces dispositions, l'OAP prévoit la réalisation de plusieurs cheminements doux, en complément du réseau viaire primaire. Ces principes de cheminements visent à relier le futur quartier au reste de la commune, à pied ou à vélo.

C’est notamment le cas dans le quart Nord-Ouest du projet où un tracé est matérialisé pour rejoindre le centre de la commune, notamment la mairie et les commerces des rues alentour.

Afin de permettre une réalisation opérationnelle de ce cheminement, il est proposé l’inscription d’un emplacement réservé, entre le secteur « Les Terres du Sud » et le carrefour entre les rues de Bischheim et Hœnheim, classé en zone UAA.

b. Traduction réglementaire

Inscrit au bénéfice de l’Eurométropole de Strasbourg, entre la zone IAUA2 et la rue de Bischheim, l’emplacement réservé a une emprise de 211 m².

12.2 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN – rue Mercière Réduire l’emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) NIH H1

a. Présentation - Explications – Justifications

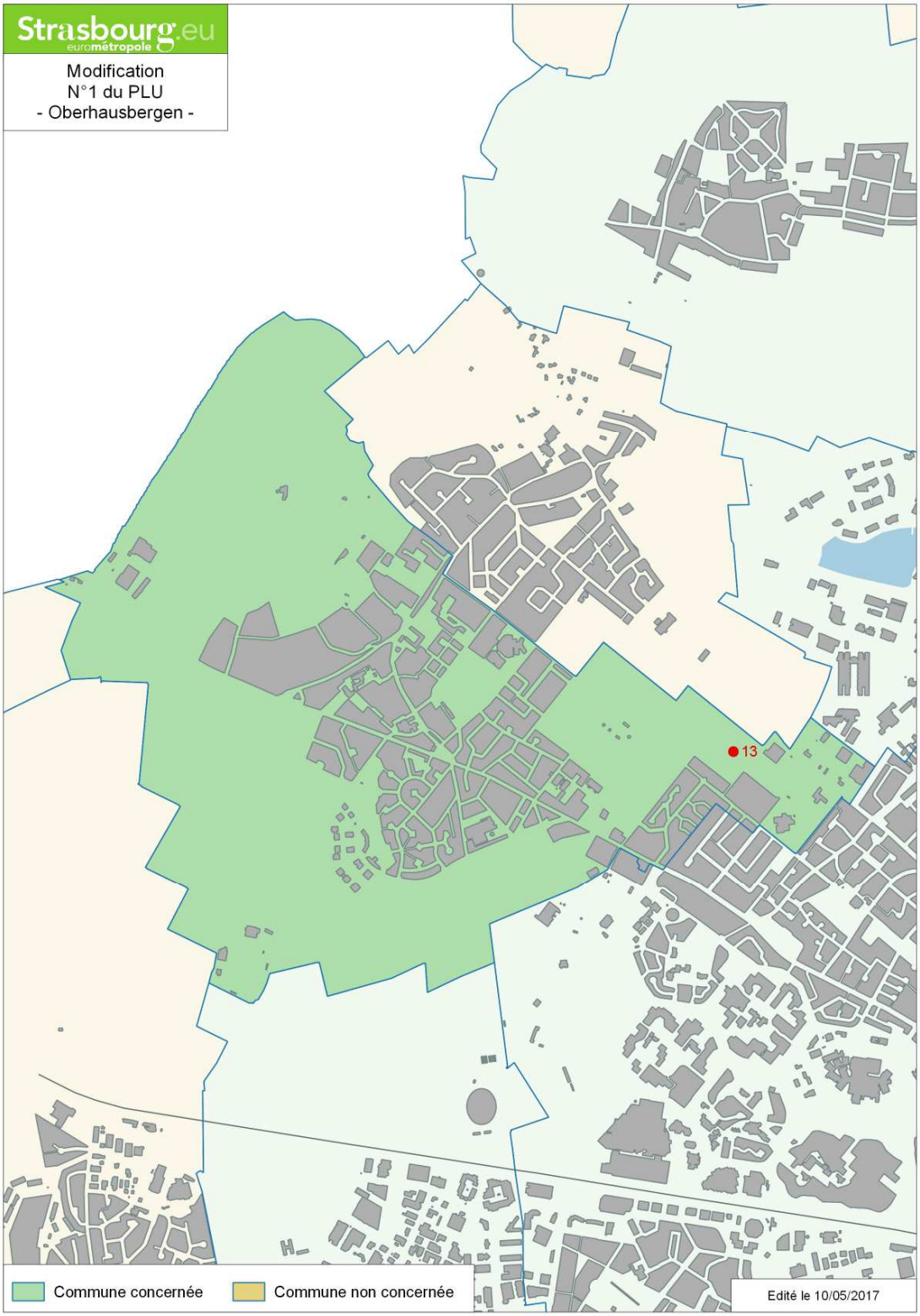
Pour participer à l’effort intercommunal de production de logement social, la commune de Niederhausbergen a inscrit un emplacement réservé pour mixité sociale sur un ensemble de constructions situé rue Mercière. Cet outil permet la diversification du parc de logement et encourage la production de logements à l’échelle de la commune

Toutefois, pour faciliter sa mise en œuvre, la commune et l’Eurométropole de Strasbourg souhaitent adapter son périmètre d’application. En effet, cet ERMS impacte deux parcelles et coupe des bâtiments appartenant à un même corps de ferme. Cette situation limite et complexifie la faisabilité d’une opération de requalification du site et la réalisation d’un projet opérationnel.

b. Traduction réglementaire

Aussi, il est proposé de réduire l’ERMS pour qu’il ne concerne plus que la parcelle 217. Les objectifs de logements sociaux ainsi que le bénéficiaire de l’ERMS demeurent inchangés.

13 – Commune d'OBERHAUSBERGEN – Secteur IAUB (RD31) – Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Porte des Hausbergen »



a. Présentation - Explications – Justifications

La modification proposée de l'OAP intercommunale « Porte des Hausbergen » a pour objectif de compléter les principes d'aménagement de la zone IAUB, en veillant notamment à son intégration dans le quartier existant.

Prise en compte des enjeux en termes de mixité fonctionnelle et urbaine

Afin de répondre aux besoins de la population en matière d'équipements et de services d'intérêt collectifs, il est proposé de compléter l'OAP. Elle pourrait comprendre une partie dédiée aux services à la population. Y serait précisé que le secteur de zone IAUB devra accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif dans un ou plusieurs ilots.

La réalisation de tels équipements permettrait :

- de renforcer la mixité fonctionnelle du secteur Sud-Ouest de la commune, de répondre aux besoins des habitants de cette partie de la commune moins connectée au centre de la commune.

L'OAP propose également un développement urbain mixte en termes de type de logements sur le secteur de zone IAUB. A cette fin, 25% d'habitat intermédiaire serait mis en œuvre pour diversifier les formes urbaines, en vue d'une meilleure réponse à la demande de la population.
Par ailleurs, une urbanisation sous forme d'habitat intermédiaire (maisons accolées, superposées ou en bande par exemple) est de nature à contribuer à une transition douce en termes de hauteur avec les secteurs déjà urbanisés au Sud du secteur de zone.

Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

L'urbanisation récente à proximité de la zone IAUB s'articule autour :

- de l'allée Saint-Sauveur le Vicomte qui permet d'accéder à la route de Strasbourg via l'allée de l'Euro vers l'Est ;
- de la rue Marcel Pagnol qui irrigue les constructions au Sud et permet de rejoindre la route de Saverne via les rues Prévert ou de Monswiller.

Afin de favoriser une connexion cohérente au réseau existant, la desserte de la future urbanisation s'organise par le prolongement du mail planté (allée Saint-Sauveur le Vicomte) vers l'Ouest, dans la même configuration en sens unique. Il est proposé de préciser ce principe dans l'OAP.

L'OAP rend possible désormais un second principe de desserte à terme de la zone IIAU adjacente, puis de connexion sur la route de Strasbourg par une nouvelle voie Sud-Ouest / Nord-Est.

Il est également proposé de compléter l'OAP afin de préciser la desserte interne en modes doux du secteur de zone IAUB. Le site fera ainsi l'objet d'un maillage de cheminements actifs qui pourra, le cas échéant, s'appuyer sur le système viaire. Il devra être dimensionné de manière à garantir une circulation apaisée et la sécurité des déplacements en mode actif.

La connexion au réseau cyclable existant ou projeté constitue également un enjeu important pour le secteur de zone IAUB. A cette fin, le maillage cyclable devra se

connecter sur le réseau express « Vélostras » en cours de développement. Ce principe de connexion sera aménagé :

- soit le long de la RD31 ;
- soit en lien avec le réseau structurant aux abords de la RD41 et du chemin rural longeant la façade Ouest du secteur de zone IAUB et le périmètre de protection rapprochée des eaux potables.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie et de l'environnement

S'insérant dans un quartier existant, le secteur de zone IAUB fait l'objet de précisions en matière d'insertion urbaine.
Dans cette optique, l'OAP fait ainsi fait référence à la nécessité de mettre en œuvre une urbanisation respectant un épannelage qui favorise une transition douce avec les constructions limitrophes.

Le prolongement du mail planté (allée Saint-Sauveur le Vicomte) et la mise en œuvre d'un front bâti qui pourra être discontinu, constituent également un complément apporté à l'OAP pour la zone IAUB visant à favoriser la structuration de l'urbanisation et des espaces publics, et donc sa bonne insertion urbaine.

L'aménagement d'espaces végétalisés au sein d'une urbanisation organisée sous forme d'ilot a pour objectif de créer un cadre de vie de qualité, en réalisant des espaces de respiration, d'agrément ou de convivialité pour les futurs habitants.
Le maillage viaire tous modes sera support d'aménagements paysagers qui contribueront également au cadre de vie des riverains.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

Au regard des connaissances actuelles, la zone IAUB qui correspond à un espace occupé par des cultures agricoles, ne présente pas d'enjeux environnementaux particuliers.

Elle n'est pas comprise dans le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau d'Oberhausbergen, situé en frange du secteur, à l'Ouest.
Inscrit en tant que servitude d'utilité publique, le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau est destiné à réduire les risques de pollution ponctuelle. Il fait l'objet d'un classement en zone naturelle ou agricole le préservant de l'urbanisation.

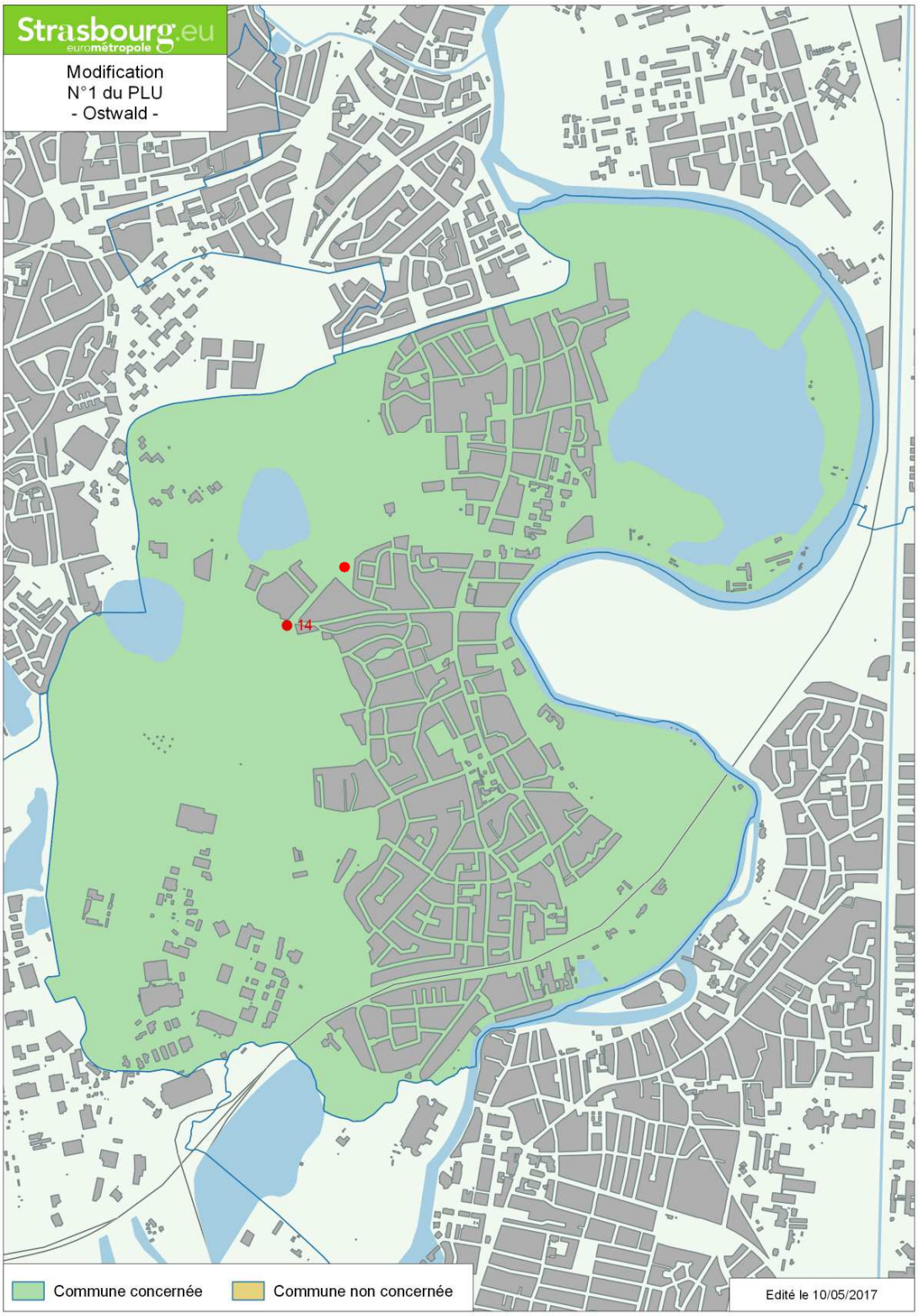
Afin de garantir un espace tampon entre l'urbanisation future et le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau, le projet d'urbanisation devra aménager une transition végétalisée en façade Ouest, en lien avec la promenade paysagère projetée (emplacement réservé le long du chemin rural). Il est proposé de compléter l'OAP avec ce principe.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'OAP intercommunale « Porte des Hausbergen » par des principes d'aménagement qui sont propres à la zone IAUB, notamment concernant les aspects suivants :

- Desserte et organisation viaire.
- Intégration qualitative de la zone dans son environnement.
- Equipements publics ou d'intérêt collectif.
- Programmation.

14 - Commune d'OSTWALD – Carrefour allée Bohrie / Bugatti / Lingolsheim
Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66



a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Ostwald et l'Eurométropole de Strasbourg s'accordent pour procéder à terme à la fermeture de l'accès routier à la rue de Lingolsheim via le franchissement tram.

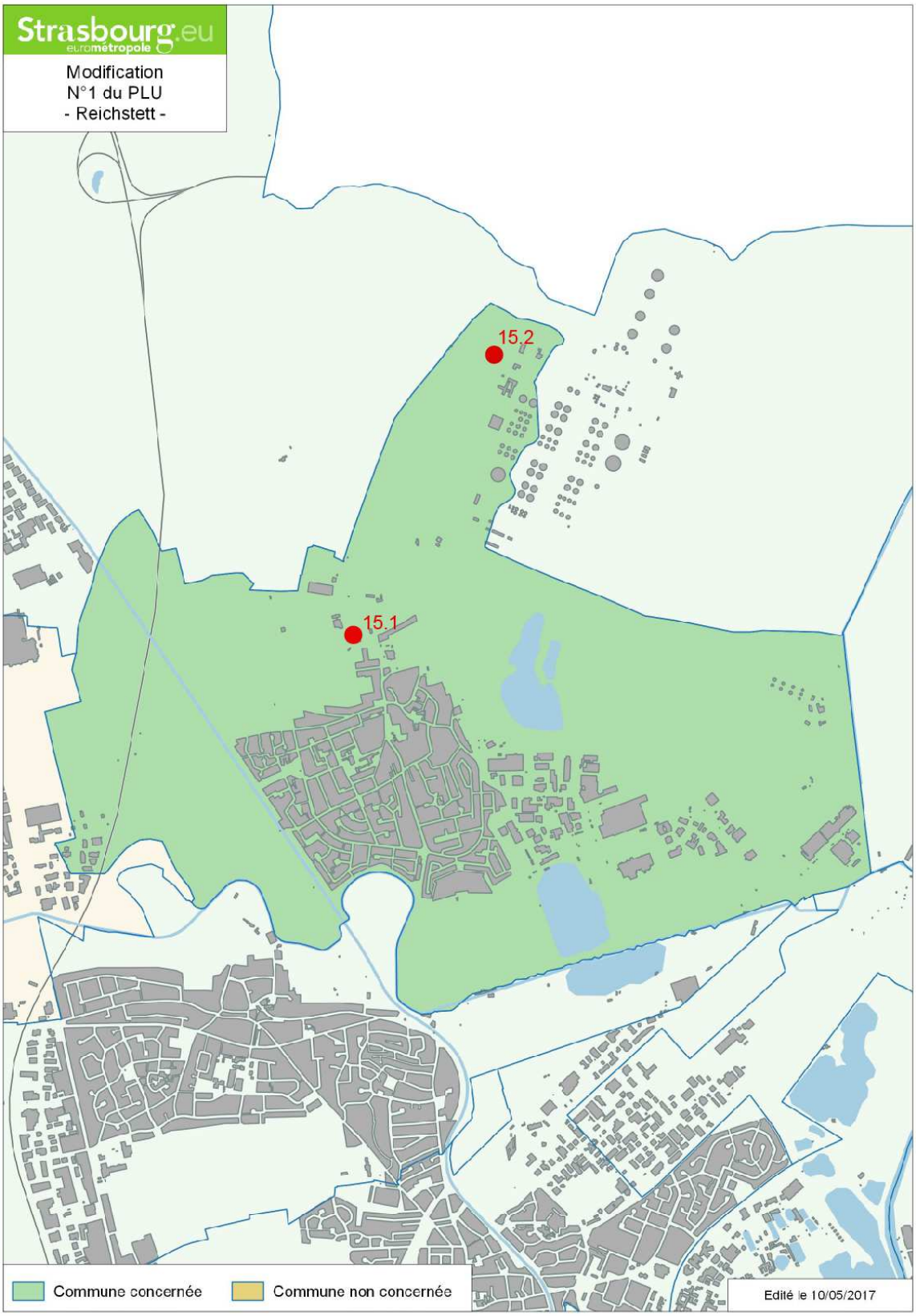
Cette évolution implique la reconfiguration du carrefour allée du Bohrie / rue Bugatti / rue de Lingolsheim. Elle devrait permettre une fluidification du trafic allée du Bohrie, en supprimant la voie de stockage aujourd'hui existante en tourne à droite vers les équipements sportifs.
Elle s'inscrit pleinement dans les préconisations de l'OAP thématique Déplacements en matière de hiérarchisation des voies. En effet, l'allée du Bohrie est identifiée comme voie structurante d'agglomération et la suppression d'une voie d'accès sur un axe de cette nature contribuera à sa sécurisation et à une amélioration du trafic.

En conséquence, le bouclage entre l'allée du Bohrie et la rue de Lingolsheim au droit des équipements sportifs serait supprimé.
Cette réorganisation de la desserte nécessite la création d'une place de retournement au niveau des propriétés 58 et 60 rue de Lingolsheim, afin d'assurer l'accès des véhicules techniques et de secours.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER OSW 66 destiné à créer une place de retournement à l'extrémité de la rue de Lingolsheim au plan de zonage.
La liste des emplacements réservés précise l'objet et le bénéficiaire, à savoir l'Eurométropole de Strasbourg.

15 – Commune de REICHSTETT



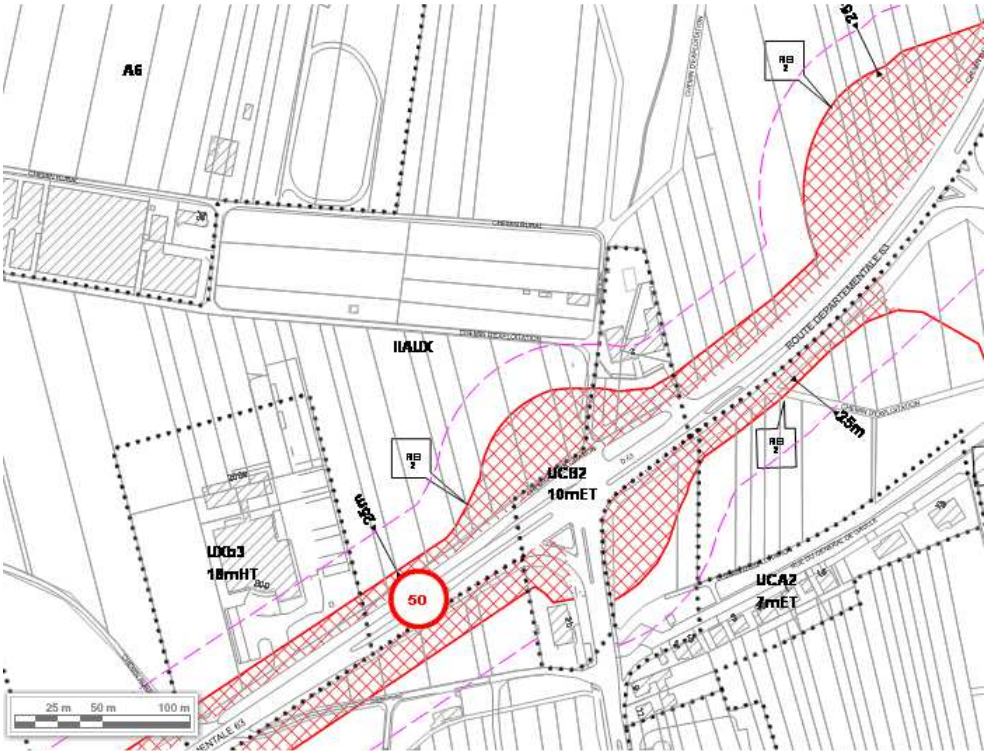
15.1 – Commune de REICHSTETT – Nord de la RD63
Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recaler la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Présentation - Explications – Justifications

Présentation du contexte

Le présent point de modification vise à permettre et encadrer l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX située au Nord de la RD63.

En vertu de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 avril 2017 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

Les évolutions proposées ci-après sont liées au projet d'aménagement d'un nouveau quartier développé par la commune de Reichstett et l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce projet d'habitat est réalisé dans le cadre d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC) « Les Vergers de Saint-Michel », dont le dossier de réalisation a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 16 décembre 2016.

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

Il doit notamment permettre de :

- Proposer une offre de logements diversifiée répondant aux besoins de la population. La programmation de la ZAC prévoit la création d'environ 480 logements qui seront produits par phases sur plusieurs années. La programmation est définie de manière à encourager le renouvellement de la population et lutter ainsi contre le phénomène de vieillissement de la population auquel Reichstett est confronté.
- Renouveler le parc de logements de la commune et proposer des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées. La ZAC permettra de répondre aux exigences de la loi SRU/Duflot en produisant 133 logements locatifs sociaux (LLS). Elle participera ainsi à rattraper le retard de la commune par rapport à son objectif de production de LLS.

Enjeux liés à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX

Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit également l'amélioration de la desserte en transport en commun, avec la création d'un nouvel arrêt sur la rue du Général de Gaulle, au droit de la ZAC, et le déplacement du terminus de la ligne de bus n°4, situé actuellement au niveau de la mairie, rue de La Wantzenau.

Ces évolutions de la desserte en transport en commun (TC) nécessitent la création d'une aire de retournement pour les bus urbains, au Nord de la RD63.

Par ailleurs, au cœur de ce futur quartier, le long de la rue du Général de Gaulle, le supermarché existant est amené à se restructurer. Cette restructuration s'inscrit en lien avec l'organisation de la desserte du futur quartier. Le parti d'aménagement, défini dans le dossier de réalisation de la ZAC, prévoit la relocalisation de la station-service. Celle-ci est, en effet, implantée sur l'emprise de la future voie de desserte de la partie Est de la ZAC.

Il est ainsi proposé en lien avec la ZAC, d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone IIAUX, située au Nord de la RD63 pour permettre le déplacement du terminus bus et la relocation de la station essence, voire celle de la station de lavage.

La réorganisation de la desserte en TC est en cohérence avec les principes de développement portés par le PLU, à savoir :

- l'articulation de la desserte en transport en commun et du développement urbain ;
- l'optimisation / amélioration de l'organisation des transports en commun.

Par ailleurs, cette réorganisation locale accompagne la dynamisation du réseau de bus dans le quadrant Nord de l'agglomération, dont le scénario de synthèse a été validé avec l'ensemble des communes concernées courant du mois de mars 2017.

Par ailleurs, la relocalisation de la station essence voire de la station de lavage, le long de la RD63, permettra de déplacer le trafic d'entrée et de sortie du centre de la commune à destination uniquement de la station essence, vers l'extérieur de l'agglomération. Ainsi, l'impact de la relocalisation de la station essence n'est pas négligeable sur le trafic induit au sein des zones urbaines de la commune.

Ce nouvel emplacement, le long de la RD63, dispose d'une meilleure accessibilité et de l'attractivité offerte par les quelques 23 500 véhicules utilisant chaque jour cet axe structurant. Le positionnement de la station essence sur cet axe important d'accès à l'autoroute A35 permet un développement cohérent de l'offre de services liée aux besoins de mobilité.

Enfin, cette polarité pourrait éventuellement, à terme, permettre l'émergence d'un pôle de co-voiturage en entrée d'agglomération.

Desserte de la zone ouverte à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX implique d'étudier la manière dont la desserte sera assurée.

Le dossier de réalisation de la ZAC comporte une étude d'impact avec une partie dédiée aux déplacements. Elle précise que :

- le carrefour entre la RD63 et la rue du Général de Gaulle doit être réaménagé ;
- la création d'un giratoire, telle qu'inscrite au PLU, au-delà d'être consommatrice d'espace, n'est pas l'hypothèse retenue pour ce réaménagement.

Le projet de réaménagement est inscrit au programme de voirie de la collectivité et les études pré-opérationnelles sont en cours. Les services et équipements créés au Nord de la RD63 ne seront accessibles qu'une fois les travaux de réaménagement de la RD63 réalisés.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

Le site présente peu de sensibilités environnementales, au regard des données connues par la collectivité.

D'après le projet de Plan de prévention du risque inondation (PPRI) élaboré par les services de l'État, il est potentiellement concerné par un phénomène de remontée de nappe, sans débordement.

Cette caractéristique physique n'interdit pas la réalisation d'un projet. Néanmoins, les aménagements et constructions à venir auront à respecter les prescriptions de l'Etat (mesures constructives, …) dans l'attente de l'adoption du PPRI et le règlement du PPRI une fois adopté.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- créer une zone IAUXd au droit du carrefour existant entre la RD63 et la rue de du Général de Gaulle ;
- réduire l'emprise actuelle de l'ER REI 2 qui préfigure l'aménagement d'un giratoire, option finalement non retenue ;
- recaler la marge de recul de 25 m à partir de la nouvelle emprise de l'ER.

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée pour encadrer l'aménagement futur de la zone.

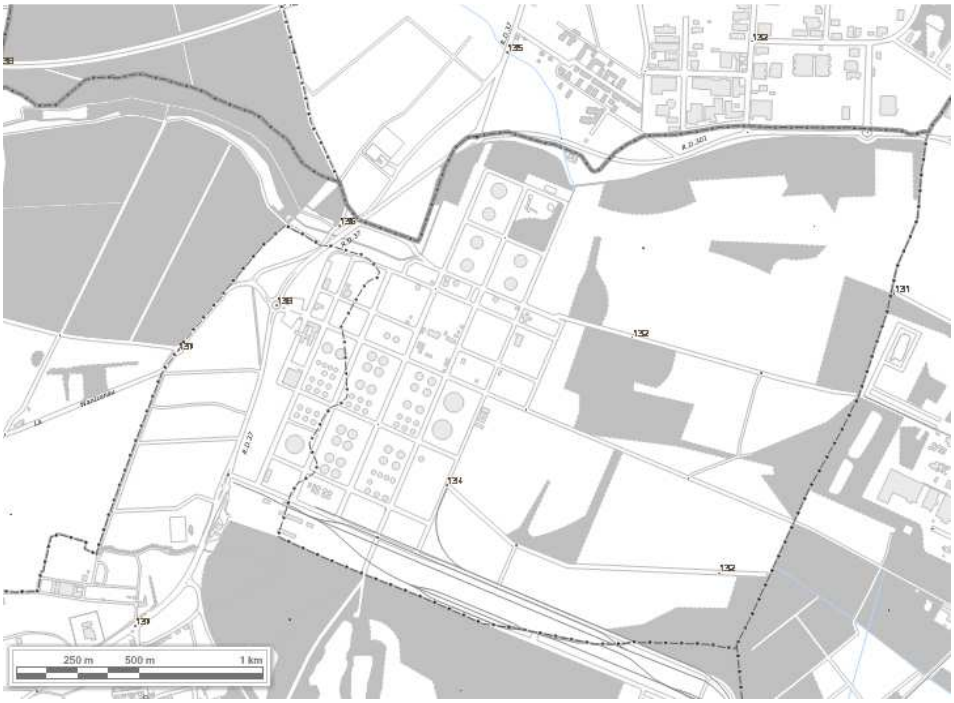
Cette OAP décrit les principes d'aménagement à respecter en termes de programme, de déplacements, et d'insertion paysagère, afin d'assurer la qualité urbaine du futur projet. En outre, l'OAP précise que le principe de desserte des entreprises existantes et de la zone IIAUX est assuré. Elle indique également que le site est concerné par un phénomène de remontée de nappe (sans débordement), au regard du projet de PPRI porté par les services de l'Etat.

Il est à noter que la modification porte sur moins de 4% de la zone IIAUX (0,5 ha sur environ 13 ha). L'évolution du zonage proposée n'obère ainsi pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.

15.2 – Communes de REICHSTETT/VENDENHEIM Ecoparc Rhénan Créer deux zones UXb4

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ancienne raffinerie PETROPLUS se situe à cheval sur les bans de Reichstett et de Vendenheim, à 10 km au Nord de Strasbourg.



La raffinerie a cessé son activité en avril 2011, près de 50 ans après sa création, entraînant la suppression de 250 emplois directs, la fin d'une activité industrielle majeure pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et la formation d'une friche présentant un danger pour l'environnement.

Le devenir du site de la raffinerie constitue un enjeu de taille pour l'Eurométropole de Strasbourg comme pour l'ensemble de la région, et ce à double titre :

Un enjeu environnemental et de santé publique

L'ancienne activité de raffinage a engendré une pollution des sols et de la nappe phréatique. Le démantèlement et le désamiantage des installations, puis la dépollution des sols et de la nappe phréatique, sont des impératifs pour préserver la qualité environnementale et la ressource en eau potable, tant pour la consommation directe des habitants que pour les activités économiques voisines.

Un enjeu économique

Le site de l'ancienne raffinerie représente un potentiel foncier important qui permettra de développer la principale zone d'activités du Nord de l'agglomération en vue de répondre au mieux aux besoins économiques du territoire.

L'importance de la superficie du site ajoutée à sa très bonne desserte par la route et le rail et à son éloignement des habitations sont autant d'atouts pour développer une offre pouvant répondre tant aux besoins de croissance des entreprises locales qu'aux besoins d'implantation d'entreprises exogènes.

Cette vocation du site s'inscrit au cœur de la stratégie de développement économique de l'agglomération, ECO2030.

La société Brownfields, investisseur spécialisé dans la reconversion des friches industrielles, finance et réalise la démolition et la dépollution du site ainsi que le développement et la commercialisation d'une zone d'activités économiques à vocation industrielle, artisanale et logistique dénommée l'Ecoparc Rhénan sur la partie Nord-Est du site de l'ancienne raffinerie.

Pour permettre sa mise en œuvre, l'Ecoparc rhénan dispose d'un ensemble d'autorisations administratives :

- permis d'aménager conjointement délivré le 8 juillet 2016, par les maires de Reichstett et de Vendenheim, après enquête publique préalable ;
- autorisation au titre de la loi sur l'eau (arrêté préfectoral du 1er septembre 2016) ;
- dérogation espèces protégées (arrêté préfectoral du 21 mars 2016) ;
- encadrement des travaux de dépollution du site, ayant accueilli une ICPE (arrêté préfectoral du 17 août 2016).

Sur la base de ces autorisations, les opérations de désamiantage / démolition / nettoyage / dépollution / aménagement sont menées de front et s'étaleront par phases jusqu'à fin 2018, de manière à coller au mieux au planning de commercialisation de l'Ecoparc Rhénan. Les premiers terrains pourront ainsi être mis à la disposition des entreprises au cours de l'année 2017.

Dans le cadre de la commercialisation du site, plusieurs demandes d'implantation d'entreprises tertiaires sont apparues, dont certaines souhaitent pouvoir bénéficier de la proximité de leurs clients principaux qui vont s'implanter dans l'Ecoparc.

Le classement actuel de l'Ecoparc en zone UXb2 ne permet pas, en l'état, de répondre à ces demandes, pas plus que les disponibilités foncières dans les autres zones d'activités du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg. Dès lors, ces entreprises risquent de quitter

le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pour concrétiser leur projet de développement.

Dans le cadre de l'aménagement de l'Ecoparc, Brownfields prévoit d'aménager des pôles de services aux entreprises aux entrées du site. Ces pôles pourront accueillir de la restauration, de l'hébergement hôtelier et des services aux entreprises. Ce choix d'aménagement doit permettre de créer des entrées de site qualitatives en termes d'urbanisme, d'architecture et de paysage.

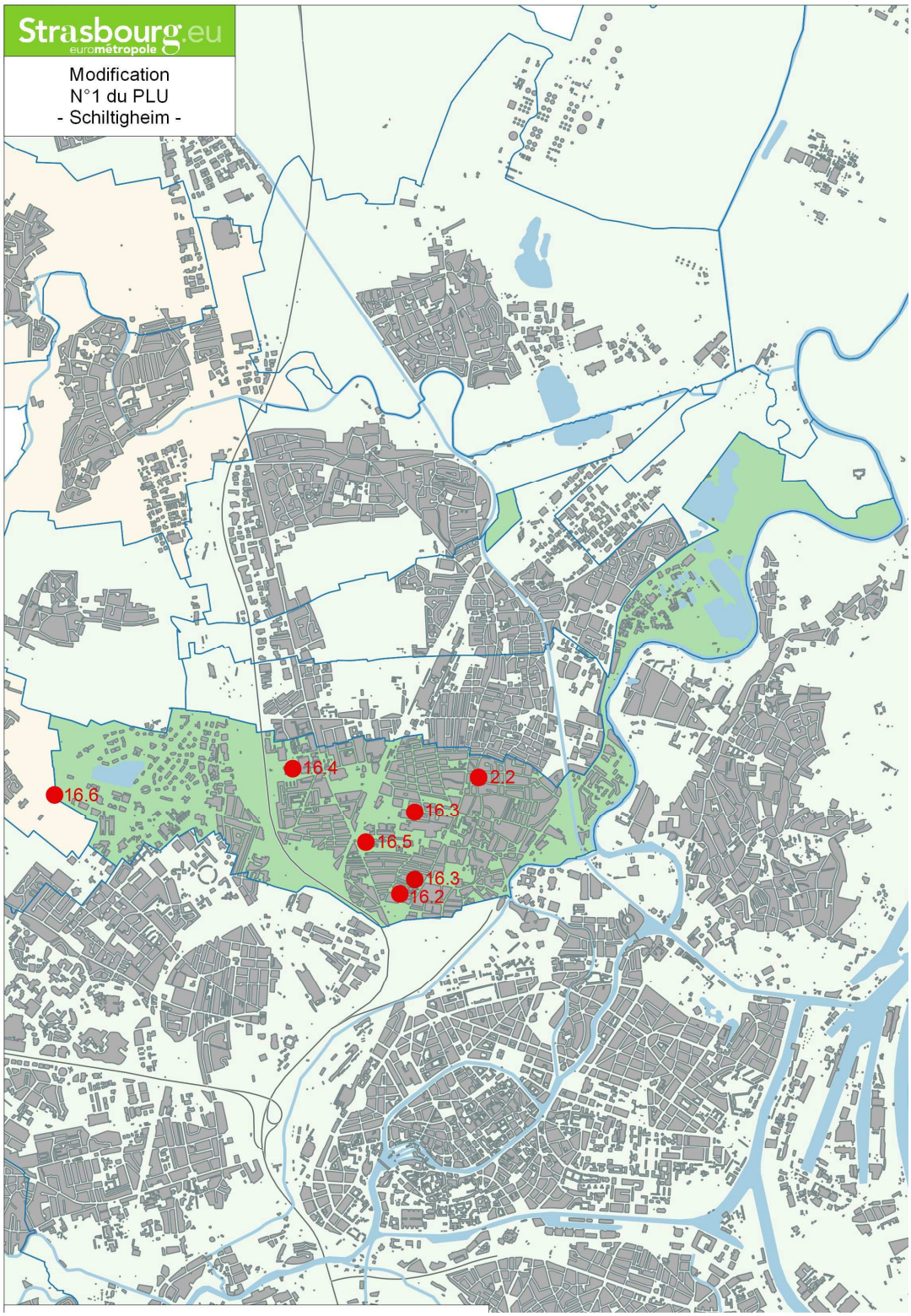
Dans le même esprit, ces pôles de services pourraient également accueillir quelques bâtiments tertiaires afin de valoriser les entrées de l'Ecoparc et de répondre aux demandes d'implantation de ce type sur la zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, afin de permettre l'implantation d'entreprises tertiaires, et notamment celles pouvant bénéficier de la proximité de leurs clients principaux, et de participer au traitement qualitatif des entrées de l'Ecoparc, il est proposé de créer aux entrées du parc d'activités deux zones UXb4 autorisant les bureaux.

Cette proposition d'évolution concerne une superficie constructible d'environ 4 hectares, ce qui constitue une évolution modeste (< 5%) au regard de la surface totale de l'Ecoparc (85 hectares). Cette adaptation n'est donc pas de nature à remettre en cause les objectifs principaux d'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et logistiques assignés à l'Ecoparc.

16 – Commune de SCHILTIGHEIM



16.1 - Commune de SCHILTIGHEIM – Caddie – 29, rue de Lattre de Tassigny
Inscrire 2 secteurs de zone UD2 (24 m HT et 8 m HT) et des restrictions d'usages (RU) liées à la pollution des sols

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site industriel Caddie est situé au 29 rue de Lattre de Tassigny à Schiltigheim. Les bâtiments actuels sont ceux de l'entreprise de production de chariots Caddie.

L'activité de production a cessé à l'été 2011 et les activités de bureaux, dont le siège social, ont été maintenues sur site jusqu'à fin 2012.

La modification a pour objet de permettre la requalification de cette friche d'environ 1,6 ha et de permettre la réalisation d'une opération mixte accueillant principalement des logements.

La vocation actuelle du site inscrite au PLU ne permet pas la création de logements ce qui nécessite de recourir à une procédure de modification afin d'adapter le PLU sur ce secteur et de rendre possible la requalification du site en friche.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet la reconquête d'une friche industrielle. Il permettra l'accueil d'une nouvelle population et s'enrichira également d'un parc végétalisé, dans un environnement aujourd'hui très minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où:
- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- la reconversion du site implique des exigences plus fortes en matière de qualité des sols pour permettre l'accueil de population.

<u>Programmation envisagée sur le site caddie</u>

Le projet d'urbanisation prévoit :
- l'aménagement d'un parc public de plus de 50 ares sur la partie Ouest du site ;
- le transfert de la maison du 3ème âge existante à proximité du site de projet. Les locaux de cet équipement public se situent dans une maison d'habitation qui présente des difficultés en matière d'accessibilité. Le nouvel équipement offrira une accessibilité améliorée et plus adaptée aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- la création de 220 logements environ et d'une résidence senior d'environ 100 lots ;
- de l'activité compatible avec la vocation principale du site, c'est-à-dire de l'habitat

La programmation en matière de logements (hors résidence senior) comportera au minimum :
- 20% de logements locatifs sociaux ;

- 10% de logements en accession sociale.

La densité logements sur ce site est limitée à 130 logements maximum à l'hectare.

Les logements créés visent à proposer des logements adaptés aux différentes étapes de la vie en cohérence avec les objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg et la volonté de la ville de Schiltigheim qui cherche à diversifier son parc de logements.

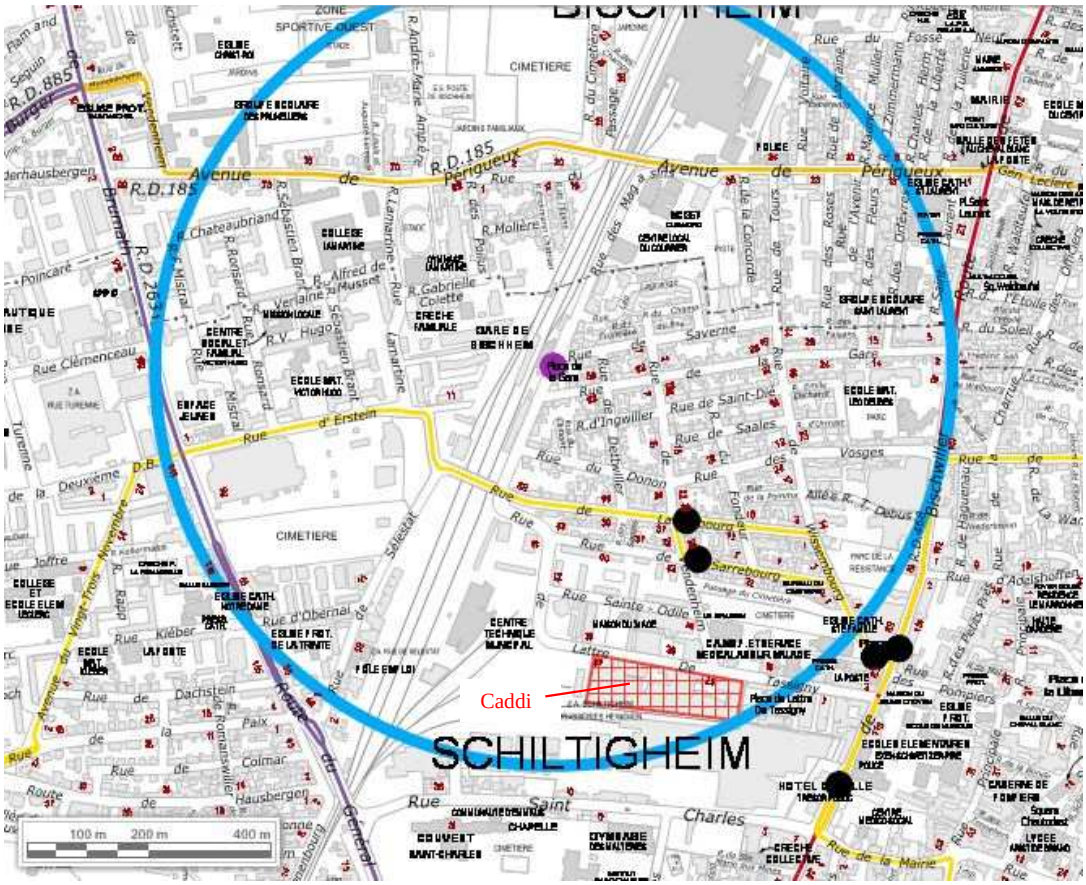
Organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnement

Les incidences du projet de requalification sur la circulation et les déplacements à l'échelle du quartier ont été analysées (Etudes réalisées par le bureau d'études Roland Ribi & Associés Ingénieurs-conseils en transports et déplacements - Mars 2017).

S'il apparaît que le volume du trafic généré par le projet est supérieur à celui induit par l'activité industrielle passée, l'augmentation reste toutefois compatible avec les capacités d'absorption de la route de Bischwiller.

Par ailleurs, la présence de transport en commun à proximité, ainsi que la localisation du site en lien direct avec le centre-ville de Schiltigheim contribuent à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Le site est à moins de 800m de la gare de Bischheim qui permet un accès à la gare de Strasbourg en 4 minutes, dont l'usage est facilité par la mise en place de la tarification unique TER et Transport Urbain. Les lignes de transport urbain 4 et 50 se situe à 500 m du site de projet. Ces atouts en font un site privilégié pour développer un projet à dominante d'habitat.



Projet Caddie situé à moins de 800 m de la gare de Bischheim, et de 500m des arrêts des lignes 4 et 50

- Gare de Bischheim
- Arrêt de transport en commun urbain – Lignes 4 et 50

Le futur projet sera desservi par la rue de Lattre de Tassigny. L'accès aux places de stationnement sera situé à l'extrémité ouest du site.

Les besoins en stationnement liés à l'opération seront gérés à l'échelle du site. Le projet respectera au minimum les normes fixées par le PLU en matière de création de stationnement. Le stationnement sera réalisé en partie en surface et en structure.

<u>Insertion urbaine du projet dans son environnement</u>

L'ambition de ce projet est d'affirmer la continuité urbaine de la rue de Lattre de Tassigny en évitant un alignement urbain opaque grâce à des discontinuités entre bâti et cours urbaines, des jardins privés largement paysagés et reliés par de nouveaux parcours capables d'irriguer l'intérieur de l'îlot.

Les bâtiments seront intégrés dans leur environnement proche avec une architecture alternant des immeubles en forme de plots, avec des hauteurs différenciées en R+7, R+6 et R+4. Cette composition urbaine en plot permet des ouvertures, des passages et de jardins qui créeront le lien entre un alignement urbain fort et un parc paysagé.

La composition urbaine et les hauteurs différenciées des constructions permettent de libérer largement le sol et d'offrir des distances généreuses entre les constructions préservant des vues, des perspectives et l'ensoleillement.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

Le site Caddie est concerné par des enjeux liés à la santé humaine et à la sécurité publique en lien avec son environnement proche et son historique :

- la présence du site industriel de Heineken, en limite Sud du secteur de projet, génère des restrictions en matière de construction dans les périmètres de risques technologiques ;
- le passif industriel du site Caddie nécessite de veiller à la compatibilité des sols avec les usages futurs qui sont prévus.

Enjeux liés à la préservation de la santé humaine

Le site CADDIE était anciennement occupé par des activités potentiellement polluantes de papeterie avant d'accueillir l'activité de fabrication de matériel métallique.

La modification portant sur la reconversion d'un ancien site industriel, une attention particulière doit être portée sur la qualité des sols et les pollutions potentielles liées au passif industriel du site. Les périmètres de risques technologiques générés par l'usine Heineken sont pris en compte dans le projet de requalification du site.

Le nouveau parc public, de plus de 50 ares, sera aménagé sur la partie Ouest du site, concernée par ces périmètres.

Des investigations environnementales ont été menées sur site pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.

Tenant compte du programme de l'opération projetée, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée. Elle conclut à la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures constructives (notamment présence de parking en sous-sol sous les logements et recouvrement ou substitution des sols superficiels).

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport BURGEAP n°RSSPNE05155-01 du 28/10/2015) il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- interdiction d'utiliser les eaux souterraines au droit du site ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;

- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

Ces RU des sols sont inscrites au plan de vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Le site est classé au PLU en un secteur de zone à vocation d'activités : UXb1. La présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet urbain mixte à vocation principale d'habitat et à inscrire au règlement graphique deux secteurs de zone UD2 avec des hauteurs maximum autorisées différentes.

Le secteur situé au Sud de la rue de Lattre de Tassigny aurait des hauteurs maximum autorisées des constructions limitées à 24 m hors tout et le secteur Nord de cette rue aurait des hauteurs maximum autorisées des constructions limitées à 8 m hors tout.

Les RU des sols liées à la pollution des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU et un périmètre, assorti du numéro de RU, est transcrit sur le plan de vigilance.

Le nouveau parc public, de plus de 50 ares, serait aménagé sur la partie Ouest du site qui est concernée par des périmètres de risques technologiques. Il est proposé d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer sur une partie de ce secteur.

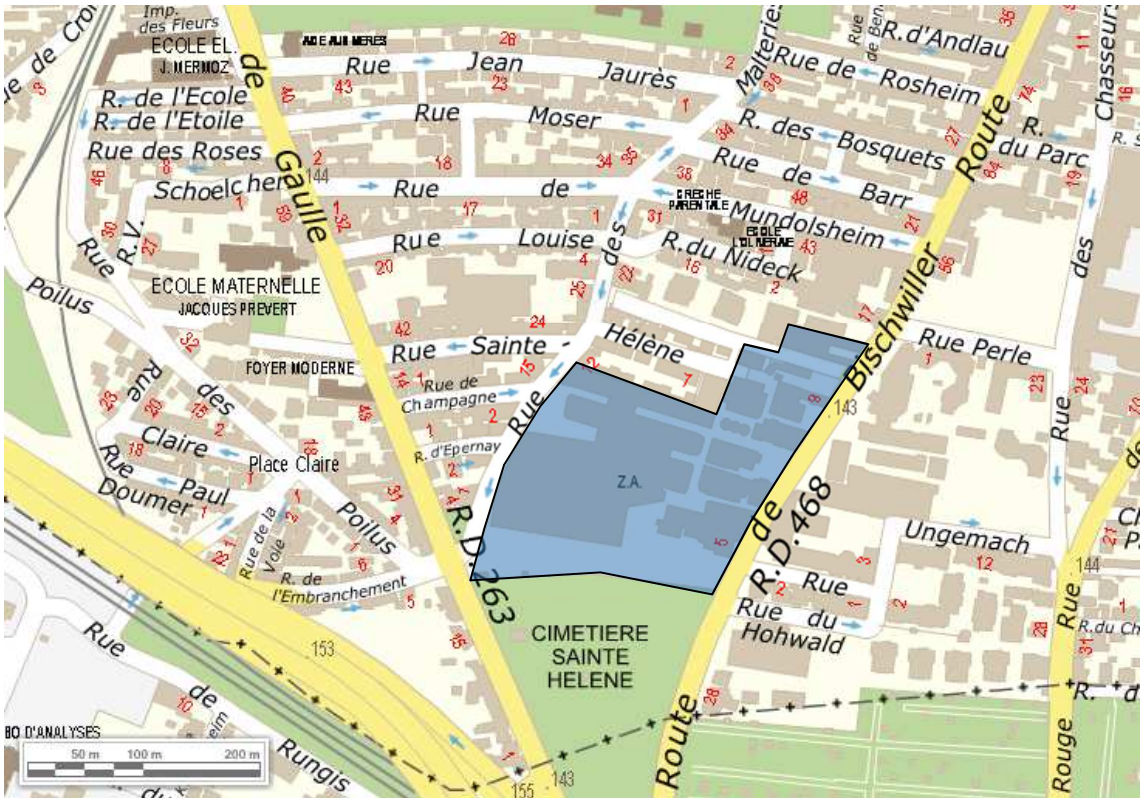
16.2 - Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier les sites Fischer et Sebim
Inscrire des zones UD2 et UE1, modifier la zone UD2 en UCB1, définir une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Présentation - Explications – Justifications

Les sites Fischer et Sebim sont localisés en limite Sud du tissu urbanisé de la ville de Schiltigheim, au droit de l'une des principales entrées de la ville de Strasbourg.

Le secteur de projet est bordé à l'Ouest par la rue des Malteries, à l'Est par la route de Bischwiller, au Sud par le cimetière Sainte-Hélène et au Nord par le site Alsia.

Il correspond à un espace en friche suite à la cessation d'activités de Heineken sur le site Fischer et de Sebim, en bordure Nord de l'ancien site brassicole.



Le présent point de modification a pour objet de permettre la requalification de ces deux sites, en :

- procédant au changement de destination du site Fischer vers une dominante d'habitat (zone UD2) et permettant la création d'un groupe scolaire et la reconversion de la maison Gruber en équipement d'intérêt collectif ou service public (zone UE1) ;
- garantissant les enjeux en matière de santé et sécurité publiques préalablement au changement de destination ;
- changeant les dispositions applicables sur le site Sebim déjà destiné à l'habitat (zone UD2 au lieu de UCB1) ;
- définissant une OAP qui fixe les principes à respecter pour les urbanisations futures.

Les projets de requalification des sites industriels Fischer et Sebim ont pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

- résorber des friches industrielles existantes ;
- requalifier l'entrée de ville de Schiltigheim ;
- constituer un nouveau pôle urbain attractif accueillant logements, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine tout en les adaptant à leurs nouveaux usages ;
- insérer ce projet d'aménagement dans son environnement ;
- veiller à une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier, vecteur de vie de quartier, d'animation et d'attractivité ;
- définir les solutions de stationnement en fonction des occupations et des usages du site.

Les projets de requalification urbaine respectent les orientations générales du PLU de l'Eurométropole, dans le sens où :

- ils permettent de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- ils répondent à un des grands enjeux de la ville de Schiltigheim, à savoir la requalification des friches existantes, sites souvent en cours de dégradation au sein de son tissu urbain ;
- ils participent à construire une agglomération connectée en prévoyant le passage d'un transport en commun performant à proximité du projet ;
- ils valorisent le patrimoine architectural par la conservation et la réhabilitation des bâtiments les plus emblématiques du secteur de projet.
- ils contribuent à renforcer la centralité urbaine au travers de la mixité des fonctions proposées (commerces, services, activités, équipements d'intérêts collectifs et services publics) ;
- ils favorisent le fonctionnement dans la proximité, en consacrant des espaces publics aux piétons et aux cycles.

Par ailleurs, la reconversion de l'ancien site brassicole Fischer s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans le sens où :

- il permet de réaliser une partie des objectifs de production de logements de la ville de Schiltigheim, de diversifier son parc de logements pour répondre aux besoins des différentes étapes de la vie ;
- il participe à rétablir une mixité sociale plus cohérente qu'aujourd'hui, comme le souhaite la ville ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site en friche, en traitant les sols pollués, les risques liés aux cavités souterraines et en augmentant la part de végétal d'un site majoritairement minéral.

Afin d'atteindre ces objectifs d'intérêt général tant à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg qu'à celle de la ville de Schiltigheim, la requalification de ces sites a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble.
Il est proposé de la traduire par le biais de dispositions réglementaires identiques (zone UD2 et UE1) et d'encadrer leur urbanisation respective par une OAP globale.

Prise en compte des enjeux de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale

Plusieurs vocations cohabitent sur les deux sites pour favoriser la création d'un quartier urbain qui participe à la dynamisation du sud de la ville de Schiltigheim.
Le programme des projets prévoit la création d'un quartier mixte qui allie habitat, équipements d'intérêt collectif, de loisirs, activités, services et commerces.

Le projet comprend sur l'ancien site Fischer :

- des logements localisés au Nord, le long des habitations existantes, à l'Ouest le long de la rue des Malteries et au Sud en face du cimetière Sainte Hélène ;
- un groupe scolaire au Nord, dans le prolongement de l'impasse Sainte Hélène, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Schiltigheim ;
- des commerces et services de proximité, ainsi que de l'activité en pied d'immeuble, sur environ 8000 m², dont 6000 m² dédiés aux commerces et services de proximité.

Un hébergement hôtelier complète la programmation, au Nord sur l'ancien site Sebim.
La destination future du bâtiment conservé (voir partie « préservation du patrimoine »)

sur le site Sebim reste à définir. Il pourra accueillir des équipements d'intérêt collectif ou des services publics (salle de spectacle par exemple), voire des activités de service (restaurant).

A l'échelle du site Fischer

Au regard de ces éléments, le projet comprendra au maximum 700 logements. La programmation en matière d'habitat permettra de développer une offre en logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population aux différentes étapes de la vie, dans une logique de parcours résidentiel. Il comportera un minimum de 25% de logements locatifs aidés (hors hébergement hôtelier projeté sur le site Sebim).

Cette programmation est en cohérence avec les besoins en logements de l'Eurométropole de Strasbourg et de la ville de Schiltigheim, inscrits au PLU. Elle contribue à atteindre l'objectif de production de 2 200 logements à l'échelle de la ville de Schiltigheim, d'ici l'horizon 2030 et participe à la logique de mutualisation et de rééquilibrage de l'offre de logements à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au regard de la part de logement social existant sur Schiltigheim, une diversité de l'habitat et des fonctions urbaines sera recherchée. La répartition entre les différents types de logements locatifs sociaux (PLS, PLAI et PLUS) se fera fonction du contexte urbain et des caractéristiques du parc social de la commune.

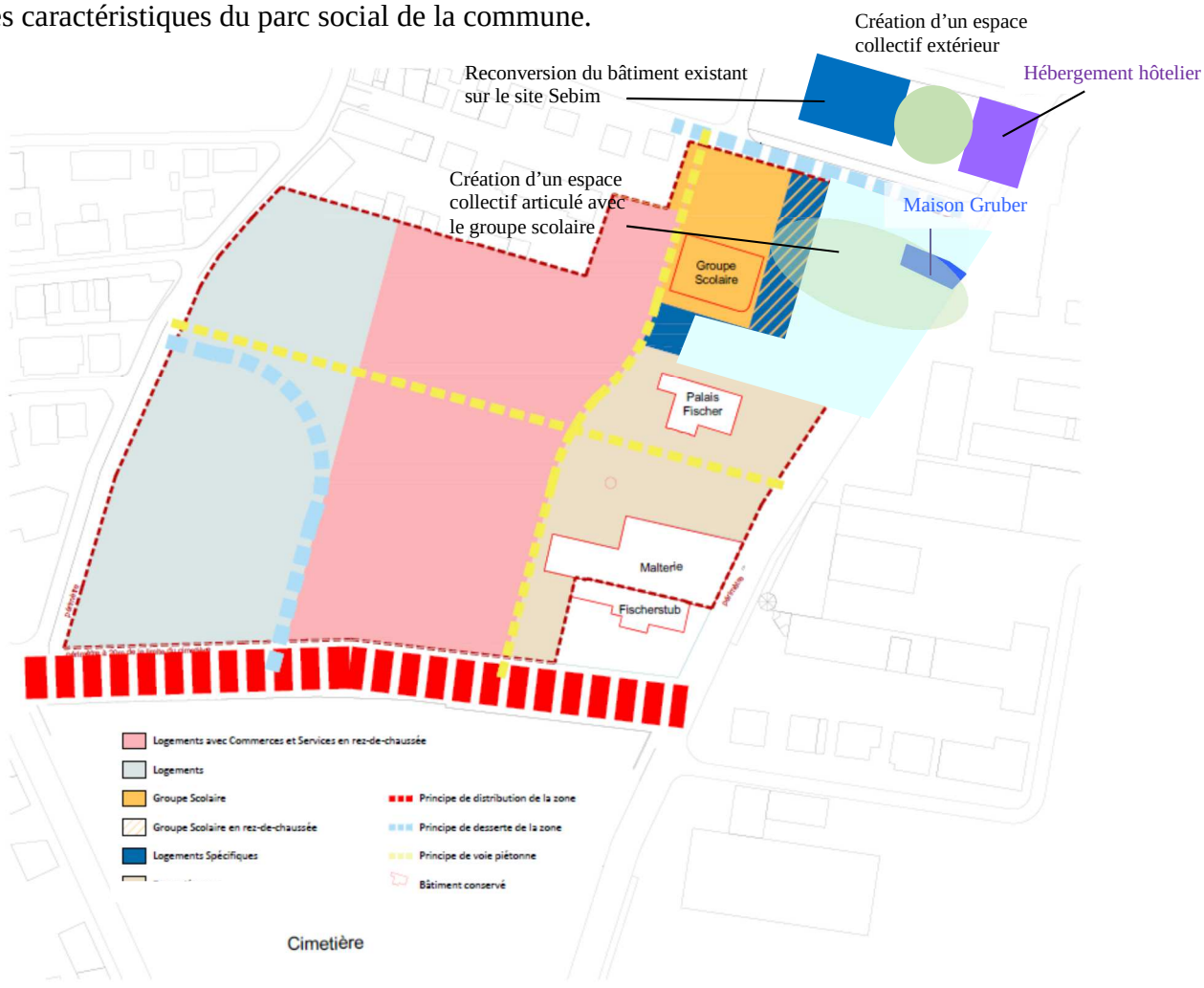


Schéma de principes d'aménagement à l'échelle des sites Fischer et Sebim

Il est proposé :
- de classer en zone UD2 les sites Fischer et Sebim, hors groupe scolaire et maison Gruber qui seraient classés en zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics (UE1) ;
- d'inscrire la programmation attendue dans l'OAP des sites Fischer et Sebim.

Prise en compte du patrimoine

Le bâti et les locaux d'activités ont évolué au cours des années. Aujourd'hui, le patrimoine le plus intéressant se situe sur la façade Est, le long de la route de Bischwiller. En effet, la partie Est concentre les bâtiments les plus emblématiques d'une architecture typique et de l'histoire brassicole concernant le site Fischer.

Au regard de ce diagnostic, il est proposé de repérer au PLU les bâtiments suivants, situés le long de la route de Bischwiller :
- l'ancienne malterie datant de 1884 ;
- l'ancien bâtiment de brassage ou Palais Fischer datant de 1884 ;
- la cheminée datant de 1884 ;
- la taverne Fischer ou Fischerstub datant de 1884 ;
- le bâtiment de brassage datant de 1959 ;
- la maison Gruber ;
- le bâtiment situé à l'Ouest du site Sebim.

Ils seront réhabilités et transformés pour accueillir de nouvelles vocations.

Sur la partie Est du site Fischer, la maison Gruber ne représente pas un élément unique dans la ville comme peuvent l'être d'autres bâtiments sur le site de projet. Elle correspond à une dépendance de la maison Ehrhardt (ancien propriétaire de la brasserie Fischer), maison de maître qui a disparu en 1960. Cette annexe abritait le logis des domestiques jusqu'en 1933, puis une étude notariale.
La maison de maître est démolie depuis 58 ans, l'annexe ou maison Gruber, est conservée. Elle est aujourd'hui dans un état sensiblement différent de son état d'origine, à cause des nombreuses modifications dont elle a fait l'objet depuis sa construction, et se trouve aujourd'hui dans un état de dégradation avancée.
Néanmoins, suite à l'enquête publique portant sur la déclaration de projet et la mise en compatibilité du POS de Schiltigheim en 2016, il a été demandé au porteur du projet de préserver ce bâtiment au sein du projet. Ainsi, la maison Gruber vient compléter la liste des bâtiments réhabilités au sein du projet.
Le maintien de ce bâtiment offre un espace de respiration supplémentaire pour la population, en lien avec l'aménagement d'un espace végétalisé qui pourra être articulé avec les besoins du groupe scolaire.

Sur le site Sebim, il est proposé de préserver et de réhabiliter le bâtiment situé en bordure Ouest du site.



Présentation du patrimoine préservé au sein du secteur de projet – réhabilitation du bâti identifié en rouge

Il est proposé d'inscrire ce principe de préservation du patrimoine repéré dans l'OAP créée sur les deux sites à requalifier.

Le secteur de projet comprend d'autres bâtiments datant de la création du site industriel mais qui ont connu de nombreuses transformations portant atteinte à leur caractère architectural initial. D'intérêt moindre dans leur état actuel, au regard de leur configuration peu adaptée pour un changement d'usage et de leur localisation, il est choisi de ne pas les conserver.

Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

Le développement urbain de la Ville de Schiltigheim s'articule avec un projet important de restructuration du réseau sur le cadran Nord de l'Eurométropole, actuellement en phase étude pour une mise en place dès la rentrée de septembre 2018, avant la livraison des logements projetés sur les différents sites à requalifier :

- Le nouveau schéma de transports collectif améliorera la desserte des secteurs de projet, notamment avec une liaison directe vers la zone commerciale de Vendenheim et les communes Nord grâce au prolongement de la ligne 6.

- L'Eurométropole améliorera la fiabilité des temps de parcours et la vitesse commerciale de la ligne 6 par des aménagements ponctuels sur la route du Général de Gaulle et par des mesures de régulation des carrefours à feux favorisant les transports collectifs sur l'axe.

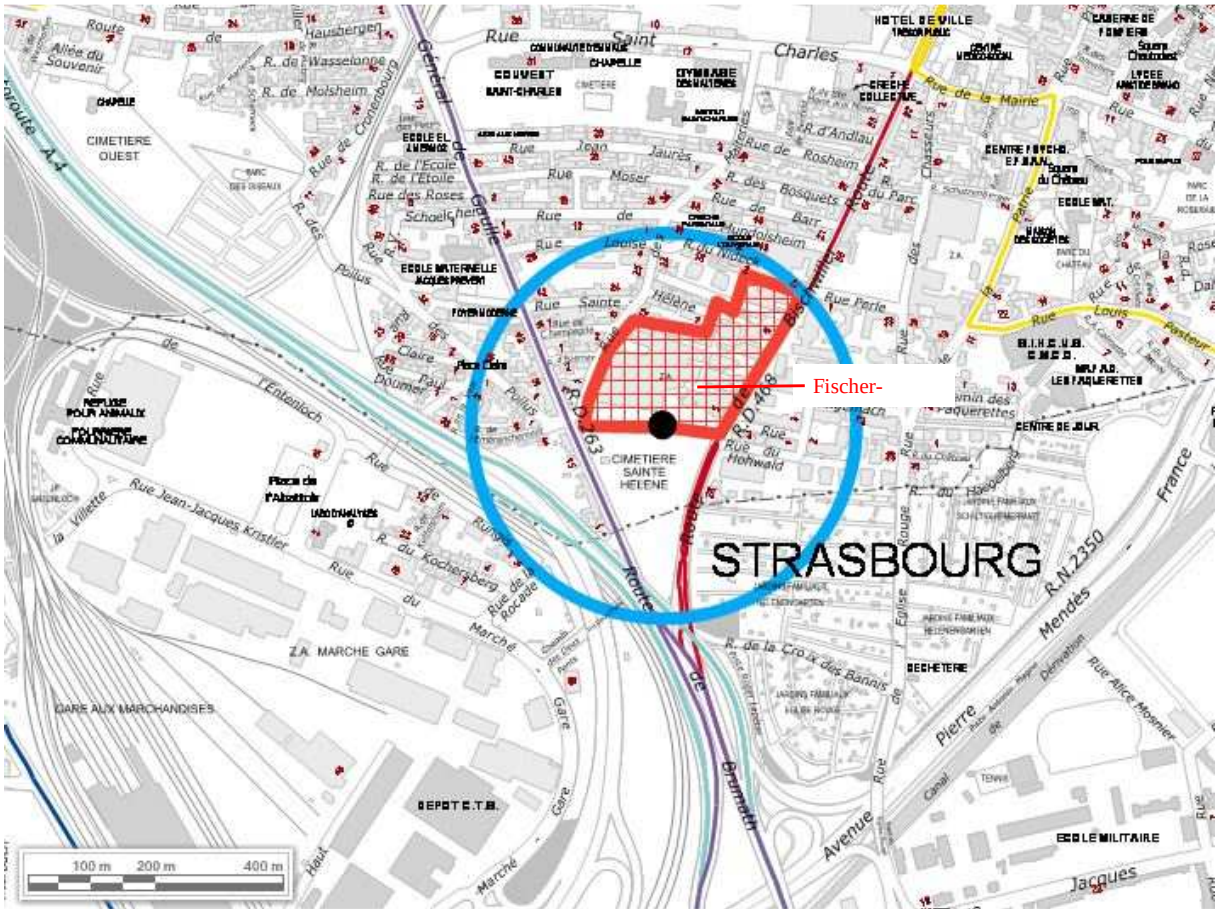
Concernant la desserte pour les modes actifs, une passerelle modes actifs a récemment été aménagée pour franchir la voie ferrée le long de la route de Hausbergen, permettant

de relier à vélo les quartiers d'habitat de Schiltigheim et Cronenbourg ou l'espace européen de l'entreprise.

L'amélioration du maillage vélo du secteur, notamment le long de la route du Général de Gaulle, est inscrite dans le schéma directeur vélo à horizon 2020. La création des pistes cyclables nouvelles sur l'axe De Gaulle / Brumath et d'une grande transversale gare de Bischheim / salle des fêtes sont ainsi prévus dans le cadre des projets concomitants des friches et du PRU portant sur les Ecrivains. A noter que deux itinéraires cyclables qualifiés d'autoroutes à vélo traverseront la commune de Schiltigheim. Ce réseau express à vélo bénéficie d'aménagements correspondant aux nouveaux usages liés à la pratique du vélo dans les déplacements du quotidien (VAE, vélos cargos, ...).

Ces éléments prévalent également pour les autres sites de requalification de friches.

Le secteur de projet se situe entre deux axes structurants Nord-Sud, la rue du Général de Gaulle à l'Ouest et la route de Bischwiller à l'Est. Il s'agit d'une situation privilégiée d'un point de vue des déplacements car elle permet un accès facilité à la fois au centre-ville de Schiltigheim et à la ville de Strasbourg.
La requalification des sites Fischer - Sebim est desservie par les lignes 4 et 6 du réseau urbain. Ce projet de requalification permet la création d'une voie de distribution Est-Ouest en limite Sud du site. Il participe à améliorer les déplacements internes à l'échelle de la ville de Schiltigheim et constitue la voirie de desserte principale du futur projet urbain.



Projet Fischer Sebim situé à moins de 300 m du futur arrêt réaménagé en site propre de la ligne 6

● Arrêt de transport en commun en site propre – réorganisation de la ligne 6

La desserte du quartier s'organise en tenant compte des principes de hiérarchisation des voies définis par l'Eurométropole de Strasbourg.
Ainsi, les accès véhicules directs aux parcelles depuis les axes structurants ne sont pas privilégiés. En cas d'impossibilité, le nombre d'accès directs ne doit pas dépasser la situation antérieure aux projets de requalification. Cela implique une mutualisation des accès à plusieurs lots depuis ces voies. La desserte du quartier s'effectuera en priorité depuis les axes de desserte ou de distribution.



<u>Création d'une nouvelle voie de distribution Est Ouest</u>

La requalification du site Fischer permet la création d'une voie de distribution Est-Ouest en limite Sud du site. Elle participe à améliorer les déplacements internes à l'échelle de la ville de Schiltigheim et constitue la voirie de desserte principale du futur projet urbain.

A l'échelle de la première couronne, l'aménagement et le dimensionnement de cet axe doit permettre le passage d'un Transport en commun en site propre (TCSP), reliant la partie Sud de la route de Bischwiller à la route du Général de Gaulle. Sa réalisation optimise la desserte du quartier en transport en commun.

Sa réalisation optimise la desserte du quartier en transport en commun en lien avec la réorganisation du tracé de la ligne 6. Cette infrastructure sera réalisée concomitamment à l'opération d'aménagement, en amont de la livraison des logements.

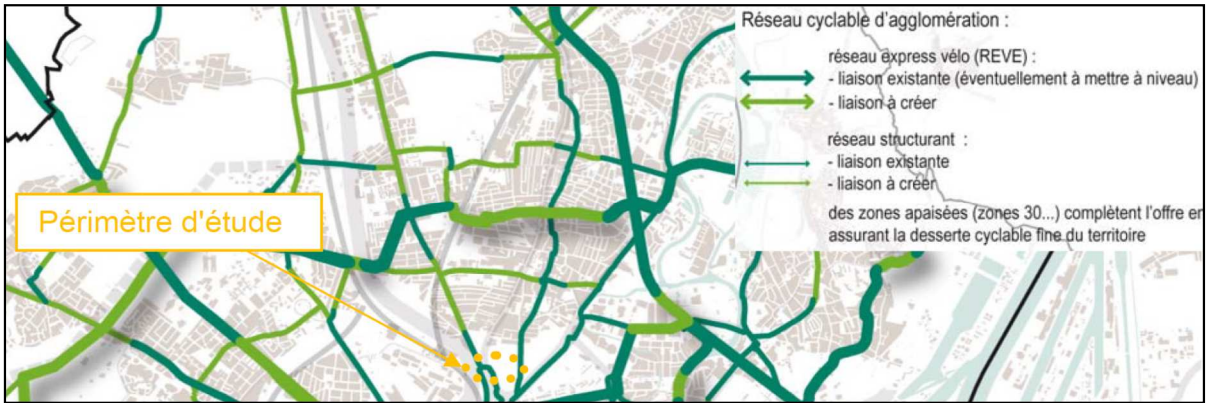
Située en lien direct avec les commerces et services créés, cette voie permet également l'accès des véhicules de livraison aux aires d'approvisionnement projetées au Sud du site Fischer.

Cet axe à créer est aménagé de manière à permettre les déplacements piétons / cycles confortables et sécurisés (trottoirs et pistes cyclables).
Dans cet objectif, il est proposé de calibrer la future voirie selon les usages projetés et de fixer sa largeur à 22 m.
Il est proposé de fixer ces principes dans l'OAP des deux sites de projet.

Organisation des déplacements internes

A l'échelle du site Fischer

La voirie interne de la zone, de par sa configuration et le plan de circulation mis en place, s'organise de manière à privilégier la desserte du quartier via la nouvelle voie structurante créée au Sud de la zone. L'accès au quartier depuis la rue des Malteries doit être limité au regard de son statut de voie de desserte.
L'organisation interne du réseau viaire permet également les déplacements doux de proximité, en créant un maillage Nord-Sud et Est-Ouest du site par des voies vertes. Elle facilite les déplacements doux à l'échelle du quartier mais également entre les parties Est et Ouest du Sud de la ville.
Le maillage interne piéton-cycle respecte les principes du plan piéton 2011-2020 de la collectivité. Il s'articule avec les espaces dédiés par ailleurs aux modes actifs et renforce le réseau de cheminements à l'échelle du Sud de la ville.



Les profils de voirie de desserte interne sont conçus de manière à assurer une circulation apaisée des véhicules et à garantir la sécurité des déplacements en modes doux, ainsi que la desserte par les services publics (de sécurité, d'entretien des espaces publics et de collecte des déchets). L'emprise globale minimale de la voie est définie à 12 m dans cet objectif. Elle permet d'accorder une largeur significative aux espaces publics dédiés aux piétons et aux cycles.

A l'échelle du site Sebim

Le site Sebim est desservi par la route de Bischwiller. Son accessibilité sera améliorée par l'ouverture à la circulation de la voie privée « Fischer » située entre le site brassicole et Sebim.
Son aménagement sera effectué en respectant l'emprise de l'actuelle voie privée.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie

Gestion du stationnement et de la place de la voiture au sein du projet

Les exigences réglementaires en matière de stationnement sont satisfaites au sein du secteur de projet. Les projets ont à respecter au minimum les normes du règlement écrit en matière de stationnement. Ces dispositions réglementaires sont en cohérence avec le taux de motorisation des ménages au regard de la configuration des logements occupés.

Afin d'optimiser les espaces extérieurs et de créer des espaces publics/privés de qualité, le stationnement dédié à l'habitat et aux activités économiques est réalisé en souterrain ou en structure, et en dehors des espaces publics.

A l'échelle du site Fischer, il sera exigé un minimum de 1 026 places de stationnement réparties sur les bases des normes suivantes :
- Habitat : 900 places
- Commerces et services : 126 places

Cette exigence est supérieure aux normes définies par le règlement du PLU. Ainsi, il est proposé de préciser ce principe dans l'OAP, en indiquant que plus de 1 000 places de stationnement devront être aménagées à l'échelle du site Fischer.

Création d'espaces paysagers

Parallèlement à la gestion du stationnement, la qualité urbaine du projet est également assurée par l'aménagement d'espaces paysagers qui constitueront des espaces de respiration, d'agrément et de convivialité pour les habitants.

De par sa vocation passée, le secteur de projet est entièrement minéralisé. Il présente plusieurs bâtiments et des espaces de circulation imperméabilisés (surface en bitume). Les constructions correspondent à des bâtiments industriels et dans une moindre mesure à des bâtiments d'habitation et de bureaux.
Les espaces végétalisés sont peu présents sur le site. Seul un aménagement paysager marque l'entrée de site, le long de la route de Bischwiller.

La proportion des espaces paysagers du projet est définie en fonction des caractéristiques du site. Elle vise notamment la prise en compte de sites et sols susceptibles d'être affectés par une pollution résiduelle, la présence de cavités et les besoins en matière d'infiltration des eaux pluviales.

Ainsi, il est exigé conformément au règlement de la zone UD2, un minimum de 20% d'espaces végétalisés réalisés en pleine terre. En outre, 10% de cette surface doit être végétalisée en façades ou en toitures.

Insertion du projet dans son environnement

La réalisation d'opérations de requalification sur des sites tels que Fischer et Sebim, situés en cœur d'agglomération, nécessite une approche particulière en matière d'insertion urbaine.

Si la préservation de la partie la plus intéressante du patrimoine participe à la qualité urbaine du projet, il est également important de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment en termes de hauteur et d'implantation.

Hauteur

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles, à savoir 25 m hors tout, correspond à une hauteur inférieure à celle de la malterie. Les futures constructions respectent ainsi les hauteurs des bâtiments patrimoniaux conservés et préservent le skyline de l'entrée Sud de Schiltigheim.

Un principe de gradation de la hauteur est mis en œuvre à l'échelle du site. La transition avec le bâti existant est traitée par :
- la création de percées visuelles à l'Ouest et au Nord du site. Les constructions présentent des hauteurs différenciées (R+3 à R+6) de manière à assurer un rythme en termes de façade et d'éviter des linéaires de bâtiments trop homogènes ;
- l'aménagement d'espaces végétalisés privés, marquant une transition entre les constructions et l'espace public, rue des Malteries et avec la zone résidentielle existante au Nord du site ;
- la conservation du bâtiment Ouest sur le site Sebim permet d'assurer une articulation avec le tissu résidentiel existant.

Implantation

En termes d'implantation, les futures constructions veillent à respecter les principes d'ordonnancement et d'implantation typique des centralités urbaines. A ce titre, il est proposé :
- de permettre une implantation à l'alignement ou d'exiger un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'espace public
- d'autoriser l'implantation sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1,90 m.

Pour assurer la transition avec les constructions situées rue Sainte Hélène et leurs espaces extérieurs, il est proposé que des jardins privatifs soient aménagés en lien avec les constructions d'habitat prévues en limite Nord du site Fischer.

Ces dispositions sont conformes au règlement écrit et graphique. Les principes d'aménagement visant une approche qualitative seraient traduits dans l'OAP.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement et liés à la santé humaine

Les projets d'aménagement doivent intégrer des enjeux de sécurité et de santé publiques, au regard de l'historique du site et de sa localisation.
Les études réalisées relèvent que les sujets suivants doivent être traités dans le projet :
- la pollution des sols ;
- la qualité de l'air ;
- les cavités souterraines ;
- les nuisances acoustiques.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité des sols et de l'eau

Cet aspect concerne plus spécifiquement la requalification du site Fischer, classé en zone UX, destinée à l'activité dans le PLU en vigueur.

Préalablement à l'analyse des enjeux en matière de qualité des sols, plusieurs éléments sont à rappeler :

- Le site d'activités Fischer a fait l'objet d'une procédure de cessation d'activité au titre des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en date du 25 octobre 2013. Dans ce cadre, des études préalables quant à la pollution potentielle du site ont été réalisées.
- Le permis d'aménager portant sur le site Fischer fait l'objet d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement. Outre l'étude d'impact, le projet est soumis à une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau.

Rappel de l'historique du site Fischer en matière de gestion de la pollution

Dans le cadre de la cessation d'activité du site Fischer fin décembre 2009, la société HEINEKEN a transmis au service des installations classées un diagnostic des sols et des eaux souterraines. L'usage proposé par l'exploitant dans sa notification de mise à l'arrêt définitif est un usage industriel.
Le diagnostic des sols et des eaux souterraines de juillet 2010, réalisé par ANTEA, n'a pas mis en évidence de sources de pollution dans les eaux souterraines. Les analyses complémentaires des eaux souterraines réalisées en août et septembre 2012 montrent une qualité des eaux constantes : seules des traces de solvants chlorés sont observées aussi bien en amont qu'en aval avec des teneurs légèrement supérieures en amont, excluant une contribution du site.
Conformément à l'article R 512–39–3 du code de l'environnement, un procès-verbal de récolement a été établi par l'inspection des installations classées en date du 21 octobre 2013. Il en résulte que les mesures de sécurité du site ont été prises pour un usage industriel et que celui-ci ne nécessite pas de mesures de réhabilitations particulières liées aux activités de la société HEINEKEN.

Dans le cadre du réaménagement du site, l'aménageur a fait réaliser par ICF ENVIRONNEMENT, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) en date du 23 juin 2016, dans l'objectif d'étudier la compatibilité de l'aménagement envisagé (zone résidentielle, commerce, écoles…) avec la pollution observée au droit du site.
Cette étude tient compte des décrets n° 2011–1727 indiquant les valeurs guide à respecter pour les établissements recevant du public et n° 2015–1000 relatif aux modalités de surveillance de la qualité de l'air intérieur dans certains établissements recevant du public (notamment les établissements d'accueil des enfants de moins de six ans, écoles, établissements de loisirs, structures sociales et médico-sociales, établissements sportifs).
Elle s'inscrit par ailleurs dans le cadre des mesures recommandées par la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation, sur des sols pollués, d'établissements sensibles accueillant des populations sensibles.
Cette étude fait suite aux différentes campagnes d'investigations réalisées par ANTEA GROUP en 2010, ARCHIMED ENVIRONNEMENT en 2015 et ICF ENVIRONNEMENT en 2016.

Son objet est de produire une analyse quantitative des risques pour la santé humaine selon l'usage prévisible du site considéré. Elle a été établie en considération du projet d'aménagement envisagé et tel que décrit dans la présente modification du PLU.

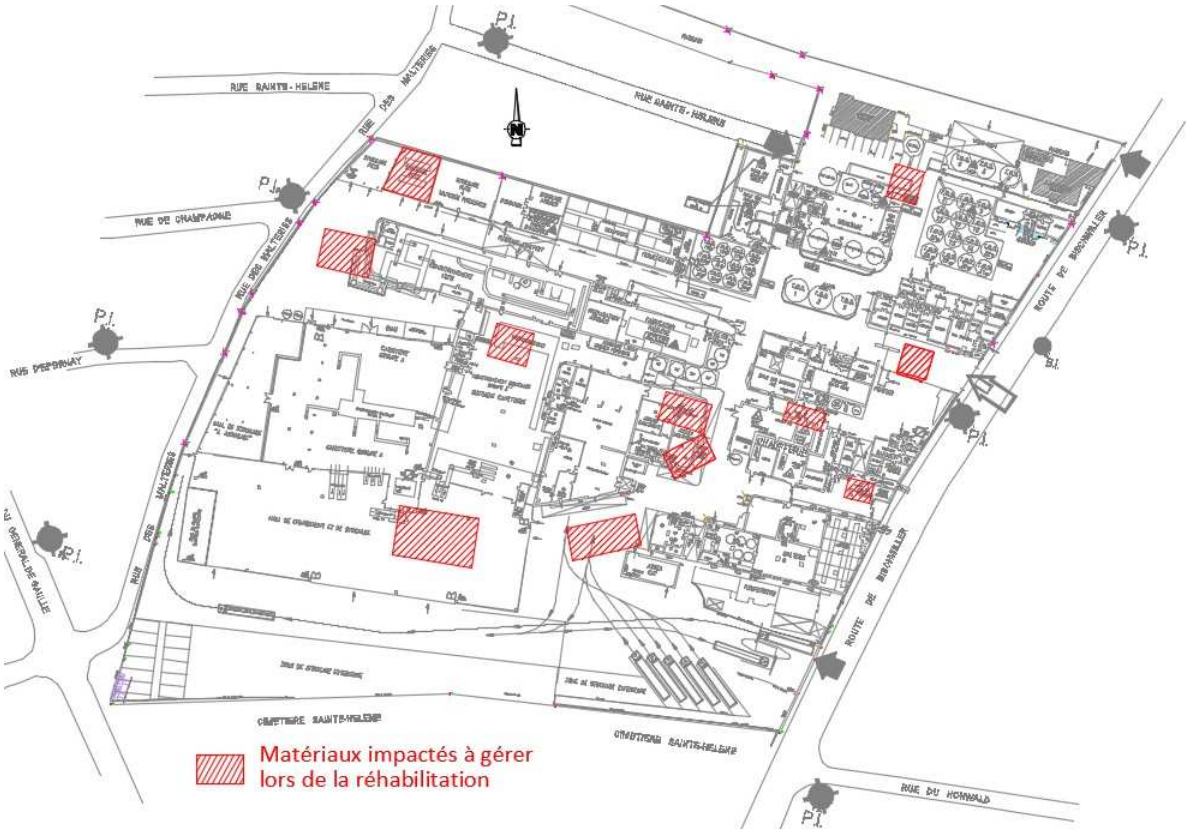
Au regard du futur aménagement, les cibles étudiées ont été particulièrement les suivantes : résidents adultes et enfants, employés des commerces, employés et enfants de l'école.

Les risques sanitaires identifiés sont liés à la présence d'hydrocarbures et de métaux dans le sol. Ils sont essentiellement associés aux transferts de polluants des eaux souterraines et du sous-sol vers l'air intérieur et extérieur et donc associés à l'inhalation de substances volatiles à l'intérieur des bâtiments.
L'évaluation des risques sanitaires démontre toutefois qu'il n'existe sur le site aucun risque supérieur aux seuils de référence recommandés dans la méthodologie de gestion des sites potentiellement pollués du MEDDE 2007 et que l'état environnemental est compatible avec l'usage résidentiel et tertiaire du site.

L'étude recommande les dispositions d'aménagement suivantes :
- Les zones non bâties seront recouvertes de remblais sains en surface ou minéralisés ;
- Toute culture végétale en pleine terre à visée alimentaire devrait être réalisée dans des terres d'apports saines ;
- Passage de canalisations souterraines d'eau potable hors des zones identifiées comme polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

<u>Gestion de la pollution dans le cadre du projet de requalification</u>

Au regard de l'état initial du site, il est rappelé que seul le sol est impacté par l'usage industriel du site. En effet, les investigations menées ont permis de s'assurer de l'absence de migration de la pollution en profondeur sur les sols sous-jacents et vers les eaux souterraines.
Ainsi, les espaces à traiter sont ponctuels et localisés.
Le projet de requalification du site d'activités vers une vocation mixte avec de l'habitat, des équipements et du commerce, nécessite d'encadrer l'occupation et l'usage des sols, là où ces impacts ponctuels ont été détectés, s'ils devaient présenter une pollution résiduelle après traitement.



Plan des sols impactés (étude Archimed Environnement)

Dans ce contexte, il est proposé d'inscrire des restrictions d'usage des sols au plan vigilance du règlement graphique et de les traduire dans le tableau synoptique des restrictions d'usage du règlement écrit du PLU.

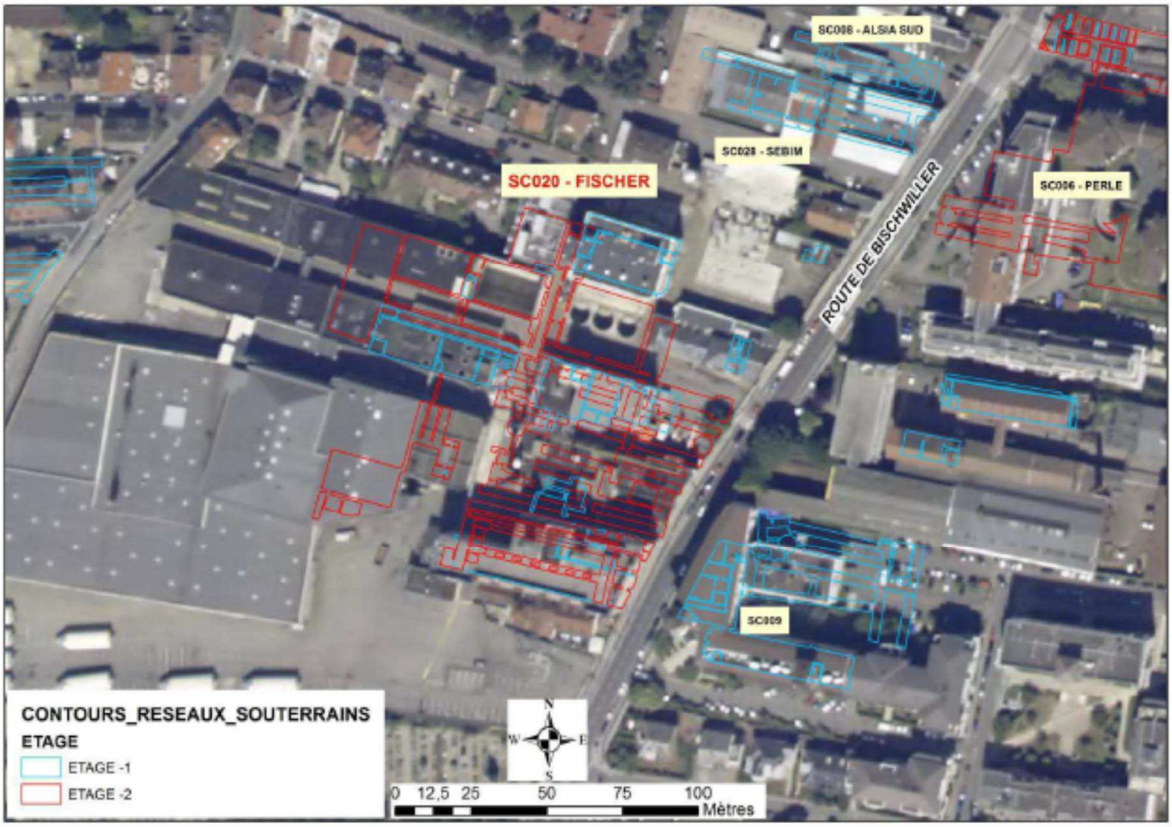
Une disposition spécifique visant à garantir les enjeux de santé publique au regard de la qualité des sols et des sous-sols est également intégrée dans l'OAP.
En complément de ces dispositions, il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols seront délivrées sur la base du plan de gestion qui définit les méthodes mises en œuvre pour limiter l'exposition de la population à une pollution résiduelle.

De plus, conformément à l'article L556-1 du code de l'environnement, le bureau d'étude ICF certifié de la norme NF X31-620-2 « Qualité du sol – Prestations de services relatives aux sites et sols pollués », atteste que les recommandations du plan de gestion ont été prises en compte dans le projet de construction au stade de sa conception.
Cette attestation (rapport ICF ALSP160527 du 23/09/2016) est jointe à la demande du permis de construire ou d'aménager pour les projets de construction ou de lotissement sur les terrains ayant accueilli une installation classée pour la protection de l'environnement régulièrement remise en état, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé (second changement d'usage).
Par ailleurs, il est rappelé qu'en application de l'article 5512-39-4 du code de l'environnement, « qu'à tout moment, même après la remise en état du site, le préfet peut imposer à l'exploitant, par arrêté pris dans les formes prévues à l'article R512-31, les prescriptions nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L5111-1 ».

Prise en compte des enjeux liés aux cavités souterraines

Les sites Fischer et Sebim sont concernés par des cavités souterraines qui se développent sur deux niveaux en sous-sol.
Le secteur est suivi depuis 1997, avec des visites régulières. Chacune de ces visites a été consignée dans des rapports par le BRGM.

La partie Est, la plus vétuste, est soumise à un suivi annuel, suite auquel le BRGM a émis des recommandations. Des effondrements ont eu lieux en 2006, 2007 et 2014.
La partie Ouest, bien qu'en meilleur état, se doit de subir un suivi régulier, notamment en raison du mauvais état de surface du site. Il n'est pas exclu qu'un désordre puisse s'y produire.



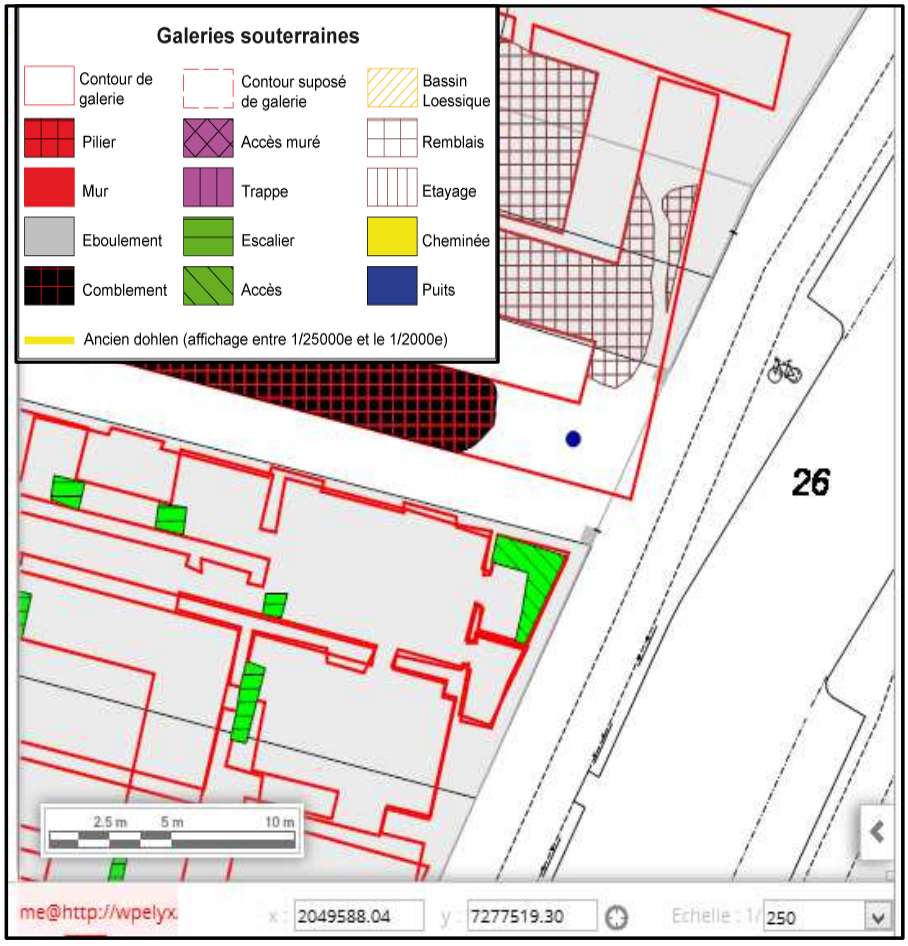
La situation actuelle du secteur, à savoir des espaces laissés à l'abandon, peut avoir des conséquences directes sur la stabilité des édifices souterrains.
En effet, en raison de la vétusté des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, et de leur état de dégradation avancées, des risques d'effondrements avec apparition de fontis en surface, menacent l'ensemble du site, bâtiment compris. Cette situation induit des problématiques à intégrer notamment pour la préservation du patrimoine architectural.
Afin d'éviter la poursuite de la dégradation des sites et du sous-sol, il est important de remédier à la situation actuelle, de requalifier les sites laissés en friche et de répondre aux enjeux en matière de sécurité publique.

Dans cette perspective, trois principes d'aménagement pourront être mis en œuvre pour assurer la sécurisation des cavités souterraines :

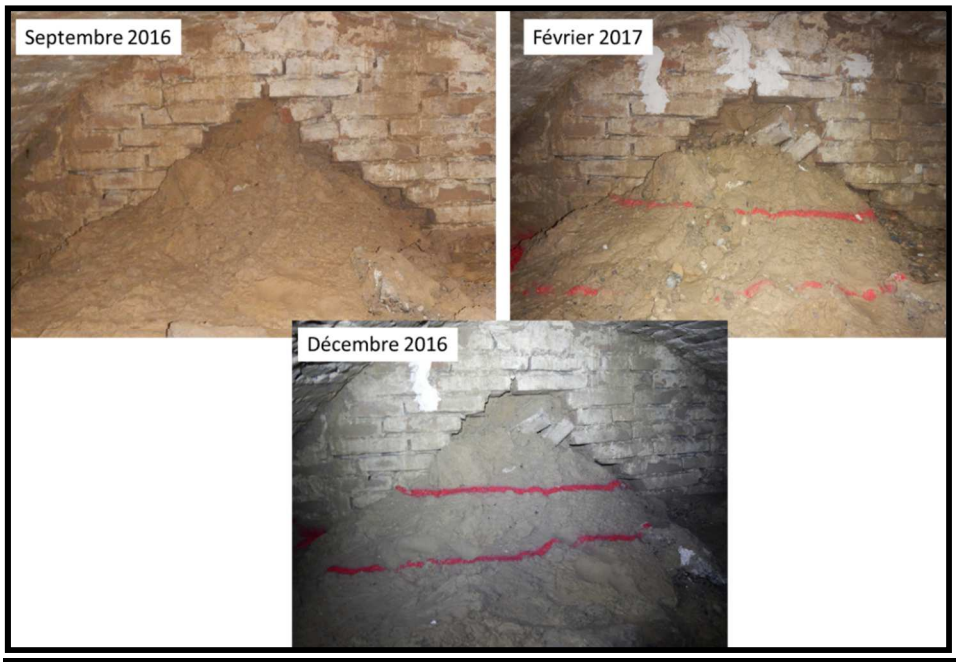
- le comblement de cavités par remblais ;

- la ré exploitation de cavités pour la réalisation de stationnement ;
- la préservation et la consolidation de cavités.

En particulier, une partie des galeries de l'ancienne brasserie Fischer est en bordure de domaine public. Cette portion de galerie est fragilisée. Cette fragilité est à l'origine de restrictions de circulation qui ont été mises en œuvre jusqu'à sécurisation du site. Comme recommandé par le BRGM, des travaux de réhabilitation / confortement de cette partie de galerie fragilisée doivent être mis en place sans tarder. Cette galerie présente un danger important pour l'espace public. Tout futur projet doit inclure la mise en sécurité de cette galerie.



Localisation d'une portion de galerie fragilisée situé en domaine public



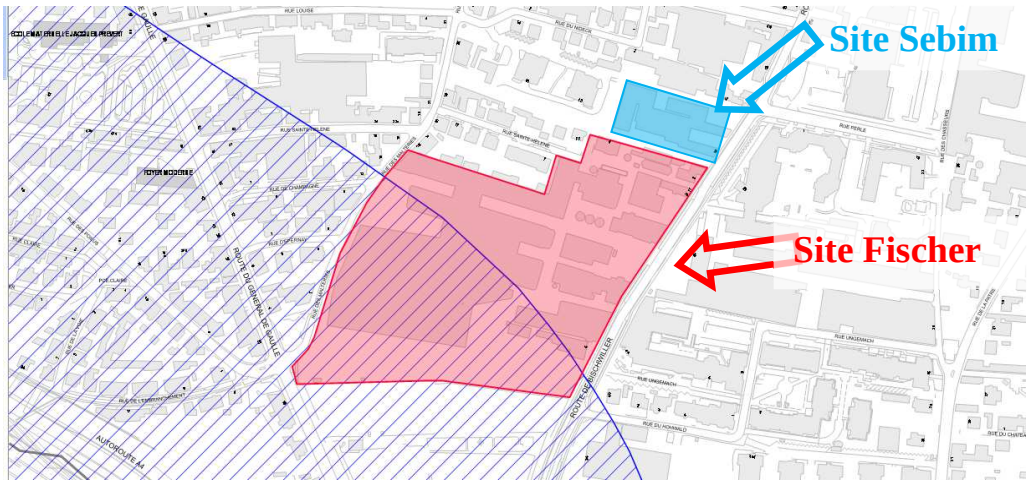
Galerie fragilisée en bordure de domaine public

Prise en compte des enjeux en matière de qualité de l'air

Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées. Une partie du secteur de projet est concernée par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute (voir illustration ci-après).

Les orientations du PPA, vise à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible*. »

Une partie du site Fischer est concerné par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute du PPA.



Extrait du plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise du mois d'avril 2014 présentant la zone de vigilance liée, à l'autoroute.

Les établissements destinés à un public sensible, et notamment le groupe scolaire, les établissements d'accueil petite enfance et l'éventuelle résidence intergénérationnelle, sont situés en dehors de la zone de vigilance. Le parti d'aménagement initial a été revu au regard de ces enjeux. écartant le premier choix d'implantation en raison des enjeux de santé publique liée à la qualité de l'air.

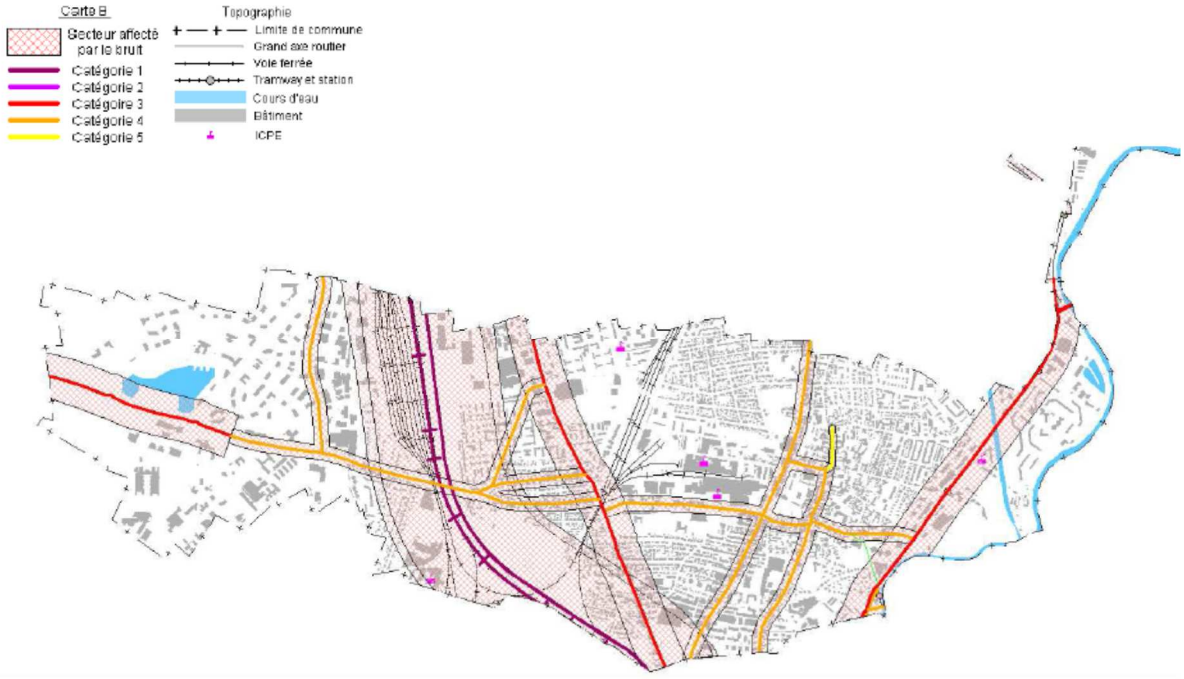
Afin de limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites, le projet d'aménagement met en œuvre des choix urbains et architecturaux. Les formes urbaines sont adaptées. En bordure Sud et Ouest du site, les loggias et jardins d'hiver sont privilégiées aux balcons.
Des dispositions constructives sont mises en place de manière à assurer une bonne qualité de l'air intérieur des constructions.

Il est proposé de rappeler les principes qui s'appliquent en matière de prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air et à la présence de cavités souterraines au sein de l'OAP.

<u>Prise en compte des enjeux en matière de nuisances acoustiques</u>

Le secteur de projet comprend des secteurs affectés par le bruit selon l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 août 2013 modifié par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2015, par rapport aux plusieurs infrastructures de transport terrestre.

Le site Fischer est concerné par les infrastructures de transport terrestre suivantes : voie ferrée, autoroute A4, route du Général de Gaulle et route de Bischwiller.
Le site Sebim est concerné par la route de Bischwiller.



Cartographie des secteurs concernés par les nuisances acoustiques liées aux infrastructures terrestres, à l'échelle de la ville de Schiltigheim.

Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques sont liées aux infrastructures de transport terrestre (ainsi qu'au PEB de l'aéroport

d'Entzheim). Elles s'appliquent au moment des permis de construire, en vertu des dispositions réglementaires qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme. Les constructions situées dans les zones de bruit font ainsi l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre les projets d'urbanisation décrits précédemment, les modifications suivantes du PLU sont proposées :

- classement en zone UD2 des sites Fischer et Sebim et ajustements du périmètre de la zone UD2 proposée au périmètre des sites de projet ;
- classement en zone UE1 de la partie du site Fischer destinée au groupe scolaire et la reconversion de la maison Gruber ;
- définition d'une hauteur maximale des constructions à 25m ;
- mise en place de restrictions d'usage sur le site Fischer au règlement écrit et au plan vigilance du règlement graphique (RU n°16) ;
- création d'une OAP fixant les principes d'aménagement qui devront être respectés dans le cadre des projets futurs.

Il est prévu de définir dans cette OAP les principes en matière de :

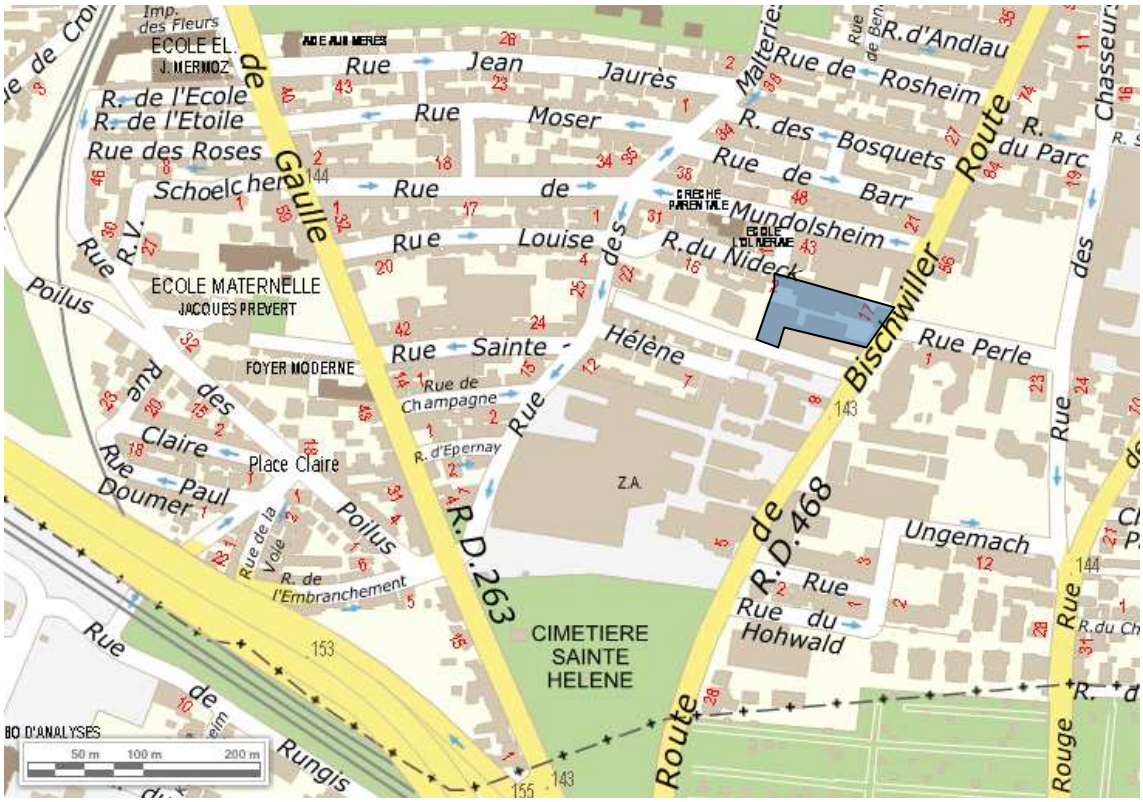
- programmation et de phasage ;
- densité et formes urbaines ;
- gestion du stationnement ;
- desserte, d'organisation viaire et déplacements doux ;
- prise en compte des nuisances et de l'environnement ;
- prise en compte du patrimoine et d'insertion dans l'environnement proche.

16.3 - Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier le site Alsia Reclasser en zone UD2, inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification porte sur le site Alsia, à Schiltigheim. Il a pour objet de changer la destination de la zone et d'encadrer le développement futur sur cet espace.

Le site Alsia est localisé au niveau de l'entrée Sud de la ville de Schiltigheim. Il est actuellement occupé par une entreprise qui souhaite développer son activité. La configuration du site ne permet pas d'envisager ce développement sur place.
Par ailleurs, l'activité génère des nuisances peu compatibles avec le caractère résidentiel du secteur dans lequel elle situe.



Au regard de ces éléments, l'entreprise cherche à se relocaliser sur un site plus adapté à ses besoins sur l'agglomération.
A terme, une fois la relocalisation effective, il est proposé de requalifier le site en zone mixte à dominante d'habitat. Ce changement de vocation nécessite toutefois des préalables, et notamment :

- la cessation d'activité sur site ;
- la définition de principes d'aménagement permettant d'encadrer le projet de requalification et de l'articuler avec le développement urbain en cours sur l'entrée Sud.

<u>Prise en compte des enjeux en matière d'environnement</u>

La collectivité souhaite que le futur projet réponde aux orientations qu'elle s'est fixée en matière de qualité de vie et d'environnement.
Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité environnementale particulière.

En raison de son historique industriel, des vérifications en matière de qualité des sols ont été réalisées, pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.
Les investigations environnementales menées sur site indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve du traitement des spots de pollution, hormis dans la partie Sud-Ouest où une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée.
Cette étude conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés pour la zone Sud-Ouest sous réserve de mise en place d'au moins un niveau de sous-sol au droit des bâtiments et du maintien d'un recouvrement des sols. Préalablement à tout aménagement,

les sources de pollutions concentrées devront être supprimées sur l'intégralité du site conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2015-23 du 18/09/2015), il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

Ces RU des sols sont inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

b. Traduction règlementaire

Dans ce contexte, il est proposé de :

- reclasser en zone UD2 le site Alsia ;
- d'inscrire une servitude d'urbanisme dans l'attente PAG ;
- fixer au règlement les RU que le futur projet aura à respecter (RU n°2).

Ce dispositif réglementaire a pour objectif de rendre lisibles les règles qui s'appliqueront dans le cadre d'un projet de requalification du site vers de l'habitat, tout en s'assurant que les différents points nécessaires à cette requalification soient traités en amont d'un changement de zone effectif.

La servitude d'urbanisme dans l'attente d'un PAG est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
Elle gèle la constructibilité de la zone et permet de définir les orientations d'aménagement à respecter dans le cadre d'une opération d'ensemble.
Un dialogue peut être engagé entre la collectivité et un porteur de projet sur les principes d'aménagement à respecter, par exemple, en matière de desserte, d'organisation urbaine ou encore de programmation.
Il permet également à l'entrepreneur de procéder à la relocalisation de son entreprise au sein de l'agglomération et à sa cessation d'activité sur le site de Schiltigheim.
Une fois ces aspects réglés, il peut être envisagé de lever la servitude d'urbanisme par une procédure de modification ultérieure du PLU, avant son échéance au terme des 5 ans.

16.4 - Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier le site ISTRA Classer en zone UD2, créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), inscrire un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La friche industrielle ISTRA est située au 2 avenue de la 2ème Division blindée, à l'Ouest de la ville de Schiltigheim, en bordure Ouest du quartier des Ecrivains. Son périmètre est délimité par la route de Brumath, l'avenue de la 2ème Division blindée, les rues de Turenne et Clémenceau.

Des équipements publics majeurs jouxtent cet îlot urbain : le centre nautique de Schiltigheim, le stade Romens et la salle des fêtes de Schiltigheim.



Le présent point de modification a pour objet la requalification de cette friche, de 3,5 ha environ. Le projet prévoit la création de logements, de commerces, d'espaces verts et d'équipements publics.

La vocation actuelle du site inscrite au PLU ne permet pas la création de logements ce qui nécessite de recourir à une procédure de modification afin d'adapter le PLU sur ce secteur.

Ce projet d'urbanisation ambitionne :

- de résorber une friche industrielle source de nuisances et d'insécurité ;
- d'améliorer la qualité des sols d'un site partiellement pollué ;
- de prioriser le développement de la ville sur la ville et d'inscrire le développement de la métropole dans une logique de gestion économe du foncier ;
- de contribuer à atteindre les objectifs de production de logements de la ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg fixés au PLU tenant lieu de Plan Local de l'Habitat ;
- de participer au projet de renouvellement urbain du Quartier prioritaire de la ville (QPV) des Ecrivains, en reconstituant une partie de l'offre de logements sociaux en dehors du quartier d'habitat social ;

- de valoriser les équipements et les services existants ;
- d'améliorer le cadre de vie des habitants ;
- de créer un nouvel espace de nature en ville, qui constituera un espace de vie extérieur pour les habitants dans ce secteur ;
- de créer des cheminements doux favorisant les déplacements à pied ou à vélo.

Définition de la programmation insertion du projet dans son environnement proche

La programmation vise à dynamiser les quartiers Ouest de Schiltigheim en renforçant et diversifiant l'offre en logement. Des commerces ou services de proximité en pied d'immeuble complètent le programme.

La programmation initiale visait également à la création d'un groupe scolaire et d'une école de musique.

Toutefois, suite au rapport et aux conclusion de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1, il est décidé de procéder à des études confortatives complémentaires. Ces dernières permettront de confirmer de manière précise la localisation de futurs établissements d'enseignement, au regard d'un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

En matière d'habitat, la densité logements sur ce site est limitée à 130 logements maximum à l'hectare.

Le projet compte des logements sociaux, notamment pour participer à la reconstitution de l'offre existante en lien avec le projet de rénovation urbaine engagé du quartier des Ecrivains (QPV).

Cependant, afin de favoriser la mixité sociale et une répartition équilibrée de l'offre sociale à l'échelle de la ville, le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire est compris entre 20 et 25% de la production de logements de cette opération.

En termes de taille des logements, le projet doit être en adéquation avec les besoins de la population de Schiltigheim. L'offre de logements est répartie de la manière suivante à l'échelle du site :

- 1/3 de logements de petite taille (T1 et T2) ;
- 2/3 de moyens et grands logements (T3 à T6).

Cette répartition permet d'éviter un foisonnement trop important de petits logements, qui peuvent être vecteur d'instabilité résidentielle et sociale.

Afin de limiter l'emprise au sol des constructions, la hauteur des constructions autorisée est fixée à 16 niveaux maximum. Seules trois constructions de 13 à 16 niveaux seraient édifiées. Elles se situent au cœur du projet de requalification. Des constructions moins élevées (9 niveaux au maximum) s'implanteraient en bordure du site pour assurer la transition avec les quartiers et bâtiments environnants.

L'emprise au sol économisée permet de libérer une surface conséquente pour les espaces de vie extérieurs et pour les services à population.

Le projet comprend un parc végétalisé d'environ un hectare, soit près de 1/3 de la surface du site.

Le programme intègre également des commerces qui seront réparties en pied d'immeuble (environ 500 m²).

Afin d'autoriser ce parti d'aménagement au PLU, il est proposé :

- de classer le site en zone UD2 ;
- de créer une OAP sur le site ISTRA.

Une OAP «Secteur de la friche industrielle ISTRA » définit les principes d'aménagement que le projet doit respecter, notamment ceux présentés en matière de programmation, d'accessibilité et de nuancer la hauteur des constructions en fonction de leur localisation au sein du futur quartier.

Le projet et la présente modification tiennent également compte de la maison individuelle sise au 2 rue de Turenne. Il est proposé de l'intégrer à la zone mixte UD2, située au Sud de l'avenue de la 2ème Division blindée, et de fixer une hauteur maximale des constructions à 15 m HT, en cohérence avec les bâtiments limitrophes existants.

Un EPCC sera inscrit au plan de zonage, sur le jardin existant situé au Sud de cette construction dans le but de préserver le parc existant.

L'organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnent sur ce site

L'accessibilité en automobile du site

Le site est encadré par la route du Général de Gaulle/route de Brumath, l'avenue de la 2ème Division blindée, la rue de Turenne et la rue Clémenceau. Il est donc particulièrement bien desservi.

Le réseau viaire à proximité du projet urbain est structuré par :

- La rue du Général de Gaulle – route de Brumath, axe structurant d'agglomération reliant Strasbourg et les communes de Schiltigheim (Est), Souffelweyersheim, Mundolsheim, Vendenheim et Brumath.
- L'échangeur de Bischheim, principal accès depuis l'A35 pour l'Espace Européen de l'Entreprise, les communes de Hausbergen d'une part, et de Schiltigheim et Bischheim d'autre part.
- La RD120, liaison inter-quartier entre l'Espace Européen de l'Entreprise, Cronenbourg et Schiltigheim.
- La rue d'Erstein liaison inter-quartier, permettant de rejoindre le centre-ville de Schiltigheim et la gare de Bischheim.
- Localement, les rues Poincaré, Turenne et de la 2ème Division blindée, qui constituent des rues de desserte « inter - quartier ».

Afin de prendre en compte les enjeux de circulation et de déplacements, le projet de requalification a fait l'objet d'une étude circulatoire. La synthèse des recommandations,

émise par le bureau d'études RRetA en charge de l'étude d'accessibilité conclut que le projet génère, aux heures de pointe, un impact modéré sur les rues existantes.

Les flux estimés ne nécessitent pas la modification des gabarits des voiries.

Une évolution de la synchronisation des carrefours à feux entre la rue du Général de Gaulle (route de Brumath) et les rues de Niederhausbergen et Burger est envisagée à terme.

Par ailleurs, l'aménagement d'un carrefour à feu est recommandé au niveau de l'intersection rues du Général de Gaulle / Poincaré pour garantir la traversée sécurisée des piétons.

Gestion du stationnement

L'ensemble des besoins induits en termes de stationnement est géré sur le périmètre de projet. En termes de nombre de place de stationnement à réaliser, le projet répondra aux normes imposées par le règlement du PLU. Le projet se situe en zone IV de l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement du PLU.

Accessibilité du site en modes actifs

Le projet de requalification prévoit la création de cheminements pour les modes actifs qui permettront de traverser le site du nord au sud et d'est en ouest. Ces principes sont retranscris dans l'OAP «Secteur industriel de la friche ISTRA ».

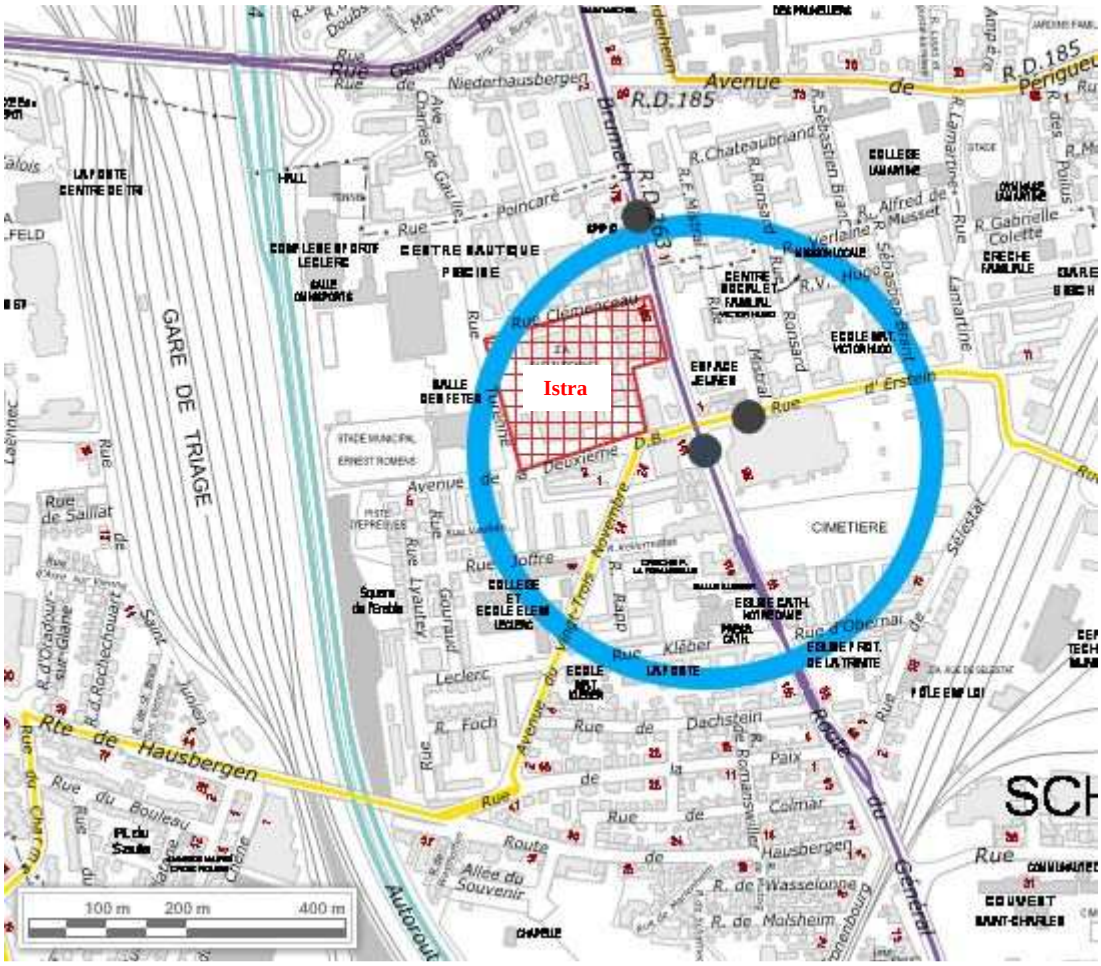
L'objectif est de permettre aux futurs habitants sur le site ISTRA de se rendre facilement, à pied ou à vélo, aux différents services et commerces du quartier et d'améliorer l'accessibilité du site aux zones d'emplois principaux du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg en environ 15 minutes (Source : bureau d'études RRetA – Mars 2017) : Espace Européen de l'Entreprise, le CNRS, zones d'activités de Souffelweyersheim et de Mundolsheim, le centre-ville de Schiltigheim, ainsi qu'aux établissements d'enseignements : IUT Pasteur, ECAM, etc.

L'accessibilité du site en transport en commun

Trois lignes de bus passent à proximité du site ISTRA :

- La ligne 6 : Hoenheim Gare - Pont Phario en passant par les Halles (Strasbourg).
- La ligne 50 : Wacken - Montagne Verte en passant par la mairie de Schiltigheim.
- La ligne 70 : La Robertsau - Oberschaeffolsheim stade en passant par l'Espace Européen de l'Entreprise à Schiltigheim.

Le projet ISTRA se situe à environ 300m et à moins de 8 minutes à pied des arrêts « Ecrivains » des lignes 6 et 50. Les arrêts de la ligne 70 se trouvent à moins de 10 minutes (Source : bureau d'études RRetA – Mars 2017).



Projet Istra situé à moins de 300 m des lignes 6 et 50

● Arrêt de transport en commun urbain – lignes 6 et 50

La gare de Bischheim pourrait intéresser les nouveaux habitants se rendant au centre de Strasbourg. Pour se rendre à la gare de Bischheim, il faut passer par le franchissement de la rue d'Erstein. Le parcours fait 1 km, soit environ 15 minutes à pied ou 5 minutes à vélo (Source : bureau d'études RRetA – Mars 2017). Aux périodes de pointe, un service TER reliant Strasbourg ou Lauterbourg dessert la gare toutes les ½ heure. Il met 4 minutes pour atteindre la gare de Strasbourg.

<u>Prise en compte des enjeux liés à l'environnement</u>

Le changement de vocation d'un ancien site industriel vers une zone mixte à dominante d'habitat nécessite préalablement de s'assurer de la compatibilité du site avec les usages projetée. Il s'agit notamment de vérifier que les enjeux en matière de santé et de sécurité publiques pour l'accueil de population soient garantis.

Le site est concerné par les sujets suivants : la qualité des sols et des eaux souterraines, la qualité de l'air, les nuisances acoustiques.

<u>Prise en compte des enjeux liés à la qualité des sols et des eaux souterraines</u>

L'entreprise ISTRA est implantée depuis 1954 à Schiltigheim. L'activité d'imprimerie a cessé à la liquidation judiciaire de l'industriel, en 2010.

La reconversion de l'ancien site industriel doit faire l'objet d'une attention particulière portant notamment sur les pollutions de toute nature que l'exploitation industrielle a pu générer.

Tenant compte du programme de l'opération projetée, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée. Elle conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels sur un secteur identifié comme ponctuellement impacté.

Ainsi, préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2016-90 du 15/03/2017), réalisées dans une approche sécuritaire et suite à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU, il a été décidé d'aller plus loin que les recommandations du bureau d'étude en retenant les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

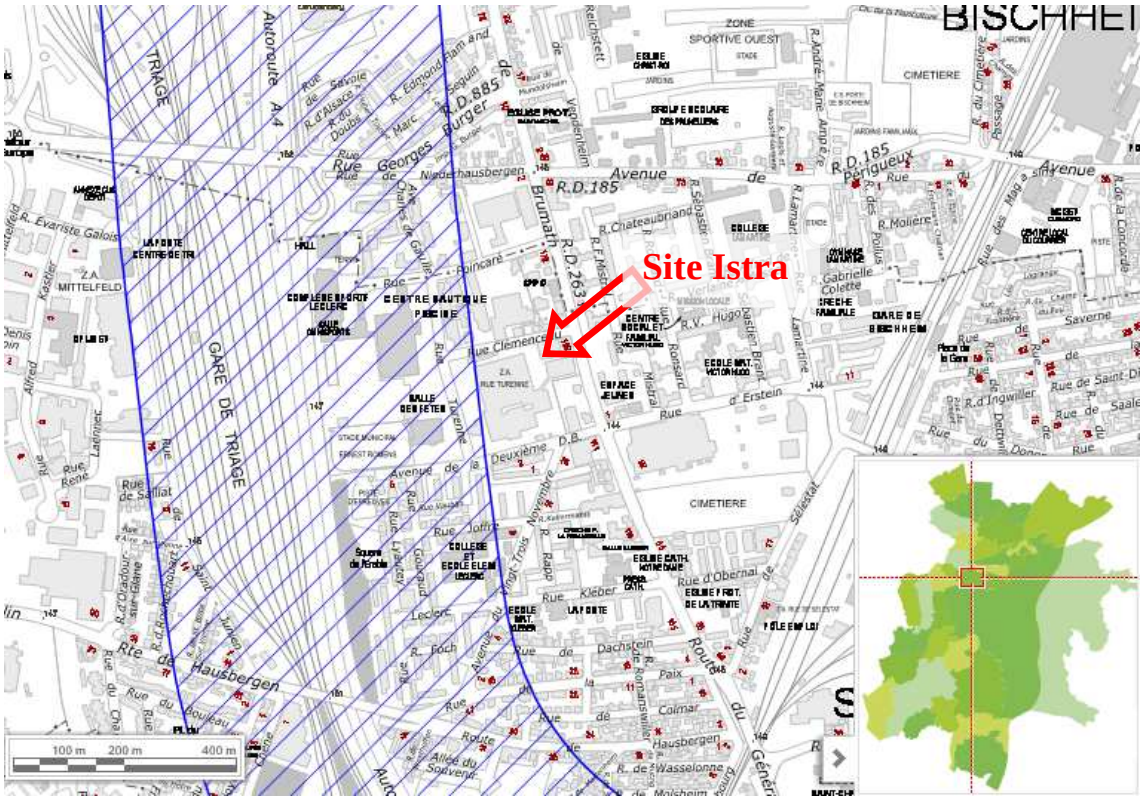
Ces RU des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU du règlement écrit du PLU (dispositions applicables à toutes les zones) et identifiées au plan de vigilance du règlement graphique (RU n°2).

<u>Prise en compte des enjeux en matière de qualité de l'air</u>

Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées.

Les orientations du PPA, vise à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible*. »

Une partie du site ISTRA est concerné par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute A35 du PPA.



Extrait du plan de PPA de l'agglomération strasbourgeoise du mois d'avril 2014 présentant la zone de vigilance liée à l'autoroute.

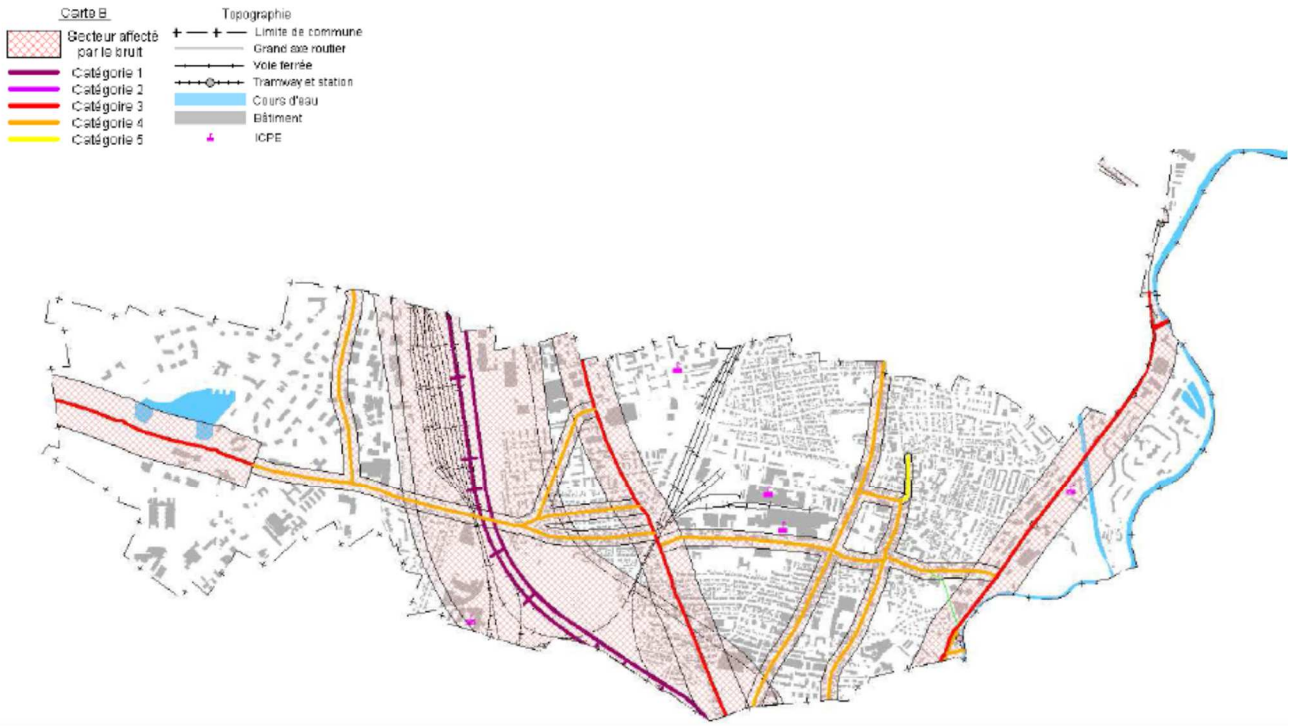
Afin de limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites, le projet d'aménagement doit mettre en œuvre des choix urbains et architecturaux. Les formes urbaines sont adaptées.

Des dispositions constructives doivent être mises en place de manière à assurer une bonne qualité de l'air intérieur des constructions.

<u>Prise en compte des enjeux en matière de nuisances acoustiques</u>

Le secteur de projet comprend des secteurs affectés par le bruit selon l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 août 2013 modifié par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2015, par rapport aux plusieurs infrastructures de transport terrestre.

Le site ISTRA est concerné par les infrastructures de transport terrestre suivantes : voie ferrée, autoroute A4, route du Général de Gaulle.



Cartographie des secteurs concernés par les nuisances acoustiques liées aux infrastructures terrestres, à l'échelle de la ville de Schiltigheim.

Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques sont liées aux infrastructures de transport terrestre. Elles s'appliquent au moment des permis de construire, en vertu des dispositions réglementaires qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme.

Les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre font ainsi l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

<u>Prise en compte des enjeux en matière d'énergie</u>

La ville de Schiltigheim souhaite développer sur ce projet une approche particulière quant aux ressources énergétiques nécessaires au futur quartier. Cette volonté s'inscrit dans les objectifs métropolitains en matière de sobriété énergétique.

La source permettant de répondre aux besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire devrait être majoritairement (soit au moins 50%) assurée par des énergies renouvelables.

Le projet veillera à privilégier un système de chaufferie centralisé à l'échelle des friches présentes sur ce secteur (et non par bâtiment) afin de permettre la compatibilité du système de chauffage avec le raccordement ultérieur à un chauffage urbain à moyen/long terme en cas de déploiement d'un réseau de chaleur sur le secteur

b. Traduction dans le PLU

Le site est classé au PLU en un secteur de zone à vocation d'activités : UXb4. La présente modification du PLU vise à permettre la réalisation d'un projet urbain mixte à vocation principale d'habitat et à inscrire au règlement graphique un secteur de zone UD2.

Une Orientation d'aménagement et de programmation spécifique à ce secteur de projet complète le dispositif règlementaire, fixe les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation du site.

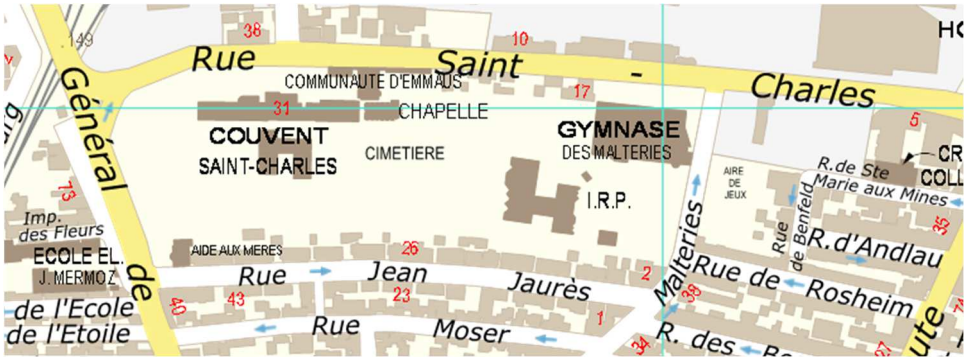
Les restrictions d'usage (RU) des sols liées à la pollution des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU et un périmètre, assorti du numéro de RU 2, est transcrit sur le plan de vigilance.

Un espace planté à créer ou à conserver est instauré sur le jardin situé à l'angle de la rue de la 2ème Division blindée et de la rue de Turenne.

16.5 - Commune de SCHILTIGHEIM – Fondation Saint Vincent-de-Paul, Village Saint Charles
Autoriser à 18 m ET les constructions dans la zone UB2

a. Présentation - Explications – Justifications

L**e** Village Saint-Charles est situé rue Saint-Charles à Schiltigheim.



Le terrain est bordé par un environnement contrasté :

- à l'Ouest par la route du Général de Gaulle, en contre bas du mur de soutènement du pont qui passe au-dessus de la voie ferrée ;
- au Nord par un bâtiment en R+7 ;
- à l'Est par un bâtiment en R+2 et le parc du Village Saint-Charles ;
- au Sud par un tissu résidentiel en moyenne en R+2+combles aménagés.

Le présent point de modification vise à permettre la construction d'environ 40 Logements locatifs sociaux (LLS) et d'une résidence d'accueil de 23 logements par la Fondation Saint Vincent de Paul, sur le site du Village Saint-Charles à Schiltigheim.
Ce projet s'inscrit dans les objectifs de la ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg. Il vise notamment à diversifier l'offre de logements au sein de l'agglomération.

Par ailleurs, il répond aux enjeux suivants :

- s'inscrire dans ce contexte urbain contrasté ;
- mettre en avant les qualités paysagères, structurantes du site ;
- proposer une opération valorisante en terme d'image ;

- proposer des logements fonctionnels et de qualité.

Sa réalisation nécessite une augmentation d'un niveau de la hauteur maximum autorisée des constructions limitée à 15 m à l'égout de toiture (ET) dans le PLU en vigueur. Il est proposé dans la présente modification d'augmenter la hauteur maximum autorisée des constructions de ce secteur à 18 m à l'égout de toiture (ET).

A la jonction entre un tissu résidentiel et industriel, une attention particulière est apportée en matière d'insertion des constructions dans leur environnement proche.

Ainsi, les enjeux évoqués ci-avant ont conduit la Fondation Saint Vincent de Paul à la conception de deux bâtiments à la volumétrie différenciée.

Le bâtiment destiné aux logements locatifs aidés, qui sera édifié au Nord-Ouest du site, comprend un rez-de-chaussée + 7 niveaux en étage (R+7).

Cette hauteur est cohérente avec son environnement proche dans le sens où :
- le terrain d'assise est encaissé de 3 m vis-à-vis de la route du Général de Gaulle ;
- le nombre de niveau est équivalent à celui l'EPHAD, situé à proximité.

Cette proposition d'autoriser un niveau de plus permet de :
- limiter l'impact au sol et préserver le parc du « Village Saint-Charles », véritable espace de respiration végétalisé ;
- créer un signal architectural et urbain depuis la route du Général de Gaulle ;
- réaliser un aménagement paysager entre cette nouvelle construction et la route du Général de Gaulle pour constituer un masque végétal haut et dense profitant à son intégration.

La résidence d'accueil composée de 23 studios est, quant à elle, implantée dans la zone Sud-Ouest du terrain.

Ce bâtiment est organisé sur trois niveaux en R+2. Sa volumétrie permet d'assurer une transition avec les constructions voisines situées au Sud de la parcelle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer la hauteur maximale autorisée à 18 mètres, mesurées à l'égout de la toiture, de manière à permettre un niveau constructible supplémentaire. Le zonage UB2 reste inchangé.

16.6 - Commune de SCHILTIGHEIM – Espace Européen de l'entreprise
Corriger une erreur matérielle : instaurer une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

L'aménagement de l'Espace Européen de l'Entreprise a été réalisé dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC).

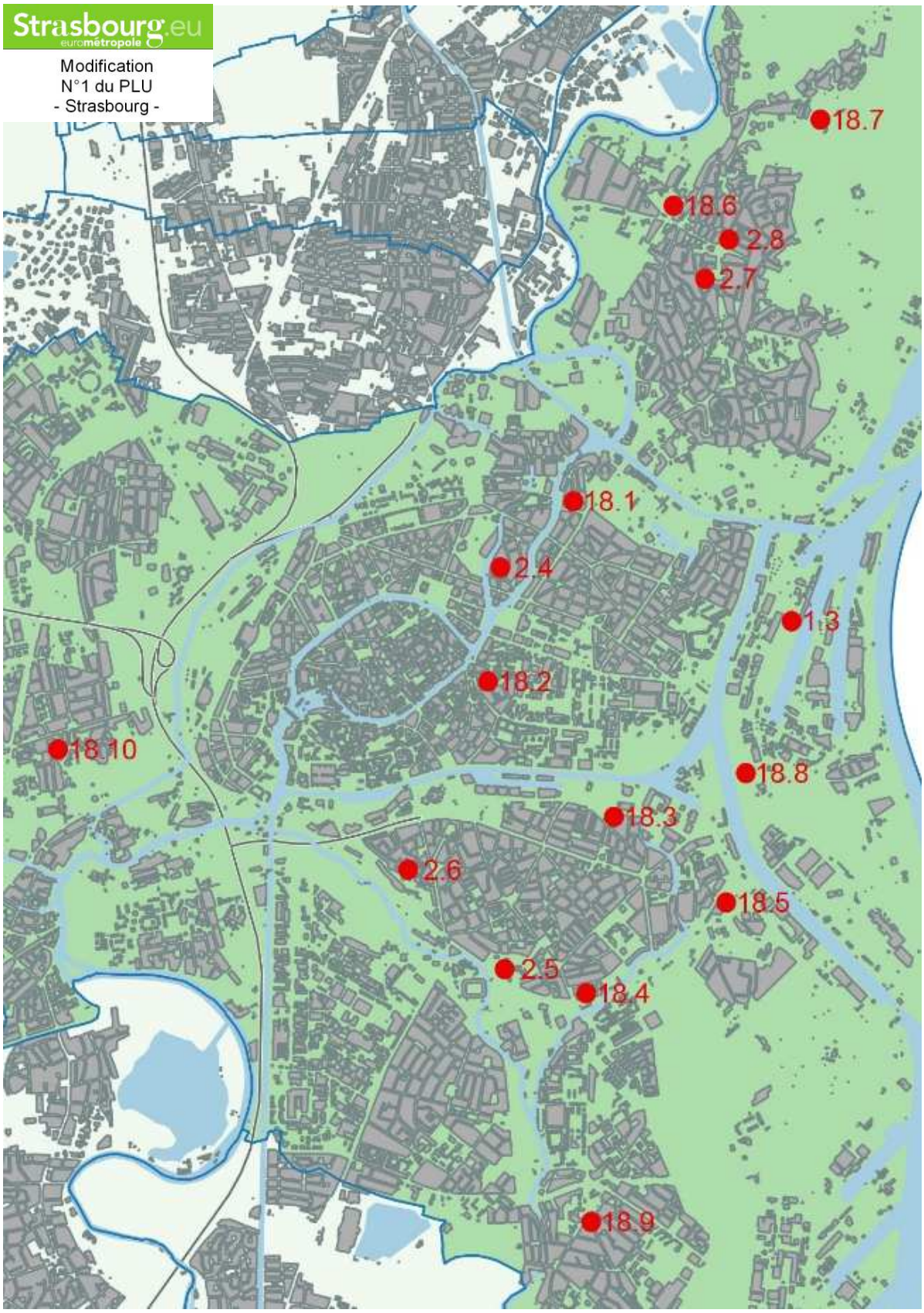
Le plan d'aménagement de la zone a été traduit au sein du PLU approuvé en décembre 2016. Toutefois, lors de la retranscription des règles, la marge de recul des constructions de 50 m par rapport à l'axe de la future voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), n'a pas été reprise sur les plans de zonage, au Sud de la route de Hausbergen.

L'objet de ce point de modification vise à corriger cette erreur matérielle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg la marge de recul de 50 m par rapport à l'axe de la future VLIO qui figurait dans le plan d'aménagement de la ZAC de l'Espace Européen de l'Entreprise.

18 – Commune de STRASBOURG



18.1 – STRASBOURG Quartiers centraux – 14 boulevard Déroulède Inscrire en Bâtiment exceptionnel et agrandir l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

La maison sise 14 boulevard Déroulède dans le quartier du Conseil des XV à Strasbourg est inscrite en « bâtiment intéressant » au plan de zonage du règlement graphique du PLU. L'Association de défense des intérêts du quartier du Conseil des Quinze (ADIQ) a fait une demande de protection de cette maison au titre des Monuments historiques. Cette maison, l'une des premières du secteur, mérite d'être préservé ainsi que son environnement immédiat.

b. Traduction dans le PLU

Afin de mieux prendre en compte l'histoire de la maison, le contexte urbain et patrimonial du site, il est proposé une inscription de la maison en « bâtiment exceptionnel ».
Il est également proposé que la trame EPCC soit étendue sur la partie Ouest du terrain aujourd'hui non couverte, afin de préserver le lien historique et paysager entre la maison et le cour d'eau de l'Ill.

18.2 – STRASBOURG Quartiers centraux Manufacture Inscrire en Bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur

a. Présentation - Explications – Justifications

Conçue en 1848 à la Krutenau, la Manufacture des Tabacs est un ancien site industriel définitivement fermé en juin 2010 suite au rachat du groupe Altadis (ancienne SEITA) par Imperial Tobaco et à la mise en œuvre d'un plan social annoncé en 2008.

L'importance de l'édifice (115x115 m) créé en plein cœur de quartier, fermé sur son rez-de-chaussée, et sa composition architecturale, font de la manufacture un site majeur et unique dans la ville.

Suite à son démantèlement en 2010, la Manufacture des Tabacs est devenue propriété de la SERS en septembre 2015. Dans le projet de réhabilitation du site, en cours de finalisation, la Manufacture a vocation à être divisée en plusieurs pôles :

- publics : une partie dédiée à l'Université de Strasbourg et son pôle Géoscience-Eau-Environnement-Ingénierie (G2EI) et une partie dédiée à la Haute Ecole des Arts du Rhin (HEAR) ;
- privés : une auberge ainsi qu'un espace dédié à l'économie créative et à l'économie sociale et solidaire dans les bâtiments centraux.

S'agissant d'un site en mutation, la Manufacture a été classée en zone UYa au PLU où l'ensemble des fonctions urbaines sont autorisées, hormis l'habitat. Ce classement n'est

pas remis en cause aujourd'hui. Deux modifications réglementaires sont cependant proposées pour préserver au mieux la cohérence architecturale et patrimoniale du site.

Inscription en « bâtiment exceptionnel »

La Manufacture a été inscrite au titre des monuments historiques par l'arrêté n°2016/1705 le 20 décembre 2016. Considérant que la conservation de l'ancienne Manufacture des Tabacs de Strasbourg présente un intérêt suffisant du point de vue de l'histoire de l'industrie du tabac et de l'architecture pour en rendre désirable sa préservation.

Le classement de l'édifice au titre des monuments historiques concerne les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments datant du XIXème siècle, son aile Est en totalité, ses façades et toitures de l'ensemble des bâtiments datant de la deuxième moitié du XXème siècle situés dans la cour intérieure de la manufacture et enfin sa cheminée.

Afin de rendre cohérente la démarche patrimoine du PLU et la récente inscription au titres des monuments historiques de la Manufacture, il est proposé de procéder à une mise à jour du règlement graphique du PLU. Cette modification consiste à remplacer l'actuelle trame « bâtiment intéressant » inscrite sur une partie des bâtiments, par un outil présentant un degré de préservation plus fort, qu'est la trame « bâtiment exceptionnel ». Cette dernière interdit la démolition, ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère des constructions.

Le PLU a défini cette typologie de protection en visant les bâtiments à la qualité architectural exceptionnelle pour leur valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui fait ou pourrait faire l'objet d'un classement au titre des monuments historiques. Partant de cette orientation poursuivie par le PLU, il y a donc matière à mettre en cohérence le classement monument historique et le plan de zonage du règlement graphique.

Modification de la hauteur

En cohérence avec la volonté de renforcer la protection des bâtiments au PLU, il est proposé de modifier la hauteur maximale autorisée dans la zone.
Au regard de la proposition de modification faite ci-avant, qui interdit la démolition des bâtiments, ce second point n'a pas d'incidence règlementaire. Il permet toutefois de tenir compte de la réalité de terrain.

Le site de la Manufacture des Tabacs est inscrit au PLU dans un secteur de zone UYa, limité à une hauteur hors tout (HT) de 15 m. Or, la limitation à 15 m de la hauteur émane d'une reprise du POS de Strasbourg qui réglementait la hauteur à l'égout de toiture (ET). La hauteur hors tout actuellement portés au règlement graphique du PLU à 15 m correspond ainsi en réalité à la hauteur ET. Il s'agit de corriger une erreur matérielle.

La hauteur HT réelle correspond à une altimétrie de 22 m au faîtage des bâtiments les plus hauts de la Manufacture des Tabacs.
Il est donc proposé dans ce point de modification de rectifier cette erreur matérielle et de tenir compte de la hauteur réelle au point le plus haut du volume de la construction, équivalent à 22 m au faîtage et non 15 m.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite les deux évolutions suivantes du règlement graphique du PLU :

- Inscription d'une trame bâtiment exceptionnel sur l'ensemble des bâtiments ayant fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté du 20 décembre 2016.
- Modification de la hauteur de la zone UYa 15 m HT au profit d'une zone UYa 22 m HT.

18.3 – STRASBOURG Neudorf – rue de Lièpvre /avenue du Rhin Augmenter la hauteur, supprimer marge de recul, ligne de construction et tracé de principe

a. Présentation - Explications – Justifications

Le terrain de 22,5 ares, situé à l'angle de la rue de Lièpvre, constitue l'une des dernières opportunités de développement à court terme le long de l'avenue du Rhin.



Vue aérienne du secteur (parcelle concernée en jaune)

Son développement permettrait d'implanter un bâtiment signal à l'angle de la rue de Liepvre et de l'avenue du Rhin, faisant écho aux formes urbaines, architecturales et aux hauteurs autorisées de l'éco-quartier Danube en vis-à-vis, tout en achevant la structuration de l'avenue. Cela permettrait également de mieux protéger du bruit les immeubles d'habitation situés au Sud, dans un cadre davantage résidentiel, à l'instar des projets réalisés au Nord de la rue du Ballon (Etoile du Rhin) ou de la rue de Munster (le CAP et la MIA 2).

Le site se trouve dans la zone de vigilance du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. A ce titre, l'objectif du PLU modifié sur ce secteur

sera de minimiser l'exposition des populations les plus sensibles en définissant, lors de la consultation d'opérateurs, des orientations programmatiques tournées vers le tertiaire uniquement. Tout projet visant à la construction de logements ou d'équipements recevant des personnes sensibles (enfants, personnes âgées, personnes hospitalisées ou en soin) sera proscrit dans le cadre de la consultation.

La collectivité souhaite ainsi accompagner la réalisation d'un programme tertiaire sur ce site. La constructibilité actuelle, définie essentiellement par la hauteur autorisée au PLU, rend néanmoins impossible la réalisation d'un programme tertiaire dont la masse critique d'un point de vue d'un bon fonctionnement se situe aux alentours de 5000 m² de surface plancher.

Afin de permettre le développement d'un programme tertiaire sur la base de ces éléments, il est proposé d'augmenter la hauteur constructible à l'identique de celle existante sur la ZAC Danube en face (30 m). Cela permettra par ailleurs un travail architectural plus intéressant sur la silhouette du bâtiment que ce que permet la hauteur actuelle (15 m) du PLU, en écho au parti d'aménagement de la ZAC Danube.

Le parti architectural du futur projet, par des dispositions constructives spécifiques, pourra par ailleurs permettre de réduire l'exposition des populations présentes à la pollution atmosphérique.

La réalisation d'un tel programme serait combiné avec la création d'un parking en sous-sol, dimensionné au plus près des normes maximales réglementaire du PLU permettant de répondre à la pression en stationnement sur le quartier et de réintégrer en sous-sol des constructions le parking public de plein-air actuel d'une capacité de 25 places environ. En cela, la disparition du parking en plein-air au profit d'un parking en sous-sol rend obsolète la marge de recul inconstructible inscrite au plan de zonage du PLU, qu'il est proposé de supprimer.

Le projet sera par ailleurs l'occasion de mener une réflexion globale à l'échelle d'un périmètre élargi, permettant une intervention sur le gymnase de la Musau situé au Sud du terrain, ainsi que sur les terrains de sports de plein air.

La collectivité ambitionne (sous réserve de faisabilité technique et sanitaire que le projet devra établir) de conserver les terrains de plein air sur place. Si le maintien sur site ne devait pouvoir se faire, une relocalisation sera envisageable dans un rayon proche (de l'ordre de 500 m maximum) afin de conserver à cet équipement de quartier sa fonctionnalité et sa proximité.

Un tel programme se réalisera à l'appui d'un cahier des charges de consultation qui portera, a minima, sur :

- un programme tertiaire d'environ 5000 m² intégrant un rez-de-chaussée réservé à des activités innovantes et ouvertes sur le quartier ;
- un parking en sous-sol de 60 places environ surdimensionné par rapport aux normes minimales exigées par le PLU ;
- la proposition d'un processus garantissant une qualité architecturale ;
- des engagements en matière d'innovation environnementale ;
- la reconstitution sur place du terrain d'évolution existant.

Il est proposé de supprimer du plan de zonage du PLU l'outil ligne de construction, qui pourrait s'avérer bloquant pour une proposition architecturale originale d'un bâtiment d'angle. Cette localisation à la fois en continuité de l'avenue du Rhin et en entrée de quartier pourrait en effet offrir la possibilité de créer un parvis ou une placette dégagée à l'angle des deux rues, qui pourrait être bloquée en l'état actuel avec la ligne de construction telle qu'elle apparaît au PLU. Par ailleurs, il est également proposé de supprimer le tracé de principe, afin de préserver le cœur d'îlot des circulations, et de privilégier ces dernières sur les voiries existantes.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé pour ce point de modification les quatre évolutions suivantes au règlement graphique du PLU :

- Modification de la hauteur de la zone UD1 15 m HT à 30 m HT ;
- Suppression de la ligne de construction sur les parcelles 304 et 550 le long de l'avenue du Rhin.
- Suppression de la marge de recul sur les parcelles 304 et 464 le long de la rue de Liepvre.
- Suppression du tracé de principe.

18.4 – STRASBOURG Neudorf Zone d'activités rue d'Altkirch Modifier la zone UXb4 en UXb3

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'activités située rue d'Altkirch dans le quartier du Neudorf est occupée principalement par des activités artisanales. La ville de Strasbourg souhaite préserver ses vocations actuelles (artisanat et PME) qui sont bien adaptées au quartier résidentiel voisin et qui participent à la diversité du tissu économique de l'agglomération.

Le règlement du document d'urbanisme précédent qu'était le POS de Strasbourg s'inscrivait dans cette logique et y interdisait par exemple les commerces, hôtels, restaurants…

A l'approbation du PLU, une erreur matérielle est survenue en classant cette zone d'activités en zone UXb4 qui autorise les restaurants et les hôtels.

Or, lors de l'enquête publique relative au PLU, une observation émise avait permis à la collectivité de réaffirmer la vocation artisanale de la zone et sa volonté de la préserver d'activités de services et de commerces. Il s'agit ainsi de procéder à la correction d'une erreur matérielle.

b. Traduction dans le PLU

Afin de maintenir les fonctions urbaines de la zone d'activités de la rue d'Altkirch, il est proposé de corriger l'erreur matérielle et de transformer la zone UXb4 en UXb3 dans laquelle les restaurants et hôtels sont interdits.

18.5 - STRASBOURG Neudorf - Projet urbain à la Musau
Inscrire une zone IAUA2 10 m HT, modifier la hauteur de UB4, inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation

a. Présentation - Explications – Justifications

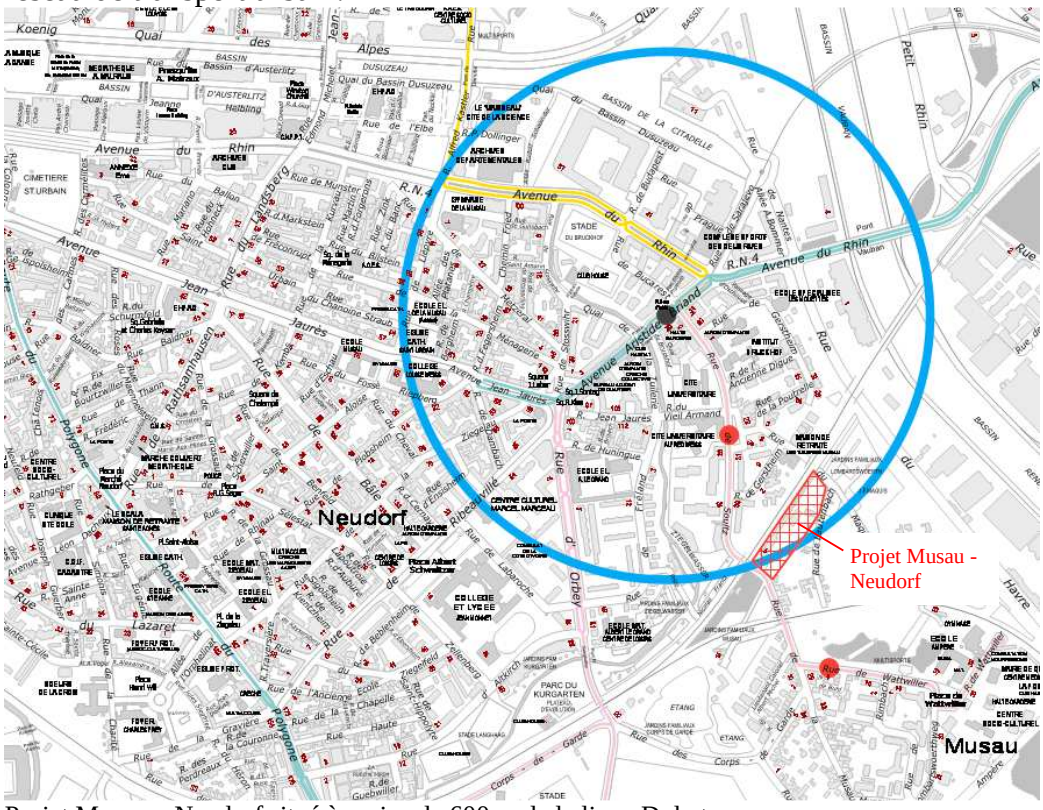
La zone concernée par le présent point de modification se situe dans le quartier de la Musau à Strasbourg, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et les rues de la Musau, de Lautenbach et du Maquis. Ce point de modification vise à permettre la réalisation d'un projet urbain dans le quartier de Neudorf – Musau à Strasbourg.

Dans le cadre de l'accompagnement d'un tel projet, que la collectivité a souhaité encadrer au regard notamment de la problématique de pollution des sols, le présent point de modification porte sur différents éléments :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUA2 ;
- la définition d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation pour la future zone IAUA2 ;
- l'augmentation de la hauteur maximale des constructions de la zone UB4 ;
- la levée de certaines restrictions d'usages du sol ;
- l'inscription d'une bande végétale en espace planté le long de la voie ferrée.

<u>Présentation du projet</u>

Le projet Neudorf - Musau se situe à moins de 600m de l'arrêt de tram "Aristide Briand" et à moins de 300m des arrêts Soultz et Wattwiller desservis par les lignes 30 et 31 du réseau de transport urbain.



Projet Musau – Neudorf situé à moins de 600 m de la ligne D du tramway

- Arrêts des lignes 30 et 31
- Arrêt de tram – ligne D

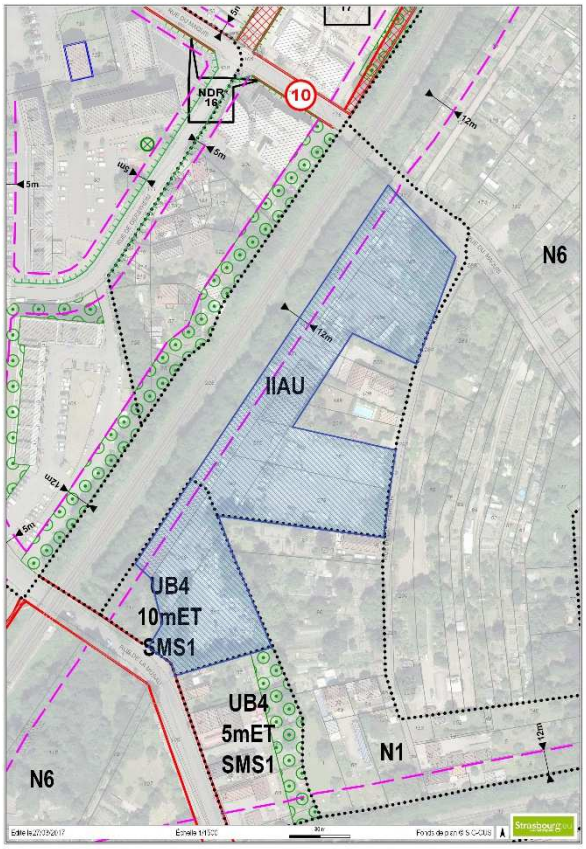
L'urbanisation projetée sur ce secteur sera dédiée principalement à la construction de logements.

Une première étude a déjà permis de déterminer des orientations opérationnelles aux typologies variées, permettant l'accueil de familles (petits collectifs et maisons avec jardins privatifs) et des primo-accédant (jeunes familles, couples sans enfants). Les typologies de logements ainsi créées permettront de favoriser l'émergence et l'appropriation d'une vie de quartier souhaitée sur ce secteur et à répondre aux besoins en logements de la population.

Le parti d'aménagement urbain, architectural et paysager vise à conserver l'unité paysagère du site et les densités avoisinantes.

Les premiers éléments programmatiques esquissés portent sur une faisabilité de l'ordre de 120 logements, dont une vingtaine de logements sociaux. Les typologies des logements pourraient se répartir comme suit :

- une centaine de logements collectifs répartis en 6 immeubles allant de R+4 à R+2 ;
- une douzaine de maisons de ville accolées.



Emprise du site du futur projet (en bleu)
au regard du PLU avant modification

Afin de permettre la mise en œuvre d'un tel projet, l'ensemble des modifications énoncées ci-après sont nécessaires sur les zones IIAU et UB4.

Ouverture à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUA2

En vertu de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole s'est prononcé le 28 avril 2017 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

L'emprise actuelle de la zone est occupée pour moitié par la voie ferrée et pour l'autre moitié par des activités de réparation et de stockage de véhicules (garage automobile, centre de contrôle technique), dont une partie est bâtie.

Cette zone IIAU est localisée au sein de l'enveloppe urbaine. Conformément aux orientations du PADD du PLU, l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine est recherchée prioritairement afin de favoriser l'agrégation des fonctions et des tissus, de développer les centralités urbaines et de limiter l'étalement urbain, dans le respect des enjeux environnementaux et de santé publique.

En lien avec les enjeux de santé publique, le PADD du PLU précise que le renouvellement urbain sur d'anciens terrains industriels est recherché, à condition que la qualité des sols soit compatible avec les nouveaux usages envisagés.

L'ouverture de cette zone est aujourd'hui permise dans la mesure où la collectivité dispose des études et des éléments de connaissances techniques permettant de maîtriser une urbanisation contrôlée et aux restrictions d'usages cadrées.

La zone a, par ailleurs, été repérée dans le diagnostic du PLU comme un « site potentiellement mutable », dont l'évolution peut être envisagée dès lors que le foncier est libéré par les activités qui y sont installées.

C'est dans la perspective d'anticiper et de définir un projet de qualité que le choix de la zone IIAU a été fait lors de l'élaboration du PLU.

Ce classement a davantage été choisi pour donner la possibilité à la collectivité de maîtriser l'urbanisation globale du secteur et s'assurer d'avoir les garanties suffisantes en termes de qualité des sols, avant d'autoriser le changement de vocation. La problématique liée à la qualité des sols étant désormais diagnostiquée et maîtrisable par un plan de gestion, le lancement d'un projet d'habitat sur ce secteur est rendu possible.

La modification visant à basculer la zone IIAU en IAUA2 permettra par ailleurs de mettre en œuvre les orientations fixées dans l'OAP communale « *Wattwiller-Maquis* ».
Cette OAP intègre la zone IIAU dans son périmètre. Le site est ainsi fléché, dans le cadre d'une démarche d'aménagement d'ensemble cohérente et encadrée, pour accueillir des typologies mixtes et permettant la construction de logements. L'OAP identifie l'emprise de la zone IIAU comme « un secteur mixte à développer dont l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la dépollution du site en fonction du nouvel usage créé ».

A l'échelle du quartier Neudorf - Musau, très peu de sites potentiellement mutables et permettant une levée rapide de foncier existent. L'ouverture à l'urbanisation constitue une opportunité pour la collectivité pour accompagner un projet urbain d'habitat au plus près des services de proximité et des transports.

Il est proposé de porter la hauteur de cette zone IAUA2, à l'arrière de frange bâtie de la rue de la Musau, à 10 m ET (égout de toiture), afin là aussi de poursuivre les objectifs de l'OAP, et de privilégier un projet urbain aux densités réduites, dans un cœur d'ilot largement végétalisé et laissant une place importante au paysage et aux espaces verts.

Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux orientations poursuivies par le PLU, un seuil d'urbanisation est fixé pour les zones IAU. Ces dernières doivent être urbanisées par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, en définissant des seuils de surface minimale, nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

L'emprise disponible pour la réhabilitation de la zone sur laquelle peut porter un projet constitue une superficie d'environ 0,9 ha.

Compte tenu de la taille et de la configuration actuelle de la zone de projet à la Musau, il est proposé de fixer un seuil de minimum de 0,5 ha pour la future zone IAUA2, dans l'OAP « seuil d'ouverture à l'urbanisation ».

Ce seuil s'inscrit en cohérence avec la superficie de la zone. Le respect de l'OAP « Wattwiller –Maquis » avec lequel le projet doit être compatible permettra de garantir un aménagement d'ensemble.

Augmentation de la hauteur autorisée en zone UB4

Le secteur de zone UB4 fait le lien entre la rue de la Musau et le cœur d'ilot qui débouche ensuite sur les jardins familiaux. L'OAP « Wattwiller – Maquis » poursuit ainsi l'objectif de « *créer une continuité bâtie à l'Ouest, le long de la voie principale (rue de la Musau) et une continuité avec une ambiance villageoise à l'Est* ».

En cohérence avec une structuration bâtie qui permette une gradation décroissante des hauteurs vers le cœur d'ilot, il est proposé dans le présent point de modification de porter la hauteur actuelle maximale des constructions autorisées de 10 m à 13 m à l'égout sur le secteur de zone UB4.

Prise en compte des enjeux liés à l'environnement

Le secteur de zone UB4, situé entre la zone IIAU et la rue de la Musau est intégré dans le périmètre du secteur de projet.

Au regard des connaissances actuelles, le secteur de projet est concerné par les sensibilités environnementales suivantes :

- la qualité des sols et des eaux souterraines ;
- des nuisances acoustiques liées à la voie ferrée
- un aléa inondation par submersion faible à moyen ;
- la zone non aedificandi (périmètre de l'ancienne loi de 1927)

Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués

La zone IIAU est localisée dans un secteur sur lequel des activités industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (poste d'enrobage à froid, cuve fioul enterrée, entretien et stockage automobile).

Au même titre, la zone UB4 fait quant à elle déjà l'objet de restrictions d'usages au PLU (n°17 au tableau synoptique des restrictions d'usage du règlement), interdisant notamment les constructions à usage d'habitation.

Sur la base d'un projet d'aménagement du site, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée.
Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve d'un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.
Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08.02.2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'analyse des études environnementales réalisées (rapport CETERRA n°01DIAG1214 de décembre 2014, rapports ICF n°ALSP160492.B-V1 du 14.11.2016 et ALSP160492.A-V4 du 27.02.17), les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour l'ensemble du site sur lequel porte le projet urbain :

- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par les restrictions d'usage n°14 du tableau synoptique du règlement écrit et du règlement graphique plan vigilance du PLU.
Outre ces restrictions d'usage, un plan de gestion devra être établi afin de vérifier la compatibilité du projet avec la qualité des sols et des eaux souterraines, une fois les sources de pollution concentrée résorbées.

Nuisances relatives à la proximité avec la voie ferrée

Le site est bordé par la voie ferrée Strasbourg-Kehl au Nord. Cette voie constitue tant une limite physique (avec un talus qui culmine à plus de 5 m de hauteur) qu'une source de nuisances. Par cette proximité, le site est concerné par l'arrêté préfectoral de classement sonore du 19 août 2013 modifié par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2015. Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques sont liées aux infrastructures de transport terrestre. Elles s'appliquent au moment des permis de

construire, en vertu des dispositions réglementaires, indépendamment du document d'urbanisme.

L'isolation acoustique pour toute nouvelle construction à usage d'habitat ainsi que l'information aux futurs occupants devront être prévues au sein du projet. Pour répondre à ces enjeux phoniques liés à la proximité immédiate de la voie ferrée, le projet envisagera notamment de localiser les pièces accueillant cuisines, salles de bain et services côté Nord, orientées vers la voie. Les pièces constitutives des espaces de vie seront prioritairement orientées vers le Sud, côté jardin. Des solutions architecturales visant à renforcer l'isolation phonique seront également recherchées.

Par ailleurs, le talus de la voie ferrée est aujourd'hui largement boisé, constitué de strates arborées et arbustives qu'il s'agit de conserver. Ce talus végétalisé fait office d'écran végétal. S'il ne supprime pas les inconvénients liés à la proximité de la voie ferrée, il permet toutefois d'amoindrir les nuisances acoustiques et visuelles induites par le passage des trains.

Afin de préserver ces éléments végétaux de trame verte, il est proposé d'inscrire, le long du linéaire bordant le périmètre du projet, un espace planté à conserver ou à créer sur une bande de 8 m d'épaisseur, à l'instar de ce qui est déjà inscrit en vis-à-vis de l'autre côté du talus.

Plan de Prévention des Risques Inondations

L'extrémité Sud de la zone IIAU et la partie Sud de la zone UB4 présentent un aléa faible à moyen d'inondation par submersion.
Cet aléa est identifié au regard du Porter à connaissance (PAC) transmis par le Préfet en date du 24 avril 2015. Il ne remet pas en cause la constructibilité des terrains concernés.

Néanmoins, les constructions futures devront respecter des mesures constructives pour assurer la sécurité des personnes et ne pas augmenter la vulnérabilité des biens. Ces dernières sont fixées par le projet de PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg, établi par les services de l'Etat.

Ancienne zone non aedificandi

Le secteur est par ailleurs inclus dans le périmètre de l'ancienne zone *non aedificandi* soumise aux dispositions de la loi du 5 décembre 1990, ayant abrogé la loi de 1927, relative au déclassement de l'enceinte fortifiée de la ville de Strasbourg.
La situation au 16 décembre 2016 (dernier état annuel) indique que l'ensemble des possibilités constructives offertes par la loi n'a pas été exploité.

Les emprises des nouvelles constructions réalisées dans le cadre du futur projet seront prises en compte dans le calcul annuel de la consommation des droits à construire, limités par ladite loi.

L'emprise de la zone IIAU étant par ailleurs déjà en partie occupée par des bâtiments voués à être démolis, le bilan global de l'opération devra s'apprécier au regard de la différence entre les nouvelles constructions et les constructions démolies.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite cinq évolutions suivantes du règlement graphique et des OAP du PLU. Ainsi, les modifications proposées sont les suivantes :

- Inscription au plan de zonage d'une zone IAUA2 10 m ET en lieu et place de la zone IIAU.
- Modification au plan de zonage de la hauteur de la zone UB4 13 m ET en lieu et place de la zone UB4 10 m ET.
- Inscription au plan de zonage d'une trame EPCC le long de la voie ferrée.
- Modification de la carte de l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation ».
- Modification du périmètre et inscription d'une restriction d'usage n°14 au plan vigilance du règlement graphique.

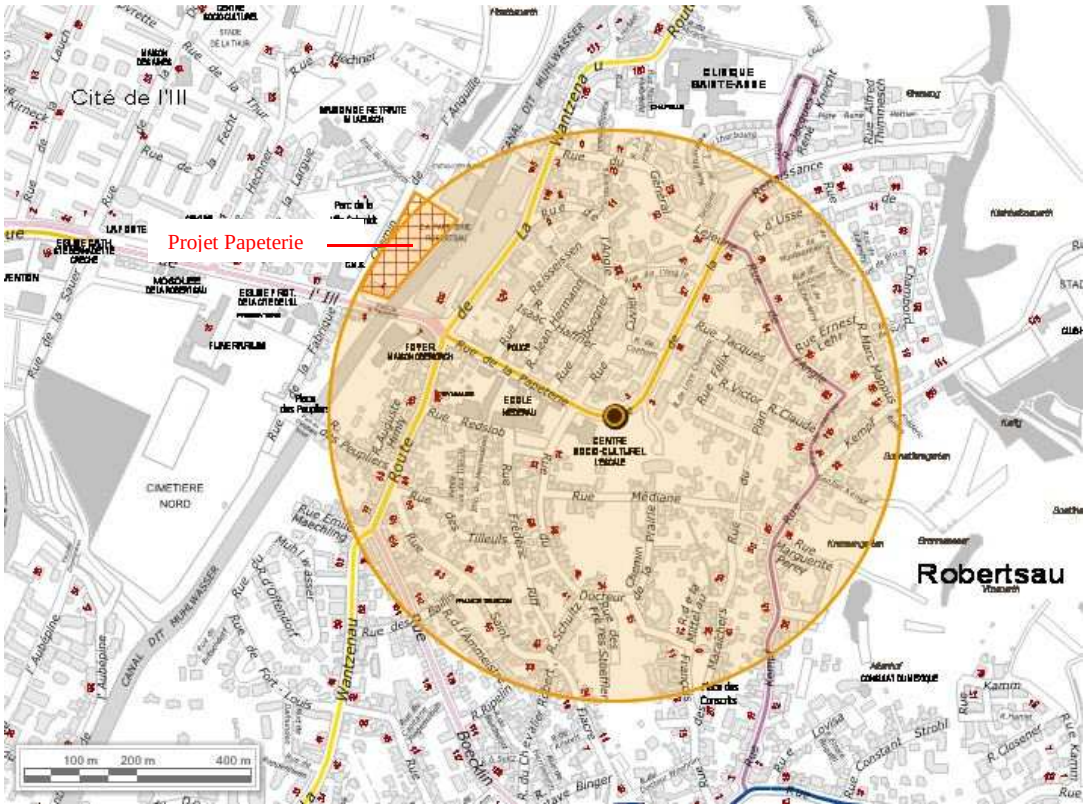
18.6 – STRASBOURG Robertsau – Projet d'urbanisation papeterie Créer une zone UD2 28 m HT, un secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe, augmenter l'emprise de la marge de recul inconstructible le long de la berge, inscrire une restriction d'usage (RU).

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site est localisé dans la partie Ouest de la Robertsau, entre le parc de l'Anguille et la papeterie LANA. Il est plus précisément délimité par le chemin de l'Anguille, la rue de l'Ill et le Canal du Muhlwasser.

Le projet urbain sur le site de Papeterie à Strasbourg se situe à environ 500 m de la future extension du tram E. Les travaux d'extension de cette ligne sont actuellement en cours et la mise en ligne est projetée pour 2020, soit en parallèle de la livraison des logements sur le site Papeterie.

De plus, la rue de l'Ill sera réaménagée courant 2018. Sont prévus : la réalisation d'un itinéraire cyclable, l'amélioration des cheminements piétons et la réalisation d'un couloir bus pour la ligne 70 et une optimisation des cycles des carrefours à feux.



Secteur de projet situé à environ 500 m de la future extension de la ligne E du tramway

<u>Changement de destination de l'occupation du sol suite à restructuration industrielle</u>

Depuis la fin du XIXème siècle, la papeterie LANA est implantée à la Robertsau. A la suite d'un placement en redressement judiciaire en 2013, le site industriel a été repris. Le redémarrage de l'activité s'est accompagné d'une réorganisation industrielle et d'une réhabilitation du bâtiment de production. Cela a eu pour conséquences, par la modification de l'organisation spatiale de l'entreprise, de libérer une partie du site devenu inexploité, à l'Ouest du canal du Muhlwasser.

Cette nouvelle emprise foncière libérée des activités industrielles fait aujourd'hui l'objet d'un projet de requalification urbaine, à l'appui d'un changement de vocation d'usage du sol.

Il est envisagé dans le présent point de modification de faire évoluer une partie du site dédié exclusivement à des activités industrielles UXb1, vers une zone urbaine mixte UD2, autorisant, entre autres, la construction de logements jusqu'à une hauteur maximale de 28 m (correspondant à R+9). Ce parti d'aménagement, par le biais notamment des hauteurs autorisées, permettra au projet de réduire l'emprise au sol, et de conserver un maximum d'espaces végétalisés en pleine terre. Cela permettra à la fois de conserver un cadre paysager qualitatif et des percées visuelles végétalisées entre le chemin de l'Anguille et le canal.

Le changement de vocation de cette zone est aujourd'hui permis dans la mesure où la collectivité dispose des études et des éléments de connaissances techniques permettant d'encadrer l'urbanisation, à l'appui de restrictions d'usages. Dans ce contexte, le

lancement d'un projet d'habitat pouvant également accueillir du commerce de proximité est rendu possible sur ce secteur.

Restrictions d'usages (RU) et modalités de gestion des sols pollués

Sur le site, plusieurs activités historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (stockages d'huile, entretien mécanique, dépôt de mazout). Sur la base d'un projet d'aménagement du site, des investigations environnementales ont été effectuées.
Ces investigations indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés (logements), sous réserve d'un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2014-25 octobre 2015), les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée uniquement dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

Ces éléments d'analyse montrent que le site présente une problématique de pollution mais qui peut être traitée, dans le cadre d'un plan de gestion, tant d'un point de vue technique que financier.
Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par les RU n°44 du tableau synoptique du règlement écrit et du règlement graphique plan vigilance du PLU. Ces RU devront être considérées pour l'intégralité du projet. Si des hypothèses devaient évoluer, l'analyse des risques et la détermination des mesures de gestion devra alors être revue.

Trame verte et bleue (TVB)

Le projet, situé le long du canal du Muhlwasser, s'inscrit dans le corridor écologique de la TVB de l'Eurométropole de Strasbourg, couvert à ce titre par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) TVB du PLU, avec laquelle le projet devra être compatible.

Afin de renforcer ces principes et de retrouver une pleine cohérence entre le règlement du PLU et l'OAP Trame Verte et Bleue sur le site du projet la marge de recul non constructible de 6m le long de la berge est portée à 12m au règlement graphique. Cette mesure permet d'affirmer cet objectif de maintien des corridors écologiques en

s’appuyant, en plus de l’OAP, sur une règle normative avec laquelle le projet doit se conformer pour permettre un aménagement support de biodiversité.

Par ailleurs, des coulées vertes entre les immeubles seront à aménager, afin de prolonger les logiques de trame verte au sein du futur projet.

Par ailleurs, afin d’améliorer l’accessibilité à ces berges végétalisées, il est proposé dans ce point de modification d’inscrire au plan de zonage du PLU un tracé de principe permettant la réalisation d’un cheminement doux piétons / cycles le long de la berge du Canal, en bouclage avec l’impasse du Huttworth.

Secteurs de mixité sociale (SMS)

Le règlement du PLU délimite et définit dans les quartiers de Strasbourg des SMS. Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des Logements locatifs sociaux (LLS).

La grande majorité de la Robertsau est concernée (au même titre que les quartiers Centre, Neudorf Ouest, Neuhof Sud à Strasbourg), par un SMS fixant un minimum de 35% de LLS par opération de plus de 12 logements (SMS 2). Cette disposition est motivée par un objectif de mixité sociale, à travers une diversification de l'offre de logements, en réponse aux besoins de la population. A contrario, les QPV (Quartiers prioritaires de la politique de la ville) et les anciennes ZUS (zones urbaines sensibles) ne sont pas couverts par des SMS en raison de la surreprésentation du parc social dans ces secteurs. C’est notamment le cas de la Cité de l’Ill à la Robertsau.

En raison de sa localisation géographique, il est proposé dans le cadre de la présente modification, d’inscrire sur le secteur du projet d’urbanisation un SMS qui permet d’atteindre un point d’équilibre entre les objectifs de production de logements sociaux fixés pour la Robertsau et ceux fixés pour la Robertsau Ouest. Ce principe est proposé au regard de la proximité du QPV de la Cité de l’Ill d’une part, et des seuils fixés sur le reste de la Robertsau d’autre part. En ce sens, un SMS 4 correspondant à un minimum de 25% de LLS est proposé sur le secteur de projet.

Prise en compte de l’aléa inondation

La partie Sud de la zone UXb1 présente un phénomène d’inondation par remontée de la nappe phréatique. Ce phénomène est identifié dans le cadre du Porter à connaissance (PAC) transmis par le Préfet en date du 24 avril 2015.
Il ne remet pas en cause la constructibilité des terrains concernés. Néanmoins, les constructions futures devront respecter des mesures constructives pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens.
Ces dernières sont fixées par le projet de PPRI de l’Eurométropole de Strasbourg, établi par les services de l’Etat.

Au regard de ce projet de PPRI, le site n’est pas concerné par un aléa inondation par submersion. Toutefois, il revient au propriétaire d’entretenir son ouvrage de gestion des eaux, qui permet d’assurer la régulation des phénomènes hydrauliques au droit du site.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite les 5 évolutions suivantes du règlement graphique du PLU :

- suppression d'une partie de la zone UXb1 15 m HT, au profit d'une nouvelle zone UD2 28 m HT ;
- inscription d'un SMS 4 imposant un seuil de 25% minimum de LLS ;
- inscription d'un tracé de principe permettant la réalisation d'un cheminement piétons / cycles le long de la berge du Canal et en bouclage avec l'impasse du Huttworth ;
- inscription d'un périmètre au plan vigilance, assorti du numéro de RU n°44 sur le tableau synoptique du règlement écrit.
- augmentation de la largeur de la marge de recul inconstructible au règlement graphique de 6m à 12m le long de la berge du Canal.

18.7 – STRASBOURG Robertsau
Inscrire une marge de recul le long du Canal des français

a. Présentation - Explications – Justifications

La remise en eau du Canal des français à la Robertsau est un projet lancé par la ville de Strasbourg en 2010, dont les travaux se sont achevés en 2013.
L'objectif poursuivi par la restauration puis la remise en eau de cet ancien canal construit au début du XVIIIème siècle visait à la fois à redonner vie à un lieu de promenade et à restaurer une continuité écologique.

Le cours d'eau est identifié dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue du PLU comme une continuité écologique à prendre en compte dans les futurs projets d'urbanisation.
Ainsi, l'OAP définit des principes d'aménagement à respecter afin de garantir sa fonctionnalité écologique dans le cadre d'un projet urbain créé à son contact. Il s'agit notamment de :

- Concevoir des aménagements qui soient supports de biodiversité et constitutifs d'une transition avec le milieu naturel.
- Maintenir ou restaurer, à proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves.
- Respecter l'intégrité et le fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité, dans le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants.
- Garantir les principes de continuité aquatique et terrestre pour tout projet situé à proximité d'un cours d'eau, c'est-à-dire concevoir les aménagements de manière à ne pas contraindre le déplacement d'espèces terrestres ou aquatiques.

Lors de l'élaboration du PLU, le tracé du Canal des français remis en eau n'a cependant pas fait l'objet d'inscription de marges de recul inconstructibles de part et d'autre de ses berges sur le plan de zonage du PLU, comme les autres cours d'eau du territoire.

Le présent point de modification vise à préserver ses berges de potentielles constructions trop rapprochées qui viendraient nuire au fonctionnement écologique du réseau hydrographique et de sa ripisylve.
Ainsi, il est proposé dans le cadre de ce point de modification d'établir des marges de recul en suivant les propositions suivantes :

- 8 m dans les zones urbaines U.
  Cette mesure correspond aux implantations dominantes à la Robertsau le long de ce cours d'eau. Même si les constructions existantes ne constituent pas un front bâti linéaire, l'objectif ici poursuivi est de ne pas établir des marges de recul au cas par cas. En cohérence avec le reste des marges de recul inscrites dans le PLU, il s'agit de tracer ces dernières à l'échelle des différentes séquences urbaines, et du contexte urbain dominant.
- 30 m dans les zones agricoles et naturelles A et N, à l'exception des secteurs constructibles sous conditions ou déjà construits dans ces zones.
  Dans ces cas, la marge de recul est adaptée au cas par cas à la réalité du terrain à un recul de 15 m afin de ne pas impacter les bâtiments existants.
- 15 m dans les zones à urbaniser AU.

b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposer d'inscrire une marge de recul de part et d'autre des berges du Canal des français au règlement graphique du PLU.

18.8 – STRASBOURG Neudorf et Port du Rhin - ZAC Deux Rives Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Deux Rives et modifier les Restrictions d'usages (RU)

a. Présentation - Explications – Justifications

Du Heyritz aux rives du Rhin, l'axe Deux Rives est un projet structurant du développement urbain Strasbourgeois et métropolitain.
Sur cet axe, la ZAC Deux Rives est l'un des projets phares d'urbanisation du territoire. La ZAC se développe sur trois sites, pour une superficie totale de 74 ha composés d'anciennes friches portuaires et industrielles.

Articulation urbanisme / déplacements

Le projet d'aménagement de la ZAC des Deux Rives a été conçu autour de l'extension de la ligne D du tramway, afin de réduire l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur les trafics routiers en périphérie. L'extension du tram a été aménagée avant l'urbanisation future de la ZAC et est effective depuis avril 2017. A terme, cette offre de transport en commun performant sera complétée par un renforcement des lignes 2 et 21 (cadencement et ligne supplémentaire).

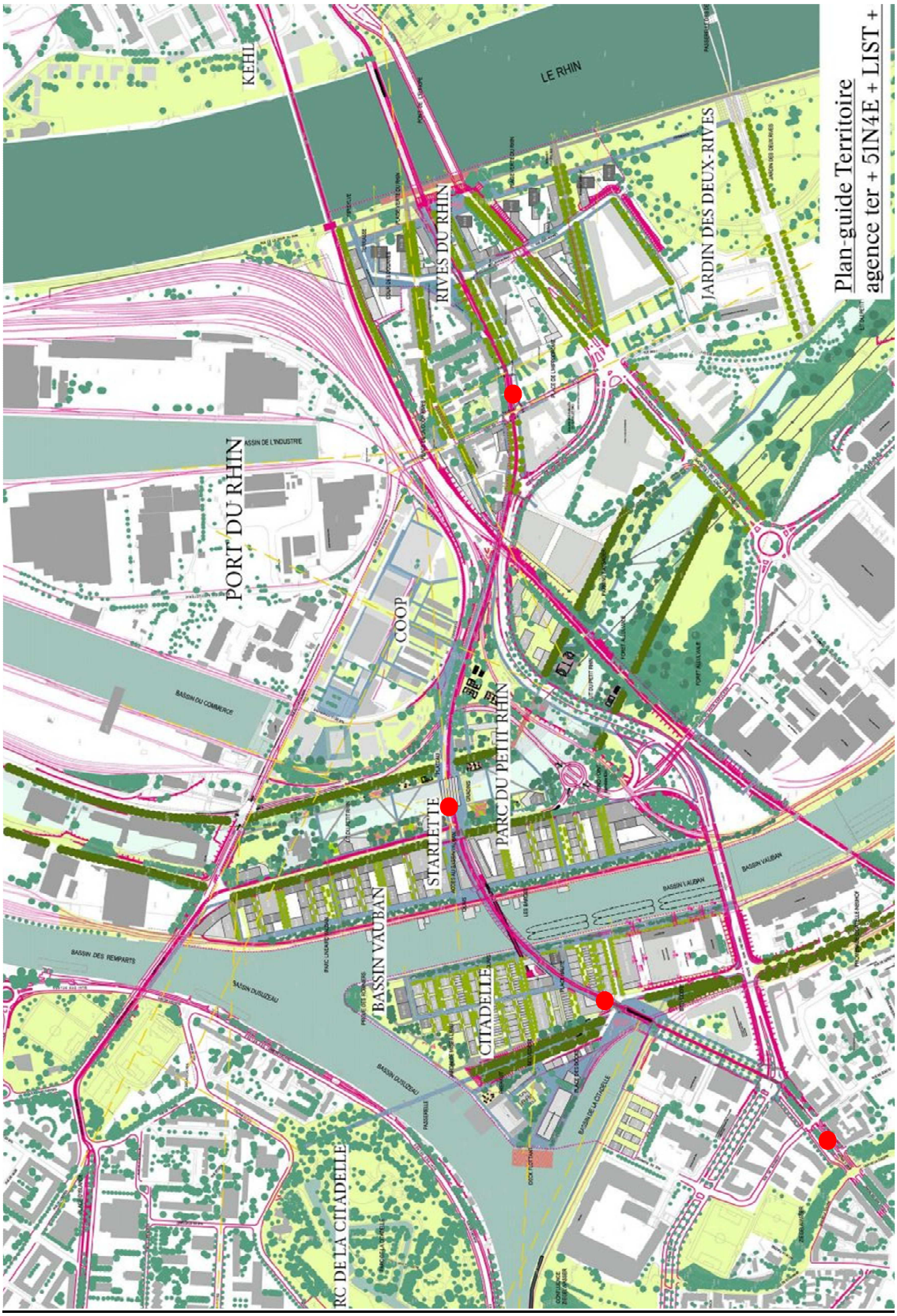
Parallèlement à la desserte par le tramway, le projet de ZAC des Deux-Rives s'insère dans un espace maillé de nombreuses infrastructures (routières et ferroviaires) caractéristiques de ce secteur. Le projet permettra le réaménagement des voiries existantes (notamment la rue du Péage) et l'intégration de nouvelles voies pour la desserte

des futurs bâtiments, accompagnées de pistes cyclables et de cheminements piétons. Le projet vise ainsi à favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux, de manière à réduire l'usage de la voiture particulière.

Le maillage cyclable inscrit dans le cadre de l'opération favorise et accompagne le développement de l'usage du vélo à l'échelle de la ZAC. Des cheminements ont été créés à l'intérieur des quartiers le long des quais, dans les venelles. Tous les secteurs du projet sont accessibles entre eux par voie cyclable. Ce maillage est raccordé au réseau cycle de l'agglomération.

Une attention toute particulière sera portée aux aménagements piétons (sécurité, qualité, confort, continuité,…) sur l'ensemble de la ZAC, en mode principal ou en rabattement sur les transports collectifs.

Le projet mobilise ainsi différents leviers pour favoriser l'usage des transports en commun, des modes doux et réduire l'usage de la voiture particulière. Cela contribue à réduire l'impact du projet sur les déplacements et sur le trafic routier alentour.



Desserte de la ZAC par la ligne D du tramway

● Stations tram desservant les différents sites de la ZAC

Sur la base des orientations du Schéma directeur des Deux Rives de 2011, des ambitions présentées dans le dossier de création de ZAC, et des enjeux posés par les différents espaces de projets, la Société publique locale (SPL) Deux Rives a mené les études plans-

guides. Ils ont permis d'affiner le programme des constructions, ils consolident et affinent en vue de la réalisation du projet d'aménagement les grandes orientations stratégiques du projet d'urbanisme. Ces plans-guides ont été établis sur toute l'année 2016 et constituent aujourd'hui la base du projet d'aménagement du dossier de réalisation, approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 avril 2017. C'est à l'appui de ce document final que la ZAC a décliné l'ensemble de son aménagement et son programme des équipements publics.

Le présent point de modification vise à mettre en cohérence, à l'appui des dernières études et sur la base des plans-guides et du dossier de réalisation de ZAC approuvé, les outils règlementaires du PLU qui concernent :

- Les RU liées à la pollution des sols qu'il convient de faire évoluer et de lever en partie.
- L'OAP pour laquelle les derniers éléments programmatiques arrêtés doivent être pris en compte afin de s'assurer d'une parfaite compatibilité.

Restrictions d'usages (RU) et modalités de gestion des sols pollués

Dans le PLU, les sites sur lesquels sont localisés des friches industrielles concernées par des projets de réaménagement font l'objet de dispositions particulières, permettant de s'assurer de la compatibilité du nouvel usage envisagé avec l'état du sol.
Au regard de l'historique du site, une partie significative des terrains sont pollués, en raison de la présence de remblais non inertes (notamment pollution aux métaux lourds et hydrocarbures).

Dans le PLU actuellement en vigueur, en croisant les données existantes disponibles en matière de qualité de sols et des eaux souterraines et les vocations admises, le plan vigilance a retenu des sites pour lesquels le PLU permet la construction de logements ou d'établissements sensibles destinés à recevoir du public (en l'occurrence les secteurs de zone UDz5 et UYa pour ce qui concerne la ZAC Deux Rives) mais associés à un secteur de risque avec mise en place de restrictions d'usage.

A l'heure actuelle, l'état réel de pollution est diagnostiqué et précisé par la poursuite d'études de caractérisation et gestion des sites et sols pollués. La poursuite de ces études permet, en amont des délivrances d'autorisations d'urbanisme, d'avoir une connaissance exhaustive des pollutions en présence, au fur et à mesure des différentes phases d'aménagement des lots.
Cette méthode permet dès aujourd'hui, à l'appui des études menées, une évolution en parallèle du PLU dans le cadre d'une procédure de modification, qui permet de lever une partie des RU. Les secteurs de risques sont identifiés par un indice renvoyant à un tableau synoptique permettant de définir les niveaux de RU qui s'y appliquent.

A l'appui des études préalables effectuées par la SPL Deux Rives, la mise à niveau de ces indices vers des RU moins contraignantes, en phase avec les usages projetés, font ainsi l'objet du présent point de modification. Cette méthode sera par ailleurs reconduite au fur et à mesure des phasages opérationnels dans les prochaines procédures de modification du PLU.

Les secteurs de la ZAC Deux Rives aujourd'hui concernés par ces évolutions des RU sont les suivants :

- le site **Citadelle Sud** (lots CIT1, 2 et 4).

Ce site, anciennement occupé par différentes industries (transformations de bois exotiques, usines de café, entreprise de logistique) avec des activités potentiellement polluantes (stockage de matières premières), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives.
Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place d'un parking en silo, de voiries et d'espaces verts.
L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton, …) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT1-CIT2-CIT4-Volet Environnement du 26/01/2017 et CIT1-CIT2-CIT4-EQRS du 14/03/2017), il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir une partie des sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

- le site **Citadelle Nord** (lot CIT4-Nord) présente des activités historiques de stockages de charbon et de bois et d'usage de parking.

Dans le cadre du projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives, la création d'une école primaire et maternelle en rez-de-chaussée dans un bâtiment sans sous-sol avec présence d'espaces extérieurs a été envisagée au droit de ce lot. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels.

Toutefois, suite au rapport et aux conclusions de la commission d'enquête dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°1, il est décidé de procéder à des études confortatives complémentaires, permettant d'identifier les sites les plus appropriés sur le secteur Citadelle. Ces dernières permettront de confirmer de manière précise la localisation d'un futur groupe scolaire, au regard d'un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.
Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT4-École-Volet Environnement du 15/03/2017 et CIT4- École-Volet Environnement-EQRS

version provisoire du 15/03/2017) et au déroulement de l'enquête publique de la modification n°1 du PLU, les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- le site **Starlette** (lots ST1, ST2, ST3, ST4) présente des activités historiques de stockages d'hydrocarbures puis de stockage et de fabrique de produits à base de houille et de braie.

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol, avec mise en place d'un parking en silo, une partie des stationnements en rez-de-chaussée, de voiries et d'espaces verts.
L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton, …) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST1-ST2-ST3-Volet Environnement du 24/01/2017 et ST1-ST2-ST3-ST4-Volet Environnement-EQRS du 15/03/2017) les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir une partie des sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

- le site **COOP Chalot** présente des activités historiques potentiellement polluantes de production et mise en bouteille de gaz industriels ou médicaux, puis de logistique à partir des années 2000.

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol, avec mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts.

L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sans nécessité de mise en place de contrainte constructive notamment pour le recouvrement des sols superficiels. Préalablement à tout aménagement, les zones de pollutions concentrées devront être supprimées conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP109-114 et 116-Volet Environnement du 24/01/2017 et COOP109-114 et 116-Volet Environnement-EQRS du 15/03/2017), il a été décidé de retenir les RU suivantes :

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.

- le site **COOP Virgule** (lots COOP 31, 32, 33, 34, 35, 36, 100, 101 et 115) basé au droit de la ZAC Deux-Rives à Strasbourg présente des activités industrielles historiques potentiellement polluantes (garage, embouteillage de bouteilles d'eau, menuiserie, transport).

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments d'activité de type tertiaire (commerces et bureaux) avec des espaces extérieurs comprenant des voiries et des espaces verts. A noter que le projet d'aménagement n'est pas totalement arrêté à l'heure actuelle. Les bâtiments sont considérés sur le terrain existant, sans niveau de sous-sol. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels et d'une évacuation hors site des matériaux ponctuellement impactés en hydrocarbures.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP31 A COOP36, COOP100, COOP101 ET COOP115-Volet Environnement du 24/01/2017 et COOP31 A COOP36, COOP100, COOP101 ET COOP115-Volet Environnement-EQRS version provisoire du 15/03/2017), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

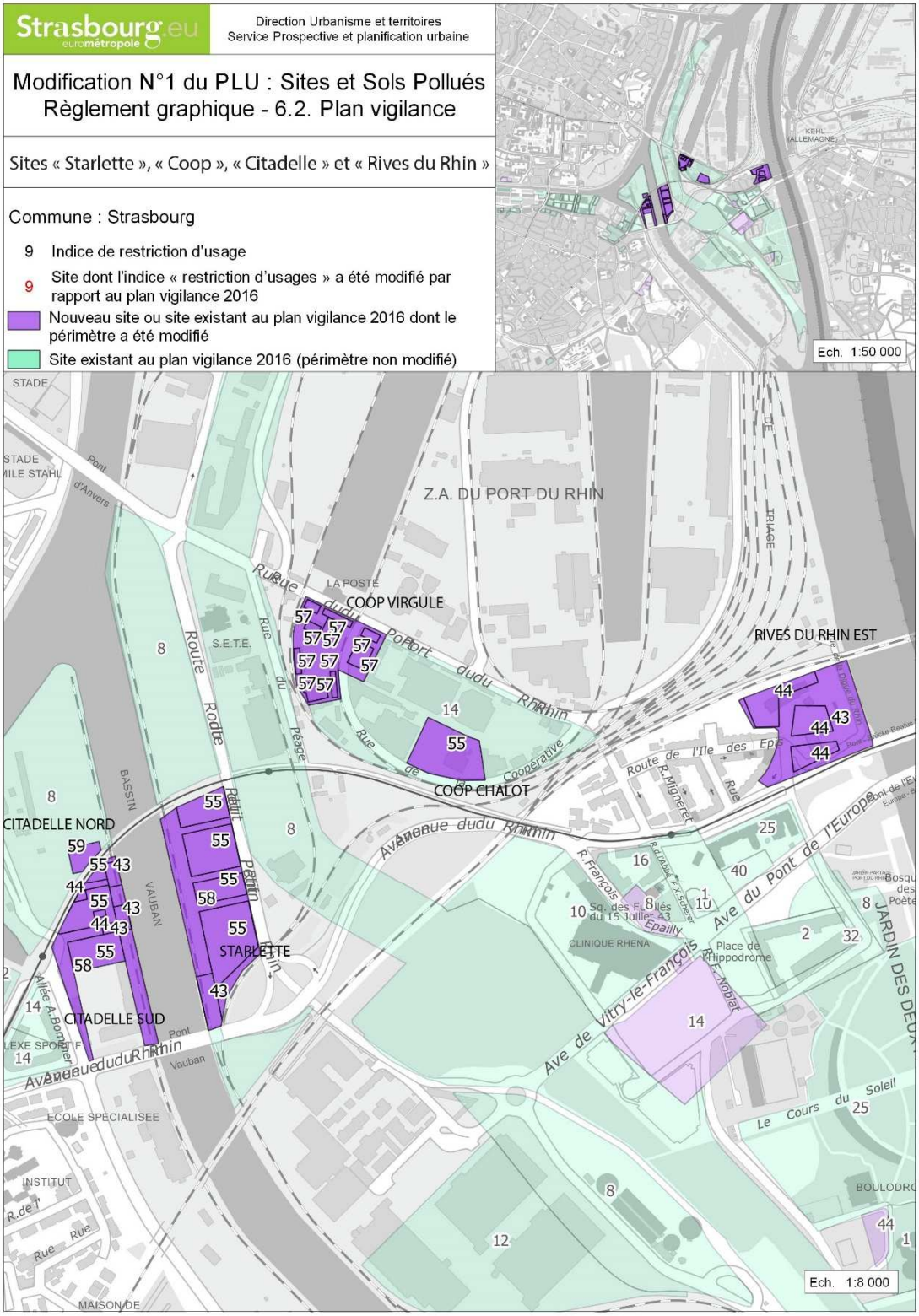
- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- interdiction de mise en place d'habitat ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à

défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- le site **Rives du Rhin Est** (lots RI6, RI7 et RI8) présente des activités historiques de poste de contrôle aux frontières avec présence d'installations potentiellement polluantes (station-service, cuve de fioul domestique).

Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts.
L'Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement ou d'une substitution des sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI6-RI7-RI8-Volet Environnement du 26/01/2017 et RI6-RI7-RI8-Volet Environnement-EQRS du 15/03/2017) les RU suivantes ont été retenues pour ce site :
- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- culture de légumes, fruits et baies autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées ;
- plantation d'arbres fruitiers autorisée uniquement dans des fosses spécifiques.



Ces RU des sols sont inscrites au plan de zonage (plan de vigilance) et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage des dispositions applicables à toutes les zones du règlement du PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Les plans-guides réalisés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, à la suite du Schéma directeur, ont permis de finaliser en détail les orientations stratégiques du projet d'urbanisme à travers plusieurs axes structurants fondateurs. Ces axes sont par ailleurs déclinés, de manière cohérente dans les objectifs poursuivis par l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives ».
Cependant, entre les orientations du Schéma directeur Deux Rives de 2011, sur lequel s'appuyait le PLU arrêté en novembre 2015 et les plans-guides ayant servi à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC, approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 avril 2017, certaines orientations programmatiques ont été précisées et certaines vocations prévues de l'usage des sols affinées.

Afin de permettre une bonne adéquation entre le projet tel que défini dans les plans-guides, déclinés dans le dossier de réalisation de la ZAC, et les dispositions actuelles de l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives », des précisions et des ajustements s'avèrent nécessaires afin de prendre en compte les derniers éléments programmatiques connus.

Afin de garantir cette cohérence, il est proposé dans ce point de modification d'apporter certaines précisions et rectifications dans le texte et dans le schéma de l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives ». Ces changements visent :
- à davantage détailler et préciser les grands objectifs poursuivis sur le secteur ;
- à compléter certains principes d'aménagements en lien notamment avec les enjeux de cadre de vie et de santé publique liée à la qualité des sols ;
- d'apporter des précisions dans le déroulement du phasage et dans le schéma de principe de l'OAP.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite deux évolutions suivantes du PLU :
- modification et création de RU au règlement écrit au plan vigilance du règlement graphique ;
- modification du texte et du schéma de l'OAP « Cœur Métropolitain Deux Rives ».

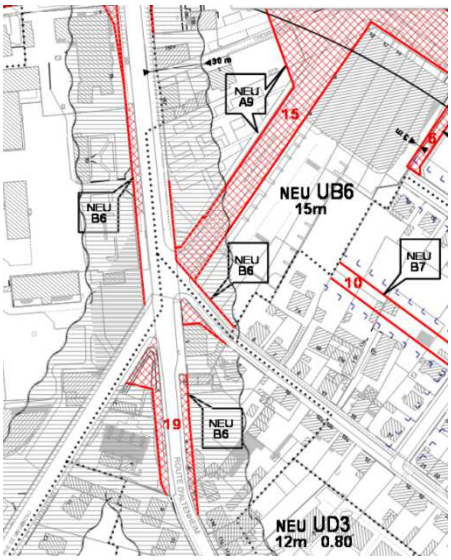
18.9 – STRASBOURG Neuhof route d'Altenheim Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38

a. Présentation - Explications – Justifications

Un ER, intitulé NEU B6, était inscrit au plan de zonage du POS de Strasbourg. Il était destiné à l'élargissement de la route d'Altenheim dans le quartier du Neuhof. Son bénéficiaire était l'Eurométropole de Strasbourg.

Lors de l'élaboration du PLU, l'ensemble des ER a été analysé pour être mis à jour. Ainsi, sur la base de différents critères, de nombreux ER ont été modifiés ou supprimés. Ces critères étaient notamment :
- Renonciation ou réalisation par le bénéficiaire de l'objet de l'ER.
- Régularisation foncière faite.

Concernant l'ER NEU B6, il n'avait pas été envisagé de le supprimer du plan de zonage du PLU car l'objet de l'ER (élargissement de la route d'Altenheim) n'est pas réalisé. Lors de l'élaboration, cet ER n'a cependant pas été repris au PLU.



Extrait de l'ancien POS de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Afin de conserver la possibilité à la collectivité de réaliser l'élargissement de la route d'Altenheim, il est proposé de réinscrire au PLU l'ER NEU B6. Sa destination et son bénéficiaire, ainsi que son emprise sont reprises du POS. Selon la nouvelle numérotation du PLU, il se dénommera NEU 38.

18.10 – STRASBOURG Koenigshoffen - Ancien site UNEDIC Modifier la zone UB2 18 m ET en UB4 12 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site sur lequel se trouvent les anciens bureaux de l'UNEDIC, rue de Schnokeloch à Koenigshoffen, est actuellement en friche. Il est voué à muter à moyen terme. Le site jouxte le Muhlbach et ses berges, repérés à la fois dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU comme un élément constitutif de continuité écologique et à la fois dans l'OAP Parc naturel urbain.

Le secteur est caractérisé par une différence altimétrique importante entre la route des Romains et le Sud de Koenigshoffen, à la transition entre deux espaces géologiques, marquant cette spécificité géographique autour des coteaux de Koenigshoffen et de la fin de la terrasse de Loess.



Entrée du site



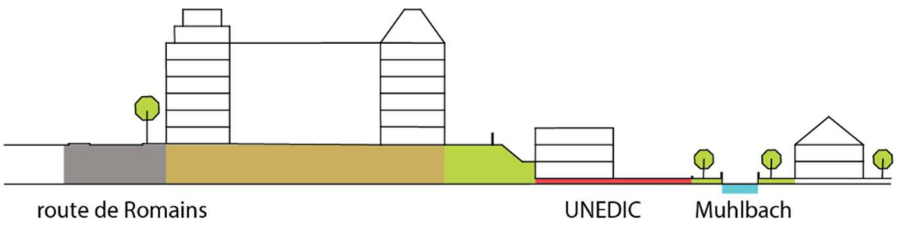
Différence altimétrique

Au regard de ce contexte urbain et paysager qui s'est jusqu'aujourd'hui développé à l'appui de cette spécificité, la collectivité souhaite prévoir une gradation des hauteurs constructibles sur cette zone, pour éviter qu'un projet non adapté nuise à l'intégrité paysagère et à la transition avec le Muhlbach et ses abords.

En effet, la typologie induite par le zonage du PLU actuel permettrait de s'inscrire dans la continuité urbaine de la route des Romains et ne prendrait pas suffisamment en compte cet espace de transition. Les possibilités règlementaires ne tiennent pas suffisamment compte des spécificités du site, caractérisé par un terrain qui est :

- situé en contrebas de la route des Romains (environ 5 m de différence altimétrique) ;
- en bordure immédiate du Muhlbach ;
- mal desservi (un accès unique étroit et peu adapté depuis la rue du Schnockeloch) et dont les conditions d'accès et de sécurité ne seraient pas assurées en cas de trop forte circulation induite par des constructions trop importantes ;
- situé en cœur d'ilot largement végétalisé.

C'est pourquoi le zonage UB2 actuel, permettant dans ce secteur de zone des constructions à 18 m à l'égout de toiture et une emprise au sol de 65% ne semble pas adapté à cet ilot. La collectivité souhaite en conséquence privilégier une hauteur maximale des constructions moins importante et une densité moindre en second rang de la route des Romains, de l'ordre de 12 m à l'égout, associé à une emprise au sol de 50% maximum.



Coupe schématique du terrain existant

Cette modulation de la hauteur et de l'emprise au sol sur un ilot enserré entre la route des Romains, la rue du Schnockeloch et le Muhlbach permettra de plus de créer une gradation entre le tissu pavillonnaire de la rue David Gruber en contrebas et les immeubles structurants aux hauteurs plus importante de la route des Romains. Il s'agit de proposer

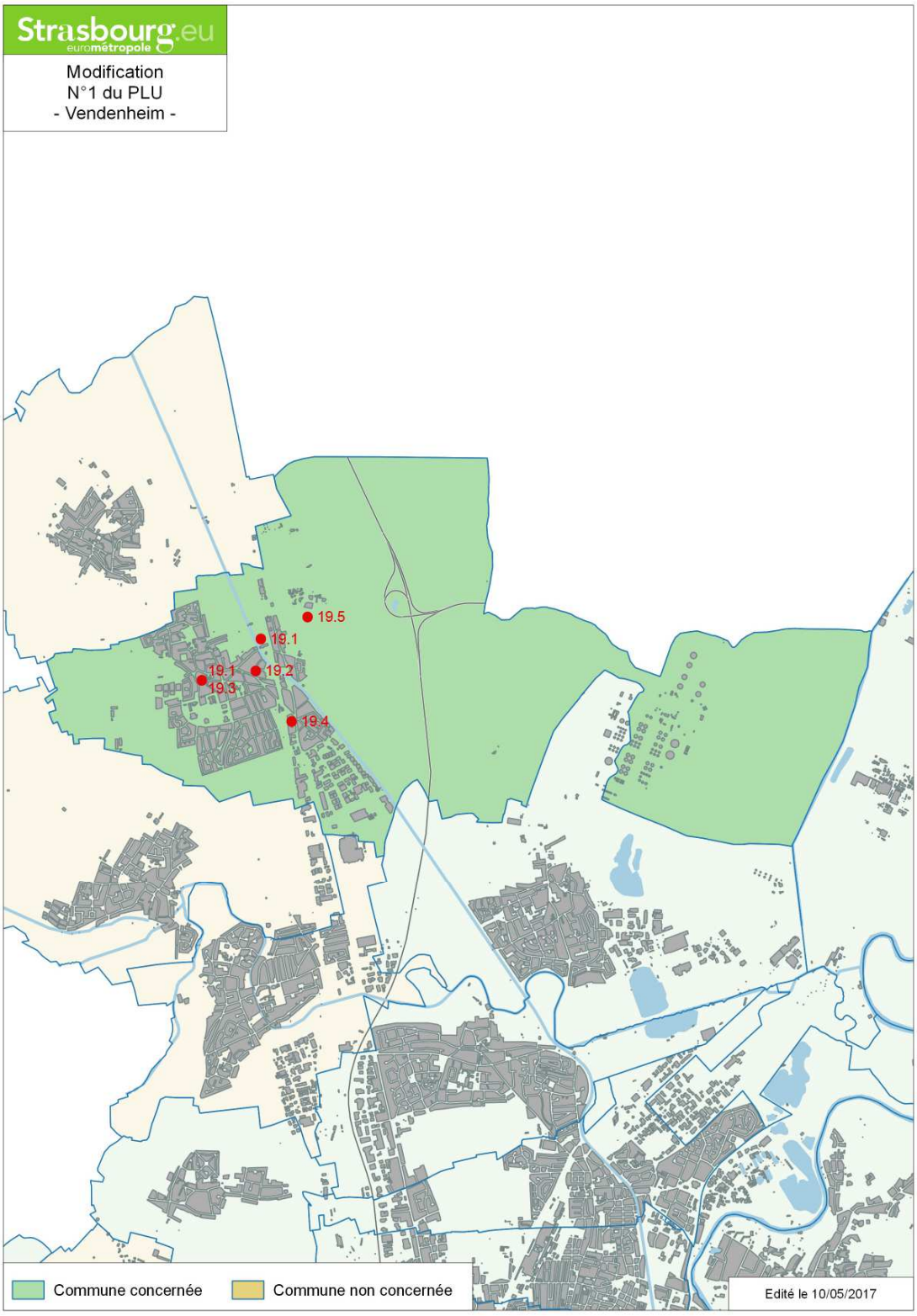
un équilibre entre la préservation d'une constructibilité sur un site en cœur de quartier, proche des équipements, des commerces de proximité et des transports en communs, et la préservation des espaces naturels et supports de biodiversité le long du Muhlbach.

En ce sens, il est proposé d'intégrer dans ce point de modification une baisse de la hauteur à la fois sur le site UNEDIC, mais également sur celui de l'îlot voisin, qui répond aux mêmes enjeux de transition du tissu urbain et végétal vers le Sud.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification nécessite une modification du secteur de zone et de la hauteur maximale autorisée des constructions au plan de zonage, en modifiant la zone UB2 18 m ET au profit d'une zone UB4 12 m ET.

19 – Commune de VENDENHEIM



19.1 Commune de VENDENHEIM
Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN 15 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal. Long de plusieurs kilomètres, il traverse la commune de Vendenheim d'Ouest en Est en passant par le centre ancien.
A terme, l'aménagement porté par la commune de Vendenheim, vise à créer un réseau de cheminement dédié principalement à la promenade.

b. Traduction dans le PLU

Suite à la demande de la commune, il est proposé de modifier ponctuellement l'ER VEN 15 afin de :
- assurer une meilleure continuité du cheminement existant ou projeté ;
- limiter au maximum l'impact sur les propriétés privées (quand cela est possible) ;
- tenir compte des acquisitions foncières d'ores et déjà réalisées par la commune.

Les secteurs concernés par les modifications de tracé sont les suivants :
- dans le centre de la commune, au Nord de la rue des Bergers entre la rue du Temple et la rue du Lavoir, le tracé de l'ER bascule en rive droite du Muehlbaechel sur une longueur d'environ 200 m ;
- à l'Est de la commune, le long du fossé du Neubaechel, le tracé est également basculé sur la rive opposé sur environ 50 m et l'emprise est légèrement biseautée afin de permettre une bonne connexion avec les autres sections.

19.2 - Commune de VENDENHEIM - rue des fleurs
Modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN 25 sur sa portion finale en vue de l'aménagement d'une place de retournement

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN 25 est destiné à permettre l'élargissement de la rue des Fleurs et à aménager une place de retournement à son extrémité Nord.
L'emprise réservée pour la place de retournement est modifiée et décalée vers le Sud. Afin d'être plus fonctionnelle et de permettre une meilleure giration des véhicules techniques ou de secours, il serait opportun de décaler l'emprise réservée pour la place de retournement vers le Sud.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'ER VEN 25, comme décrit ci-dessus.

19.3 - Commune de VENDENHEIM rues du Moulin / Wurmser
Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 78 pour jonction piétonne

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite inscrire un ER d'une largeur de 2 m pour un cheminement piétons depuis le Nord de la rue du Moulin, vers la rue du Général Wurmser, aujourd'hui en impasse.
Cet ER a pour objet de compléter le réseau piéton dans le centre ancien de la commune et plus précisément de proposer un itinéraire direct vers le Nord. Cette liaison directe permettra aux piétons d'éviter de remonter la rue du Moulin puis la rue du Temple pour accéder au Nord de la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER VEN 78 destiné à créer un cheminement piéton de 2 m d'emprise depuis la rue du Moulin vers la rue du Général Wurmser au plan de zonage. L'intérêt de cet aménagement est d'échelle locale ainsi, la commune sera bénéficiaire de cet ER.

19.4 - Commune de VENDENHEIM impasse Keusch / route de Strasbourg
Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 79

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite inscrire un ER d'une largeur de 6 m entre l'impasse Keusch et la route de Strasbourg.
Cet ER a pour objet de créer une nouvelle voie qui réalisera un bouclage viaire en sens unique. Outre une amélioration de l'accessibilité, notamment pour les commerces présents aujourd'hui dans l'impasse, cette nouvelle voie permettra également de faciliter la circulation des véhicules techniques et de secours.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER VEN 79 destiné à la création d'une voie en sens unique de 6 m d'emprise depuis l'impasse Keusch vers la route de Strasbourg. L'intérêt de cet aménagement est d'échelle locale. En conséquence, la commune sera bénéficiaire de cet ER.

19.5 - Commune de VENDENHEIM - Zone d'activité Sury
Inscrire un emplacement réservé (ER) VEN 80 pour compléter le projet de voirie de desserte de la zone

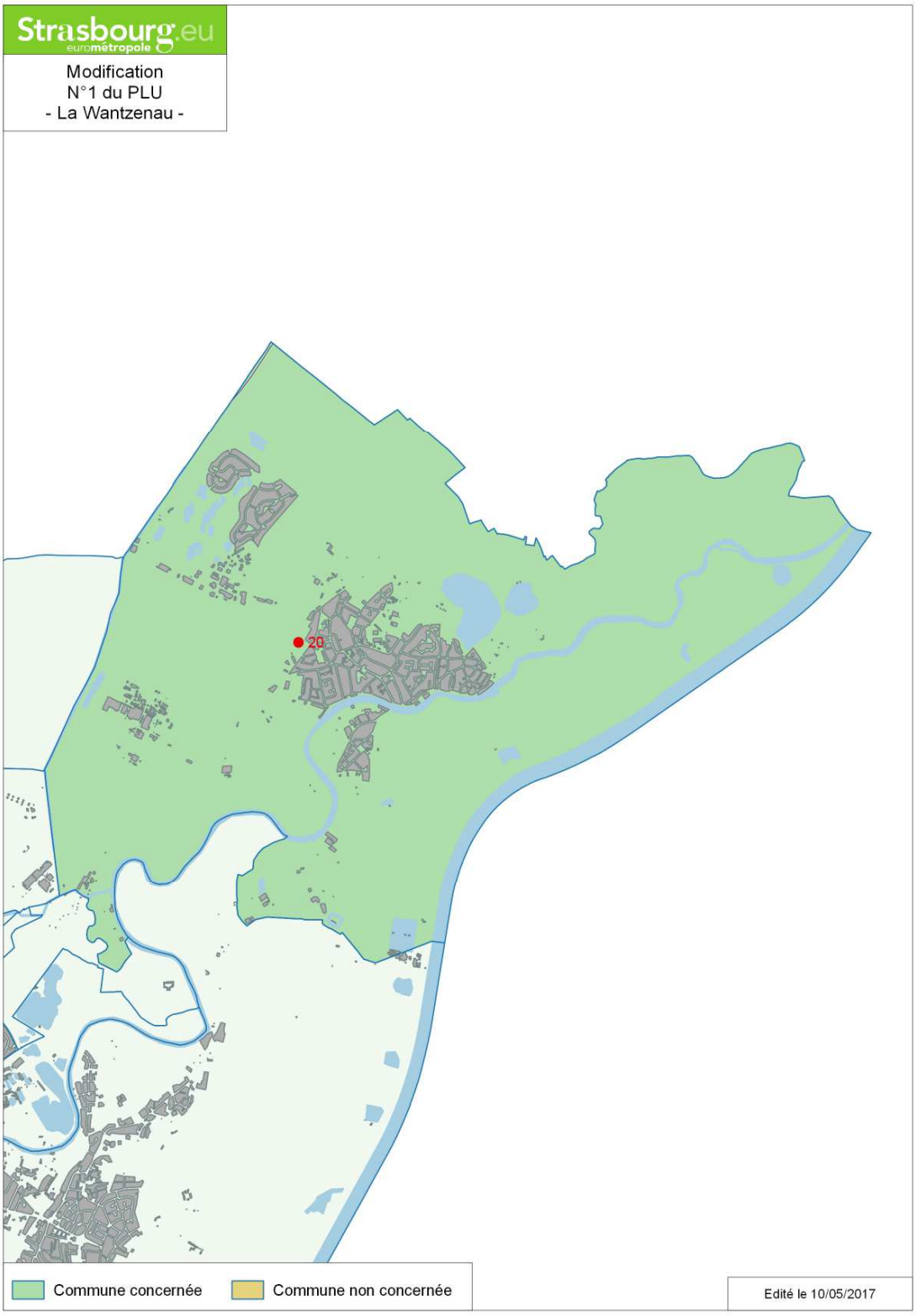
a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole souhaite inscrire un ER dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités Sury à Vendenheim.
Cet ER a pour objet de permettre la réalisation d'un carrefour avec un angle de giration adéquate pour la circulation des poids lourds.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER VEN 80 destiné à compléter le projet de voirie de desserte de la zone d'activités Sury à Vendenheim. L'Eurométropole sera bénéficiaire de cet ER.

20 – Commune de LA WANTZENAU - secteur Trissermatt
Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



a. Présentation - Explications – Justifications

Situé à l'Est de la commune à proximité de la route de Strasbourg et de la rue des Roses, le site de la Trissermatt est un des secteurs d'urbanisation à court terme de La Wantzenau identifié par la commune pour réaliser ses objectifs en matière de production de logements.
Il fait aujourd'hui l'objet d'une OAP destinée à fixer les principes d'aménagement à respecter dans le cadre d'une urbanisation future.

La commune a procédé à un appel à projets destiné à choisir un opérateur pour mettre en œuvre une urbanisation diversifiée, bien intégrée dans son environnement.
La programmation projetée respecte les objectifs pour la commune de l'OAP thématique Habitat qui fixe un objectif de 35% de logements locatifs sociaux pour les opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser. L'application de ce principe participe à rattraper le retard de production par rapport aux obligations des lois SRU/Duflot.

Les principes fixés dans l'OAP Trissermatt comme ceux définis dans l'OAP thématique habitat ne sont pas remis en cause. Néanmoins, afin de garantir une circulation apaisée dans ce nouveau quartier, la commune souhaite réserver le bouclage entre la future voirie et l'impasse des Roses aux piétons et aux cyclistes.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP Trissermatt pour faire évoluer les principes en matière de desserte (partie rédigée et schéma de l'OAP).

21 – Règlement écrit

Le tableau ci-dessous recense les modifications proposées du règlement écrit du PLU. Les présentations, explications et justifications de chaque modification proposée sont exposées ci-après.

Celles-ci sont de deux natures :

- d'une part, elles visent à améliorer la rédaction afin de limiter les interprétations et de proposer plus de lisibilité à la règle édictée.
- d'autre part, elles répondent aux enjeux propres de certains projets opérationnels et ont pour but de permettre leurs réalisations.

Article	Page	Nature de la modification
Dispositions applicables en toutes zones – article 1	9	Ajustements rédactionnels
Dispositions applicables en toutes zones – article 2	10, 11	Précision de la règle applicable aux dispositifs logement
Dispositions applicables en toutes zones – articles 1, 2, 4, 13	12, 14, 25, 27, 28	Actualisation des dispositions « sites et sols pollués »
Dispositions applicables en toutes zones – article 10	17	Ajout d'une disposition quant au contrainte induite par le réseau d'assainissement
Dispositions applicables en toutes zones – article 12	19, 22, 24	Modification des périmètres de l'article 12, ajustements rédactionnels
Dispositions applicables en toutes zones – article 13	25	Précision de la règle applicable aux établissements de santé
Dispositions applicables en toutes zones – article 15	26	Ajustements rédactionnels
Zones UB et UCB – article 7	45, 59	Actualisation des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme
Zones UCA, UCB, UD – article 6	52, 58, 64	Ajustements rédactionnels
Zones UX, IAUX – article 2	80, 111	Précision de la règle applicable aux dispositifs d'énergie
Zone UX – article 2	80, 81, 82	Ajustements rédactionnels quant aux dispositions relatives aux commerces, notamment à Fegersheim
Zone UY – article 12	90	Précision de la règle applicable dans la ZAC Deux-Rives à Strasbourg
Zone IAUB – article 13	105	Précision de la règle applicable dans la ZAC Bohrie à Ostwald
Lexique	151	Ajout de définition

Dispositions applicables en toutes zones - article 1

Le règlement dispose que toutes constructions quelles qu'elles soient sont interdites dans les marges de recul. Pour préciser l'application de cette disposition, il est proposé de remplacer le terme « constructions » par celui de « bâtiments ».
En effet, la volonté première du règlement est bien d'interdire des constructions closes et couvertes, ce que sont des « bâtiments ». Des cheminements doux, des espaces circulés, peuvent être considérés comme des constructions mais la volonté du PLU n'est pas de les interdire dans les marges de recul.

Dispositions applicables en toutes zones - article 1 - Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

Le règlement graphique du PLU porte deux outils en vue d'identifier les espaces végétalisés de l'agglomération :

- les « espaces contribuant aux continuités écologiques », au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- et les EPCC, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Règlementairement, ces deux types d'espaces sont inconstructibles. Il existe toutefois quelques exceptions permettant la mise en œuvre de politiques publiques telles que les infrastructures ou les réseaux.
Les EPCC, identifiant des espaces végétalisés principalement situés dans l'enveloppe urbaine, admettent en outre des constructions supplémentaires mais limitées, en lien avec leur usage (abris de jardins, piscine, etc...).
Ces constructions autorisées s'entendent comme exclusives. Hormis celles-ci, inscrites à l'article 2.12 des dispositions applicables en toutes zones (titre II), aucune autre construction n'y est admise.

Or, il apparait, à la lecture croisée des articles 1 et 2 des dispositions applicables en toutes zones (titre II), qu'aucune règle interdit les autres types de constructions dans les EPCC.

Il est ainsi proposé d'ajouter à l'article 1 des dispositions applicables en toutes zones (titre II) que « *tous types de constructions, dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » [sont interdits], à l'exception de celles admises à l'article 2.12.* ». Ce complément réglementaire est d'ores et déjà justifié dans « l'exposé des motivations du règlement », dans le rapport de présentation du PLU (Tome 4).
Il convient de préciser les dispositions du règlement écrit pour garantir la traduction réglementaire de l'objectif poursuivi.

Dispositions applicables en toutes zones - article 2 – Volet habitat

Le règlement porte plusieurs outils traduisant la politique de l'habitat sur le territoire. Ont ainsi été mis en place des Secteurs de mixité sociale (SMS), des Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et des Secteurs de taille de logement (STL).
Dans chacun de ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des Logements locatifs sociaux (LLS). Ces LLS s'entendent au titre de la loi SRU/Duflot. Dans le cas des STL, une proportion de types de logement (3 pièces) est imposée.

Ces dispositions sont motivées par un objectif de diversification de l'offre de logements, en réponse aux multiples besoins de la population.

Cependant, il existe des typologies de programmes de logements incompatibles avec les orientations fixées par les SMS, ERMS ou STL. C'est notamment le cas des hébergements temporaires (résidences d'accueil pour des personnels ou des visiteurs à l'université ou à l'hôpital par exemple) ou des logements de fonction.
Ces logements, de par leur nature et leur usage, doivent pouvoir être distingués des opérations classiques, en particulier au regard des pourcentages de LLS assignés.

Afin de distinguer ces opérations particulières et ponctuelles des opérations classiques de construction de logements, il est proposé dans le présent point de modification d'affranchir les hébergements temporaires et des logements de fonction des règles relatives aux SMS, des ERMS et des STL.

Ce point de modification nécessite de compléter les paragraphes 5, 6 et 7 de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.
En outre, le lexique s'enrichit de la définition du terme « hébergement ».

Dispositions applicables en toutes zones - article 10

L'article 10 des dispositions applicables en toutes zones (titre II) précise que la mesure de la hauteur ne tient pas compte des remblais ou surélévation du niveau bas lorsqu'ils sont induits par la prise en compte d'un aléa inondation, en lien avec le projet de plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), élaboré par les services de l'Etat.

D'autres contraintes techniques peuvent entrainer une surélévation. C'est le cas lors d'un assainissement gravitationnel où des surélévations des rez-de-chaussée sont parfois nécessaires. Il est ainsi proposé d'ajouter ce cas au paragraphe 5 de l'article 10 des dispositions applicables en toutes zones.

La règle proposée est la suivante : « *Lorsque le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou une contrainte technique liée au réseau d'assainissement impose des remblais ou une surélévation du plancher bas de la construction, la sur-hauteur induite par ces prescriptions n'est pas prise en compte dans la mesure de la hauteur des constructions et installations.* ».

Dispositions applicables en toutes zones - article 12

1. Par arrêté préfectoral du 13 décembre 2016, le Préfet a prononcé l'utilité publique du prolongement de la ligne de tram E vers La Robertsau à Strasbourg. Conformément aux orientations prises par le PLU en matière de stationnement, il y a lieu de modifier la carte d'application des zones de stationnement au sein du règlement. Suivant le nouveau tracé, le prolongement de la ligne de tram est inscrite en zone II. Cette carte figurant par ailleurs à titre illustratif au sein du Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Déplacements, est également mise à jour dans ce dernier.

2. Pour préciser le mode de calcul des normes de stationnement relatives aux commerces, il est proposé d'ajouter un exemple dans le règlement.

3. En cohérence avec les définitions données dans le lexique, il est proposé de renommer le paragraphe 1.7 en « équipements publics ou d'intérêts collectifs ». En effet, la notion de « services publics » apparait trop réductrice et imprécise.

4. Les normes de stationnement pour les deux-roues sont fixées en fonction des vocations des constructions concernées, indépendamment de leur localisation. Une exception est toutefois faite pour le bureau où la norme varie en fonction des secteurs géographiques. L'écriture actuelle ne précise cependant pas les dispositions applicables au sein des ZAC. Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de préciser la règle concernant le stationnement des deux-roues, pour les bureaux, au sein des ZAC Danube et Deux-Rives à Strasbourg.

Dispositions applicables en toutes zones - article 13

La prise en compte de la biodiversité et des espaces de nature « ordinaire » est un des enjeux porté par le PLU. Il se traduit notamment par une OAP thématique spécifique à la Trame verte et bleue, des exigences en matière d'espaces verts et de plantations à réaliser en pleine terre, ainsi que des surfaces végétalisées à créer en toiture ou en façade.

Cet outil permet de renforcer la présence du végétal dans le tissu urbain. Toutefois, elle peut être incompatible avec certaines fonctions urbaines, notamment les établissements de santé.
En effet, dans un contexte médical neutre et aseptisé, la présence à proximité de plantations, en façade ou en toiture, peut entrainer des complications, notamment allergènes et hygiéniques.

Ainsi, il est proposé d'exempter de cette règle les établissements de santé. L'exigence de réalisation d'espace vert en pleine terre est, quant à elle, inchangée.

Inscrite à l'article 13 des dispositions applicables en toutes zones, la règle proposée est la suivante : « *6. Les dispositions en matière d'aménagement végétalisé en toiture ou en façade, exigées par les articles 13 des zones U et IAU du présent règlement, ne s'appliquent pas aux établissements de santé.* »

Dispositions applicables en toutes zones - article 15

Les paragraphes 1 à 4 de l'article 15 évoquent successivement « nouvelle construction » et « construction nouvelle ». Afin d'éviter toute mauvaise interprétation des règles, il est proposé de ne retenir qu'une seule formulation, à savoir « nouvelle construction ».

En outre, il est ajouté que ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes.

Dispositions applicables en toutes zones - Prescriptions réglementaires particulières

Pour plus de lisibilité, outre les ajouts de secteurs détaillés par ailleurs, le tableau synoptique concernant les restrictions d'usage est scindé sur deux pages.

Zones UB et UCB - article 7

L'article 7 de ces deux zones vise les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. Celles-ci permettent, en cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, d'apprécier les règles de l'article 7, uniquement au périmètre extérieur de ladite opération. En son sein, les dispositions de l'article 8 prennent le relai.

Depuis l'arrêt du PLU, en novembre 2015, et l'approbation en décembre 2016, des décrets sont venus faire évoluer et compléter le dispositif réglementaire jusqu'alors porté par l'article R.123-10-1. Dorénavant, cela est régi par l'article R.151-21.

Pour tenir compte de cette évolution réglementaire, il est proposé de modifier ce paragraphe tel qu'il suit : « *En vertu de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent article sont appréciées au périmètre du projet dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance* ».

Zones UCA, UCB, UD - article 6

Les articles 6 des zones U s'appliquent aux « constructions » quand l'article 6 des zones UCA, UCB et UD parle de « bâtiment ». Afin d'uniformiser les appellations, il est proposé d'appliquer les dispositions des articles 6 UCA, UCB et UD aux « constructions » et non plus aux « bâtiments ».
Cette modification n'entraine pas de modification des règles respectives de ces zones.

Zone UX – article 2 – Volet commerce

1. Secteur de Fegersheim, le long de la RD 1083

La modification n°3 du SCOTERS a introduit des dispositions particulières quant à l'aménagement commercial du territoire. Une étude sur l'offre commerciale a été réalisée, en croisant des critères commerciaux (la taille de l'équipement commercial et de ses principales unités), et urbains (l'échelle de rayonnement, les caractéristiques de localisation, impacts en termes d'aménagement du territoire).

Ainsi, le SCOTERS fixe la localisation préférentielle du commerce dans le chapitre VI du document d'orientations et d'objectifs. Celle-ci est guidée par des principes d'organisation du territoire.
Les dispositions du SCOTERS concernant la localisation des activités commerciales dans l'Eurométropole de Strasbourg, ont été traduites dans le PLU, notamment dans le règlement écrit et graphique.

Cependant, les dispositions particulières du SCOTERS concernant le commerce à Fegersheim, le long de la RD1083, n'ont pas été inscrites dans le PLU.
Pour mémoire, au titre du SCOTERS, ce secteur est particulier car il comporte une offre alimentaire de proximité, ainsi que des locaux commerciaux non alimentaires, considérés comme isolés, certains à l'état de friche. Aujourd'hui le site n'est pas identifié comme pôle intermédiaire ou d'équilibre.

Afin d'être en adéquation avec le SCOTERS, il est proposé d'ajouter dans le règlement écrit du PLU ses dispositions concernant le site de Fegersheim, le long de la RD1083, issues du document d'orientations et d'objectifs.

Les nouvelles dispositions concernent la zone d'activités industrielles, artisanales et commerciales de Fegersheim, située le long de la RD1083 et classée en zones UXb1, UXb2 (industrie et artisanat) et UXd4 (commerces).

Il est proposé de compléter les dispositions applicables à l'article 2 des zones UX du règlement écrit du PLU, avec les dispositions du document d'orientations et d'objectifs du SCOTERS, spécifiques à Fegersheim :
« concernant le site de Fegersheim, le long de la RD1083, sont autorisés :
- *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 des points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations. »*

Les dispositions du SCOTERS, exprimées en surface de vente, sont traduites en surface plancher, à l'instar des autres règles relatives au commerce figurant au sein du règlement.

Ces dispositions seront ajoutées :
- dans le paragraphe 3 de l'article 2 des zones UX, par ajout d'une ligne spécifique au site de Fegersheim dans le tableau. Ces dispositions s'appliqueront aux zones UXb1 et UXb2 localisées à Fegersheim ;
- dans le paragraphe 5.12. concernant le sous-secteur de zone UXd4.

2. Ajustements règlementaires

Egalement issu des dispositions du SCOTERS concernant le commerce, le règlement fixe une norme pour les commerces existants et localisés hors centralité ou pôles commerciaux. Ceux-ci peuvent demeurer mais leur développement est limité.
En effet, ils sont limités dans leur taille à 1500 m² de surface plancher maximum, même s'ils peuvent, par endroit, d'ores et déjà dépasser cette taille. L'écriture règlementaire actuelle laisse à penser qu'une extension de 1500 m² est admise alors qu'il s'agit d'autoriser une surface globale de 1500 m² : surface actuelle + extension projetée.

Afin de clarifier la règle, il est proposé de préciser que la totalité du commerce existant ne dépasse pas 1500 m². La règle proposée est la suivante : « *L'extension des constructions existantes à vocation commerciale, à condition que l'ensemble n'excède pas une surface de plancher totale de 1500 m².* ». Cette réécriture concerne les zones UXb, UXc et UXd.

Zones UX et IAUX – article 2 – Volet énergie

L'une des orientations du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est de favoriser la production d'énergie renouvelables. En ce sens, plusieurs outils règlementaires ont été mis en place.

Ainsi, suite à des interventions dans le cadre de l'enquête publique et pour donner plus de lisibilité à ces projets, une disposition particulière a été introduite en zone UX et IAUX afin de permettre les projets de géothermie et de méthanisation.

Toutefois, cette règle fait obstacle à d'autres projets de production d'énergie renouvelable. En effet, une lecture stricte de la règle conduirait à interdire des projets de valorisation énergétique ou d'installations privées réalisées dans le cadre d'une activité existante.

Ainsi, il est proposé de modifier la rédaction de l'article en question afin qu'elle ne couvre que les installations de production d'énergie renouvelable dont c'est l'activité principale. La mise en place de systèmes propres de production d'énergie renouvelables tel qu'une unité de panneaux photovoltaïques ou des systèmes de récupération d'énergie, n'est pas concernée par cette disposition règlementaire dans la mesure où il s'agirait d'une activité annexe à une activité déjà existante.

Enfin, il y a lieu de modifier l'application de la disposition règlementaire visant les projets de production d'énergie renouvelable, afin de tenir compte de l'ensemble des projets en cours sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ainsi, cette disposition s'appliquerait en zone UXb1, UXb2, IAUXb1 et IAUXb2.

Zone UY – article 12

Le dossier de réalisation de la ZAC Deux Rives, approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 28 avril 2017, s'appuie sur une stratégie des mobilités confortant la nouvelle voie du tramway comme épine dorsale de développement du secteur, complétée par de nouvelles liaisons en faveur des modes doux.

Ces mobilités douces et durables recherchées pourront, par la mutualisation du stationnement et la localisation des parkings en entrée de quartier, être mises en œuvre tout en correspondants aux besoins des habitants et usagers de la ZAC. Le dimensionnement de ces besoins est fondé sur les principes de mutualisation, de foisonnement et de banalisation des places.

Pour permettre la mise en place de ces objectifs et en cohérence avec les plans-guides de la ZAC, le PLU a, à travers son article 12, pris le parti de ne pas appliquer, dans la ZAC Deux Rives (et Danube), les normes selon la même méthode que le reste de l'agglomération par le biais de zones géographiques identifiées, mais de laisser la possibilité aux programmes de gérer les aires de stationnement en répondant aux besoins nécessaires au fonctionnement de l'opération.

Il s'agit de projets qui ont vocation à être exemplaires, mais dans lesquelles le stationnement n'est cependant pas dépourvu de règlementation. En effet, une disposition particulière impose, dans les zones UDz1 (ZAC Danube) et UDz5 (une partie de la ZAC Deux Rives) de répondre aux besoins nécessaires au fonctionnement de la zone en matière d'aires de stationnement à créer.

Cependant, lors de l'élaboration du PLU, la zone UYa comprise dans le périmètre de la ZAC Deux Rives a été omise dans l'application de ces dispositions particulières.

Ce point de modification vise ainsi à reprendre, dans la zone UYa comprise dans le périmètre de la ZAC Deux Rives, les dispositions particulières déjà applicables à une partie de la ZAC (la zone UDz5). L'objet de cette modification est de rendre les dispositions sur le stationnement identiques à l'ensemble de la ZAC Deux Rives, en cohérence avec les dispositions particulières repérées sur la carte stationnement de l'article 12.

L'écriture proposée est la suivante :
« *Dispositions applicables dans le secteur de zone UYa de la ZAC Deux-Rives :*
Nonobstant les dispositions applicables en toutes zones (titre II), l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement, exigible pour le stationnement des véhicules motorisés, lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement. »

Zone IAUB – article 13

Lauréat du Grand Prix d'aménagement 2015 sur le thème « comment mieux construire en zone inondable constructible ? » et labélisé éco-quartier depuis 2016, le quartier des Rives du Bohrie a su intégrer dans son parti d'aménagement une sensibilité environnementale majeure.
Ce nouveau quartier, bâti autour d'une ancienne gravière, développera au cœur de la ville d'Ostwald, environ 1 200 logements, ainsi qu'une école, une crèche, une salle de sports et des commerces de proximité.

Seuls 15 ha, sur un périmètre de 50 ha seront urbanisés, afin de laisser une zone perméable suffisante pour garantir le libre écoulement des eaux. L'opération d'aménagement donne ainsi une place à l'eau qui préserve l'existence de zones d'expansion des crues à l'échelle du quartier. Ce principe s'inscrit dans la logique de solidarité des territoires amont/aval concernées par les inondations.
Les espaces ainsi laissés libres ont également permis une réflexion approfondie autour de la biodiversité et de la nature, offrant un cadre de vie exceptionnel aux habitants.
Ainsi la compacité maximale des espaces construits a été un véritable parti pris pour conserver de larges espaces naturels.

Dans ce contexte et au regard de la particularité de ce projet, la règle du PLU imposant que « 15% au moins de la superficie du terrain doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre » n'est pas adaptée aux spécificités de cette opération. En effet, cette disposition ne peut s'appliquer à l'échelle des parcelles privées.

La compacité bâtie recherchée ne permet pas l'intégration systématique de 15% d'espaces verts de pleine terre sur chaque ilot et parcelle privée : limites parcellaires resserrées, gestion des stationnements en sous-sol ou en socle, gestion des bâtiments et espaces extérieurs sur pilotis pour gérer la transparence hydraulique…
L'objectif de la pleine terre est toutefois largement atteint au regard de l'ensemble du projet puisque 70% (35 ha) du périmètre est constitué d'espaces naturels, en pleine terre.

La présence du végétal reste toutefois un impératif à l'échelle de chaque parcelle pour assurer une bonne intégration paysagère des secteurs bâtis. C'est pourquoi il est proposé d'adapter la règle en imposant que « *15% au moins de la superficie du terrain doit être réservé à des aménagements paysagers* » sur la ZAC des Rives du Bohrie.

Titre VII – Lexique :

Introduite dans le règlement, à l'article 2 des dispositions applicables en toutes zones, la notion d'hébergement est définie dans le lexique du règlement.

22 – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'Orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » fixe, pour les zones d'urbanisation IAU, un taquet surfacique à partir duquel l'aménagement peut démarrer.

Ce seuil est calibré selon chaque zone, en fonction de sa localisation et de sa vocation. Il permet de garantir une cohérence dans l'aménagement à venir.

Cependant, l'inscription d'un seuil ne tient pas compte des opérations ponctuelles qui peuvent se réaliser dans les zones IAU. En effet, certaines constructions, notamment des équipements publics, peuvent se réaliser dans ces zones, sans pour autant pouvoir atteindre le seuil fixé. Aussi, il est proposé d'exonérer les équipements publics du respect du seuil imposé par l'OAP.

L'aménagement cohérent et global des zones IAU reste un principe général repris dans les articles 2 des zones IAU (IAUA, IAUB, IAUE, IAUX, IAUZ).

D - Pièces du PLU à modifier

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification n°1 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7, nouvellement créé.

Les pages suivantes seraient modifiées :

Tome 3 :

1.3 - Etat initial de l'environnement

Pages 174, 175, 177 et 179

Tome 4 :

1.4 – Explications des choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Page 38

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

Page 59

1.6 – Exposé des motivations du règlement

Pages 18, 19, 35, 43, 54, 65, 91, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 142, 154, 159, 160, 162, 169, 174 et 177

Tome 5 :

1.7 – Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées

Pages 19, 20, 33, 41, 62, 63, 64, 74, 94, 96, 97, 109, 145, 146, 147, 148, 149, 152, 154, 165, 187, 190, 198, 219, 241, 260 et 268

2. Les Programmes d'orientations et d'actions (POA)

2.1 Thématique Habitat

La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, sont modifiées.
(Pages 149 et 151)

2.2 Thématique Déplacements

La carte « Périmètre des différentes zones de PDU » est mise à jour (page 180).

3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1)**

- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Trame verte et bleue » (Plans parties Nord-Ouest, Centre Ouest et Sud-Ouest + page 59)
  - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)

- **OAP métropolitaine (Tome 1)**
  - Commune de Strasbourg - Neudorf / Port du Rhin : OAP « Cœur métropolitain Deux-Rives » (pages 135 à 144)

- **OAP intercommunale (Tome 1)**
  - Communes de Mittelhausbergen et Oberhausbergen : « Porte des Hausbergen » (pages 216, 217, 217 a, 217 b et 218 a)

- **OAP communales (Tome 2)**
  - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Espace Leclerc » (pages 98 et 99)
  - Commune de La Wantzenau : « Secteur Trissermatt » (pages 156 et 159)

Les OAP communales (Tome 2) suivantes seraient ajoutées

- Commune d'Entzheim : « Secteur Terres de la chapelle – Zone UXd4 » (pages 38 a et b)
- Commune de Reichstett : OAP « Secteur au nord de la RD 63 » - zone IAUXd (pages 256 a et b)
- Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur de la friche industrielle Istra » (pages 256 c, d, e, f et g)

- Commune de Schiltigheim : OAP « Secteur Fischer Sebim » (pages 256 h, i, j, k, l, m et n)

4. Le règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit seraient modifiés :

- **Dispositions applicables en toutes zones**
  - Article 1 : page 9
  - Article 2 : pages 10, 11 et 12
  - Article 4 : page 14
  - Article 10 : page 17
  - Article 12 : pages 19, 22 et 24
  - Article 13 : page 25
  - Article 15 : page 26
  - Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28

- **Zone UB**
  - Article 7 : page 45

- **Zones UCA**
  - Article 6 : page 52

- **Zones UCB**
  - article 6 : page 58
  - article 7 : page 59

- **Zones UD**
  - article 6 : page 64

- **Zones UX**
  - article 2 : pages 80, 81 et 82

- **Zone UY**
  - article 12 : page 90

- **Zone IAUB**
  - article 13 : page 105

- **Zones IAUx**
  - article 2 : page 111

- **Lexique** : page 151

5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Eckbolsheim	EKB 55
Geispolsheim	GEI 4
Hœnheim	HOE 21
Lingolsheim	LIN 43
Niederhausbergen– ERMS	NIH H1
Niederhausbergen	NIH 29
Ostwald	OSW 66
Reichstett	REI 2
Strasbourg - Neuhof	NEU 38
Vendenheim	VEN 15, VEN 25, VEN 78, VEN 79, VEN 80

L'emplacement réservé pour mixité sociale suivant serait modifié :

Commune	**N° de l'emplacement réservé pour mixité sociale**
Niederhausbergen– ERMS	NIH H1

6. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

- **Le plan de zonage**

Commune	**N° des planches au 1/2000**	**N° des planches au 1/5000**
Bischheim	15, 16	8, 9
Eckbolsheim	29	10, 11
Entzheim	50, 58	13
Eschau	74	22
Fegersheim	73	21
Geispolsheim	59, 64, 68	14, 17
Hœnheim	15, 16	8, 9
Illkirch-Graffenstaden	65, 66	18
Lingolsheim	45, 52	14
Niederhausbergen	13	8
Oberhausbergen	24	7, 8
Ostwald	52	14
Reichstett	7	2, 5
Schiltigheim	18, 19, 20, 25, 26	7, 8, 9
Souffelweyersheim	15	8
Strasbourg	17, 21, 22, 27, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 47, 48, 55	9, 11, 12, 14, 15
Vendenheim	3	1, 4, 5
La Wantzenau	4	3, 6

- **Le plan vigilance** (en ce qui concerne les Sites et sols pollués et les risques technologiques)

  Planches N° 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19

E – Textes régissant l'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- Articles L. 123-1 à L. 123-19 du code de l'environnement.
- Articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement.

F – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées, puis mis en enquête publique.
Le projet de modification de PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 2

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Juin 2018

direction urbanisme et territoires
prospective et planification territoriale
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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 – Objet de l'enquête publique....3

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU....7

D – Pièces du PLU à modifier....41

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier....42

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et Planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de l'enquête publique

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 28 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016.

La présente modification simplifiée n° 2 du PLU concerne les communes de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Hœnheim, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim, Strasbourg et Vendenheim.

Les points de cette modification ont pour objet la suppression, la réduction ou l'ajustement d'emplacements réservés (au niveau du règlement graphique, de la destination ou encore du bénéficiaire de l'emplacement réservé) et la correction d'erreurs matérielles.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 2 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 modification simplifiée proposée porte sur les points suivants :

N°	Commune		Résumé
1	BISCHHEIM HOENHEIM		Modification des tracés des emplacements réservés HOE 28 à Hoenheim et BIS 5 à Bischheim
2	ECKBOLSHEIM	avenue du Général de Gaulle	Réduction de l'emplacement réservé EKB 4
3	ESCHAU	rue du Canal	Suppression de l'emplacement réservé ESC 24
4	HOENHEIM	rue du Lion	Suppression de l'emplacement réservé HOE 15
5	LINGOLSHEIM		Correction d'une erreur matérielle : désignation de l'emplacement réservé LIN 22
6	NIEDERHAUSBERGEN		Suppression des emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11
7.1	OBERHAUSBERGEN	rue des Tourterelles	Réduction et changement de destination de l'emplacement réservé OBH 4 Suppression de l'emplacement réservé OBH 5
7.2	OBERHAUSBERGEN	chemin des Muriers	Suppression de l'emplacement réservé OBH 9
7.3	OBERHAUSBERGEN	à proximité de la rue de la Schlitte	Suppression de l'emplacement réservé OBH 10
7.4	OBERHAUSBERGEN	à proximité de la rue des Jardins	Suppression de l'emplacement réservé OBH 19
7.5	OBERHAUSBERGEN	rue Hofacker	Suppression de l'emplacement réservé OBH 21
7.6	OBERHAUSBERGEN	à l'intersection de la route de Saverne et la rue de Wolfisheim	Réduction de l'emplacement réservé OBH 22
7.7	OBERHAUSBERGEN	rue de la Paix	Elargissement de l'emplacement réservé OBH 25 sur une partie des emprises de l'emplacement réservé OBH 26 Suppression de l'emplacement réservé OBH 26
7.8	OBERHAUSBERGEN	rue de Mittelhausbergen	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 27
7.9	OBERHAUSBERGEN	rue du Moulin	Réduction de l'emplacement réservé OBH 29
7.10	OBERHAUSBERGEN	rue de la Victoire	Suppression de l'emplacement réservé OBH 30
7.11	OBERHAUSBERGEN	rue Voltaire	Modification de la désignation et correction de l'erreur matérielle relative à l'étiquette de largeur d'emprise, emplacement réservé OBH 32
7.12	OBERHAUSBERGEN	chemin du puit de captage	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 34
7.13	OBERHAUSBERGEN	route de Strasbourg	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 42
7.14	OBERHAUSBERGEN	entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim	Suppression de l'emplacement réservé OBH 44
7.15	OBERHAUSBERGEN	rue Adèle Woytt	Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 52

7.16	OBERHAUSBERGEN	rue des Champs	Réduction de l'emplacement réservé OBH 58
7.17	OBERHAUSBERGEN	entre la route de Saverne et la rue des Champs	Réduction et modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 59. Correction d'une erreur matérielle visant à positionner la limite Est de l'emplacement réservé OBH 59 et la limite du secteur de zone UXb1
8	OSTWALD	Rives du Bohrie	Correction d'une erreur matérielle sur les schémas de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie
9	REICHSTETT	RD 63	Réduction de l'emplacement réservé REI 3
10.1	SCHILTIGHEIM		Suppression des emplacements réservés SCH 122 et SCH 123
10.2	SCHILTIGHEIM	Espace européen de l'entreprise	Correction d'une erreur matérielle : rétablissement de la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3
11	STRASBOURG	La Robertsau rue de Bussière	Réduction de l'emplacement réservé ROB 6 et correction d'une erreur matérielle
12.1	VENDENHEIM	au Nord de la route de Brumath	Suppression de l'emplacement réservé VEN 68
12.2	VENDENHEIM	rue du Gravier	Réduction de l'emplacement réservé VEN 38
12.3	VENDENHEIM	rue des Jardins	Réduction de l'emplacement réservé VEN 8
13	VENDENHEIM REICHSTETT	RD 37	Modification de la marge de recul le long de la RD 37 et réduction de l'emplacement réservé VEN 33, le long de l'ancienne raffinerie
14.1	LA WANTZENAU	entre la RD 468 et la voie ferrée	Suppression de l'emplacement réservé LWA 3
14.2	LA WANTZENAU	rue des Héros	Suppression de l'emplacement réservé LWA 26

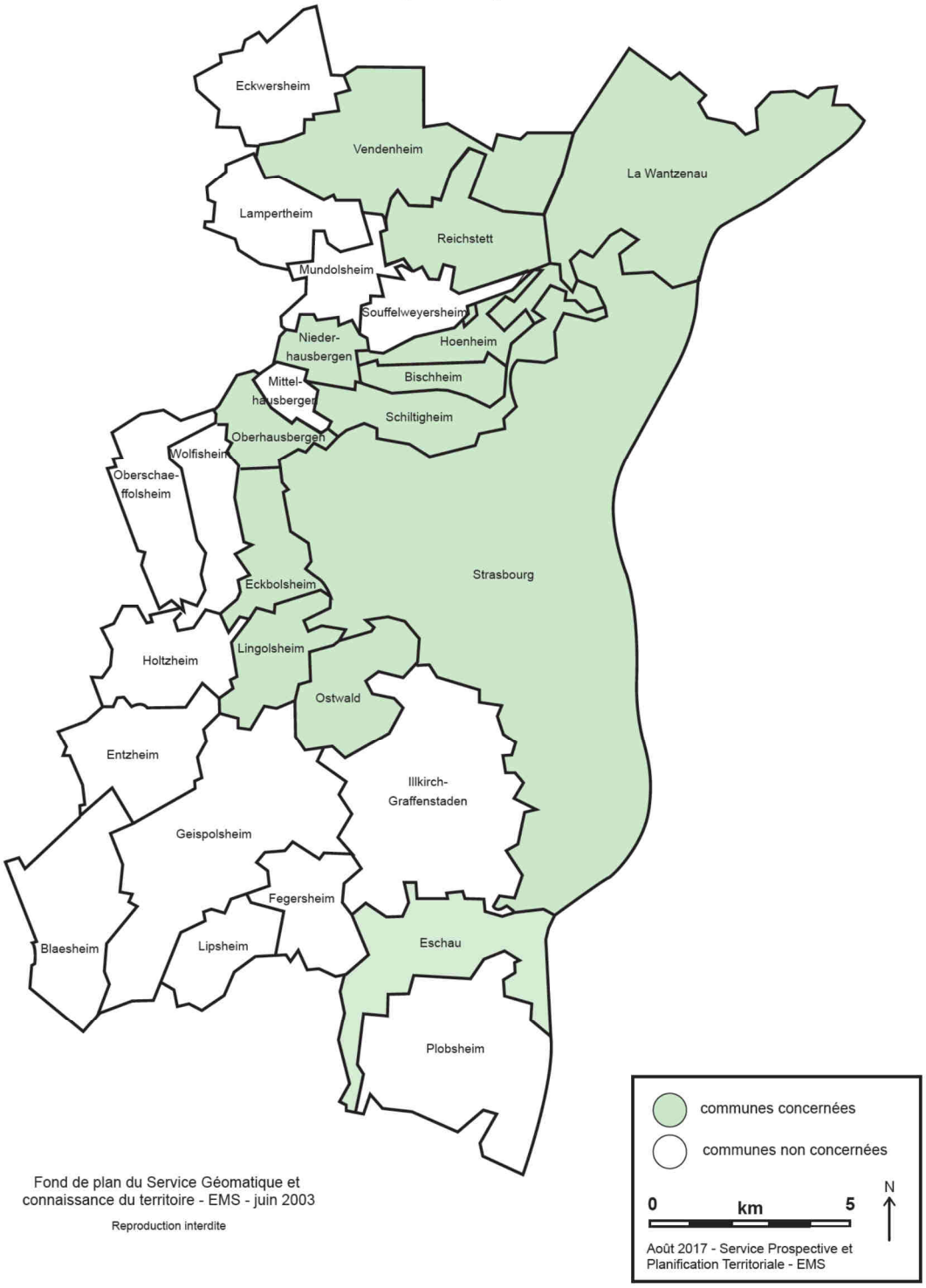
Compte tenu de la portée des points de modification, la procédure simplifiée peut être mise en œuvre au titre des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure utilisée est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

Au regard des points inscrits dans la deuxième modification simplifiée du PLU, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle évaluation environnementale, conformément à l'alinéa 3° du III de l'article L.122-4 du Code de l'environnement.

Modification simplifiée n°2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg : communes concernées par des points de modification



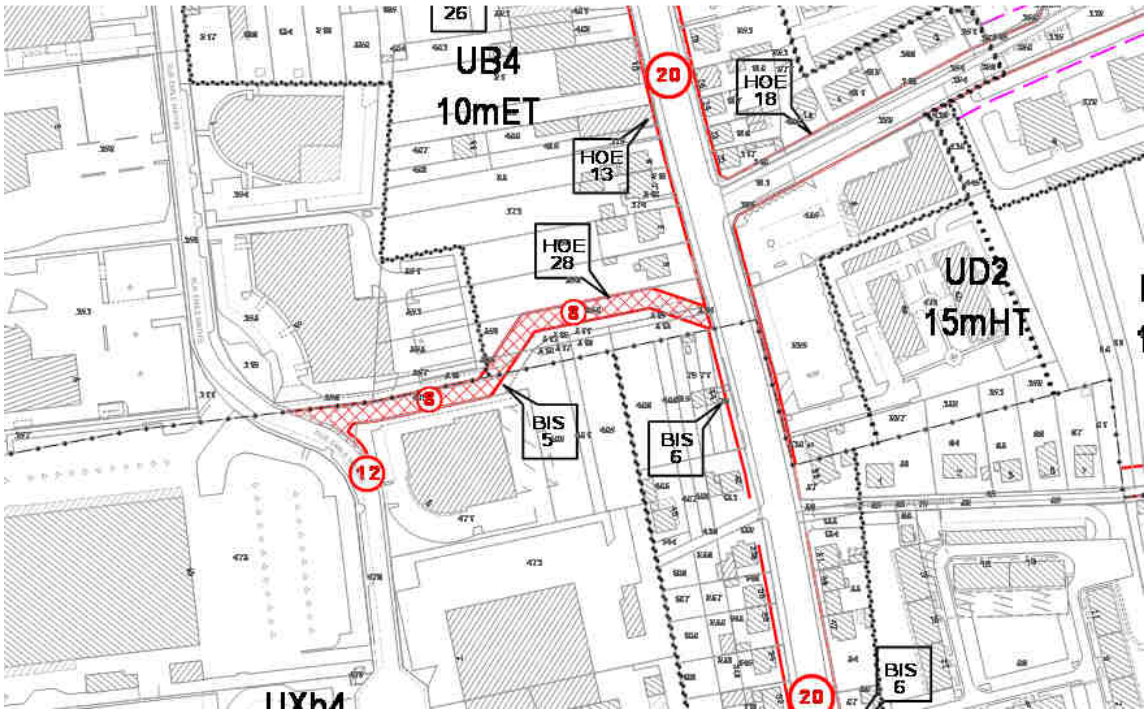
C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU

1 – Communes de BISCHHEIM et de HOENHEIM
Modification des tracés des emplacements réservés HOE 28 à HOENHEIM et BIS 5 à BISCHHEIM

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé HOE 28 est destiné à la réalisation d'un accès dédié au service de secours vers le pôle automobile. L'emprise de la voie est de 8 mètres.

L'emplacement réservé BIS 5 est destiné à l'aménagement d'une voirie assurant la jonction entre la rue Emile Mathis et la route de Brumath. L'emprise de la voie est de 8 mètres également.



Extrait du plan de zonage après modification

Ces deux emplacements réservés sont au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'objet de la présente modification simplifiée est d'ajuster les tracés de ces emplacements réservés de manière à ce que les voiries soient positionnées sur les canalisations d'eau existantes et éviter un abribus situé sur la route de Brumath.



L’emprise de la voirie de 8 mètres de large, qui est prévue, n’est pas modifiée. Il n’est pas non plus remis en cause les désignations des opérations visées par ces deux emplacements réservés.

b. Traduction dans le PLU

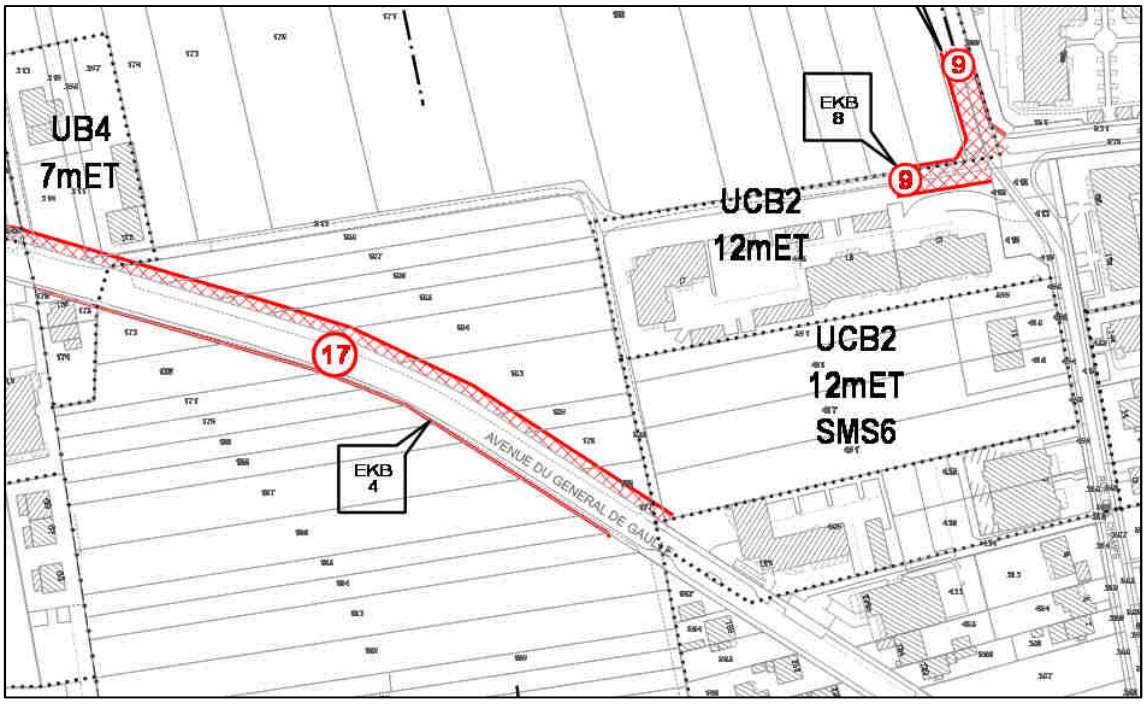
Il est proposé de modifier au règlement graphique - plan de zonage du PLU, le tracé de l’emplacement réservé HOE 28 à Hoenheim et de l’emplacement réservé BIS 5 à Bischheim.

2 – Commune d'ECKBOLSHEIM
Réduction de l'emplacement réservé EKB 4, avenue du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé EKB 4 est destiné à l'élargissement de la rue du Général de Gaulle entre Eckbolsheim et Wolfisheim afin de créer une piste cyclable.

Sur le ban de la commune d'Eckbolsheim, le commencement de l'emplacement réservé est calé sur la première construction existante, comme indiqué dans la désignation.



La légère réduction de l'emprise de l'emplacement réservé en limite Est a pour objectif de se conformer au nouveau front bâti de la commune d'Eckbolsheim qui sera constitué par le nouvel ensemble urbain en cours de réalisation sur le secteur de zone UCB2, entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue des Champs.

La réduction de l'ER EKB 4 permet également de réaliser un accès routier direct au nouvel ensemble urbain (UCB2) via la RD 45 afin notamment de soulager la circulation sur la rue des Champs.

Par ailleurs, l'aménagement de cette voirie n'obèrera pas la possibilité de circulation des cyclistes et l'accès vers la piste cyclable projetée.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé EKB 4.

3 – Commune d'ESCHAU
Suppression de l'emplacement réservé ESC 24, rue du Canal

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé ESC 24 est destiné à la création d'une voirie à partir de la rue du Canal. D'une surface de 5,53 ares, cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé devait permettre d'effectuer un bouclage de la voirie dans le cadre de la création du lotissement d'habitation Sainte Trophime II.

Cependant, la pertinence de créer un débouché sur la rue du Canal est remise en question, la commune souhaitant éviter l'apport d'un trafic supplémentaire dans ce secteur par la création d'une nouvelle voie.

Ainsi, le lotissement sera desservi par la rue de la Première Division Blindée, depuis la place de retournement prévue dans le cadre de la viabilisation de l'opération Sainte Trophime I.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé ESC 24.

4 – Commune de HOENHEIM
Suppression de l'emplacement réservé HOE 15, rue du Lion

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé HOE 15 est destiné à une amorce de voirie pour la desserte de la zone d'habitat située au Nord et actuellement enclavée, en bordure du canal de la Marne au Rhin.

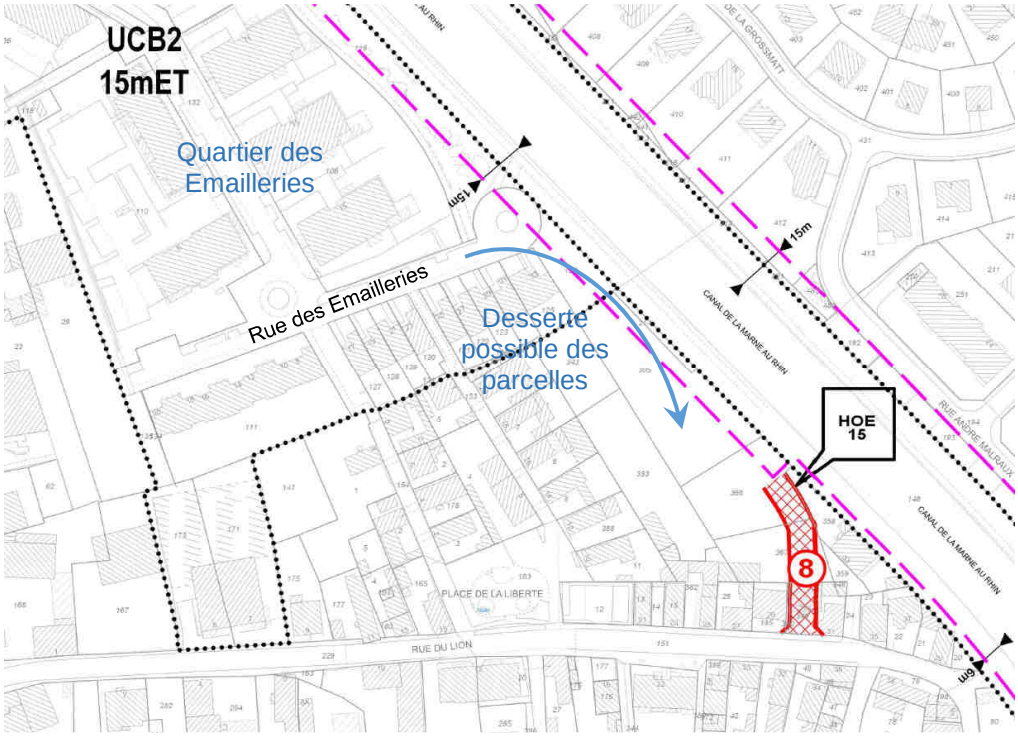
Il est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et son emprise est de 8 mètres.

Cet emplacement réservé est positionné sur des constructions existantes, ce qui rend difficile la réalisation de cette voirie.

L'urbanisation récente du nouveau quartier des Emailleries plus au Nord permet aujourd'hui de relier les parcelles enclavées via la nouvelle rue des Emailleries.

Une liaison à destination des modes doux est également assurée le long du canal.

En raison de cette solution alternative de desserte, l'emplacement réservé HOE 15 n'a aujourd'hui plus lieu d'être.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé HOE 15.

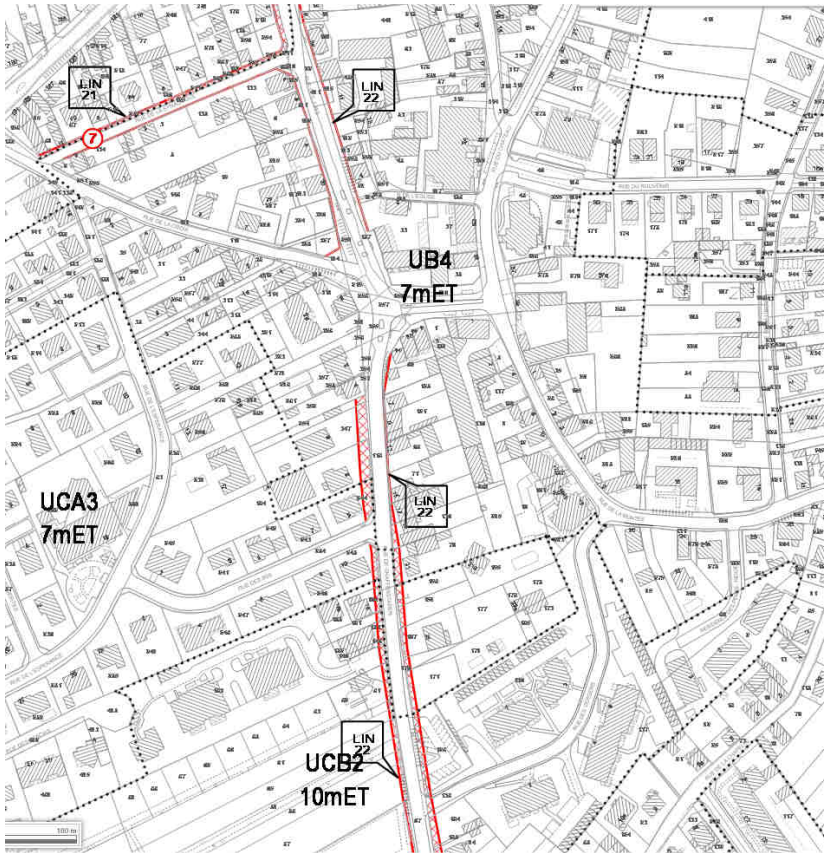
5 – Commune de LINGOLSHEIM
Correction d'une erreur matérielle : désignation de l'emplacement réservé LIN 22

a. Présentation - Explications - Justifications

L'actuelle désignation de l'emplacement réservé LIN 22, dans la liste des emplacements réservés du PLU, est : « Création d'une voie intégrant une liaison piétons – cycles, reliant la rue de la Gare à la rue du Travail, en passant sous les voies ferrées ».

Or, l'opération visée par l'emplacement réservé est l'élargissement de la rue des Juifs et de la rue de Graffenstaden.

L'objet de cette modification simplifiée est de modifier la désignation de l'emplacement réservé LIN 22, dans la liste des emplacements réservés du PLU, pour la faire correspondre à l'opération d'aménagement projetée.



b. Traduction dans le PLU

La présente modification simplifiée propose de corriger la désignation de l'opération visée par l'emplacement réservé LIN 22, c'est-à-dire l'élargissement de la rue des Juifs et de la rue de Graffenstaden, dans la liste des emplacements réservés.

6 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN
Suppression des emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11

a. Présentation - Explications - Justifications

Inscrits au PLU, les emplacements réservés NIH 9, NIH 10 et NIH 11 portent l'ambition de la commune de Niederhausbergen de développer un pôle d'équipements destiné au sport et loisirs, au Sud du village, dans la continuité du projet d'urbanisation les « Terres du Sud ».

Pour rappel, les trois emplacements réservés ont pour objet :
- NIH 9 : création d'un espace vert ;
- NIH 10 : aménagement de terrains de sports ;
- NIH 11 : création d'un équipement public ; une salle culturelle et sportive est actuellement en cours de construction.

Le classement UE ou IAUE, au sein desquels se trouvent ces emplacements réservés, n'obère pas la réalisation des projets envisagés, indépendamment de l'inscription en emplacements réservés.

Enfin, la commune est aujourd'hui propriétaire de ces terrains. Par conséquent, le maintien des emplacements réservés n'est plus nécessaire.

b. Traduction dans le PLU

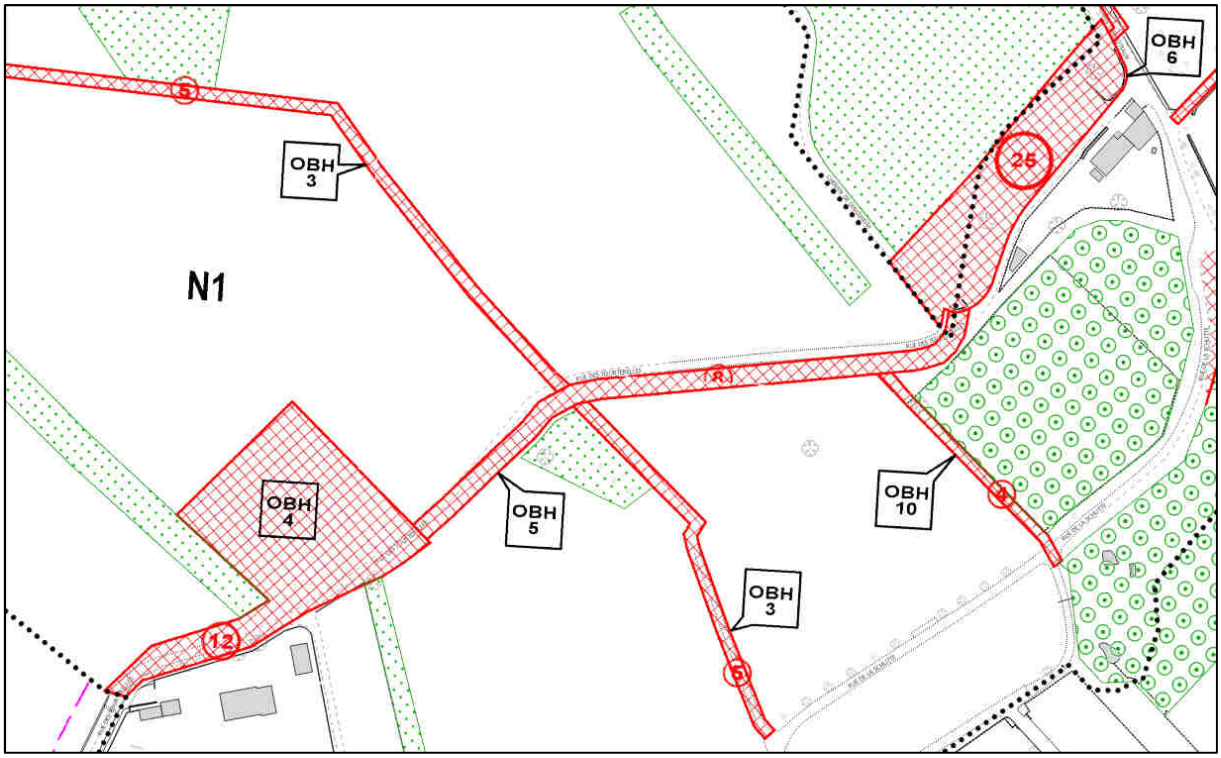
Il est ainsi proposé la suppression de ces emplacements réservés devenus inutiles.

7 – Commune d'OBERHAUSBERGEN

7.1 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction et changement de destination de l'emplacement réservé OBH 4
Suppression de l'emplacement réservé OBH 5, rue des Tourterelles

a. Présentation - Explications - Justifications

Le projet communal matérialisé par les emplacements réservés OBH 4, OBH 5 et OBH 6 propose une reconfiguration du système viaire et de stationnement du secteur des Coteaux de Hausbergen sur la commune d'Oberhausbergen.



Il a pour objectif de faciliter l'accessibilité tout en maintenant une circulation en impasse depuis la rue des Tourterelles à l'Ouest et le chemin des Coteaux à l'Est. Le stationnement est projeté aux extrémités des deux voies.

Plus précisément, ces emplacements réservés sont destinés à :

- OBH 4 : l'élargissement de la rue des Tourterelles et à créer une aire de stationnement ;
- OBH 5 : la création d'une liaison piétons-cycles entre le parking situé au Nord de la rue de la Colline, et le parking situé au Nord de la rue des Tourterelles ;
- OBH 6 : l'aménagement du parking existant au Nord de la rue de la Colline.

Bénéficiaire de ces emplacements réservés, la commune souhaite aujourd'hui revoir l'ampleur de ses projets sur le secteur, afin notamment de réduire leurs impacts sur le site paysager et naturel des Coteaux de Hausbergen.

Dans cette optique, l'emprise de l'emplacement réservé OBH 4 est proposée à la réduction et sa destination à évoluer.
Dans sa partie Sud, le long de la rue des Tourterelles, sa largeur est réduite à celle de la voie existante (5 mètres) qui permet d'envisager un aménagement suffisant dans le prolongement de celui existant plus au Sud de la rue.

Dans sa partie Nord, une emprise de 20 x 20 mètres est proposée pour une aire de retournement et non plus pour une aire de stationnement de plus vaste dimension.

Ce périmètre a pour objectif de permettre la giration des véhicules techniques ou de secours et, au besoin, de permettre l'arrêt et le retournement de véhicules de tourisme.

L'élargissement de la largeur de voie de la section de la rue des Tourterelles, support de l'emplacement réservé OBH 5, n'est plus d'actualité.

Cette portion de voie, à l'accessibilité routière très limitée, dispose en effet déjà d'une chaussée enrobée permettant la circulation des piétons et des cycles et, au besoin, des véhicules autorisés.

Le site au Nord de la rue de la Colline, qui fait l'objet de l'emplacement réservé OBH 6, constitue une aire de stationnement de fait pour les promeneurs. Au vu de la réalité des besoins en stationnement, son réaménagement n'est aujourd'hui pas remis en cause.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :
- réduire l'emplacement réservé OBH 4 et de changer sa destination ainsi : « Aménagement de la rue des Tourterelles et création d'une place de retournement » ;
- supprimer l'emplacement réservé OBH 5.

7.2 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 9, chemin des Muriers

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 9 est destiné à l'élargissement du chemin des Muriers. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

Le chemin, propriété de la commune, existe déjà avec une largeur d'environ 3 mètres. L'emprise existante est suffisante pour les riverains s'en servant comme voie d'accès à leur domicile.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 9.

7.3 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 10, à proximité de la rue de la Schlitte

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 10 est destiné à la création d'un cheminement entre la rue de la Schlitte et le Fort. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La circulation douce (piétons et cycles) depuis la rue de la Schlitte vers le fort est déjà possible par le chemin rural existant plus au Sud de la rue du même nom. Ce dernier fait par ailleurs l'objet d'un emplacement réservé (OBH 3) destiné à son élargissement à 5 mètres et son aménagement futur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 10.

7.4 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 19, à proximité de la rue des Jardins

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 19 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles de 4 mètres depuis la rue des Jardins vers le groupe scolaire. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

Le chemin permettant l'accès en mode doux au groupe scolaire depuis la rue des Jardins est déjà existant. Son emprise actuelle est suffisante au vu de l'usage de la voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 19.

7.5 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 21, rue Hofacker

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 21 est destiné à la création d'un parking de proximité au niveau de la rue Hofacker. Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La réalisation d'une aire de stationnement sur ce site par la commune n'est plus d'actualité. Le stationnement, notamment pour les usagers des commerces route de Saverne, reste possible le long de la voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 21.

7.6 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction de l'emplacement réservé OBH 22, à l'intersection de la route de Saverne et la rue de Wolfisheim

a. Présentation - Explications - Justifications

Avec l'emplacement réservé OBH 23, inchangé, l'emplacement réservé OBH 22 est destiné à améliorer le fonctionnement de ce carrefour à la jonction de deux voies structurantes.

Précisément, cet emplacement réservé a pour objet l'élargissement de la rue de Wolfisheim entre l'intersection avec la route de Saverne et la rue des Jardins, en vue de la restructuration du carrefour.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

En lien avec les services techniques compétents de l'Eurométropole, le périmètre de cet emplacement réservé est revu afin de s'ajuster au mieux aux besoins liés au futur aménagement et aux propriétés privées impactées.

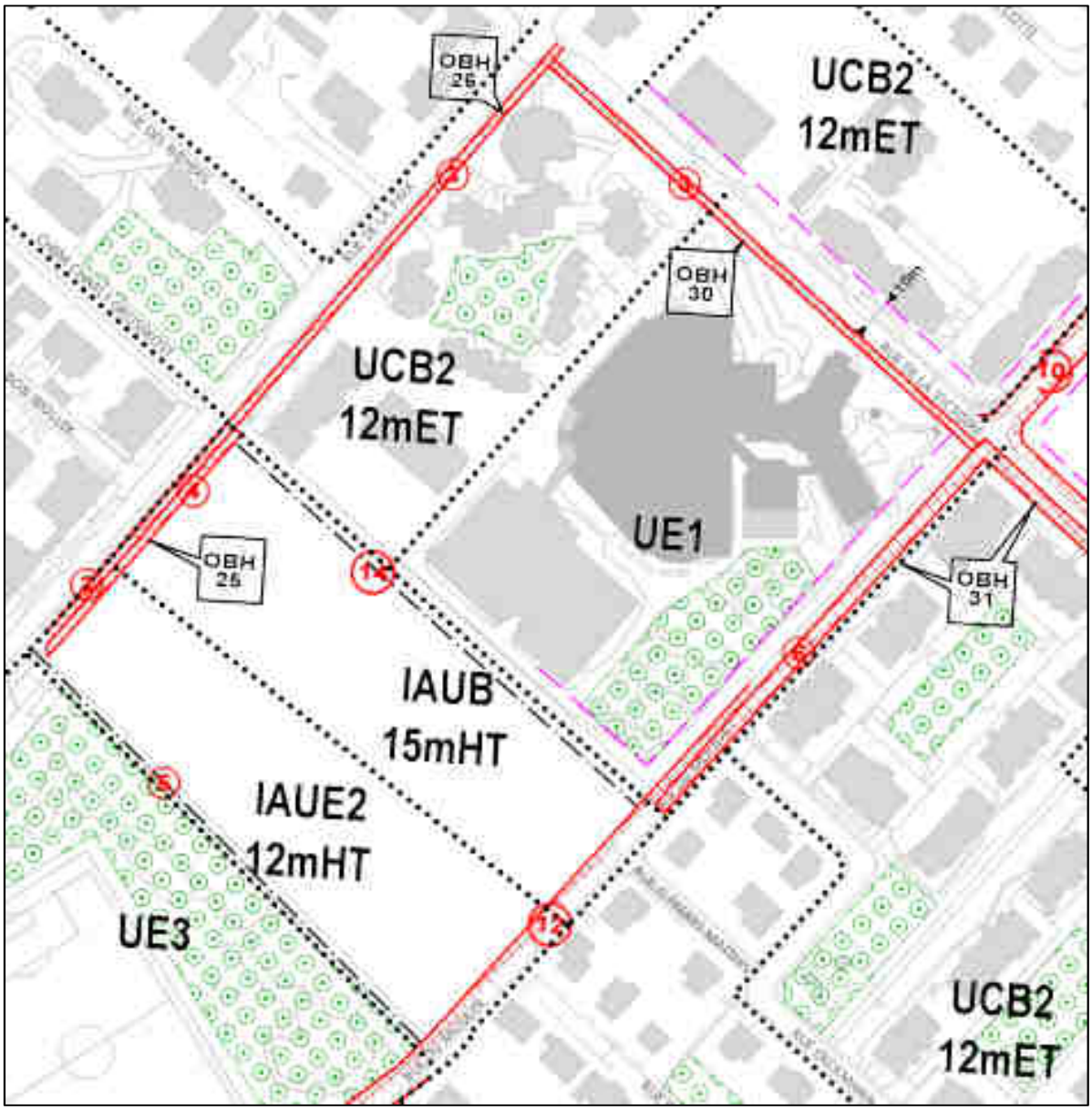
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emplacement réservé OBH 22.

7.7 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Elargissement de l'emplacement réservé OBH 25, rue de la Paix, sur une partie des emprises de l'emplacement réservé OBH 26
Suppression de l'emplacement réservé OBH 26

a. Présentation - Explications – Justifications

Les emplacements réservés OBH 25 (bénéficiaire : commune d'Oberhausbergen) et OBH 26 (bénéficiaire : Eurométropole de Strasbourg) sont tous les deux destinés à finaliser les aménagements du système viaire de la rue de la Paix.



Plus précisément, ces emplacements réservés sont destinés à :

- OBH 25 : l'achèvement de l'aménagement rue de la Paix, stationnement longitudinal et trottoir planté ;
- OBH 26 : la création d'une liaison piétons-cycles le long de la rue de la Paix, entre la rue de la Victoire et la rue du Stade.

La connexion modes actifs entre l'Est (depuis notamment la piste cyclable du chemin de captage) et l'Ouest de la commune (vers le secteur des Coteaux de Hausbergen) est programmée via le Sud de la rue de la Victoire et la rue du Moulin (OBH 31) et ensuite sur le chemin existant longeant la zone à urbaniser IAUB qui fait l'objet d'un tracé de principe destiné notamment à l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

En conséquence, la section Nord de l'emplacement réservé OBH 26 n'est plus nécessaire dans la perspective de l'aménagement décrit ci-dessus.

L'emprise Sud de cet emplacement réservé, à partir du chemin Grosskost, est conservée. Dans un souci de lisibilité, les emprises accolées de 3 mètres (OBH 26) et de 4 mètres (OBH 25) sont fusionnées en supprimant totalement l'emplacement réservé OBH 26 et en élargissant de la même largeur l'emplacement réservé OBH 25. Avec une emprise totale de 7 mètres, cet emplacement réservé pourra accueillir notamment une piste cyclable bidirectionnelle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé :
- de supprimer l'emplacement réservé OBH 26 ;
- d'élargir l'emplacement réservé OBH 25.

7.8 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 27, rue de Mittelhausbergen

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 27 a pour objet la création d'un parking au niveau de la rue de la Colline.

Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la destination de l'emplacement réservé OBH 27 ainsi : « création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen ».

7.9 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction de l'emplacement réservé OBH 29, rue du Moulin

a. Présentation - Explications - Justifications

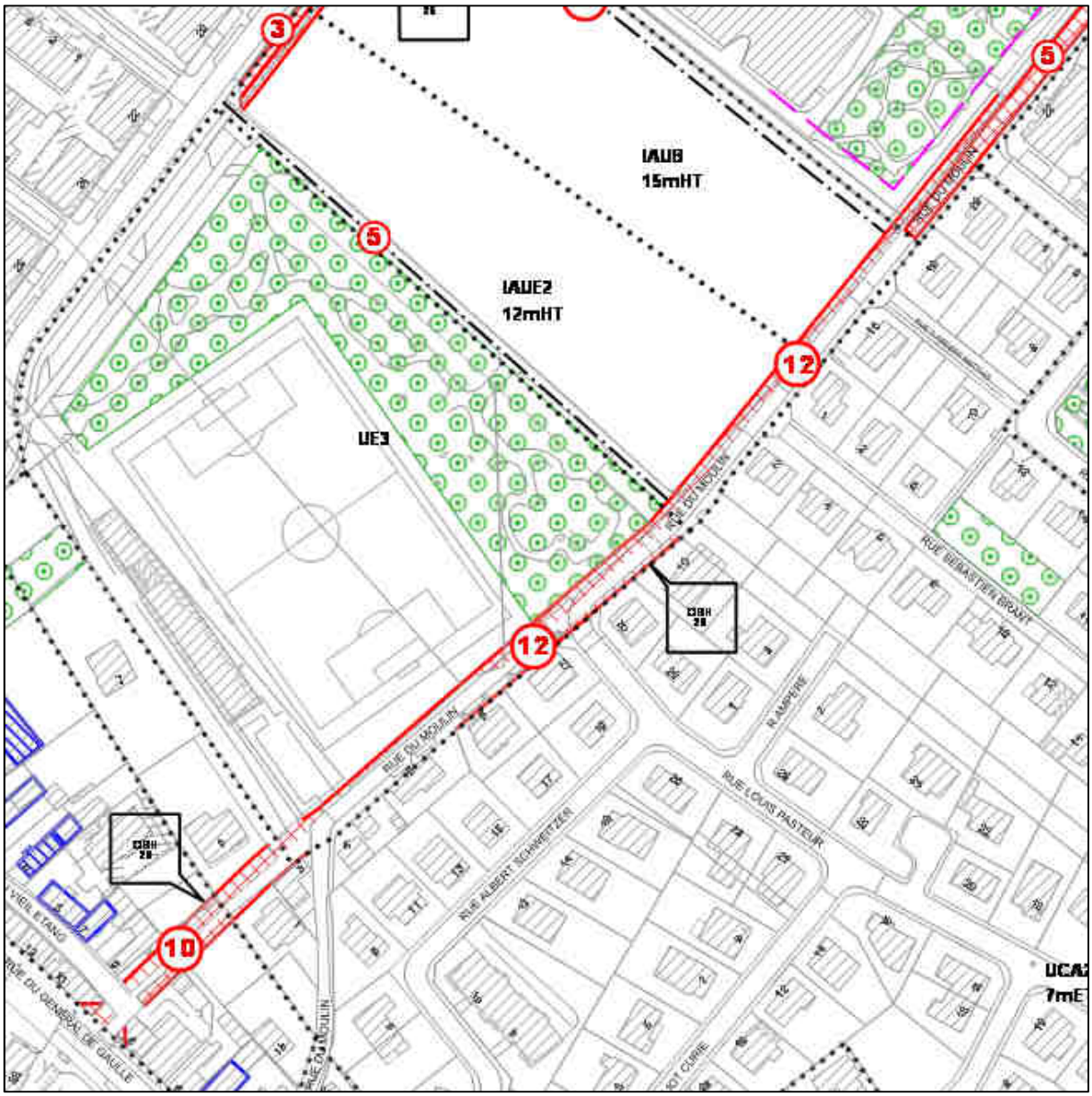
L'emplacement réservé OBH 29 est destiné à élargir la rue du Moulin et son prolongement au Sud jusqu'à l'intersection avec la rue du Général de Gaulle.

La désignation précise qu'un aménagement en cour urbaine est envisagé.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Il est composé de deux sections d'emprise différente :

- depuis le terrain sportif jusqu'à la rue Erckmann-Chatrian, la section Nord projette un élargissement à 12 mètres ;
- du virage de la rue du Moulin à la rue du Vieil Etang, la section Sud présente une emprise de 10 mètres avec un double pan coupé.



La circulation routière entre le centre et le Nord de la commune dans ce secteur est prioritairement dirigée vers la rue du Moulin, aujourd'hui aménagée.

En conséquence, la largeur de la voie de la section Sud est réduite afin de mieux correspondre à la nature de l'aménagement projeté qui privilégiera une circulation apaisée.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire la largeur de la section Sud de l'emplacement réservé OBH 29 à 6 mètres.

7.10 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 30, rue de la Victoire

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 30 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles le long de la rue de la Victoire. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La connexion modes actifs entre l'Est (depuis notamment la piste cyclable du chemin de captage) et l'Ouest de la commune (vers le secteur des Coteaux de Hausbergen) est programmée via le Sud de la rue de la Victoire et du Moulin (OBH 31) et ensuite sur le chemin existant longeant la zone à urbaniser IAUB qui fait l'objet d'un tracé de principe destiné notamment à l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

L'emplacement réservé OBH 30 n'est plus nécessaire dans la perspective de l'aménagement décrit ci-dessus.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 30.

7.11 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation et correction de l'erreur matérielle relative à l'étiquette de largeur d'emprise, emplacement réservé OBH 32, rue Voltaire

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 32 est destiné à l'élargissement de la rue Voltaire, incluant l'assiette du chemin rural. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

La largeur de l'emplacement réservé OBH 32 est de 12 mètres, comme pour l'emplacement réservé OBH 33 destiné à une promenade paysagère qui détoure le périmètre rapproché de captage d'eau potable.

Or, l'étiquette précisant la largeur de l'emplacement réservé indique 10 mètres et ne correspond ainsi pas à la réalité.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :
- modifier la désignation de l'emplacement réservé OBH 32 ainsi : « élargissement de l'emprise de la rue Voltaire, incluant l'assiette du chemin rural pour la création d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton paysagé de 12 mètres d'emprise » ;
- corriger l'erreur matérielle en faisant figurer la juste largeur (12 mètres).

7.12 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 34, chemin du puit de captage

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 34 est destiné à la création d'un espace vert accompagnant la piste cyclable qui relie la rue Voltaire à la rue Marcel Pagnol.

Le bénéficiaire est la commune d'Oberhausbergen.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation ainsi : « création d'un espace planté longeant la piste cyclable qui relie la rue Voltaire à la rue Marcel Pagnol ».

7.13 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 42, route de Strasbourg

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 42 est destiné à l'élargissement de la route de Strasbourg.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation ainsi : « élargissement de l'emprise de la route de Strasbourg ».

7.14 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Suppression de l'emplacement réservé OBH 44, entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 44 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles entre la rue des Acacias et la rue de Wolfisheim.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Le renforcement du réseau piétons-cycles du Sud-Ouest de la commune vers le centre bourg fait l'objet de plusieurs emplacements réservés.

A l'arrière de la rue de Wolfisheim, à l'Ouest, l'emplacement réservé OBH 54 a pour objet de connecter avec une voie verte le quartier résidentiel du Bois d'Oberhausbergen et la zone d'activités économiques du Valparc à la route de Saverne, via notamment un carrefour reconfiguré.

Plus à l'Est, l'élargissement de la rue des Tilleuls permettra de réaliser une piste cyclable venant elle aussi déboucher sur la route de Saverne.

A proximité immédiate, le liaisonnement piétons-cycles de la rue des Acacias vers la rue de Wolfisheim n'est donc pas nécessaire pour garantir la connexion douce de ce secteur vers le centre bourg.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH 44.

7.15 - Commune d'OBERHAUSBERGEN
Modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 52, rue Adèle Woytt

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 52 est destiné à la création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Wolfisheim et la rue du Parc. Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La désignation de l'emplacement réservé est modifiée dans un souci de précision et de meilleure information du public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation ainsi : « création d'une liaison piétons-cycles entre la rue de Wolfisheim et la rue du Parc, le long de la rue Adèle Woytt ».

7.16 – Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction de l'emplacement réservé OBH 58, rue des Champs

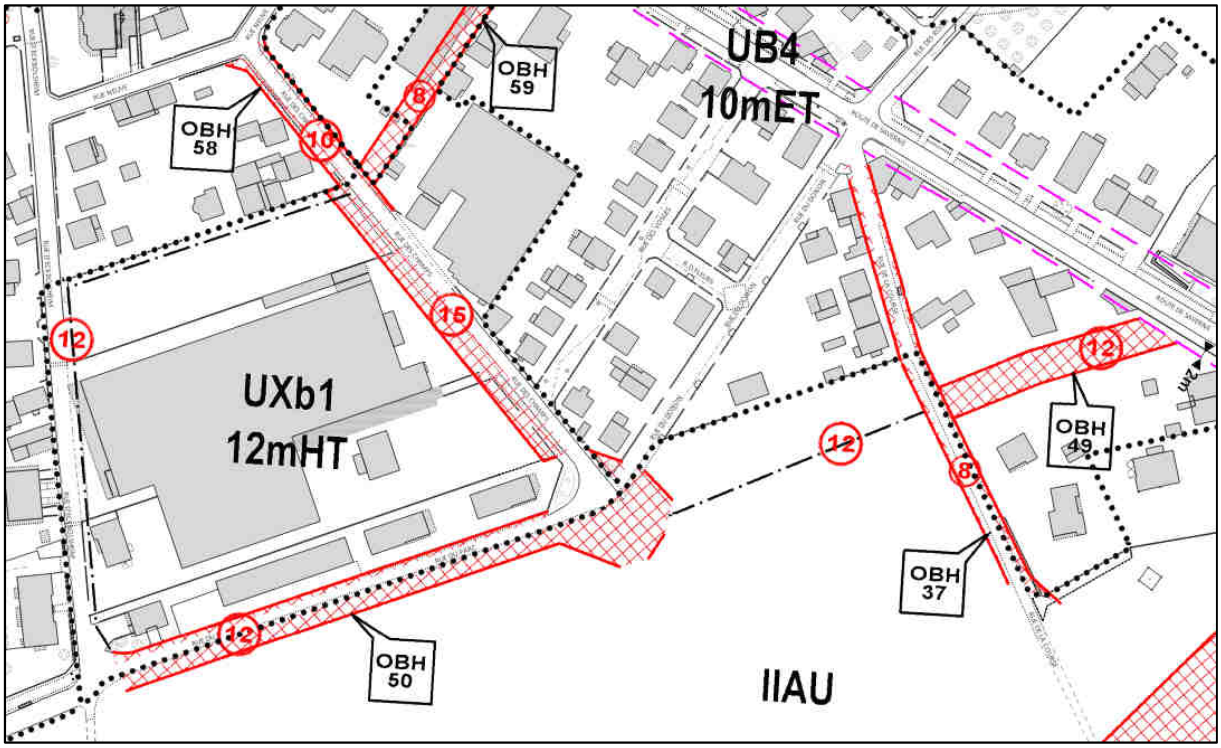
a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 58 est destiné à l'élargissement de la rue des Champs jusqu'à l'intersection avec la rue Neuve.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

Composé de deux sections, cet emplacement réservé prévoit dans sa partie Nord un élargissement de la voie à 10 mètres et de 15 mètres dans la partie Sud.

Dans le cadre de l'urbanisation à long terme des zones IIAU et de l'hypothèse de mutation du site économique Caddie, la poursuite de la réalisation du système de voirie se fera préférentiellement vers le Sud, comme l'illustre les emplacements réservés OBH 49, 0BH 50 et le tracé de principe les rejoignant.



En conséquence, l'élargissement du Nord de la rue des Champs, bordée par un tissu pavillonnaire, n'a donc plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer la partie Nord (10 mètres d'emprise) de l'emplacement réservé OBH 58.

7.17 – Commune d'OBERHAUSBERGEN
Réduction et modification de la désignation de l'emplacement réservé OBH 59, entre la route de Saverne et la rue des Champs

Correction d'une erreur matérielle visant à positionner la limite Est de l'emplacement réservé OBH 59 et la limite du secteur de zone UXb1

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé OBH 59 est destiné à la création d'une zone de rencontre reliant la rue des Champs à la route de Saverne.

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg.

La création d'une voie permettant la circulation routière n'est plus d'actualité et seul le passage en modes actifs est aujourd'hui projeté. Une largeur d'emprise de 4 mètres est donc suffisante.

L'emplacement réservé OBH 59 et le secteur de zone UXb1 sont repositionnés sur la limite parcellaire Est.

Cette correction a pour but de rétablir la cohérence de ces deux objets avec la limite parcellaire et ainsi éviter le morcellement de propriétés privées.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :
- réduire l'emprise de l'emplacement réservé OBH 59 à 4 mètres ;
- modifier sa désignation ainsi : « création d'une voie verte (piétons-cycles) d'emprise 4 mètres entre la rue des Champs et la route de Saverne » ;
- corriger l'erreur matérielle en repositionnant l'emplacement réservé OBH 59 et le secteur de zone UXb1 sur la limite parcellaire Est.

8 – Commune d'OSTWALD
Correction d'une erreur matérielle sur les schémas de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie

a. Présentation - Explications - Justifications

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie contient plusieurs schémas de principe destinés à expliciter les principes d'aménagement de ce secteur, sur lesquels figurent le règlement graphique du PLU.

Suite à l'avis de la Direction Départementale des Territoires sur le dossier arrêté du PLU, la limite du secteur de zone N3z1, destinée à accueillir des constructions et installations en lien avec une activité sportive ou de loisirs, a été réduite au profit de la zone N4.

Ce point a été modifié au règlement graphique mais pas dans l'OAP concernée. Afin de mettre en cohérence les schémas de principe de l'orientation d'aménagement et de programmation avec le règlement graphique du PLU approuvé, il y a lieu de corriger cette erreur matérielle.

b. Traduction dans le PLU

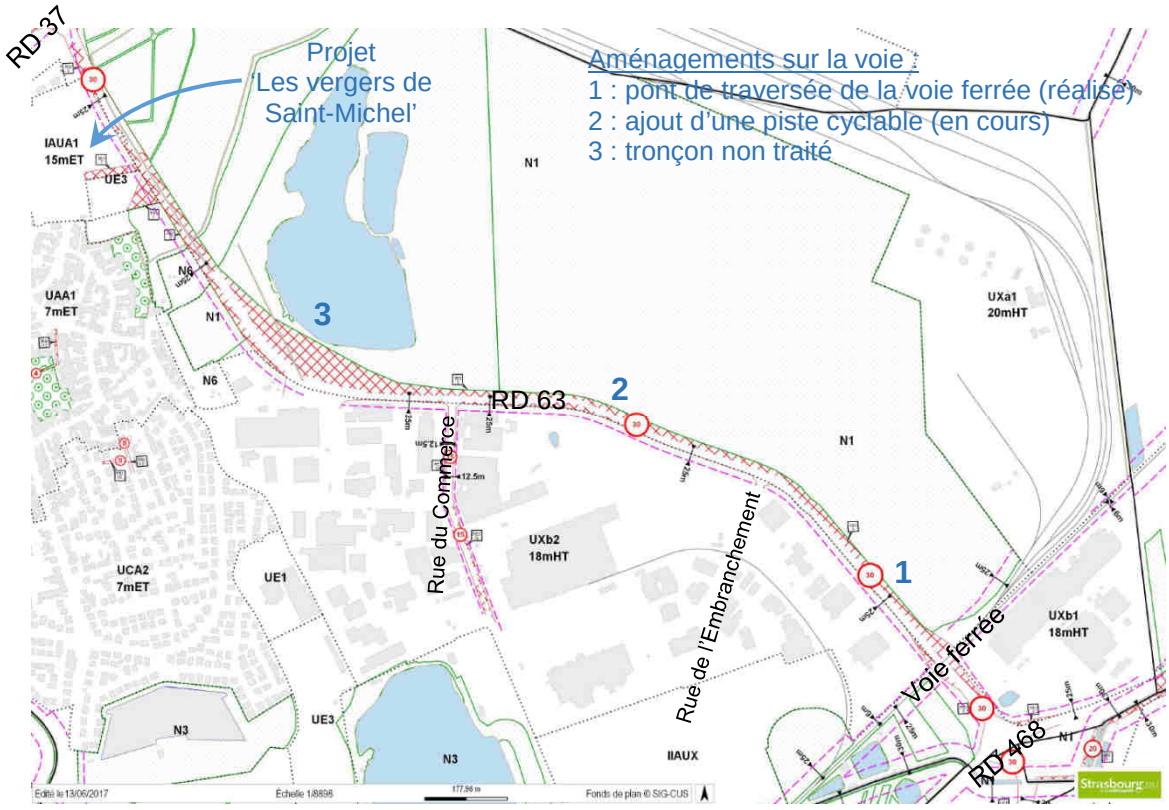
Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en faisant figurer dans les schémas de principe de l'OAP du secteur de la ZAC des Rives du Bohrie le règlement graphique qui figure au PLU approuvé.

9 – Commune de REICHSTETT
Réduction de l'emplacement réservé REI 3, RD 63

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé REI 3, au bénéfice du Département du Bas-Rhin, est destiné à l'élargissement de la route départementale (RD) 63, raccordée à la RD 468 (route de La Wantzenau / route de Strasbourg / rue des Trois Maires) et à la RD 37.

Cette opération comprend également des emprises supplémentaires nécessaires au passage de la voie ferrée de Lauterbourg et aux aménagements du carrefour avec les RD 37 et RD 468.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Au niveau de la voie ferrée de Lauterbourg (passage à niveau 6, portion 1 sur le plan), un pont a été réalisé par le Département du Bas-Rhin, parallèlement à l'aménagement du carrefour RD 63 / RD 468. Une piste cyclable a également été intégrée à la voie.

Entre la rue de l'Embranchement et la rue du Commerce (portion 2 sur le plan), la piste cyclable, objet de l'emplacement réservé, est actuellement en phase de réalisation, sous la maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg.

En conséquence, sur ces deux portions de la RD 468 jusqu'à la rue du Commerce, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Par ailleurs, entre la rue du Commerce et la RD 37 (portion 3 sur le plan), aucun aménagement n'a été réalisé à ce jour. L'emplacement réservé doit donc être conservé au niveau de cette portion, et ce d'autant qu'il permet également de prendre en compte l'urbanisation prévue dans le cadre du lotissement « les Vergers de Saint Michel », notamment le débouché à réaliser de la future voirie de ce lotissement sur la RD 63, ainsi que la prolongation de la voie cyclable le long de la route.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer une partie de l'emplacement réservé REI 3, suite à la réalisation des différents travaux :

- suppression de la partie Est de l'emplacement réservé (côté voie ferrée) depuis le rond-point de la RD 468 (route de La Wantzenau / route de Strasbourg / rue des Trois Maires) et jusqu'à la rue du Commerce.

L'emplacement réservé sera maintenu en l'état au niveau de sa partie Ouest, depuis la rue du Commerce jusqu'à son extrémité au niveau de l'intersection de la RD 63 avec la RD 37.

De plus, l'Eurométropole de Strasbourg étant aujourd'hui gestionnaire de la RD 63 en lieu et place du Département du Bas-Rhin, il est proposé de mettre à jour le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

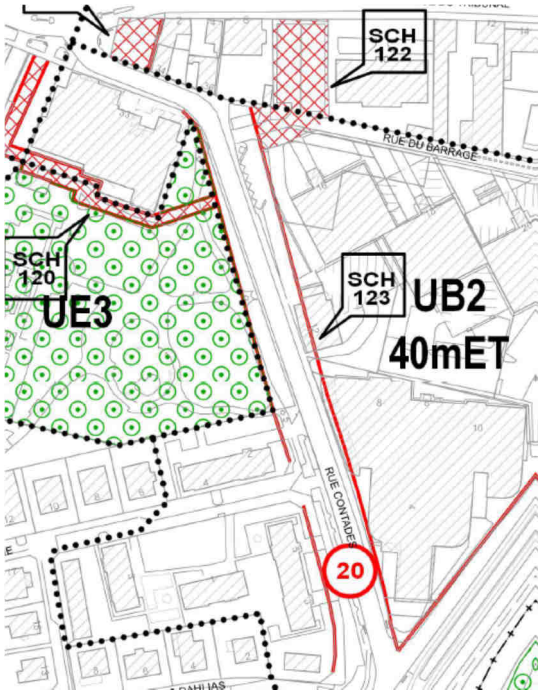
10 – Commune de SCHILTIGHEIM

10.1 – Commune de SCHILTIGHEIM
Suppression des emplacements réservés SCH 122 et SCH 123

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé SCH 122 est destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue du Tribunal et la rue Contades.

L'emplacement réservé SCH 123 est destiné à l'élargissement de la rue Contades.



Les emplacements réservés SCH 122 et SCH 123 sont inscrits au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

La rue Contades est aménagée en sens unique avec une piste cyclable sur son côté Ouest.

L'Eurométropole, en accord avec la ville de Schiltigheim, ne souhaite plus élargir cette rue pour aménager un double sens de circulation. Le fonctionnement viaire actuel de cette rue, c'est-à-dire en sens unique avec une piste cyclable, est jugé satisfaisant.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH 123.

L'emplacement réservé SCH 122 étant destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue du Tribunal et la rue Contades, il n'a plus d'utilité sans la réalisation de l'opération visée par l'emplacement réservé SCH 123.

Il est donc également proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH 122.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer les emplacements réservés SCH 122 et SCH 123 du plan de zonage du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés.

10.2 – Commune de SCHILTIGHEIM
Correction d'une erreur matérielle : rétablissement de la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3 de l'Espace européen de l'entreprise (E^3)

a. Présentation - Explications - Justifications

La zone d'activités de l'Espace européen de l'entreprise a été réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Espace européen de l'entreprise (E^3).

La ZAC E^3 comprend un Règlement d'aménagement de zone (RAZ) et un Plan d'aménagement de zone (PAZ) qui ont défini les droits à construire de cette zone d'activités.

Ces règles ont été, autant que possible, traduites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Au sein du règlement d'aménagement de zone, les hauteurs maximum des constructions autorisées dans le secteur de zone UXcz3 sont de 25 mètres hors tout.

Il existe deux secteurs de zone UXcz3.

Dans celui situé autour du lac, les hauteurs sont limitées à 15 mètres hors tout sur le plan de zonage du PLU.

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

Dans l'autre secteur UXcz3, situé à l'extrémité Nord-Est de cette zone d'activités, les hauteurs maximum des constructions autorisées sont de 25 mètres hors tout. La retranscription des dispositions règlementaires du règlement d'aménagement de zone de la ZAC sur le plan de zonage est donc correcte.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en rétablissant sur le plan de zonage du PLU, la hauteur maximum autorisée des constructions du secteur de zone UXcz3, situé autour du lac de la zone d'activités de l'Espace européen de l'entreprise, à 25 mètres hors tout au lieu des 15 mètres hors tout.

11 – Commune de STRASBOURG – Quartier de La Robertsau
Réduction de l'emplacement réservé ROB 6 rue de Bussière et correction d'une erreur matérielle

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé ROB 6 est destiné à l'élargissement de la rue de Bussière, ainsi qu'à la création d'une amorce de voie vers la zone A1 au Sud du Canal des Français.

D'une surface de 12,6 ares, cet emplacement réservé est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé vise à l'amélioration de la desserte de ce quartier résidentiel, en accompagnement des nouvelles opérations de constructions dans ce secteur traversé par la rue de Bussière, qui débouche de part et d'autre sur la route de La Wantzenau.

Cette amélioration de la desserte avait dans un premier temps été envisagée par un élargissement conséquent de la voirie. Cependant, la pertinence de créer un élargissement d'une emprise aussi importante est aujourd'hui remise en question.

La collectivité souhaite privilégier pour la desserte de ce secteur résidentiel un aménagement de type zone de rencontre, tout au moins sur la partie centrale de la rue.

Il est ainsi proposé de réduire la largeur d'emprise d'une partie de l'emplacement réservé, en passant de 13 mètres sur l'intégralité à des tronçons de 8 mètres et 6 mètres d'emprise.

Cette réduction permettra un meilleur dimensionnement du futur aménagement, en répondant notamment aux enjeux de sécurité (réduction de la vitesse des véhicules motorisés du fait de la visibilité réduite dans le virage) et de cohabitation apaisée entre les différents modes de déplacements.

Par ailleurs, ce point de modification simplifiée permet de corriger une erreur matérielle apparue lors de l'élaboration du PLU. En effet, l'ensemble de la partie Nord de l'emplacement réservé ROB 6 (à partir du n° 27 de la rue de Bussière) a pu être supprimé du POS de Strasbourg dans la mesure où les acquisitions foncières nécessaires avaient déjà été réalisées par la collectivité.

Cependant, la trame graphique de l'extrémité Nord de l'actuel emplacement réservé ROB 6 maintenu dans le PLU est stoppée par erreur au milieu de la parcelle 78, dont la maîtrise foncière n'est à ce jour pas assurée par la collectivité.

L'emplacement réservé doit donc être prolongé au plan de zonage jusqu'à la limite parcellaire, afin de couvrir l'ensemble du foncier non maîtrisé à ce jour.

Il est donc proposé de réinscrire au plan de zonage l'extrémité de l'emplacement réservé ROB 6 sur la partie manquante de la parcelle 78 supprimée par erreur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- réduire en partie l'emprise de l'emplacement réservé ROB 6 rue de Bussière ;
- corriger l'erreur matérielle apparue lors de l'élaboration du PLU en réinscrivant la partie manquante de l'emplacement réservé ROB 6 sur la parcelle 78.

12 – Commune de VENDENHEIM

12.1 – Commune de VENDENHEIM
Suppression de l'emplacement réservé VEN 68, au Nord de la route de Brumath

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé VEN 68 est inscrit au bénéfice de la commune de Vendenheim et est destiné à l'aménagement d'une aire de pique-nique.

Il est désormais sans objet dans la mesure où la commune est aujourd'hui propriétaire des parcelles concernées et réalisera sous peu cet aménagement.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé VEN 68.

12.2 – Commune de VENDENHEIM
Réduction de l'emplacement réservé VEN 38, rue du Gravier

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé VEN 38 est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et a pour objet l'élargissement de la rue du Gravier.

L'emprise de l'emplacement réservé est actuellement de 5 mètres, correspondant à une largeur de rue totale projetée de 9 mètres.

La rue est actuellement en sens unique de circulation. Cette emprise de 9 mètres avait été envisagée afin d'intégrer une desserte en double sens de circulation ainsi que des espaces piétons-cycles.

Cependant, il n'est aujourd'hui plus envisagé une desserte en double sens de circulation, mais bien une circulation en sens unique avec piste cyclable en contresens. Une telle desserte correspond à une largeur de chaussée de 6,50 mètres.

Ce parti d'aménagement nécessite un élargissement de la chaussée de 2,50 mètres, ce qui permettrait de sécuriser davantage les cyclistes et donc de favoriser les déplacements doux.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de maintenir un emplacement réservé le long de cette rue en prévision de son élargissement pour l'intégration d'une bande cyclable, en le réduisant afin de viser une largeur de rue de 6,50 mètres au lieu de 9 mètres initialement prévus.

Pour ce faire, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé VEN 38 de 5 mètres à 2,50 mètres.

12.3 – Commune de VENDENHEIM
Réduction de l'emplacement réservé VEN 8, rue des Jardins

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé VEN 8 est inscrit au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg et a pour objet la création d'un parking au niveau de la rue des Jardins.

L'emplacement réservé n'est actuellement pas calé de façon exacte sur les acquisitions foncières que la commune a négociées avec les propriétaires du 6 rue des Jardins.

La signature des actes est conditionnée par cette modification mineure d'emprise.

Les terrains concernés par ces acquisitions sont de dimensions légèrement inférieures à l'emplacement réservé actuel.

b. Traduction dans le PLU

Pour faire aboutir les acquisitions et le projet de parking, il est proposé d'ajuster l'emplacement réservé VEN 8, en le réduisant de manière à correspondre au nouveau découpage parcellaire envisagé.

13 – Communes de VENDENHEIM / REICHSTETT
Modification de la marge de recul le long de la RD 37 et réduction de l'emplacement réservé VEN 33, le long de l'ancienne raffinerie

a. Présentation - Explications - Justifications

La reconversion globale du site de la raffinerie de Reichstett est en cours par la société BF2-RHEINPARK, filiale de la société Brownfields, opérateur spécialisé dans la dépollution et le redéveloppement de friches industrielles.

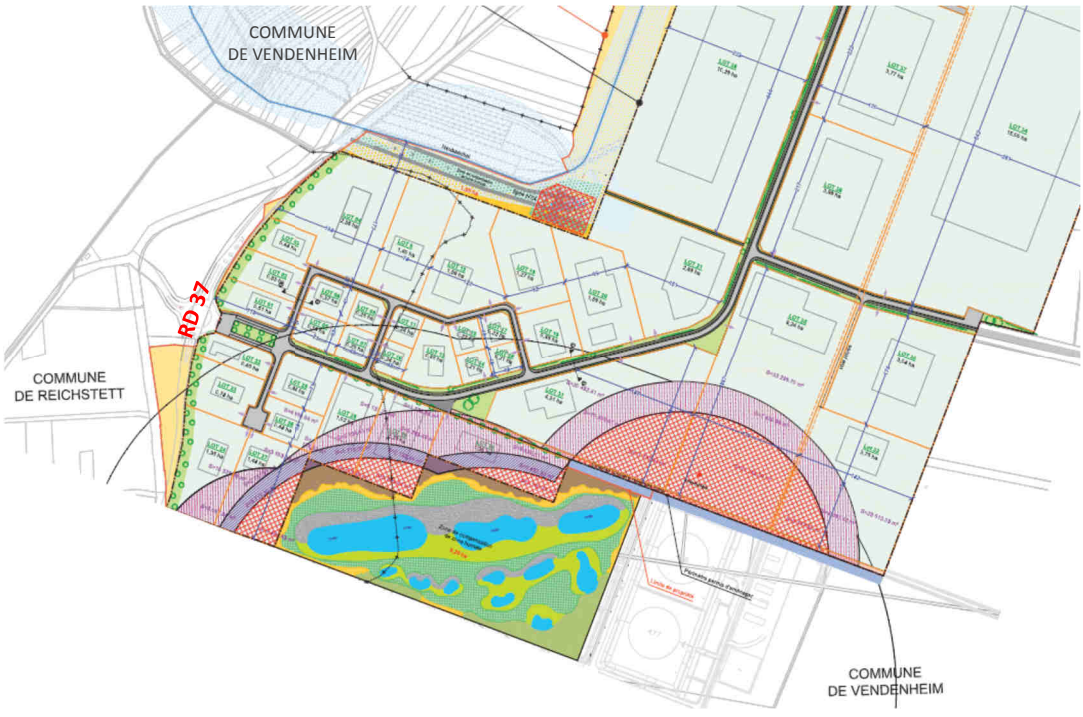
BF2-RHEINPARK a acquis les terrains en vue d'aménager une zone d'activités économique de 85 hectares à vocation industrielle, artisanale et logistique, sur la partie Nord, après démantèlement et dépollution des installations de raffinage.

Cette opération de renouvellement urbain des anciens espaces urbanisés de la raffinerie, a été autorisée par un permis d'aménager, délivré le 7 juillet 2016.

Le permis d'aménager a intégré le respect d'une marge de recul de 25 mètres à compter de l'axe de la route départementale (RD) 37, telle qu'inscrite au POS de Reichstett.

Cette marge est matérialisée au plan de composition du permis d'aménager et doit faire l'objet d'un traitement en espaces verts intégrant des plantations afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage.

EcoParc Rhénan – plan de composition



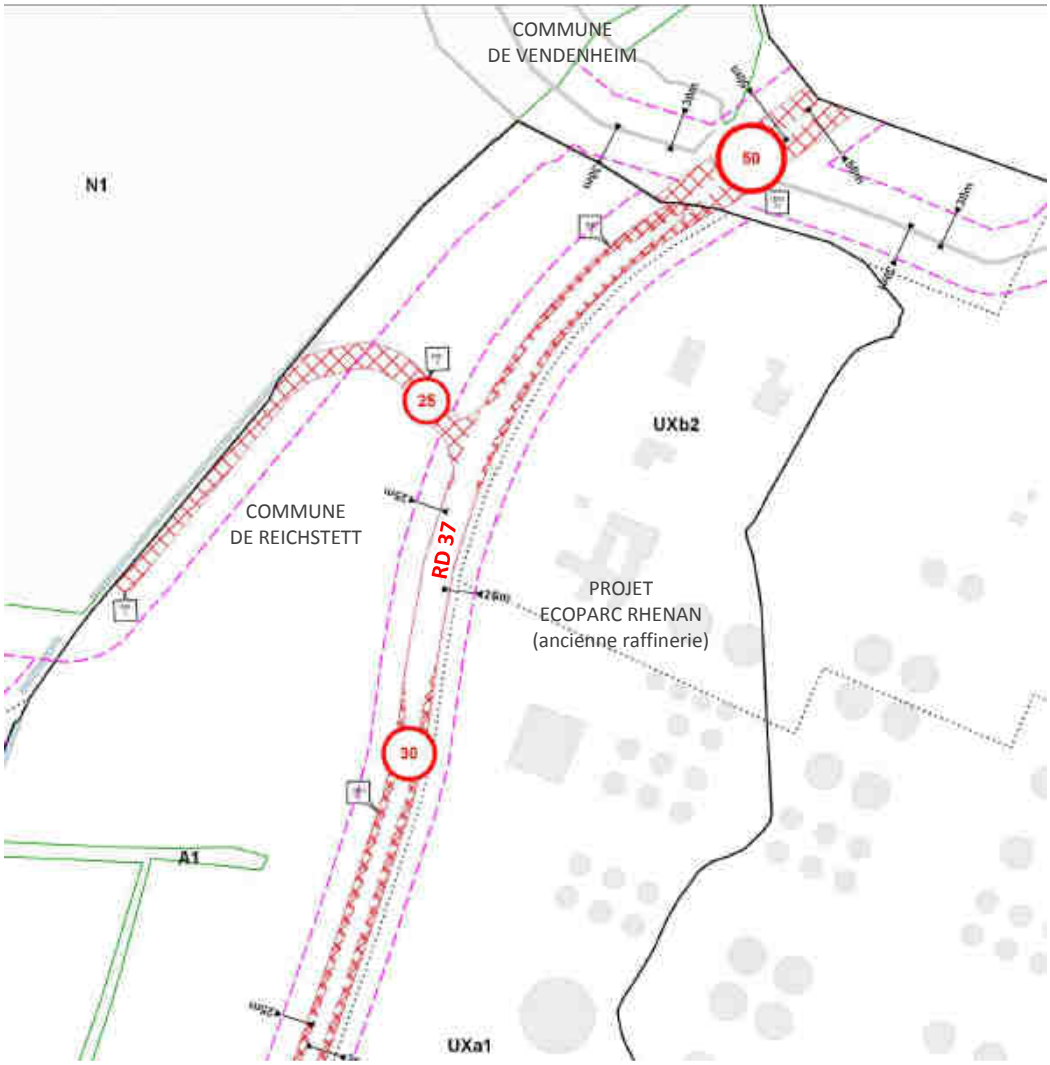
Le PLU de l'Eurométropole, approuvé le 16 décembre 2016, a maintenu la marge de recul de 25 mètres le long de la RD 37 mais a substitué l'axe de la voie par le bord de l'emplacement réservé REI 2.

Cette erreur matérielle impacte fortement la constructibilité des lots en façade de la RD 37, telle que prévue par le permis d'aménager.

D'autre part, le projet de l'EcoParc Rhénan est à cheval sur les deux communes de Reichstett et de Vendenheim. Actuellement, les marges de recul prescrites sur les deux communes ne sont pas identiques : 25 mètres pour Reichstett et 50 mètres pour Vendenheim.

Il en est de même pour les emprises des deux emplacements réservés REI 2 et VEN 33 qui ont tous deux pour objet l'élargissement de la RD 37 : 30 mètres pour Reichstett et 50 mètres pour Vendenheim.

L'harmonisation des règles sur ces deux communes le long de ce même axe routier est nécessaire pour assurer la cohérence dans les aménagements à venir sur cette zone en requalification.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

A Reichstett, afin de respecter le plan de composition du permis d'aménager, il est proposé de revenir à une marge de recul de 25 mètres à compter de l'axe de la RD 37 et non plus à compter du bord de l'emplacement réservé REI 2.

A Vendenheim, il est proposé de réduire la marge de recul à 25 mètres au lieu de 50 mètres actuellement, à partir de l'axe de la voie, dans la continuité de celle présente sur Reichstett.

De même, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé VEN 33 à 30 mètres, dans la continuité de l'emplacement réservé REI 2.

14 – Commune de LA WANTZENAU

14.1 – Commune de LA WANTZENAU
Suppression de l'emplacement réservé LWA 3, entre la RD 468 et la voie ferrée

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé LWA 3 est destiné à la création d'un équipement collectif d'assainissement. Il est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

La création de cet ouvrage était liée à l'urbanisation future de la zone IAUA2 située au Sud de l'emplacement réservé de l'autre côté de la voie ferrée (lotissement du Schwemmloch).

Or, le site se trouvant en zone inondable, des études hydrauliques ont été réalisées par différents bureaux d'études spécialisés (DHI Eau et Environnement / SETEC HYDRATEC), en lien avec la Direction Départementale des Territoires, préalablement et en parallèle de la conception du projet.

Il en découle que la gestion des eaux pluviales de ce projet se fera sur site, la nécessité de traverser la voie ferrée étant une contrainte trop importante.

Par ailleurs, le nouveau Schéma Directeur d'Assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg, validé en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 12 juillet 2012, ne prévoit plus de travaux à cet endroit.

En conformité avec ce document, l'Orientation d'aménagement et de programmation « assainissement » du PLU en vigueur, qui définit des bassins d'orages à réaliser sur le territoire, ne mentionne pas cet ouvrage.

Ainsi, l'emplacement réservé LWA 3 n'a aujourd'hui plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé LWA 3.

14.2 – Commune de LA WANTZENAU
Suppression de l'emplacement réservé LWA 26, rue des Héros

a. Présentation - Explications - Justifications

Au bénéfice de la commune, l'emplacement réservé LWA 26 a pour objet l'extension de l'école maternelle du Centre, rue des Héros.

La commune a pour projet la construction d’un nouveau groupe scolaire et d’une structure d’équipement périscolaire au Nord de la commune, à proximité du collège et des installations sportives.

L’emplacement réservé LWA 16 existe d’ores et déjà à cette fin.

A terme, ce projet municipal entraînera notamment la délocalisation de l’école maternelle du Centre.

Au vu de l’entrée en phase opérationnelle du projet (délibération municipale du 14 décembre 2016 attribuant le concours de maîtrise d’œuvre), l'emplacement réservé LWA 26, destiné à rendre possible une autre hypothèse de développement des équipements scolaires, n'a aujourd'hui plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l’emplacement réservé LWA 26.

D - Pièces du PLU à modifier

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 2 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7.

2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'OAP « Rives du Bohrie » sera modifiée : pages 229, 231 et 233.

3. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
BISCHHEIM	BIS 5
ECKBOLSHEIM	EKB 4
ESCHAU	ESC 24
HOENHEIM	HOE 15, HOE 28
LA WANTZENAU	LWA 3, LWA 26
LINGOLSHEIM	LIN 22
NIEDERHAUSBERGEN	NIH 9, NIH 10 et NIH 11
OBERHAUSBERGEN	OBH 4, OBH 5, OBH 9, OBH 10, OBH 19, OBH 21, OBH 22, OBH 25, OBH 26, OBH 27, OBH 29, OBH 30, OBH 32, OBH 34, OBH 42, OBH 44, OBH 52, OBH 58, OBH 59
REICHSTETT	REI 3
SCHILTIGHEIM	SCH 122, SCH 123
STRASBOURG	ROB 6
VENDENHEIM	VEN 8, VEN 33, VEN 38, VEN 68

4. Le règlement graphique

Le règlement graphique – plan de zonage serait modifié comme suit :

Communes	**N° des planches au 1/2000e**	**N° des planches au 1/5000e**
BISCHHEIM	14, 19	8
ECKBOLSHEIM	29, 36	10
ESCHAU	74	22
HOENHEIM	15, 16	8, 9
NIEDERHAUSBERGEN	13, 18	7, 8
OBERHAUSBERGEN	18, 23, 24	7, 8
REICHSTETT	7, 11, 12	5, 6
SCHILTIGHEIM	18, 19, 26	7, 8
STRASBOURG	17	9
VENDENHEIM	3	1, 4, 5
LA WANTZENAU	4, 5	3, 6

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre du L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 30 juin 2017 et ont été portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Ainsi, le dossier de modification simplifiée n° 2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairies de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Geispolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim et Vendenheim ;

- un registre permettant au public de formuler ses observations est mis à disposition au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairies de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Geispolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim et Vendenheim ;

- le dossier de modification simplifiée est mis en ligne sur le site Internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- le site internet de la collectivité permet au public de formuler ses observations par courriel, à l'adresse suivante : ProspectivePlanificationTerritoriale@strasbourg.eu ;

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, les dates, les lieux et les heures auxquels le public peut consulter le dossier et formuler des observations a été publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis a été affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairies de Bischheim, Eschau, Eckbolsheim, Geispolsheim, Hœnheim, Illkirch-Graffenstaden, La Wantzenau, Lingolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Reichstett, Schiltigheim et Vendenheim, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Déclaration d'utilité publique du Schwemmloch, à La Wantzenau emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de STRASBOURG

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2018

Sommaire

A – Coordonnées du maître d'ouvrage

B – Objet de la procédure

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

SERS
10 rue Oberlin
67080 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 88 37 88 88

B – Note de présentation

1.1. **Préambule**

1.1.1. **Contexte général**

Le projet d'aménagement du lotissement du « Schwemmloch » est compatible avec les orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment son Plan local d'urbanisme (PLU) qui tient lieu de Programme local de l'habitat et il s'inscrit également en cohérence avec les orientations et objectifs définis dans le Schéma de cohérence territorial de la région de Strasbourg (SCOTERS).

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté le 16 décembre 2016, a conduit au classement du site du « Schwemmloch » en zone IAUA2, faisant l'objet du présent dossier de Déclaration d'utilité publique (DUP).

Les études pré-opérationnelles ont mis en avant la nécessité d'effectuer quelques ajustements au niveau du PLU. C'est dans ce contexte qu'il est décidé de mener, conjointement à la procédure de DUP, une mise en compatibilité du PLU.

La présente note de présentation a pour objet de présenter le projet d'aménagement du lotissement « Le Schwemmloch » et le contenu de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'opération d'aménagement. Elle est destinée à être annexée au rapport de présentation du PLU qu'elle complète et modifie. Elle reprend en partie les éléments issus du PLU et de la notice explicative du projet du dossier de DUP.

1.1.2. **Contenu de la mise en compatibilité :**

La mise en compatibilité du PLU de la Wantzenau porte sur les points suivants :

- modification du plan de zonage afin de remplacer la zone IAUA par une zone IAUB autour du bâtiment proche de la gare ;
- modification du plan de zonage pour les zones IAUA et IAUB, de la hauteur des constructions ;
- suppression de 3 mentions dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

1.2. Présentation du projet

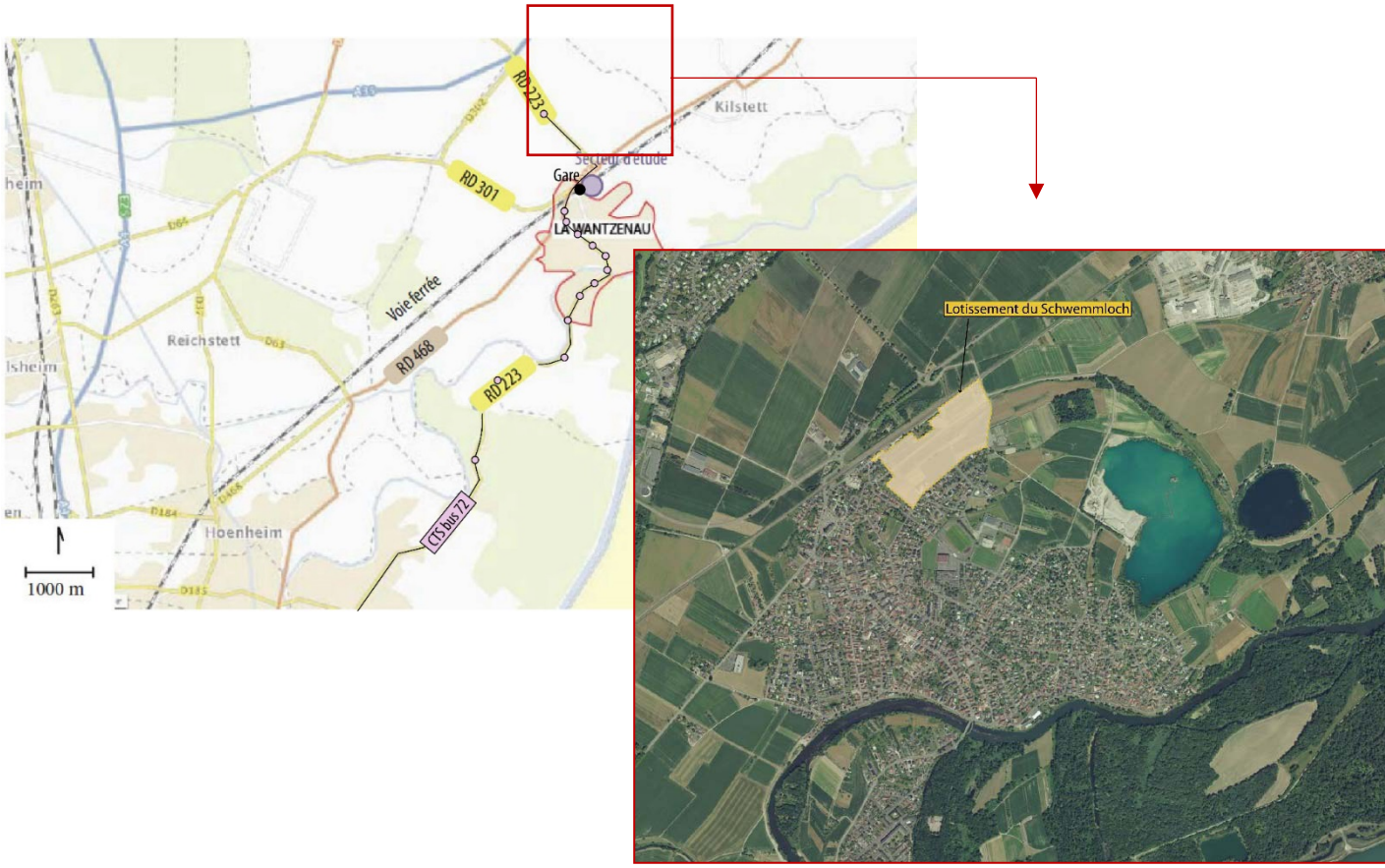
1.2.1. Situation du projet

Le projet se situe dans la commune de la Wantzenau, qui appartient aux 33 communes constituant l'Eurométropole de Strasbourg. La commune de la Wantzenau se trouve dans couronne périurbaine de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le site du projet du lotissement du « Schwemmloch » se situe en limite Nord-Est de la commune. Il est délimité au Sud et à l'Ouest par la fin de l'urbanisation actuelle de la commune, au Nord par la voie ferrée.

Strasbourg-Lauterbourg et à l'Est par la rue de la Gravière et le grand paysage en direction de Kilstett, commune voisine de la Wantzenau.

L'opération d'aménagement du « Schwemmloch » porte sur un périmètre d'environ 12,5 hectares.

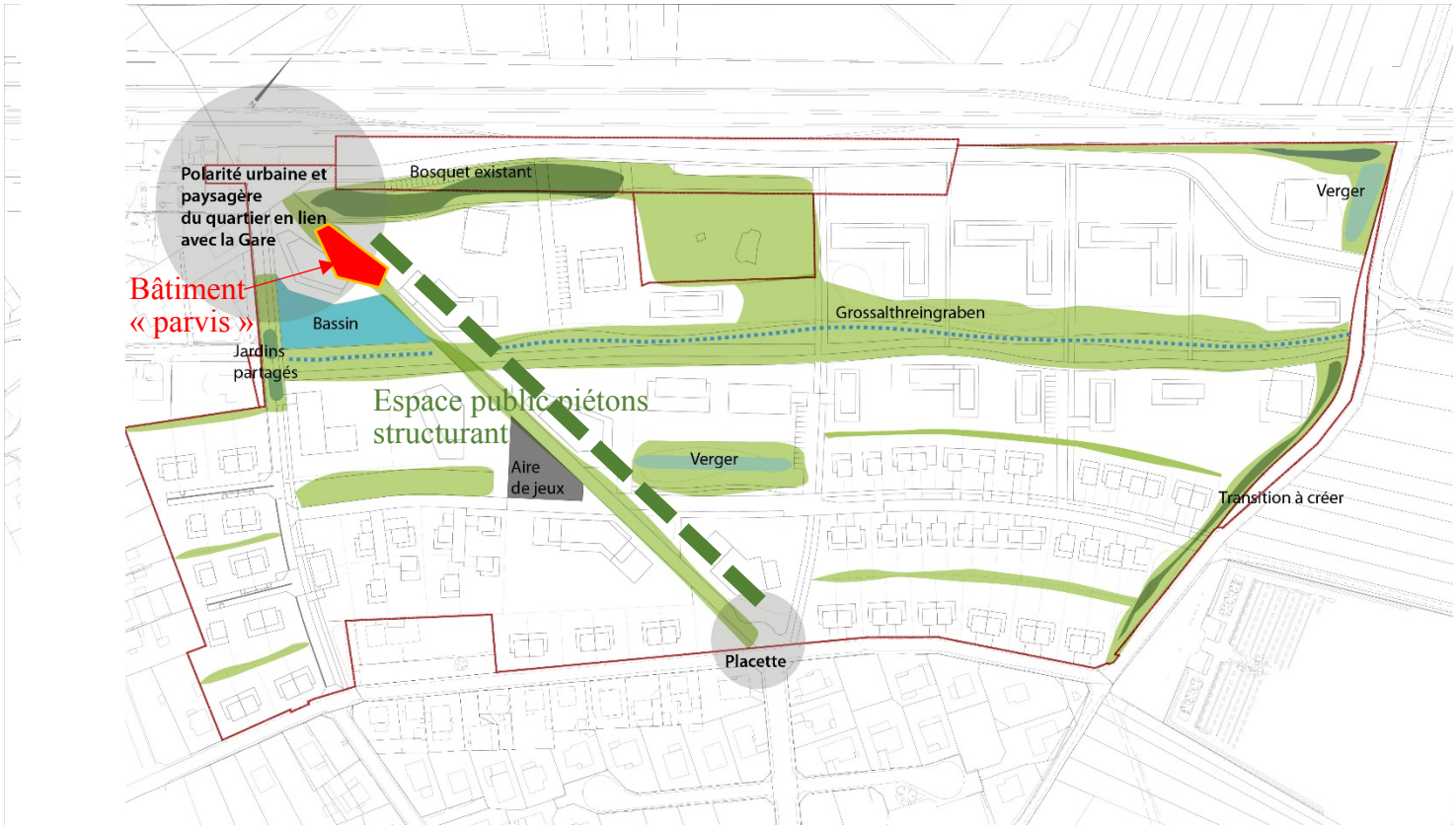


Le site est desservi par de nombreuses infrastructures de transports et situé doublement en « entrée de ville », par la gare SNCF de la Wantzenau au Nord-Ouest et par le réseau routier départemental au Nord-Est. Il a également le statut d'une « dent creuse » dans le tissu urbain de la commune.

Le site est aujourd'hui à vocation principale agricole, il est occupé par des parcelles de monoculture de maïs et quelques parcelles maraichères ainsi que deux vergers vieillissants. La biodiversité et la végétation présente sur le site sont déjà affectées par cette monoculture.

1.2.2. **<u>Présentation du projet d'aménagement</u> :**

Projet paysager :

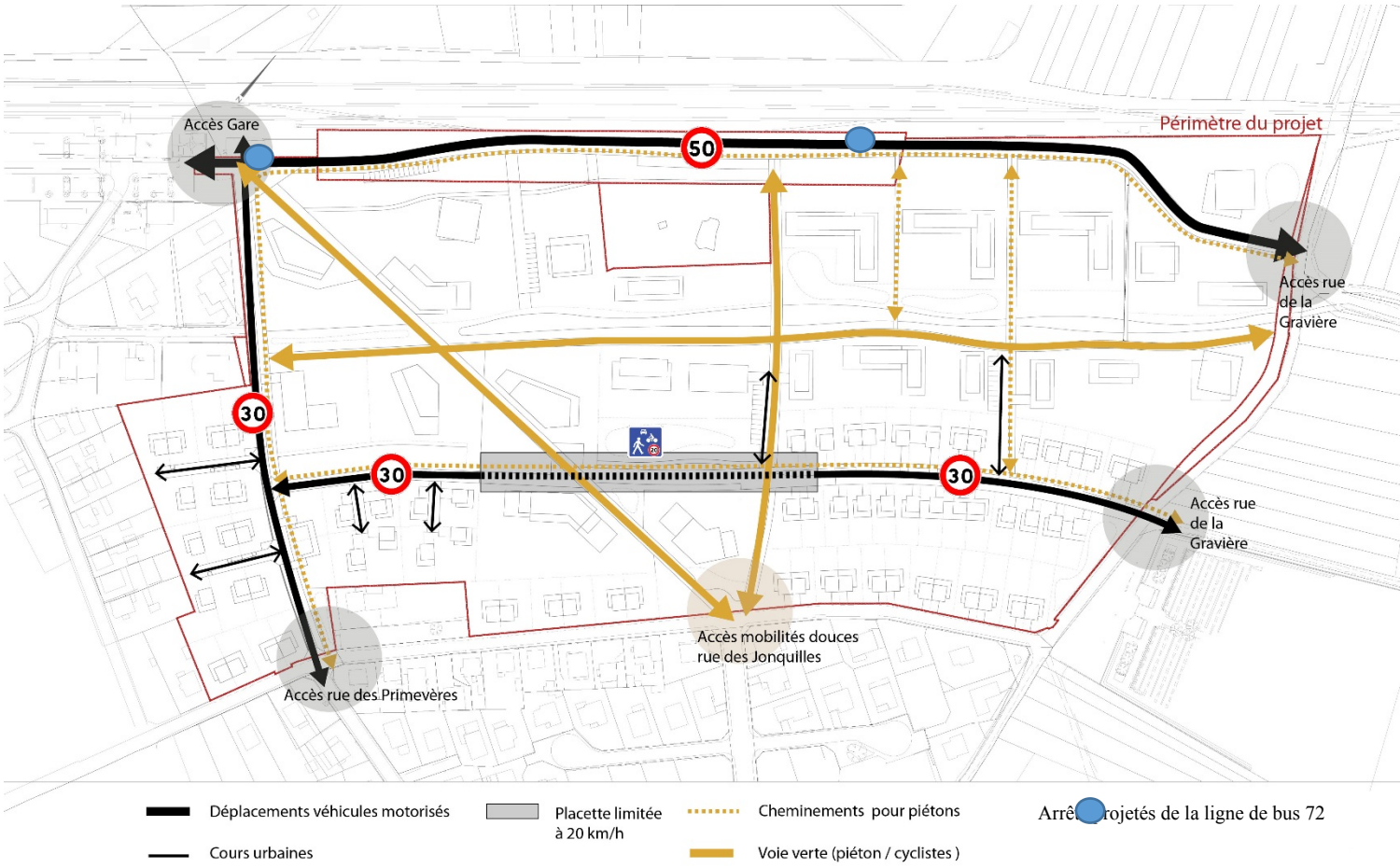


La qualité du projet passera par la création d'espaces extérieurs, publics et privés, généreux qui participeront à la qualité de vie et favoriseront les rencontres entre les habitants dans le quartier. Ainsi, différentes typologies d'espaces publics marquent le quartier, des jardins collectifs, des bosquets, des vergers, un bassin d'agrément, une aire de jeux, des promenades…

Les aménagements paysagers s'organiseront d'une part autour du reméandrement du cours d'eau phréatique le « Grossalthreingraben » qui est un élément structurant du site par sa fonction hydraulique et son rôle paysager. Il sera accompagné d'une voie verte longeant ce cours d'eau et d'un bassin d'agrément rappelant la thématique de l'eau, identité forte de la commune de la Wantzenau.

D’autre part, la préservation recherchée au maximum des éléments paysagers existants comme les vergers ou le bosquet au Sud de la voie ferrée permettront de mettre en valeur les corridors écologiques et favoriser le développement de la biodiversité en renforçant et prolongeant les continuités écologiques.

Trame viaire et mobilités douces :



Les principes de desserte du projet sont organisés via quatre accès au quartier, dont un accès depuis la gare représentant une plateforme intermodale autour de laquelle se rencontrent les différents types de mobilités : trains, bus, voitures, cyclistes, piétons.

Les cheminements piétons / cycles sont prévus dans l’ensemble du nouveau quartier pour le connecter à la commune et également pour réduire de manière significative la part de la voiture dans le quartier en favorisant l’usage des modes doux. Une promenade destinée au piéton structure le quartier et permet de relier la gare avec les équipements au Sud du quartier.

La hiérarchisation des voiries du quartier sera organisée de manière à préserver le caractère résidentiel du quartier et y apaiser la circulation en traitant les voies en zone 30 km/h voire en zone de rencontre. Les voiries carrossables du quartier seront limitées au nombre minimum possible. Une voirie pouvant supporter un trafic plus important sera créée au Nord, le long de la voie ferrée : elle permettra un accès direct à la gare et assurera la circulation des bus. En effet, ces derniers emprunteront cette nouvelle voie dans le cadre de l'évolution de l'itinéraire de la ligne 72 (un arrêt devant la gare, un arrêt dans le lotissement).

Programmation logement et densités :



L'opération d'aménagement du lotissement du « Schwemmloch » doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global de constructions comprenant environ 400 logements dont 35 % de logements sociaux. Ce programme est défini compte tenu de la nécessité pour la commune de développer un parc de logements pouvant assurer un rééquilibrage significatif de sa structure démographique, ainsi que les obligations de production de logements sociaux qui lui sont assignées par la loi sur la Solidarité et le Renouvellement urbains (SRU) et le contrat de mixité sociale signé avec l'Etat en date du 28 juin 2016.

Le projet propose une densité plus faible en limite du tissu urbain afin de s'insérer au mieux dans l'existant. Les densités les plus importantes seront situées près de la gare et le long de la promenade piétonne structurante ainsi qu'au Nord du quartier, près de la voie ferrée. Il s'agit de limiter la consommation de foncier en diversifiant l'offre de logements de la commune. Les typologies de constructions proposées iront de la maison individuelle jusqu'à des bâtiments

collectifs R+3+attique et offriront des tailles diversifiées de logements. Les logements sociaux seront répartis sur l'ensemble de l'opération en évitant toute sectorisation.

Plan général d'aménagement du lotissement :

Les partis d'aménagement argumentés précédemment ont mené à l'élaboration du plan général d'aménagement suivant :



1.2.3. **Prise en compte de l'environnement**

La prise en compte de l'environnement dans le projet a déjà fait l'objet d'un traitement détaillé dans la notice explicative du dossier de DUP et dans l'étude d'impact réalisée par le bureau d'études « Ecolor ».

La présente note de présentation reprend ci-après, pour rappel, les données mises en avant dans la notice explicative et dans l'étude d'impact vis-à-vis de la prise en compte de l'environnement et l'impact sur ce dernier et sur la santé publique dans le projet. L'étude d'impact est jointe au dossier de DUP, soumis à enquête publique conjointement à la mise en compatibilité du PLU.

Contexte physique et occupation du sol :

Le site est implanté dans la plaine alluviale rhénane. Localement, la couche géologique du secteur d'étude correspond à des limons de débordement du Rhin sur des cailloutis rhénans würmiens. Ces limons ont une épaisseur moyenne de 1 mètre. Il s'agit d'un sol de limons argilo-sableux, calcaires à calciques de profondeur et de teneur en cailloux variables. Cette couche géologique est perméable.

Situé à des altitudes comprises entre 130,5 et 132 mètres, le secteur a globalement l'allure d'une cuvette située en contrebas des voiries existantes. Cette topographie naturelle permet l'écoulement des eaux pluviales vers quelques points sur le site. Elle est marquée par plusieurs spécificités :

- les points hauts marqués par le talus de la voie ferrée et la haie au Nord du périmètre ;
- le ruisseau du Grossalthreingraben qui marque les points les plus bas au centre du périmètre ;
- plusieurs cuvettes ou dépressions topographiques.

Le périmètre d'étude est inclus dans l'aire du climat sub-atlantique à caractère continental. Il se caractérise par des étés chauds et orageux. Les saisons apparaissent bien marquées, mais des variations importantes peuvent apparaitre d'une année sur l'autre.

D'un point de vue hydrographique, le site d'étude appartient au bassin versant de l'Ill de la Souffel au Rhin dont la limite Nord est le tracé de la voie ferrée. Le site est drainé par la Grossalthreingraben, cours d'eau de type phréatique, qui prend naissance sur le site du projet de lotissement et qui se termine dans une gravière après avoir décrit un arc de cercle en direction du Sud. Ce ruisseau prend l'allure d'un fossé agricole rectiligne, pour la plupart du temps à sec. Cours d'eau répertorié dans le SAGE Ill-Nappe-Rhin pour son fonctionnement phréatique, il fait l'objet de mesures de protection et devra être préservé de tout rejet direct d'eaux usées. De plus, il devra faire l'objet de précautions particulières et peut-être même de valorisation lors des travaux d'aménagement du lotissement.

La nappe phréatique ello-rhénane, ressource considérable et de bonne qualité pour l'approvisionnement en eau en alsace, est peu profonde sur le site. De plus, avec la caractéristique perméable des terrains en surface, les eaux souterraines au droit du site peuvent être considérées comme vulnérables à toutes pollutions issues de la surface. La piézométrie moyenne de la Wantzenau est estimée à 129,2 m (IGN 69) avec un battement de nappe de 1,8 m. L'écoulement de nappe suit la direction Nord-Est. Cette proximité n'empêche pas l'infiltration des eaux pluviales à conditions de préférer une infiltration extensive (de surface).

Risques naturels et technologiques et santé publique :

Le périmètre d'étude n'est inclus dans aucun périmètre de protection de risques technologiques. Le seul risque connu sur la zone d'étude est celui de l'inondation par remontées de nappe mais également par submersion. En date du 30 juin 2016, le Préfet du Bas-Rhin a pris un arrêté préfectoral portant modification de l'arrêté préfectoral du 17 janvier 2011 prescrivant l'élaboration d'un Plan de prévention des risques inondations (PPRI) sur de nombreuses communes dont celle de la Wantzenau.

Alimentation en eau potable et protection de la ressource

La distribution et la production en eau potable sur la commune de la Wantzenau sont assurées par l'Eurométropole de Strasbourg depuis 2015. Le réseau est exploité par le Syndicat des eaux et de l'assainissement Alsace-Moselle (S.D.E.A) et est alimenté par deux puits qui puisent l'eau de la nappe phréatique rhénane, ressource quantitativement exceptionnelle. Les puits sont situés lieu-dit « Langenacker », à proximité du château d'eau de la Wantzenau qui assure actuellement le stockage de l'eau. Distribuée sans traitement préalable, l'eau est d'excellente qualité et d'une grande propreté bactériologique.

Déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 17 mars 1992, ces forages disposent de périmètre de protection qui règlemente les occupations du sol afin d'éviter tout risque de pollution du champ captant. La partie Est de la commune est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée des puits de la Wantzenau. Le site du « Schwemmloch » n'est pas concerné par le périmètre de protection du captage de la Wantzenau.

Le projet prend en compte ces éléments à travers son approche transversale de qualité environnementale présentée dans le chapitre sur les partis d'aménagement retenus, notamment à travers des objectifs de gestion écologique du cycle de l'eau. L'alimentation en eau potable du site sera assurée par la sécurisation du réseau de distribution et par la réalisation d'un bouclage sur le réseau d'eau potable de la rue du Nord.

Assainissement et gestion des eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement de la commune de la Wantzenau est de type unitaire (eaux usées et eaux pluviales) et dimensionné pour la pluie décennale. Il est raccordé à la station d'épuration de l'Eurométropole de Strasbourg-La Wantzenau. Les eaux usées de la commune et donc celles du futur projet du lotissement sont traitées au niveau de la station épuration. D'après le service Assainissement de l'Eurométropole, le réseau d'assainissement peut recueillir les eaux usées du futur lotissement mais n'a pas la capacité de collecter les eaux pluviales. En effet, lors de phénomènes pluvieux intenses, la saturation du réseau provoque des inondations de rues et de caves.

L'Eurométropole de Strasbourg se tourne donc aujourd'hui vers la limitation des rejets d'eaux pluviales dans son réseau unitaire et incite les nouvelles opérations à intégrer des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (noues…).

Dans le projet du lotissement du « Schwemmloch », la gestion des eaux pluviales se fera en aérien et par infiltration avec un réseau de noues végétalisés en grand partie afin d'assurer une gestion au plus proche du cycle de l'eau.

Nuisances sonores :

La RD 223 et la RD 468 qui passent à l'Ouest de la zone sont considérées comme nuisantes dans le classement sonore des infrastructures terrestres du Bas-Rhin. Celui-ci impose une isolation acoustique sur une largeur de 100 mètres. L'aménagement de la zone devra donc tenir compte de cette nuisance. De plus, la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg jouxte le périmètre du futur lotissement peut également être source de nuisances sonores, néanmoins le trafic quotidien est assez faible. En ce sens, les boisements situés le long de la voie constituent notamment un écran vis-à-vis de la route et de la voie ferrée qu'il parait intéressant de préserver au maximum car ils contribueront encore à réduire la perception, dans le lotissement, du bruit des infrastructures.

Inventaires patrimoniaux et naturels :

FLORE ET VEGETATION

Le périmètre d'étude est inscrit dans un espace référencé au titre des Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II : **« Lit majeur du Rhin dans son cours supérieur entre Strasbourg et Lauterbourg »**.

Le site se compose à 72,1 % de terres cultivées vouées à la maïsiculture et au blé. Un habitat d'intérêt communautaire a été identifié : il s'agit d'une prairie naturelle mésophile alluviale à Brome dressé localisée aux abords du fortin et du grand Saule Blanc.

FAUNE

Dans la zone d'étude, environ 31 espèces d'oiseaux sont recensées. Parmi ces espèces, 25 sont protégées avec leur habitat, 8 d'entre elles sont patrimoniales et seulement une seule de ces dernières est considérée comme nicheuse sur le site, il s'agit du Bruant Jaune. Un cortège d'oiseaux des buissons et lisières rassemble 5 espèces, dont toutes les espèces patrimoniales nicheuses recensées : Bruant Jaune, Fauvette grisette. Ces espèces nichent dans les ronciers et petits buissons présents dans la partie Nord du site. De plus, cinq espèces de chauve-souris ont été contactées aux abords du fortin qui sera au final conservé dans l'opération.

Les espèces considérées comme patrimoniales figurent sur la liste rouge française des oiseaux ou dans les listes des espèces dites « déterminantes ZNIEFF » en Alsace.

POTENTIALITES ECOLOGIQUE DU SITE

La richesse faunistique et floristique du site est très faible en raison de son exploitation agricole. La couverture végétale est formée en effet à 72,1 % par des cultures agricoles annuelles, le reste de la couverture est composée par des espaces résiduels en friches, par des vergers, et une haie arborescente parallèle à la voie ferrée ainsi qu'une maison existante. Dans cette mosaïque de milieux, une prairie naturelle à proximité du fortin a été identifiée. Les prospections n'ont pas permis de noter la présence d'espèces végétales protégées en Alsace ou en France. La zone d'étude est cependant comprise dans une ZNIEFF de type 2 et peut être

considérée au vu de son emplacement comme un relais écologique potentiel. Il parait important de maintenir une perméabilité écologique à travers les éléments végétaux existants.

Les habitats biologiques présents sont sans enjeu déterminant et les espèces animales et végétales globalement banales. Les habitats et espèces les plus importantes sont les vergers « hautes tiges », la prairie naturelle et la haie arborescente et arbustive en limite nord du périmètre d'étude. L'intérêt écologique du site réside donc dans la présence de ces éléments.

Au niveau communal, les vergers de hautes tiges ainsi que la haie sont des lieux de biodiversité servant de refuge pour de nombreuses espèces qui viennent se nourrir dans les espaces périurbaines. Elles présentent ainsi un intérêt très local. L'insertion du fortin au sein d'une friche herbacée induit une contrainte et une prise en compte d'un maintien ou d'un renforcement d'un corridor biologique (notamment pour les chauves-souris).

Dans ces conditions, la sensibilité du site reste faible sous réserve de respecter les habitats des espèces protégées animales (haie nord) et les habitats complémentaires (verger, maison existante).

Paysage et patrimoine culturel :

PAYSAGE

Le site du « Schwemmloch » est situé à l'extrême Nord de l'agglomération Strasbourgeoise. Le site fait face à des terres agricoles largement ouvertes au Nord-Est et à l'Est et adossé à un maillage dense de petits jardins et parcelles villageoises ponctués de grands et beaux arbres au Sud-Ouest et au Sud du site.

Depuis le site du « Schwemmloch », les structures géographiques visibles à l'horizon ne sont possibles que vers le Nord-Est et l'Est :

- les fronts industriels de Kilstett en direction du Nord-Est ;
- le cimetière Nord et le château d'eau de la Wantzenau en direction de l'Est.

A l'intérieur du site, de grands repères géographiques, principalement matérialisés par la ligne de chemin de fer et le front pavillonnaire de la rue du Nord donnent une orientation Sud-Est à Nord-Est. Si le fortin et le grand saule blanc sont exclus du périmètre de l'opération, ils correspondent à des points d'attention tout comme les vergers et la ligne électrique HTA.

Les bosquets et les vergers, refuges pour la faune, constituent également un écran et un filtre vert (nuisances visuelles, sonores, pollutions…) entre le quartier et le réseau ferré et plus loin les routes départementales. Il est important de préserver ces entités et de les intégrer dans le maillage végétal du quartier.

PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE

La zone d'étude se situe en-dehors du périmètre de visibilité du site inscrit du Moulin à huile, seul monument inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques situé sur le ban communal de la Wantzenau. Exclu du périmètre de l'opération d'aménagement, le fortin à semi-enterré le long de la voie ferrée ne présente pas d'intérêt archéologique ou historique particulier.

Au vu des découvertes réalisées dans les environs, le site est susceptible de contenir des vestiges liés aux activités en lien avec le Rhin. Un diagnostic d'archéologie préventive a donc été sollicité auprès de la Préfecture en vue de préciser rapidement si des fouilles plus approfondies seront nécessaires.

Conclusion sur la prise en compte de l'environnement :

Au vu des éléments exposés, il apparait que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et l'atteinte à l'environnement et à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs en comparaison des nombreux intérêts publics que l'opération présente : réduction du déficit de logements sociaux de la commune, développer une nouvelle offre d'habitat sur la commune (offre existante faible de logements collectifs et de logements T1 et T2), promouvoir l'usage des transports en commun en réalisant des logements à proximité immédiate de la gare et à termes de deux arrêts de bus. L'évaluation de l'impact de l'opération sur l'environnement et sur la santé humaine sont développés plus précisément dans l'étude d'impact jointe au présent dossier. Il ressort de cette étude qu'il ne subsiste pas d'impact sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ait été évité, réduit ou compensé.

La réduction de la surface agricole fait l'objet d'une étude spécifique relative à la compensation agricole collective, document annexé au dossier de DUP.

Au regard des évolutions proposées au sein du document d'urbanisme, la mise en comptabilité du PLU, en tant que telle, n'entraîne pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement. Cet élément est précisé point par point dans la partie « Motifs et justifications des modifications du PLU ».

1.2.4. **Intérêt général du projet**

Le développement urbain récent de la commune de la Wantzenau s'est fait par une succession de lotissements majoritairement pavillonnaires, constituant un mode de développement très consommateur d'espace, peu créateur de mixité urbaine et sociale.

Désormais, la commune de la Wantzenau envisage un développement différent dans le cadre de la présente opération. Ce nouveau quartier doit contribuer à maintenir un fonctionnement harmonieux de la commune de la Wantzenau, en y préservant la qualité de vie qui la caractérise. Il s'agira donc à travers cette opération de :

- produire une offre nouvelle d'habitat sur le ban communal, maîtrisée par la commune grâce à la concession d'aménagement contractualisée avec la S.E.R.S permettant de réfléchir à un projet global et ainsi éviter l'urbanisation par à- coups en fonction d'intérêts privés ;

- développer une offre de logements visant à permettre un développement mesuré et solidaire de la commune et à répondre aux obligations de la loi SRU/Duflot.

L'intérêt du projet est justifié par les objectifs suivants et les moyens mis en œuvre pour y parvenir :

1. **développer une nouvelle offre d'habitat sur la commune**, visant à permettre son développement mesuré et solidaire, par l'apport d'une population nouvelle, socialement plus mixte. Le projet permettra ainsi la création d'environ 400 nouveaux logements ;

2. **réduire le déficit actuel en logements sociaux de la commune**, et remédier au constat de carence par la réalisation de 35 % des logements à réaliser sur l'opération sous forme de locatif social ;

3. permettre, par la maîtrise des coûts et la diversité des modes de logements (petits collectifs etc..), de **répondre à la demande en logements des jeunes ménages et des aînés** ne souhaitant plus résider en pavillons. En effet, l'offre actuelle, constituée à 73,5 % par du pavillonnaire à faible taux de rotation et à prix élevé, ne permet pas d'accueillir de jeunes ménages et de **freiner ainsi le vieillissement de la population ;**

4. promouvoir une **mixité intergénérationnelle et inter-quartier** ;

5. **Encourager les déplacements en modes doux** en développant un réseau de cheminements dédiés **et les transports en commun**, en profitant de la proximité de la gare et des équipements publics ;

6. promouvoir le développement d'un **quartier respectueux de son environnement** et intégré au site et à son paysage.

En comparaison, les « coûts » de l'opération (identifiés plus précisément dans l'étude d'impact figurant au dossier de DUP) se limitent à la modification du paysage actuel, à la nécessité d'enfouir la ligne à haute tension dans le projet, à la réduction de surfaces agricoles ainsi qu'à une éventuelle expropriation d'une trentaine de parcelles privées.
L'aménagement réfléchie et durable du lotissement du « Schwemmloch » permet également de promouvoir un quartier respectueux de son environnement et de la santé humaine. En effet, la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement (méandrement du Grossalthreingraben, préservation des espaces boisés et des vergers, prise en compte de la contrainte inondation) permet à l'opération de montrer son exemplarité et de restaurer et mettre en valeur la biodiversité et le paysage du site.

1.3. **Motifs et justifications des modifications du PLU**

1.3.1. **Modifications apportées au plan de zonage**

D'après l'article 9 du règlement du PLU des zone IAUA, « L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % » : or, l'emprise au sol du bâtiment multifonctionnel près de la gare occupera 100 % de la parcelle. Pour permettre la réalisation de ce bâtiment sans modifier le règlement pour toute la zone IAUA, il sera créé une zone IAUB autour du bâtiment. En effet, dans les zones IAUB, l'emprise au sol n'est pas règlementée. Cette modification porte sur une surface d'environ 40 ares, ce qui ne représente que 3 % de la zone IAUA actuelle. Cette emprise au sol maximale sur une emprise très réduite est largement compensée par la végétalisation importante des futurs espaces publics qui représentent plus de 35 % de l'emprise totale de l'opération : voiries réduites, système généralisé de noues plantées, conservation des vergers et de l'essentiel de la zone boisée longeant la voie ferrée, jardins partagés, bassins d'infiltration.

1.3.2. **Modifications apportées au plan de zonage concernant la hauteur des constructions**

Les hauteurs actuelles règlementées par l'article 10 du PLU ne permettent pas la réalisation du projet et la typologie de bâtiments qui y sont associées. En effet, la hauteur maximale autorisée à l'égout principal de toiture est pour l'instant limitée à 7 mètres, complétée par une hauteur maximale hors tout de 8 mètres au-dessus de l'égout principale de toiture. Or, les constructions prévues dans le futur lotissement du « Schwemmloch » peuvent atteindre « R+3+Attique ». La modification de la hauteur inscrite au plan de zonage s'avère nécessaire afin d'augmenter la hauteur à 13 mètres à l'égout de toiture pour la zone IAUA et 16 mètres hors tout pour la zone IAUB. Le projet prévoit toutefois la construction de maisons individuelles dans la périphérie du lotissement en contact avec le tissu existant, sur une surface totale d'environ 3 hectares (25 % de l'emprise totale), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation qui réglementent cette zone de transition en « dominante habitat individuel intermédiaire ». Pour un même programme prévu de 400 logements à réaliser, cette augmentation des hauteurs maximales admises sur les parcelles permettra de dégager des emprises libres au sol pour des espaces verts privatifs à destination des futurs habitants.

1.4. **Les pièces du PLU à modifier**

L'ensemble des modifications proposées porte sur l'ensemble des pièces suivantes du PLU :

- le plan de zonage (règlement graphique)
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1.4.1. **Le plan de zonage**

Les planches 3 et 4 du plan de zonage (1/2000e et 1/5000e) sont modifiées afin de créer une zone IAUB permettant d'intégrer les contraintes d'emprise au sol et de plantations en pleine terre pour le bâtiment multifonctionnel près de la gare. En effet, ce bâtiment qui accueillera des commerces/services dans son rez-de-chaussée fonctionnera avec les espaces publics qui le « borderont », à savoir le parvis de la gare au Nord et le plan d'eau au Sud.
Les planches 3 et 4 sont également modifiées afin d'augmenter la hauteur des constructions à 13 mètres à l'égout de toiture pour la zone IAUA et 16 mètres hors tout pour la IAUB afin de permettre la réalisation des densités bâties prévues pour le lotissement.

1.4.2. **Les orientations d'aménagement et de programmation**

Il est proposé de modifier quelques mentions des orientations d'aménagement et de programmation :

- voirie principale de desserte du quartier : les OAP anticipent la possibilité que la voirie principale accueille la ligne de bus. Or, il est apparu plus opportun de ne pas faire transiter le bus à travers le quartier mais de le faire passer le long de la voie ferrée au Nord. Cela permet de favoriser un itinéraire bus plus rapide sur une voie à 50 km/h et de préserver une voie centrale de desserte apaisée, avec des vitesses limitées à 30 et 20 km/h, sans surdimensionnement de son gabarit et sans avoir à intégrer des girations plus importantes. L'arrêt de bus au Nord du site restera très accessible grâce aux multiples cheminements piétons cycles qui irriguent le quartier.

  Il est donc proposé d'ajuster la phrase suivante : « Une voirie principale, permettant d'assurer un bouclage avec la gare à l'Ouest et la rue du Nord à l'Est sera aménagée. Son emprise sera suffisamment dimensionnée pour pouvoir assurer le passage d'un transport en commun » comme suit : « Une voirie principale, permettant d'assurer un bouclage avec la gare à l'Ouest et la future voie d'accès Nord (matérialisée par l'emplacement réservé LWA4 au règlement graphique) à l'Est, sera aménagée. Son emprise sera suffisamment dimensionnée pour pouvoir assurer le passage d'un transport en commun ».

- prise en compte du caractère inondable du site : de nouvelles modélisations hydrauliques ont anticipé les remblaiements prévus par l'opération (notamment les terrassements des lots et des voiries) et intégré des travaux ayant permis d'améliorer le risque d'inondabilité du Schwemmloch (et des secteurs d'habitat périphériques) sans dégrader l'aval :

    - augmentation du débit à l'aval du site, à l'intersection du fossé du Grossaltrheingraben et de la rue longeant le cimetière : il s'agit de réaliser un pont cadre ou un agrandissement du busage existant pour faire passer un débit de 4 m^3/s ;

    - ouverture battardable dans la digue du Rhin ;

  La réalisation de ces aménagements permettra de baisser de manière très significative la hauteur d'eau et donc les aléas dans le site du Schwemmloch tout en permettant d'effectuer des remblaiements sans compensation volumétrique. Par conséquent, il sera possible de remblayer sans nécessité de compensation volumétrique. Ces travaux seront en outre soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau.

  Il est donc proposé de modifier la phrase suivante : « En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès…) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux au moins équivalent à celui existant aujourd'hui. » comme suit : « En cas de réaménagement (remblai/déblai, mise hors d'eau des accès…) du terrain naturel pour réduire le niveau d'aléa par exemple, le projet devra prévoir, sur site ou à proximité immédiate, un volume de rétention des eaux qui sera à définir, dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau, au vu des dernières modélisations effectuées. ».

- Secteur destiné à des équipements publics : le projet initial envisageait la réalisation d'un équipement public sur un terrain de 50 ares ramené ensuite à 35 ares. A l'occasion d'un avenant au contrat de concession, la commune a souhaité faire évoluer ce programme pour désormais y développer un programme mixte de 1 500 m² de surface de plancher. Ce programme, qui sera développé par la commune, devrait permettre d'y accueillir commerces, services, activités et logements.

  Il est donc proposé la suppression de la mention : « un secteur, d'environ 35 ares, sera dédié à des équipements publics et/ou collectifs au sein du secteur ».

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 3

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2018

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

B – Objet de la mise à disposition

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU

D – Pièces du PLU à modifier

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Prospective et planification territoriale
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex
Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

B - Objet de la mise à disposition

Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole (PLU) de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois en juin 2018.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Elle a pour objet d'ajuster l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) portant sur le Parc d'Innovation d'Illkirch, situé au Sud-Est de la ville.

Il est proposé de redéfinir, au niveau de l'OAP, un espace vert de loisirs à créer.

La procédure respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, le point de modification n'a pas pour effet de majorer ou de diminuer des possibilités de construction ou encore de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Aussi, au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée.

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 3 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.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

La modification simplifiée n° 3 du PLU fait l'objet d'un examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour décider si cette procédure est assujettie à évaluation environnementale.

Cette décision est annexée au dossier mis à disposition du public.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

Le Parc d'Innovation d'Illkirch-Graffenstaden se situe dans la partie Sud-Est de la ville. Ce site de développement métropolitain de l'Eurométropole de Strasbourg est destiné à accueillir des entreprises, sociétés et des établissements privés ou publics ayant des activités liées à l'innovation et à la haute technologie. Les équipements d'intérêts collectifs, services et structures d'accompagnement y sont également autorisés.



Plan de situation du Parc d'innovation d'Illkirch Graffenstaden

Son urbanisation s'est réalisée au cours des 25 dernières années dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Aujourd'hui, la partie Sud de la ZAC reste à aménager. Cette zone urbanisable s'étend sur une surface totale de 74 ha. Elle est classée en zone IAUZ au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Afin d'encadrer son développement, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe des principes d'aménagement dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les principes d'aménagement portent sur :

- la desserte et l'organisation viaire ;
- la prise en compte et la mise en valeur de l'environnement et des paysages ;
- la prise en compte des nuisances ;
- l'intégration qualitative de la zone dans son environnement.

La création d'un espace vert de loisirs est prévue en bordure Ouest d'un boisement existant à conserver (voir schéma ci-dessous).

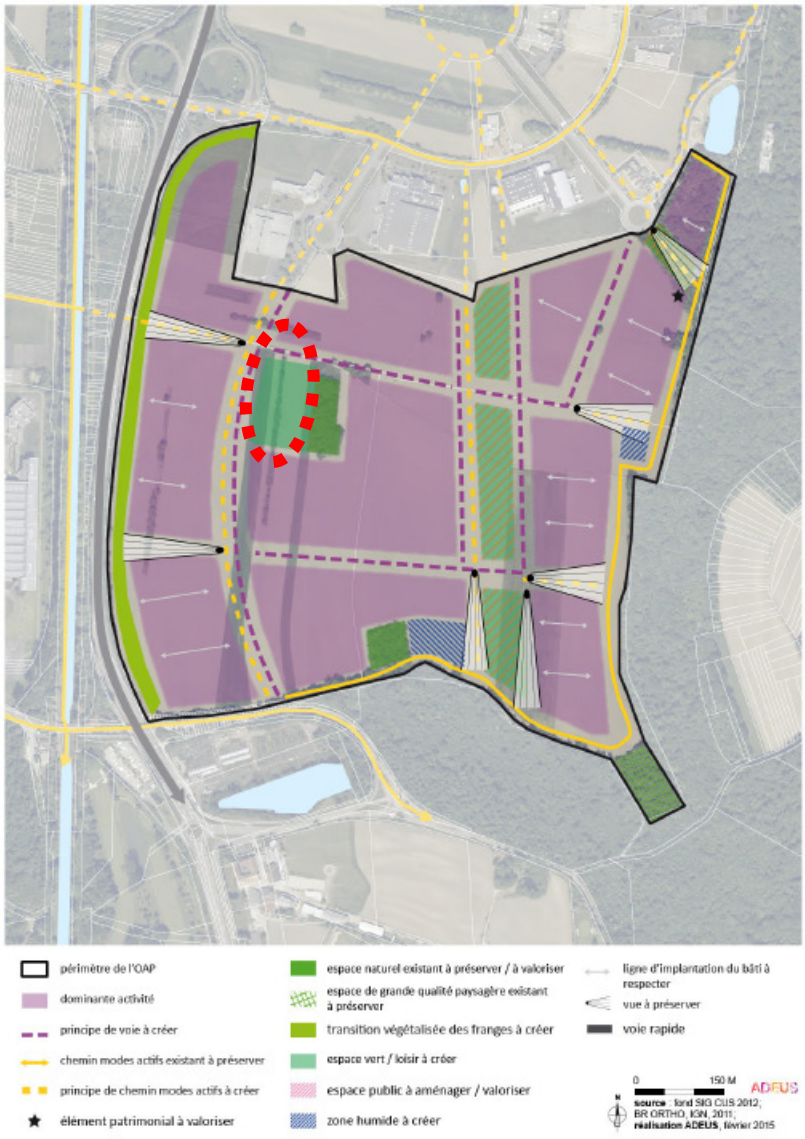


Schéma de principe de l'OAP du PLU portant sur le Parc d'Innovation d'Illkirch

Cet espace de loisirs borde par ailleurs deux voies (Nord/Sud et Est/Ouest) à créer dans le cadre du futur développement économique projeté.

Il est proposé de faire évoluer cette OAP pour positionner cet espace vert de loisirs à créer, à l'Est du bosquet qui le jouxte.

Cette relocalisation permet d'optimiser l'aménagement futur de la zone d'activités dans le sens où :

- la situation proposée est plus adaptée aux loisirs : l'espace reste adossé à l'espace végétalisé existant qui constitue un îlot de fraicheur, sans être autant encadré par des voies de desserte ;
- la proximité des voies de desserte Nord/Sud et Est/Ouest fait de l'espace libéré un site propice pour l'implantation d'une activité, avec une facilité d'accès.

La modification proposée ne porte pas atteinte aux orientations inscrites, tant en termes de paysage que de préservation d'espaces naturels ou encore de services apportés aux futurs salariés.

En effet, le principe de préservation de l'espace boisé existant, comme celui de créer un espace de loisirs, est maintenu dans l'OAP.

Par ailleurs, cette relocalisation permet l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de géothermie porté par Electricité de Strasbourg (ES).

Son implantation est d'ores et déjà autorisée au sein de la zone IAUZ par le règlement du PLU.

Cet équipement s'inscrit dans les orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg.

En qualité d'Autorité Organisatrice de l'Energie, l'Eurométropole de Strasbourg veille à l'intégration du gisement géothermique (totalement décarbonée, compétitive et non intermittente) dans la panoplie de solutions renouvelables nécessaires à l'évolution du mix énergétique des réseaux de chaleur publics.

Ce projet de géothermie contribue au déploiement sur l'agglomération des énergies renouvelables pour la production de chaleur.
Il participe ainsi à mettre en place les conditions d'une transition énergétique et à atteindre les objectifs que s'est fixés l'Eurométropole en matière d'énergie renouvelable (ENR), à travers la diversification des sources d'énergie utilisées et la promotion des ressources locales, renouvelables et décentralisées.

En effet, au travers de son Plan Climat Air Energie Territorial, l'Eurométropole de Strasbourg projette d'atteindre le 20 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale brute en 2020[1] et le 40 % en 2030[2]. De plus, et au-delà des obligations réglementaires, l'Eurométropole de Strasbourg ambitionne d'atteindre 100 % d'énergies renouvelables à l'horizon 2050, comme annoncé par délibération du Conseil métropolitain du 27 septembre 2017.

L'intégration de trois projets de forage géothermique profond en développement (dont le projet d'Illkirch-Graffenstaden) doit contribuer à atteindre cet objectif.

[1] PCAET en vigueur

[2] Nouveau PCAET en cours de rédaction

Depuis plusieurs années, la ville d'Illkirch-Graffenstaden montre son intérêt et soutien pour développer un projet de géothermie sur son territoire et alimenter un futur réseau de chaleur urbain public qui sera le 4ème réseau majeur sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Une fois réalisé, il a pour objectif d'alimenter en énergie renouvelable plusieurs quartiers d'Illkirch-Graffenstaden à la hauteur de 4 500 logements-équivalents. En effet, la ville d'Illkirch-Graffenstaden, les entreprises du Parc d'Innovation d'Illkirch (PII), les lycées du Conseil Régional, un collège du Conseil Départemental, plusieurs bâtiments de bailleurs publics, ainsi que le lotissement des Prairies du Canal, développé par la SERS, pourront se raccorder au nouveau réseau de chaleur et bénéficier des avantages de la géothermie.

Le processus d'évaluation environnementale du projet de géothermie, comme l'évaluation de ses impacts et l'obtention des autorisations nécessaires se déroulent conformément aux dispositions du Code minier et du Code de l'environnement.

Une Demande d'autorisation d'ouverture de travaux miniers (DAOTM) a été faite en février 2014 et mise à jour en septembre 2014. Dans ce cadre, une étude d'impact et de danger a été réalisée.

En date du 2 janvier 2015, l'autorité environnementale a émis un avis favorable sur la DAOTM. Un arrêté préfectoral en date du 22 septembre 2015 autorise l'ES à engager le forage, sous condition du respect de prescriptions dans le cadre de la réalisation des travaux. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) s'assure du respect de l'arrêté préfectoral.

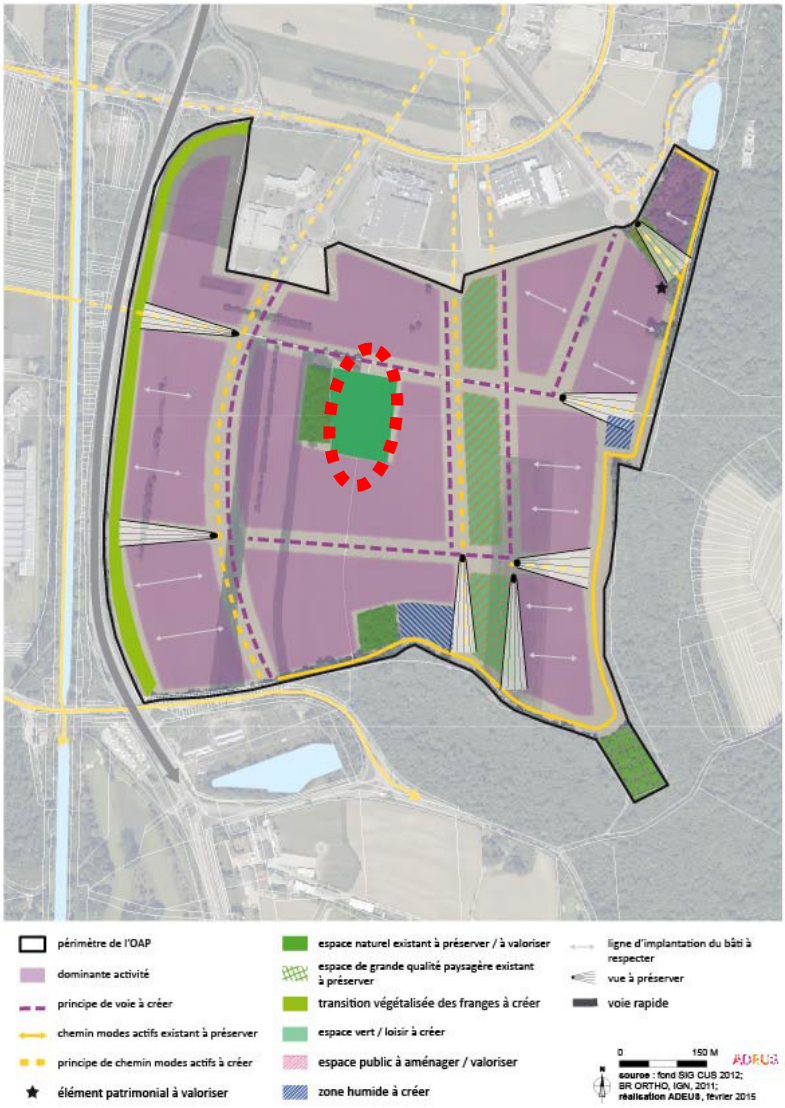
Par ailleurs, l'autorisation liée au droit des sols relève de la compétence de l'Etat et sera délivrée par le Préfet, conformément au Code minier.

En cas de recherches fructueuses, il sera demandé l'obtention d'une concession en vue d'exploiter la ressource géothermale. Cette demande est assortie d'un volet environnemental qui comprend une étude d'impact et d'incidence sur la ressource en eau. Elle fera également l'objet d'une enquête publique.

Le cas échéant, la concession est accordée par décret en Conseil d'Etat. Le décret précisera les mesures éventuelles à prendre pour l'environnement, la santé et la sécurité humaine durant la phase d'exploitation.

b) Traduction dans le PLU

Il est proposé de repositionner le principe d'espace de loisirs à créer, au sein de l'OAP portant sur le Pôle d'Innovation d'Illkirch. Ce dernier est décalé plus à l'Est au sein du site.



D - Pièces du PLU à modifier

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 3 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Les Orientations d'aménagement et de programmation

Le schéma de principes de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'Innovation » est modifié pour repositionner un espace vert / loisirs à créer (page 129 du tome 2 de la pièce « Orientations d'aménagement et de programmation »).

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 29 juin 2018 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 3 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public 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 à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- 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 à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- le dossier de modification simplifiée sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- un avis précisant l'objet 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 le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ainsi qu'en mairie d'Illkirch-Graffenstaden huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour n° 1

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben

Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg

NOTES DE PRESENTATION

(les notes de présentation se trouvent sous 08-ANNEXES – TOME 1 - 8.1. Servitudes d'utilité publique)

Mars 2019

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande île Inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Septembre 2019

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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 page 3

B – Objet de l'enquête publique page 5

C – Evolutions proposées : entrée thématique page 17

D – Evolutions proposées : entrée territoriale page116

E – Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure page 335

F et G – Textes régissant l'enquête publique et place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU page 342

ANNEXES :

- Délibération du Conseil de l'Eurométropole du 28 septembre 2018 : Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE A

COORDONNEES DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

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

CHAPITRE B

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

B - Objet de l'enquête publique

Rappel des procédures d'évolution du PLU

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

PROCEDURES	DATE D'APPROBATION
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018

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

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

Contenu de la modification n° 2 du PLU

La présente modification vise, quant à elle, à permettre la mise en œuvre du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

Elle compte 111 points différents. 24 des 28 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

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

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

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

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

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

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

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

En matière d'environnement, la modification n° 2 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée pour :

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

De manière concrète, la modification n° 2 du PLU porte notamment les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

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

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

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

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

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

- la prise en compte de projets ponctuels, locaux qui s'inscrivent dans les orientations du PADD ;
- la mise à jour du dispositif réglementaires du PLU suite à la réalisation ou à l'évolution d'aménagements à l'échelle communale (suppression, réduction d'emplacements réservés, …) ;
- la mise à jour des Annexes / Tome 3 du PLU, concernant la partie 8.17. « *Périmètre de sursis à statuer* ».

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

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

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

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

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

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
70	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue du Gal de Gaulle Rue des Près	Suppression des emplacements réservés OBS4, OBS14 et OBS19, modification des emplacements réservés OBS12 et OBS17
71	**OBERSCHAEFFOLSHEIM**	Rue Mont-Soleil	Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest
72	**OSTWALD**	Rue du Rivage	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2
73	**OSTWALD**	Quai Olida	Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET
74	**PLOBSHEIM**	Zone d'extension « secteur du Canal »	Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP
75	**PLOBSHEIM**	RD468	Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul
76	**PLOBSHEIM**	Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser	Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)
77	**PLOBSHEIM**	Rue du Rhin	Elargissement de l'emplacement réservé PLO6
78	**REICHSTETT**	Secteur IIAUX au Nord de la RD63	Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX
79	**SCHILTIGHEIM**	Route de Bischwiller	Requalification du site d'activités Alsia en zone d'habitat
80	**SCHILTIGHEIM**	Avenue Mendès France	Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat
81	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Haegelberg	Création d'un verger communal
82	**SCHILTIGHEIM**	Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie	Classement des parcs publics en zone naturelle
83	**SCHILTIGHEIM**	Rue du canal	Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53
84	**SCHILTIGHEIM**	Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance	Création d'une liaison piéton / cycle
85	**SCHILTIGHEIM**	Rue Saint Charles	Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle
86	**SOUFFELWEYERSHEIM**	Rue du Canal, rue des Cigognes et rue de la Ville	Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie
87	**STRASBOURG Centre**	Rue du Ban de la Roche	Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques
89	**STRASBOURG** Centre	Rue Lauth – Rue du Jasmin	Suppression de l'emplacement réservé CEN4
90	**STRASBOURG** Elsau	Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci	Création de l'emplacement réservé EMV23
91	**STRASBOURG** Hautepierre	Rue Alfred de Vigny	Reclassement partiel de la Zone Franche Urbaine (ZFU)
92	**STRASBOURG** Koenigshoffen	Rue Jean Mentelin	Implantation d'un nouveau groupe scolaire
93	**STRASBOURG** Neuhof **/ ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN**	Rue de la Ganzau	Secteur de zone UXb1 10 m HT Projet d'urbanisation « Grands moulins »
94	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie	Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4
95	**STRASBOURG** Neuhof	Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen	Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
			– Neuhof », rajout d'un second emplacement réservé (ER) NEU39 et suppression d'une des deux amorce de l'ER NEU21
96	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Havre	Implantation d'un Parc d'activités économiques
97	**STRASBOURG** Port du Rhin	Secteur Deux-Rives	Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations
98	**STRASBOURG** Port du Rhin	Rue du Rhin Napoléon	Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse
99	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Fischacker	Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
100	**STRASBOURG** Robertsau	Rue de Bussière	Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6
101	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Orchidées	Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer
102	**STRASBOURG** Robertsau	Rue Boecklin	Suppression de l'emplacement réservé ROB64
103	**STRASBOURG** Robertsau	Rue des Mimosas	Rectification du tracé et suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer
105	**STRASBOURG** Wacken	Quai Ernest Bevin	Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE
106	**VENDENHEIM**	Lotissement « Les portes du Kochersberg »	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45
107	**VENDENHEIM**	Sentier Muehlbaechel	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15
108	**VENDENHEIM**	Zone d'activités Sury	Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury
109	**VENDENHEIM**	Place des Roses	Modification de l'objet et de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31
110	**VENDENHEIM / LAMPERTHEIM**	Nouvelle voie de liaison entre les deux communes	Création d'un emplacement réservé (ER) VEN 81 et modification du tracé de principe
111	**Mise à jour des annexes PLU**	Strasbourg Elsau	Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

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

Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la

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

Evaluation environnementale des plans et programmes

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

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

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

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

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

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

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

Organisation de la présente note de présentation

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

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

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

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

- par commune ;
- par quartier pour Strasbourg.

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

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

CHAPITRE C

EVOLUTIONS PROPOSEES

ENTREE THEMATIQUE

C – Evolutions proposées : entrée thématique

I – Habitat

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

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH). Cela renforce son caractère stratégique et confère à la collectivité un outil complet pour mettre en œuvre sa politique en matière de logement.

La politique habitat infuse ainsi dans tout le PLU, du PADD qui fixe le cap général, aux règlements qui portent les outils concrets permettant la réalisation d'opérations mixtes et diversifiées, en passant par l'OAP et le POA qui traduisent toutes les facettes de la politique habitat (formes urbaines, densité, logement des étudiants, des personnes âgées, accueil des gens du voyage, etc.).

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

Objectifs démographique et économique

L'orientation générale du PADD repose sur une ambition de croissance d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l'échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l'INSEE.
Afin d'accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 3 000 logements par an, soit un objectif global d'environ 45 000 logements sur la durée du PLU. Pour mémoire, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faut déjà construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l'Eurométropole de Strasbourg.

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

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

Production soutenue et territorialement équilibrée

Le PLU décline de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire l'offre nouvelle de logement. Il tient également compte de la diversité des communes et de leur rôle dans le territoire. Cependant, chacune participe à l'effort général de production de logement, aussi bien la production générale que celle à vocation sociale.

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

L'offre sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La modification n° 2 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre.
Elle est également l'occasion d'une généralisation des outils règlementaires pour parvenir à l'objectif de mixité sociale. Elle porte ainsi sur les trois points suivants :

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

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

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

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

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

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

Mixité sociale

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

Sur l'Eurométropole de Strasbourg, les huit communes concernées sont les suivantes :
- Eckbolsheim
- Eschau
- Fegersheim
- Geispolsheim
- Oberhausbergen
- Reichstett
- Souffelweyersheim
- La Wantzenau

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

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

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

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

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

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

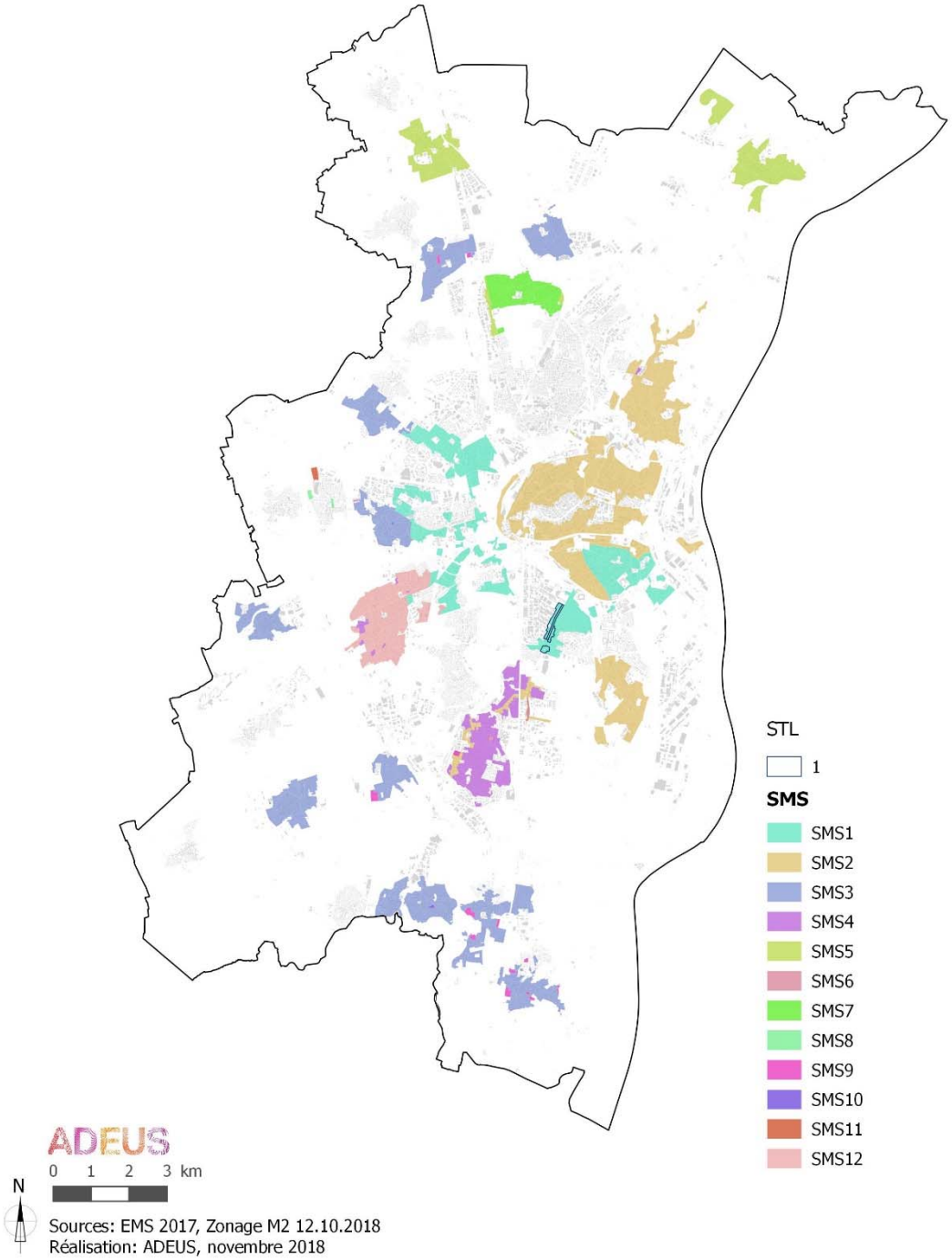
périphériques. Cela permet une mise en œuvre la plus opérationnelle possible et d'ainsi répondre à l'objectif de la loi SRU.

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

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

b. Traduction dans le PLU

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



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

Mise en place d'outils spécifiques permettant la mixité sociale

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

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

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

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

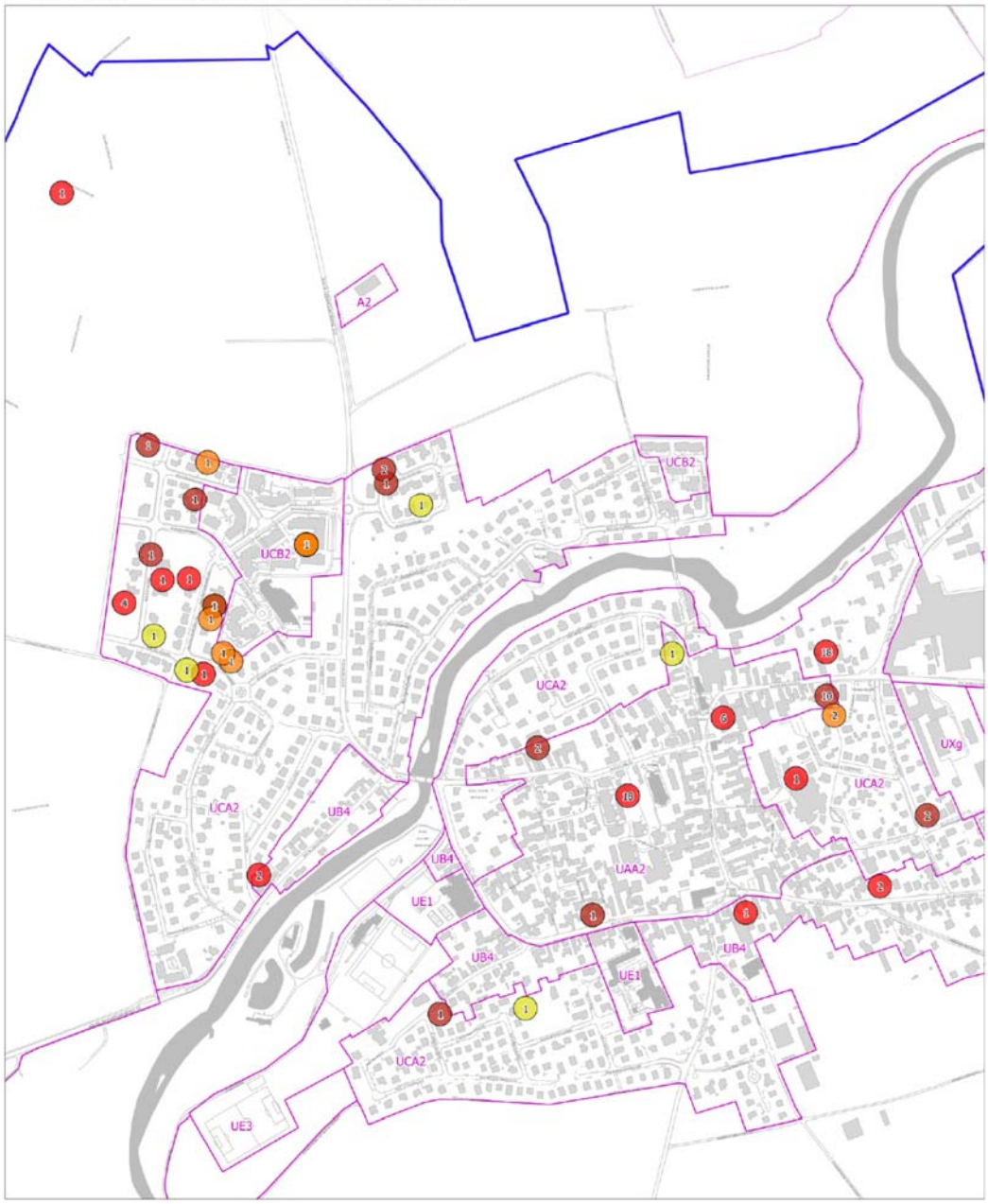
Création de logements entre 2014 et 2017

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	1	0
UAA2	1	0	24	13
UB4	0	0	5	3
UCA2	6	6	26	10
UCB2	3	4	0	0

Holtzheim

N

Ech : 1/5 000e 2014 2015 2016 2017



b. Traduction dans le PLU

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

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

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

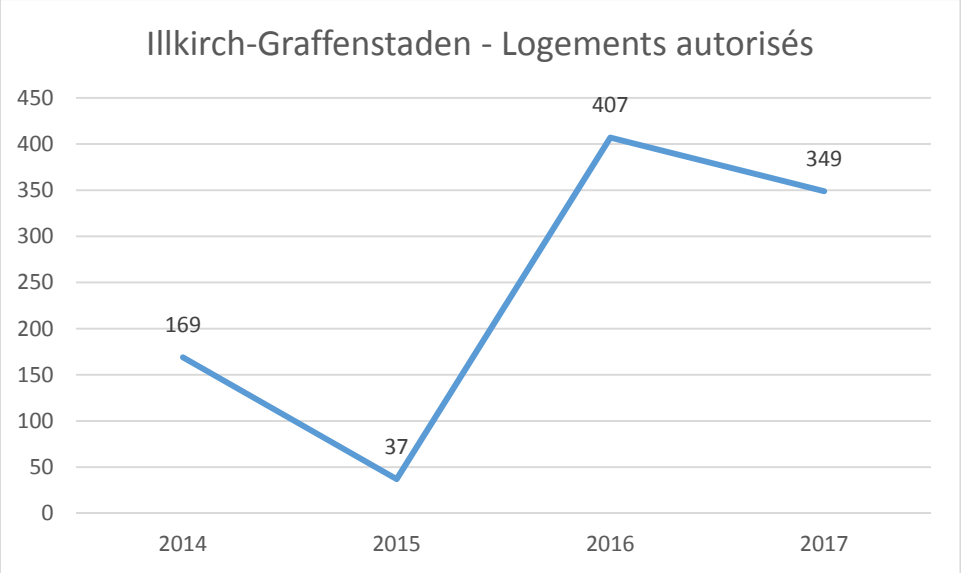
Cela entraine la mise à jour de la liste des ERMS et des plans de zonage couvrant la commune.

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

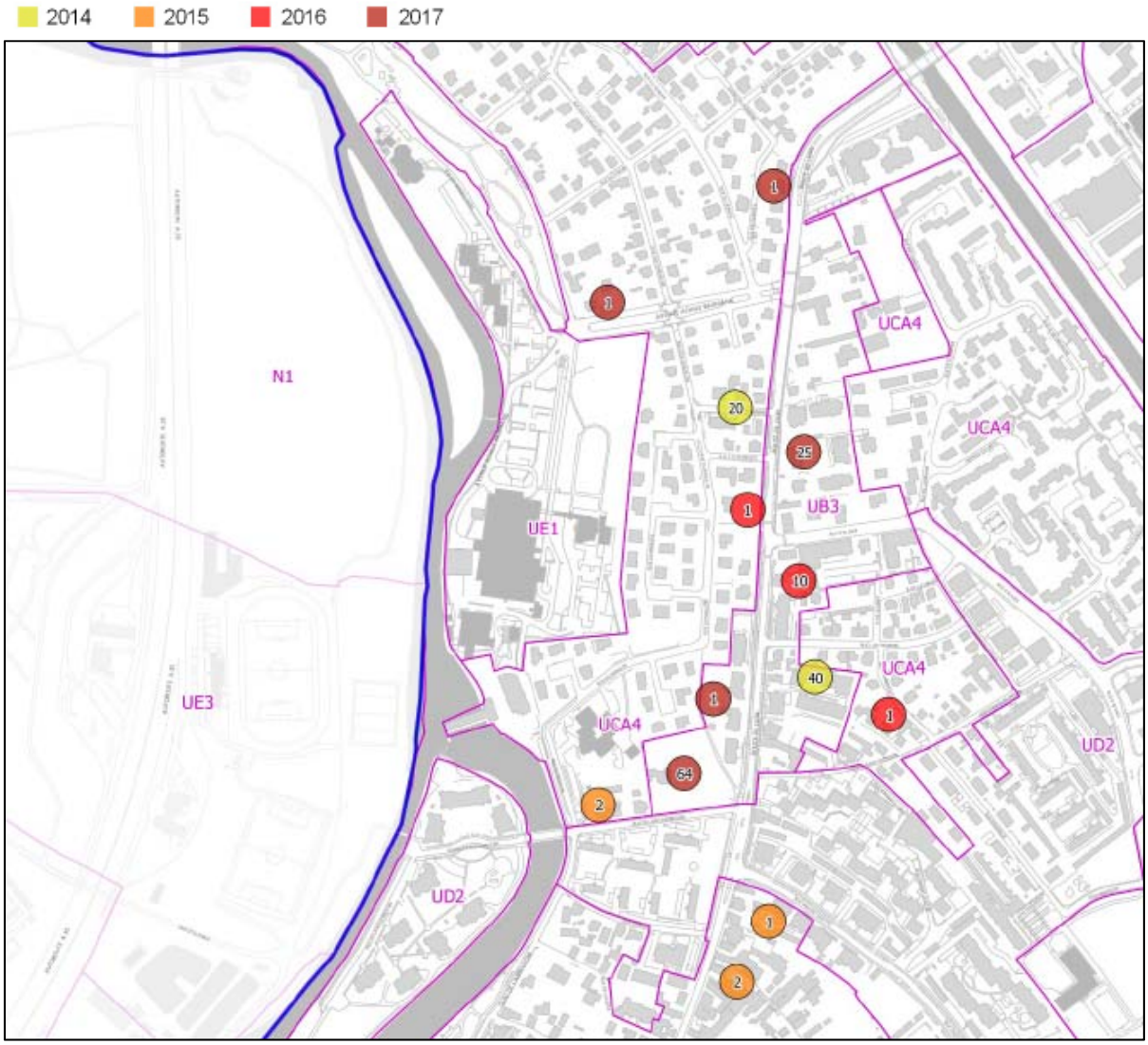
Après un léger tassement sur les années 2014 et 2015, la commune connaît depuis une nette dynamique de la construction. Ainsi, 407 logements ont fait l'objet d'un permis de construire (hors documents modificatifs) en 2016 et 349 en 2017.



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

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

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



Spatialisation des logements autorisés au Nord d'Illkirch-Graffenstaden

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

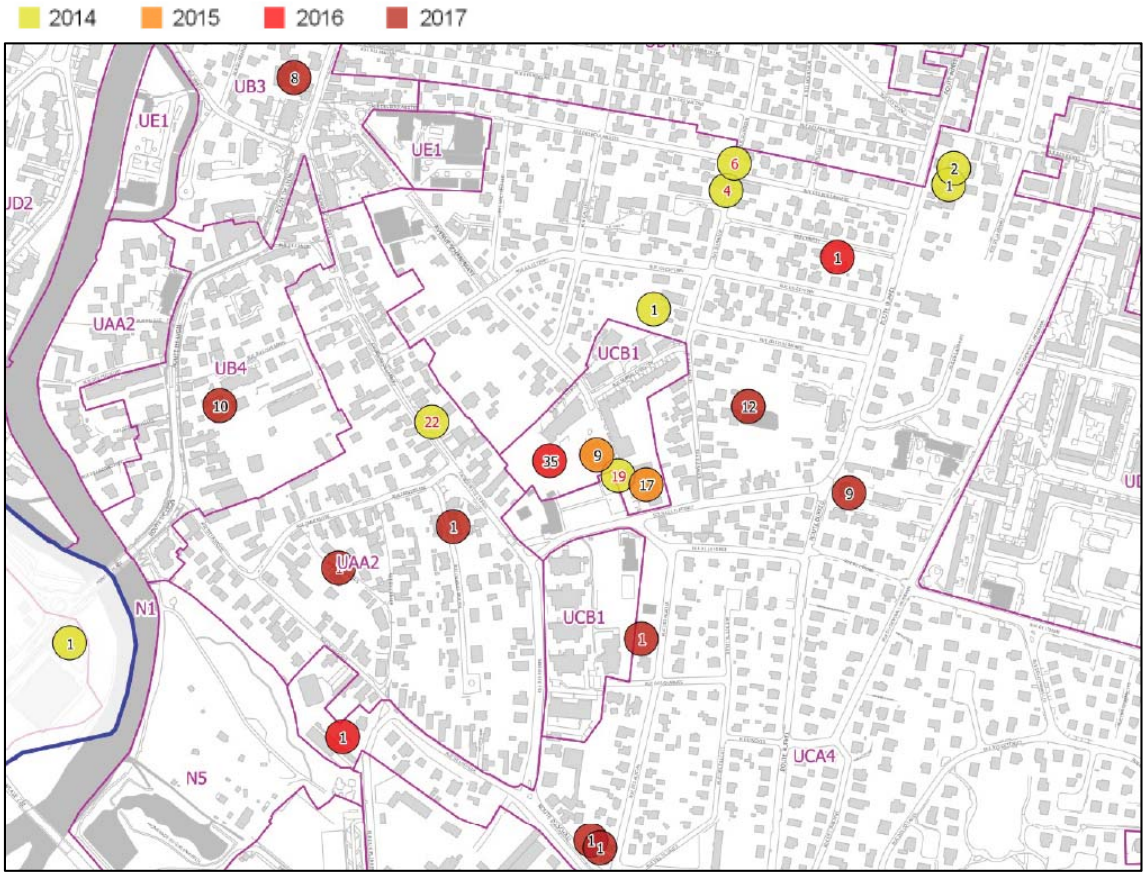
Au vu de la dynamique actuelle de construction dans cette zone et du potentiel encore aujourd'hui existant, la généralisation de cet outil contribuera activement aux objectifs de mixité sociale.

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

commune avec 140 logements locatifs sociaux sur 397 et projet des Prairies du Canal avec 325 logements locatifs sociaux et 260 en accession sociale sur 1 300). En conséquence, il est proposé de ne pas inscrire de SMS sur ces secteurs de zone, exception faite du secteur UD2 situé de part et d'autres de la route de Lyon, entre la rue de l'Espérance et le cours de l'Illiade.
Si la partie ouest de ce secteur de zone UD2 correspond bien à la description ci-dessus, la partie à l'Est de la route de Lyon est constituée d'un tissu plus diversifié, susceptible d'évoluer dans le futur.
Aussi, les opérations à venir doivent participer de la même manière que le reste à l'objectif de mixité sociale.

Dans cet objectif, il est proposé d'inscrire un SMS n°2 sur ce secteur de zone UD2.
Les zones UAA et UCA regroupent les tissus pavillonnaires et les centres historiques de la commune, ces zones concentrent pour l'essentiel des logements individuels ou de petites unités d'habitat collectif.

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



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

Il est proposé de mettre en place un SMS n° 4 dans tous les secteurs de zone UAA et UCA (25 % de logements sociaux pour un programme supérieur ou égal à 6 logements).

Cette catégorie de SMS permettra de ne pas dégrader le taux de logement social de la commune, aujourd'hui proche des objectifs Duflot/SRU (23,13 % en 2016).

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

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

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

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

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

Création de logements entre 2014 et 2017

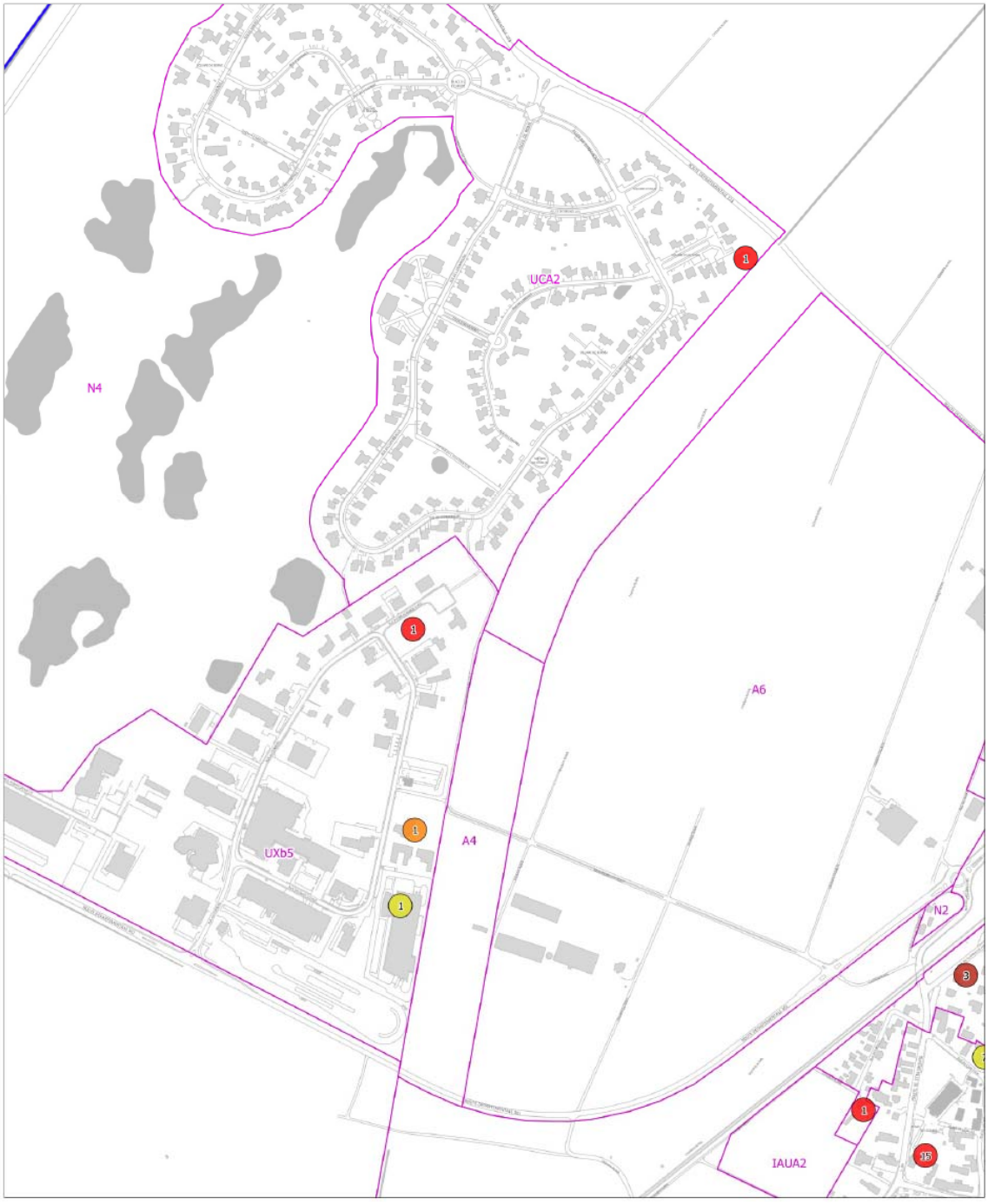
Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0

La Wantzenau 1

N

Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



Création de logements entre 2014 et 2017

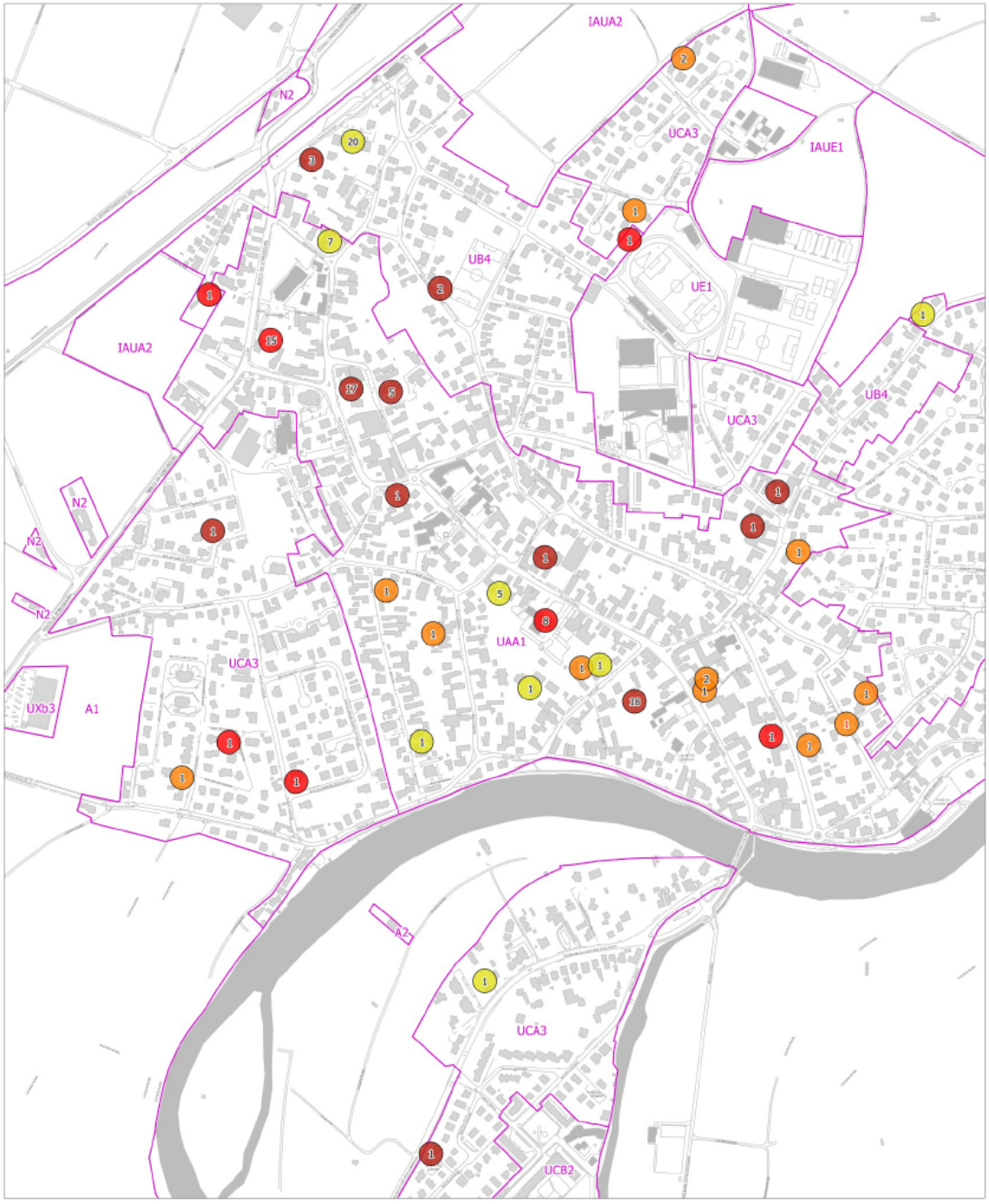
La Wantzenau 2

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0

N

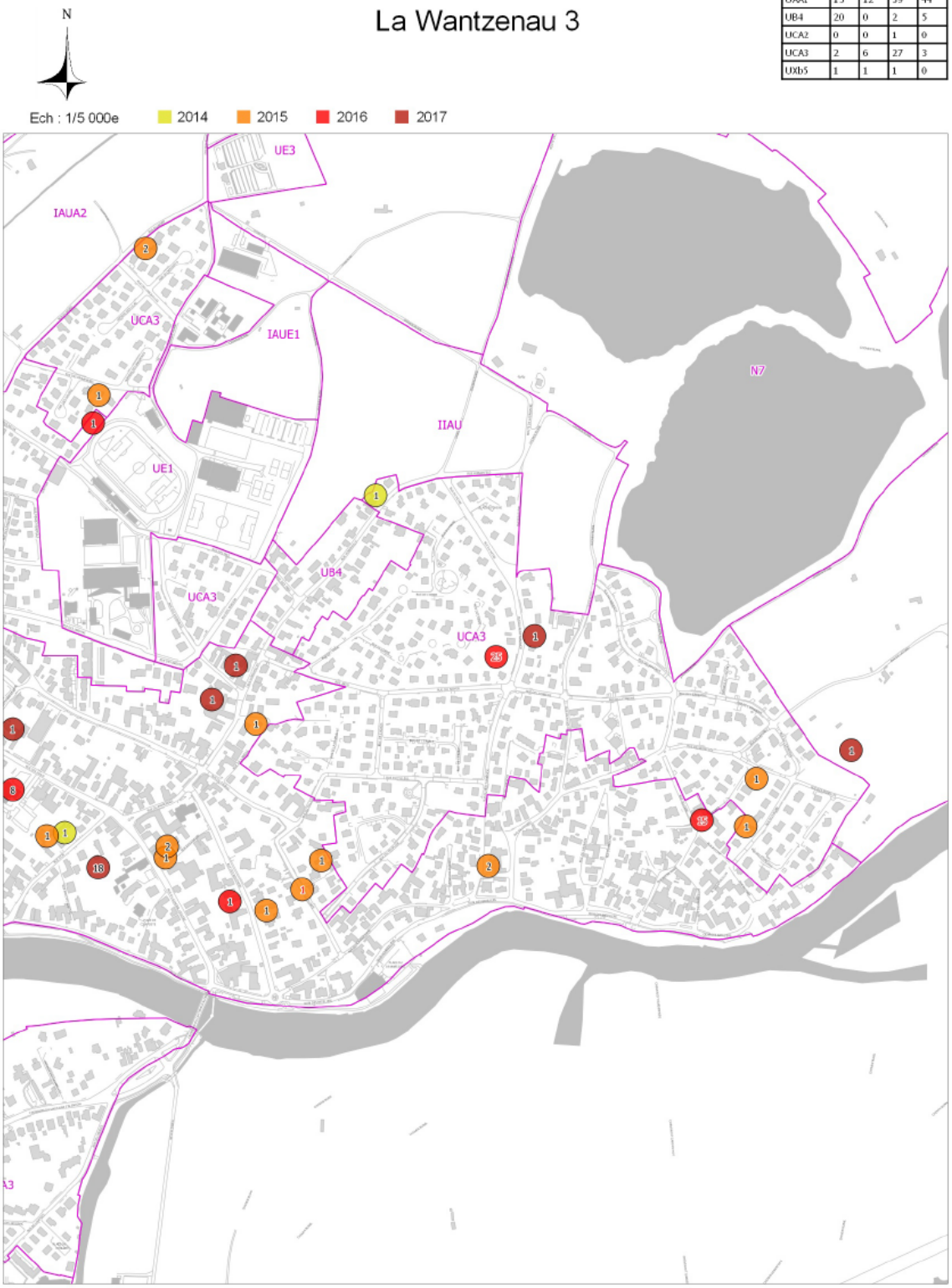
Ech : 1/5 000e

2014 2015 2016 2017



Création de logements entre 2014 et 2017

Zone PLU	2014	2015	2016	2017
A1	0	0	0	1
N3	0	0	1	0
UAA1	15	12	39	44
UB4	20	0	2	5
UCA2	0	0	1	0
UCA3	2	6	27	3
UXb5	1	1	1	0



b. Traduction dans le PLU

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

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

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

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

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

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

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

Création de logements entre 2014 et 2017

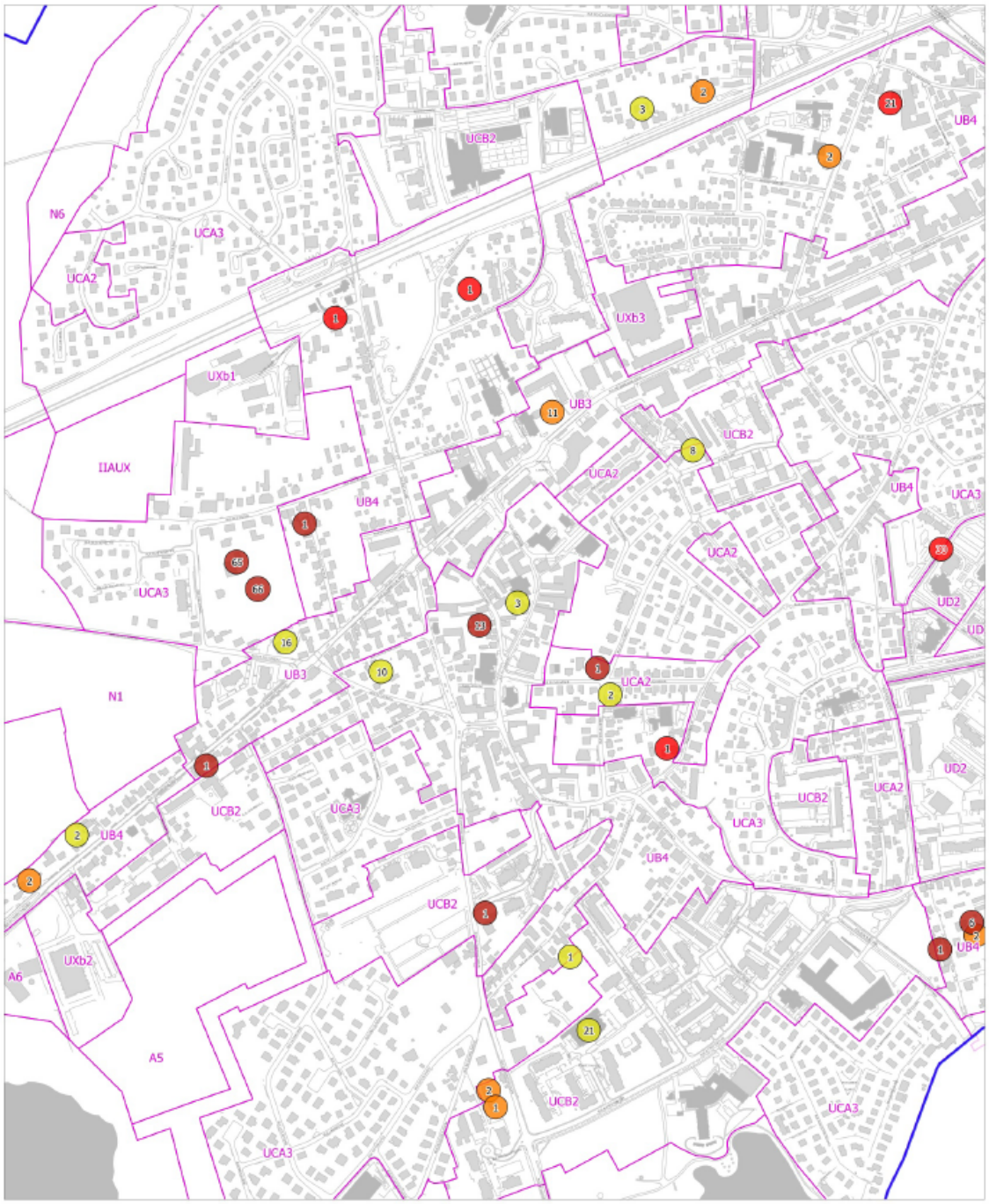
Lingolsheim 1

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

N

Ech : 1/5 000e

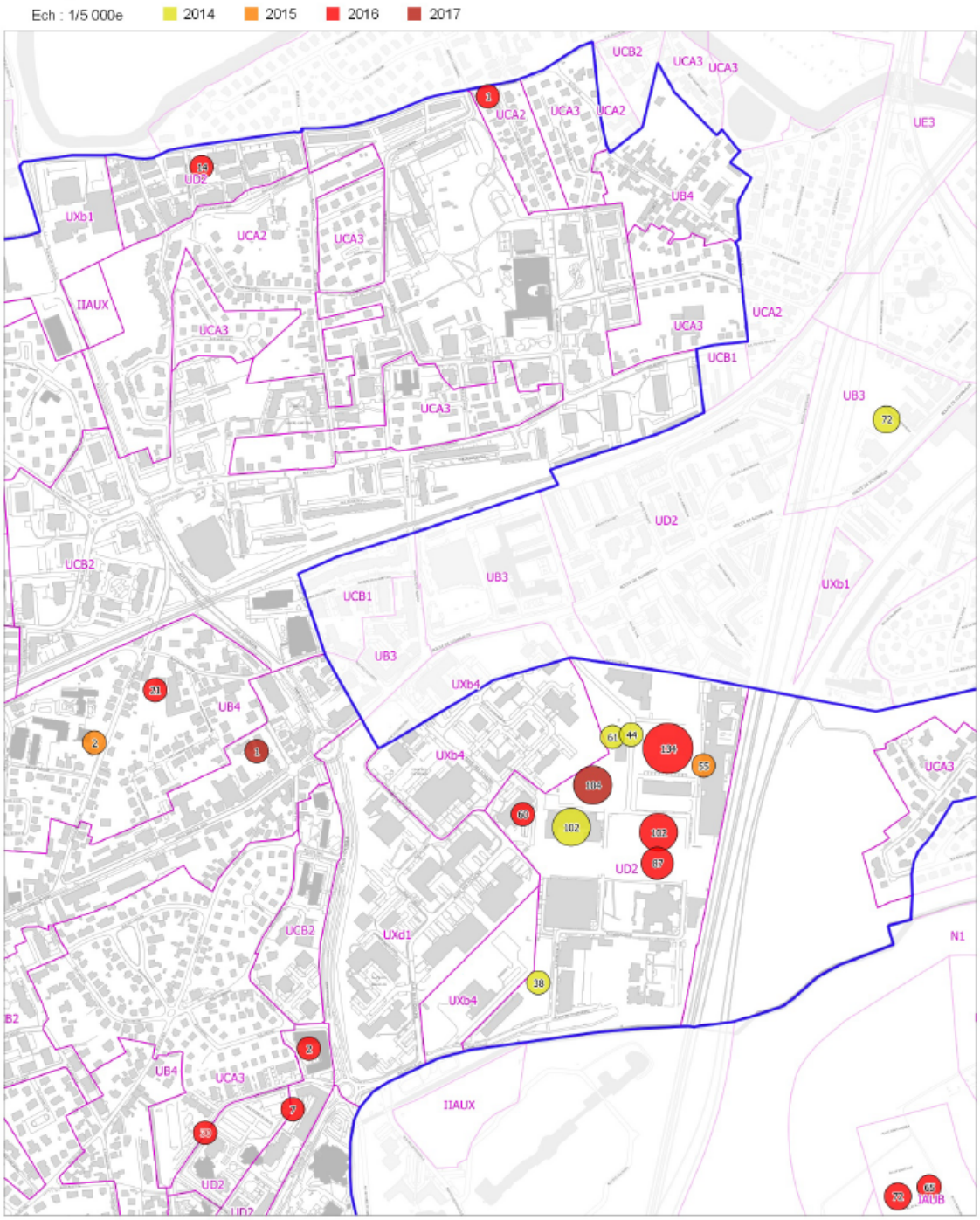
2014 2015 2016 2017



Création de logements entre 2014 et 2017

Lingolsheim 2

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



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

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

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

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

Il s'agit en effet de tissus déjà constitués, composés principalement de petits collectifs et de maisons individuelles.
Ce seuil de déclenchement correspond au taquet minimum des petites opérations de logements, principalement des petits collectifs, qui se réalisent dans ces communes périphériques.

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

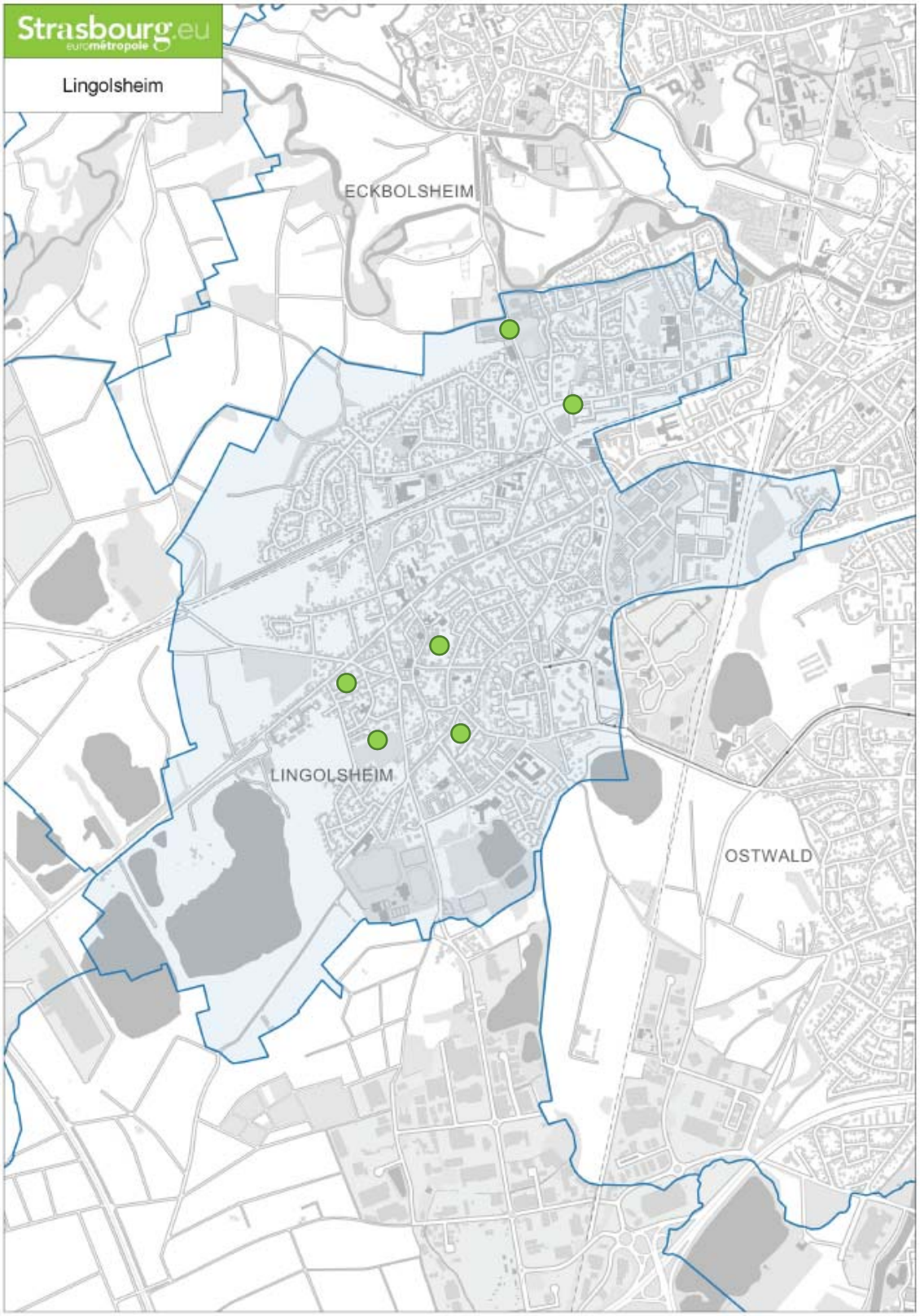
En effet, avec un seuil de déclenchement plus élevé, le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées sous l'emprise d'un SMS serait moins important ce qui rendrait plus délicate l'atteinte des objectifs fixés par la loi Duflot.

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

b. Traduction dans le PLU

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

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



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

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

2 – Economie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, l'Eurométropole de Strasbourg se fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'objectif de croissance démographique (50 000 habitants supplémentaires) et l'évolution de l'emploi attendu pour les quinze prochaines années.

Cela implique à la fois d'agir sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer, mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine mais également sur du foncier en extension.

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

Développement commercial

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

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

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

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

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

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

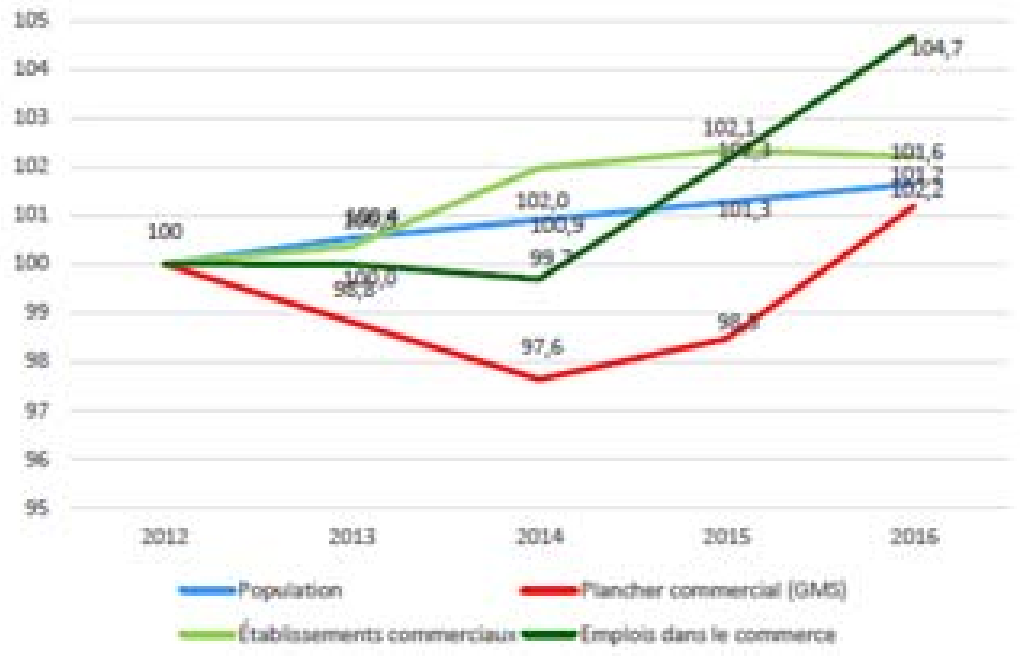
Les travaux de suivi de l'évolution du commerce menés par la collectivité indiquent que les dispositions règlementaires du PLU en matière de commerce ont récemment contribué à réguler l'offre commerciale.

a. Présentation - Explications – Justifications

En 2016, les surfaces de vente des grandes et moyennes surface (>300 m²) représentent ainsi 466 246 m² et 287 établissement au sein du territoire. Depuis 2012, l'Eurométropole de Strasbourg a connu une augmentation de 1,2 %, soit 5 475 m² de surface supplémentaires. La croissance des surfaces entre 2012 et 2016 a principalement concerné le secteur du culture-loisirs (+11 %) et de l'équipement de la personne (+12 %).

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

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

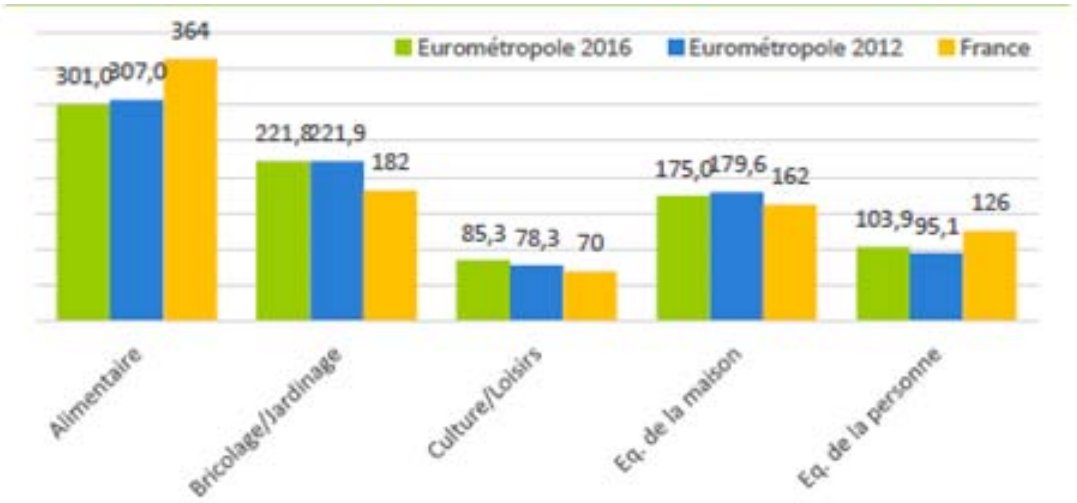


Evolution des surfaces GMS par rapport à
la population et à l'emploi dans la filière commerce
(Eurométropole de Strasbourg – Indice 100 en 2012)

Cependant, il est toutefois constaté :

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

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



Densités en GMS par secteur d'activité
(Eurométropole de Strasbourg – m² pour 1 000 habitants)

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

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

Il s'agit :

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

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

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

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

- Un sous-secteur de zone UXd3a dont les dispositions sont inchangées (autorisation des constructions et installations à vocation commerciale entre 500 et 7 500 m² de surface de plancher – par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieurs à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes).
- Un sous-secteur de zone UXd3b qui admet constructions et installations à vocation commerciale entre 500 et 3 500 m² de surface de plancher – par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieurs à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

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

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

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé de :
- Reclasser en UXd3b 12m HT une partie de la zone UXb5 12m HT, au niveau de la jonction entre les rues Ettore Bugatti et Jean Monnet ;
- Reclasser en zone UXc 12m HT le secteur destiné à termes à de l'activité tertiaire.

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

a. Présentation - Explications - Justifications

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

Le site fait aujourd'hui l'objet d'un projet mixte de requalification comprenant :
- un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (Drive) d'environ 1 700 m² de surface de plancher ;
- une réserve déportée d'une grande surface alimentaire située à proximité d'environ 4 500 m² de plancher ;
- le maintien d'une activité tertiaire pour l'entreprise occupant initialement le site d'environ 1 400 m² de plancher.

Les bâtiment existants seront conservés et reconvertis.

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

Le site est limitrophe de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux-Rives qui se développe sur trois sites, pour une superficie totale de 74 ha et porte sur la création de 4 700 logements ainsi que près de 150 000 m² d'activités diverses. Plus précisément, le site prend place face au secteur de la « bulle Coop » dont la programmation envisagée dans le cadre de la ZAC est mixte.

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

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

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

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

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

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

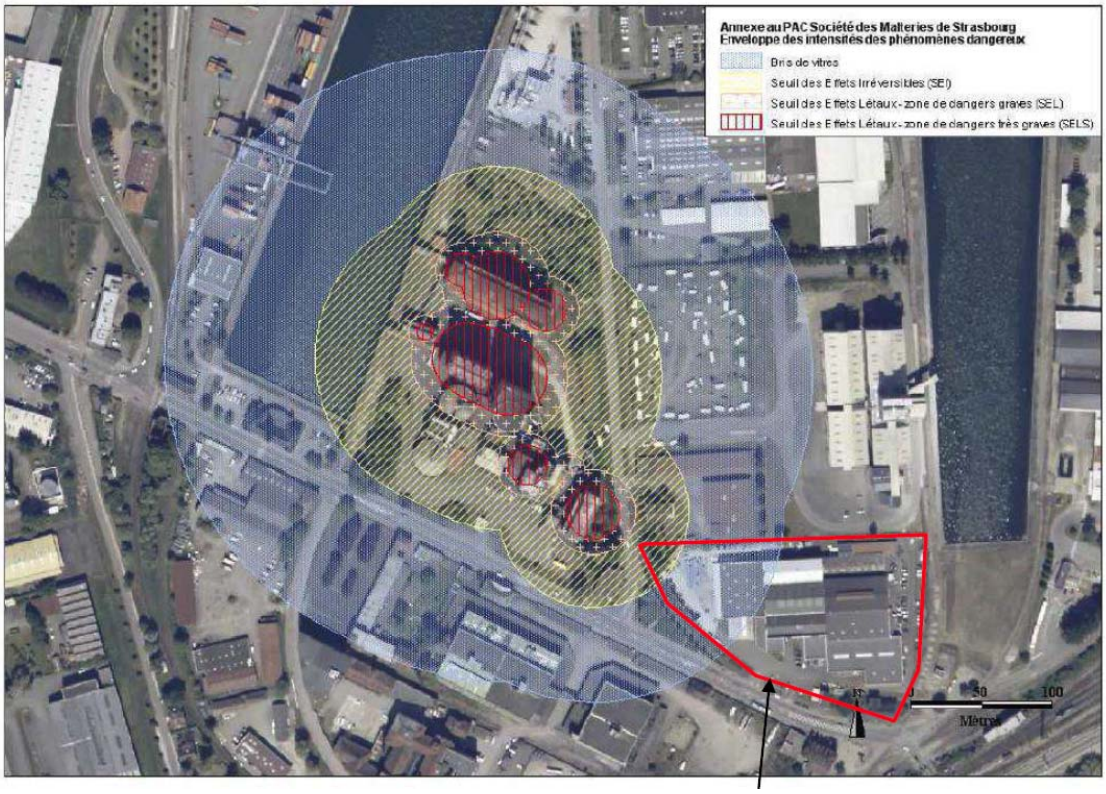
- de surpression en cas d'explosion lié à la présence de silos de l'activité de malterie ;
- d'effets toxiques liés au stockage d'ammoniac.

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

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

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

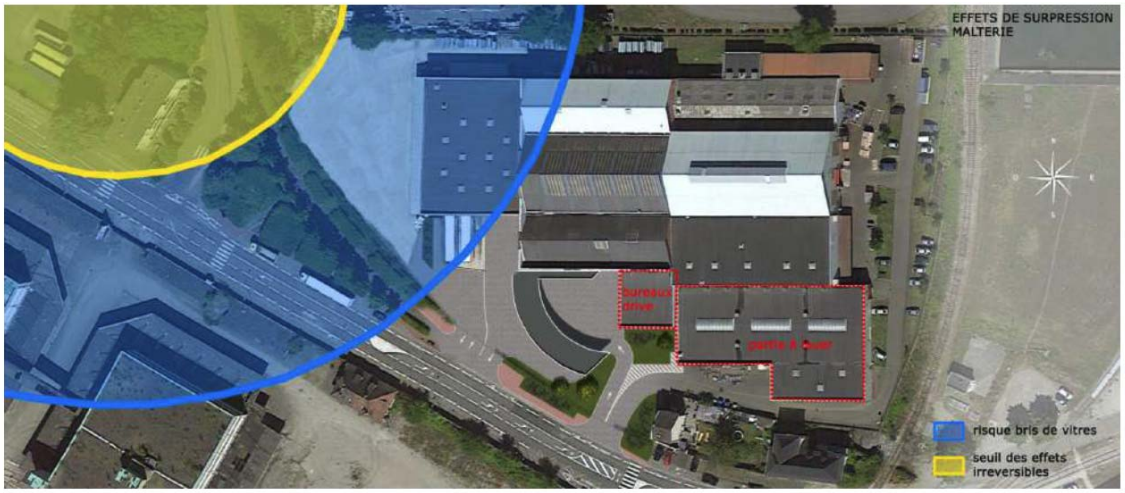
CARTE DES EFFETS DE SURPRESSION



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

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

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



En conclusion, les dispositions du porter à connaissance « risques technologiques » de la société des Malteries d'Alsace ne sont pas incompatibles avec le projet de reconversion qui n'augmente ni le risque, ni la population exposée. En effet, la solution retenue par l'Eurométropole de Strasbourg consiste à interdire spécifiquement la création de commerce de détail (avec magasins de vente) et à limiter à 1.700 m² la surface de plancher aux seuls besoins du Drive.

Compte tenu de la nature des activités du projet de reconversion, il est proposé de reclasser le site dédié aux activités artisanales et industrielles, en secteur de zone UXd3b assorti de dispositions particulières qui limitent les vocations commerciales aux seuls points de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive) et dont la surface de plancher ne peut excéder 1 700 m². Cette modification se fait en cohérence avec les orientations de la collectivité en matière d'armature commerciale et notamment la proximité d'une centralité urbaine existante (le quartier du Port du Rhin) et future (le quartier Deux-Rives).

Les dispositions règlementaires permises par ce secteur de zone spécifique à la rue du Port du Rhin permettent l'implantation :

- d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisés pour l'accès en automobile (drive) dont la surface de plancher ne peut excéder 1 700 m²;
- d'une réserve déportée d'une grande surface alimentaire située à proximité en autorisant les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt ;
- d'une activité tertiaire pour l'entreprise occupant initialement le site en autorisant les constructions et installations à destination de bureaux.

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

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de classer le site en secteur de zone UXd3b 18m HT spécifique à ce site, qui autorise notamment les constructions à vocation commerciale mais uniquement pour une vocation de « drive » et dans la limite de 1.700m² de surface de plancher pour cette dernière.

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

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

Les opérateurs du site souhaitent pérenniser le magasin alimentaire et y réaliser une extension. Le projet porte sur une extension portant la surface totale d'environ 3000m² de surface plancher.

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

- de classer le site en secteur de zone UXd3b 15m HT qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3.500 m² de surface de plancher.
- de laisser inchangée la hauteur maximale autorisée actuelle (15 m hors tout).

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

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

Les opérateurs du site souhaitent pérenniser le magasin et y réaliser une extension. Le projet porte sur une extension d'environ 1 200 m² d'emprise au sol, avec à terme, un magasin agrandi qui occuperait une surface de plancher d'environ 3 200 m².

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

Conformément aux orientations du PLU en matière de développement économique et d'emploi, il est donc proposé de reclasser le site en secteur de zone UXd3b qui autorise les commerces pour une surface de plancher maximale de 3 500 m².

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre cette extension, il est ainsi proposé :
- de classer le site en secteur de zone UXd3b qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 3 500 m² de surface de plancher ;
- d'ajuster la hauteur maximale hors tout de 10 m à 12 m.

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

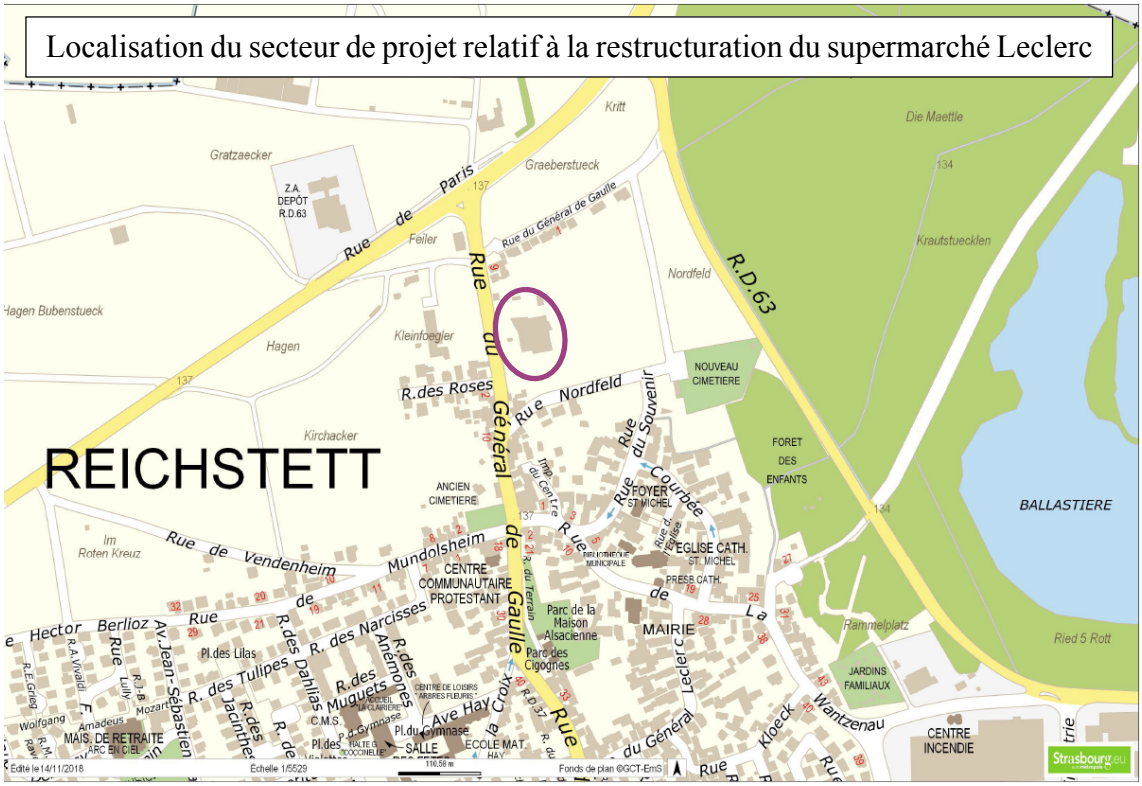
a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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



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

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

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

- Un recalibrage à la hausse des surfaces du supermarché pour adapter l'offre commerciale en lien avec les besoins de Reichstett et des futurs habitants du quartier. La surface de vente se déploiera sur 2 500 m² environ, à laquelle s'ajouteront deux boutiques et une restauration de type « cafétéria ». Ce redimensionnement portera ainsi la surface de plancher totale à environ 5 800 m², requérant pour ce faire un reclassement de la zone UXd4 du supermarché.
- La réorganisation de la desserte du supermarché avec le développement de son parking au Nord du bâtiment, de manière à être desservi par une nouvelle voie de circulation Est/Ouest.
- L'intégration paysagère du parking du supermarché.

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

dans le cadre des aménagements de la ZAC au moyen de la mise en œuvre de mesures de gestion des terres polluées.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé d'une part de substituer le nouveau sous-secteur de zone UXd3a à l'actuel sous-secteur UXd4 correspondant aux terrains du supermarché. La surface de plancher maximale autorisée passerait ainsi de 1 500 m² à 7 500 m², ce qui permettrait le redimensionnement du supermarché selon les principes énoncés ci-avant. L'emprise de ce nouveau sous-secteur de zone correspondrait à la nouvelle assiette foncière du supermarché.

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

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

- en précisant la programmation commerciale qui définit une surface de vente de l'ordre de 2 500 m², à laquelle peuvent s'ajouter deux boutiques et de la restauration de type « cafétéria » ;
- en apportant des prescriptions sur l'organisation de l'accès au supermarché et sur l'implantation et l'insertion paysagère de son parking.

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

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

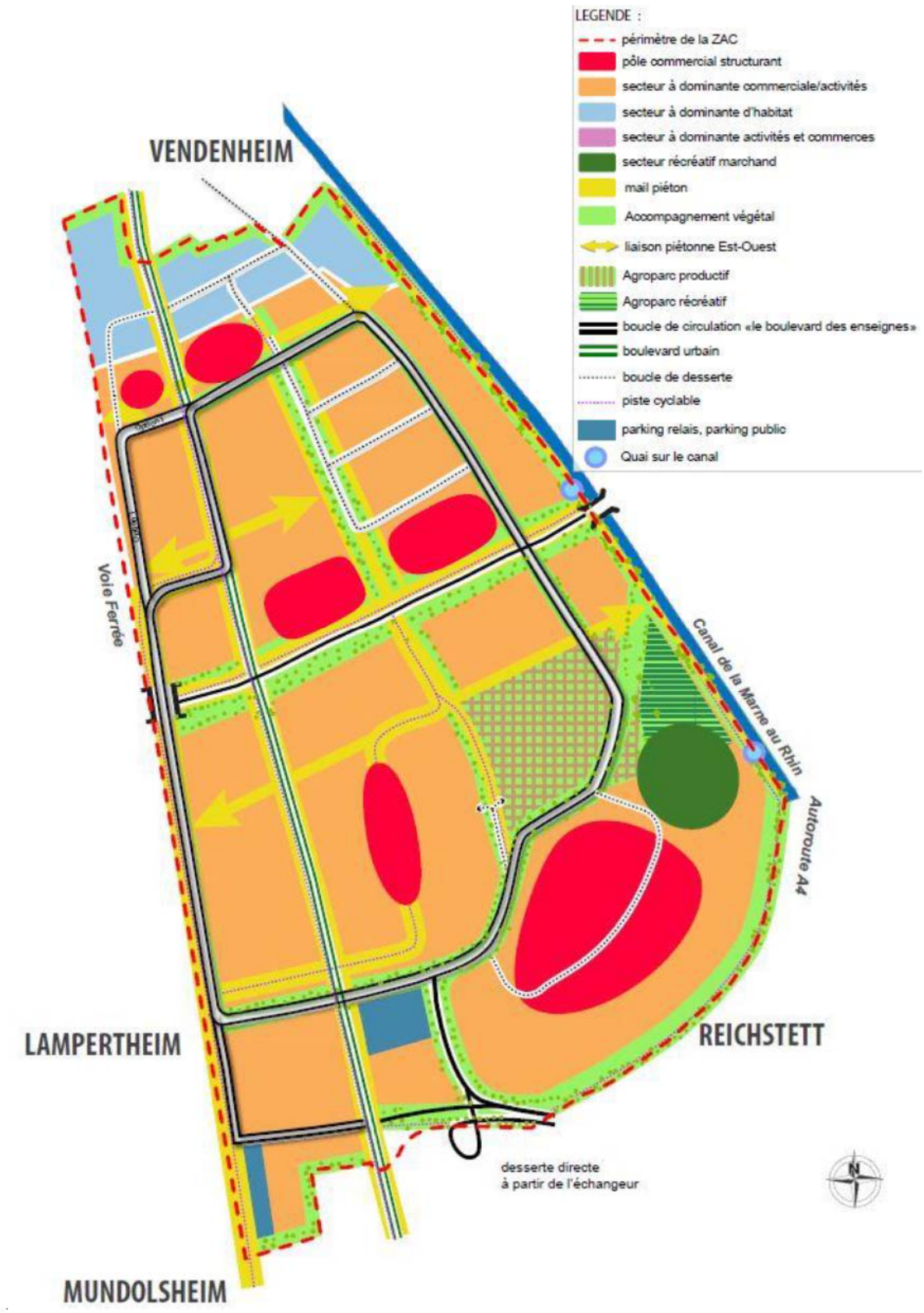
Il s'inscrit dans les objectifs de développement de l'Eurométropole de Strasbourg et respecte les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

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

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

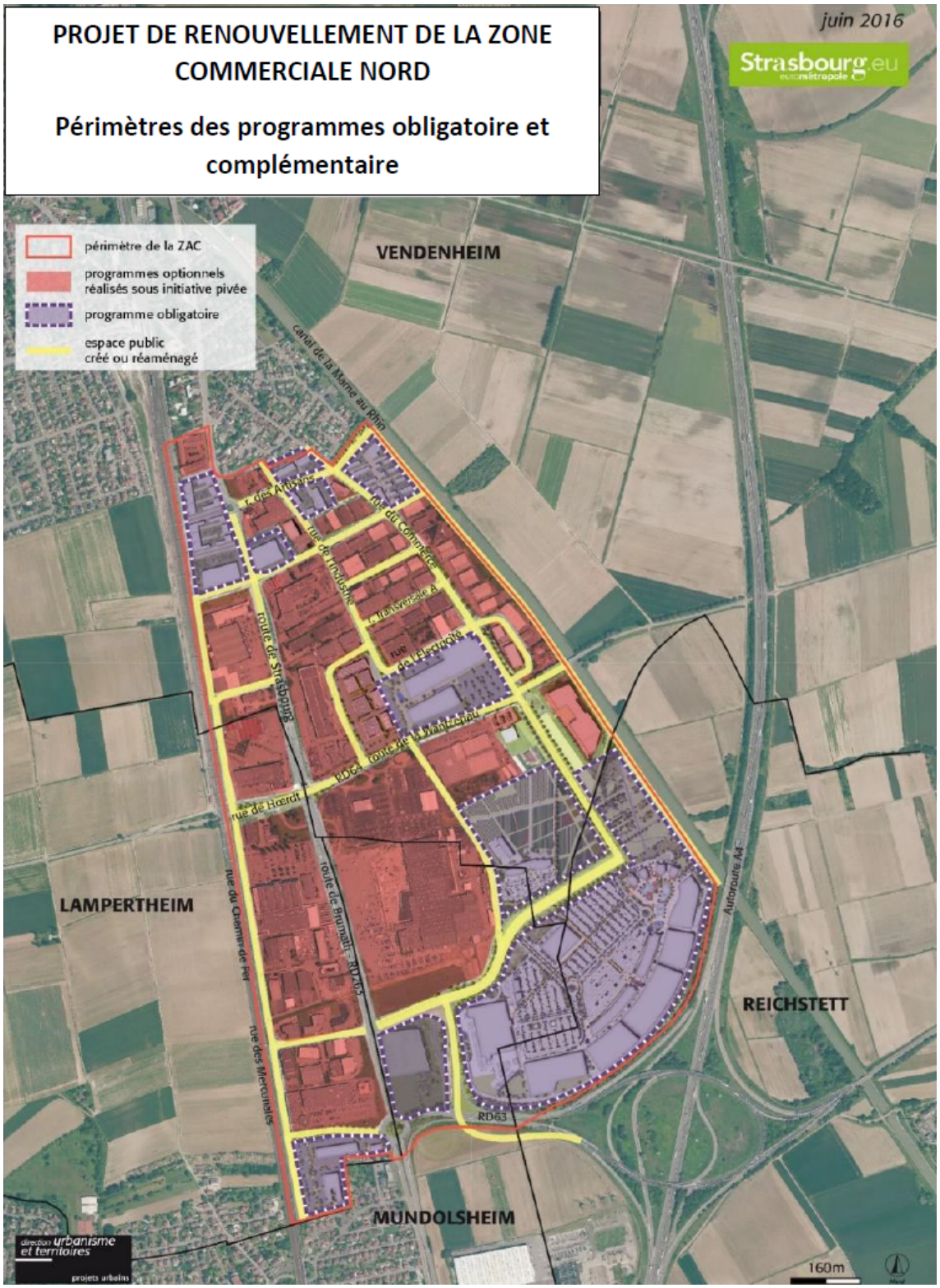
Ces objectifs se traduisent par les principes d'aménagement représentés sur le plan ci-après.

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



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

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



Le programme de constructions obligatoire doit permettre d'engager une dynamique de renouvellement sur les secteurs stratégiques de la ZCN : les polarités commerciales, l'entrée de ville de Vendenheim à restructurer via la réalisation de logements, le secteur d'activités et commerces « Actinord » au Sud, les extensions commerciales au Sud/Est de la zone et la réalisation d'un Agroparc (activités de maraîchage dont une partie accessible au public).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

- 45 000 m² de bureaux standing destinés au tertiaire supérieur ;
- 30 000 m² pour les institutions européennes ;
- 18 000 m² pour l'habitat soit 250 logements ;
- 2 000 m² pour des commerces et services de proximité ;
- 10 000 m² pour des équipements hôteliers ;
- des parkings souterrains de 780 places privées et 230 places publiques.

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

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

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

En cohérence avec le volet commercial du SCOTERS, ce quartier correspond ainsi à une localisation préférentielle pour développer les activités commerciales. 2 000 m² de commerces et services de proximité sont projetés au sein du projet Archipel. Ces activités permettront de renforcer la mixité fonctionnelle d'ores et déjà mise en œuvre et de répondre aux besoins quotidiens de commerces et services de proximité des habitants, des salariés et futurs visiteurs.

b. Traduction dans le PLU

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

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

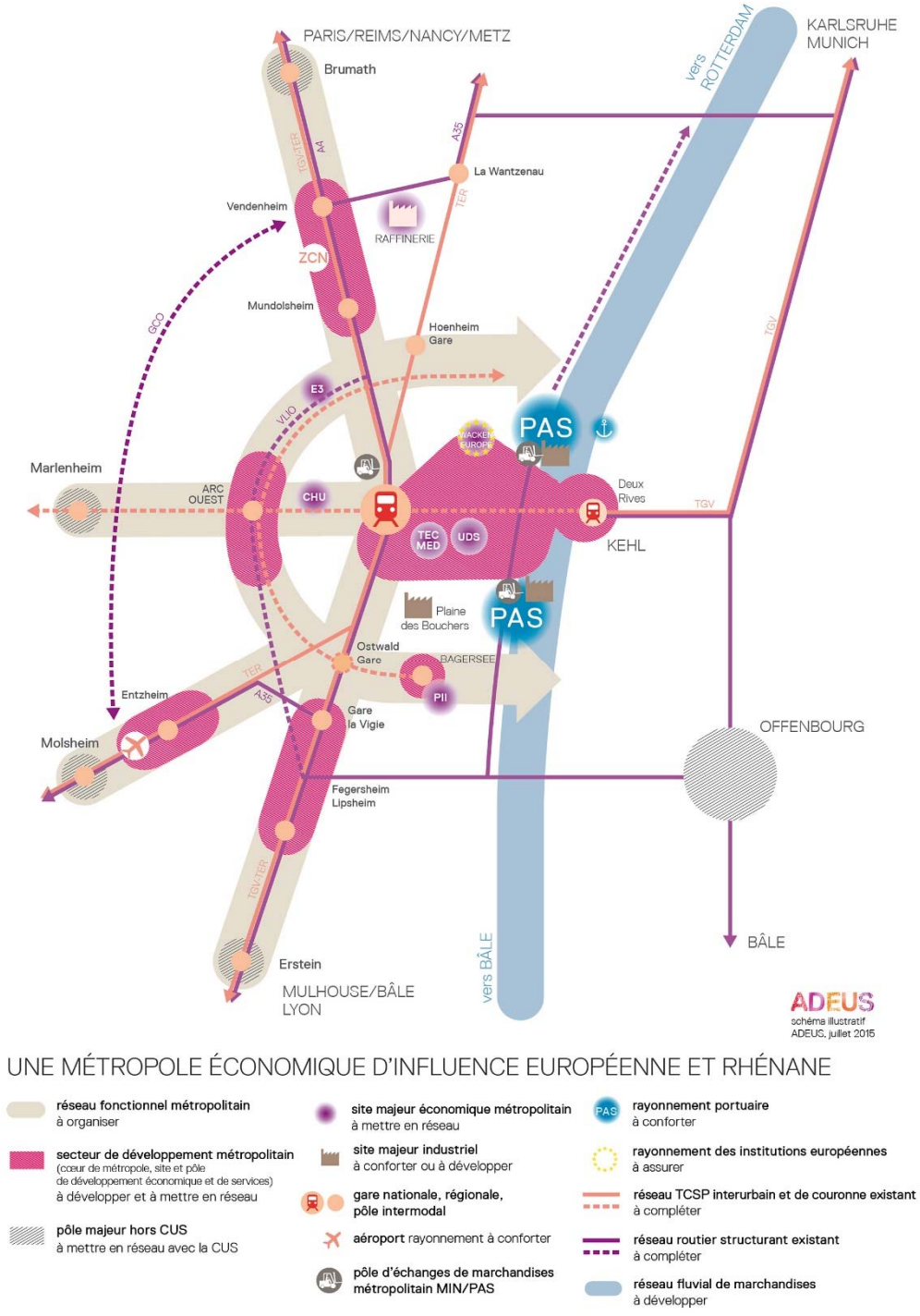
III – Déplacements

Rappel de la philosophie de la politique des déplacements du PLU

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

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, document « trois en un », tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH). Cette démarche a été l'opportunité de mieux formaliser le lien entre transport et urbanisme, au sein d'un document unique et réglementaire.
Le POA Déplacements du PLU correspond à l'ancien PDU arrêté en janvier 2012 et fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030.
La mise en œuvre d'un PLU intercommunal a également permis de mieux lier les orientations de transports avec celles d'urbanisme dans une logique d'ensemble.

Extrait du PADD du PLU :



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

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

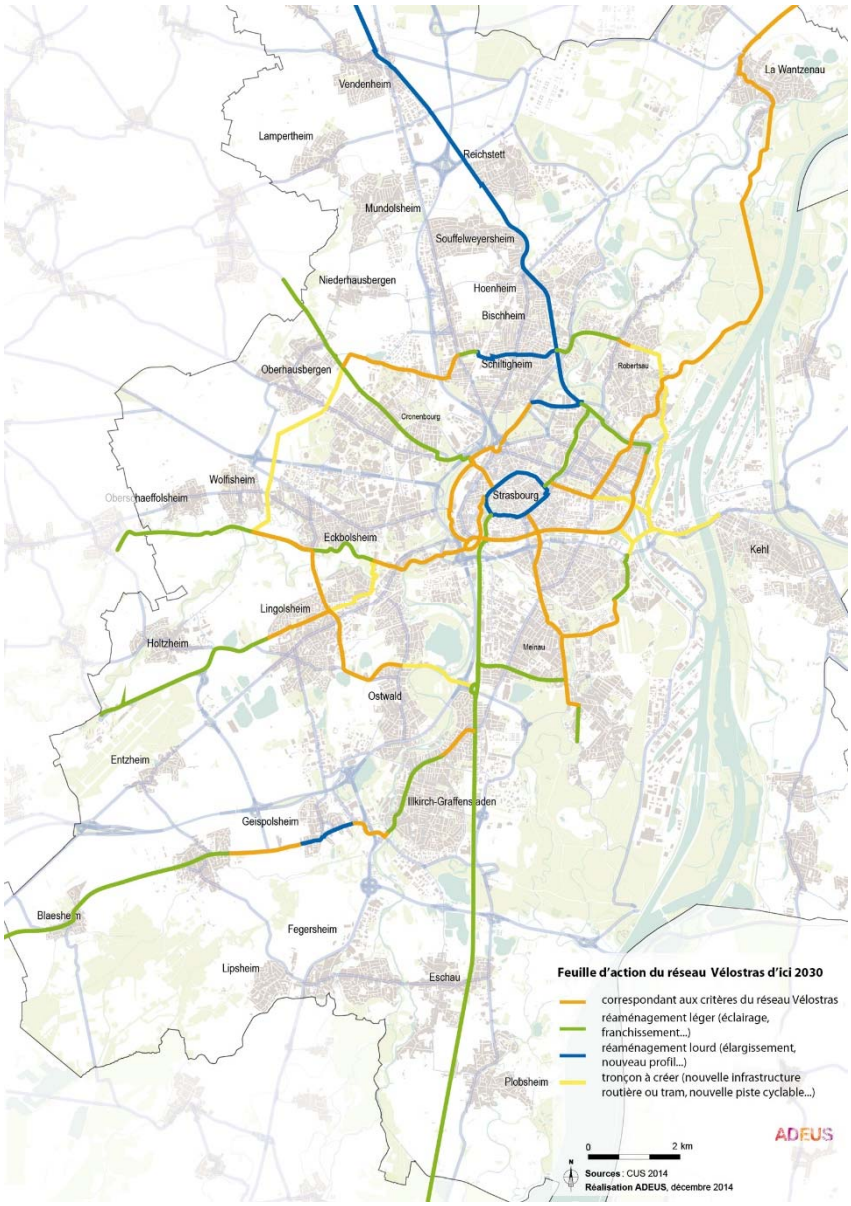
- **Pour les communes périphériques** : le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun qui sont très pertinents à cette échelle, notamment vers le cœur de métropole, mais également de communes périphériques à communes périphériques.

  Ce développement, historiquement radial (en direction du cœur de métropole), est complété par un maillage permettant de ne plus rendre obligatoire le passage par le centre. La desserte des zones d'urbanisation future est également anticipée.
  Pour ce faire, le PLU met en œuvre les outils permettant la constitution d'un réseau de transports en commun maillé performant à toutes les échelles de territoire (emplacements réservés, etc.).

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

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

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



- **Dans le cœur de métropole :** l'objectif est de trouver un équilibre entre maintien des familles, dynamisme économique et pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité. Une cohabitation apaisée et sécurisée entre les différents usagers (piétons, cycles, véhicules) y est également recherchée.

- **En dehors des limites du territoire métropolitain,** l'objectif est d'améliorer la grande accessibilité du territoire, afin de concourir à la construction d'une métropole jouant pleinement son rôle de capitale européenne : à la fois attractive, ouverte sur le monde et durable. Ceci passe par l'intégration d'une dimension économique et commerciale aux politiques de transport ou encore le développement d'une bonne connectivité avec les bassins de vie et d'emplois extérieurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces points sont développés dans les points communaux.

IV – Environnement

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

Afin de concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le Plan local d'urbanisme (PLU) intègre l'environnement dans le projet de territoire comme un élément à part entière, au même titre que l'économie, l'habitat ou les déplacements.

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

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « Eviter, réduire et compenser ». La logique « d'inversion du regard » a été suivie dès l'engagement des réflexions sur le projet de territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière. Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique ;
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

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

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

Modération de la consommation foncière

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

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

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

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

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le défi pour l'Eurométropole de Strasbourg est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

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

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

- la typologie du tissu urbain existant et le contexte paysager ;
- la proximité d'une offre performante de transports en commun ;
- la facilité de desserte pour les piétons et les cyclistes ;
- la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville ;
- le niveau d'équipement en commerces et services de proximité ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les contraintes environnementales ;
- la performance énergétique ;
- la faisabilité technique.

<u>Articulation de la modification n° 2 et les enjeux de modération de consommation foncière</u> :

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

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

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

En ce qui concerne les activités agricoles, la modification n° 2 du PLU vise à permettre le développement de l'agriculture périurbaine tout en limitant le mitage des espaces agricoles et en préservant les espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental.
Ainsi, les évolutions du zonage à cette fin sont circonscrites aux besoins des projets et des aménagements qui y sont liés.
Ils concernent trois secteurs spécifiques et ponctuels :

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

Articulation urbanisme et déplacements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ainsi, la modification n° 2 du PLU contribue à :
- diminuer l'usage individuel de la voiture par une offre d'alternative et une contrainte sur son usage ;
- réduire de 30 % le kilométrage parcouru en voiture dans le cadre des déplacements en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg ;
- réduire le trafic sur l'A35 et sur la route du Rhin ;
- fiabiliser les temps d'accès à la métropole tous modes ;
- la pratique quotidienne d'activité physique par l'usage des modes actifs.

Fonctionnement écologique du territoire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A l'échelle de chaque secteur de développement, les OAP intègrent des dispositions spécifiques pour préserver ou restaurer des corridors. Les marges de recul de cours sont maintenues pour préserver l'accès au réseau hydrographique atténuant les phénomènes d'ilots de chaleur. Les projets intègrent le développement de la nature en ville sous toutes ses formes. Le végétal relais existant dans le tissu bâti est mieux préservé pour maintenir et augmenter le taux de végétal. Les interfaces entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel sont traités, notamment au travers des OAP mises en place.
Sur ce plan, on peut notamment citer les OAP sur les sites Air Product, à Schiltigheim, Grands Moulins à Strasbourg et à Illkirch Graffenstaden, le secteur des Casernes à Strasbourg.

Sécurité publique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Santé publique : qualité des sols et nuisances sonores

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Santé publique : Air Climat Energie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ne sont pas retenus :

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

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

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

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

Ajout de précisions relatives à l'application de la règle

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

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

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

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

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

Démarche spécifique au regard de certains projets d'aménagement

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

Les évolutions règlementaires suivantes sont proposées :

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

Evolution des dispositions règlementaires concernant la nature en ville

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les espace contribuant aux continuités écologiques ECCE, il s'agit de 4 cas situés à Illkirch Graffenstaden.
De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient une augmentation d'environ 1,7 ha.

Pour les EPCC, les communes concernées sont :

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

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

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

- Entzheim
- Illkirch-Graffenstaden,

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

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

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

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

15. Commune de HOLTZHEIM
Inscription d'un espace planté à créer ou à conserver

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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



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

b. Traduction dans le PLU

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

16. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
Proposition d'inscription de dispositions règlementaires complémentaires en matière d'environnement

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

Le choix des secteurs a été guidé par les principes suivants :
- présenter une taille minimum de 2 000 m² et se répartir de manière relativement équitable entre plusieurs propriétaires ;
- ménager une marge de recul de quelques mètres par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions ;
- s'appliquer également aux propriétés de personnes publiques (Ville et Eurométropole de Strasbourg) ;
- pour certains d'entre eux, contribuer sans équivoque aux continuités écologiques, dans le respect de l'OAP « Trame verte et bleue » du PLU.

Les demandes portent sur :

- 22 EPCC d'une surface cumulée de 60 607 m² ;
- 4 ECCE d'une surface cumulée de 17 585 m² ;
- 2 arbres remarquables.

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

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

17. Commune de Schiltigheim – Rue de la Mairie/Rue Principale et Route de Bischwiller/Rue d'Adelshoffen
Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœurs d'îlot

a. Présentation - Explications - Justifications

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

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé préserver deux cœurs d'ilots supplémentaires :
- le premier situé entre la rue de la Mairie et la rue Principale ;
- le second situé entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen.



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



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

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

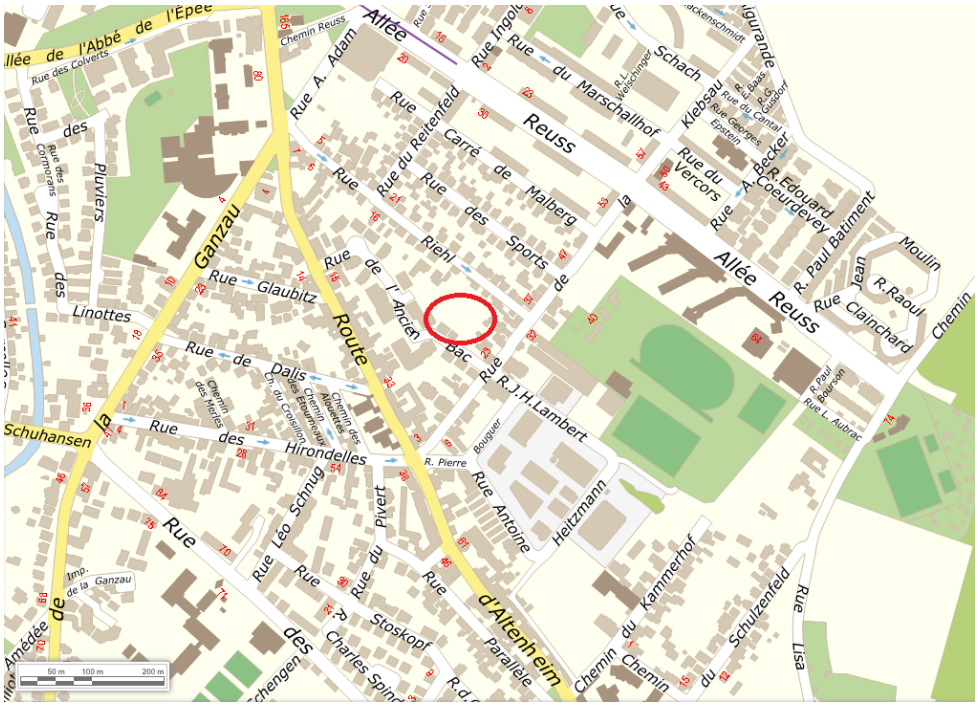
Ils constituent notamment :
- des espaces relais au sein de la trame verte de bleue ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties ;

L'emprise des deux EPCC est définie de manière à maintenir une profondeur constructible équivalente, d'une cinquantaine de mètres depuis les voies qui desservent les terrains inscrit en espaces plantés à conserver ou à créer.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications ci-avant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique deux espaces plantées à conserver ou à créer sur les cœurs d'îlots situés :
- entre la rue de la Mairie et la rue Principale (environ 17 ares) ;
- entre la route de Bischwiller et la rue d'Adelshoffen (environ 28 ares).

18. Commune de Strasbourg / Neuhof – Rue de la Klebsau – Rue Riehl – Rue de l'Ancien Bac
Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot



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

a. Présentation - Explications - Justifications

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a abouti au repérage et à la préservation des patrimoines bâtis mais aussi naturels et paysagers. Ainsi la trame EPCC a été utilisée au règlement graphique, notamment pour préserver les cœurs d'îlots.

Dans le quartier de Neuhof, un secteur disposant d'un important espace boisé existant au niveau de la rue de la Klebsau n'a cependant pas été repéré dans le cadre de cette démarche.

Au regard de la configuration actuelle du site, ceinturé par des constructions et de la présence d'un patrimoine végétal dense constituant un cœur d'ilot boisé, l'Eurométropole de Strasbourg a identifié cet espace de respiration comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU.

Le maintien de cette surface végétalisée existante à l'échelle de l'ilot en second rang des constructions, permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

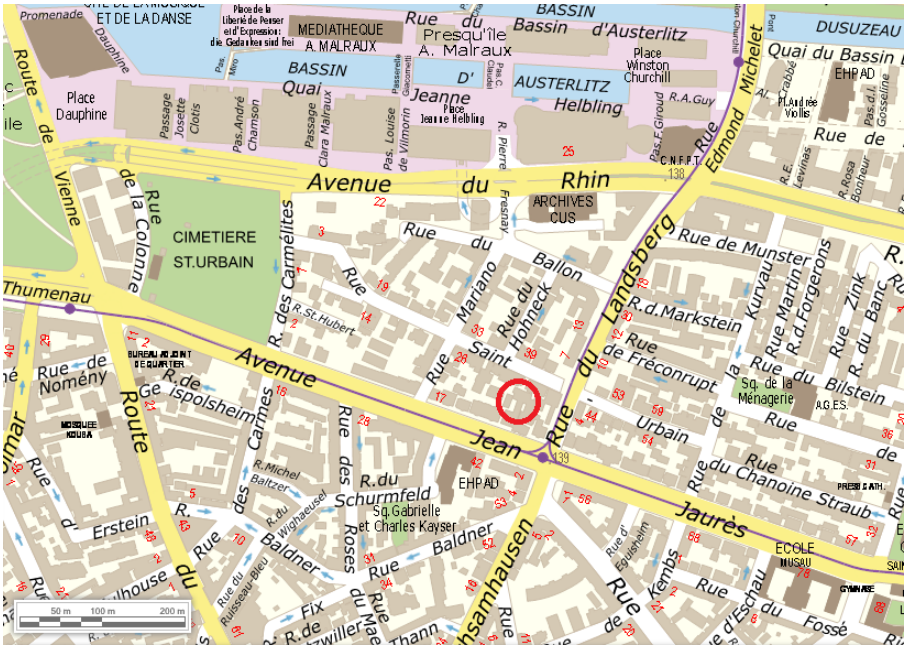
- préserver un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants ;
- renforcer la place de la nature en ville, au cœur des quartiers ;
- tenir compte des capacités constructibles du tissu urbain.

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

b. Traduction dans le PLU

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

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


Avenue du Rhin
Avenue Jean Jaurès
Rue du Landsberg
Rue de Munster
Rue du Ballon
Rue Mariano
Rue du Hohneck
Rue de Fréconrupt
Rue du Bilstein
Rue du Chanoine Straub
Rue de Nomény
Route de Vienne
Rue de la Colonne
Rue des Carmélites
Rue des Roses
Rue du Schurmfeld
Rue Baldner
Rue du Fossé
Thumenau
CIMETIERE ST.URBAIN
ARCHIVES CUS
EHPAD
Sq. de la Ménagerie
Sq.Gabrielle et Charles Kayser
ECOLE MUSAU
Place Dauphine
Place Winston Churchill
MEDIATHEQUE A. MALRAUX
Presqu'île A. Malraux
BASSIN Quai D'AUSTERLITZ
Place Jeanne Helbling
DUSUZEAU
Quai du Bassin
Rue Edmond Michelet
Rue Martin
Rue Zink
Rue du Banc
Rue du Urbain
Rue Kempis
Rue d'Eschau
Rue Baldner
Rue Fix
Rue du Ruisseau Bleu
Rue d'Erstein
Rue de Schwilgué
Rue du Wighaeusel
Rue du Michel Beltzer
Rue du Russeau Bleu
Rue d'Eguisheim
Rue du Fossé
Rue du Chanoine Straub
Rue du Bilstein
Rue du Landsberg
Rue du Rhin
Rue du Jean Jaurès
Rue du Schurmfeld
Rue du Baldner

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

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

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

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

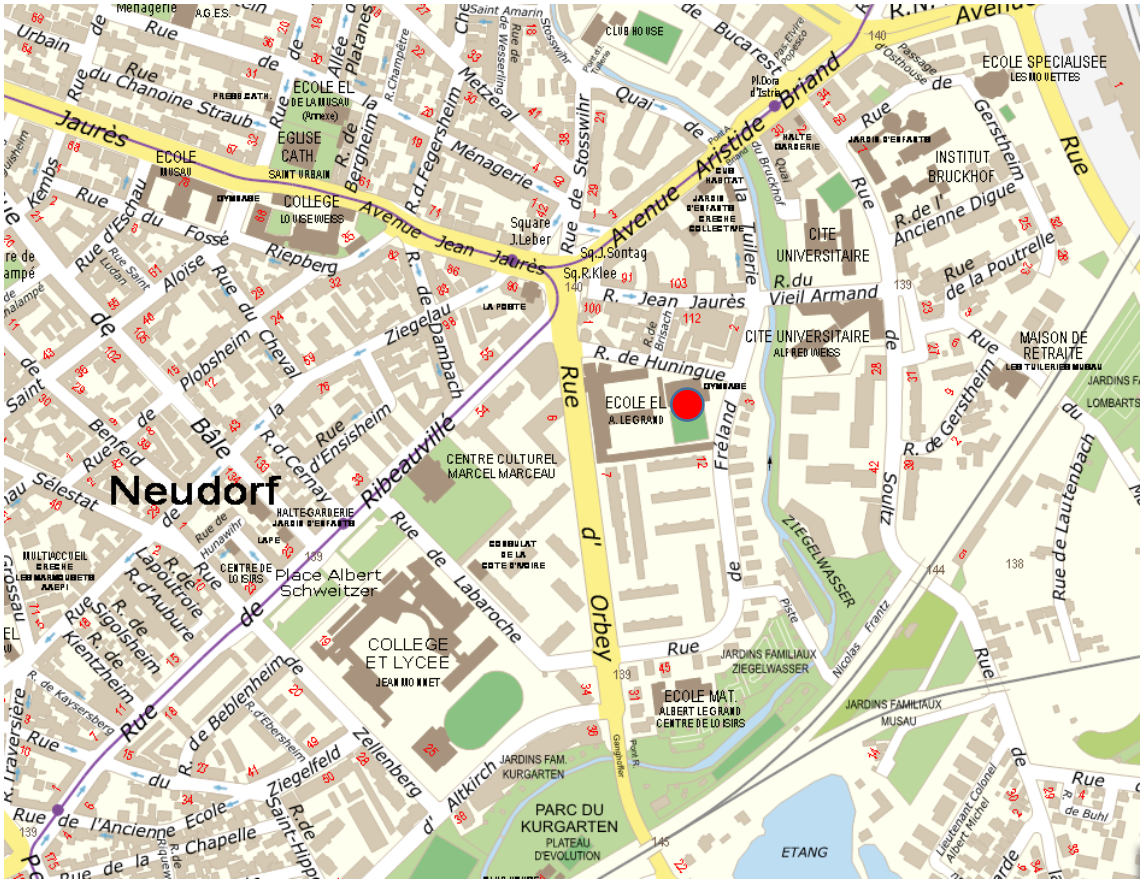
b. Traduction dans le PLU

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

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

a. Présentation - Explications - Justifications

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


Neudorf
Rue de Fréland
Avenue Jean Jaurès
Rue d'Orbey
Rue Ribeauvillé
Rue de Bâle
Rue de Labaroche
Rue de Beblenheim
Rue de Gerstheim
Rue de Lautenbach
Rue du Ziegelwasser
Rue de Huningue
Rue Aristide Briand
Rue de la Poutrelle
Rue de Stosswihr
Rue du Chanoine Straub
Rue d'Eschau
Rue du Fossé
Rue Riepberg
Rue Plobsheim
Rue Ziegelau
Rue de Dambach
Rue d'Ensisheim
Rue du Cerisaie
Rue de Benfeld
Rue de Sélestat
Rue de Kaysersberg
Rue de Kientzheim
Rue de Sigolsheim
Rue de l'Ancienne Ecole
Rue de la Chapelle
Rue de Buhl
Rue de Lavoirs
Rue de Ribeauvillé
Rue de Hunawihr
Rue de Zellenberg
Rue de Ziegelfeld
Rue de Altkirch
Rue de Gampelen
Rue de Pont-Rouge
Rue de Nicolas-Frantz
Rue de Lieutenant-Colonel Albert Michel
Rue de Soultz
Rue de Gerstheim
Rue de la Tuilerie
Rue de Ancienne Digue
Rue de Bucarest
Rue de Quai
Rue de Quai du Bruckhof
Rue de Passage d'Osthouse
Rue de Jardin d'Enfants
Rue de Jardin d'Enfants Crèche Collective
Rue de Jardin d'Enfants Crèche Collective
Rue de Jardin d'Enfants
Rue de Jardin d'Enfants
Rue de Jardin d'Enfants



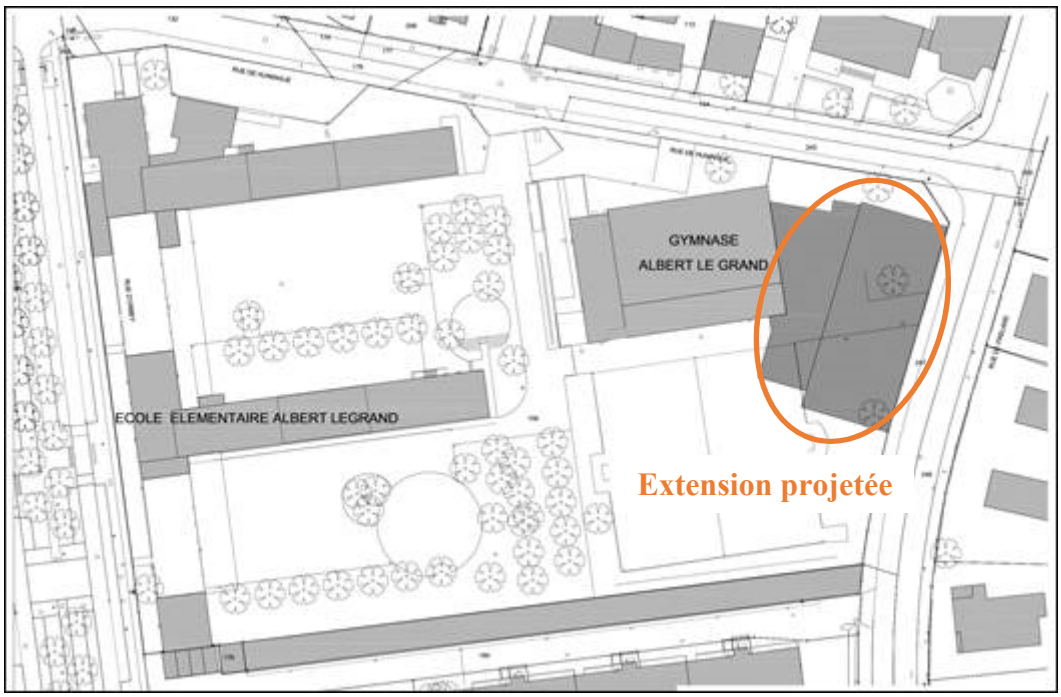
Vue du Gymnase Legrand depuis la rue du Fréland

La nouvelle structure sera principalement exploitée pour :

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

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

Ainsi, le projet est conçu de manière à conforter et compléter l'existant. La localisation de l'extension de 1 200 m² est prévue le long de la rue de Fréland, de façon à impacter le moins possible le plateau sportif dédié essentiellement aux scolaires, tout en offrant une possibilité d'ouverture sur le quartier.



Localisation du projet d'extension

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



Vue oblique du site d'équipements publics

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

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

Par ailleurs, afin de réduire les incidences de l'imperméabilisation supplémentaire liée à l'extension, la construction nouvelle présentera une toiture végétalisée. Celle-ci sera au moins équivalente à la surface de la partie enherbée impactée, à savoir environ 1000m².

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

V - Paysage et cadre de vie

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

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

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

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

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

Le paysage architectural et urbain est le socle d'une des grandes orientations du PLU, puisque ces éléments constitutifs concourent à la qualité du cadre vie, à l'identité du territoire et des communes, ainsi qu'au dynamisme culturel, touristique et culturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

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

- Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
  Construit à l'échelle d'un quartier, d'un ilot ou d'une rue, il repère un groupe de constructions dont la qualité réside dans sa cohérence d'ensemble. Pris individuellement, les bâtiments ne représentent pas nécessairement un intérêt mais leur conception, leur rapport à l'espace public, leur hauteur, leur implantation, leur forme, ou encore leur modénature, participent à la définition d'un ensemble harmonieux.
  L'EIUP vise ainsi à la préservation de cette harmonie et vient règlementairement imposer aux futures constructions ou extensions de s'inscrire dans la morphologie urbaine de l'ensemble bâti en question.

- Bâtiment exceptionnel
  Inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère la qualité architecturale remarquable d'une construction, parfois associée à son rôle prépondérant dans le paysage urbain du quartier ou de la commune.
  Règlementairement, ce classement se traduit par une interdiction stricte de démolition eu égard au caractère unique du bâtiment en question.

- Bâtiment intéressant
  Egalement inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère une construction dont la qualité provient principalement de son insertion ou organisation urbaine, d'une volumétrie, d'une modénature ou de détails architecturaux traditionnels.
  Inscrit principalement, dans les communes, sur des corps de ferme ou maisons traditionnelles alsaciennes, le bâtiment intéressant concoure à la préservation du patrimoine local.
  Règlementairement, ce classement vise à conserver la physionomie du bâti, en termes d'implantation et de volumétrie. En cas de démolition, la construction identifiée devra reprendre la morphologie de la construction antérieure. Des évolutions du bâtiment sont possibles dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales.

- Ensemble de façades remarquables
  Inscrit le long de certaines rues, il identifie un « esprit de rue » que le règlement souhaite voir préserver en indiquant aux nouvelles constructions qu'elles doivent s'y inscrire, notamment en termes de modénature, de rythmes ou de hauteurs.

- Jardin de devant
  Outil à la fois patrimoniale et environnementale, il identifie le paysage d'une rue où les espaces libres à l'avant des constructions, généralement végétalisés, participent à un ensemble cohérent. Il est à préserver de toutes nouvelles constructions.

- Arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer
  L'arbre ou groupes d'arbres à conserver ou à créer est celui dont la présence marque fortement un espace public par sa position ou par sa taille, participe au pittoresque d'un secteur ou d'une voie. Cette classification est motivée en priorité pour des raisons patrimoniales, même si ces arbres participent également à d'autres objectifs du PLU tels que le maintien de la place de la nature en ville.

- Clôture soumise à disposition particulière
  Cet outil identifie des éléments participant à la qualité d'ambiance d'une rue, tels une clôture ouvragée, un mur architecturé ou encore une haie arbustive.
  Règlementairement, la disposition s'appliquant consiste à préserver le rôle qualitatif des clôtures apporté aux espaces publics. Ainsi, en cas de démolition, la clôture identifiée devra être reconstruite dans l'esprit de la clôture originelle.

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

Ainsi, la modification n° 2 est l'occasion de mettre en œuvre ou de compléter ce dispositif sur les communes suivantes :
- Entzheim
- Eschau
- Holtzheim
- Vendenheim
- La Wantzenau

21. Commune d'ENTZHEIM
Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

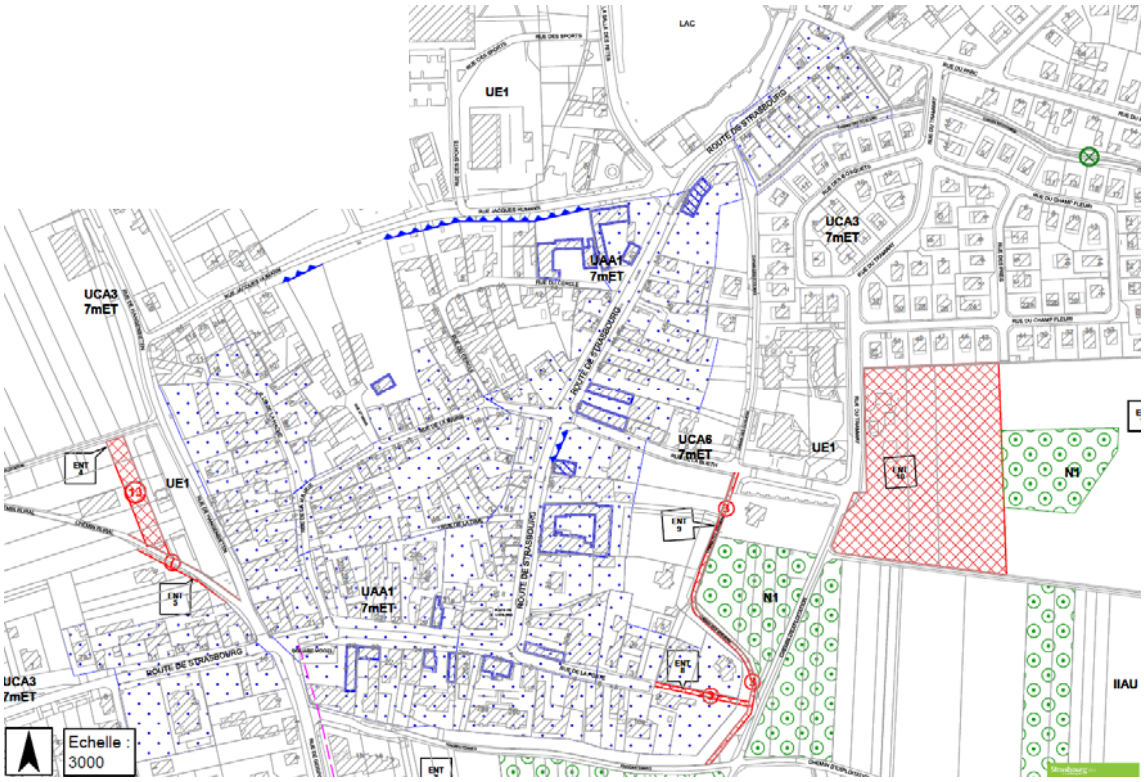
- Sept ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP) autour des secteurs anciens de la commune suivants :
    - Partie Nord de la route de Strasbourg, entre la rue du Parc et la rue Jacques Humann.
    - La route de Strasbourg, entre la rue Jacques Humann et la rue de la Poste.
    - Rue Jacques Humann.
    - L'ilot entre la rue de la Dime et la rue de la Mairie ainsi que certaines constructions rue de la Mairie.
    - L'ilot entre la rue de Hangenbieten et la rue de la Hache ainsi que certaines constructions rue de la Hache.
    - La rue de la Poste et la route de Strasbourg jusqu'à la rue de Geispolsheim.
    - La route de Strasbourg entre la rue de Geispolsheim et la rue des Fleurs.

- Quinze bâtiments intéressants :
    - 18, 20, 26, 28, 30a, 31, 34, 40, 53 route de Strasbourg.
    - 11 rue du Cercle.
    - 2 rue Saint-Denis.

- Deux bâtiments exceptionnels :
  - 38 et 52 route de Strasbourg.

- Deux clôtures soumises à dispositions particulières :
  - Rue Jacques Humann, au niveau de l'arrière des parcelles entre le 11 rue du Cercle (section n° 2 parcelle 45) et le 3 rue Saint-Denis (section n° 1 parcelle n° 26). Le fond de jardin au niveau du 2 rue Saint-Denis n'est pas référencé car le muret est interrompu au niveau de cette parcelle.
  - 38 route de Strasbourg.

- Un arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer, le long de la piste cyclable chemin du Nachtweid.



Arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer

Ensemble d'intérêt urbain et paysager

Bâtiment exceptionnel

Bâtiment intéressant

Ensemble de façades remarquables

Clôture soumise à dispositions particulières

22. Commune d'ESCHAU
Inscription d'ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP)

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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


Ensemble d'intérêt urbain et paysager

23. Commune de HOLTZHEIM
Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

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

24. Commune de LA WANTZENAU – Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation – Explications – Justifications

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

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

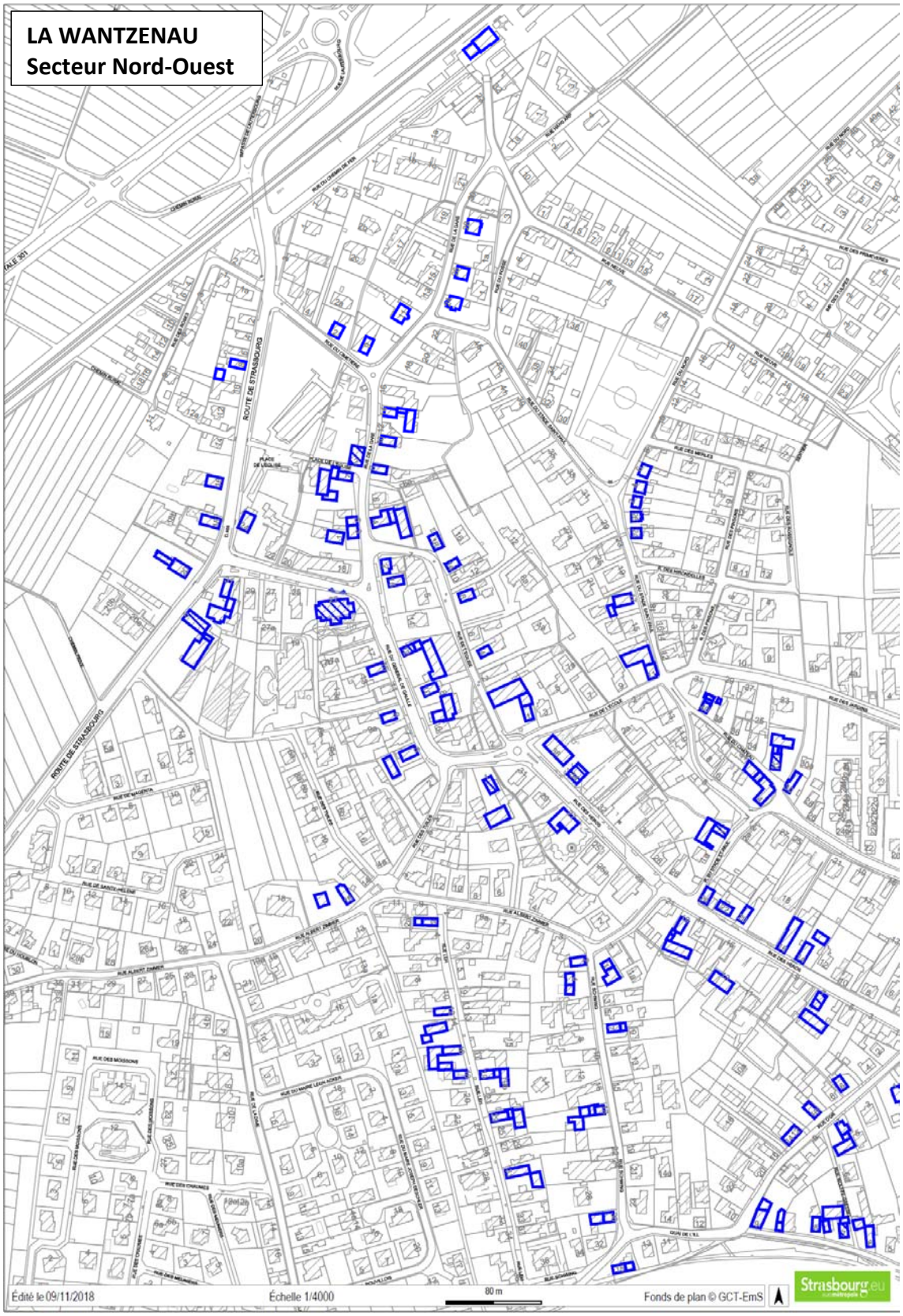
Sur la base de l'Inventaire Régional et des observations menées sur le terrain, l'étude a permis d'identifier les bâtiments selon plusieurs critères :
- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- l'état du bâtiment (éventuelles dégradations et état de conservation).

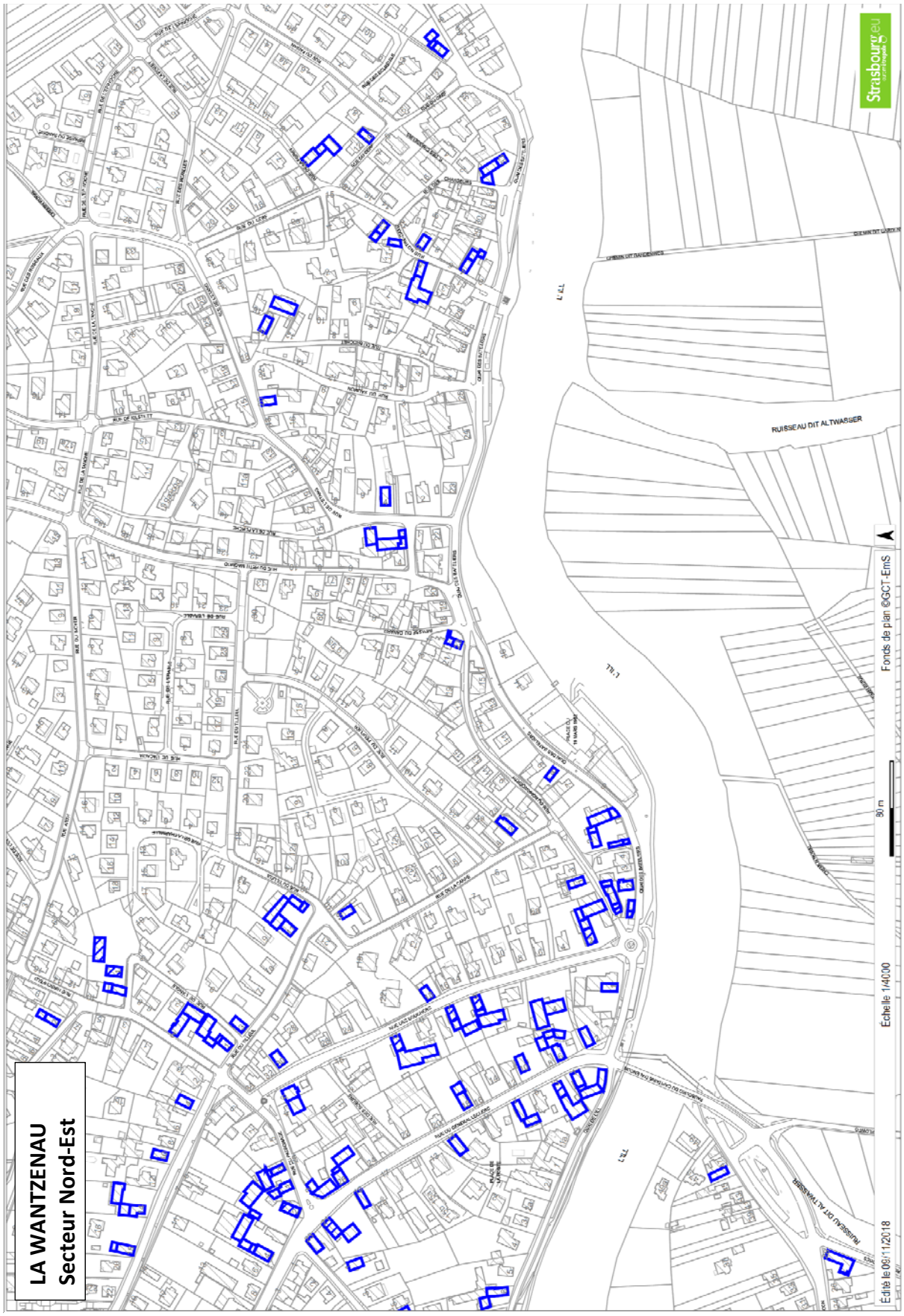
En outre, l'étude a identifié une clôture participant à la qualité de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :
- 19 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent au logis de certains corps de ferme, ainsi que la dépendance abritant l'ancien moulin à l'huile classé monument historique ;
- 137 bâtiments intéressants ;
- 1 clôture soumise à disposition particulière ;

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


LA WANTZENAU
Secteur Nord-Ouest
Édité le 09/11/2018
Échelle 1/4000
80 m
Fonds de plan © GCT-EmS
Strasbourg.eu


LA WANTZENAU
Secteur Nord-Est
Strasbourg.eu
RUISSEAU DIT ALTWASSER
Fonds de plan ©GCT-EmS
90 m
Échelle 1/4000
Edité le 05/11/2018


LA WANTZENAU
Secteur Sud
FOSSE
FOSSE
CHEMIN RURAL
ROUTE DE STRASBOURG
IMPASSE DU MOULIN
MUHLGIESSEN
ETANG
Édité le 09/11/2018
Échelle 1/2000
40 m
Fonds de plan © GCT-EmS
Strasbourg.eu

25. Commune de VENDENHEIM
Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation – Explications – Justifications

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

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

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

En croisant les données apportées par la commune, celles de l'Inventaire Régional et les observations menées sur le terrain, l'étude a permis de lister les objets (bâtiments et clôtures) du patrimoine à identifier au PLU.
D'autre part, l'analyse des bâtiments au regard de plusieurs critères (intérêt historique, intérêt au regard du paysage urbain, intérêt architectural et état du bâtiment [conservation et dénaturation]) a abouti à une hiérarchisation des bâtiments selon leur valeur patrimoniale afin de définir l'outil adapté pour chacun d'entre eux.

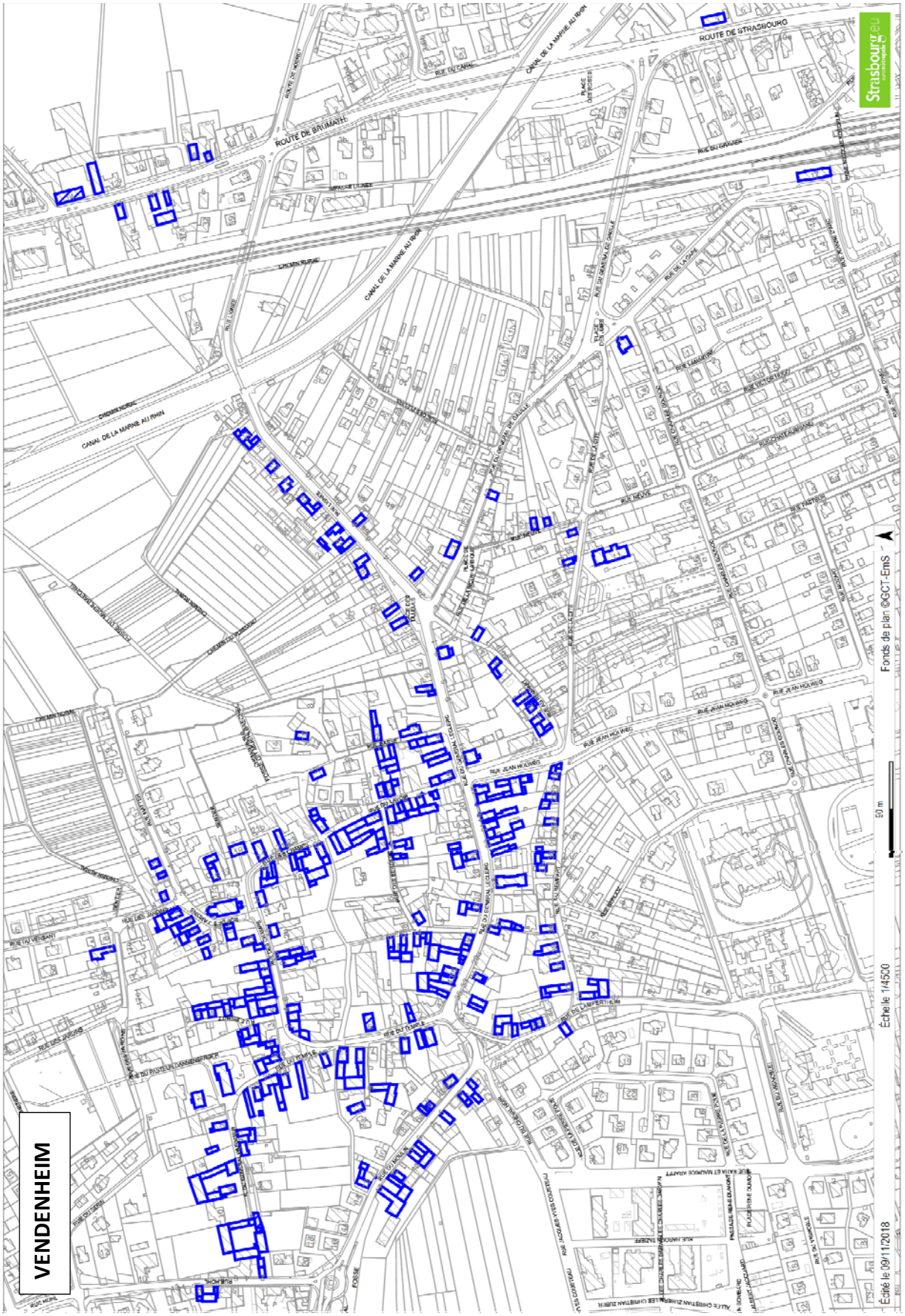
En outre, l'étude s'est attachée à identifier les clôtures participant à la qualité de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

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

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

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


VENDENHEIM
ROUTE DE STRASBOURG
ROUTE DE BRUMATH
CANAL DE LA MARNE AU RHIN
RUE JEAN MOULIN
RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE
Fonds de plan ©GCT-EmS
Échelle 1/4500
Édité le 09/11/2018

Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes

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

Après plus d'un an d'application du PLU, une première analyse des projets, permis par le règlement et leurs adéquations avec l'environnement bâti dans lesquels ils s'insèrent, a été effectuée.
C'est dans ce contexte que les communes d'Eschau, d'Illkirch-Graffenstaden et de La Wantzenau souhaitent revoir certaines dispositions règlementaires en vue d'assurer une évolution urbaine cohérente et contextualisée de leur tissu urbain.

26. Commune d'ESCHAU
Evolutions règlementaires en zone UAA et UCA

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

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

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

Ainsi, sont proposées les modifications de zonage suivantes :

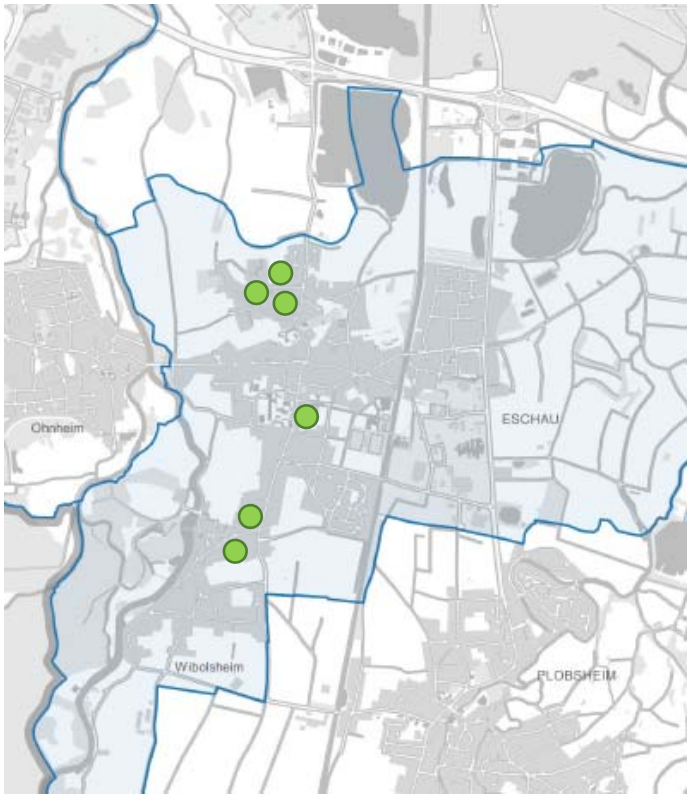
Création de trois sous-secteurs rue des Vosges et rue du Couvent
Le projet de modification concerne trois secteurs en second-rang disposés de part et d'autre de ces deux rues. Ils sont actuellement classés en UCA5 à 7 m ET.
Le zonage envisagé est identique à l'existant (UCA5), mais avec une hauteur réduite à 5 m à l'égout de toit.

Création d'un sous-secteur rue de la 1ère Division blindée
Le projet de modification concerne un secteur en second-rang situé au sein d'une zone UAA2, en bordure de zone UE1 et UCA5 à 7 m ET.
Le zonage envisagé est de type UCA5 – 5 m à l'égout de toit. Celui-ci permet en effet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 30 %. Concernant les espaces plantés, ils doivent représenter 40 % contre 20 % en zone UAA2.

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

Création d'un sous-secteur rue Rathsamhausen
Il s'agit ici d'une unité foncière en second-rang assez importante au sein d'une zone actuellement classée UCA5 – 7 m ET. Son accès se fait sur une voie secondaire se terminant en impasse, au niveau des parcelles section 13 n°175-176.
Le zonage envisagé est de type UCA6 – 7 m ET. Celui-ci permet en effet de limiter l'emprise au sol des bâtiments à 20 % contre 30 % en UCA5. Concernant les espaces plantés, ils doivent représenter 60 % contre 40 % en zone UCA5.

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



b. Traduction dans le PLU

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

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

27. Commune de HOLTZHEIM
Reclassement d'une partie de la zone UB en zone UAA

a. Présentation - Explications – Justifications

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

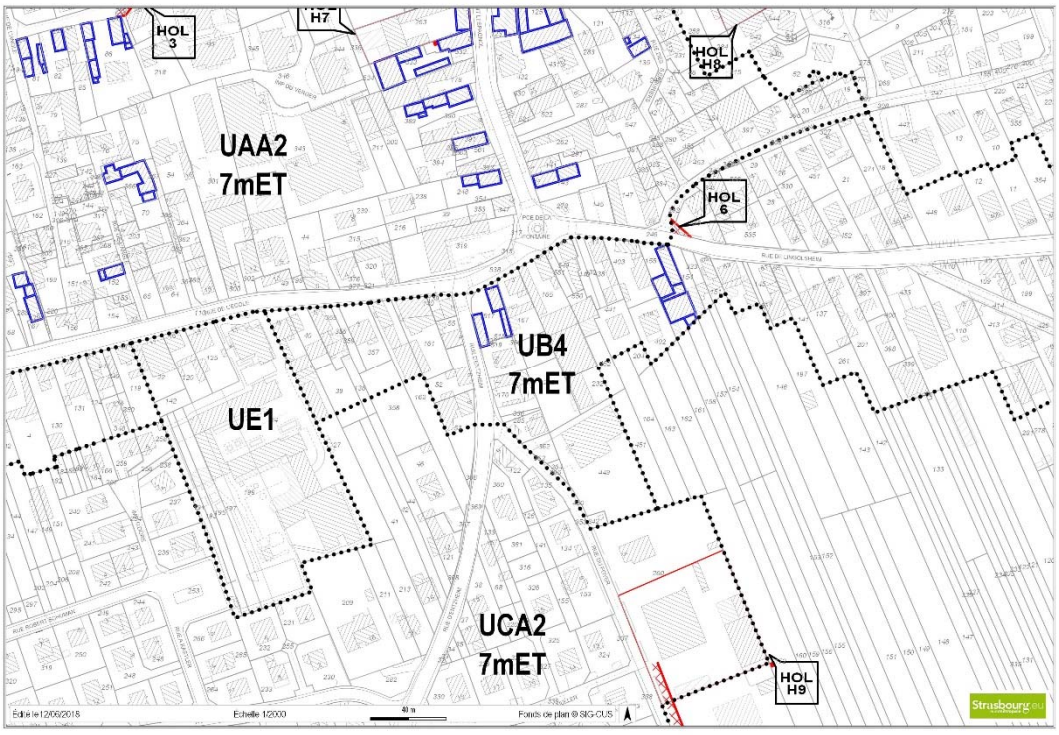
Elle correspond aux cœurs de village, majoritairement composé d'habitat traditionnel, de corps de ferme ou de maisons paysannes, relativement dense et structuré.

Les règles d'urbanisme de cette zone ont pour objectif de :
- permettre la préservation des formes architecturales et urbaines traditionnelles ;
- encourager la réhabilitation des bâtiments anciens dans le respect des formes initiales ;
- maintenir la diversité des fonctions urbaines (commerces, services, habitat…).

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

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

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



b. Traduction dans le PLU

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

28. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Les demandes d'évolutions règlementaires en zone UB et UD

Les secteurs concernés se concentrent autour des grands axes de développement de la commune, le long des axes structurant de circulation Nord/Sud (avenue de Strasbourg / route de Lyon et route du Rhin) et présentent des tissus bâtis hétérogènes.
Les secteurs, objet de la demande, présentent une forte dynamique de développement et de renouvellement urbain (cf. éléments du point de modification relatif à la généralisation de l'outil SMS sur la commune).
L'adaptation règlementaire a pour objectif de favoriser la qualité urbaine et paysagère de ces secteurs déjà bâtis de la commune.

- Secteur Nord/Ouest - avenue de Strasbourg

  La commune demande le reclassement et l'abaissement de la hauteur du secteur de zone UB2 15 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.
  Ce secteur de zone est situé entre le secteur de zone IAUB au Nord (ZAC Baggersee) et le quartier pavillonnaire dit de la Forêt au Sud (secteur de zone UCA4 7 m ET).
  L'évolution règlementaire proposée conduira à réduire l'emprise au sol maximale des bâtiments de 65 % à 50 % et à augmenter le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 15 % à 20 %. Elle permettra ainsi de favoriser des projets laissant une place plus importante aux espaces non bâtis et à la nature.
  L'abaissement de la hauteur de 15 à 12 m à l'égout de toiture générera des formes urbaines plus en adéquation avec les tissus bâtis environnants en permettant des bâtiments de type rez-de-chaussée + 3 niveaux et double combles (R+3+double combles) au lieu de R+4+double combles permis précédemment.

  Les règles d'implantation demeurent inchangées :
  - la construction à l'alignement des voies reste possible.
  - les règles encourageant l'urbanisation de parties avant de la parcelle sont similaires.

- Secteur Nord/Est - route du Rhin

  La commune demande le reclassement et l'abaissement de la hauteur du secteur de zone UD2 15 m hors tout à UB3 10 m ET.
  Ce secteur de zone identifie un habitat à forte dominante pavillonnaire, enserré entre la zone d'activités économiques de la rue de l'Industrie à l'Ouest et la caserne militaire Leclerc à l'Est.
  L'évolution règlementaire proposée a pour principal objectif de permettre une densification urbaine cohérente avec le tissu bâti existant et l'organisation parcellaire actuelle.

Le reclassement vers un secteur de zone UB a ainsi pour objet de favoriser la constitution d'un front bâti et de préserver des espaces libres et non paysagers en fond de parcelle.
Plus précisément, cette évolution conduira à instaurer une emprise maximale à 50 %. Le pourcentage minimal d'aménagement paysagé en pleine terre reste inchangé (20 %).
Les règles d'implantation proposées sont celles de la zone UB (construction possible à l'alignement des voies, priorité à l'urbanisation en avant de parcelle).
En termes de hauteur, les hauteurs maximales générées seront globalement similaires avec un passage à 10 m à l'égout de toiture (R+2+double combles) par rapport au 15 m hors tout initial (R+4).

La commune demande également l'abaissement de la hauteur de 12 à 10 m ET sur le secteur de zone UB3 plus au Sud, situé chemin du Routoir.
Cette évolution a pour objectif de mettre en cohérence les hauteurs maximales avec le secteur de zone ci-dessus décrit. Elle s'inscrit également dans une logique de meilleure adéquation avec le tissu bâti aujourd'hui existant (majoritairement des pavillons ou de petites unités d'habitat collectif de faible hauteur).

- Secteur Centre / rue de l'Espérance

La commune demande le reclassement, avec évolution de la hauteur, du secteur de zone UB4 10 m ET en secteur de zone UCA4 7 m ET et UB3 12 m ET.
Ce secteur de zone identifie un tissu bâti résidentiel pour l'essentiel individuel. Il constitue un secteur majoritairement composé de maisons anciennes qui délimitaient une partie du Vieux Graffenstaden.

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

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

- Le long de la route de Lyon, il est proposé un reclassement vers un secteur de zone UB3 13 m ET. L'objectif est de maintenir une cohérence des

dispositions règlementaires le long de cet axe structurant de la commune en reclassant vers le même secteur de zone UB que les secteurs au Nord et au Sud.
Sur cette portion, l'évolution règlementaire renforce la capacité de densification en abaissant le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre (de 30 % à 20 %), en autorisant une hauteur maximale de 8 m au-dessus de l'égout de toiture (double comble) ou encore en augmentation la hauteur maximale à l'égout de toiture (de R+2+ combles à R+3+ double combles).

La demande d'évolutions règlementaires en zone UAA

Les centres anciens d'Illkirch et de Graffenstaden sont classés en secteur zone UAA2.
La zone UAA présente des dispositions règlementaires adaptées au bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges, etc.), implantés à l'alignement de l'espace public et généralement organisés en "L", en "U" ou en "O" au sein de la parcelle.
Le secteur de zone UAA2 présente la particularité de n'autoriser les toitures plates que pour les bâtiments en second rang et pour les constructions de moins de 20 m² et 3,5 m hors tout.
Afin de préserver la qualité et la diversité de ses tissus anciens traditionnels, la commune souhaite un reclassement en secteur de zone UAA1 dans lequel les toitures plates ne sont permises que pour les constructions de moins de 20 m² et 3,5 m hors tout érigées en second rang.

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

29. Commune de LA WANTZENAU
Reclassement de secteurs de zone UB4 en UCA3

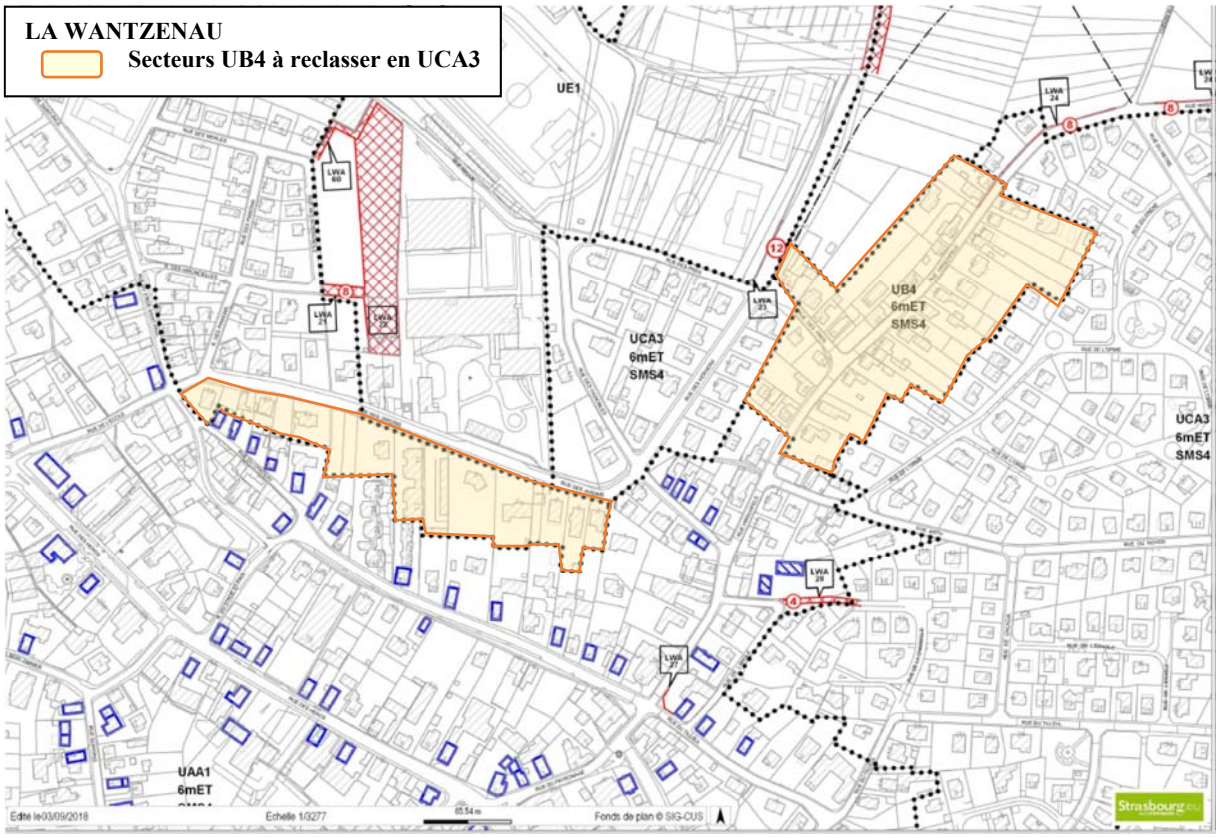
a. Présentation – Explications – Justifications

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

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

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

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



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

b. Traduction dans le PLU

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

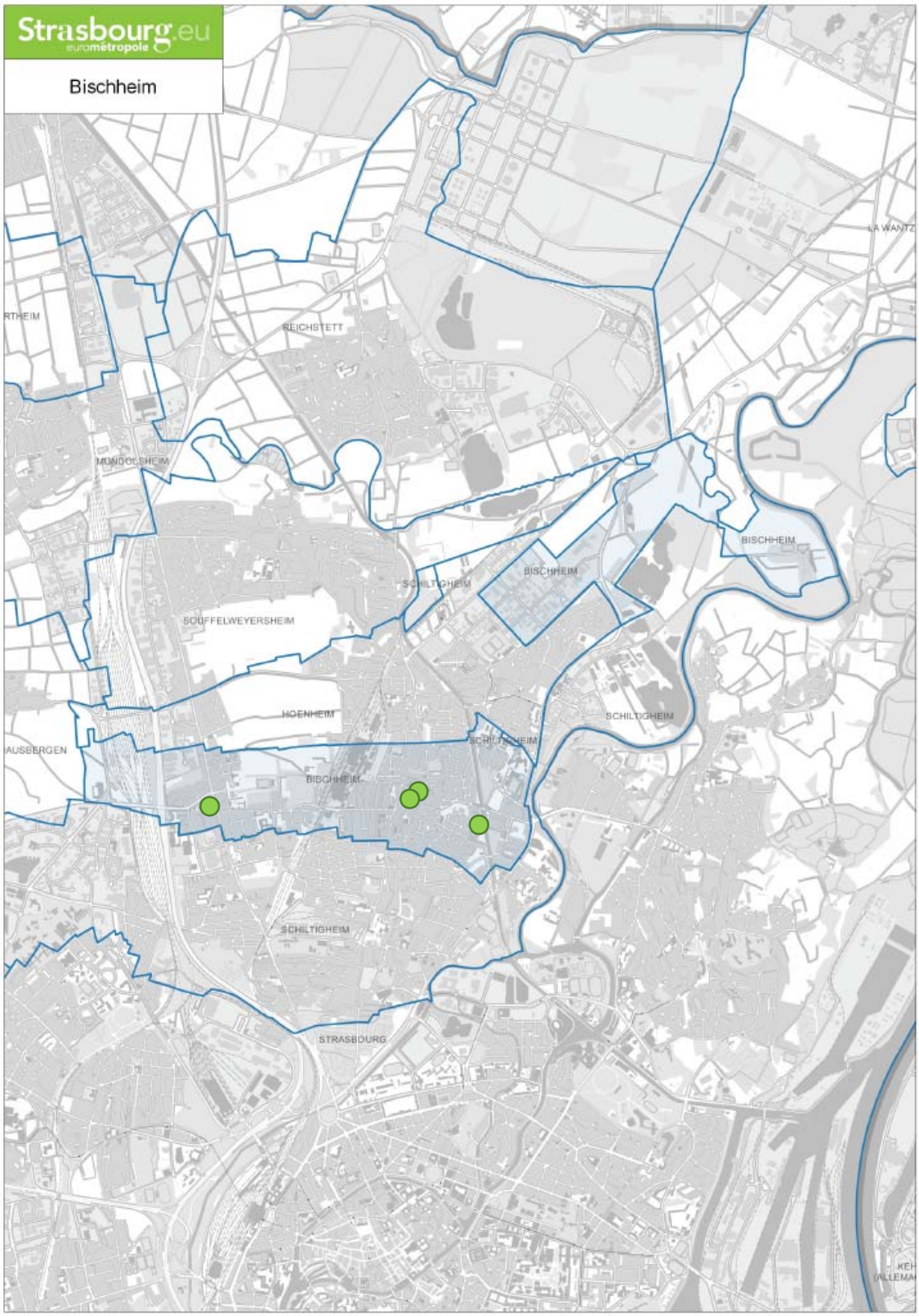
CHAPITRE D

EVOLUTIONS PROPOSEES

ENTREE COMMUNALE

D – EVOLUTIONS PROPOSEES : ENTREE COMMUNALE

Commune de BISCHHEIM



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

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

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



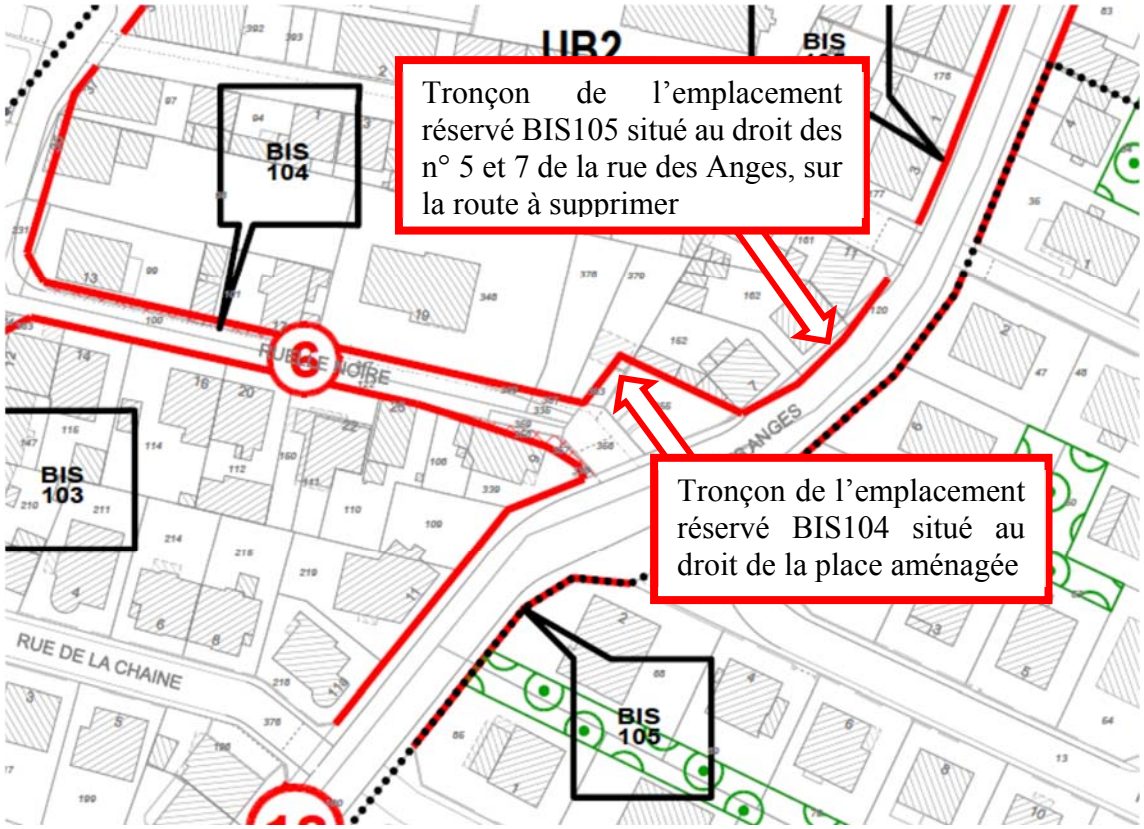
Localisation de l'emplacement réservé BIS 104 (Source : Eurométropole)

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



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

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



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

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

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

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

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

Il convient de supprimer ce tronçon de cet emplacement réservé.

b. Traduction dans le PLU

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

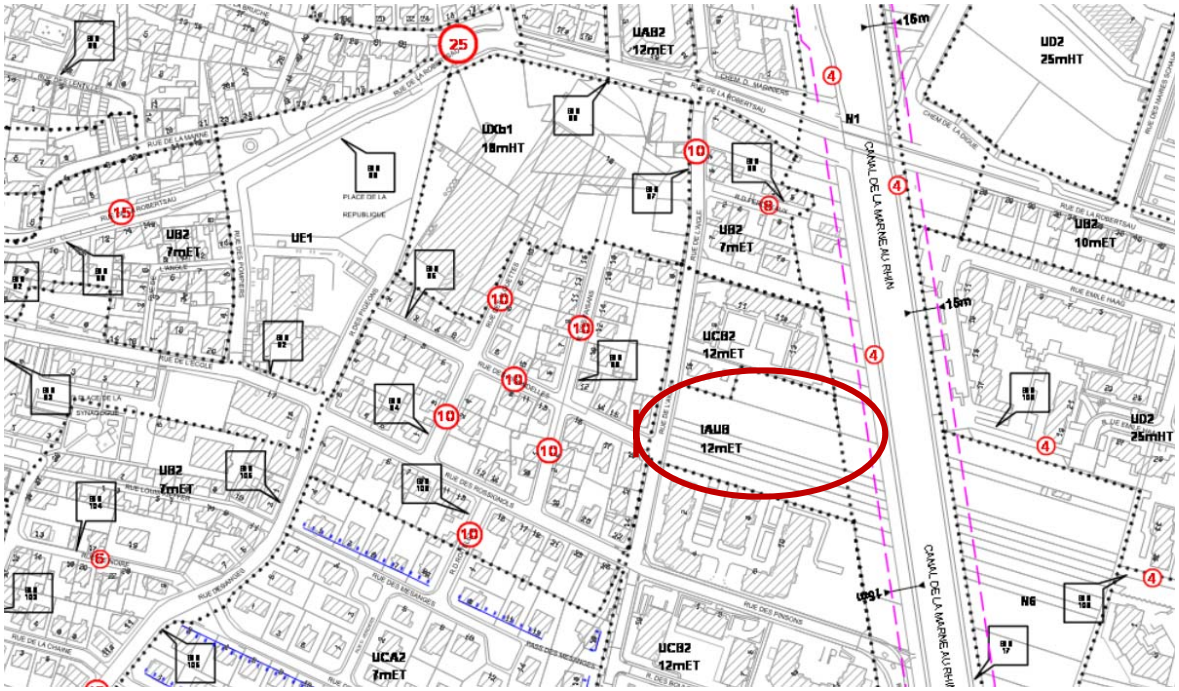
Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

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

31. Commune de BISCHHEIM – Rue de l'Aigle Correction d'une erreur matérielle

a. Présentation - Explications - Justifications

L'erreur matérielle concerne le mode de calcul de la hauteur des constructions du secteur de zone IAUB situé rue de l'Aigle, à l'Est du centre historique de la ville de Bischheim.



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

Il existe dans le règlement du PLUi deux modes de calcul de la hauteur maximum des constructions.

L'un tient compte de la hauteur hors tout des constructions, c'est à dire du sol jusqu'au point le plus haut du bâtiment. Ce mode de calcul est notée sur les plans de règlement par la mention : « HT ».

L'autre mode de calcul, notée sur les plans de règlement par la mention : « ET », tient compte de la hauteur des constructions par rapport à l'égout principal des constructions. Cela signifie que la hauteur maximale des constructions est définie par rapport à l'égout principal de la toiture, au-dessus duquel est autorisé un toit ou un éventuel attique.

L'erreur matérielle vient du fait que le mode de calcul de la hauteur maximale hors tout des constructions est appliqué aux secteurs de zone 1AUA et non aux secteurs de zone IAUB.

La hauteur maximale autorisée au-dessus de l'égout principal de la toiture dans les secteurs de zone 1AUA1 ou 1AUA2 varie entre 5 et 8 m.

En conséquence, il convient de corriger cette erreur matérielle en mentionnant le bon mode de calcul de la hauteur maximum autorisée sur le plan du règlement.

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

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

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

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

33. Commune de BISCHHEIM – Rue du Général Leclerc Modification de l'emprise de l'emplacement réservé BIS63

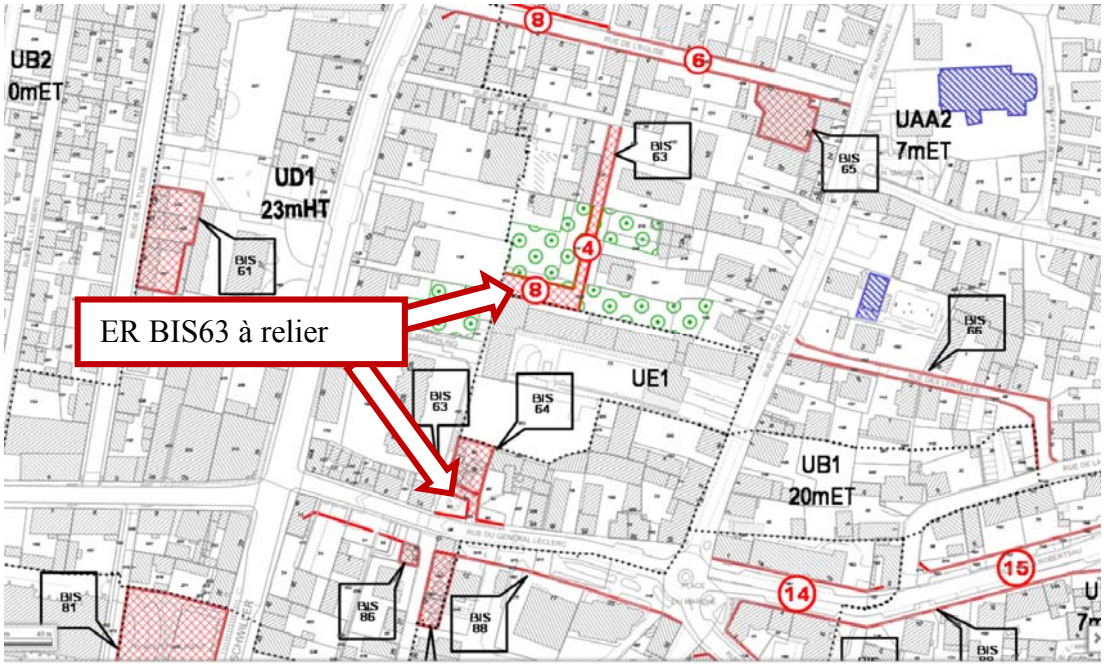
a. Présentation - Explications - Justifications

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



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

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



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

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

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

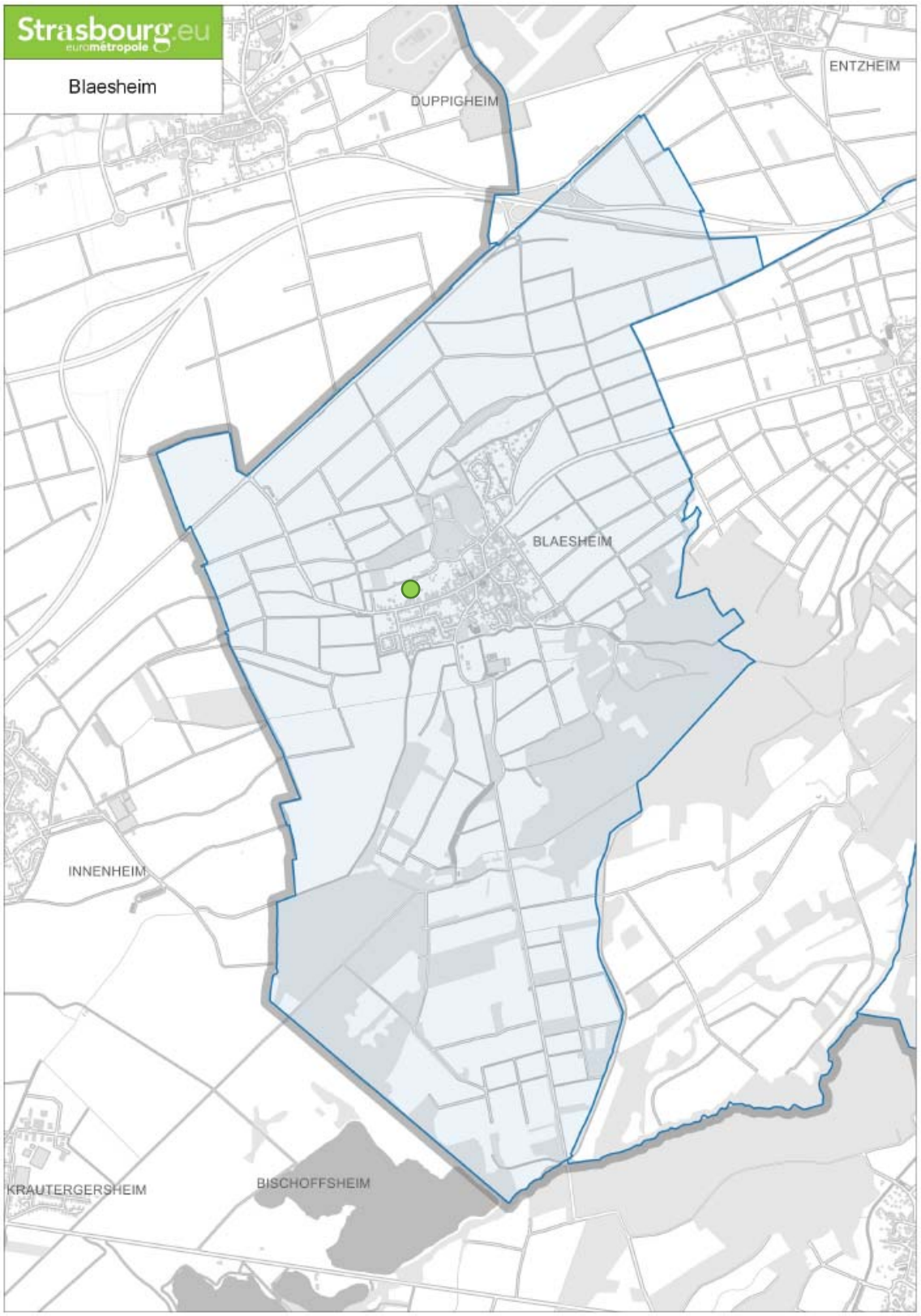
b. Traduction dans le PLU

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

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

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

Commune de BLAESHEIM



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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

Cette zone mesurant dans son ensemble 2,5 ha est implantée en limite de zone naturelle et forestière et en grande partie composée de fonds de jardins situés en deuxième et troisième ligne de construction. Ainsi, ces fonds de jardins appartiennent de manière générale aux propriétaires résidant dans l'habitation implantée en première ligne de construction, rue du Maréchal Foch.
De ce fait, certains propriétaires ne sont pas intéressés à vendre leur foncier.

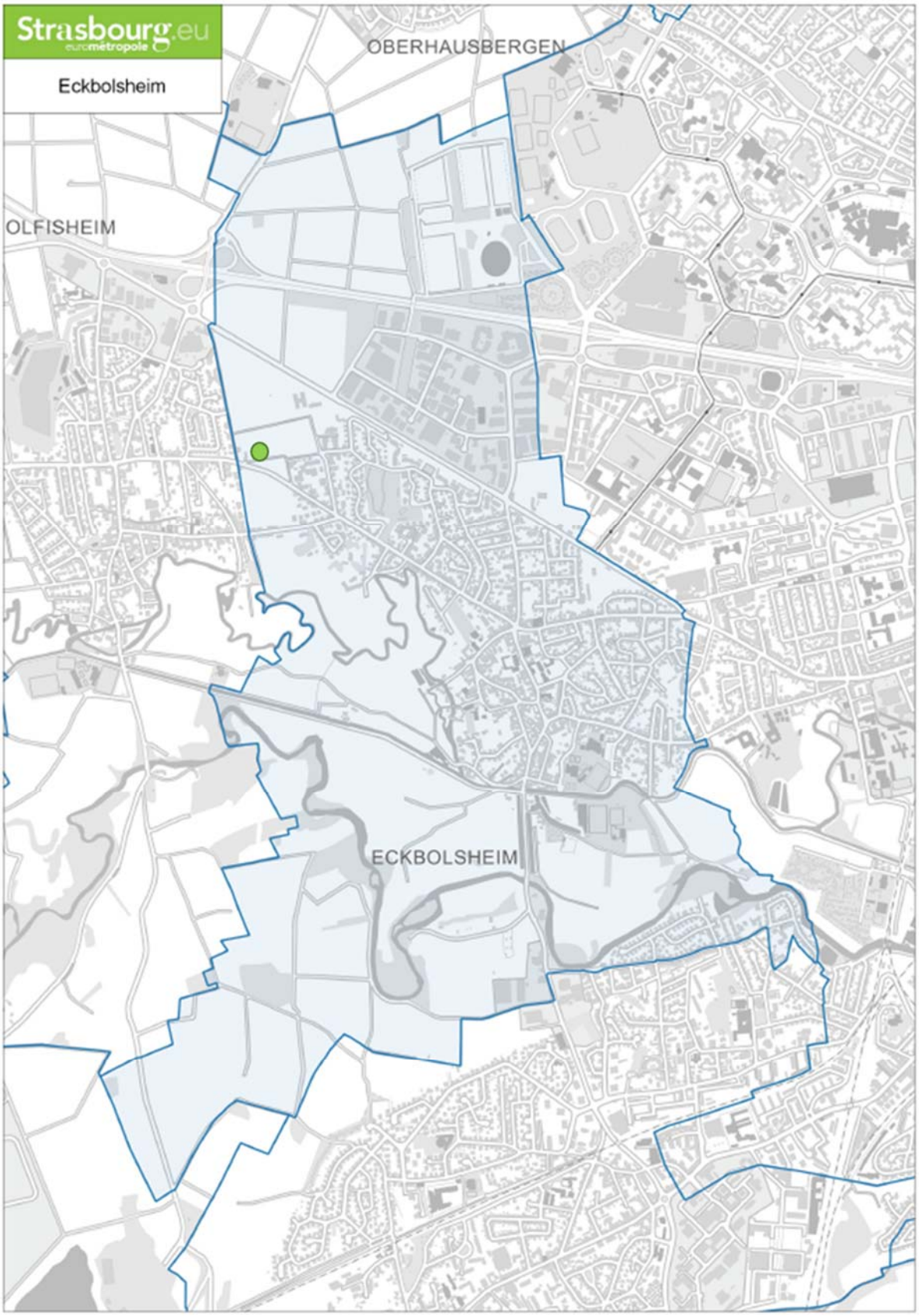
Ainsi, l'urbanisation de cette zone est actuellement bloquée.

Afin de faciliter l'urbanisation progressive de la zone par de plus petites opérations, il est proposé de diminuer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha.
Ce seuil permet en effet d'assurer le respect des principes énoncés par le PLU (respect des dispositions des OAP, densité, respect des dispositions pour le Hamster commun). Il représente ainsi le meilleur compromis entre faisabilité et qualité urbaine et paysagère des opérations à venir.

b. Traduction dans le PLU

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

Commune d'ECKBOLSHEIM



35. Commune d'ECKBOLSHEIM – entre la route de Brumath au Nord et le Muhlbach au Sud
Inscrire un emplacement réservé (ER) sur le tracé du projet de Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO)

a. Présentation - Explications – Justifications

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

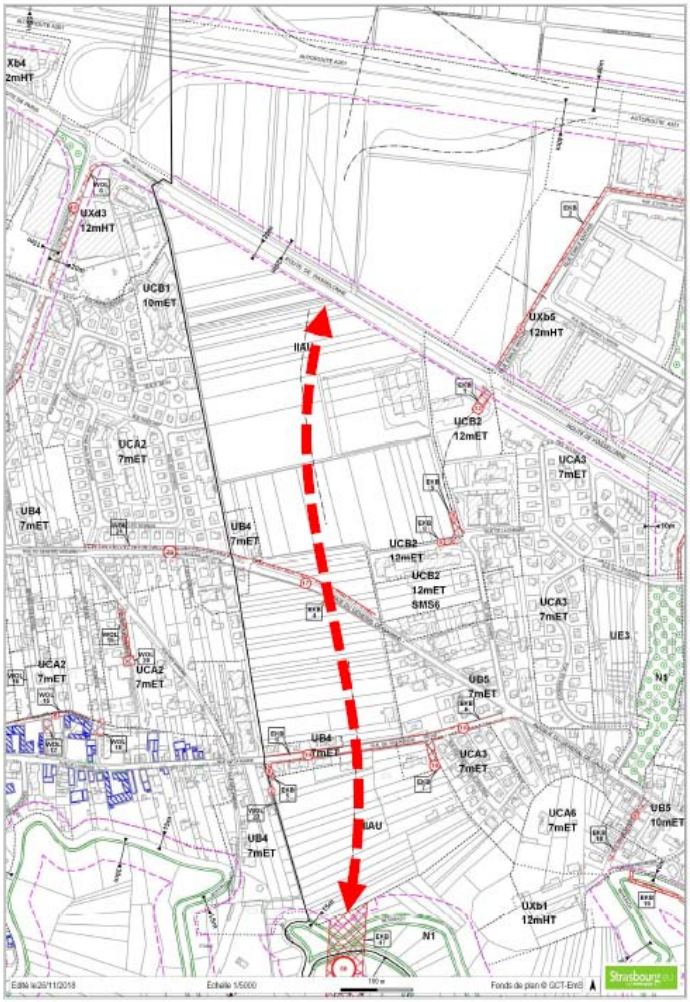
La VLIO s'intègre dans un schéma de développement urbain de l'Ouest de l'agglomération, dans lequel elle joue un rôle structurant majeur.

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

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

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

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



Plan de situation du projet de VLIO sur la section entre Eckbolsheim et Wolfisheim

A l'heure actuelle, le PLU identifie ce tronçon sous la forme d'un tracé de principe traversant une zone de réserve foncière. Afin de donner plus de lisibilité quant au potentiel urbanisable, il est envisagé de définir plus finement le projet au sein du PLU.

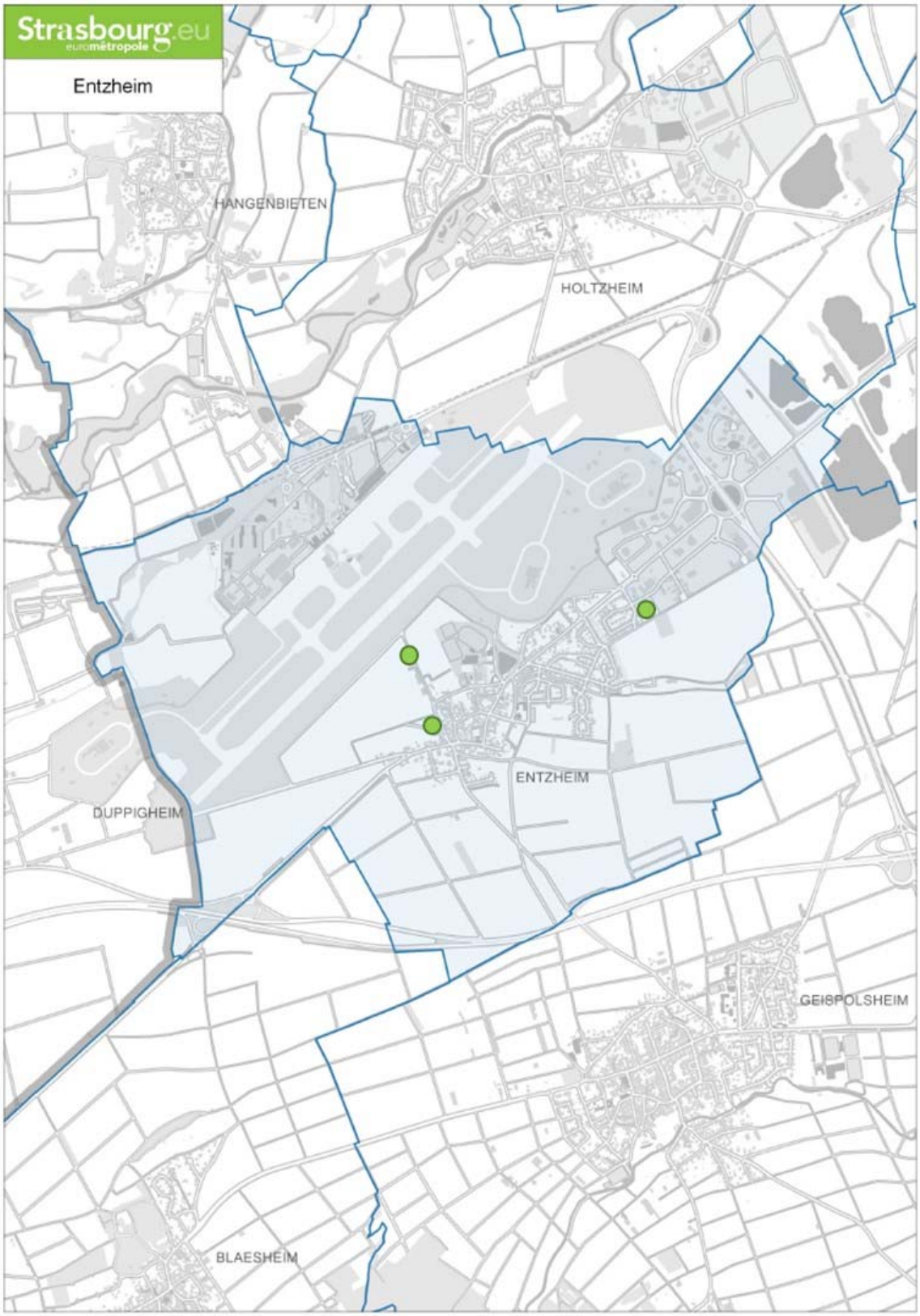
Ainsi, sur la base des éléments de l'avant–projet, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé sur l'emprise projetée de la voie, concernant la section sur Eckbolsheim et Wolfisheim.

La configuration exacte de l'échangeur A351 / VLIO sera définie à l'issue de l'étude Projet, qui sera lancée en septembre 2018 et devrait être finalisée vers juin 2019. En conséquence, il est proposé de conserver le tracé de principe en l'état depuis la route de Wasselonne jusqu'à l'A351. Le tracé de principe plus au Nord sur le ban d'Eckbolsheim est également inchangé.

b. Traduction dans le PLU

Inscription de l'emplacement réservé EKB 55 depuis la route de Wasselonne jusqu'à la limite Sud du ban pour la section Sud de la VLIO, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Commune d'ENTZHEIM



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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé ENT3.

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

a. Présentation - Explications – Justifications

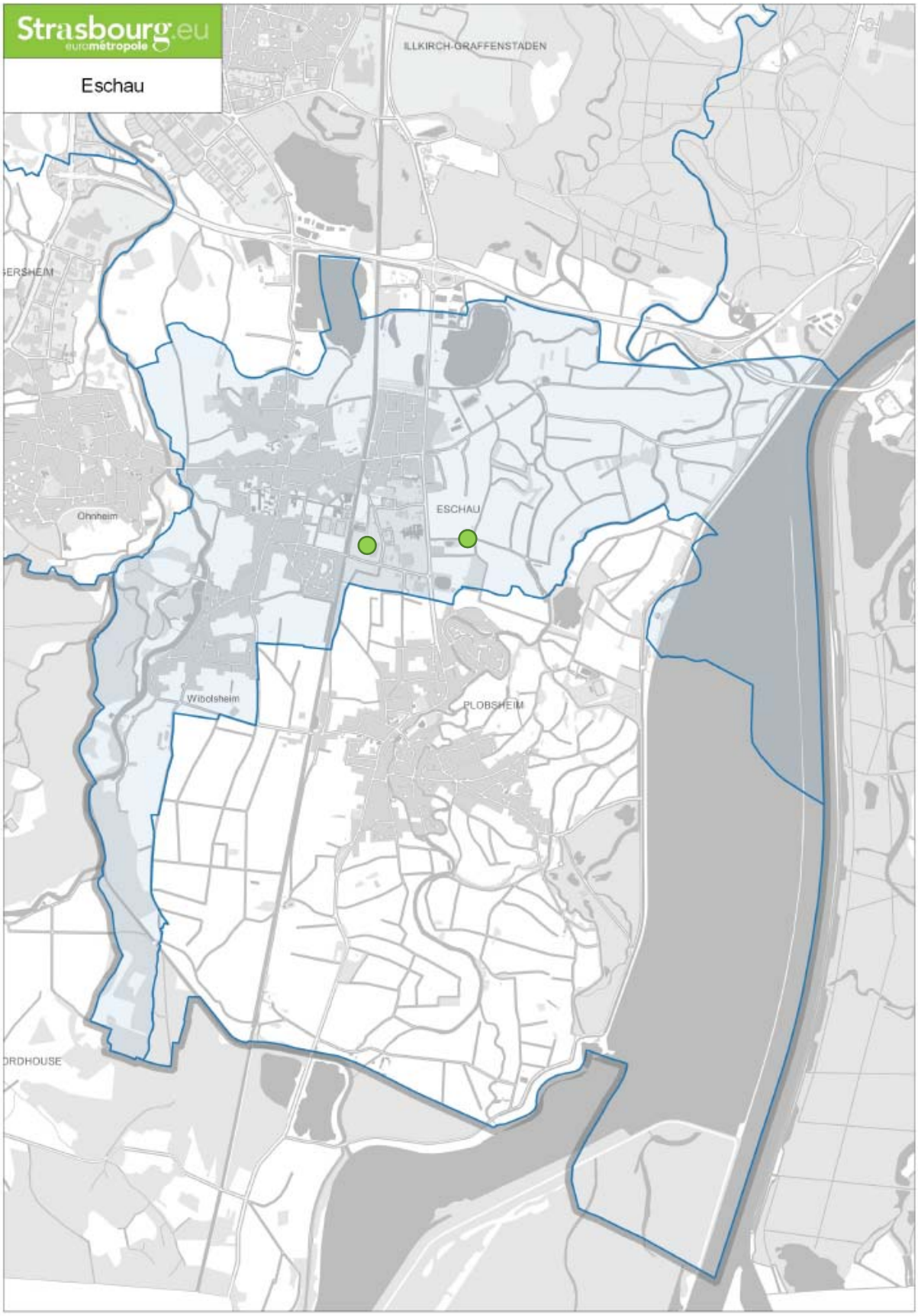
Le cimetière communal situé rue de Hangenbieten se trouve actuellement en zone UCA3 au règlement graphique. A l'Ouest de celui-ci se trouve l'emplacement réservé ENT4 au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'extension du cimetière. Cette ensemble (cimetière actuel et extension) correspond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

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

b. Traduction dans le PLU

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

Commune d'ESCHAU



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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

Pour ce faire, l'entreprise porte un projet d'extension de son bâtiment d'Eschau. Le bâtiment existant mesure à lui seul environ 6 000 m² et l'entreprise est déjà propriétaire du foncier.

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

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

La Commune et l'Eurométropole de Strasbourg ont pu accompagner les réflexions sur le volet de la qualité architecturale et paysagère du projet.
Le projet a également fait l'objet d'une concertation, celui-ci ayant été présenté lors d'une réunion aux riverains à Eschau en date du 8 février 2018.

b. Traduction dans le PLU

Afin de ne pas ouvrir de droits à construire supplémentaires pour l'ensemble de la zone UXb2 existante, il est proposé de se limiter au stricte nécessaire du projet.
Ainsi, il est proposé, au sein de la zone UXb2 existante à 12 m hors-tout, de créer une zone UXb2 ayant une hauteur maximale à 17 m hors-tout, uniquement sur l'emprise foncière occupée par l'entreprise.

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

a. Présentation - Explications – Justifications

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

Dans le cadre du projet de reconversion de cette friche, le secteur a été fléché pour du développement économique. Ce site a ainsi été classé en UXd3 à vocation d'activités commerciales et a fait l'objet d'un permis d'aménager en juillet 2017.
Le silo, situé en limite du périmètre de permis d'aménager, se trouve aujourd'hui au sein de cette zone, en bordure de voirie.

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

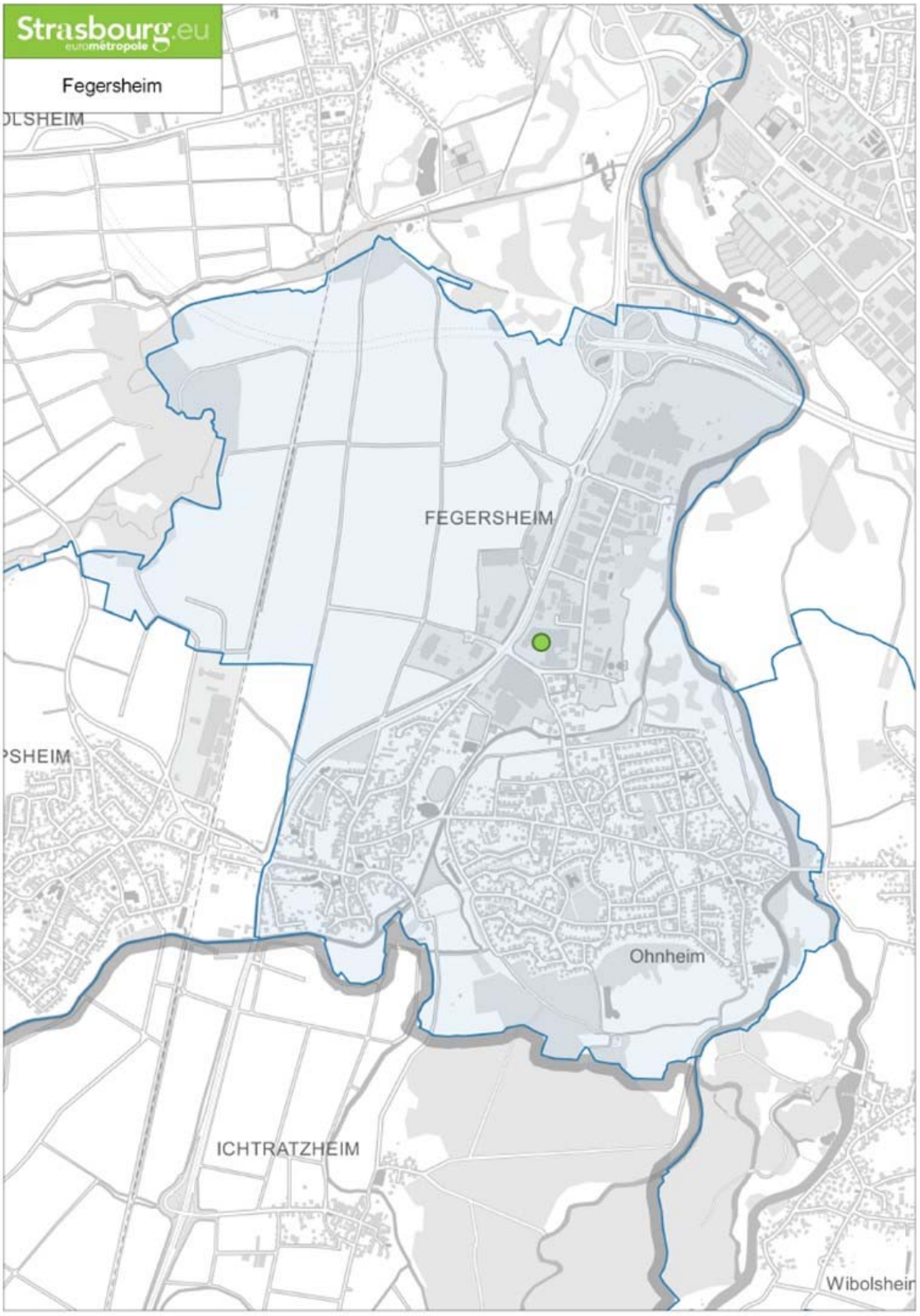
La parcelle visée pour implanter le silo, section 40 n° 35, est actuellement située en zone A1 non constructible au règlement graphique. Cette parcelle, qui se situe à proximité immédiate du silo existant, est propriété communale, facilitant ainsi le déplacement de l'ouvrage.

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

b. Traduction dans le PLU

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

Commune de FEGERSHEIM



41. Commune de FEGERSHEIM – Rue du Commerce Création d'une zone UXb5

a. Présentation - Explications – Justifications

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

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

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

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

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

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

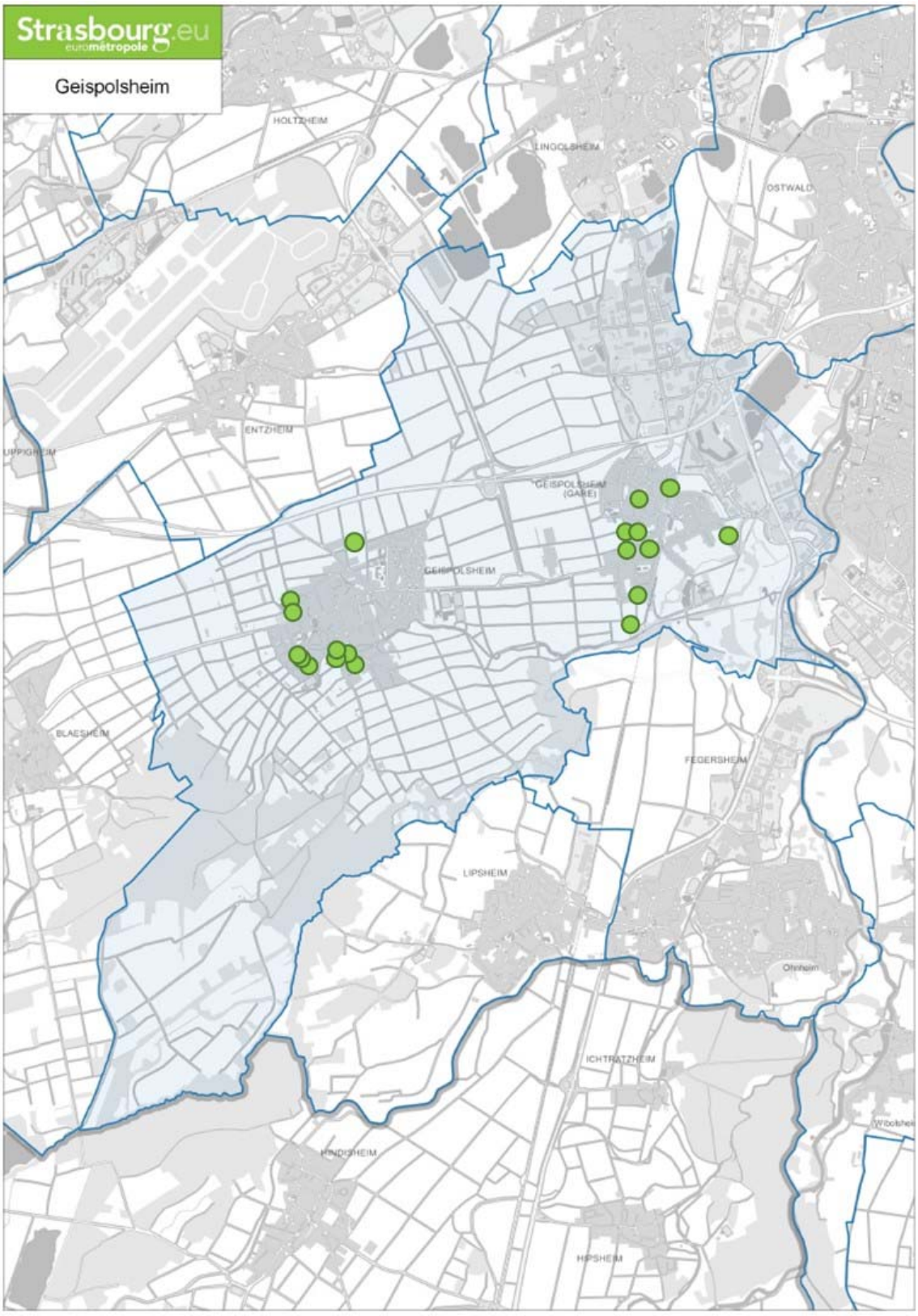
Or, ce tenant foncier actuellement classée UXb2 au règlement graphique ne permet pas l'implantation d'une telle activité.

b. Traduction dans le PLU

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

Suite à l'enquête publique, un sous-secteur est créé au sein de cette nouvelle zone UXb5 autorisant une hauteur de 25 mètres hors tout. En effet, le porteur de projet a sollicité cette évolution afin de pouvoir implanter une activité de type simulateur de chute libre, qui nécessite une hauteur plus importante que les 15 mètres initialement présents, restés inchangés dans le projet de modification. Ce sous-secteur est créé de manière circonscrite au projet, pour éviter un quasi doublement généralisé de la hauteur sur toute la zone.

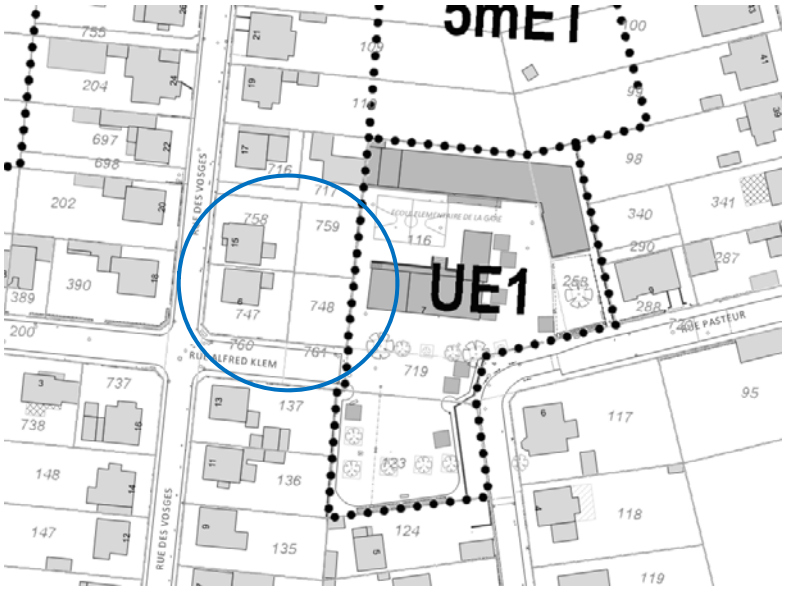
Commune de GEISPOLSHEIM



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

a. Présentation - Explications – Justifications

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



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

Les constructions existantes ont vocation à être transformées en logements sociaux, alors que les parcelles 748, 759 et 761 concernées par la modification ont vocation à permettre une extension de la cour de l'école permettant à terme de pouvoir accueillir des installations de type aire de jeux en plein air ou un gymnase scolaire.
Ce changement de destination concerne 640m² environ.

b. Traduction dans le PLU

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

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

a. Présentation - Explications – Justifications

Les parcelles concernées par la modification sont situées section 31 n° 762 et 763. Elles sont actuellement en zone UCA3. Elles mesurent 365 m² et ont récemment été acquises par la commune car elles accueillent deux équipements publics d'intérêt collectif :

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

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

b. Traduction dans le PLU

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

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

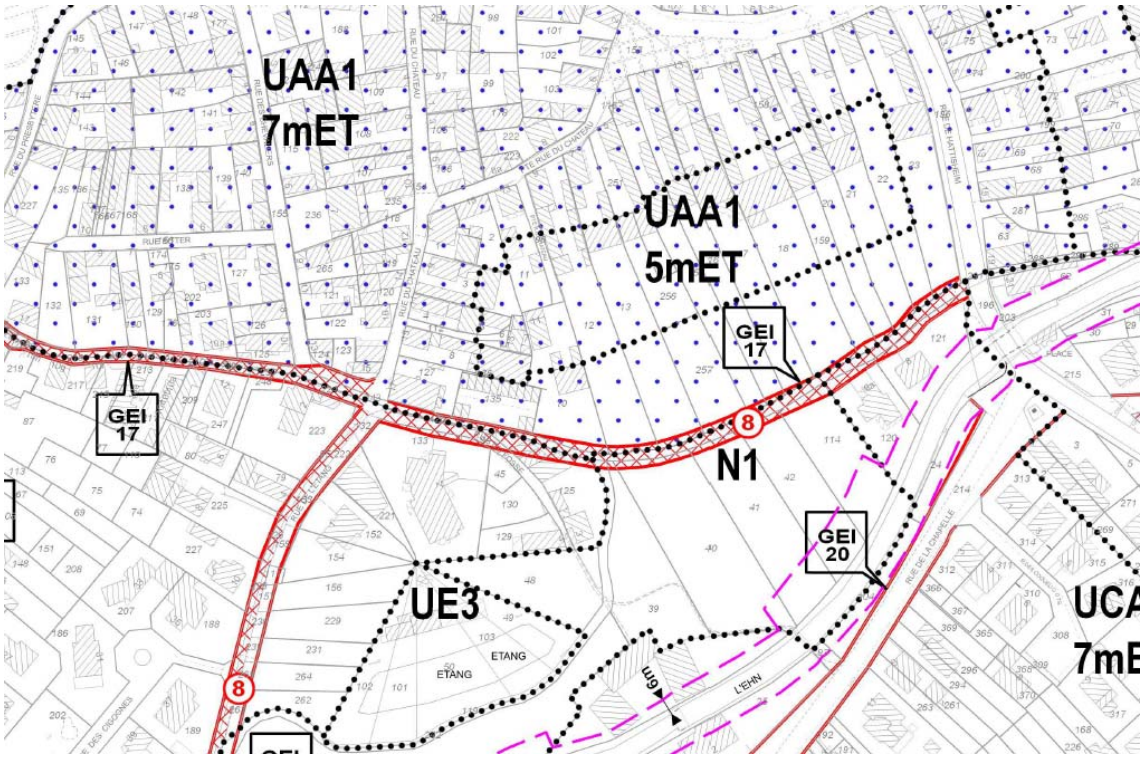
a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI17 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim.

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

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

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



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur

b. Traduction dans le PLU

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

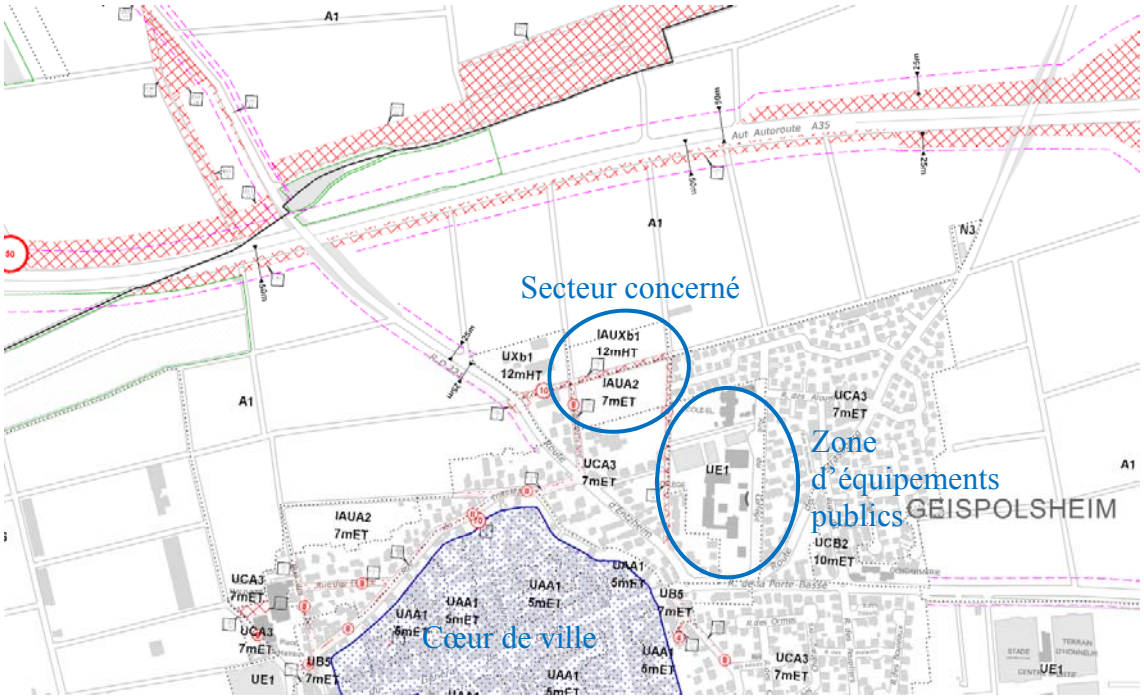
De plus, afin de matérialiser le projet de voie à sens-unique, il est proposé de modifier la dénomination de l'emplacement réservé de la manière suivante :
« Création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim, dont un sens-unique entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim ».

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

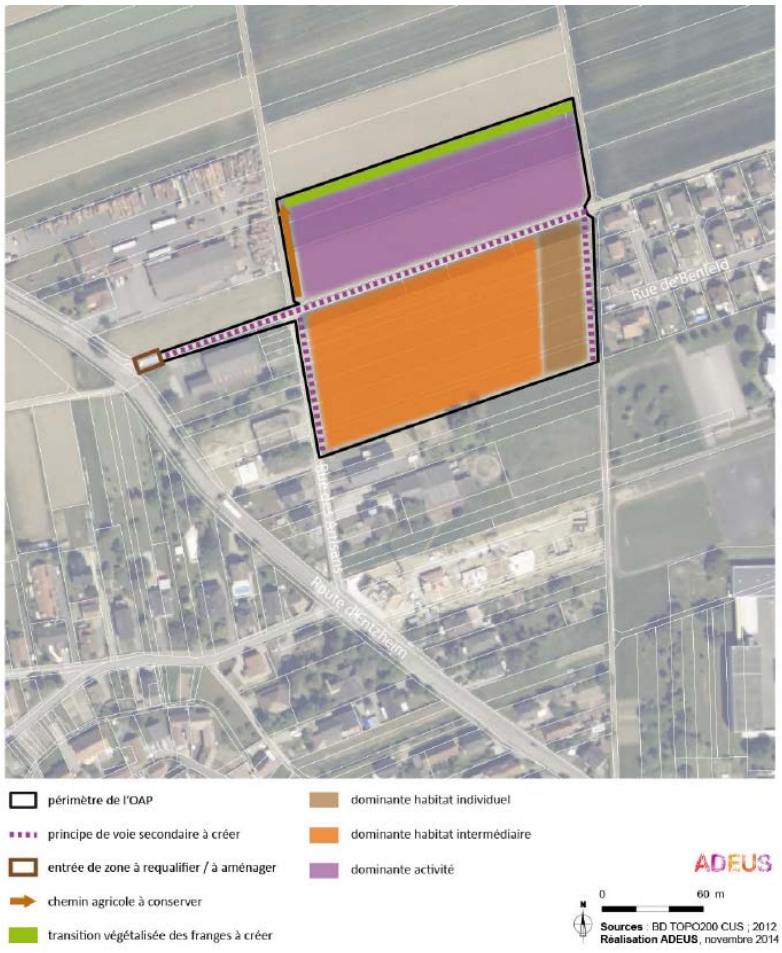
a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est constitué de deux zones d'urbanisation future au PLU et est actuellement couvert par une OAP « entrée Nord route d'Entzheim ».
Il se situe en entrée Nord de Geispolsheim-village, à proximité de la route d'Entzheim et à un peu plus de 300 m de l'autoroute A35.

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



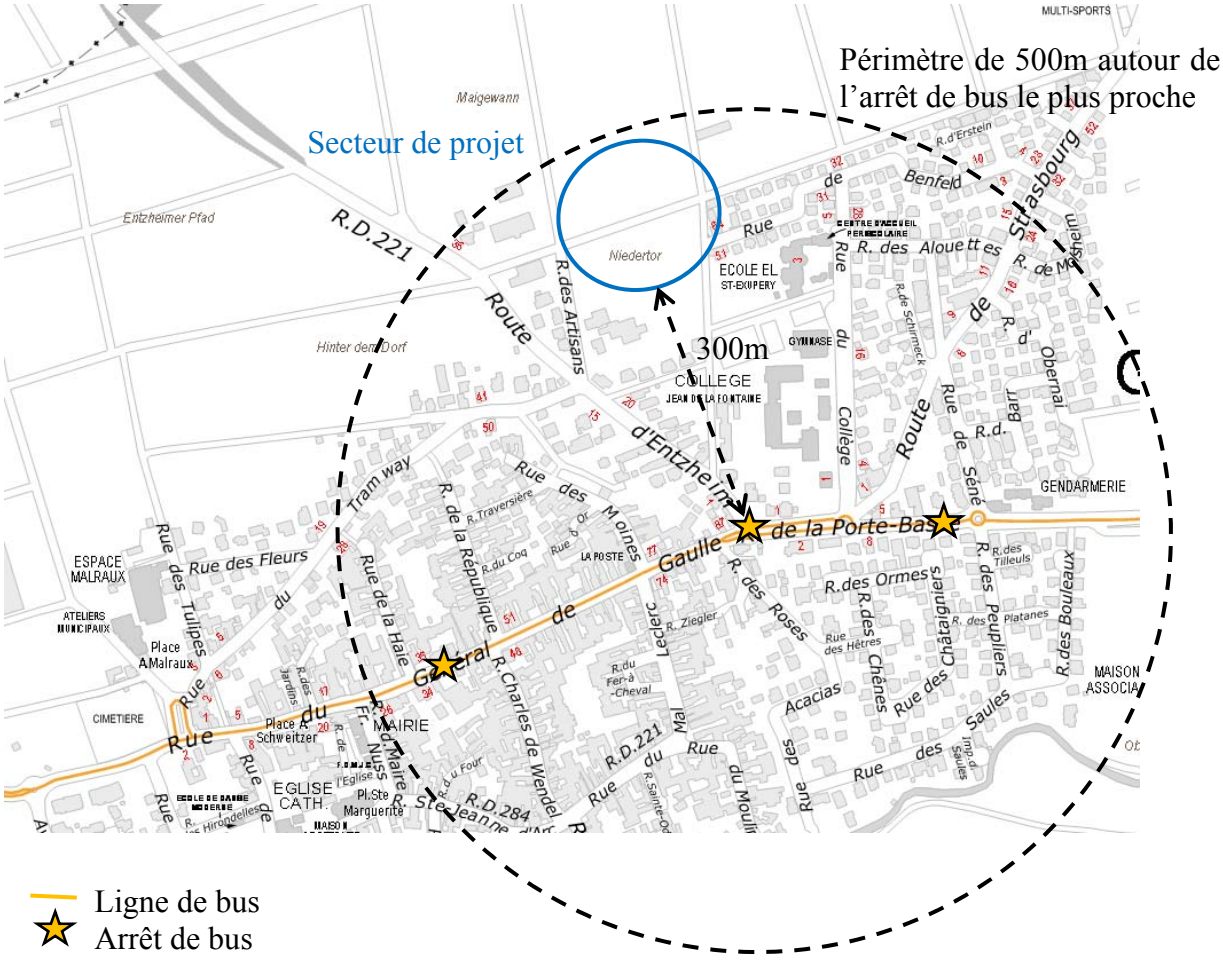
Extrait de l'OAP existante :



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

b. Traduction dans le PLU

Ainsi il est proposé au règlement graphique d'étendre l'actuelle zone IAUA2 à la zone IAUXb1 au Nord, d'ajouter un SMS3 sur l'ensemble de la zone ainsi qu'un EPCC de 10 m de large en limite Nord du site.
Au sein de la zone, il est proposé de remplacer les emplacements réservés GEI2, GEI3, GEI4 par des tracés de principe.

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

- modifier la destination économique de la partie Nord du site au profit d'une zone à vocation d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses et logements collectifs) ;
- permettre l'implantation d'un équipement public d'intérêt collectif en partie Sud/Est du site sur environ 50 à 70 ares ;
- matérialiser les équipements et infrastructures nécessaires à la destination d'habitat du secteur : principes de voiries internes, cheminements doux, zone de dépose volontaire de tri sélectif, etc.
- intégrer des prescriptions pour une bonne prise en compte des nuisances, avec par exemple la mise en place d'une lisière végétale en frange Nord de site coté A35 ou le respect de prescription architecturales particulières (orientation des logements et des ouvertures, disposition du bâti, choix techniques, etc.).

A l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation », il est proposé d'abaisser le seuil à 0,5 h.

46. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue du Tramway Suppression d'une partie de l'emplacement réservé GEI5 et ajout d'une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI5 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Tramway.

Cependant, au niveau du côté Nord de la rue du Tramway entre la place André Malraux et la rue des Tulipes, l'emplacement réservé tel que dessiné actuellement implique la démolition d'une partie de la maison d'habitation située au 3 rue du Tramway.

Cette maison a récemment fait l'objet d'une transaction immobilière pour laquelle l'Eurométropole de Strasbourg n'a pas usé de son droit de préemption.

En effet, au vu du coût important induit par son acquisition, celle-ci n'est pour le moment pas envisagée par l'Eurométropole de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de supprimer la portion de l'emplacement réservé GEI5 au règlement graphique, au niveau du côté Nord de la rue du Tramway entre la place André Malraux et la rue des Tulipes.

De plus, dans l'hypothèse d'un projet de requalification futur de cette rue, afin d'éviter l'implantation de nouvelles constructions dans l'emprise actuelle de l'emplacement réservé, il est proposé d'ajouter une marge de recul correspondant à l'ancienne limite de l'emplacement réservé.

47. Commune de GEISPOLSHEIM – Rue des Cigognes Suppression de l'emplacement réservé GEI11

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé GEI11, de 10 m d'emprise, est implanté le long de la rue des Cigognes et a pour objet l'élargissement de la rue des Cigognes. Il est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cet emplacement réservé est un héritage de l'ancien PLU communal et a été reporté dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg au moment de son élaboration.

Cependant, la commune n'envisage aujourd'hui plus d'élargissement au niveau de cette rue.

En effet, la rue des Cigognes est un axe de desserte locale et la voirie actuelle est suffisamment dimensionnée pour son usage : la rue comprenant déjà une chaussée en double-sens, deux trottoirs ainsi que du stationnement le long de la voie.

b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé GEI11.

48. Commune de GEISPOLSHEIM - Commune Suppression d'emplacements réservés

a. Présentation - Explications – Justifications

Depuis la première approbation du PLU le 16 décembre 2016, certains emplacements réservés n'ont plus lieu d'être sur le ban communal de Geispolsheim car les travaux ont été réalisés. Il s'agit des emplacements réservés suivants :

Nom de l'emplacement réservé	Emplacement	Descriptif de l'emplacement réservé
GEI8	Rue des Tulipes	ER de 5,66 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Tulipes.
GEI15	Rue du Héron	ER de 1,12 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Héron.
GEI16	Rue du Presbytère	ER de 3,15 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Presbytère.
GEI85	Angle de la rue du Presbytère et de la rue de l'Ecole	ER de 0,42 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'un pan coupé à l'angle des rues de l'Ecole et du Presbytère.
GEI18	Rue de l'Etang	ER de 12,97 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de l'Etang.
GEI21	Rue des Primevères	ER de 13,8 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Primevères.

GEI22	Rue des Violettes	ER de 7,74 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue des Violettes.
GEI23	Chemin rural rue des Violettes	ER de 1,86 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement du chemin rural à partir de la rue des Violettes.
GEI54	Rue Saint-Jean	ER de 3,99 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue Saint Jean.
GEI55	Rue de Bâle	ER de 19,85 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Bâle.
GEI56	Rue de Mulhouse	ER de 13,31 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Mulhouse.
GEI58	Rue de Reims	ER de 1,58 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue de Reims.
GEI66	Rue du Faisan	ER de 10,09 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue du Faisan (y compris une place de retournement).
GEI79	Chemin rural rue des Gaulois	ER de 8,57 ares au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement du chemin rural et de la rue des Gaulois.

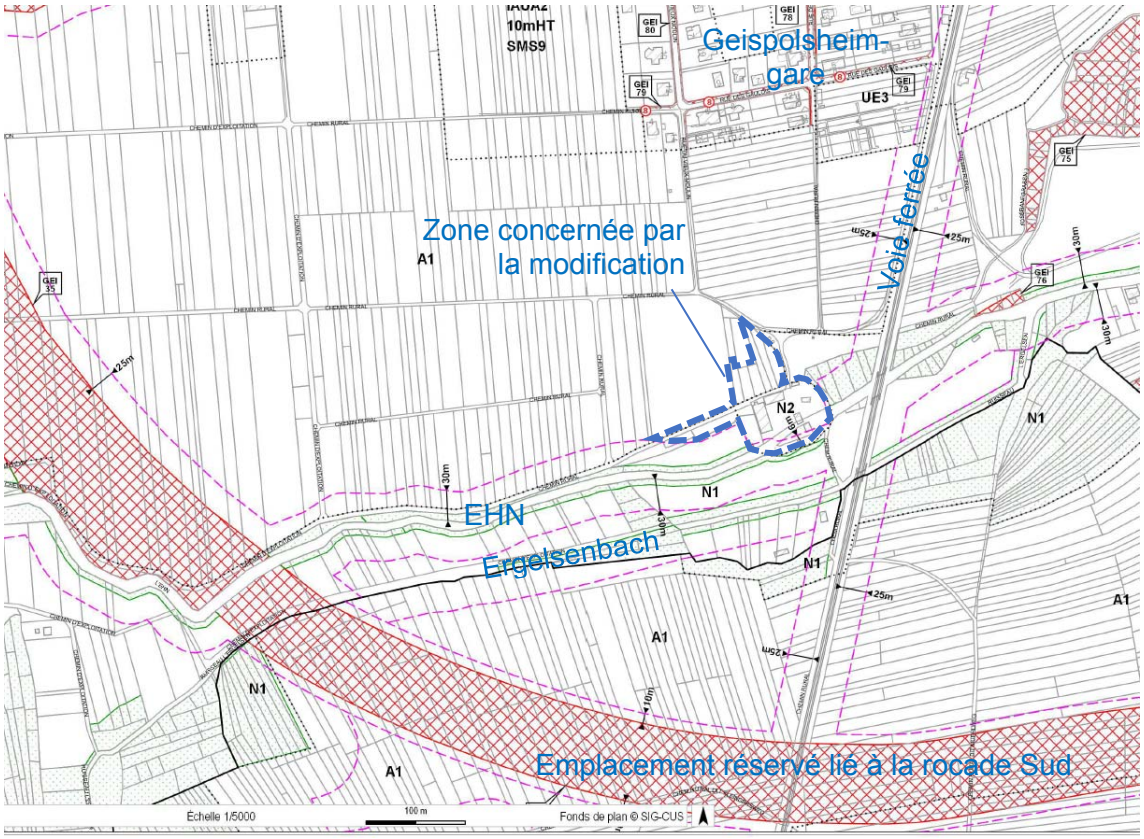
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer ces emplacements réservés au règlement graphique.

49. Commune de GEISPOLSHEIM - Lieu-dit "Moulin des pierres" Création d'une zone A8 et d'une zone N6, modification de l'article 2 du règlement des zones agricoles et du règlement de la zone A6

a. Présentation - Explications – Justifications

Le lieu-dit « Moulin des pierres » se situe en bordure de la voie ferrée reliant Saint-Louis à Strasbourg et le long des cours d'eau de l'Ehn et de l'Ergelsenbach, à 200 m environ de la limite Sud d'urbanisation de Geispolsheim-Gare. Au Sud du site se situe le futur tracé de la rocade Sud.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU

<u>Présentation du projet et choix du site</u> :

La commune souhaite permettre le développement sur ce site d'une activité agricole. Il s'agit de permettre la création d'une micro-ferme maraichère pouvant inclure du petit élevage et de la vente directe.

Ce type d'exploitation nécessite de pouvoir implanter des installations agricoles propres aux activités projetées, par exemple : serres de maraichage, poulailler, mise aux normes des bâtiments existants, aménagement d'espaces de stockage, de conditionnement, de transformation et de vente.

Ces différents aménagements nécessitent la création d'un Secteur de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. Les éventuels raccordements nécessaires seront à la charge du porteur de projet, ces équipements relevant d'un usage propre à l'exploitation.

Un porteur de projet immatriculé au registre des sociétés et ayant obtenu en avril 2018 la certification Agriculture Biologique est déjà ciblé pour développer ce projet.

Le site a déjà une vocation agricole actuelle et historique (voir plan ci-dessus) :

- la partie Nord est déjà en zone A1 au PLU ;
- la partie Ouest, actuellement en zone N1, est occupée par de la prairie de fauche ;
- la zone N2 correspond à un secteur déjà bâti, artificialisé accueillant d'anciens bâtiments agricoles, une habitation liée à l'exploitation et un moulin.

Le projet au regard de l'environnement et des dispositions du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU :

Le PADD place le développement de l'agriculture urbaine et des circuits courts au cœur de ses objectifs, dans le sens où ils répondent à une attente sociétale et environnementale toujours plus forte. La possibilité pour les agriculteurs de s'orienter vers l'agriculture biologique et les productions maraichères y est affirmée comme levier incontournable d'une métropole durable.

L'évolution du PLU proposée s'inscrit dans la politique volontariste que l'Eurométropole de Strasbourg mène depuis plusieurs années pour favoriser l'évolution des pratiques agricoles et le déploiement de l'agriculture urbaine.

Le secteur se situe à proximité immédiate de la Trame verte et bleue (TVB) du territoire, au niveau du corridor de l'Ehn.

Le PADD définit les grands enjeux liés à la Trame verte et bleue urbaine et précise qu'au-delà des enjeux de maintien de la biodiversité, celle-ci doit jouer un rôle social pour la population. Elle représente en effet des espaces de loisirs et de récréation, des espaces de rencontre, une interface entre ville et espaces naturels, cette cohabitation étant centrale pour la mise en œuvre d'une métropole des proximités.

Le projet entre ainsi dans le projet de territoire définit par les différentes orientations du PADD.

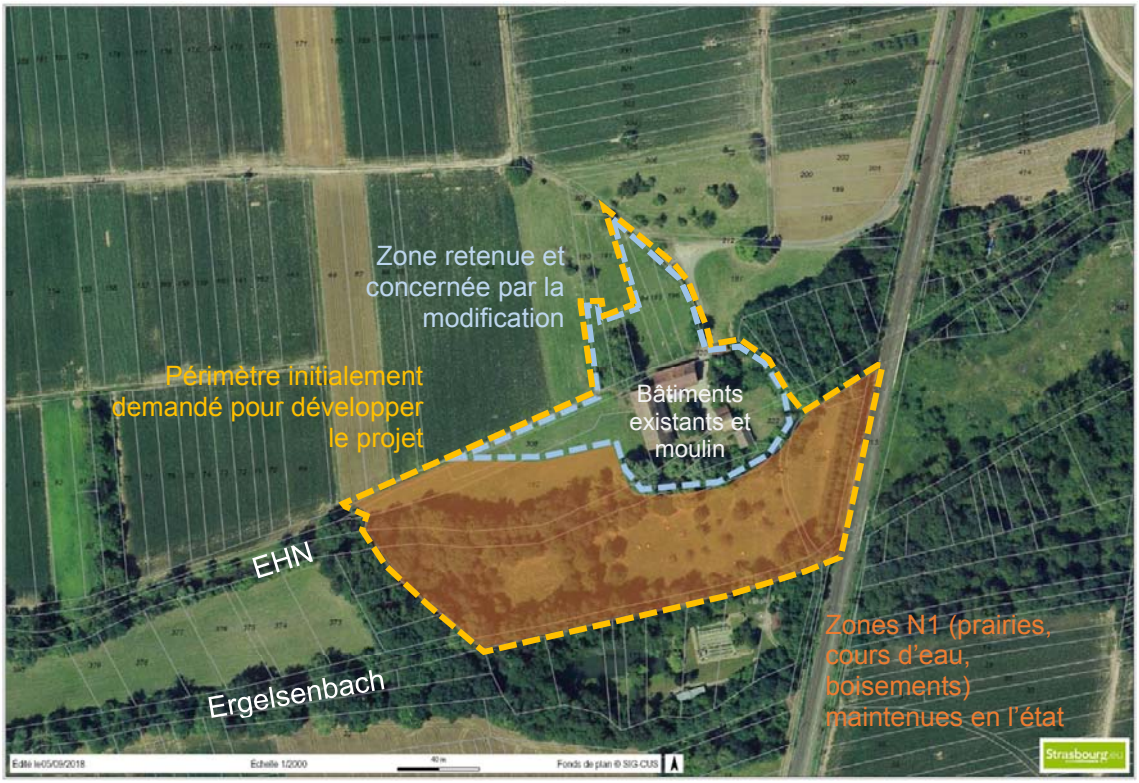
Cependant, compte-tenu de la situation à proximité de la TVB, l'Eurométropole de Strasbourg est également soucieuse de préserver le fonctionnement écologique du territoire. Ainsi, la modification proposée est le résultat d'une démarche d'évitement dans le cadre de la séquence « éviter – réduire –compenser », comme explicité ci-dessous.

La demande initiale consistait à rendre constructible un périmètre plus vaste que celui finalement retenu. Etait concerné un ensemble d'environ 2,4 hectares incluant des prairies ainsi que des boisements de bord de cours d'eau situés au sein de la TVB (voir cartographie ci-dessous).

Pour respecter les composantes naturelles du site, le périmètre de modification a fait l'objet d'un travail fin d'analyse permettant de le repositionner et le réduire au minimum. Le projet tel qu'envisagé aujourd'hui permet ainsi d'éviter toute modification au sein de la TVB, celle-ci étant maintenue intacte et inconstructible (zone orange).

Il permet également une réduction de ses impacts sur l'environnement par :

- la réduction au stricte nécessaire des surfaces rendues constructibles, finalement limitées à moins de 1 hectare, assurant ainsi la maitrise de la consommation foncière ;
- une implantation en continuité directe d'un espace déjà bâti et artificialisé et ne présentant pas les caractéristiques d'une zone naturelle (actuelle zone N2) répondant à une logique de regroupement et de limitation du mitage au sein des espaces agricoles.



La modification consiste ainsi à rendre constructible pour des installations liées à l'activité agricole projetée un secteur dont la localisation permet :

- D'éviter la Trame verte et bleue et les secteurs sensibles du point de vue de l'environnement (cours d'eau, ripisylves boisées, etc.) ;
- De maintenir les marges de recul préexistantes liées au cours d'eau notamment celle de 30 m à l'Ouest du site, en cohérence avec les dispositions du Schéma de cohérence territorial de la région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- De maintenir dans leur intégralité des Espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) du règlement graphique présents à proximité du site (situés dans la périmètre de la demande initiale), correspondant aux boisements et ripisylves existants ;
- D'éviter pour partie d'impacter la zone d'expansion des crues identifiée au PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg en réduisant le secteur constructible en le limitant au secteur non inondable (actuelle zone bâtie) et à la partie Nord du secteur initial qui est aussi celle qui est la plus éloignée du cours d'eau.

Il est également proposé d'encadrer l'usage d'habitation sur le secteur. L'habitation préexistante répond en effet aux éventuels besoins de la future exploitation. Au regard de la localisation géographique la collectivité ne souhaite pas permettre un développement de l'habitat plus important sur ce site.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la réalisation de ce projet, différentes modifications sont envisagées.

Au niveau du règlement graphique, création de :

- une zone A8 au niveau des actuelles zones A1 et N2 (déjà urbanisée), de 0,8 ha ;

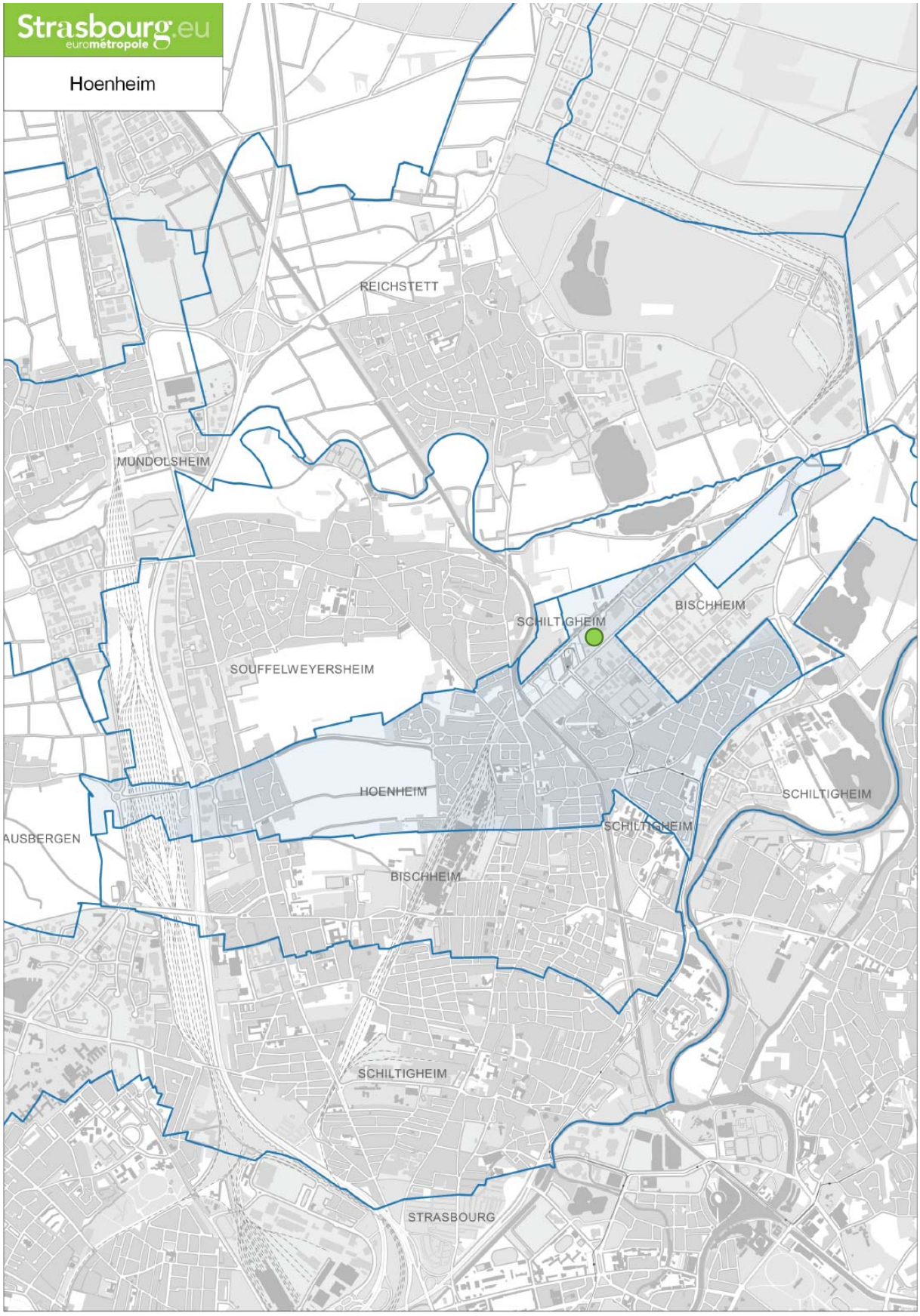
- une zone N6 au niveau de l'actuelle zone N1 à l'Ouest du site, s'alignant sur la marge de recul de 30 m préexistante, de 0,13 ha.

Au niveau du règlement écrit :

- Création d'un zonage A8 de type Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ce nouveau zonage vient compléter l'actuel règlement au niveau des zones agricoles en proposant un zonage permettant le déploiement d'une agriculture de proximité et diversifiée. Cette zone permet :
    - Les constructions et installations à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage et d'horticulture.
    - Les constructions et installations nécessaires ou liées à l'activité d'une exploitation agricole, à condition de ne pas relever du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
    - Les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités agricoles existantes.
- Modification du règlement des zones N6 afin d'y autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des activités de maraîchage.
- Ajout d'une mention à l'alinéa 8 de l'article 2 des zones agricoles afin de réaffirmer que seules les zones A4, A5 et A6 admettent les constructions à usage d'habitation.

Le Tome 4 du rapport de présentation « exposé des motivations du règlement » des zones Agricoles et Naturelles doit être complété en conséquence.

Commune de HOENHEIM



50. Commune de HOENHEIM - Site route de La Wantzenau Création d'une zone IAUE1, d'un emplacement réservé (ER) HOE30 et d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Route de La Wantzenau » et lever de la servitude de PAG

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur (environ 4,6 ha) est localisé à l'Est du pôle multimodal de Hœnheim. Il est délimité par la route de la Wantzenau, la voie ferrée et un centre commercial existant situé rue de l'Innovation.

La zone IAUXd a été instaurée via la procédure de modification n° 1 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de permettre le développement d'activités commerciales.

Dans le but d'assurer la qualité urbaine et paysagère des aménagements, la bonne desserte de ce site localisé sur un axe d'entrée de ville ainsi que pour préciser la programmation des aménagements, une servitude d'urbanisme de Projet d'aménagement global (PAG) avait été instaurée à cette occasion, gelant la constructibilité de la zone dans l'attente de définir les orientations d'aménagement à respecter.

Celle-ci avait été instaurée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Le zone concernée est située à proximité directe d'un pôle commercial à l'Est et du pôle d'échanges multimodal de Hoenheim à l'Ouest (proximité des terminus tram, bus et gare TER). Ces fonctionnalités bien distinctes conduisent à définir le devenir de la zone de manière différenciée entre sa partie Est et sa partie Ouest. Le site accueille également un Service départementale d'incendie et de secours (SDIS) déjà existant.



Aujourd'hui, les principes d'aménagement de la zone ont été définis et stabilisés par la Ville d'Hoenheim et l'Eurométropole de Strasbourg en tenant compte des caractéristiques du site et de son environnement proche :

- le développement d'une surface de vente de 2 500 m² apparait pertinent au niveau de la partie Est du site jouxtant le supermarché existant. Celle-ci viendrait en effet conforter la vocation commerciale du secteur via le développement d'une offre complémentaire à celle existante et avoisinante.

- la partie Ouest du site représente un site d'implantation stratégique pour accueillir le développement de fonctions multimodales du secteur, et vraisemblablement des équipements de stationnement en lien avec une éventuelle reconfiguration de l'offre existante.

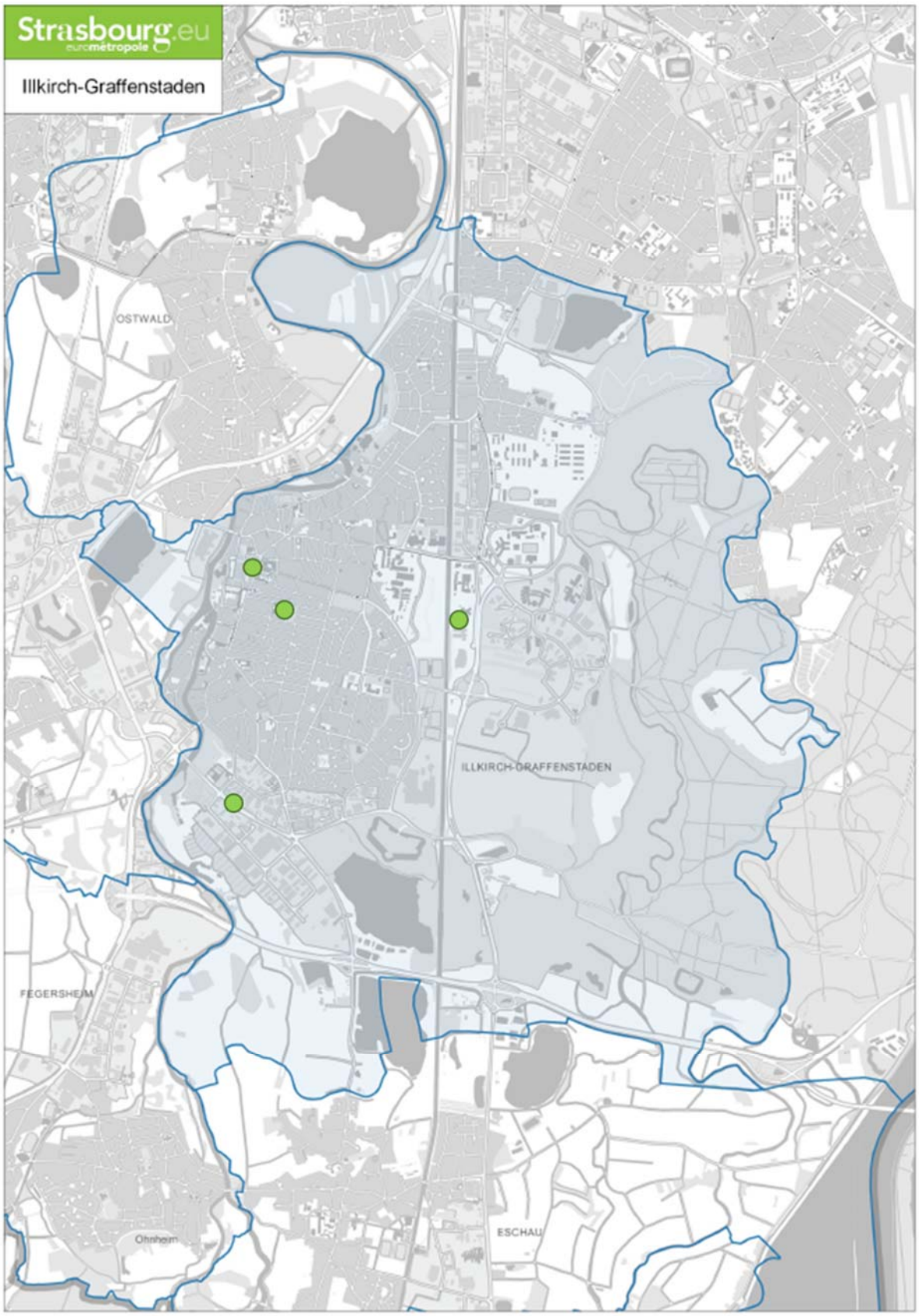
Il apparaît nécessaire que les projets qui seront réalisés sur les deux sites devront partager des objectifs communs en matière d'intégration paysagère compte tenu du positionnement du secteur sur un axe d'entrée de ville.
Il importe par ailleurs que les principes de leur desserte devront tenir compte de l'organisation viaire en place et des connexions à réaliser sur les cheminements de modes actifs existants.

C'est en ce sens et pour répondre à ces objectifs qu'une Orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée. Elle définit les orientations suivantes :
- Accès à la zone d'un point de vue logistique et non-logistique, en lien avec les accès préexistants et les possibilités offertes par le site,
- Programmation (activités et commerce à l'Est et équipement public à l'Ouest),
- Création de continuités paysagères et de bandes inconstructibles à aménager, notamment le long de la route de la Wantzenau, de la voie ferrée au Nord du site ainsi que le long de la voirie centrale,
- Intégration de cheminements doux, en lien avec les équipements préexistants en la matière à proximité et la proximité du pôle d'échange multimodal (Tram / bus / TER).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :
- créer une zone IAUE1 sur la partie Ouest du site qui permettrait le développement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, renforçant ainsi le pôle d'échanges multimodal. Il est à noter que le périmètre de cette nouvelle zone exclurait les terrains du SDIS qui seraient reclassés en zone UE1 compte tenu de la réalisation effective de cet équipement ;
- créer un emplacement réservé (ER) HOE30 sur une emprise d'environ 0,5 ha au sein de la nouvelle zone IAUE1. Cet ER est nécessaire pour garantir la faisabilité de réaliser les équipements, compte tenu du fait que l'Eurométropole de Strasbourg ne maîtrise pas l'ensemble du foncier nécessaire ;
- supprimer la servitude de PAG et créer une OAP « Secteur Route de La Wantzenau » qui permettrait de traduire les principes d'aménagement énoncés préalablement ;
- réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha, permettant ainsi l'urbanisation des parties Est et Ouest de manière indépendante l'une de l'autre.

Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



51. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – route du Rhin Suppression de l'emplacement réservé ILG24 et création d'un tracé de principe de 4 m

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé ILG24 est destiné à la création d'une voirie reliant la route du Rhin prolongée à la future voie bordant le canal du Rhône au Rhin.

Le projet de Pôle d'Excellence Hôtelier d'Illkirch-Graffenstaden a fait l'objet d'un permis de construire accordé en date du 11 octobre 2017.

L'Eurométropole de Strasbourg n'a pas mis en œuvre l'emplacement réservé ILG24, dans le cadre de l'instruction de cette demande.

Il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Néanmoins, il est proposé en parallèle de maintenir un tracé de principe d'une largeur de 4 m sur le terrain adjacent au Sud afin de rendre possible à terme une connexion en mode doux de la route du Rhin aux berges du canal.

b. Traduction dans le PLU

- Suppression de l'emplacement réservé ILG24.
- Création d'un tracé de principe de 4 m.

52. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – rue du Wolfley Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT

a. Présentation - Explications – Justifications

Le Sud de la commune d'Illkirch-Graffenstaden accueille plusieurs grandes zones d'activités économiques.

Entre la route d'Eschau et la route du Fort Uhrich, la zone économique du Girlenhirsch est un secteur regroupant des activités économiques diversifiées avec une dominante artisanale. Elle accueille cependant également plusieurs constructions à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'optique de mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions, il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT.

Les droits à construire de ce secteur de zone sont en cohérence avec la typologie du tissu bâti existant.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb5 20 m HT en secteur de zone UE3 15 m HT

53. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – route de Lyon / rue des Sœurs
Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Au centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden, un secteur de zone UE1 regroupe plusieurs équipements importants, comme la mairie et le groupe scolaire du Centre. Il inclut également plusieurs propriétés privées sans rapport avec la vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'optique de mettre en cohérence les usages autorisés avec la vocation effective des constructions, il est ainsi proposé de reclasser une partie du secteur de zone UE1 15 m HT pour l'essentiel en secteur de zone UB2 12 m ET.

Seules les emprises au Nord/Est, entre la rue de l'Eglise et l'avenue Messmer, sont reclassées en secteur de zone UCA4 7 m ET.

Similaire au classement des secteurs résidentiels environnants, ces secteurs de zone proposent des droits à construire en cohérence avec la typologie des tissus bâtis.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UE1 15 m HT en :
- secteur de zone UB3 12 m ET ;
- secteur de zone UCA4 7 m ET.

54. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – rues de la Poste / Bussière
Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation

a. Présentation - Explications – Justifications

A proximité du centre-ville d'Illkirch-Graffenstaden, une unité foncière d'environ 80 ares accueille aujourd'hui un hall des sports et des bâtiments à usage associatif et résidentiel. Le site est classé pour partie en secteur de zone UB3 12 m ET et UCA4 7 m ET.

A terme, ce site est susceptible d'accueillir un projet de requalification urbaine qui intégrera une résidence pour les seniors.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Cercle Saint-Symphorien » a pour vocation d'encadrer l'urbanisation en fixant des principes d'aménagement sur le site. Elle fixe notamment des préconisations :

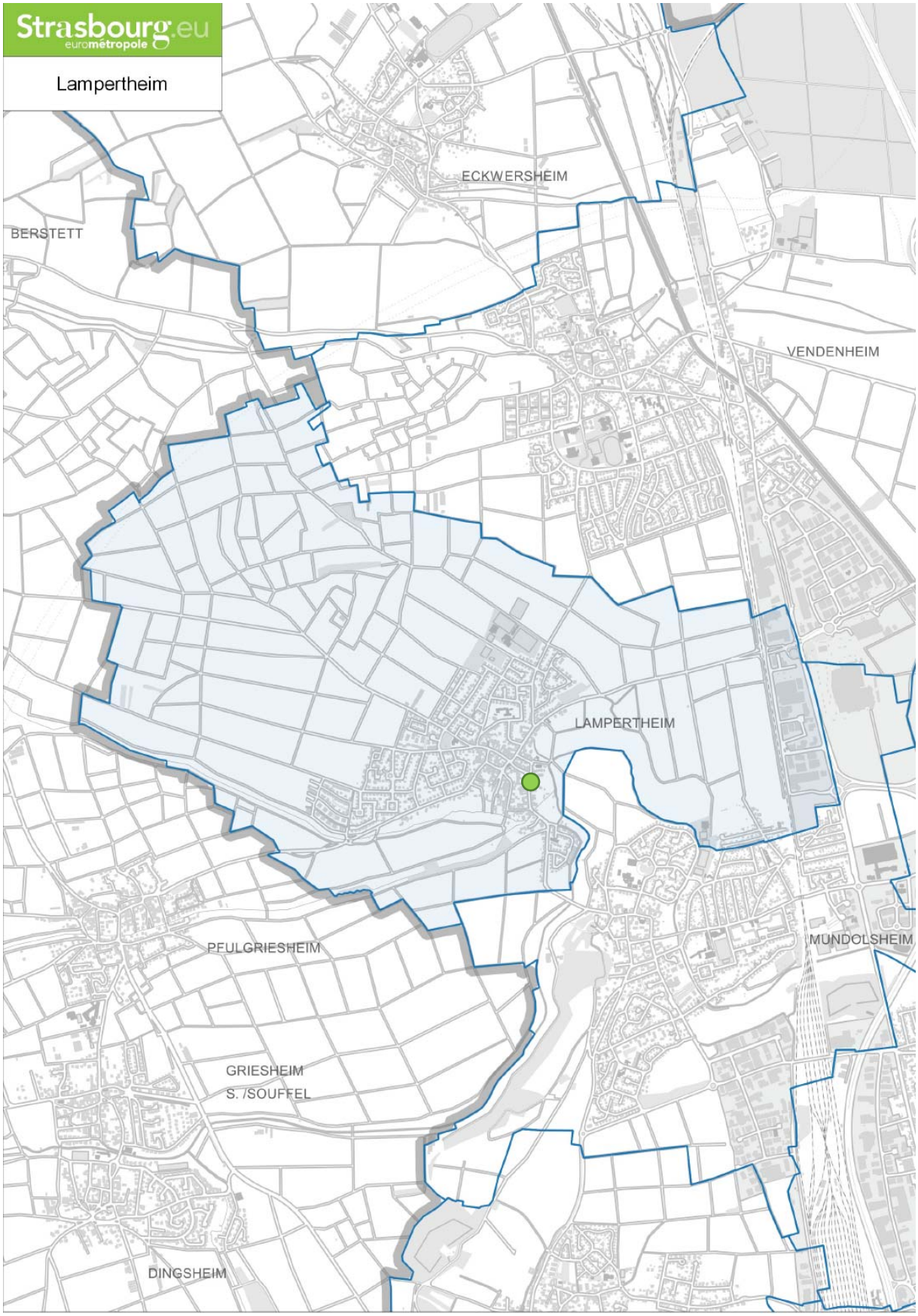
- en vue de favoriser l'insertion urbaine du futur projet avec le tissu pavillonnaire en frange Sud et Est du site : nécessité de mettre en œuvre un épannelage des hauteurs maximales des bâtiments, création d'espaces tampon végétalisés ;
- en vue de valoriser les éléments patrimoniaux intéressants sur site (façades du bâtiment au Nord/Ouest, calvaire).

Dans l'optique de mettre en cohérence les dispositions du règlement avec le périmètre de l'OAP, le règlement graphique est ajusté en reclassant une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.

b. Traduction dans le PLU

- Reclassement d'une partie du secteur de zone UCA4 7 m ET en secteur de zone UB3 12 m ET.
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Cercle Saint-Symphorien » comportant des principes d'aménagement portant notamment sur :
    - La desserte et l'organisation viaire
    - L'intégration qualitative du secteur dans son environnement
    - La préservation patrimoniale
    - La hauteur des constructions
    - La programmation
    - Le phasage

Commune de LAMPERTHEIM

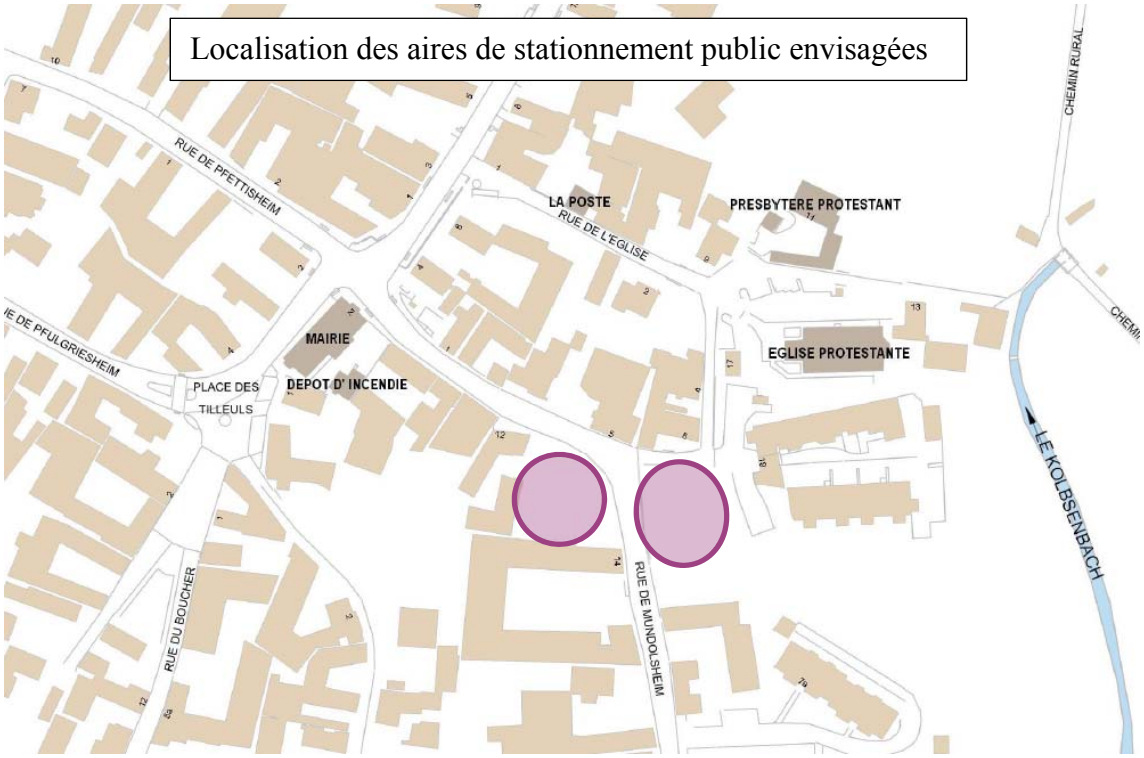


55. Commune de LAMPERTHEIM – Rue de Mundolsheim Inscription d'un emplacement réservé (ER) LAM 13

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent conjointement inscrire un emplacement réservé sur des terrains non bâtis d'environ 20,3 ares situés rue de Mundolsheim.

Cet ER a pour objet de créer deux aires de stationnement public situées de part et d'autre de la voie, pour répondre aux besoins en lien avec les équipements publics (mairie et église) situés à moins de 100 m.

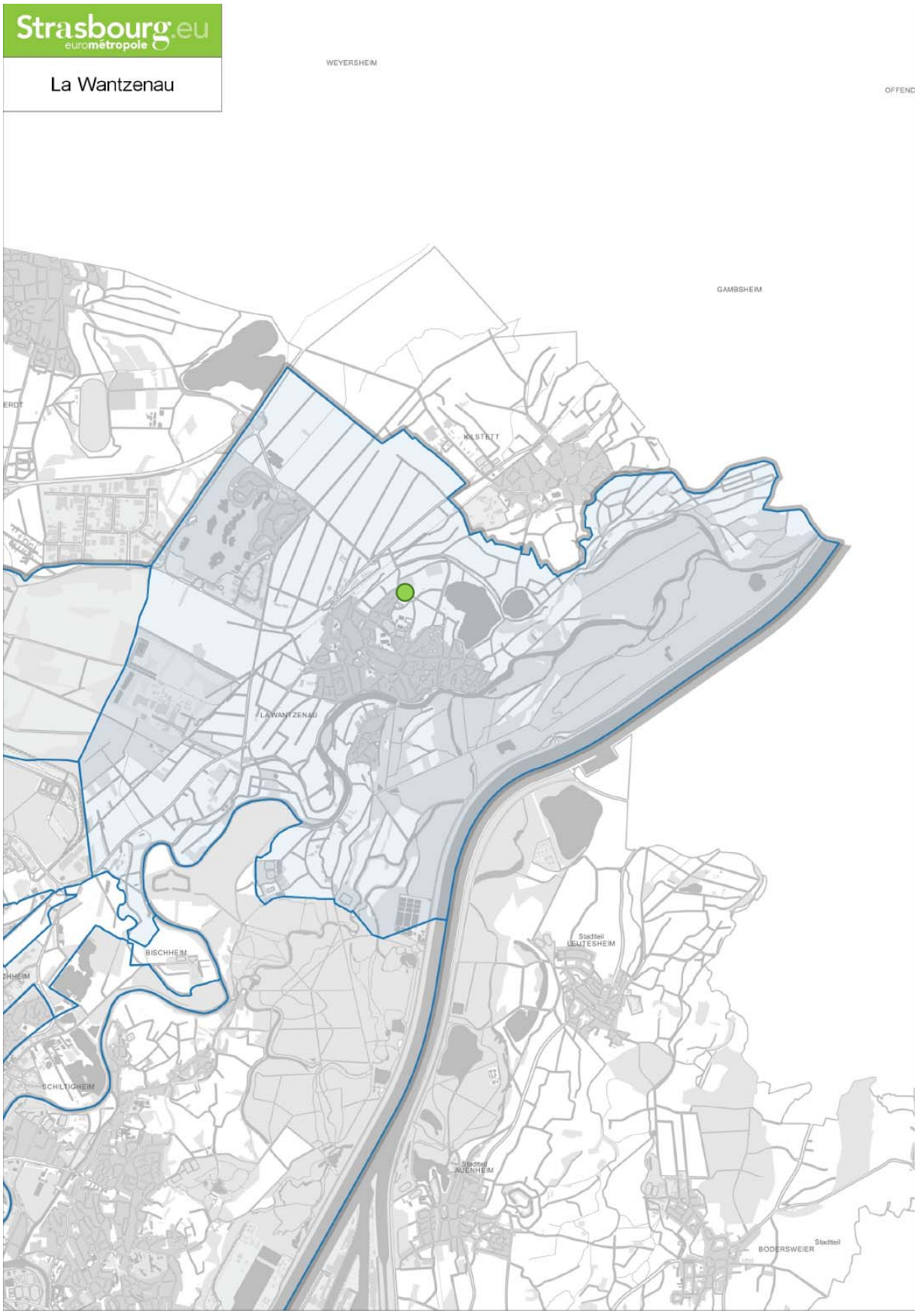


b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un ER LAM13 destiné à la création d'une aire de stationnement public sur une emprise totale de 20,3 ares répartie sur deux sites au droit de la rue de Mundolsheim.

Compte tenu de l'intérêt local de cet aménagement et de la compétence récente de l'Eurométropole de Strasbourg pour créer les aires de stationnement, par conséquent en cours d'intégration dans sa programmation budgétaire, il est envisagé que la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient bénéficiaires de cet ER à parts égales.

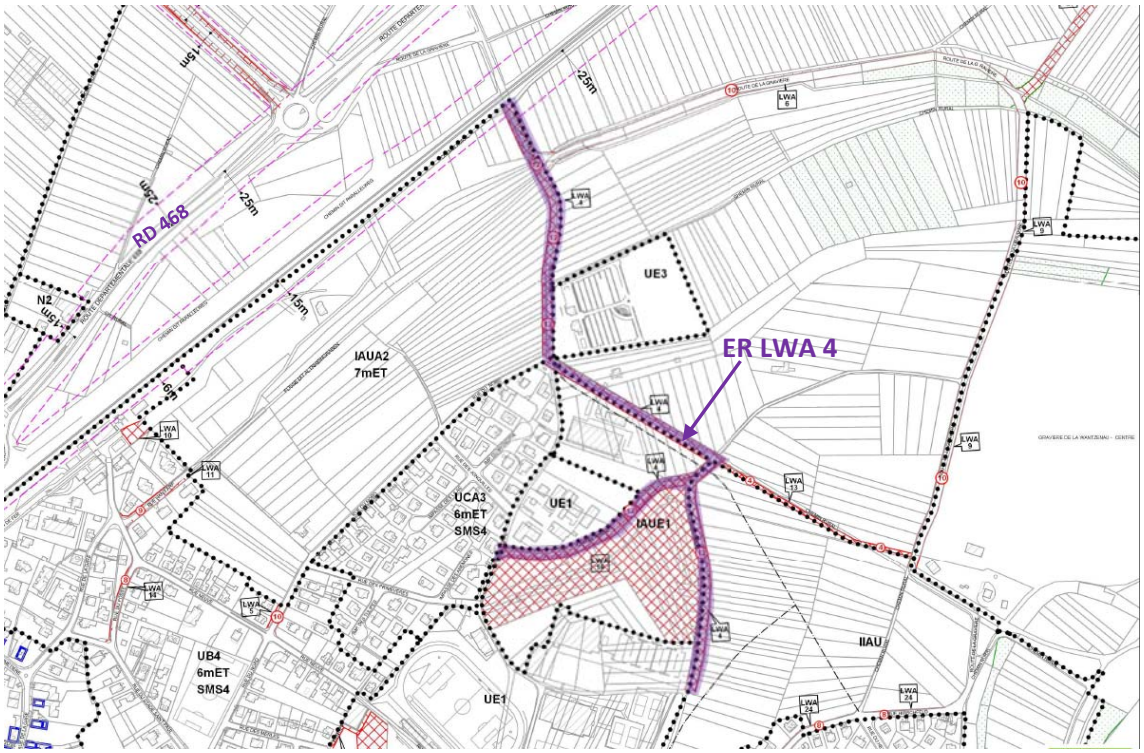
Commune de LA WANTZENAU



56. Commune de LA WANTZENAU – Nouvel accès Nord Ajustement de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) LWA4

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé LWA4 est destiné à la création d'une voie de desserte Nord de la commune. Cette nouvelle voie s'étendra de la route de la Gravière (connectée à la D468) à la rue des Vergers (au croisement avec la rue des Prés). Elle permettra de desservir le futur lotissement au niveau du Secteur Schwemmloch, ainsi que les équipements communaux (centre technique, groupe scolaire et équipements sportifs et culturels).



L'emprise définie initialement pour cet ER était de 12 m tout du long de son tracé. Les études relatives à la création de l'accès Nord de la commune ont permis de mieux définir le tracé de la nouvelle voie et d'ajuster en conséquence l'emprise de l'ER selon les séquences qui diffèrent relativement à la largeur de la chaussée, la prise en compte d'aménagements paysagers ou encore la réalisation d'une voie verte sur le tronçon logeant et desservant le futur lotissement.

Par ailleurs, l'Emplacement Réservé LWA4 figure deux fois au PLU, sur la même emprise, d'une part sous la présente désignation permettant de créer une voie de desserte Nord de la commune, et d'autre part pour créer une liaison piéton-cycles traversant la partie Ouest de la zone du Schwemmloch.

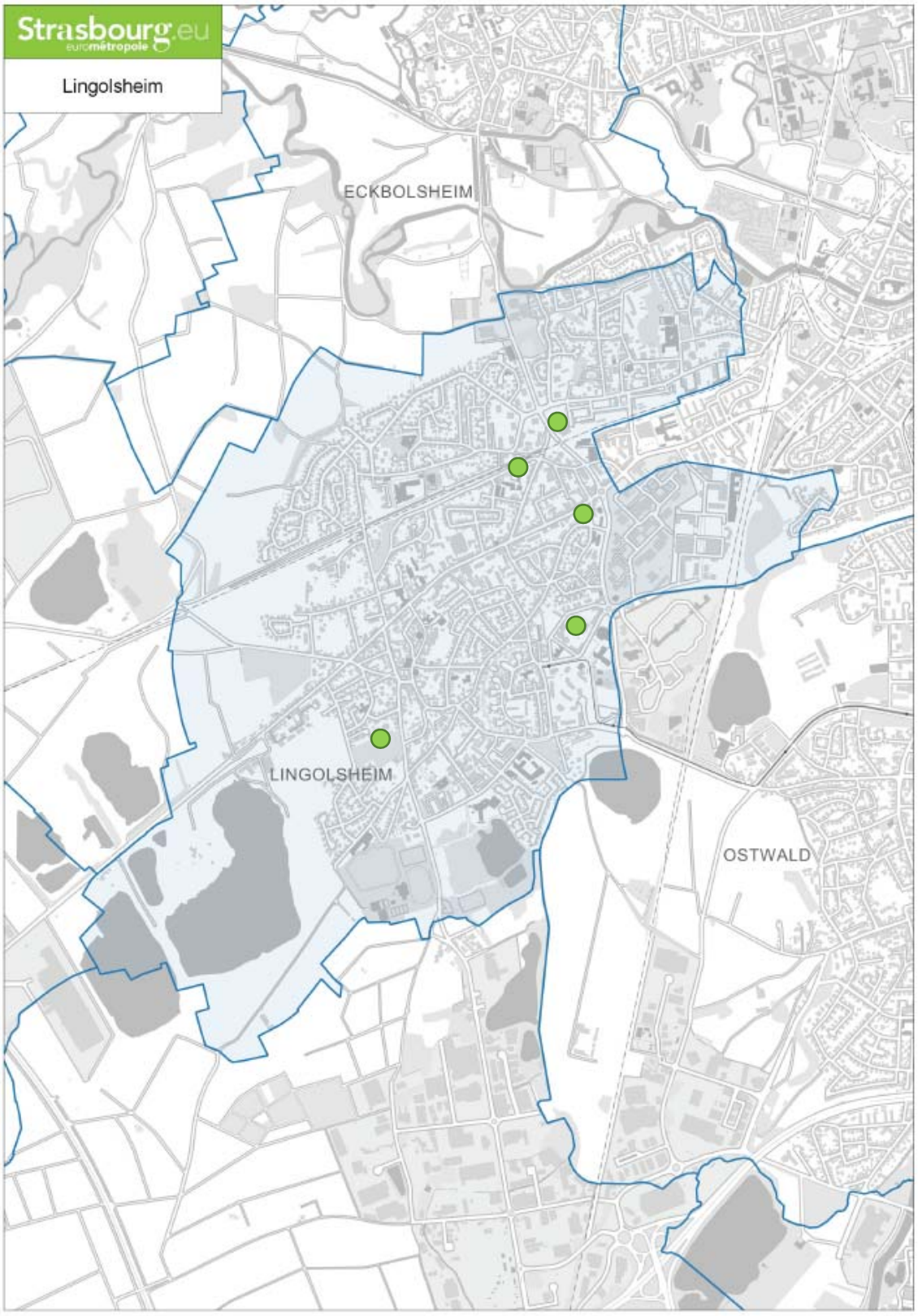
Il est prévu que la nouvelle voie de desserte Nord comporte un tronçon aménagé en voie verte, c'est-à-dire réservé aux piétons et cycles, tout le long de la zone du Schwemmloch. Ainsi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle et de supprimer l'ER LWA4 désignant la création d'une liaison piéton-cycles.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé :

- d'ajuster l'emprise de l'ER LWA4 permettant la création de la voie de desserte Nord de la commune, comme décrit ci-dessus ;
- de supprimer dans la liste des emplacements réservés l'ER LWA4 faisant doublon et désignant la création d'une liaison piéton-cycles traversant la partie Ouest de la zone du Schwemmloch.

Commune de LINGOLSHEIM



57. Commune de LINGOLSHEIM – Rue de Koenigshoffen

Instauration d'un emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un groupe scolaire au niveau de la rue de Koenigshoffen

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la modification est situé entre la rue de Koenigshoffen, la rue des Vosges et la rue d'Eckbolsheim de la commune de Lingolsheim.



Localisation de l'emplacement réservé LIN 44à instaurer (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La municipalité de Lingolsheim envisage d'aménager un équipement public qui regroupera l'école élémentaire des Vosges, l'école maternelle des Tulipes et le gymnase des Vosges.



Localisation du site retenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à Lingolsheim. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'aménagement de ce groupe scolaire améliorera et optimisera les divers services dédiés à la petite enfance proposés par la commune dans ce secteur de l'agglomération.

Les nouveaux bâtiments respecteront les nouvelles normes en matière d'accessibilité et les conditions d'accueil des enfants seront améliorées.

A termes, ce nouvel équipement absorbera l'augmentation de la population de la commune qui accueille chaque année un nombre significatif de jeunes ménages avec des enfants en âge de scolarisation.

La démolition des ateliers municipaux situés entre l'école élémentaire des Vosges et l'école maternelle des Tulipes et leur relocalisation éventuelle sur un autre site de la commune, seront étudiées lors de l'élaboration du projet d'aménagement du site.

Une suspicion de pollution des sols au niveau des ateliers municipaux eu égard aux activités qui y sont pratiquées, est à considérer.

En conséquence, il faudra apporter une vigilance toute particulière sur ce site pour garantir une qualité des sols en adéquation avec leurs usages futur. Ce à quoi la Ville de Lingolsheim, en tant que maître d'ouvrage du futur projet, s'est engagée.

L'accès au futur groupe scolaire sera réalisé via la rue des Tulipes. C'est la raison pour laquelle l'acquisition des deux constructions situées à l'angle de la rue de Koenigshoffen et de la rue des Vosges est nécessaire pour permettre une desserte sécurisée du site, réorganiser le stationnement sur le site et libérer davantage d'espace pour les enfants qui y seront scolarisés.

L'instauration d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la totalité de ce secteur à plusieurs objectifs.

Il permet à la commune de porter à la connaissance de ses habitants son intention de réorganiser et de moderniser certains de ses services à destination de la petite enfance à cet endroit.

Il permettra également à la commune de préempter les deux constructions situées au Nord/Ouest du futur site lorsqu'elles seront mises en vente et empêchera toute construction qui pourrait empêcher ou rendre trop onéreux le projet envisagé par la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'instaurer l'emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un équipement public, pour le compte de la commune de Lingolsheim.

Il est proposé de modifier les pièces du PLUi suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème ;

la liste des emplacements réservés par l'ajout de l'emplacement réservé LIN44 pour la réalisation d'un équipement public. **58.**

Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Sports

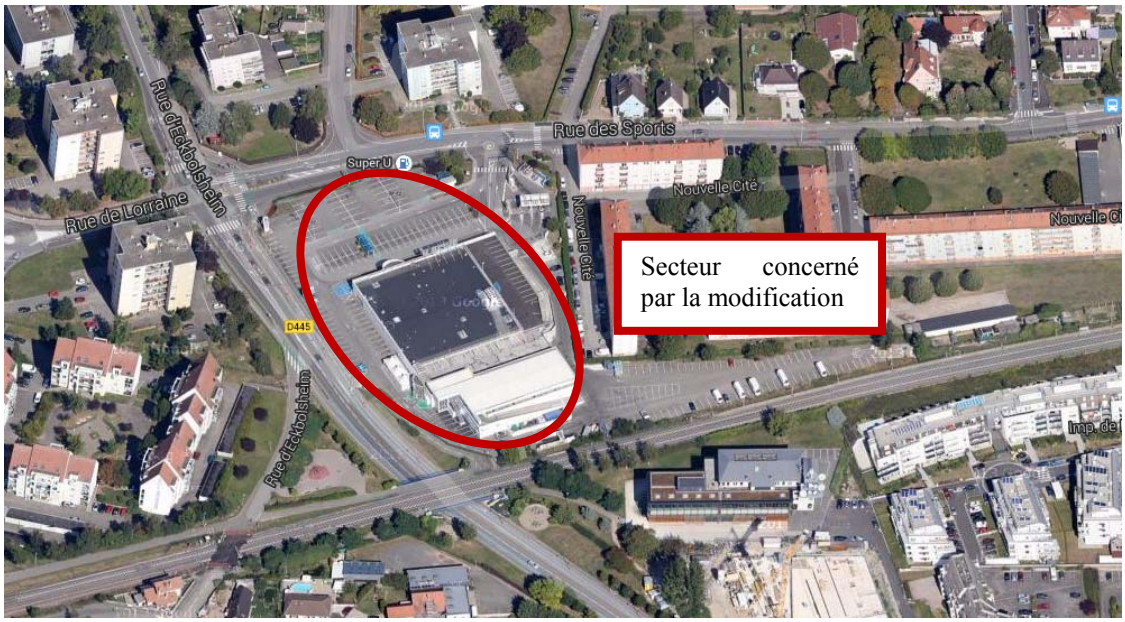
Suppression du PAG sur l'emprise du supermarché : « Super U » et reclassement de ce périmètre en un secteur de zone UXd3a qui remplace le secteur de zone UCB2

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la modification est située à l'angle de l'avenue Schuman et de la rue des Sports. Ce secteur correspond à l'emprise du supermarché : « Super U ».



Localisation du supermarché Super U (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Localisation du supermarché Super U. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Lors de l'élaboration du PLU intercommunal, il avait été envisagé de relocaliser le supermarché : Super U au sein du parc d'activités des tanneries.

Les objectifs principaux étaient de moderniser cet équipement commercial, d'améliorer son accès et d'agrandir sa surface de vente.

Lorsque le transfert du Super U sur le parc d'activités des tanneries aurait eu lieu, le supermarché actuel aurait été détruit.

De nouvelles constructions à usage d'habitation y auraient été édifiées.

Les règles d'urbanisme qui ont été instaurées sur le site du supermarché actuel anticipaient ce changement.

C'est pourquoi, le site du supermarché a été intégré dans un secteur de zone à vocation d'habitation (UCB2) environnant.

Ce projet de relocalisation du supermarché est intervenu lors de l'élaboration du PLU mais il n'était pas complètement abouti.

La collectivité a donc instauré sur l'emprise actuelle du supermarché, une servitude d'urbanisme, sous la forme d'un Projet d'aménagement global (PAG), le temps que le porteur de projet et la collectivité partage un projet.

L'approbation d'un Projet d'aménagement global, par l'organe délibérant de l'Eurométropole de Strasbourg aurait permis de lever de cette servitude, avant son échéance prévue le 16 décembre 2021.

Toutefois, le projet d'aménagement n'a pas pu aboutir car les négociations visant cette relocalisation au sein du parc des Tanneries n'ont pas abouti favorablement.

Le supermarché a donc été restructuré sur son site actuel.

En conséquence, il est proposé de supprimer le PAG dans le cadre de cette modification et de classer l'emprise du supermarché en un secteur de zone UXd3a, dans lequel sont admises les constructions et installations à vocation commerciale à condition que la surface de plancher soit supérieure à 500 m² et inférieure à 7 500 m². Par exception, les commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m² peuvent s'implanter dans les galeries marchandes.

Ce secteur de zone correspond aux activités qui s'y exercent.

La hauteur maximale des constructions autorisées sur ce secteur de zone est de 18 m hors tout.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- suppression du périmètre de Projet d'aménagement global (PAG) sur le site du Super U ;
- modification du rapport de présentation du PLU / Tome 4 ;
- modification du règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;

- modification du règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème.

59. Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Prés

Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3 à l'Est de la rue des Prés

a. Présentation – Explications - Justifications

Le présent point de modification concerne un secteur qui est situé à l'Est du centre-ville de Lingolsheim, entre la rue du Maréchal Foch et la rue des Prés.



Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Vue aérienne de la ville de Lingolsheim ciblée sur le point de modification

La partie Nord de ce secteur est située le long de la rue du Maréchal Foch, qui constitue une des principales traversées de l'agglomération.

Les constructions qui bordent cet axe structurant sont des constructions dites de faubourg.

Elles sont hétérogène tant par la forme du parcellaire que des volumes et des implantations mais en l'espèce elles sont surtout composés de collectifs accolés de 3 à 6 niveaux.

Le règlement du PLUi tient compte de ces formes urbaines.

C'est pourquoi les hauteurs maximum autorisées sont de 15 m à l'égout de la toiture.

La partie Sud de ce secteur est située le long de la rue des Prés, qui est une voie de distribution interne des quartiers.

Les constructions correspondent davantage a une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Toutefois, cette partie Sud est classée de la même manière que la partie Nord.

Les droits à construire qui ont été instaurés lors de l'élaboration du PLUi seraient donc de nature à compromettre la physionomie de la rue des Prés.

En conséquence, pour préserver les formes urbaines de cette partie Sud, il est proposé d'agrandir le secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UB3.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UB3 15 m à l'égout de la toiture en un secteur de zone UCA3 7 m à l'égout de la toiture.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème.

60. Commune de LINGOLSHEIM – Rue des Chevreuils

Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils et instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logements locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements

a. Présentation – Explications - Justifications

Le présent point de modification concerne un secteur qui est situé à l'Ouest de la commune en direction de la commune d'Entzheim, au niveau de la rue des Chevreuils.



Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Agrandissement du secteur de zone UCA3 sur le secteur de zone UCB2 au niveau de la rue des Chevreuils

Les constructions existantes autour de la rue des Chevreuils sont des constructions à dominante d'habitat individuel.

Pourtant, ce secteur est classé dans une zone UCB2, qui correspond à une zone urbaine, principalement résidentielle, sous forme d'immeubles collectifs. Les hauteurs maximales autorisées sont de 10 m à l'égout de la toiture, ce qui permet la réalisation de construction de 3 à 4 niveaux.

La commune souhaite préserver les formes urbaines existantes dans ce secteur, notamment parce que les voies de dessertes existantes ne leurs paraissent pas suffisamment bien calibrées pour accepter un surcroit de trafic.

En conséquence, la commune demande d'agrandir le secteur de zone UCA3 limitrophe sur le secteur de zone UCB2.

Instauration d'un SMS n° 4 correspondant à la production de 25 % minimum de logements locatifs sociaux à compter de la création de 6 logements

La justification de l'instauration d'un SMS n°4, sur ce secteur de zone UCA3 créé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, est détaillée dans la partie « habitat », de la présente note de présentation.

En résumé, ce secteur offre une superficie suffisante pour autoriser une opération d'aménagement d'ensemble.

Vu que la commune ne dispose plus de secteur de zone dans le PLUi destiné à la réalisation d'opération d'aménagement à vocation d'habitation, elle souhaite instaurer un secteur de mixité sociale qui obligera le porteur de projet à réaliser, dès lors que le nombre de logement prévu sera supérieur ou égal à 6, à produire 25 % de logements locatifs sociaux (SMS n° 4.).

Cela traduit la volonté de la commune de répondre aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot, en l'occurrence de disposer de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales et contribuer activement à une meilleure répartition du logement locatif social dans le tissu constitué de la commune.

En conséquence, la commune demande d'instaurer sur le secteur de zone UCA3 crée dans le cadre de la présente modification, un SMS n° 4.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UCB2 10 m à l'égout de la toiture en un secteur de zone UCA3 7 m à l'égout de la toiture et mise en place d'un SMS n° 4 sur le secteur de zone UCA3 créer dans le cadre de la présente modification, rue des chevreuils.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème ;
- inscrivant au règlement graphique du PLU un SMS 4 sur le secteur de zone UCA3 ;
- la carte de localisation des SMS et STL du POA Habitat.

61. Commune de LINGOLSHEIM – Rue Adenauer Réhabilitation du quartier des Hirondelles

a. Présentation – Explications - Justifications

Le secteur concerné par la présente procédure de modification du PLUi est situé à l'Est du centre historique de la commune de Lingolsheim et concerne une partie du quartier des Hirondelles, situé entre la rue Konrad Adenauer, la rue Jean Monnet et la rue Pierre Pflimlin.

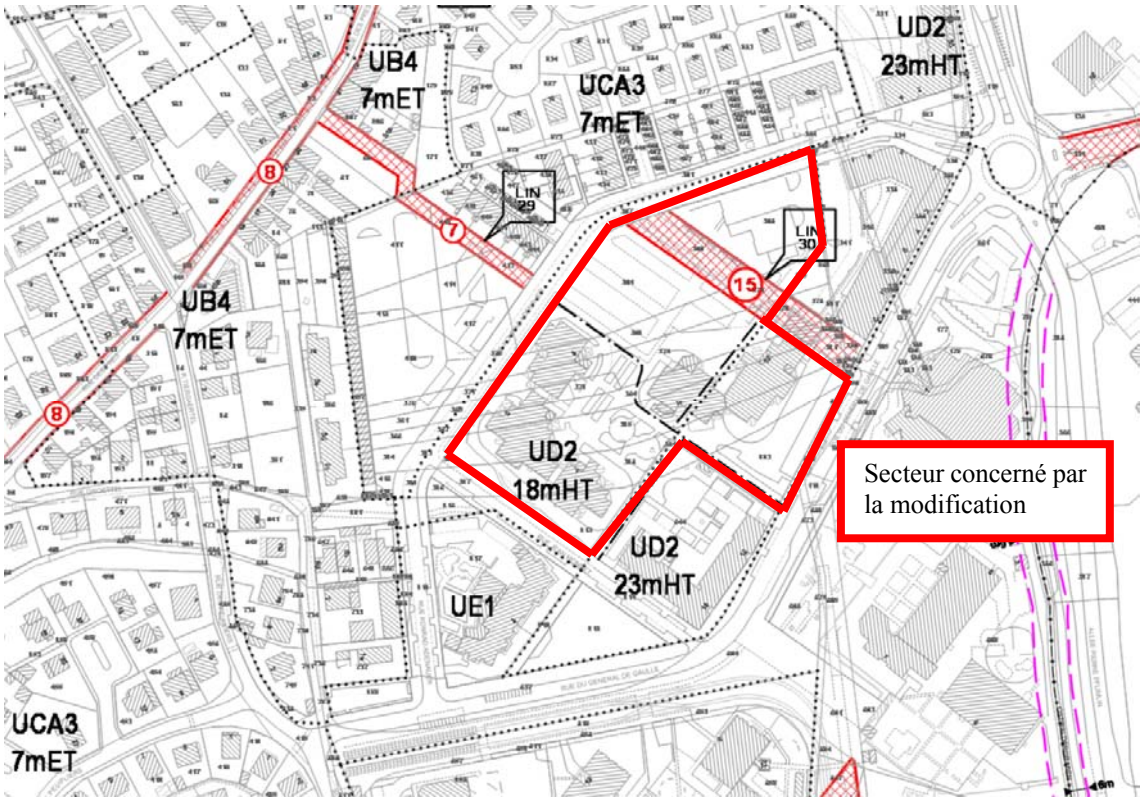
Ce quartier est classé en zone urbaine sensible et est en cours de requalification via un programme national de rénovation urbaine (NPNRU).



Localisation du secteur concerné par la modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Vue aérienne de la ville de Lingolsheim ciblée sur le point de modification



Ce projet de démolition et de reconstruction du quartier a pour objectif principal d'améliorer le cadre de vie de ce secteur.

La commune de Lingolsheim et le bailleur social « CUS Habitat » ont fait le choix de reconstruire progressivement l'ensemble du quartier afin de permettre :

- une intégration de ce secteur de ville en appliquant un statut et un fonctionnement urbain cohérent avec les autres quartiers de la commune ;
- une nouvelle offre de logements aux typologies diversifiées, à l'offre en logements sociaux rééquilibrée à l'échelle de la commune ;
- une organisation et une volumétrie bâtie ayant l'ambition d'un habitat particulièrement bien intégré au tissu existant ;
- un mode d'habitat qui s'inscrit dans une logique de développement durable.

En l'état actuel, les droits à construire, appliqués à ce secteur dans le dossier du PLUi, permettraient de délivrer les autorisations nécessaires pour finaliser le projet de rénovation urbaine.

Mais, le bailleur social CUS Habitat, propriétaire des terrains, ne va pas réaliser les opérations de reconstruction lui-même, vu que les futures constructions ne seront pas des logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre du projet de renouvellement urbain sera confiée à divers promoteurs.

Le bailleur social va donc vendre ses terrains.

Cela implique au préalablement, que France Domaine fixe la valeur vénale des parcelles.

Cette valeur vénale des parcelles, pour être cohérente avec les projets immobiliers à venir, devra prendre en compte les droits à construire qui sont proposés dans le cadre de cette procédure de modification du PLUi.

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Desserte et organisation viaire.

Les principaux accès

L'accès principal de ce quartier est situé au niveau du rond-point où se rejoignent l'allée Pierre Pflimlin, qui est une voie structurante de la commune, la rue du Général de Gaulle et la rue Konrad Adenauer.

La rue du Général de Gaulle borde le Sud du secteur concerné par cette OAP. Elle présente de larges trottoirs arborés, des places de stationnement longitudinal et dessert plusieurs équipements publics. Aucun accès automobile direct, vers les nouvelles constructions, ne sera réalisé depuis cette voie.

Deux accès secondaires, depuis la rue du Tiergaertel et la rue des Peupliers, desservent également ce quartier.

Les voies de desserte locale et la localisation des aires de stationnement

La rue Konrad Adenauer délimite le Nord du secteur concerné par cette OAP. Il s'agit d'une voie de desserte locale.

Les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet relient les rues Konrad Adenauer et Général de Gaulle. Ces voies constituent également des voies de desserte locale.

Ces trois rues, Konrad Adenauer, Pierre Pflimlin et Jean Monnet desserviront les futures constructions et permettront d'accéder aux aires de stationnement qui seront situées au rez-de-chaussée des constructions.

La rue Jean Monnet est aménagée. Elle ne devrait donc pas être reconfigurée prochainement.

Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé LIN30

L'emplacement réservé LIN30, prévoit l'aménagement de la rue Pierre Pflimlin comme une voie de desserte locale. Sa surface est actuellement de 16,10 ares environ et le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg. L'emprise de cet emplacement réservé est de 15 m.

Toutefois, la réalisation de deux trottoirs, d'une piste cyclable à double sens et d'une voie ouverte à la circulation publique ne nécessite qu'une emprise de 12 m.

En conséquence, l'emplacement réservé actuel est sur calibré, il est proposé de réduire la largeur de l'emplacement réservé LIN30 à 12 m au lieu de 15 m.

Suppression du tracé de principe qui relie les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet et celui qui relie les rues Konrad Adenauer et Général de Gaulle.

Les récentes avancées des réflexions concernant ce projet de requalification du quartier ont conduit à la création d'un cœur d'ilot végétalisé, qui puisse être approprié par ses riverains. Pour encourager cette appropriation, il est proposé que sa gestion soit privatisée.

Afin de préserver la quiétude de ce cœur d'îlot, il n'est pas souhaité que des voies pour les modes doux le traversent.

En effet, les rues Pierre Pflimlin et Jean Monnet permettent une desserte locale très suffisante.

Il est donc proposé de supprimer les deux tracés de principe du plan de règlement qui avaient pour objectif de relier les rues Pierre Pflimlin - Jean Monnet et les rues Konrad Adenauer - Général de Gaulle.

Intégration qualitative de la zone dans son environnement

Les hauteurs et les implantations des futures constructions devront favoriser une transition bâti entre les immeubles du quartier du Tiergaertel et les maisons individuelles des rues des Prés et des Peupliers.

Les implantations des futures constructions

Dans le but de limiter visuellement l'impact des nouvelles constructions, l'ordonnancement des façades des constructions sur le domaine public devra être progressif depuis la rue Konrad Adenauer vers la rue du Général de Gaulle.

Au Nord, les futures constructions seront implantées avec le pignon donnant sur la rue Konrad Adenauer. Cette orientation générale du bâti Nord/Est - Sud/Ouest permettra de positionner l'ensemble des pièces de vies au Sud/Ouest.

Des percées visuelles seront créées en direction d'un parc végétalisé situé en cœur d'ilot, exempt de stationnement. Ces percées visuelles feront échos à celles nouvellement créées au Nord de la rue Konrad Adenauer (cf. Carte 1).

A l'Est et à l'Ouest, respectivement sur la rue Jean Monnet et sur la rue Pierre Pflimlin, les façades des constructions seront limitées à 25 - 30 m linéaires maximum.

Au Sud, les façades donnant sur la rue du Général de Gaulle seront continues et structureront l'espace public.

Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations

La création d'un cœur d'ilot paysagé et privatif

Les projets des promoteurs devront garantir l'aménageront d'un cœur d'ilot central d'un seul tenant fortement plantés et végétalisés avec notamment des arbres à hautes tiges entre la rue du Général de Gaulle et la rue Konrad Adenauer (cf. Carte 1).

L'aménagement de cet espace paysager devra avoir une cohérence d'ensemble.

La création d'un square

Un square sera créé à l'angle de la rue Konrad Adenauer et de la rue Pierre Pflimlin.

L'objectif de ce square est d'offrir un lieu de détente, de rencontre, de jeux pour les enfants, de réintroduire de la nature en ville et de limiter la chaleur lors des épisodes caniculaires.

Le toit des constructions

Les hauteurs maximales autorisées des constructions baissent de la rue du Général de Gaulle vers la rue Konrad Adenauer.

L'objectif de réaliser des constructions avec des hauteurs différenciées est de limiter l'impact des ombres portées et de dégager des vues.

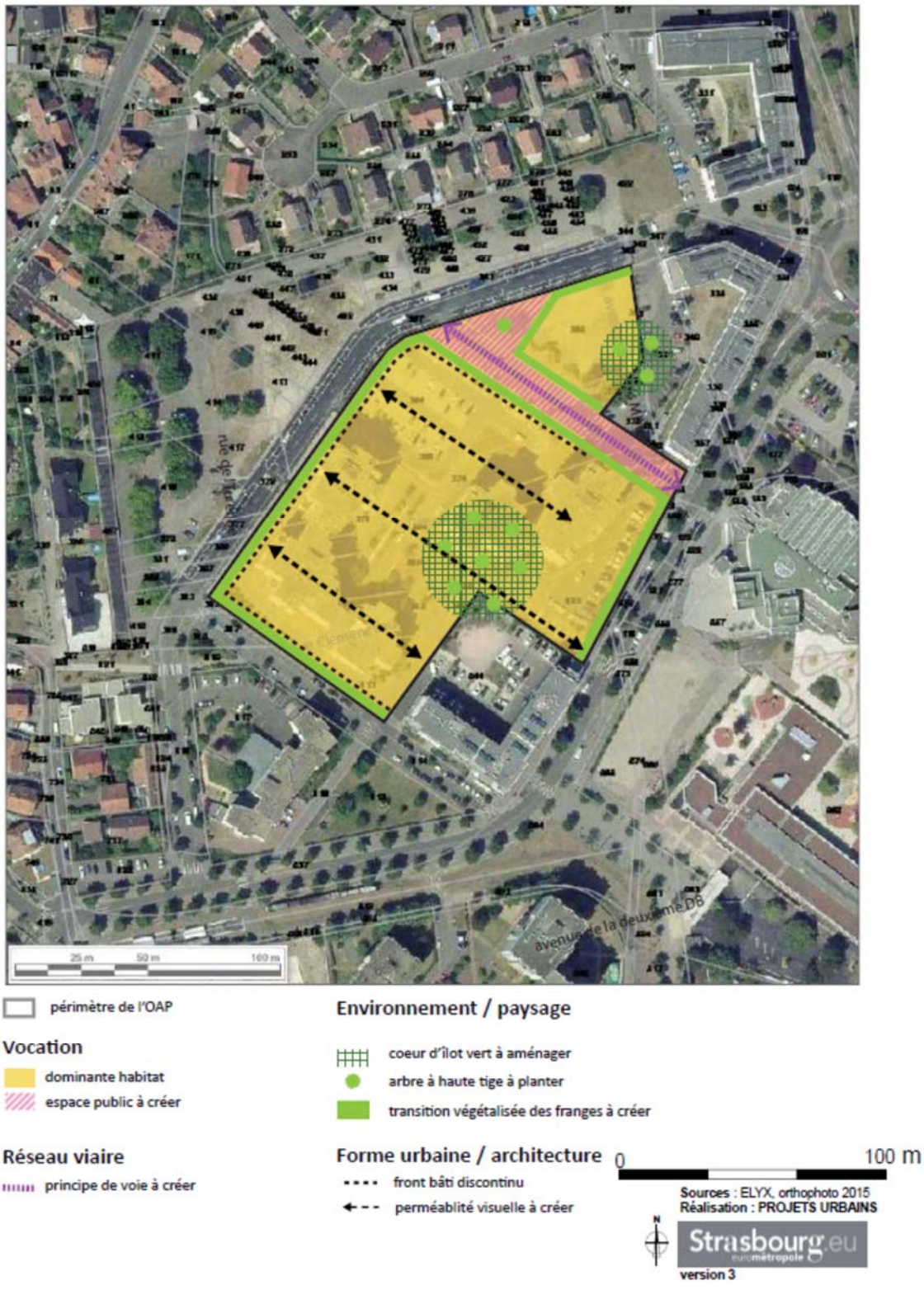
L'ensemble des éléments techniques sur les toitures devra être dissimulé ou être intégré à la toiture de façon harmonieuse pour altérer le moins possible la vue.

Les espaces plantés le long des façades des constructions

Des espaces plantés le long des façades des constructions de l'ordre de 4 m de profondeur, masqueront les pieds d'immeubles.

Une délimitation claire des domaines publics et privés sera mise en place.

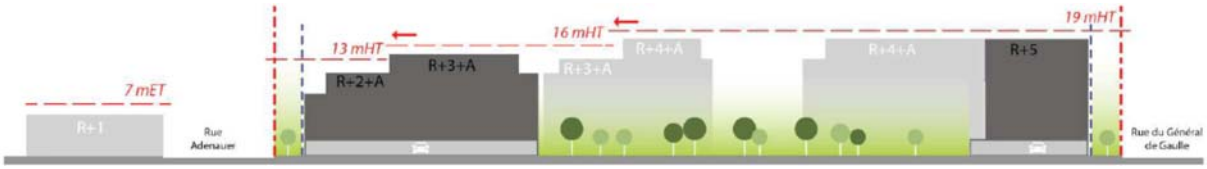
Les clôtures devront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie et présenter un traitement harmonisé.



Carte n° 1 : Environnement et paysage

Les hauteurs des futures constructions

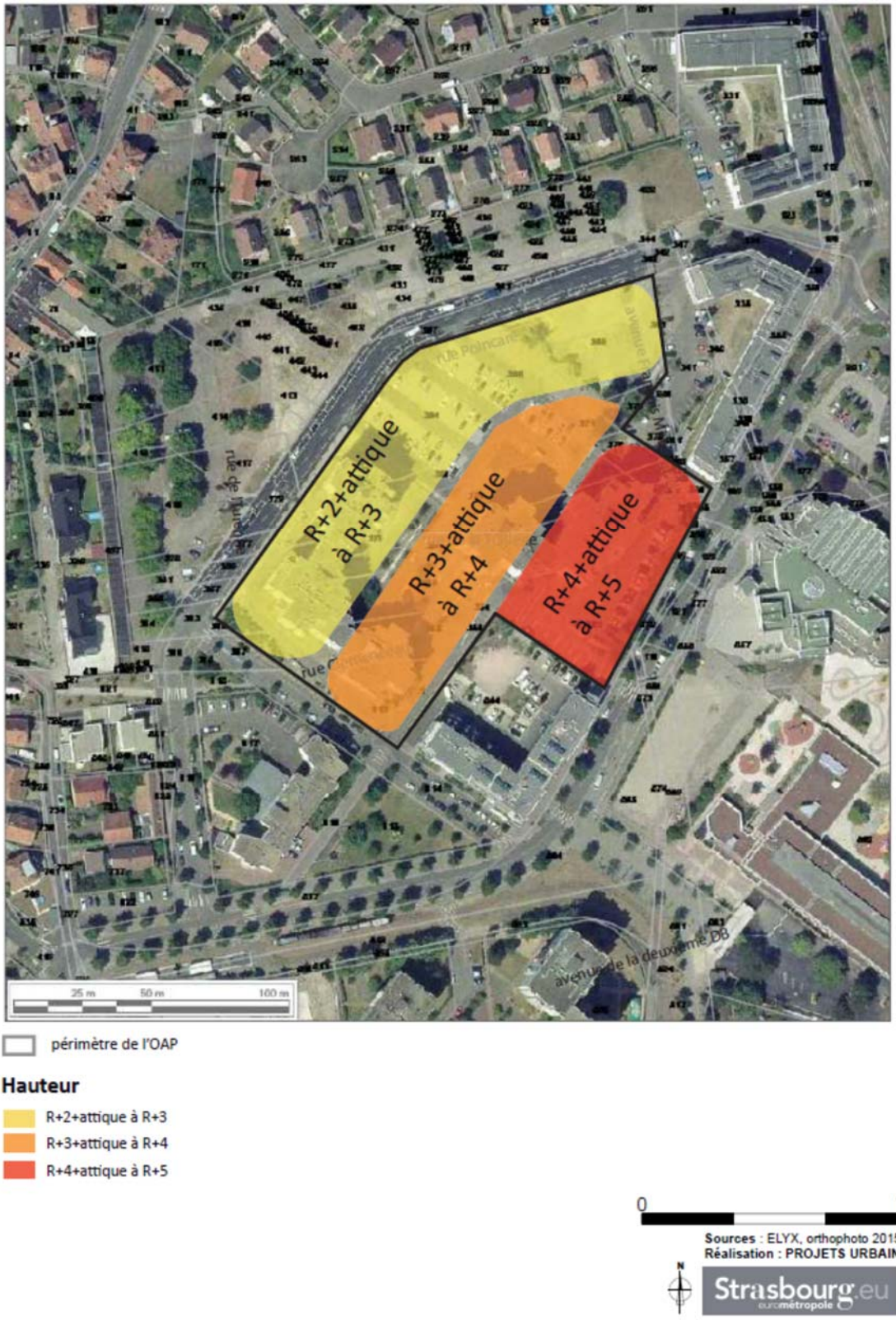
Dans le but de favoriser l'intégration des nouvelles constructions, dans leur environnement proche, les hauteurs maximales autorisées des futures constructions augmenteront progressivement du Nord vers le Sud.



Au droit de la rue Konrad Adenauer les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée, 2 niveaux habitables et un dernier niveau habitable en attique. En second rang par rapport à la rue Konrad Adenauer, des constructions de 4 niveaux habitables pourront être construites sans que le dernier niveau ne soit obligatoirement en attique. Ce secteur est représenté en jaune sur la carte n° 2.

Au droit de la rue du Général de Gaulle, les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée et cinq niveaux habitables. En second rang par rapport à la rue du Général de Gaulle, des constructions de 4 niveaux habitables pourront être construites sans que le dernier niveau ne soit obligatoirement en attique. Ce secteur est représenté en rouge sur la carte n° 2.

Au droit de la rue Jean Monnet, c'est-à-dire en face de la résidence des personnes âgées qui totalise également 6 niveaux habitables, les hauteurs maximales autorisées permettront la réalisation de constructions avec un niveau de rez-de-chaussée, 5 niveaux habitables et un dernier niveau en attique.



Carte n° 2 : Hauteurs des constructions

Aménagement et destinations

Le nombre de logements à produire, ainsi que le taux de logements locatifs sociaux ne se réfèreront pas aux objectifs de production inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Habitat ».

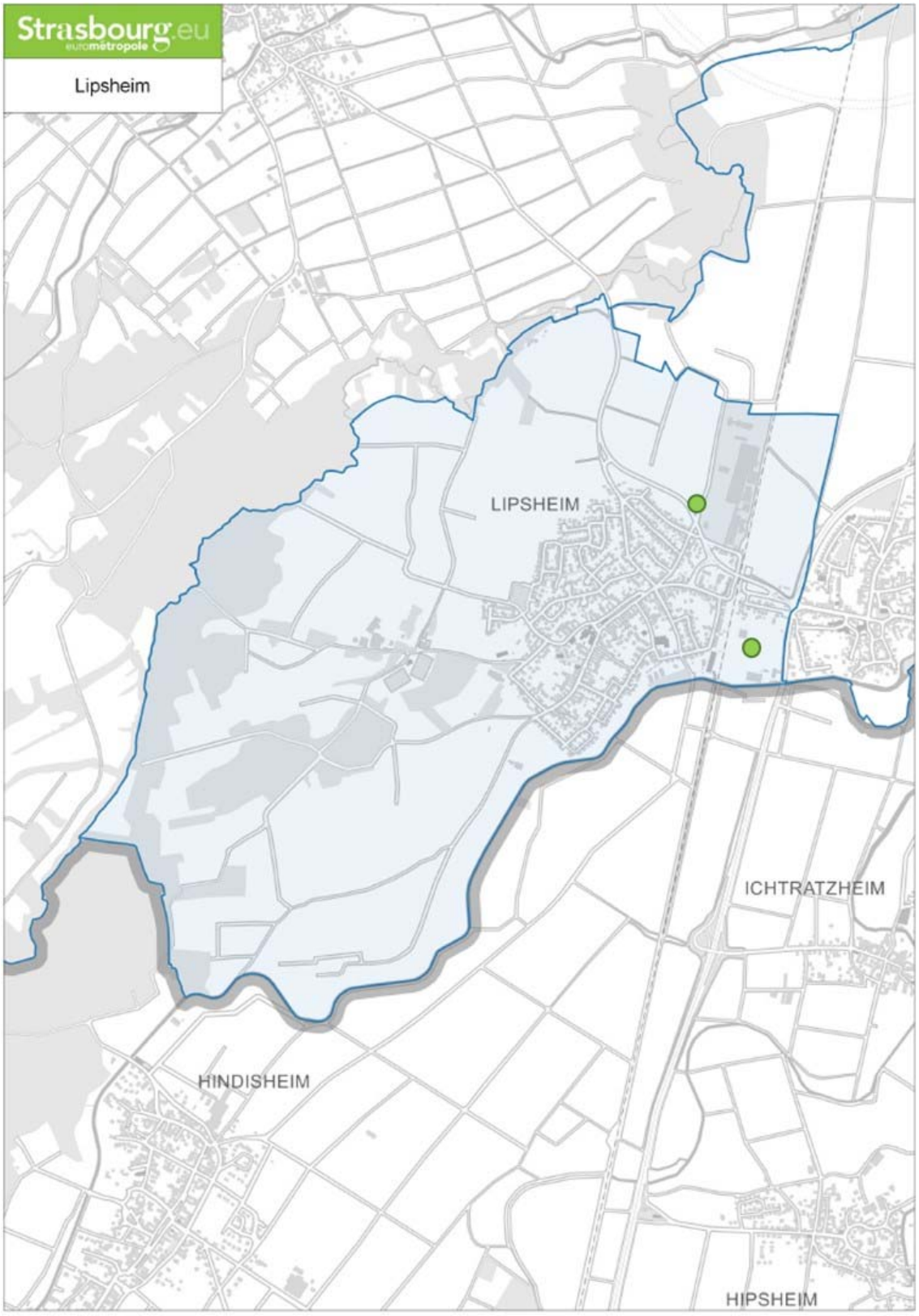
En effet, ce projet de requalification du quartier est réalisé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain dont l'un des objectifs est de ne pas y développer du logement social.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

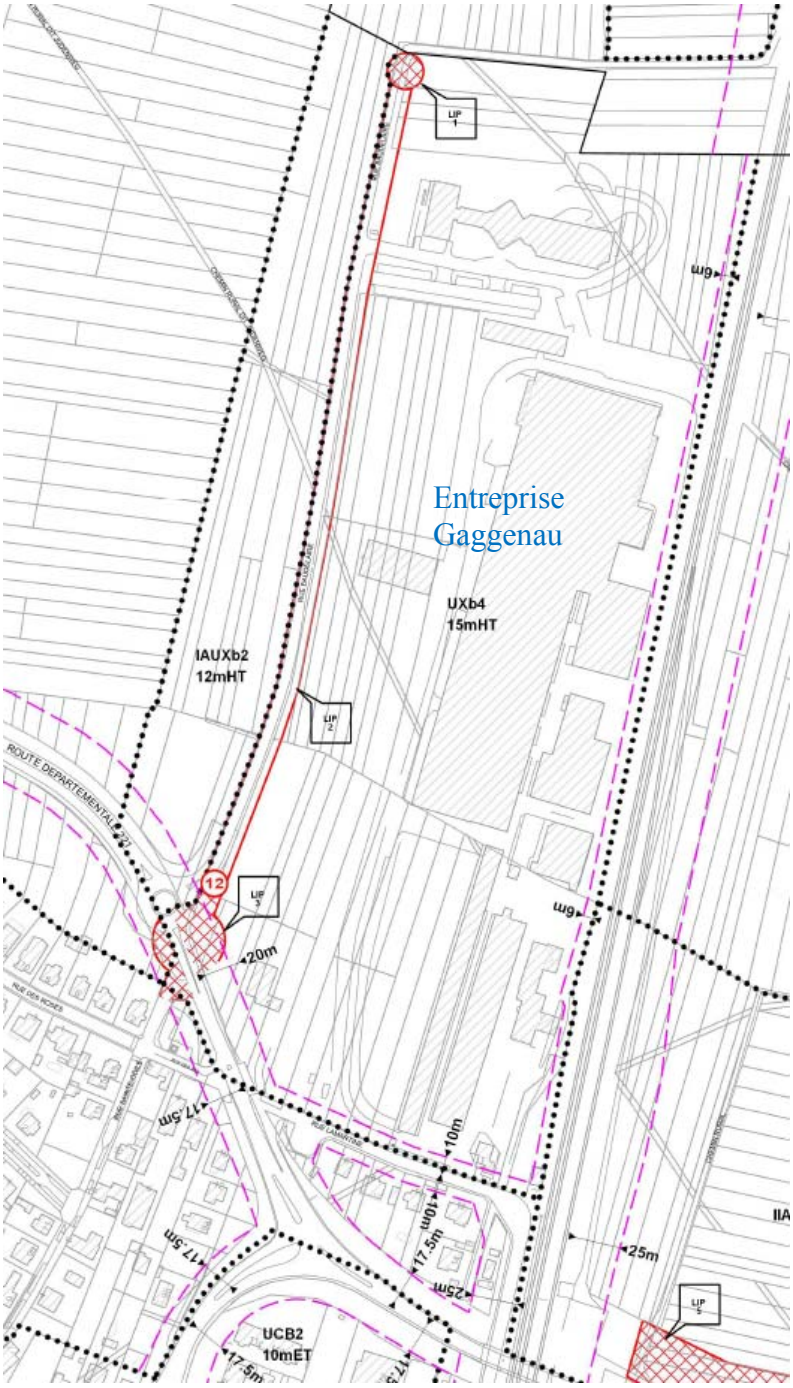
- le règlement graphique, plan n° 44 au 1/2000ème ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000ème ;
- la création d'une OAP ;
- la liste des emplacements réservés pour modifier la superficie de l'emplacement réservé LIN30 et la création de l'emplacement réservé LIN44.

Commune de LIPSHEIM



62. Commune de LIPSHEIM – Rue Baudelaire
Suppression de l'emplacement réservé LIP3, modification des emplacements réservés LIP1 et LIP2

a. Présentation - Explications – Justifications



La rue Baudelaire dessert actuellement une unité foncière appartenant à l'entreprise Gaggenau à l'Est ainsi qu'une future zone d'activité IAUXb2 à l'Ouest. Elle est reliée au Sud à la RD 221 et se termine au Nord en impasse.

L'emplacement réservé LIP1 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'une aire de retournement de 20 m de diamètre à l'extrémité Nord de la rue Baudelaire (3,13 ares).

L'emplacement réservé LIP2 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour l'élargissement de la rue Baudelaire. Il mesure 12 m d'emprise pour permettre le passage des poids lourds, pour un total de 4,55 ares.

L'emplacement réservé LIP3 est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'un rond-point sur la RD221 d'une vingtaine de mètres de rayon et une amorce de voie de 12 m d'emprise pour permettre la desserte de la zone d'activités (13,94 ares).

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite finaliser les travaux d'aménagement de ces voiries RD221 - giratoire - rue Baudelaire, ceci afin que l'entreprise Gaggenau puisse déplacer son accès depuis la rue Lamartine vers la rue Baudelaire. Ce nouvel accès fait suite à une demande expresse de la commune pour limiter le trafic actuellement généré par le passage des véhicules poids-lourds et légers dans la zone résidentielle de la rue de

la Gare et de la rue Lamartine. Sa réalisation demande de gros investissements financiers à l'entreprise.

L'entreprise Gaggenau était propriétaire d'une grande partie du foncier grevé par les emplacements réservés LIP1, 2 et 3. Des négociations ont eu lieu entre la commune, l'Eurométropole de Strasbourg et l'entreprise afin d'aboutir aux échanges parcellaires nécessaires aux travaux.

Dans le cadre de ces acquisitions/cessions, la limite de l'emplacement réservé LIP2 doit être décalée d'environ 4 m vers l'Ouest.

A cette fin, un arpentage a été réalisé il y a plusieurs années pour calibrer la rue Baudelaire sur l'entreprise en limite Ouest des parcelles section 20 n° 321, 323, 324, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 347, et section 21 n° 1001. Depuis, l'éclairage public a été installé le long de cet alignement.

Il y a donc lieu de décaler l'emplacement réservé LIP2 sur cette nouvelle limite et sur les aménagements réalisés.

Aussi, l'emplacement réservé LIP1 doit également être décalé vers l'Ouest pour être positionné dans la continuité de l'emplacement réservé LIP2.

Enfin, suite aux acquisitions, le rond-point correspondant à l'ER LIP3 a été réalisé et peut être supprimé. Pour des raisons techniques et financières, il a été implanté de manière légèrement décalé vers l'Ouest par rapport à l'emplacement réservé. Ceci implique que la partie Sud de l'emplacement réservé LIP2 soit repositionné sur l'existant.

b. Traduction dans le PLU

Ainsi il est proposé de décaler les emplacements réservés LIP1 et LIP2 d'environ 4 m vers l'Ouest sur toute la longueur du tracé, au niveau de la limite Ouest des parcellaires section 20 n° 321, 323, 324, 327, 329, 331, 333, 335, 337, 339, 341, 347, section 21 n° 1001.

La partie Sud de l'emplacement réservé LIP2 doit également être repositionné sur le rond-point existant.

Enfin, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé LIP3, les travaux ayant été réalisés.

63. Commune de LIPSHEIM – Niedermatt
Modification des destinations du secteur, ajout d'un emplacement réservé et d'un tracé de principe, modification de l'AOP et de l'étude entrée de ville

a. Présentation - Explications – Justifications

La Niedermatt est un site d'environ 7 ha situé à la fois en limite Sud de l'Eurométropole de Strasbourg et en limite des communes de Lipsheim et Fegersheim. La proximité avec la gare ferroviaire de Lipsheim-Fegersheim lui assure une très bonne desserte par les transports en commun.

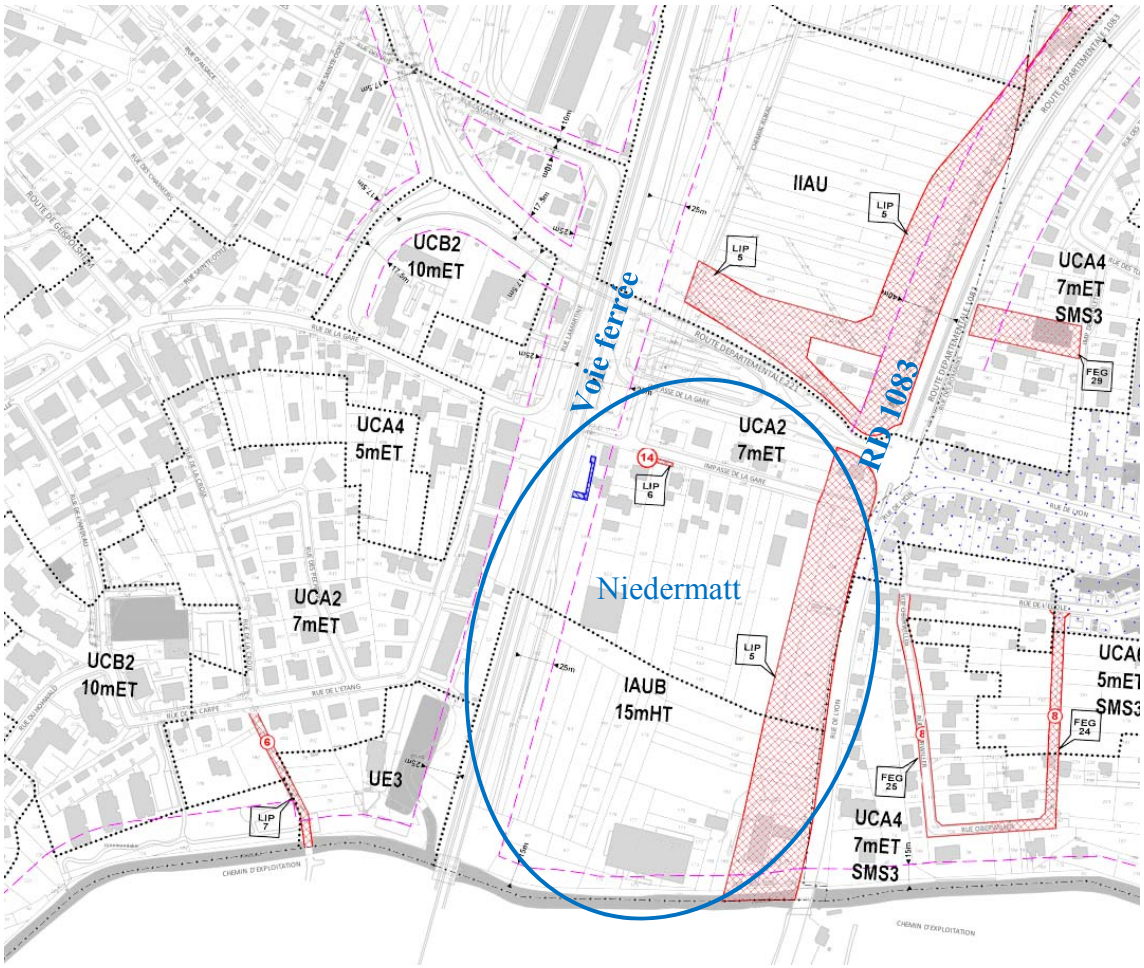
Le site est néanmoins très contraint par la présence des deux infrastructures de transports, la RD1083 à l'Est et les voies ferrées à l'Ouest. Celles-ci génèrent des nuisances et enclavent le site qui se trouve isolé du reste de l'agglomération.
Le site est desservi par l'impasse de la Gare au Nord.

Au PLU, le secteur est actuellement destiné à un développement urbain mixte constitué des fonctions d'habitat et d'activités.

Une partie du site au Nord est déjà urbanisée et classée en zone UCA2. On y trouve deux activités à l'Ouest : un restaurant ainsi qu'une armurerie. La partie Nord/Est est dédiée à de l'habitat individuel.

La partie Sud est quant à elle classée IAUB mais accueille déjà deux entreprises de transports et logistique qui occupent une grande partie du site. Celle implantée le long de la RD1083 bénéficie notamment de l'effet de vitrine induit par la proximité de cet axe structurant d'agglomération.

En dehors de la partie Nord/Est, le secteur est donc majoritairement occupé par des activités économiques.



Historiquement l'habitat avait été envisagé alors que la RD1083 devait être requalifiée en boulevard urbain, avec création d'une trémie permettant au flux de véhicules de passer dans un ouvrage souterrain.

C'est tout le sens du projet issue de la déclaration d'utilité publique (DUP) de 2013 concernant la requalification de la RD1083, portée par le Conseil Départemental.

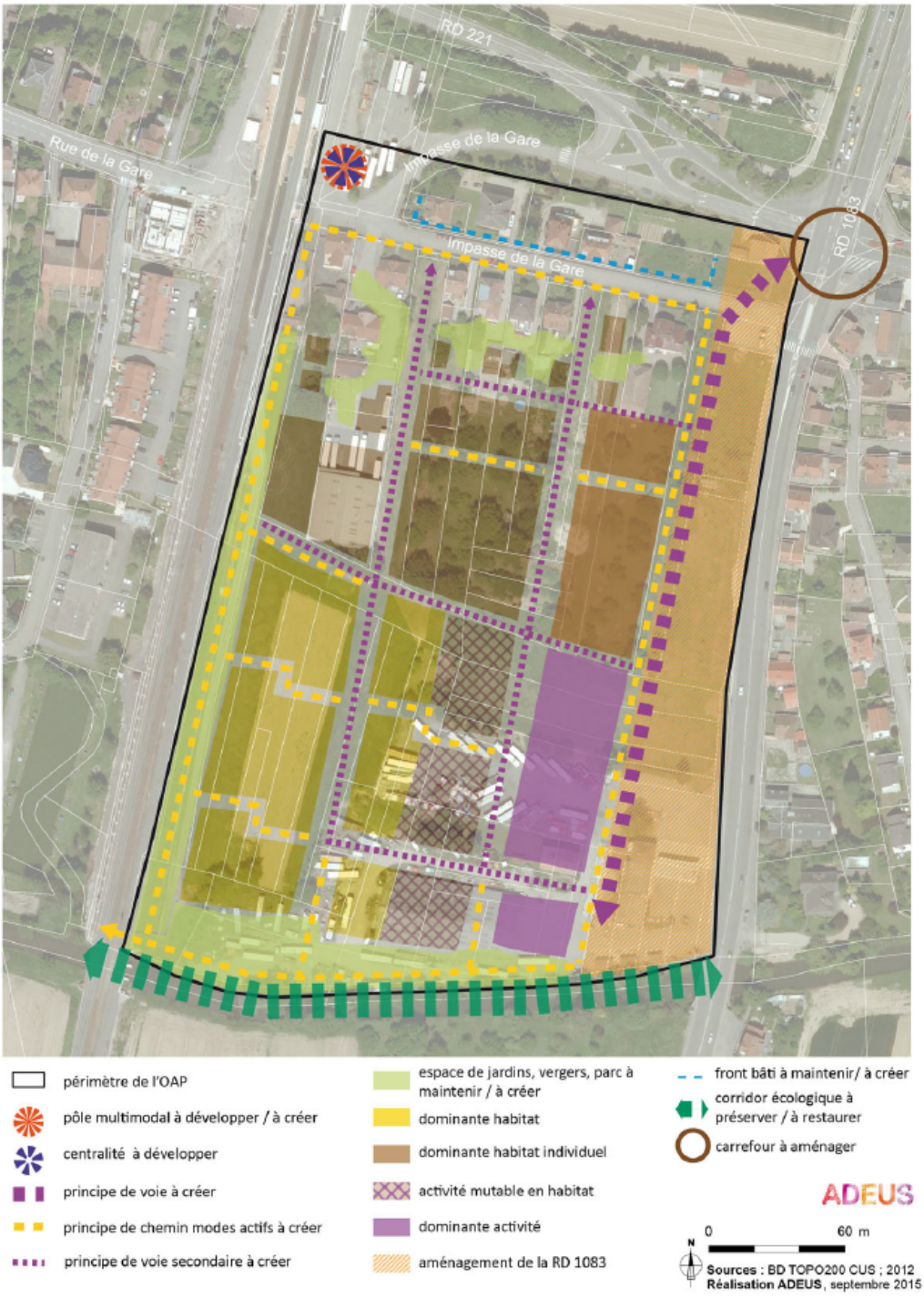
Avec le passage de la Communauté urbaine de Strasbourg au statut de métropole, la compétence des routes départementales lui a été transférée.
Ainsi, la réalisation du projet tel qu'envisagé dans la DUP de 2013 n'est aujourd'hui plus assurée.

Les entreprises en place, en attente depuis plusieurs années d'une visibilité sur le devenir du secteur, ont aujourd'hui besoin de pouvoir se développer.

En l'absence de certitude sur le devenir de la RD1083, il est donc souhaité de faire évoluer le PLU (OAP « secteur Niedermatt » et règlement graphique) afin d'affirmer la vocation économique de la zone sur les espaces actuellement occupés par des entreprises à savoir le Nord/Ouest et la partie Sud.

Ces changements de destinations permettent également d'éviter l'implantation exclusive d'habitat sur un secteur soumis à des nuisances liées au bruit et à la qualité de l'air.

Carte n°1 : Schéma de principe - secteur Niedermatt



Extrait de l'OAP « secteur Niedermatt » du PLU approuvé

D'autre part, le projet de modification porte également sur la desserte de la zone.
Actuellement, l'OAP prescrit la réalisation de deux voies orientées Nord/Sud, plus une contre-allée à disposer le long de la RD1083.
Or, au règlement graphique, seule la voie Nord/Sud située à l'Ouest de la zone est matérialisée par un emplacement réservé (ER LIP6 de 14 m d'emprise).

Ainsi, afin d'assurer la réalisation du second axe Nord/Sud côté Est, il est proposé de placer un emplacement réservé côté impasse de la gare d'une emprise de 12 m, et de le prolonger par un tracé de principe permettant la desserte de la zone IAUXb1 jusqu'à la future contre-allée.

De plus, la partie Sud de la Niedermatt est dans l'OAP actuelle traversée par de nombreuses venelles piétonnes, ainsi que des secteurs de jardins, en lien avec la vocation actuelle d'habitat. L'activité économique qui y est envisagée, de par sa nature, ne nécessite pas autant d'aménagements urbains et d'espaces collectifs.

Ainsi, il est proposé de modifier l'OAP sur les prescriptions liées à l'implantation d'habitat, avec par exemple la réduction des venelles piétonnes dans la partie Sud, la simplification des prescriptions sur les formes urbaines, la suppression d'espaces dédiés à des parcs et jardins notamment à proximité de la voie ferrée et du cours d'eau de l'Andlau.

Egalement, une lisière végétale est ajoutée à l'OAP entre le quartier mixte et les activités afin de préserver les futurs habitants des covisibilités et des éventuelles nuisances.

Enfin, la voirie initialement positionnée en impasse dans le sens Est/Ouest à l'Ouest du site est supprimée, les voiries en impasse étant de manière générale à éviter.

Concernant l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation », celle-ci prescrit au niveau de l'actuelle zone IAUB au Sud un seuil minimal de 2 ha.
Dans l'optique d'assurer la qualité de l'opération qui viendrait requalifier le Sud du secteur, il est proposé d'augmenter ce seuil à l'ensemble de la future zone IAUXb1.

b. Traduction dans le PLU

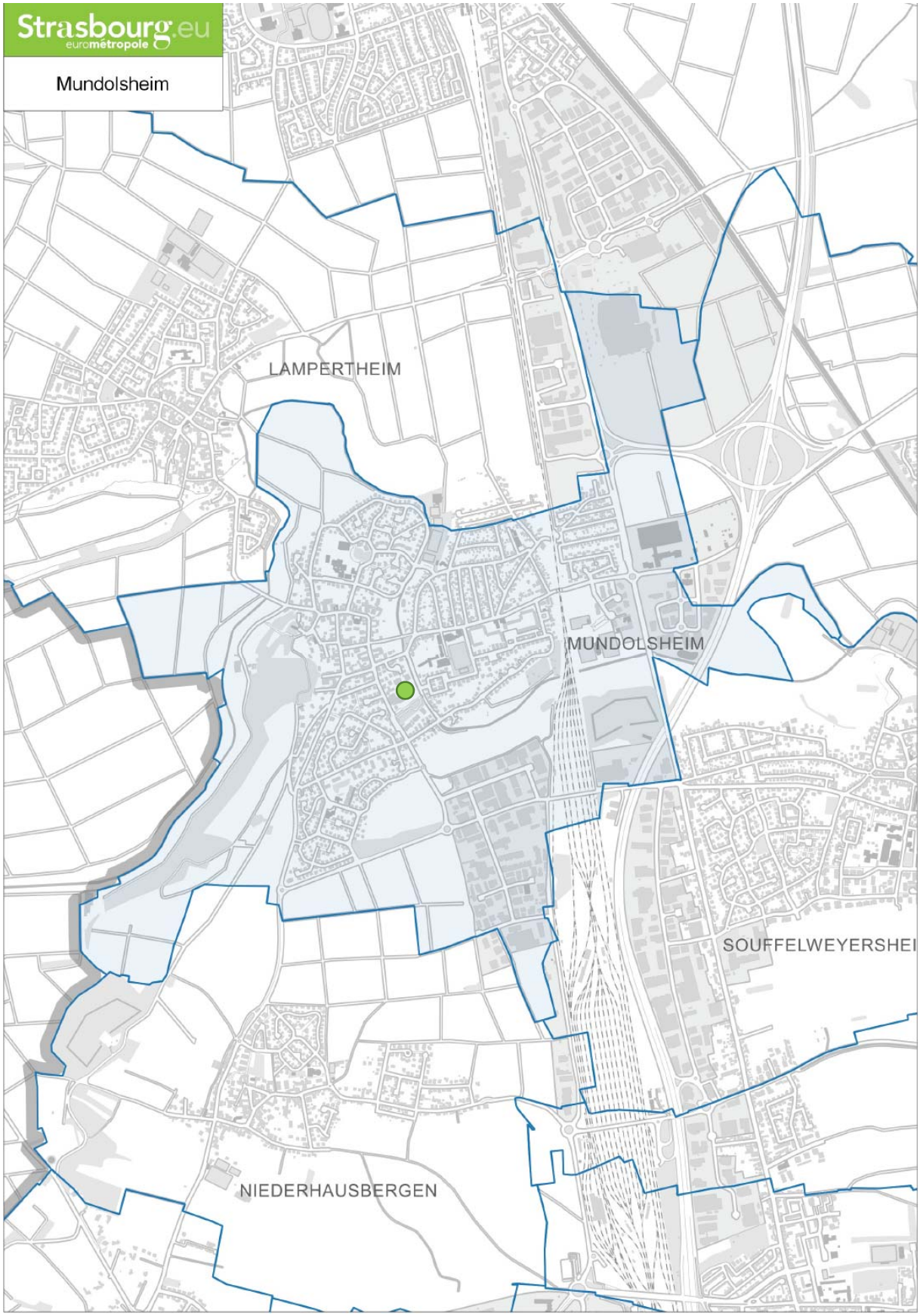
Au règlement graphique, sont proposées les adaptations suivantes :

- création d'une zone UXb4 à 12 m HT sur la partie Nord/Est, au niveau des entreprises en place ;
- modification du zonage sur la partie Sud vers du IAUXb1 à 12 m HT, pour correspondre à la vocation actuelle d'activités de la zone ;
- création d'un emplacement réservé LIP10 au niveau de la deuxième voie de desserte, de 12 m d'emprise, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour la création d'une amorce de voirie de desserte de la zone ;
- ajout d'un tracé de principe en continuité de l'emplacement réservé LIP10 vers la partie Sud, se reliant à termes à la future contre-allée.

De plus, il est nécessaire d'adapter l'OAP sectorielle « secteur Niedermatt » afin de prendre en compte les différentes modifications, ainsi que l'OAP « seuils d'ouverture à l'urbanisation » (urbanisation de la future zone IAUXb1 en totalité de la zone).

Enfin, le Tome 6 du Rapport de présentation - étude entrée de ville de la commune de Lipsheim (3.6) doit être adapté.

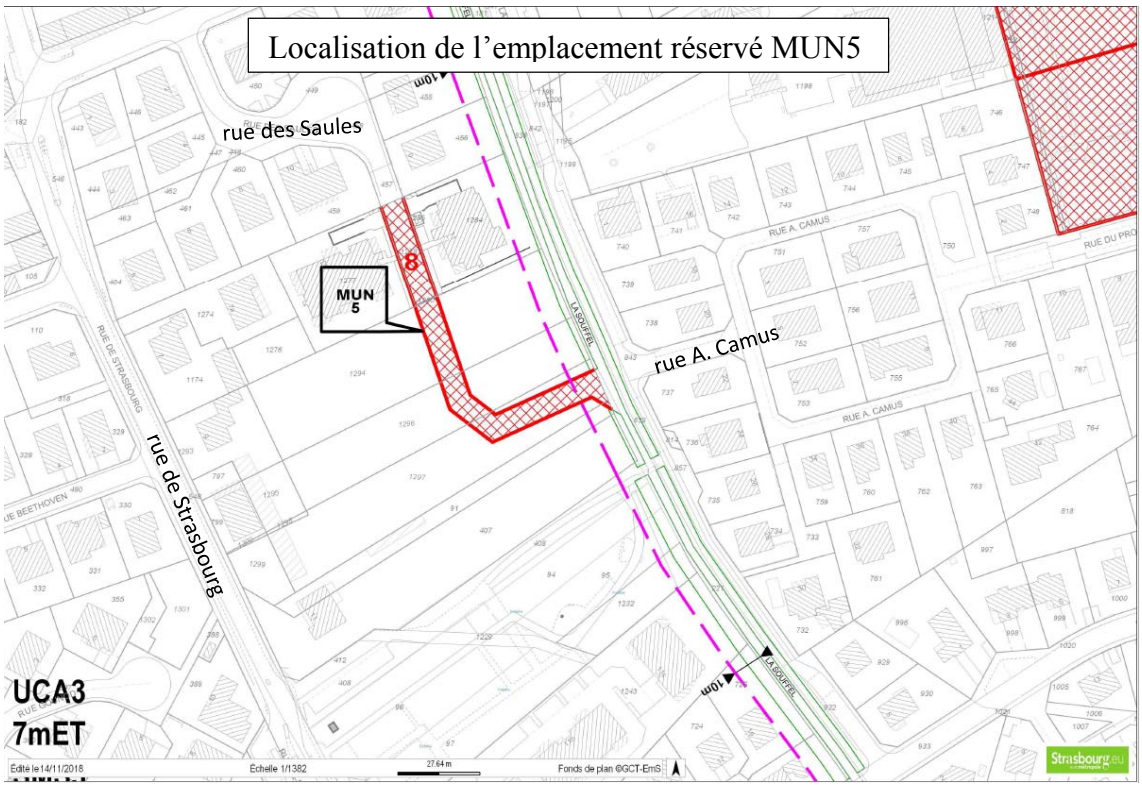
Commune de MUNDOLSHEIM



64. Commune de MUNDOLSHEIM – Rue des Saules Modification du tracé et de la destination de l'emplacement réservé (ER) MUN5

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER MUN5 est destiné à la création d'une voie assurant la jonction entre la rue des Saules et la rue Albert Camus.



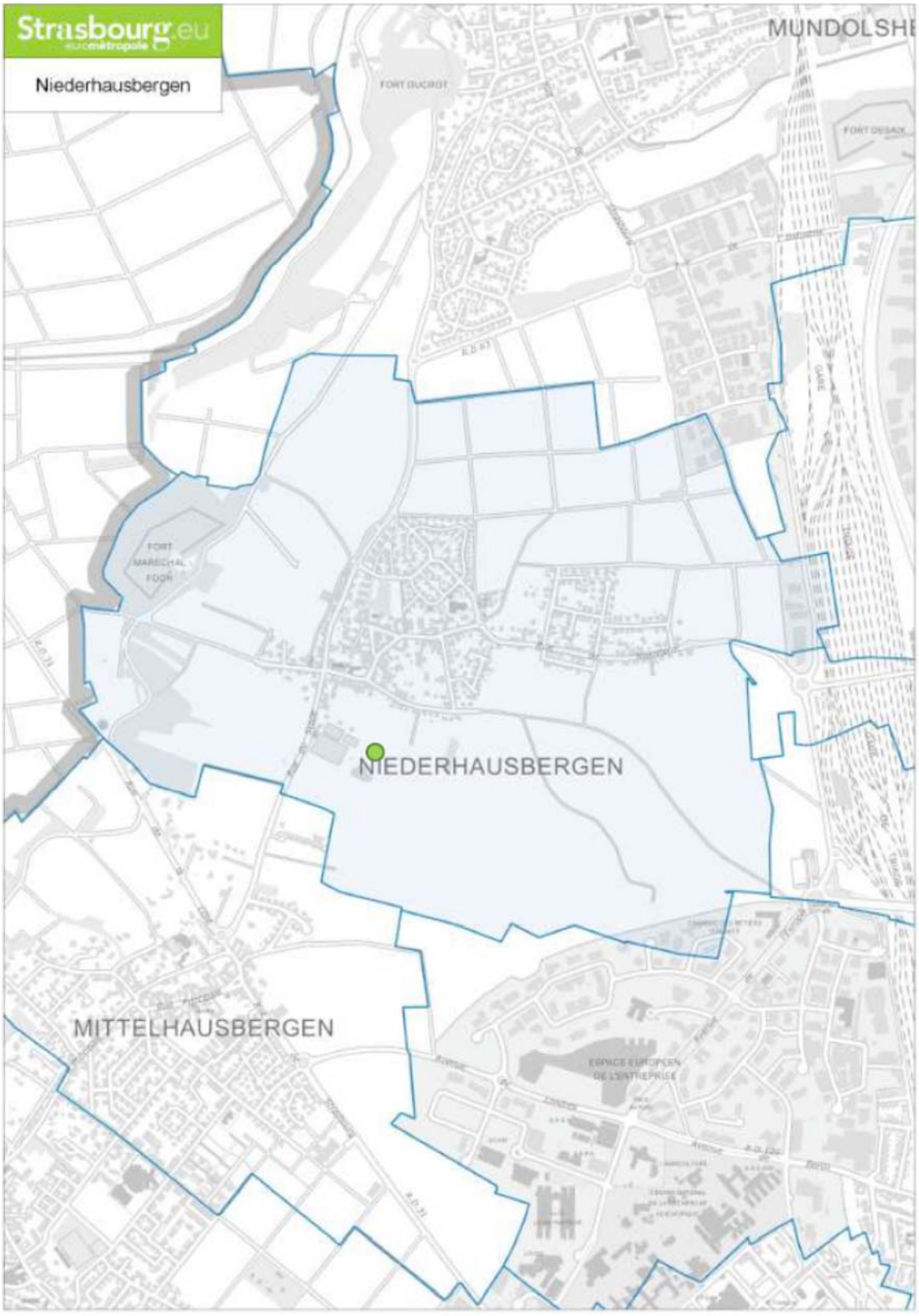
Le principe de connexion avec la rue Albert Camus est abandonné au profit de la réalisation d'un bouclage entre la rue des Saules et la rue de Strasbourg. Il s'agirait en effet de prolonger dans son axe la rue des Saules jusqu'au niveau de la voie desservant le parking du cimetière.

Cette configuration permettrait de mieux accompagner l'urbanisation progressive des terrains desservis par la nouvelle voie à créer et présente l'intérêt de préserver les possibilités de valorisation de la Souffel, puisque dans ce cas de figure le franchissement du cours d'eau n'aurait plus lieu d'être.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le tracé de l'ER, comme décrit ci-dessus. En conséquence, l'intitulé de l'ER se voit aussi être modifié : « création d'une voie assurant la jonction entre la rue des Saules et la rue de Strasbourg ».

Commune de NIEDERHAUSBERGEN



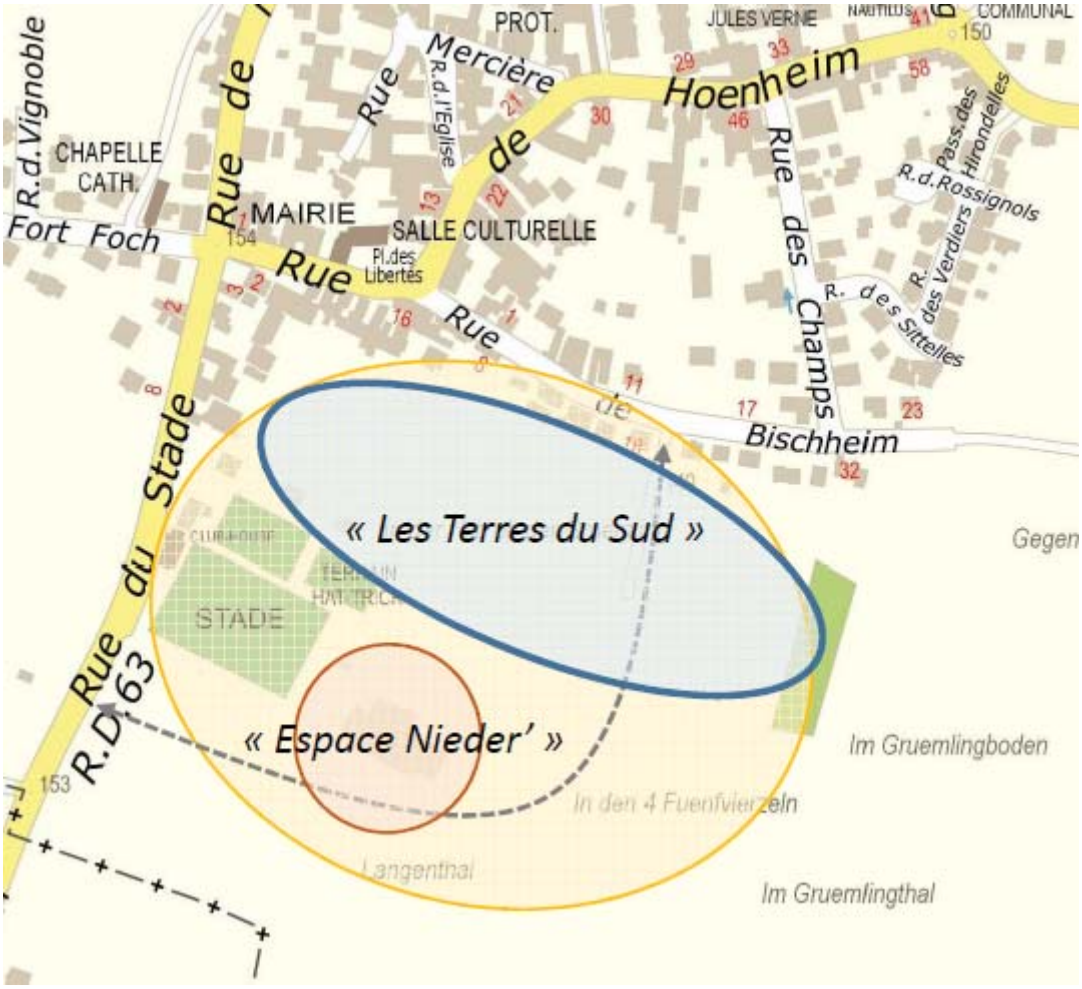
65. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Sud/Est du centre-village
Reclassement de la zone IAUE1 en IAUA2

a. Présentation - Explications – Justifications

Le PLU de l'Eurométropole, reprenant les orientations du PLU communal de Niederhausbergen, porte un large secteur de développement au Sud/Est de la commune. Entre les rues de Bischheim et du Stade, à l'arrière d'un complexe sportif et de loisirs, plusieurs zones d'extension sont inscrites.

Ces secteurs représentent les opportunités de développement les plus opérationnelles pour la commune.

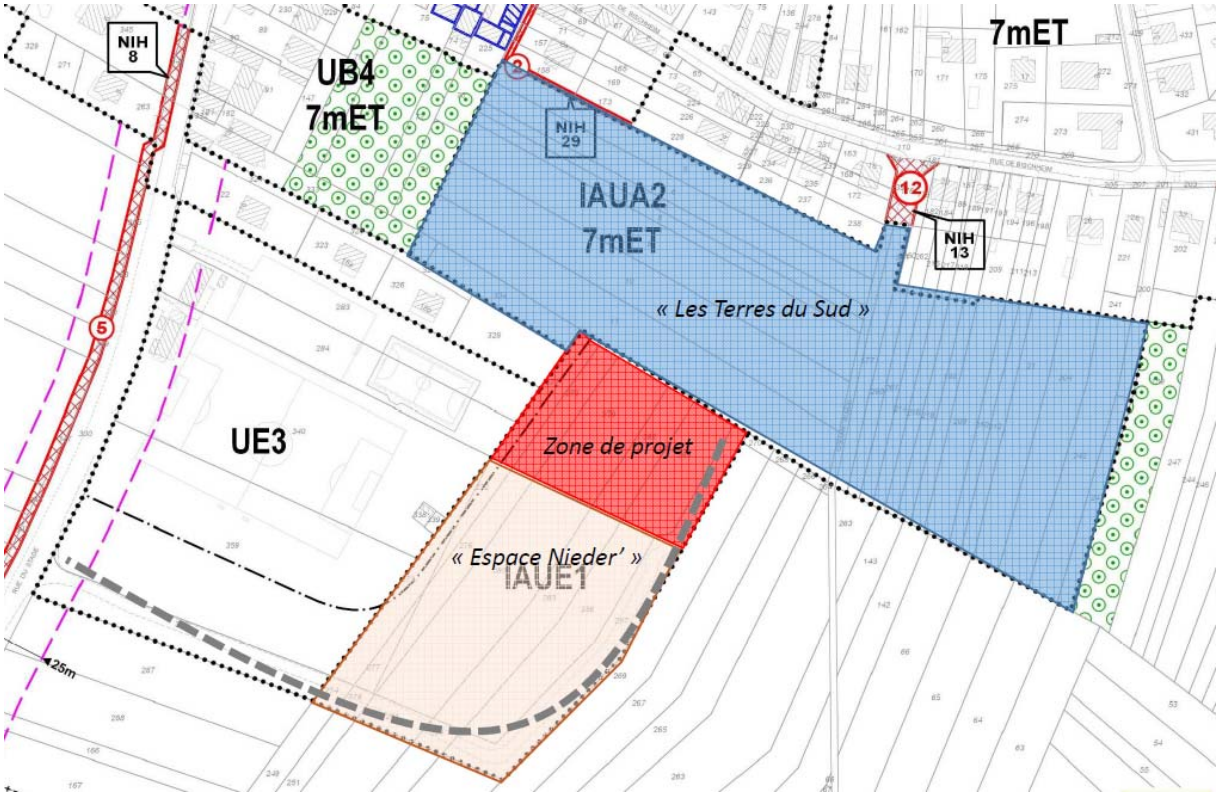
Ce développement se matérialise d'ores et déjà par :
- la réalisation d'une voie de bouclage entre la rue du Stade et la zone IAUA2 ;
- la création d'une salle culturelle et sportive – « l'Espace Nieder' » – inaugurée en juin 2018 ;
- la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Les Terres du Sud », correspondant à la zone IAUA2, prononcée en date du 2 février 2017.



Ces diverses opérations génèrent un reliquat d'une cinquante d'ares de terrain, situées entre le projet « Les Terres du Sud » et la nouvelle salle communale.

Afin de poursuivre le développement de la commune sur ce secteur, la municipalité a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de procéder au reclassement de ce reliquat, inscrit aujourd'hui en zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics, vers une zone mixte.

En effet, il n'apparait pas nécessaire de conserver ces terrains en zone d'équipements eu égard à la réalisation récente de la salle communale et aux projets futurs existants autour des terrains de sports situés à l'Ouest.



De plus, ce reliquat s'inscrit en continuité de l'opération « Les Terres du Sud », située au Nord. En ce sens, il bénéficie des mêmes atouts que le site précédent :

- proximité des équipements publics : mairie à 300 m, école à 600 m ;
- proximité des transports publics : 300 m de la ligne de bus 75, à 5 mn en vélo de la ligne G, via la piste cyclable prenant appui sur la rue de Bischheim.

Enfin, ce projet constitue l'urbanisation d'une dent creuse, dans le tissu urbain, ne générant ainsi pas de consommation foncière.

Les principes d'aménagement de ce nouveau secteur sont les suivants :

- En termes de desserte et de circulation, le projet s'inscrit autour d'une voie centrale, desservant les lots à créer, directement branchée sur la voie de bouclage reliant la rue du Stade et la zone IAUA2. Cette voie devra être aménagée en voie apaisée ou cour urbaine, où la priorité est donnée aux piétons et aux cyclistes.

De plus, un cheminement doux pourra s'inscrire dans la continuité de cette rue afin de rejoindre, d'une part, l'Ouest du projet « Les Terres du Sud » et, d'autre part, les terrains de sports.

- En termes de stationnement, il devra être géré à la parcelle. Un espace commun de stationnement pourra être créé à l'entrée de la voirie à créer.

- En termes d'insertion paysagère, le projet devra s'inscrire dans les volumétries des bâtiments d'habitat situés à proximité.
  Une transition végétalisée devra être constituée vers le projet de lotissement au Nord et vers la salle communale au Sud.

- En termes de vocation et de formes urbaines, le secteur est uniquement destiné à accueillir du logement. Celui-ci pourra prendre la forme de maisons individuelles denses ou de logements intermédiaires. Le projet devra par ailleurs être compatible avec le volet habitat du PLU.

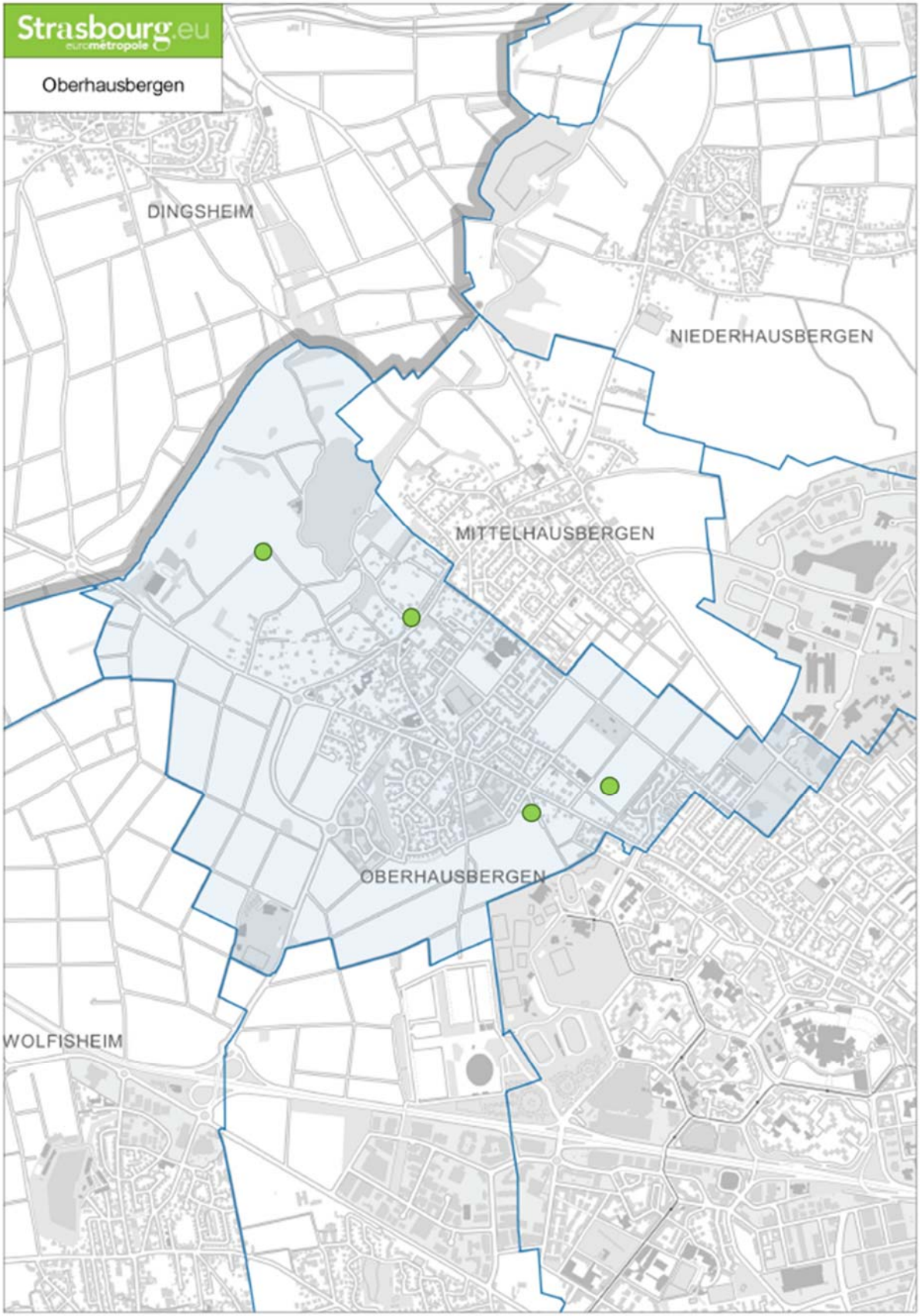
b. Traduction dans le PLU

La modification proposée consiste ainsi à reclasser la partie Nord de la zone IAUE1 en zone IAUA2. La hauteur, fixée au plan, est de 7 m à l'égout de toiture.

Considérant la mise en œuvre de la liaison viaire rue du stade / zone IAUA2, le tracé de principe, préfigurant cette voie, est supprimé.

Les principes d'aménagement exposés ci-avant sont inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation communale « Secteur Sud ».

Commune de OBERHAUSBERGEN



66. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Nord du chemin des Coteaux Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH3 est destiné à créer une liaison piétons-cycles entre la rue de la Schlitte et la RD41.

Il est proposé de modifier le tracé de l'emplacement réservé en le calant sur le chemin existant, au-dessus du boisement.

Cette modification, demandée par la commune suite à une concertation avec les agriculteurs concernés, n'a pas d'impact sur l'objectif global de renforcement du réseau de cheminement cyclable sur la commune et plus particulièrement sur le secteur de la colline.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH3.

67. Commune d'OBERHAUSBERGEN – rue de Mittelhausbergen Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et changement de bénéficiaire

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH27 est destiné à créer un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.

Il est proposé de réduire le périmètre afin d'être plus en adéquation avec les besoins projetés d'un parking de proximité, les dimensions proposées permettant la création de 8 places de stationnement.

Compte tenu de l'intérêt local de cet aménagement et de la compétence récente de l'Eurométropole de Strasbourg pour créer les aires de stationnement, par conséquent en cours d'intégration dans sa programmation budgétaire, il est envisagé que la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient bénéficiaires de cet ER à parts égales.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH27 et inscription au bénéfice de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg.

68. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Rue de la Fontaine Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH33 est destiné à la création d'un espace vert comprenant une « promenade paysagère » en frange des zones résidentielles situées autour du périmètre de protection des captages d'eau (et en continuité de la commune de Mittelhausbergen).

Il est proposé de modifier le tracé Sud/Est de l'emplacement réservé afin de le faire coïncider avec la limite du périmètre de protection rapprochée du captage d'eau.

Simple ajustement, cette modification n'a pas d'incidence sur la nature du projet défini dans l'objet de l'emplacement réservé. A l'inverse, en ajustant son tracé sur des terrains moins contraint, elle est susceptible de favoriser sa réalisation effective.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH33.

69. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Route de Saverne / rue de la Course Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m

a. Présentation - Explications – Justifications

Le bouclage du réseau viaire au Sud/Est de la commune prend notamment appui sur l'inscription :

- de l'emplacement réservé OBH49 destiné à la création d'une voie entre la route de Saverne et la rue de la Course ;
- de l'emplacement réservé OBH50 destiné à l'élargissement de la rue du Parc sur son tronçon Est et l'aménagement de son intersection avec la rue des Champs.

En accord avec la commune, il est proposé de :

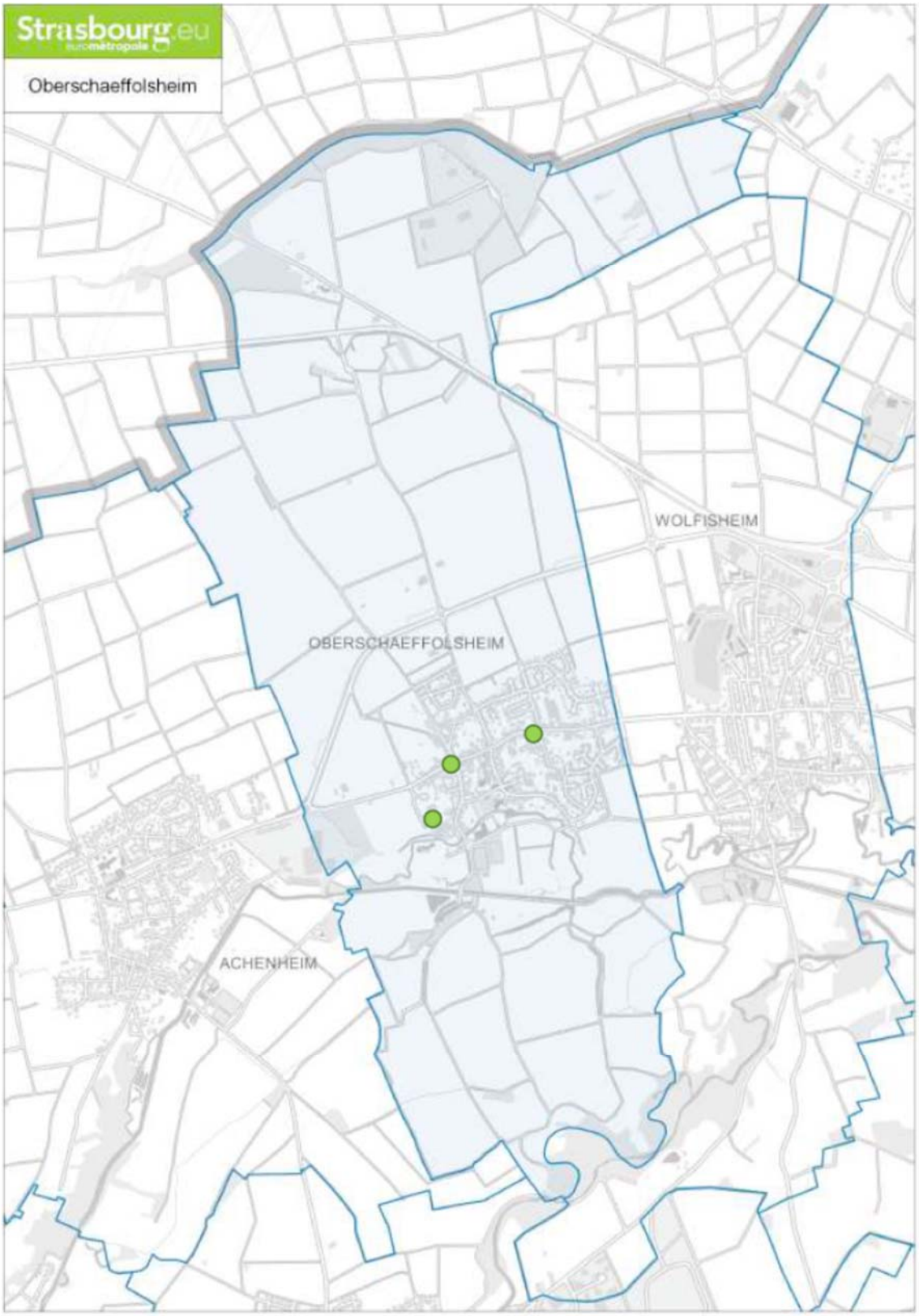
- recaler l'OBH49 sur la limite Est de la parcelle et de porter sa largeur à 15 m ;
- transformer l'OBH50 en tracé de principe, dans la mesure où c'est le projet d'urbanisation en zone IIAU qui fixera précisément l'aménagement de voirie et sa clef de financement. Le tracé de principe est porté à 15 m.

La largeur de 15 m est justifiée par le gabarit projeté de la voie (double sens de circulation routière, cyclable et piétons).
La modification des tracés (emplacement réservé et tracé de principe) est un simple ajustement sans conséquence sur la nature du projet de voirie.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OBH49 et substitution de l'emplacement réservé OBH50 par un tracé de principe de 15 m.

Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM



70. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Rue du Général de Gaulle / Rue des Près
Suppression des emplacements réservés OBS4, OBS14 et OBS19, modification des emplacements réservés OBS12 et OBS17

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBS4 se situe le long de la rue de la Musau. Considérant la réalisation d'un programme de logement, sous l'égide du POS, avant l'instauration de l'emplacement réservé par le PLU de l'Eurométropole, il y a lieu de le supprimer, étant devenu obsolète.

L'emplacement réservé OBS14 se situe au carrefour des rues du Général de Gaulle et de la Mairie. Il vise à l'aménagement d'une placette publique sur la façade Sud de l'axe structurant de la commune. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est la commune d'Oberschaeffolsheim.

L'emplacement réservé OBS19 concerne la rue des Prés, dans la continuité de la rue de la Prairie. Il vise à l'aménagement de cette rue, qui relie le lotissement de la rue du Muhlbach à la rue du Général de Gaulle. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg.

Ces deux opérations (OBS14 et OBS19) ont été réalisées. Par conséquent, le maintien des emplacements réservés n'est plus nécessaire.

L'emplacement réservé OBS12 vise à l'aménagement d'un espace de stationnement au carrefour des rues du Mont-Soleil et du Canal. Afin de permettre la desserte d'un cœur d'ilot à l'arrière de cet emplacement réservé, il est proposé de supprimer une bande de 4 mètres à l'Ouest de la parcelle impactée.

L'emplacement réservé OBS17 se situe rue du notariat. A l'intersection avec la rue du Général De Gaulle, de récents aménagements ont été réalisés. Dès lors, son élargissement au droit de l'intersection n'est plus nécessaire. Il est ainsi proposé de le supprimer sur cette partie Nord. Le reste de l'emplacement réservé demeure inchangé.

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé la suppression des emplacements réservés OBS4, et OBS14 et OBS19, devenus inutiles. Il est proposé la modification des emplacements réservés OBS12 et OBS19.

71. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Rue Mont-Soleil
Correction d'une erreur matérielle concernant la zone IAUA2 à l'Ouest

a. Présentation - Explications – Justifications

Située à l'Ouest de la commune, la zone IAUA2 est dévolue au développement d'un quartier d'habitation. L'opération est à ce jour en phase opérationnelle.

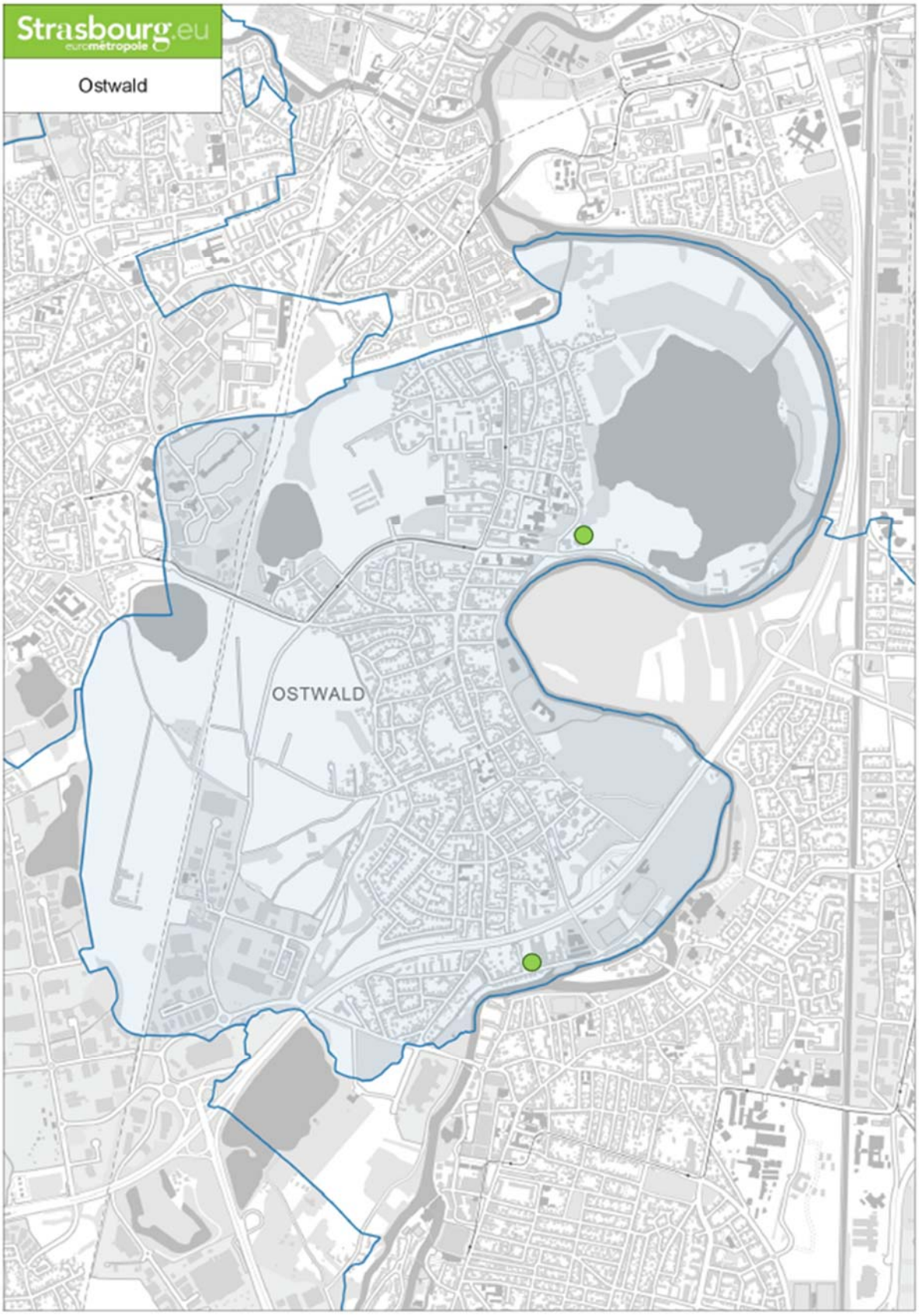
La zone s'appuie sur une ancienne zone INA1, inscrite précédemment dans le Plan d'occupations des sols (POS) de la commune d'Oberschaeffolsheim, document en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU de l'Eurométropole en décembre 2016.

Entre le POS et le PLU de l'Eurométropole, le périmètre de la zone d'extension n'a pas été strictement repris, notamment dans sa partie Sud, pour les parcelles situées à l'arrière de la rue du Mont-Soleil. Cela se traduit par des parcelles enclavées entre l'opération d'aménagement en cours et la zone UAA.

b. Traduction dans le PLU

Par conséquent, il est proposé de corriger le PLU en reprenant, pour les parcelles situées le long de la rue du Mont-Soleil, la limite de zone telle qu'elle figurait dans le POS antérieur.
Cela n'obère pas la finalisation de l'opération les Rives du Muhlbach. Cela ne remet pas non plus en cause la constructibilité des parcelles reversées en zone UAA.

Commune d'OSTWALD



72. Commune d'OSTWALD – Rue du Rivage Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OSW2 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles reliant la rue du Rivage et la rue de la Forêt aux berges de l'Ill au Nord de la commune, en longeant la berge Ouest de l'étang du Gérig.

Au Sud, la section à partir de la rue du Rivage présente déjà un cheminement piétons récemment réalisé, longeant la façade Est de l'opération d'habitat rues du Rivage / de l'île aux Pêcheurs.

Dans le cadre d'un projet global de valorisation des modes actifs entre les berges de l'Ill et du Gérig, l'aménagement optimal de cette section pour la circulation des cyclistes ne nécessite pas d'emplacement réservé car la commune d'Ostwald est propriétaire des terrains.

b. Traduction dans le PLU

Modification de l'emprise de l'emplacement réservé OSW2 (règlement graphique et liste des emplacements réservés).

73. Commune d'OSTWALD – quai Olida Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone UXb1 identifie un ancien site industriel de mécanique générale. La cessation d'activités est intervenue dans les années 2000.

En sus des bâtiments à vocation d'activités, le secteur de zone intègre une construction à vocation d'habitat individuel.

Cette villa a été construite sur des parcelles agricoles limitrophes au site industriel et antérieurement aux bâtiments d'activités. Aussi, le risque de pollution des sols est fortement limité.

Compte tenu de la nature résidentielle préexistante et du positionnement en retrait de l'ancien site industriel, il est proposé reclasser les parcelles accueillant la villa en secteur de zone UCA3 7 m ET.

Similaires à celles du tissu urbain voisin, les dispositions règlementaires de la zone UCA sont avant tout destinées à pérenniser et permettre l'évolution maîtrisée des formes

pavillonnaires existantes. Ces règles d'implantation sont guidées par le souci du respect du cadre de vie existant.

Le secteur de zone UCA3 garantit une aération du tissu bâti en limitant l'emprise au sol à 40 % du terrain et en imposant un pourcentage minimum d'aménagement paysagers en pleine de terre de 40 %. La hauteur maximale à 7 m à l'égout de toiture assure une adéquation de la forme urbaine avec le quartier résidentiel limitrophe en permettant un bâtiment de type rez-de-chaussée + 1 niveau et combles (R+1+combles). Les règles d'implantation de la zone UCA.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UXb1 12 m HT en secteur de zone UCA3 7 m ET au règlement graphique.

Commune de PLOBSHEIM

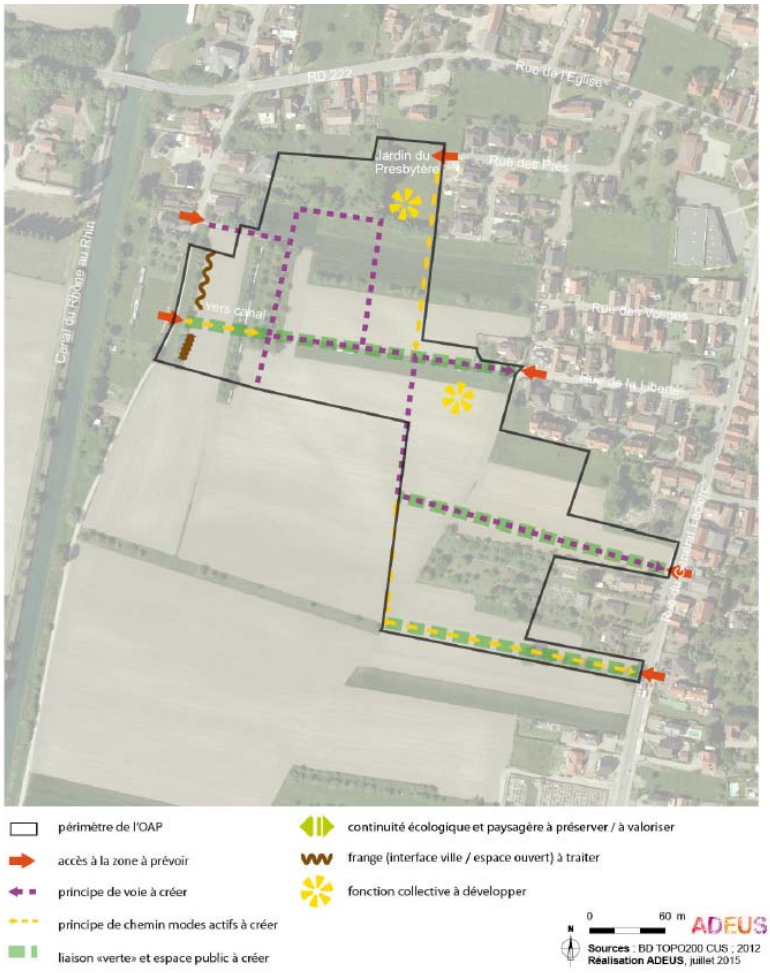


74. Commune de PLOBSHEIM – Zone d'extension « Secteur du canal » Création d'un emplacement réservé et modification de l'OAP

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future « secteur du canal » est une zone de 6 ha située entre 2 axes structurants du territoire : le canal du Rhône au Rhin et la rue du Général Leclerc qui constitue une centralité pour la commune (commerces, services) et correspond à un axe de fort passage.

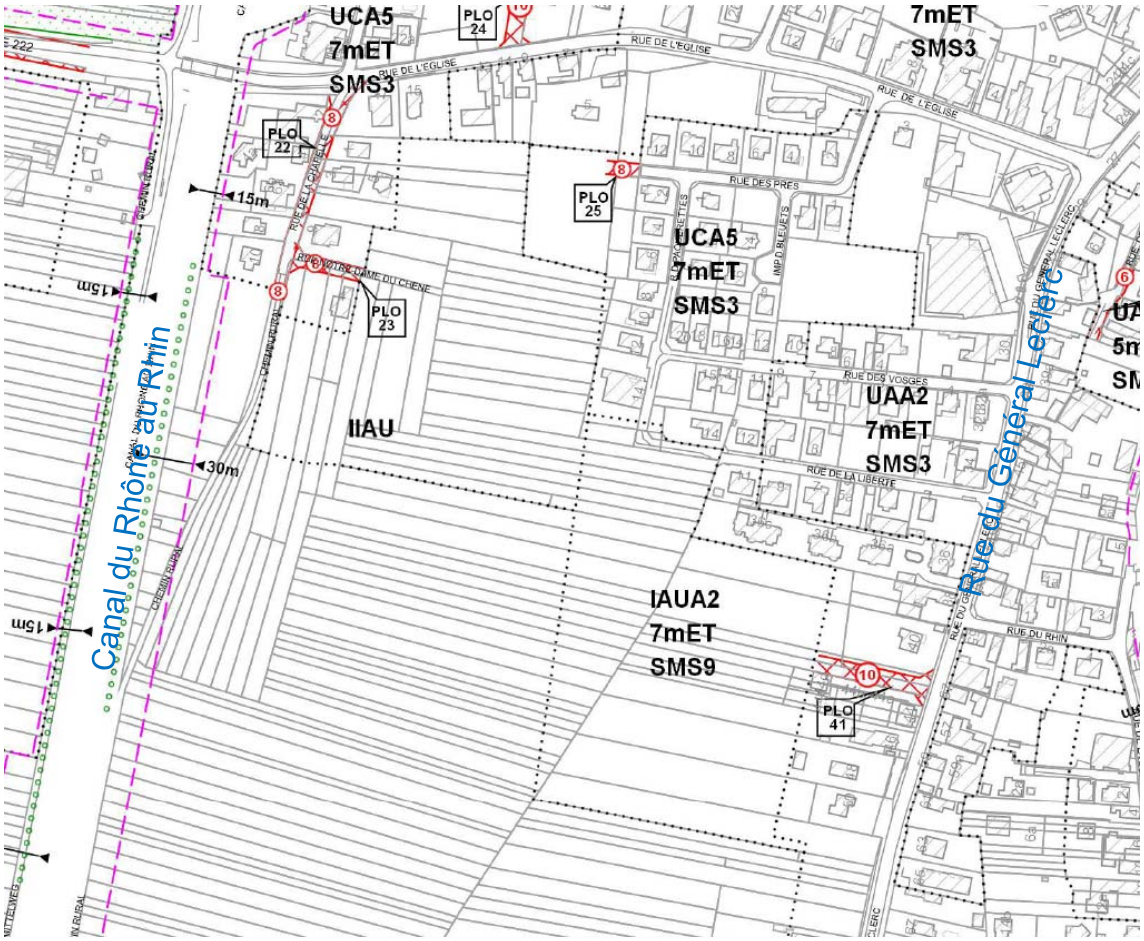
Le PLU ne prescrit aujourd'hui qu'un accès à la zone depuis la rue du Général Leclerc via l'emplacement réservé PLO41 de 10 m d'emprise. Or cette voie serait positionnée de manière assez rapprochée de la rue du Rhin, à l'Est de la rue du Général Leclerc, créant ainsi une baïonnette. Compte tenu de la superficie importante de cette zone, cette organisation pourrait créer des engorgements sur la rue du Général Leclerc. Cet accès étant situé en proximité directe avec des habitations, il risquerait également de générer des nuisances pour les riverains.



De plus, depuis l'approbation du PLU, la réalisation d'une opération dans une dent creuse située au bout de la rue des Vosges a modifié les possibilités de desserte par le Nord de la zone IAUA2. Une nouvelle voie a en effet été créée, nommée rue des Pâquerettes, qui se termine actuellement en impasse en limite Nord de la zone.

Pour ces raisons et dans l'optique d'une urbanisation prochaine de ce secteur, la commune a souhaité affiner le scénario de desserte proposé par l'OAP et le règlement graphique.

Ainsi, une étude a été réalisée en octobre 2017 par l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise (ADEUS) qui a abouti aux propositions de modifications suivantes.



- Ajout d'un accès au Sud de la zone :

Compte tenu des problématiques soulevées par le scénario de desserte actuel depuis la rue du Général Leclerc (création d'une baïonnette avec la rue du Rhin, nuisances pour les riverains), il est envisagé de reporter l'accès principal à la zone légèrement vers le Sud, au niveau des parcelles section 4 n° 72 et 81.

L'emplacement envisagé est en effet à la fois plus éloigné de la rue du Rhin et plus éloigné des habitations.

De plus, cette voie serait la plus éloignée possible du carrefour rue de l'Eglise / rue du Général Leclerc, limitant les risques de perturbation sur cette intersection.

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier le scénario de desserte de l'OAP actuelle. Ainsi, l'axe Est-Ouest au Sud de la zone actuellement réservé aux simples modes actifs doit être transformé en principe de voie à créer.

Afin de conforter cette nouvelle vocation, un emplacement réservé doit être crée au règlement graphique, permettant la connexion de cette voirie à la rue du Général Leclerc en dehors du périmètre de la zone, au niveau de la zone UCA5 contigüe.

Cet emplacement réservé prendrait place sur les parcelles section 4 n° 72 et 81.

A contrario, l'accès actuel par l'emplacement réservé PLO41 serait limité dans un premier temps aux modes actifs. Cependant, si la création d'une voie secondaire s'avère nécessaire par exemple au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU, l'OAP précise que les chemins modes actifs seront susceptibles d'être transformés en voie et devront être dimensionnés de façon à répondre à cette contrainte. Le maintien de l'emplacement réservé PLO41 vient conforter ce scénario.

- Mise à jour de la desserte interne à la zone :

Au sein de la zone IAUA2 dans la partie Sud-Est de l'OAP, le principe de voie Nord-Sud est actuellement positionné en limite Ouest de zone, ce qui ne permet pas une optimisation du linéaire de voirie.

Ainsi, il est proposé de décaler la voirie Nord-Sud légèrement vers l'Est, dans la continuité de la rue des Pâquerettes, ce qui permet également d'assurer la continuité viaire et évite ainsi un fonctionnement en impasse.

- Ajout d'une sortie piétonne en direction de la rue de l'Eglise :

L'OAP actuelle ne prévoit pas de possibilité d'accès à la zone par le 5/7 rue de l'Eglise, à l'arrière du jardin du Presbytère, alors que cet ensemble est propriété communale. Dans l'optique de ne pas obérer une possibilité future de connexion, il est souhaité de matérialiser à l'OAP une possibilité de connexion piétonne.

- Ajout d'une transition végétalisée en frange de zone :

Dans l'OAP actuelle, au niveau de la frange de zone avec l'espace agricole, aucune lisière végétalisée n'est matérialisée à l'OAP. Or, il s'agit d'un principe important décliné dans l'OAP Trame verte et bleue du PLU. Ainsi, il est proposé d'ajouter cet élément.

b. Traduction dans le PLU

Au règlement graphique, il est proposé d'ajouter un emplacement réservé (PLO57) au droit de la rue du Général Leclerc permettant l'accès à la zone, de 10 m d'emprise, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au niveau de l'OAP, il est proposé de :
- modifier le scénario de desserte de la zone comme décrit ci-dessus (ajout d'un accès au Sud de la zone en lien avec l'emplacement réservé PLO57, transformation de l'ancien accès en voie réservée aux modes actifs, mise à jour de la desserte interne, ajout d'une sortie piétonne en direction de la rue de l'Eglise) ;
- ajouter une transition végétale au niveau des franges de la zone.

75. Commune de PLOBSHEIM – RD468
Création d'une zone A4, suppression d'un EPCC, réduction d'une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg envisage d'implanter une aire collective de remplissage et de lavage des pulvérisateurs agricoles au niveau d'une parcelle en entrée Sud de Plobsheim, le long de la RD468.
La réalisation de cet équipement est liée à la création du captage d'eau localisé au Sud de Plobsheim qui permet d'alimenter le territoire en eau potable.
Il s'agit de répondre à une mesure mise en place dans le cadre de la déclaration d'utilité publique (DUP) du captage afin d'éviter le lavage et le rinçage des pulvérisateurs agricoles dans le Périmètre de Protection Rapprochée.

En effet, lors de ces opérations, plusieurs accidents peuvent se produire : retour d'eau dans le réseau d'eau potable ; débordement de la cuve ; renversement accidentel du produit ; vidange de bouilli dans le milieu naturel sans dilution ; impliquant des risques :
- de contamination des eaux souterraines prélevées pour la consommation humaine ;
- d'exposition des personnes.

Le projet, de par sa vocation, contribuera à la qualité de la nappe phréatique et aura donc un impact positif sur l'environnement, la santé et la salubrité publique.

La commune de Plobsheim est propriétaire du terrain qu'elle mettrait à disposition de l'Eurométropole de Strasbourg qui sera le maître d'ouvrage du projet. L'installation sera ensuite mise à disposition des agriculteurs locaux via une Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA). Cette CUMA accueillera l'ensemble des agriculteurs exploitant le périmètre, qu'ils résident ou non à Plobsheim. Aujourd'hui 16 agriculteurs ont déjà fait part de leur souhait d'y adhérer et s'engagent à utiliser cette aire et à respecter des règles de maintenance et de gestion de l'installation pour en assurer sa pérennité.

Le site de projet est envisagé après échanges avec les différents acteurs du territoire, notamment avec les agriculteurs qui utiliseront l'aire, car il présente plusieurs atouts :
- il est d'ores et déjà propriété communale, ainsi le projet pourrait être mis en œuvre dans les meilleurs délais ;
- il est localisé de manière très centrale par rapport à la zone agricole de Plobsheim et par rapport au captage, ce qui optimise son action sur l'amélioration de la qualité des eaux ;
- il est localisé à proximité immédiate de l'agglomération de Plobsheim et en bordure de route, ce qui :
    - assure une bonne accessibilité pour les agriculteurs et la réduction des déplacements quotidiens,
    - permet une visibilité sur le projet et une sensibilisation aux bonnes pratiques, valorisant ainsi le travail des agriculteurs,
- il est toutefois assez éloigné pour ne pas générer de nuisances auprès des habitants (bruits, exposition aux produits, encombrement et ralentissement du réseau routier).

Le site est actuellement en zone A1 inconstructible au PLU ce qui ne permet pas l'implantation de l'installation. Un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) est également présent. Il correspond à un boisement existant sur la parcelle composé principalement de Frêne, d'Erable plane, d'Erable sycomore et de Robiniers faux acacia, ainsi que d'un alignement de Noyers.

Il s'agit d'un espace arboré artificiel à l'état sanitaire dégradé qui ne présente pas d'intérêt patrimonial. Les frênes composant ce délaissé sont atteints de Chalarose pouvant entrainer un fort dépérissement susceptible de s'aggraver et de générer des problèmes de sécurité (chutes de branches). Au vu de sa composition, le potentiel faunistique du boisement a également été jugé très limité.

De plus, une marge de recul de 25 m est présente le long de la RD468, souhaitée par le département alors compétent en matière d'infrastructures routières. Aujourd'hui, la gestion de ces équipements relève de l'Eurométropole de Strasbourg, qui souhaite réduire cette bande inconstructible tout en garantissant les enjeux de sécurité routière.

C'est pourquoi une évolution du règlement est nécessaire sur cette zone. Suite à l'évolution du PLU, une étude durant la phase projet permettra de définir les éventuelles mesures nécessaires à éviter, réduire ou compenser les impacts environnementaux du projet (ex. : définition de principes d'aménagement en lien avec les enjeux environnementaux ; nécessité de reboisement).

Durant la phase projet, l'Eurométropole maître d'ouvrage et la Commune souhaitent s'inscrire dans une démarche qualitative en lien avec la situation du site en entrée d'agglomération. Par exemple, des aménagements paysagers sont envisagés pour assurer l'intégration paysagère du projet. De plus, la préservation dans la mesure du possible d'une partie de la végétation en place est souhaitée, en fonction de l'état sanitaire des arbres.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre l'éventuelle implantation de ce projet, il est proposé d'opérer les modifications suivantes au règlement graphique :

- Création d'une zone agricole A4 constructible sur l'emprise du projet.
- Suppression de l'espace planté à conserver ou à créer au sein du périmètre.
- Réduction de la marge de recul à 15 m le long de la RD468.

76. Commune de PLOBSHEIM – Rue des Pêcheurs cours d'eau du Dorfwasser Correction de tracés de marges de recul (erreurs matérielles)

a. Présentation - Explications – Justifications

Le long des berges du Dorfwasser au niveau de la rue des Pêcheurs, à la limite entre la zone UAA2 et la zone N1, la marge de recul matérialisée au règlement graphique ne suit pas correctement la limite du zonage. De même, au niveau de la limite de zone entre la zone N1 et la zone UCA5 coté Est de la berge, la marge de recul n'est pas correctement callée sur la limite du zonage.

Ces imprécisions graphiques sont susceptibles de poser des problèmes d'instruction lors de demandes d'autorisations d'urbanisme.

C'est pourquoi la commune souhaite un ajustement de ces tracés de marges de reculs.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé au plan de zonage, d'aligner les deux marges de recul concernées sur les limites de zones correspondantes.

77. Commune de PLOBSHEIM – Rue du Rhin Elargissement de l'emplacement réservé PLO6

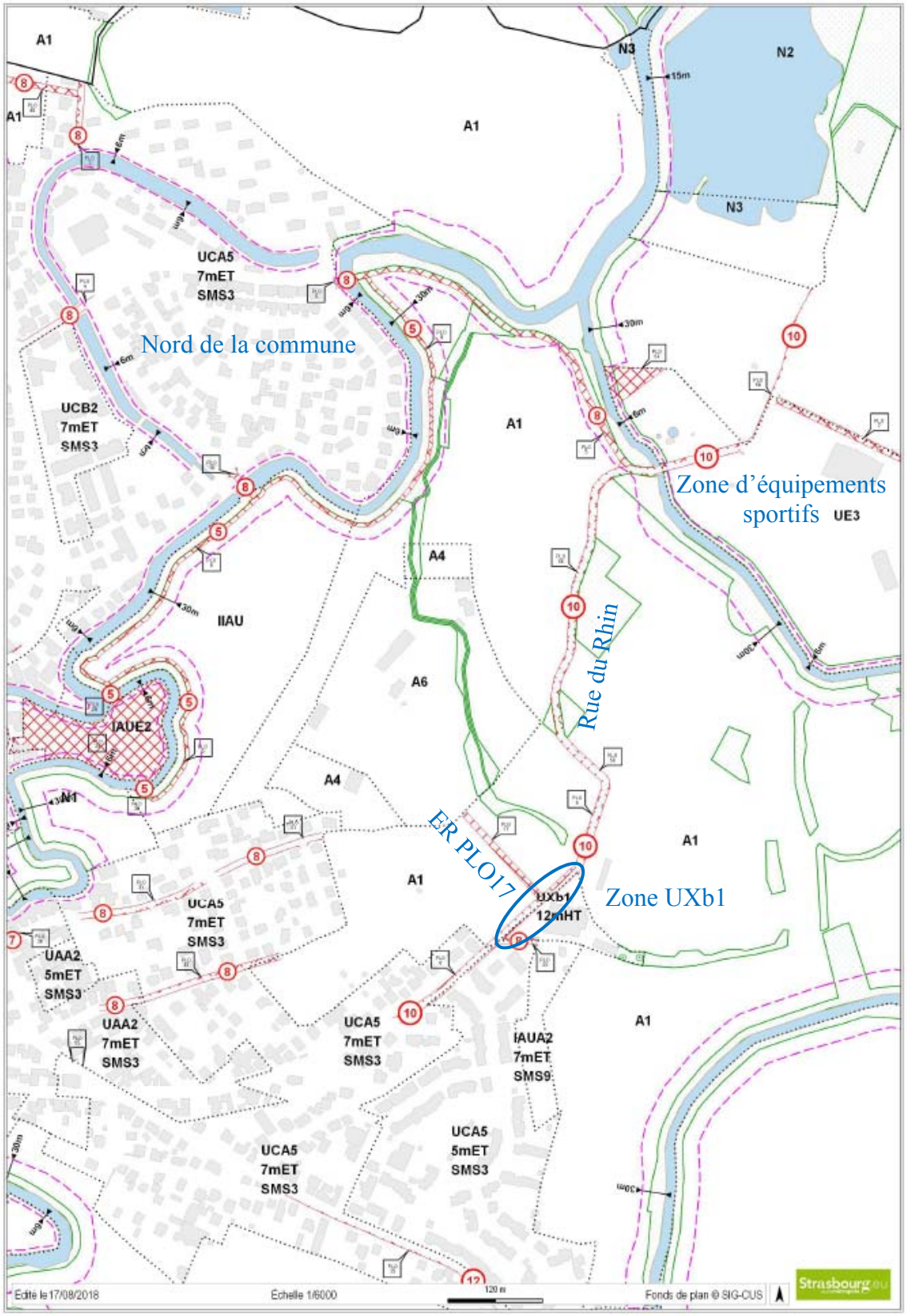
a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé PLO6 implanté le long de la rue du Rhin, mesure actuellement 10 m d'emprise et a pour objet l'élargissement de la rue du Rhin à l'Est du village.
La partie Sud de l'emplacement réservé est implantée en zone urbanisée et la partie Nord en zone agricole.
Une piste cyclable relie actuellement le centre du village au complexe sportif via la rue St Paul. L'emplacement réservé PLO17 (dont l'objet est la création d'une liaison piétons/cycles) et l'élargissement de l'emplacement réservé PLO6 au niveau de la zone UXb1 permettra de relier l'Est du village au complexe sportif via des modes actifs.
Grace à l'emplacement réservé PLO5, cet axe permettra également à terme d'assurer une connexion avec le Nord de la commune en direction d'Eschau et du réseau structurant d'agglomération Vélostras.
Il s'inscrit dans le schéma directeur « vélo » de l'Eurométropole de Strasbourg.

La zone UXb1 concernée par l'élargissement de l'emplacement réservé est située en entrée de l'agglomération de Plobsheim, à hauteur de l'emplacement réservé PLO17.

Or, la largeur actuelle de 10 m de l'emplacement réservé PLO6 ne permet pas d'implanter une chaussée double-sens ainsi que des espaces de qualité réservés aux piétons et aux cycles, dont l'aménagement d'un tourne-à-gauche qui leur serait réservé.

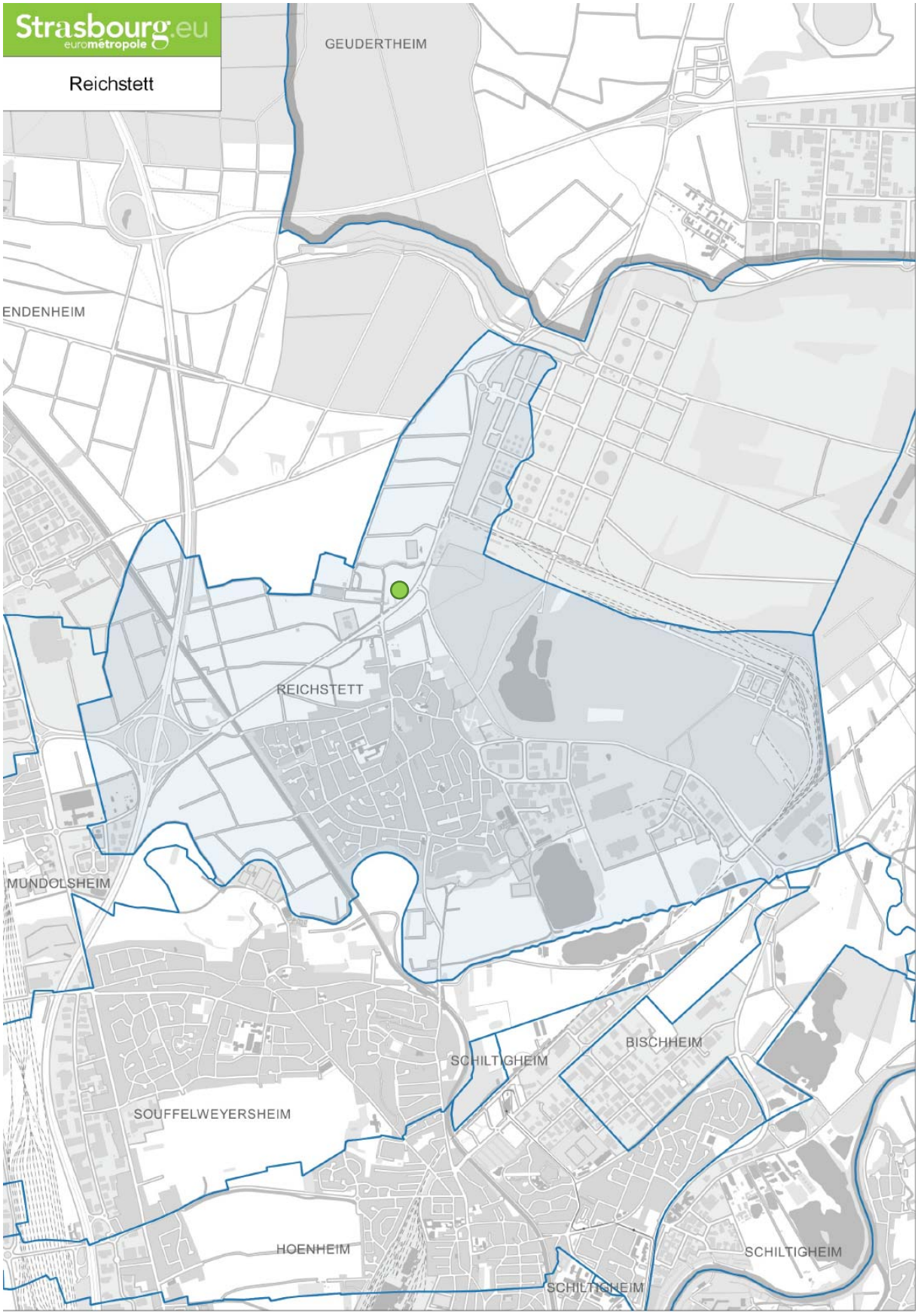
La zone UXb1 a accueilli une entreprise qui a cessé ses activités sur ce site et le secteur est aujourd'hui en friche. Sans certitude sur son devenir, la commune souhaite dès à présent mettre en œuvre les conditions de réalisation des aménagements projetés sur cette voirie.
Pour ce faire, il est nécessaire d'élargir l'emplacement réservé PLO6 à une largeur de 13 m, permettant l'intégration de bandes ou pistes cyclables sur la rue du Rhin ainsi que de tourne-à-gauche vers/depuis la voie verte matérialisée par l'emplacement réservé PLO17. La position définitive de celle-ci n'est par ailleurs pas encore connue.



b. Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé dans le règlement graphique, d'élargir l'emplacement réservé PLO6 à 13 m au niveau de la zone UXb1.

Commune de REICHSTETT



78. Commune de REICHSTETT – Secteur IIAUX au Nord de la RD63 Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX

a. Présentation – Explications – Justifications

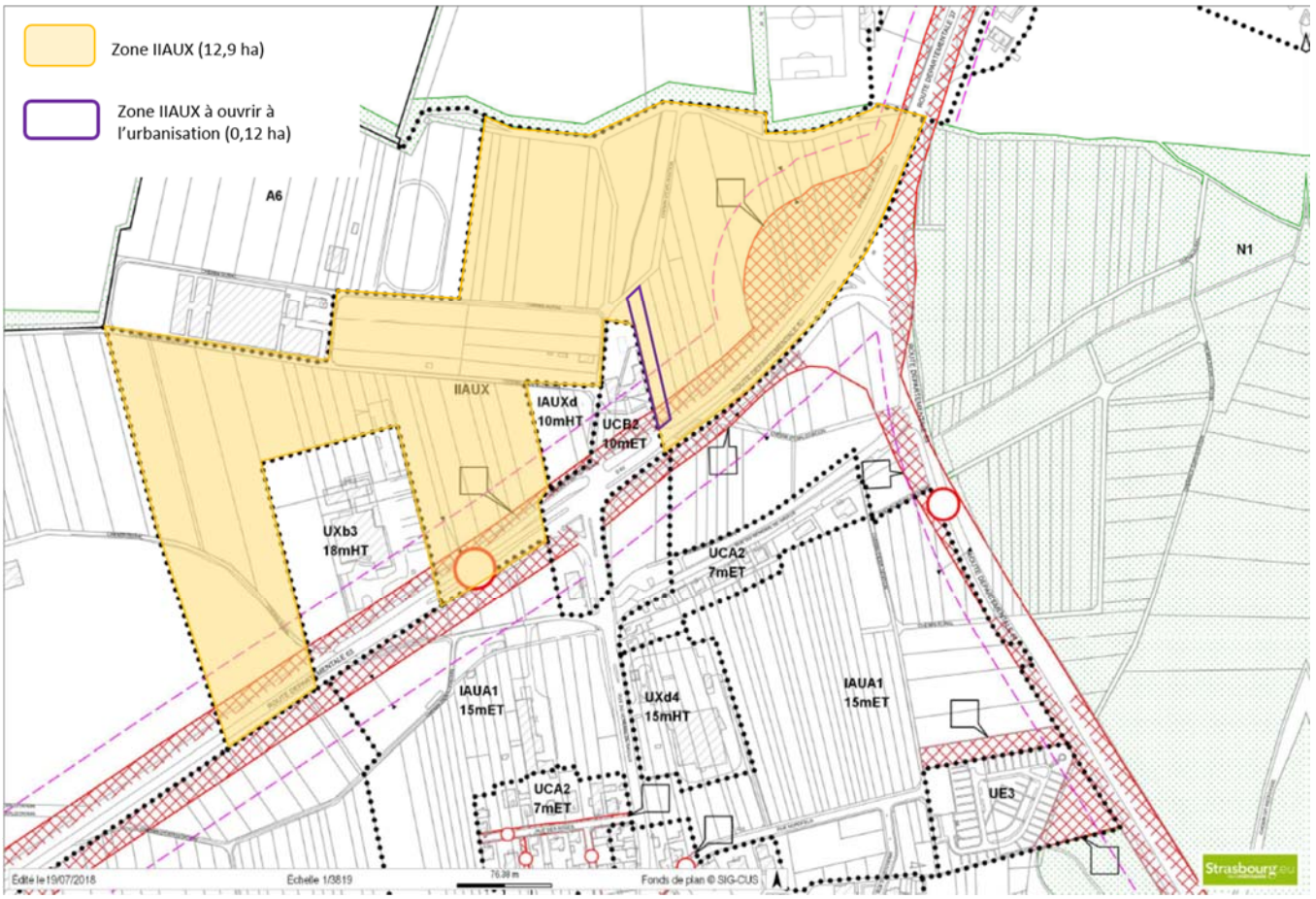
Le présent point de modification vise à permettre l'urbanisation d'une partie très restreinte de la zone IIAUX située au Nord de la RD63.

En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 28 septembre 2018 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX en zone UCB2 limitrophe en vue de permettre l'extension de l'Hôtel de Paris. Cette opération est rendue nécessaire pour recréer les conditions de bon fonctionnement de l'établissement suite à la réorganisation des locaux intervenue dans le cadre de la mise aux normes PMR. Elle permettrait donc de maintenir sur site l'activité hôtelière existante, bénéficiant d'une situation stratégique en entrée d'agglomération et des conditions favorables en termes de desserte et de visibilité depuis la RD63.

Cette ouverture partielle à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

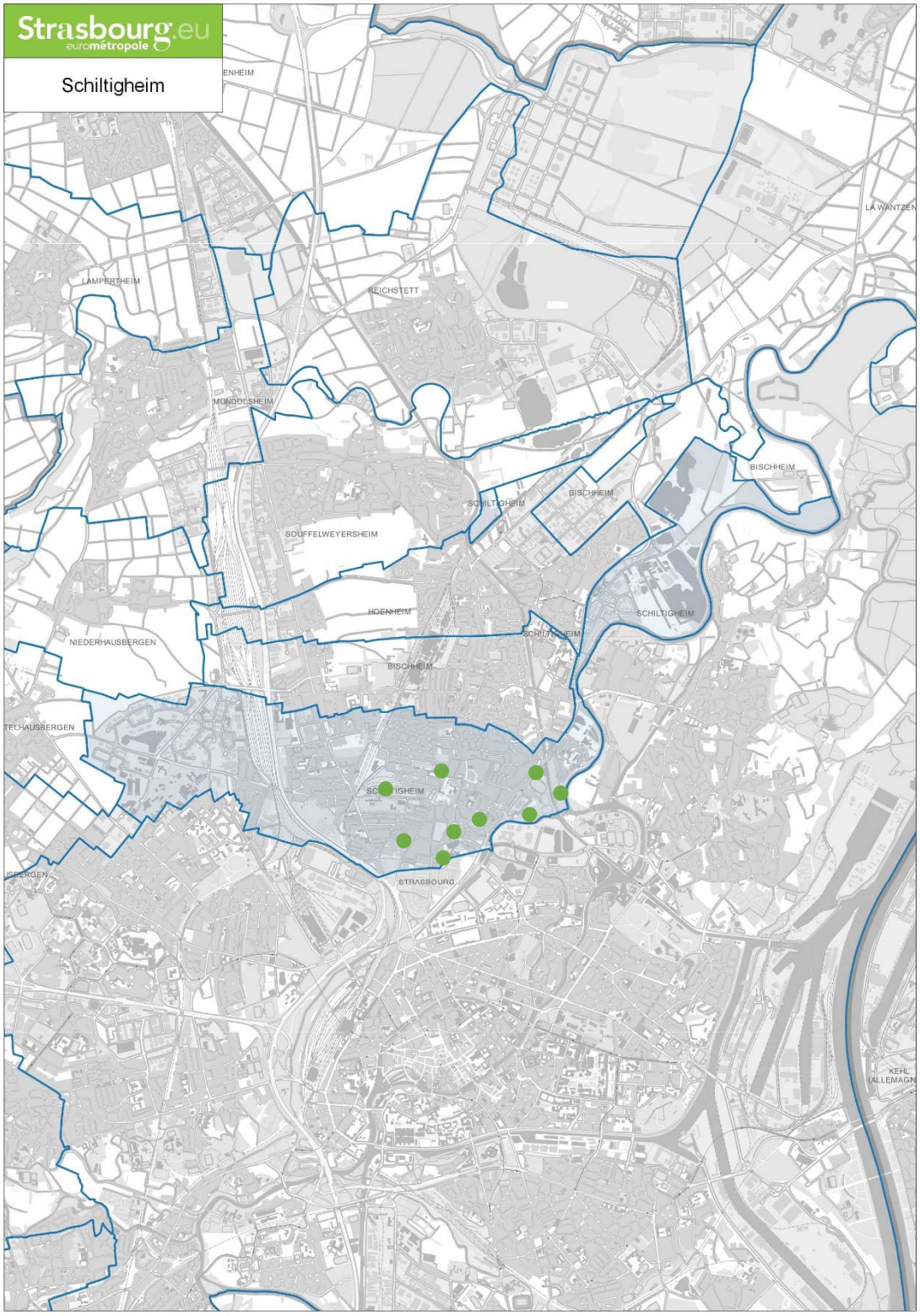
La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie de 12,9 ha. La partie nécessaire à l'extension de l'Hôtel de Paris et destinée à être ouverte à l'urbanisation représente environ 0,12 ha, soit un peu moins de 1 % de la superficie totale de la zone IIAUX (voir plan ci-après). L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.



b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX dans la zone UCB2 attenante, située au niveau de la RD63.

Commune de SCHILTIGHEIM

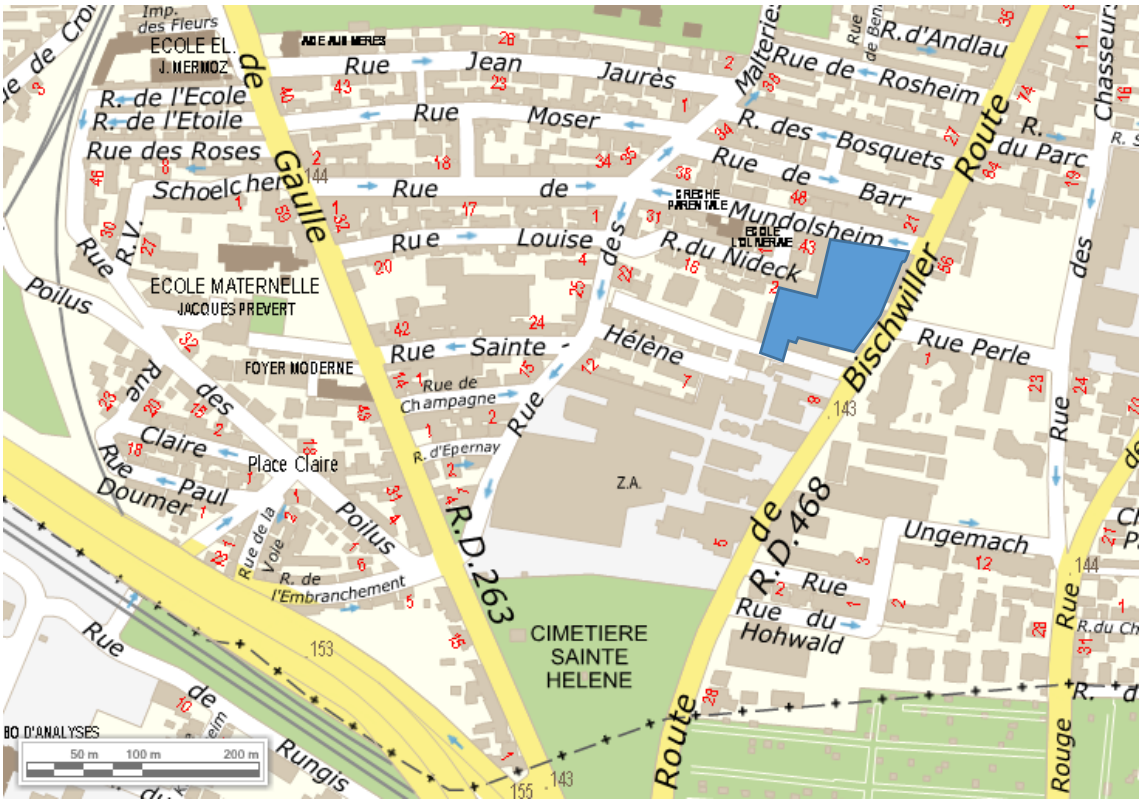


79. Commune de SCHILTIGHEIM – Route de Bischwiller Requalification du site d'activités ALSIA en zone d'habitat

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification porte sur le site ALSIA, à Schiltigheim. D'une superficie d'environ 0,8 ha, le site ALSIA est localisé au niveau de l'entrée Sud de la ville de Schiltigheim. Il borde la route de Bischwiller au droit de l'intersection avec la rue Perle.

La ville de Schiltigheim souhaite faire évoluer la destination de ce secteur et définir les principes d'aménagement à respecter dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.



Situation du secteur « Alsia »

Il est actuellement occupé par une entreprise qui souhaite développer son activité. La configuration du site ne permet pas d'envisager ce développement sur place.

Par ailleurs, l'activité génère des nuisances peu compatibles avec le caractère résidentiel du secteur dans lequel elle se situe.

Dans le cadre de la modification n° 1 du PLU, une servitude d'urbanisme a été mise en place, pour partie, sur le site dans l'attente :

- de la recherche d'un site de relocalisation de l'activité ;
- de la définition d'un projet d'aménagement global (PAG).

Aujourd'hui, l'entreprise a trouvé un site plus adapté à ses besoins.

Des principes d'aménagement ont été définis sur le site d'activité, par la ville de Schiltigheim, favorable à la requalification du site en secteur à vocation mixte.

Au regard de ces éléments, il est proposé de permettre la requalification du site d'activités vers une vocation mixte à dominante d'habitat.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet d'éviter la constitution d'une friche industrielle potentielle.

Il permettra l'accueil de population et l'aménagement d'espaces végétalisés, sur un site aujourd'hui complètement minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de la Ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où :

- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site industriel, en traitant les sols pollués et en augmentant la part de végétal sur un espace majoritairement minéral ;
- par ailleurs, la proximité du centre-ville de Schiltigheim, des futurs quartiers Fischer ainsi que de la ville de Strasbourg fait de ce site un secteur intéressant pour développer de l'habitat.

Afin d'encadrer le devenir du site, d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Au regard de la taille du secteur et des enjeux d'aménagement, son aménagement devra être réalisé d'un seul tenant sur la totalité de la zone.

<u>Prise en compte des enjeux de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale</u>

Afin de répondre aux objectifs de mixité fonctionnelle, le projet pourra comprendre de l'habitat, des commerces et services de proximité ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Au regard du contexte urbain, la ville de Schiltigheim estime la surface de plancher destinée à l'habitat à 6 000 m².

Tout projet devra répondre aux enjeux de mixité sociale : 15 % de logements locatifs sociaux sont exigés. Ce taux est fixé en tenant compte du parc de logements existants à Schiltigheim et avec l'objectif d'une répartition spatiale équilibrée du parc social à l'échelle de la commune.

La programmation devra être diversifiée en matière de taille de logements pour répondre aux besoins de la population. Il s'agit d'offrir une part de grands logements pour permettre l'accueil de familles.

<u>Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements</u>

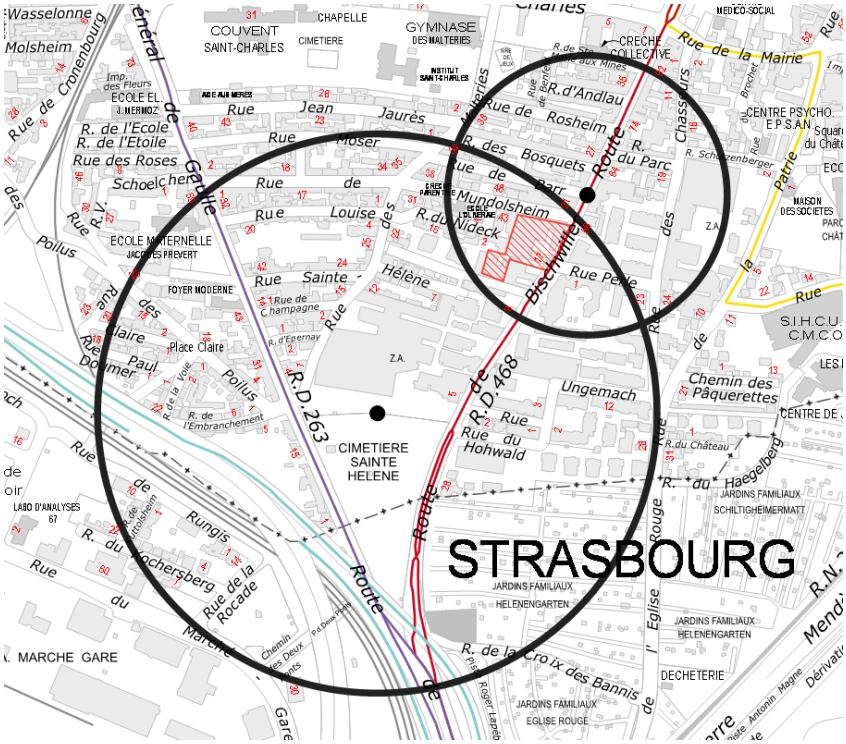
En termes d'accessibilité, le secteur sera desservi par une voie à créer depuis la route de Bischwiller qui bouclera avec la « voie Heineken » à aménager plus au Sud, matérialisée par l'emplacement réservé SCH129 au règlement graphique du PLU.

Ce réseau viaire sera aménagé de manière à répondre à des fonctions de desserte locale, à l'échelle du quartier des malteries.

Aussi, leur configuration et leur aménagement seront définis pour garantir les déplacements en toute sécurité des piétons et des cyclistes et la circulation apaisée des voitures, en sens unique.

Le plan de circulation pourra faire l'objet d'évolutions, notamment la mise en place de zone 30 ou de zone de rencontre, afin restreindre la circulation à la desserte locale.

En matière de transport en commun, le secteur est bien desservi. Il se situe à moins de 200m de l'arrêt « Barr » de la ligne 4 et à moins de 500 m du futur arrêt de la ligne 6, situé au Sud du site Fischer.



Situation du secteur « Alsia » au regard de la desserte par les transports en commun

Ces lignes font partie d'une restructuration du réseau sur le quadrant Nord de l'Eurométropole, mise en place depuis la rentrée de septembre 2018 :
- Le nouveau schéma de transports collectif a amélioré la desserte, notamment avec une liaison directe vers la zone commerciale de Vendenheim et les communes Nord grâce au prolongement de la ligne 6 ;
- la fiabilité des temps de parcours et la vitesse commerciale de la ligne 6 ont été améliorées par des aménagements ponctuels sur la route du Général de Gaulle et par des mesures de régulation des carrefours à feux favorisant les transports collectifs sur l'axe.

En terme de stationnement, tout projet devra respecter à minima les exigences du PLU, définies en fonction de la programmation et de la taille des logements.

Prise en compte des enjeux en matière d'insertion urbaine et paysagère et de patrimoine

Afin de donner une place à la nature sur un secteur aujourd'hui fortement minéralisé, tout aménagement du site devra comporter un minimum de 20 % d'espaces végétalisés réalisés en pleine terre.

Du point de vue de l'insertion d'un projet dans son environnement proche, la transition avec les parcelles bâties à l'Ouest du site devra faire l'objet d'une attention particulière.

Un aménagement végétalisé cohérent mais diversifié dans le choix des essences est exigé.

Par ailleurs, tout projet devra veiller à assurer une transition avec le bâtiment existant au niveau du 49 rue de Mundolsheim, tant concernant les constructions futures qui s'implanteront le long de cet axe que celles projetées route de Bischwiller.

Le secteur comporte, par ailleurs, un bâtiment à valeur patrimoniale au sein du secteur (voir extrait de l'OAP proposée). Le parti d'aménagement devra être conçu de manière à intégrer cet édifice au plan masse et le mettre en valeur. Son maintien et sa reconversion sont à privilégier afin de garder la mémoire de l'histoire du site.

L'aménagement d'un espace ouvert au public en lien avec ce bâtiment constitue une hypothèse d'aménagement. Dans ce cas l'usage de cet espace devra être pensé en complémentarité avec les espaces publics créés dans le cadre de la requalification des sites SEBIM et FISCHER situés plus au Sud et qui présentent également des éléments patrimoniaux en lien avec l'histoire de Schiltigheim.

Prise en compte des enjeux en matière d'environnement

La collectivité souhaite que le futur projet réponde aux orientations qu'elle s'est fixée en matière de qualité de vie et d'environnement.

Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité écologique particulière.

Il est, par contre, concerné par des problématiques liées à :
- la qualité des sols et des sous-sols ;
- la présence de cavités souterraines ;
- la qualité de l'air.

Les enjeux liés à la qualité-des sols et des sous-sols

En raison de son historique industriel, des vérifications en matière de qualité des sols ont été réalisées, pour s'assurer de la compatibilité des sols et des eaux souterraines avec les usages projetés.

Les investigations environnementales menées sur site indiquent que les teneurs détectées dans le milieu souterrain ne sont pas susceptibles de mettre en jeu la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve du traitement des spots de pollution, hormis dans la partie Sud/Ouest où une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée.

Cette étude conclut à la compatibilité du site avec les usages projetés pour la zone Sud-Ouest sous réserve de mise en place d'au moins un niveau de sous-sol au droit des bâtiments et du maintien d'un recouvrement des sols.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être supprimées sur l'intégralité du site conformément aux préconisations de la circulaire du 08/02/2007 du M.E.D.D.E.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapport ARCHIMED n° 2015-23 du 18/09/2015), il a été décidé de retenir les RU suivantes sur l'intégralité du secteur

- interdiction de mise en place d'établissement sensible ;
- obligation de recouvrir les sols en place ;
- interdiction d'infiltrer les eaux pluviales sur site ;
- utilisation des eaux souterraines envisageable uniquement pour un usage de géothermie ;
- obligation de poser les canalisations d'eau potable en dehors des zones polluées, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- interdiction de culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.

Ces RU des sols ont été inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU du règlement écrit dans le cadre de la modification n° 1 du PLU.

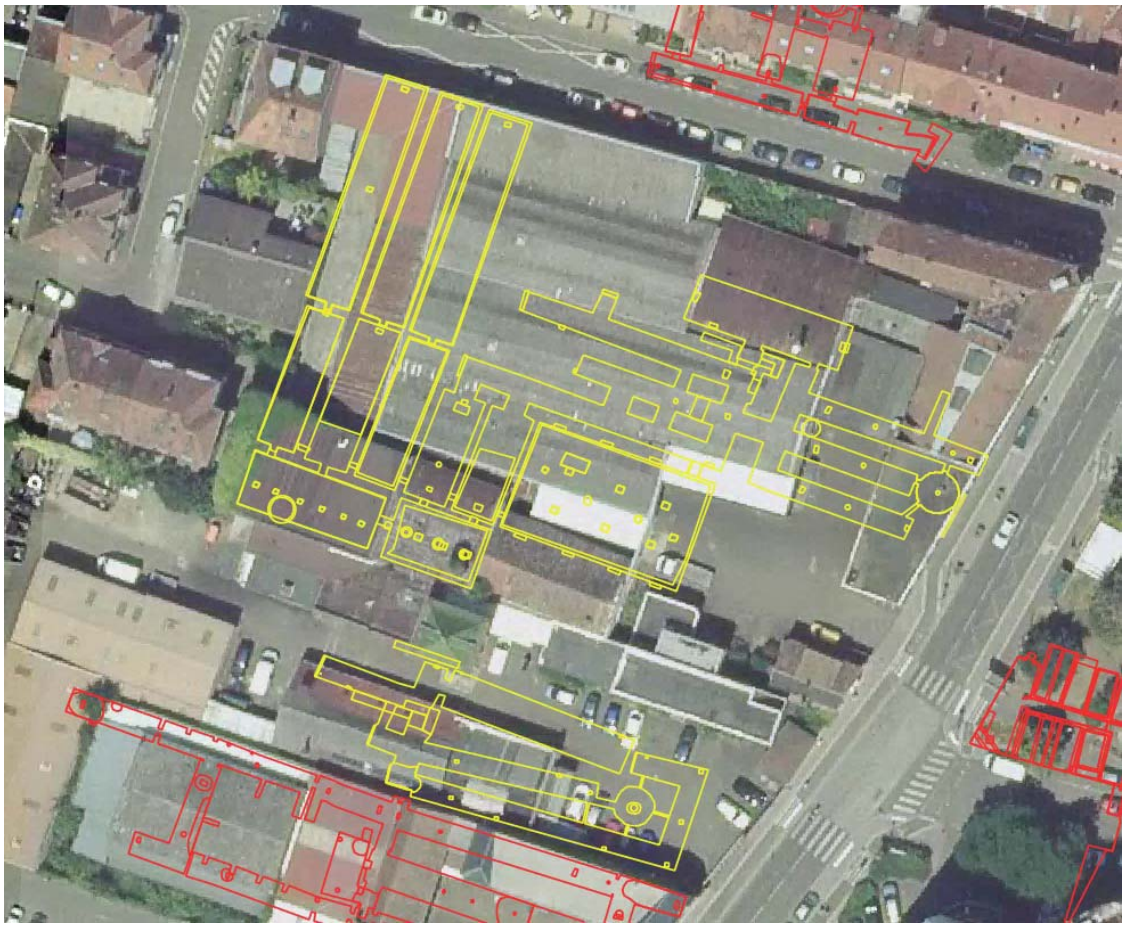
Aussi, le PLU réglemente déjà les usages du sol par rapport à la problématique de la qualité des sols. Il ne nécessite ainsi pas d'être modifié sur ces aspects pour garantir les enjeux de santé publique qui y sont liés.

<u>Les enjeux liés aux cavités souterraines</u>

Le site sur lequel la société ALSIA est implantée est impacté par 2 réseaux de galeries souterraines.

Le réseau Sud, situé en limite de parcelle, est de taille assez modeste comparativement au réseau Nord. Il se compose de six galeries et d'une salle circulaire (glaciaire).

Le réseau Nord présente une extension bien plus importante ; ce dernier se compose de 21 salles et galeries.

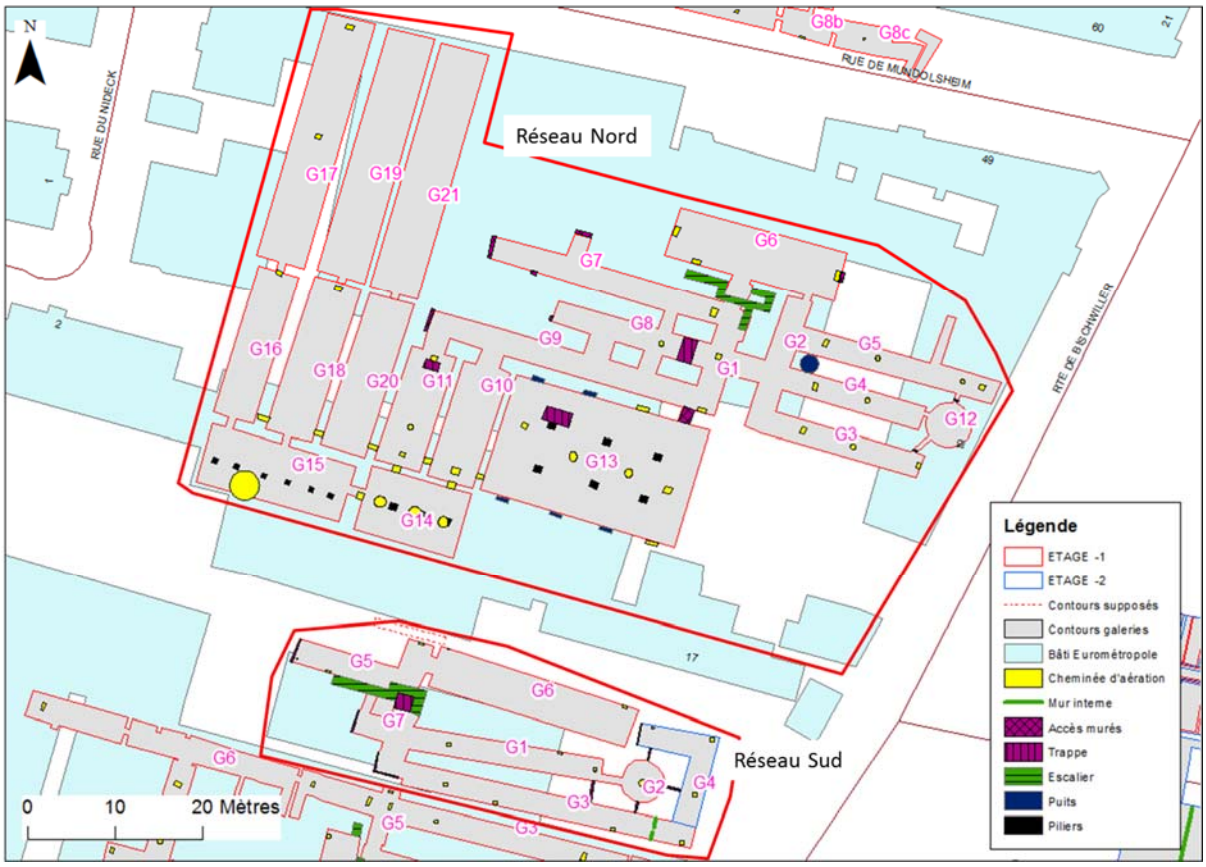


Réseaux de galeries souterraines au niveau du secteur Alsia (identifiés en jaune)

Le secteur est suivi depuis 1997, avec des visites régulières. Chacune de ces visites a été consignée dans des rapports par le BRGM.

Depuis 2006, ce site fait l'objet d'un suivi dans le cadre du programme Eurométropole-BRGM avec une visite en moyenne tous les 2 ans, avec une fréquence légèrement accrue depuis l'écoulement en masse de loess dans la galerie G3 en 2008 (Cruz Mermy, 2008).

Au moins 50 m^3 se sont déposés dans la galerie G3 et dans les galeries adjacentes (G1, G4 et G7) ; par conséquent, la même quantité de matériaux est manquante entre la voûte des galeries et la surface. Ces vides représentent un risque d'effondrement en surface, pour cette raison le site a été requalifié en priorité 1 et fait l'objet d'une inspection régulière.



Localisation des différentes galeries (extrait du rapport du BRGM du 1er juin 2017))

En l'absence d'évolutions franches observées lors de l'inspection des 2 réseaux en juin 2017, la prochaine inspection de ce réseau de galeries devra être prévue en 2019 sauf dans le cas de figure ou des signes d'affaissement seraient observés à l'aplomb de la galerie G3 du réseau Sud et des galeries G14 à G21 du réseau Nord non inspectées lors de la visite de juin 2017.

Réseau Sud :

De manière générale, l'évolution du réseau de galeries souterraines ALSIA Sud entre les inspections de 2016 et 2017 ne présente pas de caractère alarmant.

Les infiltrations loessiques semblent avoir été jugulées par les travaux entrepris sur le réseau d'évacuation des eaux de pluies. Les loess qui recouvrent le radier des galeries G3 et G4 sont en cours d'assèchement.

Néanmoins, l'arrêt des infiltrations loessiques dans les galeries souterraines ne doit pas oblitérer l'existence possible d'un volume de vide estimé à 50 m^3 qui se situe entre la voûte des galeries souterraines et les parcelles de l'usine ALSIA située au-dessus.

Réseau Nord :

De manière générale, le réseau de galeries souterraines du réseau Nord de la société ALSIA n'a que très peu évolué entre 2013 et 2017.
Les cheminées débouchant dans les galeries G3 et G4 représentent un risque de chute de personne en cas de débourrage.

Les galeries G14 à G21 n'ont pas pu faire l'objet d'un diagnostic lors de cette inspection pour causes de conditions d'accès non préparées (points de sécurité pour une remontée sur corde à installer). L'inspection de ces galeries sera à prévoir lors de la prochaine visite de ce réseau de galerie.

L'état de dégradation peut menacer l'ensemble du site. Cette situation induit des problématiques à intégrer notamment pour la sécurité des personnes et la préservation du patrimoine architectural.

Afin d'éviter la poursuite de la dégradation des sites et du sous-sol, il est important de remédier à la situation actuelle, de requalifier les sites laissés en friche et de répondre aux enjeux en matière de sécurité publique.

Dans cette perspective, trois types de mesures pourront être mis en œuvre pour assurer la sécurisation des cavités souterraines :
- le comblement de cavités par remblais dans les règles de l'art ;
- la ré exploitation de cavités pour la réalisation de stationnement ;
- la préservation et la consolidation de tout ou partie des cavités avec le maintien pour visite et contrôle.

b. Traduction règlementaire

Dans cette perspective, il est proposé de :
- reclasser en zone IAUB l'ensemble du site ALSIA et de fixer une hauteur maximale des constructions à 20 m hors tout;
- lever la servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) qui grève une partie du site ;
- identifier le bâtiment à valeur patrimoniale comme un « bâtiment intéressant » au règlement graphique ;
- d'exiger un minimum de 20 % d'espaces végétalisés en pleine terre au règlement écrit pour ce secteur ;
- fixer le principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;
- créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définit les conditions d'aménagement pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, mais également les enjeux en matière de sécurité et de santé publique.

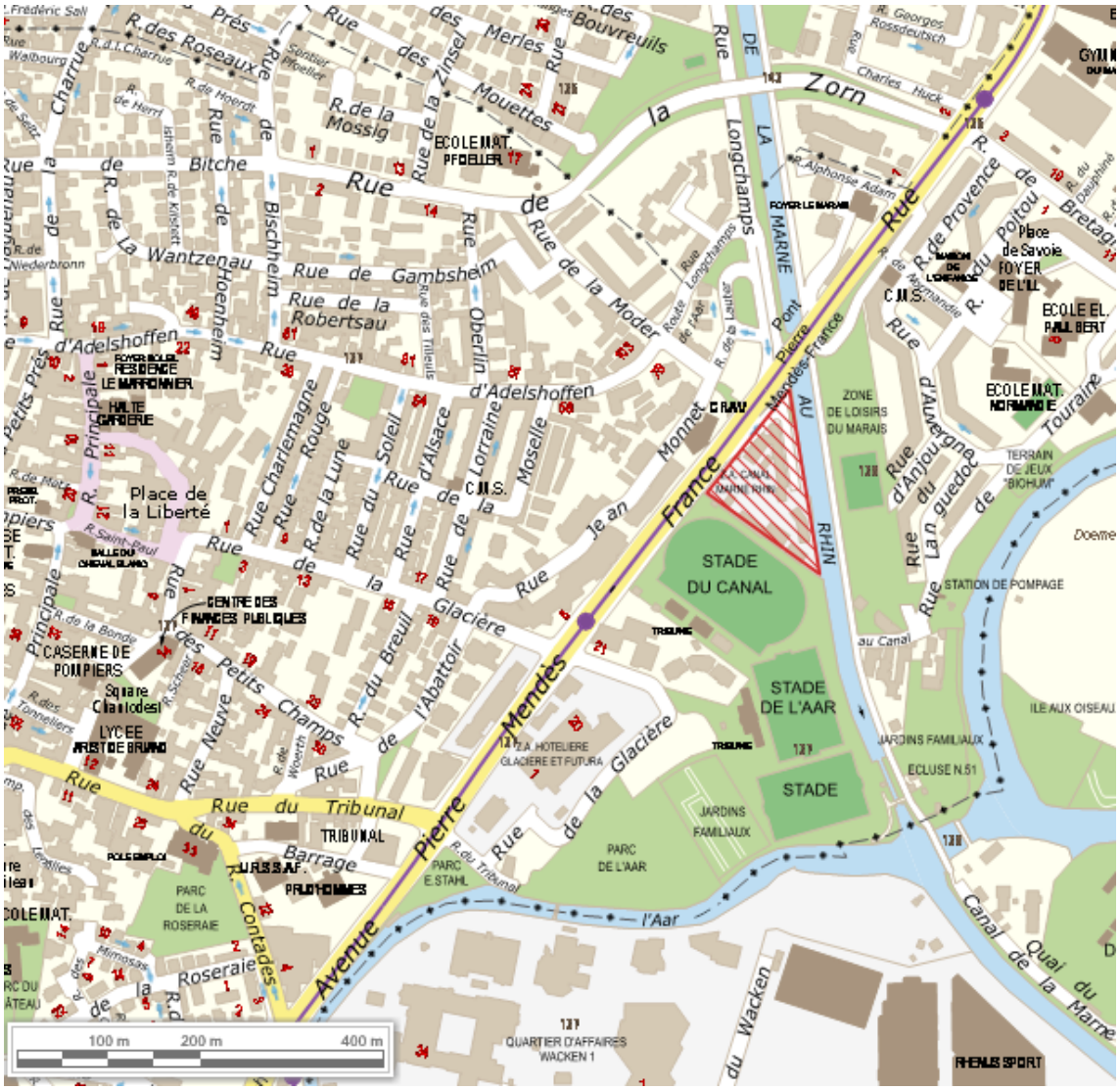
La traduction réglementaire proposée au sein du règlement (écrit et graphique) mais aussi de l'OAP permet de définir les principes d'aménagement que le projet aura à respecter et qui sont expliqués ci-avant.

Concernant l'organisation de la desserte, en cohérence avec les explications données ci-avant, il est proposé de compléter la destination de l'emplacement réservé SCH129 pour réaffirmer le statut de cet espace destiné à devenir public et participer à l'amélioration des déplacements Est/Ouest à l'échelle du quartier.

80. Commune de SCHILTIGHEIM – Avenue Mendès France Requalification du site d'activités Air Product en zone d'habitat

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site industriel Air Product, d'une superficie d'environ 1 ha est situé en bordure de l'avenue Pierre Mendès France à Schiltigheim. Il est bordé à l'Est par le canal de la Marne au Rhin et à l'Ouest par le pont Pierre Mendes France.



Situation du secteur « Air Product »

Cette entreprise industrielle multi-site produit, à Schiltigheim des gaz industriels.

La relocalisation de l'activité de production est projetée sur le site d'activités de l'Ecoparc Rhénan à Reichstett, au Nord de l'Eurométropole de Strasbourg.

La présente modification vise à permettre la requalification du site industriel, tout en garantissant les enjeux en matière d'environnement, de santé et de sécurité publique.

Le site complètement minéralisé ne présente pas de sensibilité écologique particulière.

Programmation envisagée sur le site Air Product

La ville de Schiltigheim souhaite engager la requalification de ce site à usage industriel vers une vocation à dominante d'habitat.

Au regard de la taille du secteur et des enjeux d'aménagement, son aménagement devra être réalisé d'un seul tenant sur la totalité de la zone.

Des commerces et services de proximité pourront s'implanter en bordure Est de la zone, en lien avec la proximité avec le canal et le développement potentiel, à termes, d'une halte fluviale.

Au regard du contexte urbain et de la proximité du tram, la ville de Schiltigheim estime la surface plancher destinée à l'habitat à 10 000 m².

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale à l'échelle de l'opération, la programmation en matière de logements comportera au minimum 15 % de logements locatifs sociaux.

Tout projet devra par ailleurs, présenter une diversité de logements et notamment une part de grands logements.

Cette répartition permettra de proposer des logements adaptés aux besoins des habitants tout en répondant à la volonté de la Ville de diversifier son parc de logements.

Le projet revêt un intérêt général pour la ville de Schiltigheim puisqu'il permet d'éviter la constitution d'une friche industrielle potentielle. Il permettra l'accueil de population à proximité du cœur métropolitain, limitant ainsi les distances de déplacements. Par ailleurs, il constitue une opportunité pour aménager des espaces végétalisés, sur un site aujourd'hui très minéralisé.

Par ailleurs, il répond aux orientations de développement de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment dans le sens où :

- il permet de répondre aux objectifs de production de logements, au sein d'un pôle urbain en lien avec le cœur métropolitain ;?)
- il s'inscrit dans les logiques de gestion économe du foncier, en n'impactant pas les espaces agricoles et naturels ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site industriel, en traitant les sols pollués et en augmentant la part de végétal sur un espace majoritairement minéral.

Afin d'atteindre ces objectifs d'intérêt général tant à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg qu'à celle de la ville de Schiltigheim, il est proposé de traduire la requalification de ce site au sein du zonage et d'une Opération d'aménagement et de programmation (OAP).

Organisation de la desserte, du fonctionnement viaire et du stationnement

Le secteur sera desservi par la voie existante depuis le pont Pierre Mendès France pour l'accès entrant du site. La sortie des véhicules motorisés s'effectuera via la voie passant sous ce même pont et reliée à la rue Lauter.

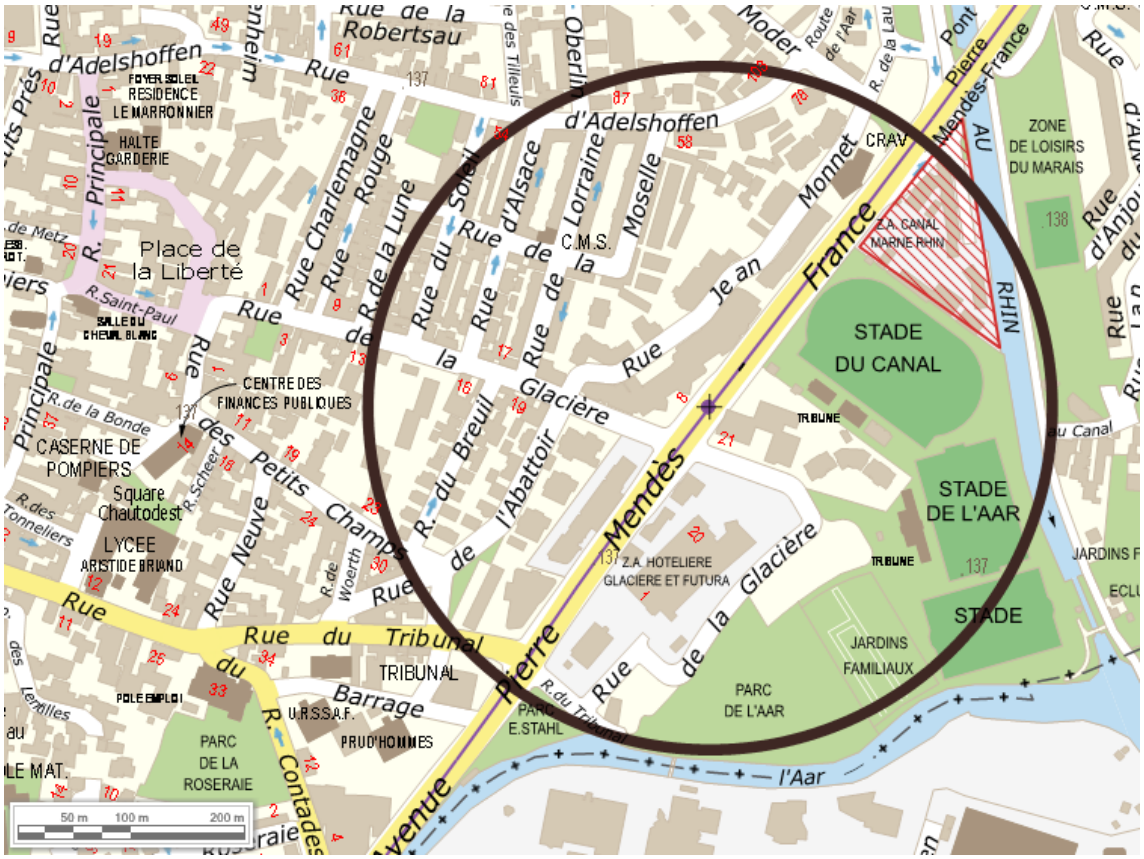
Aucun nouvel accès pour les véhicules motorisés ne sera autorisé depuis le pont Pierre Mendès France, afin de ne pas impacter la fluidité de la circulation sur cet axe et d'assurer la sécurité des usagers qui l'empruntent.

L'accès au stationnement en structure sera optimisé et mutualisé à l'échelle de l'opération. Il se situera de préférence au Nord/Est du site afin de préserver le potentiel des espaces le long du canal de la Marne au Rhin.

Les besoins en stationnement liés à l'opération seront gérés à l'échelle du site. Tout projet respectera au minimum les normes fixées par le PLU en matière de création de stationnement. Le stationnement sera réalisé principalement en structure, au sein des constructions à vocation d'habitat.

La conception du projet tirera partie de la configuration du site. Ainsi le stationnement sera géré préférentiellement sur la partie Nord/Ouest du site, au droit du pont Pierre Mendès France. Cette option reprise dans l'OAP permet de tirer parti de la différence de niveau entre le terrain d'emprise du projet, situé en contre-bas de l'espace public avec la montée du pont.

La situation du secteur de projet à proximité du futur Quartier d'Affaires International (QAI) et d'un arrêt de tram (moins de 300 m de l'arrêt Futura Glacières desservi par la ligne B du tram) en font un site privilégié pour l'usage des modes alternatifs à la voiture individuelle et pour développer un projet à dominante d'habitat.



Situation du secteur à moins de 300 m de l'arrêt du tram B – Station Futura Glacière

Ainsi, le projet veillera à s'inscrire dans le réseau de cheminements actifs existants à proximité immédiate. Il facilitera l'accès aux pistes cyclables situées sur la rive gauche du canal et le long de l'avenue Pierre Mendès France.

Un cheminement doux sera aménagé pour permettre aux futurs habitants de rejoindre facilement l'arrêt de tram « Futura Glacière » et les berges du canal. Dans cette perspective, l'OAP préfigure son implantation préférentielle en bordure Sud du secteur.

<u>Intégration du projet et insertion des constructions dans leur environnement proche</u>

La situation géographique du secteur, en bordure de canal constitue un atout en matière de qualité de vie. Cette proximité nécessite également une attention particulière pour prendre en compte les enjeux environnementaux liés à la trame verte et bleue.

Ainsi, le projet devra garantir une bande de 20 m de large minimum depuis la berge du canal, sans bâtiments d'habitation. Cet espace devra être traité qualitativement et être végétalisé de telle manière à renforcer la continuité écologique le long du canal.

En résonnance avec cet aménagement de continuité écologique, le projet de construction sera conçu autour d'un cœur d'îlot végétalisé.

Arboré, cet espace sera aménagé, au moins pour moitié en pleine terre. Sa conception devra permettre d'en faire un véritable lieu de vie pour les futurs habitants.

Véritable vitrine depuis le canal mais aussi depuis l'avenue Pierre Mendès France, l'organisation des constructions devra préserver des percées visuelles entre cette voie et le canal.

Une diversité architecturale des constructions sera recherchée. Le traitement des façades devra être particulièrement soigné.

Les constructions présenteront des hauteurs différenciées. Il est proposé d'autoriser une hauteur maximale relativement importante afin de permettre l'émergence d'un bâtiment signal. Ce dernier offrira au projet densité tout en préservant des espaces végétalisés plus importants.

Sa réalisation est toutefois conditionnée à la d*éfinition d'un parti pris urbain et architectural fort* et *concerté avec la Ville*.

Dans le cas où cette condition ne serait pas remplie, toutes les constructions devront s'inscrire dans un gabarit respectant les hauteurs des bâtiments avoisinants.

L'organisation interne des bâtiments (double orientation des logements), présence de rangements, cages d'escalier…) fait l'objet de principes dans l'OAP, afin que les logements présentent de bonnes conditions d'habitabilité et répondent aux besoins de la population.

Enjeux liés à la préservation de la santé humaine

L'activité actuelle sur le site relève du régime d'autorisation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

A ce titre, la cessation d'activités sur le site actuel fait l'objet d'un suivi particulier de la part des services de l'Etat.

La requalification du site pour de l'habitat nécessite, avant tout changement de zonage, de s'assurer que le secteur de projet permette d'accueillir des habitants.

Le site est concerné par deux enjeux environnementaux : la qualité des sols et la qualité de l'air.

En matière de qualité des sols

Les activités industrielles historiques sont potentiellement polluantes.

Ainsi, plusieurs diagnostics ont été réalisés conduisant à l'établissement d'un plan de gestion des impacts identifiés et à la réalisation d'une analyse prédictive des risques résiduels à l'issue des travaux.

Les conclusions de ces études indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec un changement d'usage sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type

enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- la pose des conduites d'eau potable en matériaux imperméables aux composés organiques dans des tranchées remplies de matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Par principe de précaution, le bureau d'étude recommande la mise en place de dispositif constructif (type tapis drainant) au droit des bâtiments de plain-pied.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ERM Investigations environnementales de Phase 2 n° R4118 de septembre 2017, Plan de gestion n°R4263 de décembre 2017, Mise à jour de l'ApRR n° R4453 de juin 2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

        - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

    - les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
        - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
        - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 14] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

En matière de qualité de l'air

Le site n'est pas concerné par une zone de vigilance identifiée au Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg.

Néanmoins la circulation actuelle sur l'avenue Pierre Mendès France induit des émissions polluantes que le projet aura à intégrer.

Ainsi, il est proposé de fixer des principes d'aménagement suivant dans l'OAP :
- pour préciser que la conception urbaine et architecturale du projet devra être pensée de manière à limiter l'exposition des populations aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique ;
- pour privilégier les installations techniques visant à assurer la qualité de l'air intérieure des logements sur les façades ne donnant pas sur l'avenue Pierre Mendès France.

Ces principes vont au-delà de la réglementation en vigueur. Ils visent à contribuer à la qualité de vie des futurs habitants.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre le projet d'urbanisation décrit précédemment, les modifications suivantes du PLU sont proposées :
- classement en zone 1AUA2 du site Air Product classé jusqu'ici en zone UXb1 au règlement ; et ajustements du périmètre de la zone UD2 proposée au périmètre des sites de projet ;
- définition d'une hauteur maximale des constructions à 25 m à l'égout de toiture ;
- mise en place de restrictions d'usage sur le site Air product au règlement écrit et au plan vigilance du règlement graphique (RU n° 14) ;
- fixer le principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'orientation d'aménagement et de programmation « seuil d'ouverture à l'urbanisation » ;

- création d'une OAP fixant les principes d'aménagement avec lesquels tout projet d'aménagement devra être compatible.

Les principes d'aménagement présentés ci-avant sont traduits au sein d'une OAP afin d'encadrer le projet, en matière de :
- programmation et de phasage ;
- desserte, d'organisation viaire et déplacements doux ;
- gestion du stationnement ;
- densité et formes urbaines ;
- prise en compte d'intégration du projet et d'insertion des constructions dans l'environnement proche ;
- prise en compte des nuisances et de l'environnement.

81. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue de Haegelberg Création

a. Présentation - Explications – Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite préserver un espace de verger et jardins situés au Sud de son ban, rue Haegelberg.

Ce secteur se situe à l'interface entre les jardins familiaux de la Ville de Strasbourg, le CMCO (centre médico-chirurgical obstétrique) et les quartiers d'habitat de la partie Est de Schiltigheim.

Elle souhaiterait y aménager un verger communal d'environ 14 ares. Néanmoins, il est souhaité de mener une concertation avec le propriétaire foncier, en amont de toute validation d'un tel projet.

Au regard du verger préexistant, il est proposé d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer sur environ un quart du terrain.

Cet outil répond aux orientations du PLU en matière de qualité de vie pour les habitants : il permet de maintenir un îlot de fraîcheur végétalisé et de créer un espace récréatif, favorisant le lien social et le développement d'un maraichage de proximité. Il permet également à la Ville de Schiltigheim d'engager une discussion avec le propriétaire quant à la réalisation éventuelle, à termes, d'un verger communal.



Situation du verger existant – rue du Haegelberg



Vue du verger existant depuis la bordure Sud (Source : Google Map)

b. Traduction dans le PLU

Pour préserver une partie du verger, il est proposé d'inscrire un espace plantée à conserver ou à créer d'une superficie d'une quinzaine d'ares.

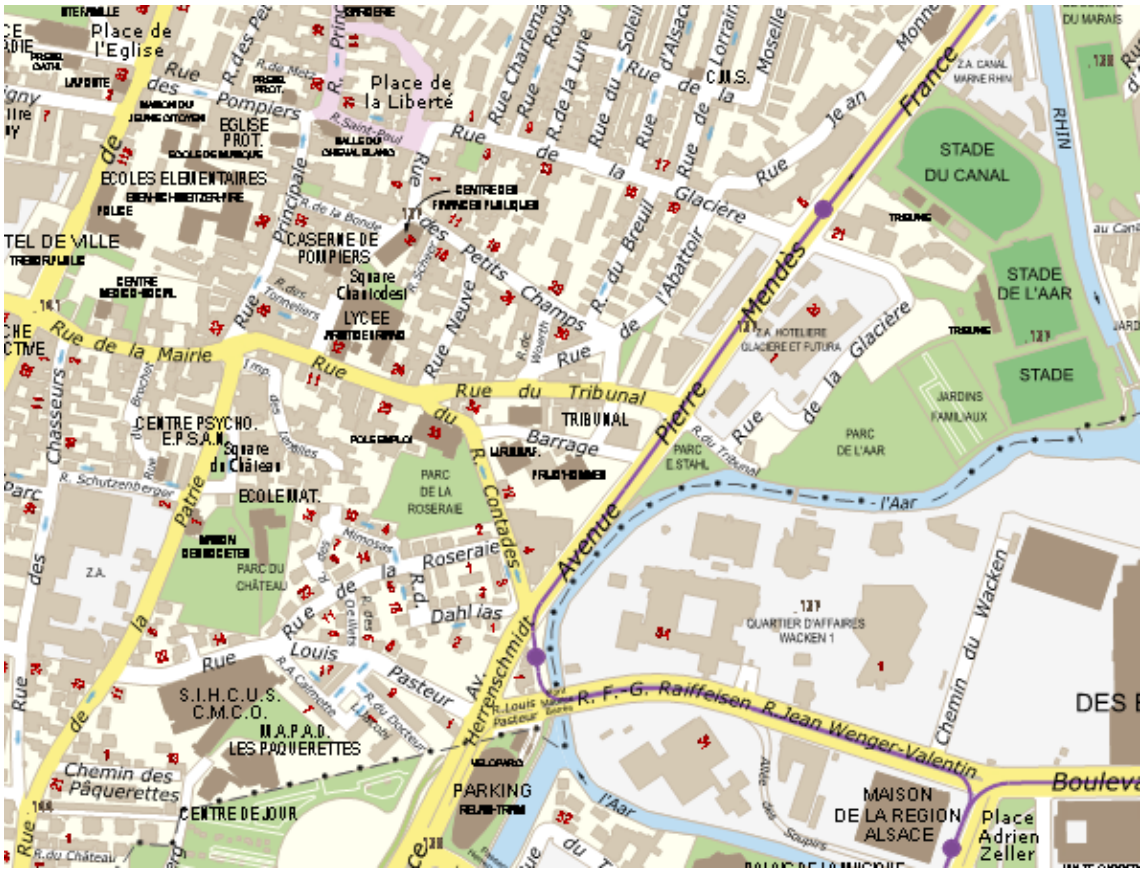
82. Commune de SCHILTIGHEIM – Parcs de l'Aar, du Châteaux, des Contades et de la Roseraie
Classement des parcs publics en zone naturelle

a. Présentation - Explications – Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite affirmer le caractère naturel des parcs et espaces publics végétalisés dont elle assure la gestion.

A ce titre, elle a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg de modifier le classement de différents parcs publics pour les inscrire en zone naturelle au PLU.

Les parcs concernés sont :
- le parc de l'Aar ;
- le parc du Château ;
- le parc des Contades et de la Roseraie.



Situation des parcs publics du Château, de la Roseraie et de l'Aar

Ce principe s'inscrit dans les orientations générales du PLU en matière de préservation des espaces de nature en ville et d'espaces publics répondant aux besoins des habitants.

Par ailleurs, la ville de Schiltigheim souhaite que l'emplacement réservé (ER) SCH6, qui visait l'extension des installations sportives et l'aménagement d'espaces verts de loisirs, soit supprimé sur ces emprises. Comme le foncier lui appartient, il n'y a plus lieu de maintenir cette partie de l'ER.

b. Traduction dans le PLU

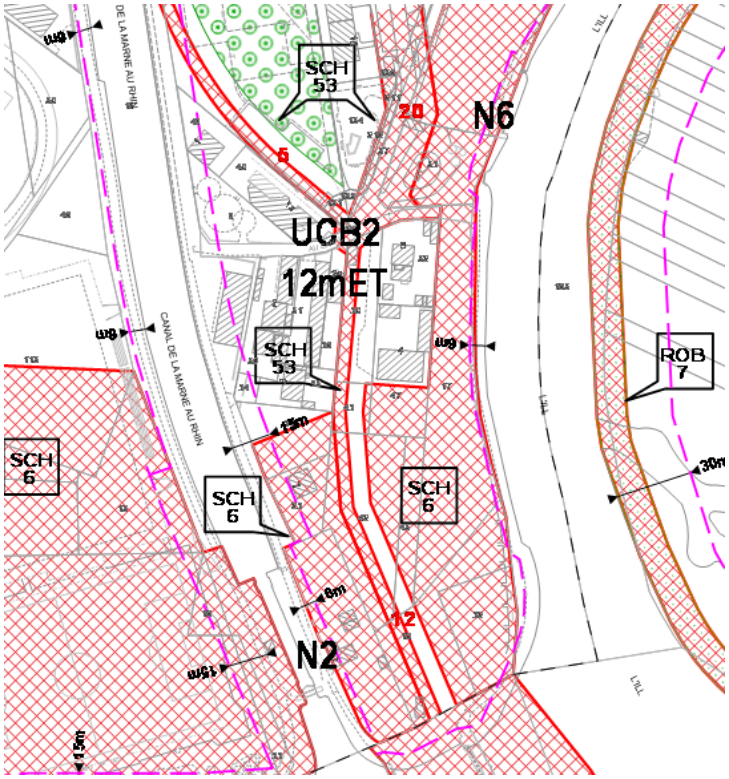
Aussi, il est proposé de :

- déclasser en zone naturelle N3, les différents parcs cités ci-avant et jusque-là inscrits en zone UE3, zone dédiée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Le zonage N3 permet d'afficher le caractère naturel de ces espaces tout en autorisant le développement des équipements publics qui y sont liés ;
- Supprimer l'emplacement réservé SCH6 sur ces mêmes emprises.

83. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue du Canal Ajustement des emplacements réservés SCH6 et SCH53

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER SCH6 dont il est question au point précédent se prolonge à l'Est du canal de la Marne au Rhin.



Extrait du règlement graphique : emplacements réservés SCH6 et SCH53, à l'Est du canal de la Marne au Rhin

La Ville souhaite y aménager, à termes des jardins familiaux et des espaces verts.

Ainsi, cette partie de l'emprise de l'ER SCH6 est maintenue, mais il est proposé de revoir sa destination.

Par ailleurs, la Ville demande d'étendre l'emprise de l'ER SCH6 sur le linéaire non couvert à ce jour par la servitude d'urbanisme (voir extrait règlement graphique).

L'objectif est de ne pas créer un délaissé de terrain inexploitable et non entretenu.

Enfin, la destination de l'ER SCH53 est complétée de manière à préciser que l'aménagement à venir devra permettre la desserte des espaces de jardins familiaux et d'espaces verts.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de procéder aux évolutions suivantes :
- reprise de la destination des ER SCH6 et SCH53 ;
- extension de l'emprise de l'ER SCH6 sur le linéaire non grevé situé entre le canal de la Marne au Rhin et l'Ill.

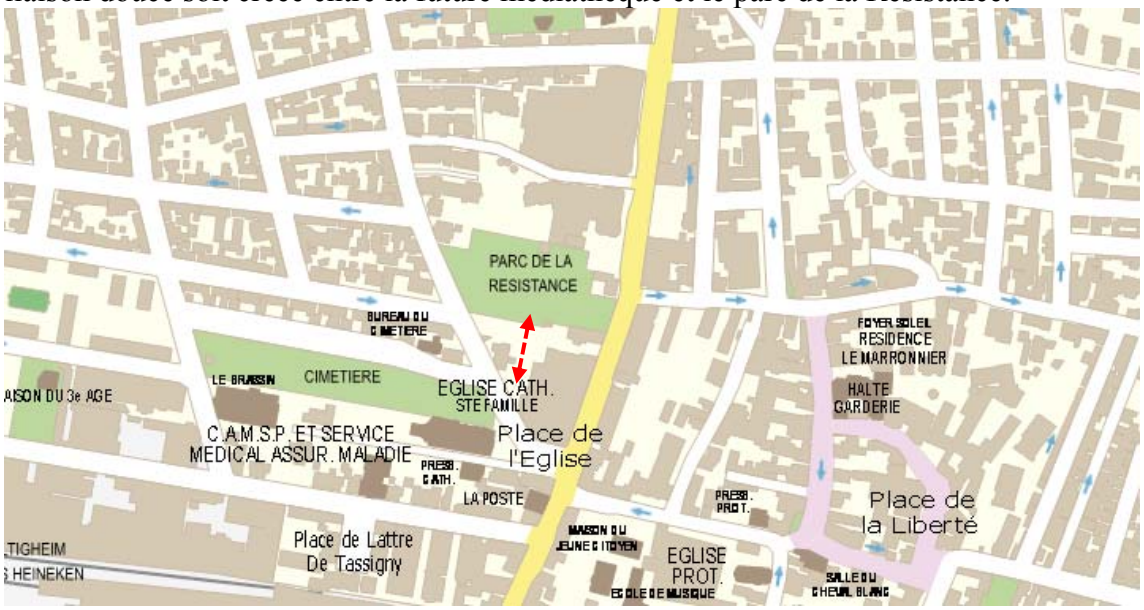
84. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue de Wissembourg / Parc de la Résistance Création d'une liaison piéton / cycle

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet de médiathèque Nord de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans le développement du réseau des médiathèques de l'agglomération.

Sa réalisation est en cours et le futur équipement public se localise à Schiltigheim, à proximité du parc de la Résistance, rue de Wissembourg.

Afin de favoriser l'accessibilité des habitants à cet équipement, la Ville souhaite qu'une liaison douce soit créée entre la future médiathèque et le parc de la Résistance.



Création d'une liaison douce entre le parc de la résistance et la future médiathèque Nord.

Cet aménagement permettra de relier deux équipements complémentaires qui participent à la qualité des habitants de Schiltigheim et des futurs usagers de la médiathèque.

Il participe également à l'accessibilité de la future médiathèque en mode actifs.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (ER) SCH 142, d'une largeur d'emprise de 4 m pour aménager à termes une liaison douce entre la médiathèque et le parc de la Résistance.

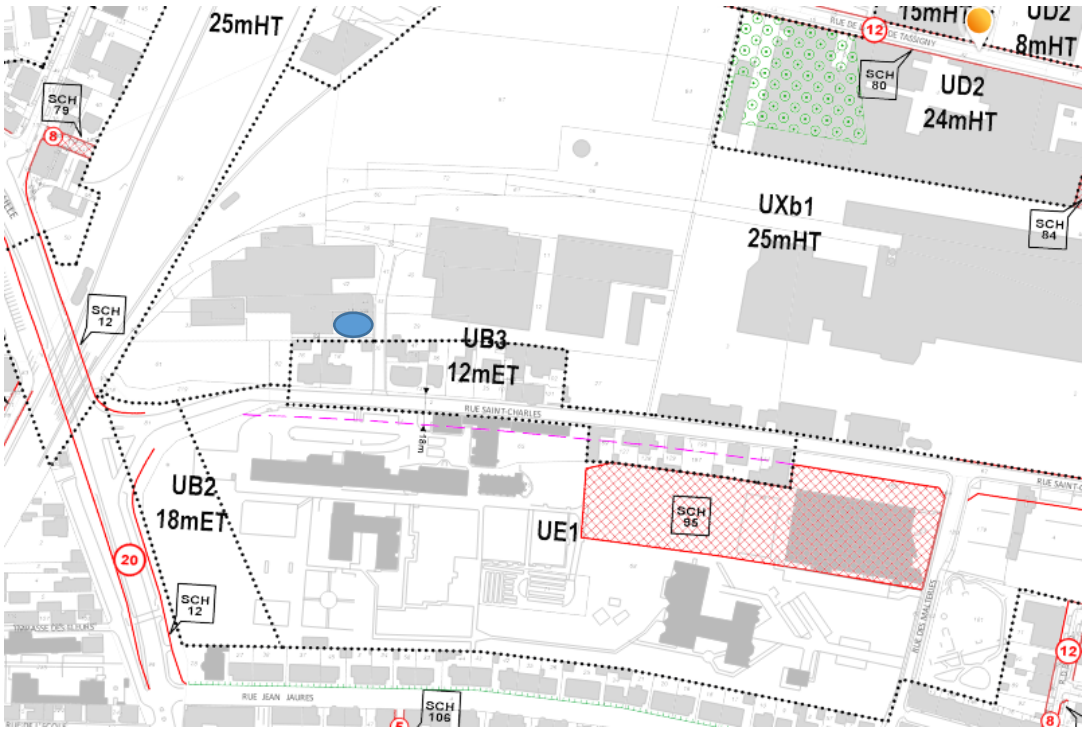
85. Commune de SCHILTIGHEIM – Rue Saint Charles Reclassement en zone d'habitat d'une parcelle

a. Présentation - Explications – Justifications

Une parcelle occupée par une maison individuelle et vouée au Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim, à de l'habitat, a été classée en zone d'activités lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce classement relève d'une erreur matérielle au moment de l'élaboration du PLU.

La parcelle en question se situe au 36a rue Saint Charles.



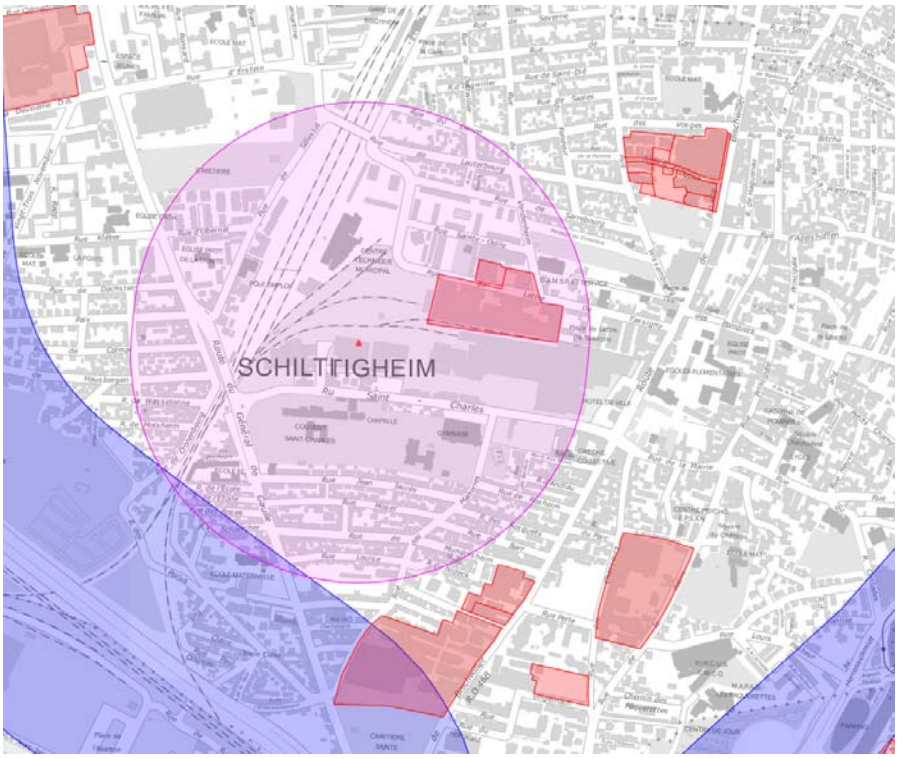
Extrait du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur et situation de la parcelle concernée (identifiée en bleu)

Aussi, la ville de Schiltigheim propose de faire évoluer le zonage du PLU afin de tenir compte de la situation réelle de la parcelle et de reclasser le terrain en zone mixte à dominante d'habitat.

La parcelle en question, tout comme les autres bâtiments d'habitation voisins sont situés à proximité de l'entreprise Heineken en activité.

Afin de garantir les enjeux de sécurité, tout projet dans ce secteur doit se conformer aux dispositions du porté à la connaissance pris par le Préfet en date du 2 février 2015.

Les espaces concernés par un périmètre de danger éventuel sont identifiés au plan vigilance du PLU (planches 7 et 8).

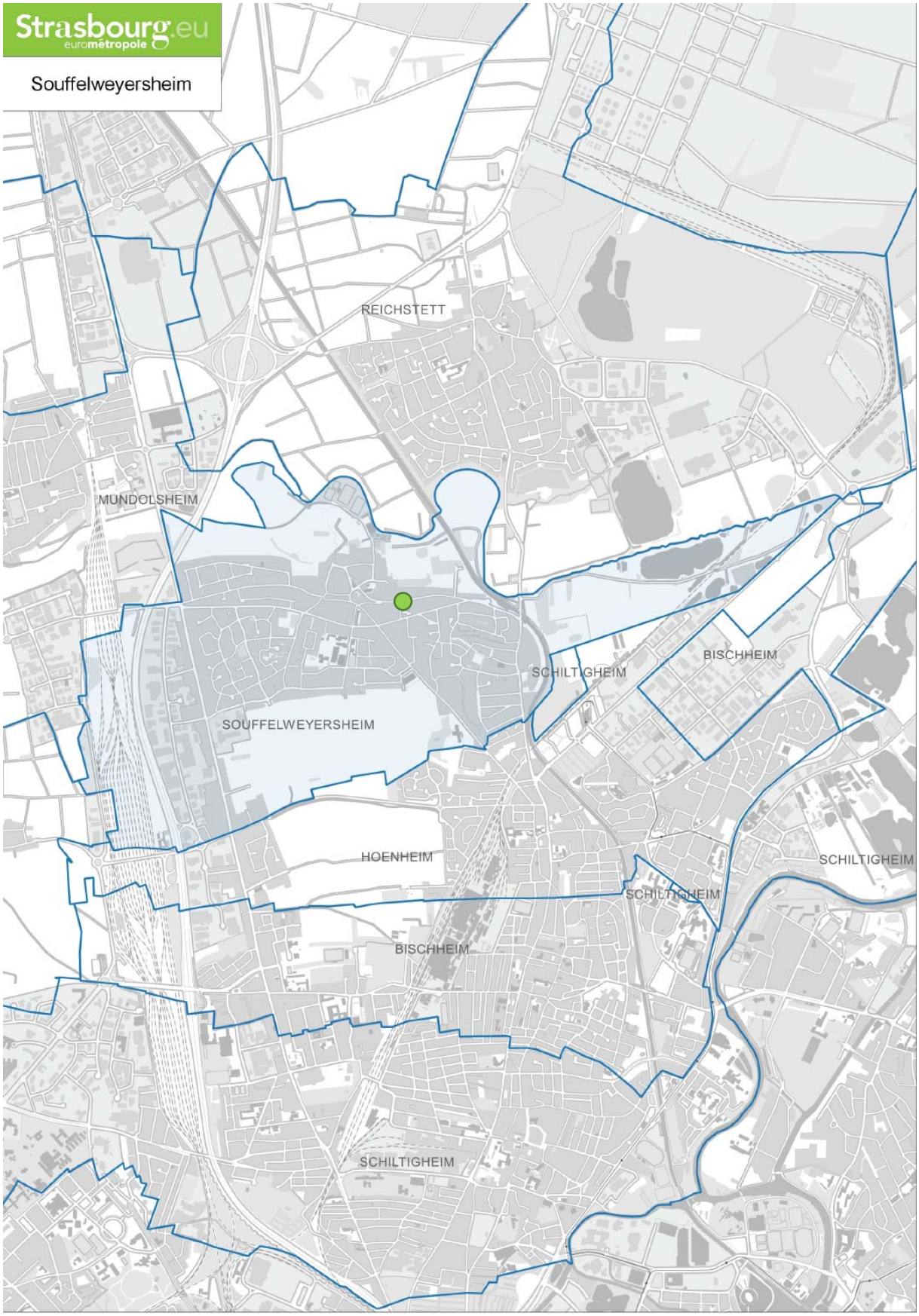


Périmètre de danger inscrit au plan vigilance du PLU, lié à l'activité d'Heineken

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé d'étendre la zone UB3 12 m ET existante à la parcelle concernée, actuellement classée en zone UXb1.

Commune de SOUFFELWEYERSHEIM

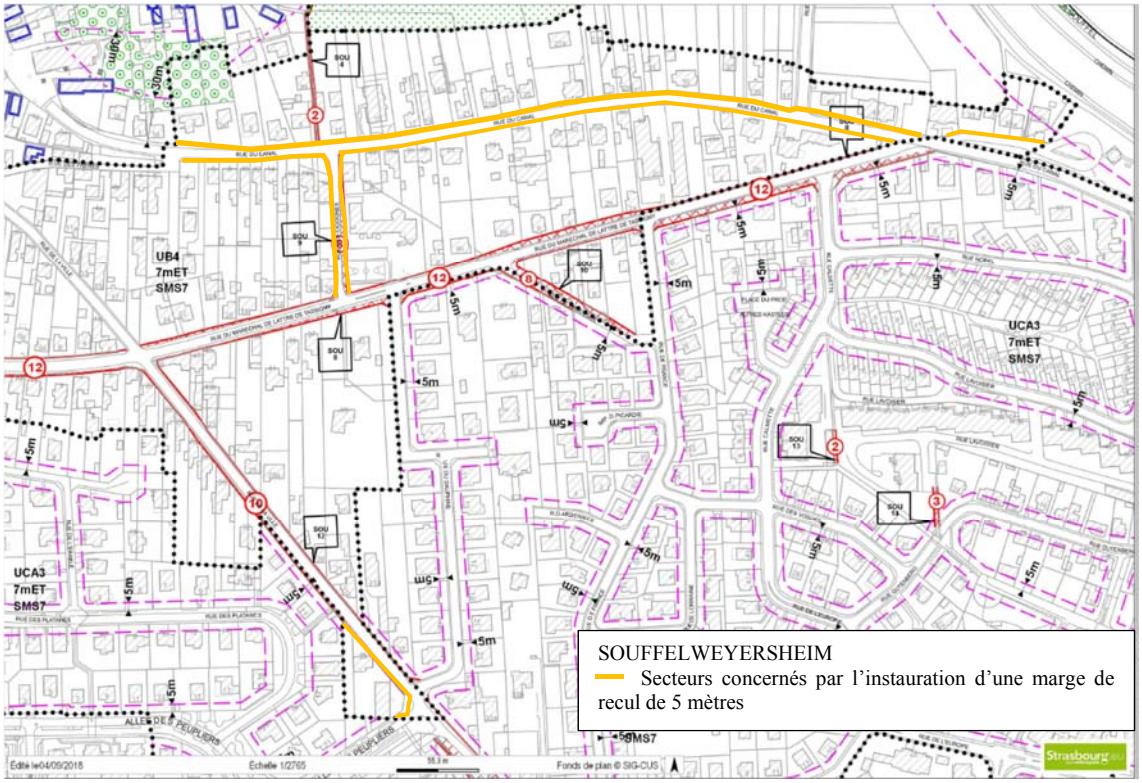


86. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Rue du Canal et rue de la Ville
Inscription d'une marge de recul de 5 m depuis la limite de voie

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune souhaite établir une marge de recul de 5 m au droit de la rue du Canal et au niveau de l'angle entre la rue de la Ville et l'allée des Peupliers, en zone classée UB4.

Les secteurs concernés avoisinent des quartiers résidentiels classés en zone UCA3, marqués par une marge de recul de 5 m, en cohérence avec les caractéristiques du tissu bâti en zone UCA et l'implantation homogène en recul et ordonnancée des constructions.



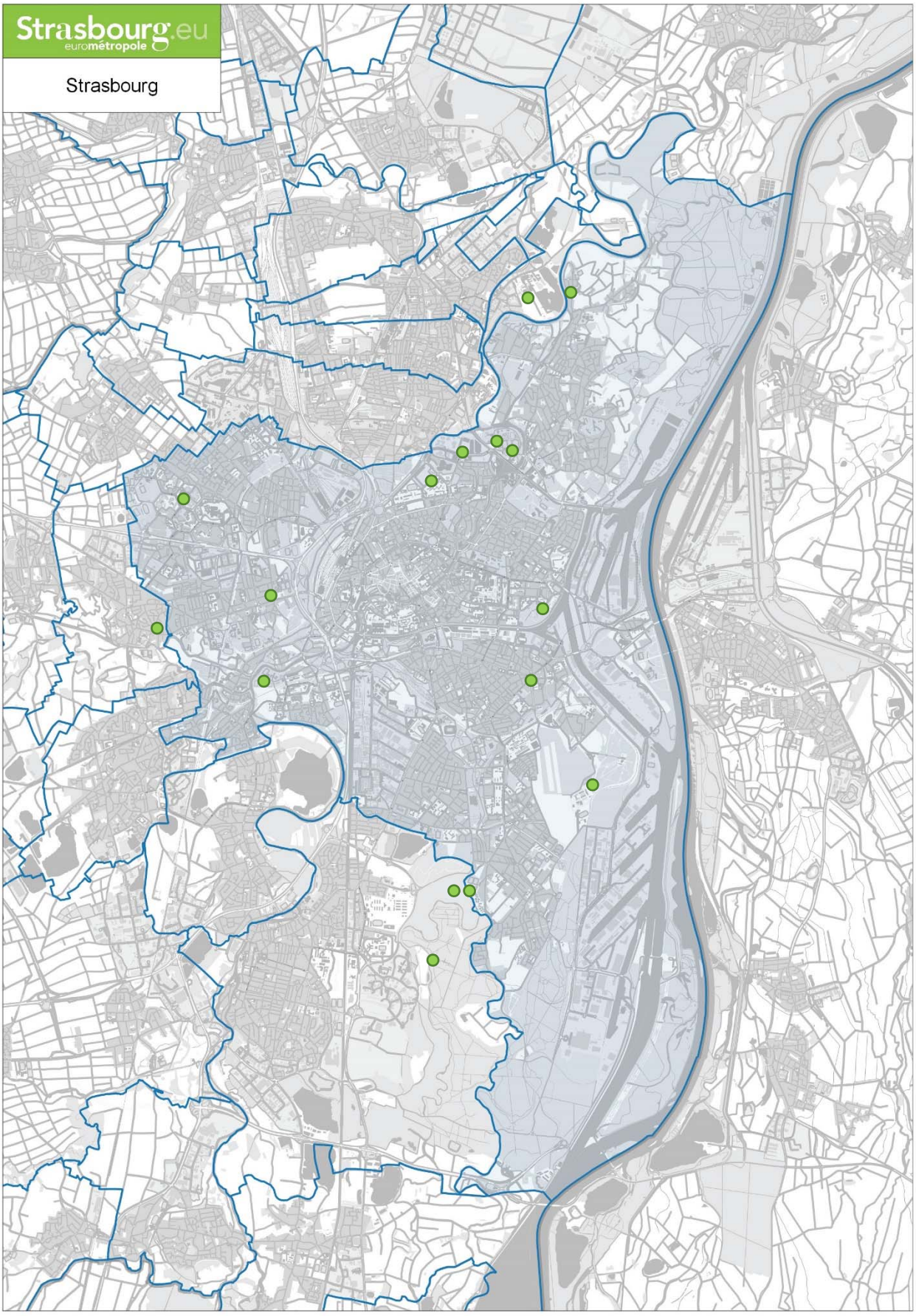
Afin d'harmoniser le traitement de ces secteurs, et donc l'interdiction de construire sur une distance de 5 m depuis la voie, il est proposé d'étendre le dispositif de marge de recul de 5 m aux rues identifiées.

Il s'agit ainsi de rétablir sur les secteurs concernés une disposition du règlement qui s'appliquait sous le régime du PLU communal.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire une marge de recul de 5 m depuis la limite des voies, telle que définie ci-avant.

Commune de STRASBOURG



87. Commune de STRASBOURG – Centre / Rue du Ban de la Roche Levée du périmètre de PAG sur le secteur Semencerie et inscription de dispositions règlementaires graphiques

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé rue du Ban de la Roche dans le quartier de la Laiterie à Strasbourg, le secteur dit de la « Semencerie » est un site dont le devenir est l'objet d'enjeux urbains forts : situé dans le périmètre de quartier prioritaire de la politique de la Ville, à proximité d'équipements culturels et de la friche Laiterie et à proximité d'infrastructures (voie ferrée, autoroute).

Au cœur d'un secteur urbain dense et en pleine mutation, la requalification du site de la Semencerie doit participer à la valorisation du quartier de la Laiterie dans le cadre d'une réflexion urbaine d'ensemble.



Localisation du secteur Semencerie
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Tenant compte de ce contexte et de ces enjeux, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a institué sur le secteur de la Semencerie une servitude d'urbanisme. Cette dernière a permis à la collectivité de geler pendant une durée de cinq ans maximum à partir de la date d'approbation du PLU, la constructibilité de ce périmètre d'environ 50 ares dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Le PAG est aujourd'hui établi jusqu'au 16 décembre 2021, mais peut être levé avant ce terme des 5 ans, à l'appui d'un projet établi par la collectivité.

Dans ce cadre, une étude urbaine a été menée sur le site afin de définir les conditions dans lesquelles un projet qualitatif pourrait se développer. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont ainsi défini les attentes inhérentes au site à travers l'élaboration d'un cahier de prescriptions urbaines, architecturales et environnementales à destination des porteurs de projet.

Ce cadrage initial fixait les conditions au regard desquelles la collectivité estimait réalisable la mutation urbaine du site historique, à la fois sur le volet programmatique et sur l'insertion du projet dans son environnement.

A ce jour, le volet programmatique restera encadré par le zonage existant UB2 du PLU qui permettra la réalisation d'un programme mixte (logements, espaces d'ateliers, hébergement type auberge de jeunesse ou hôtel etc.) conformément au projet attendu.

En complément, il est proposé que les orientations qui fixent quant à elles les modalités d'insertion urbaines, architecturales et paysagères soient inscrites au règlement graphique du PLU pour tenir compte des objectifs poursuivis dans l'accompagnement de la mutation de ce site.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont ainsi défini des principes d'aménagement (*voir schéma ci-après*) et des orientations programmatiques en cohérence avec les enjeux du quartier Laiterie et dans le respect des objectifs poursuivis par le PLU. Ce sont ces principes définissant un Projet d'aménagement global qui sont aujourd'hui repris dans la présente modification du PLU et qui permettent par conséquent la suppression de la servitude du PAG sur le secteur de la Semencerie.

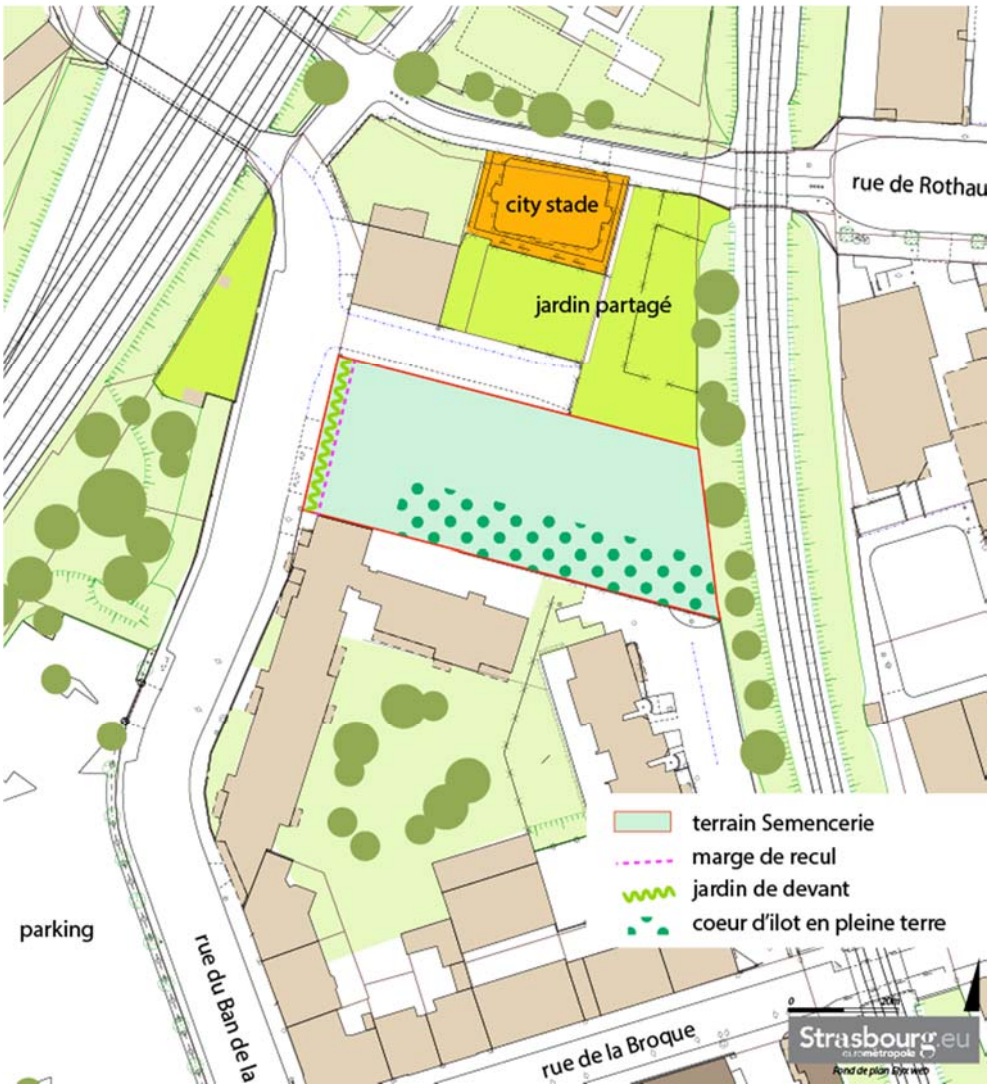


Schéma d'orientation défini par l'Eurométropole de Strasbourg sur le secteur Semencerie (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- suppression du périmètre en attente de Projet d'aménagement global (PAG) gelant la constructibilité en zone UB2 sur le secteur de la Semencerie jusqu'au 16 décembre 2021 ;
- inscription d'un espace planté à conserver ou à créer, d'une marge de recul et d'un jardin de devant à conserver ou à créer.

89. Commune de STRASBOURG – Centre / Rue Lauth – Rue du Jasmin Suppression de l'emplacement réservé CEN4

a. Présentation - Explications - Justifications

Un emplacement réservé (CEN4) d'une superficie totale de 1,9 ha est inscrit au PLU au cœur du quartier européen de Strasbourg. Son emprise est constituée par les berges de l'Ill et de l'Aar, la rue Lauth et la rue du Jasmin.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Déjà inscrit initialement dans l'ancien Plan d'occupation des sols (POS) de Strasbourg, cet emplacement réservé était alors destiné à la « création d'équipements liés à la vocation européenne de Strasbourg, entre la rue du Jasmin et la rue Lauth ».

Sur la partie Est de ce terrain (environ 100 ares), le long du quai du Chanoine Winterer, le siège de la chaîne de télévision franco-allemande ARTE a entre-temps été construit, conformément à la destination initiale prévue par l'emplacement réservé.

Le terrain restant à l'Ouest (environ 90 ares) est quant à lui aujourd'hui intégralement sous maîtrise foncière publique, propriété de la ville de Strasbourg.

Le maintien au PLU d'une servitude permettant à la collectivité de réserver une emprise foncière dont elle a déjà la maîtrise – et donc l'inscription de cet emplacement réservé CEN4 au PLU – n'est en conséquence plus justifié.

b. Traduction dans le PLU

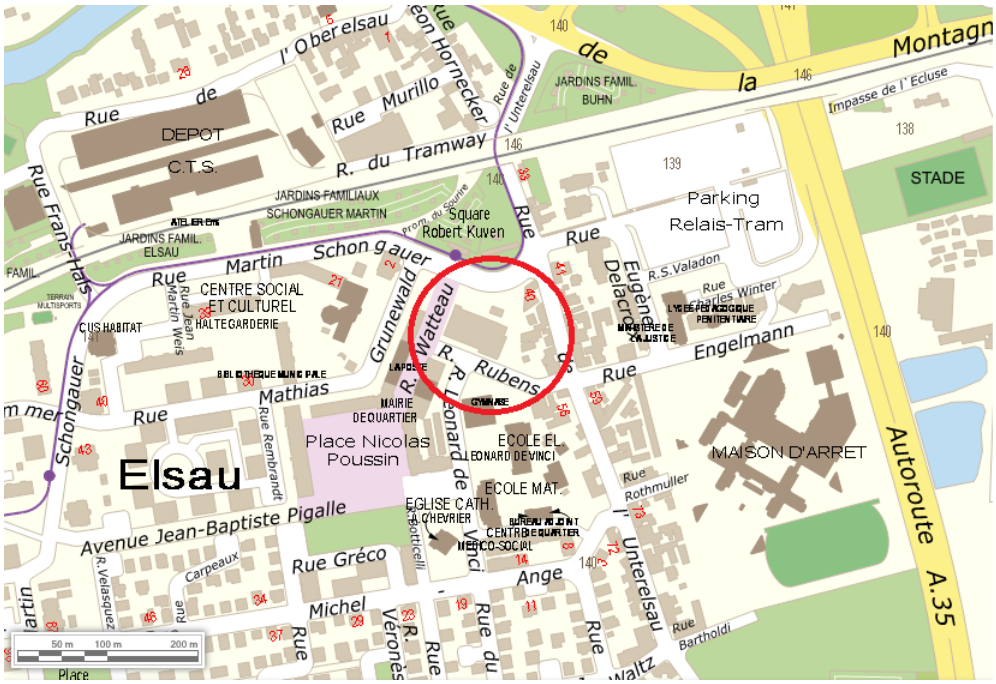
Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé CEN4.

90. Commune de STRASBOURG – Elsau / Rue Schongauer – Rue Léonard de Vinci
Création de l'emplacement réservé EMV23

a. Présentation - Explications - Justifications

L'Elsau a été désigné comme quartier prioritaire au titre de la politique de la ville dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine de février 2014 et retenu comme quartier d'intérêt régional par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) en décembre 2014. Les études de cadrage préfigurant le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) de l'Elsau ont été menées de septembre 2016 à janvier 2018 et concluent à la nécessité de restructurer la trame urbaine de l'entrée du quartier.

L'entrée du quartier de l'Elsau est une zone mixte d'habitat, de commerces et de services, desservie par le tramway. Situé à l'intersection entre le faubourg historique et le grand ensemble, ce secteur présente un caractère stratégique pour l'ouverture et l'attractivité du quartier.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les objectifs d'aménagement définis dans l'étude de cadrage portent sur :

- la démolition du centre commercial existant en vue de la recomposition de la trame urbaine de l'entrée (une étude spécifique sur le tissu de commerces et de services a également permis de dimensionner l'offre qui pourrait être envisagée pour l'Elsau) ;
- la création d'un mail piéton permettant de prolonger la rue Léonard de Vinci vers la rue Martin Schongauer ;

- l'installation d'un pôle de services publics regroupant notamment les différents services municipaux aux usagers (mairie de quartier, CMS, médiathèque) ;
- la construction de locaux commerciaux pouvant accueillir une enseigne alimentaire généraliste et une offre complémentaire de commerces et de services de proximité ;
- la construction de logements neufs contribuant à la diversification de l'offre pour le quartier.

L'un des éléments de programme structurant du projet urbain consiste ainsi à prolonger la rue Léonard de Vinci pour recréer une trame urbaine lisible et sécurisante. A ce titre, il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé pour la réalisation d'un espace public entre la rue Martin Schongauer et la rue Léonard de Vinci.

La réservation du foncier nécessaire à cette liaison dans le cadre de la présente modification est justifiée au regard des études conduites dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

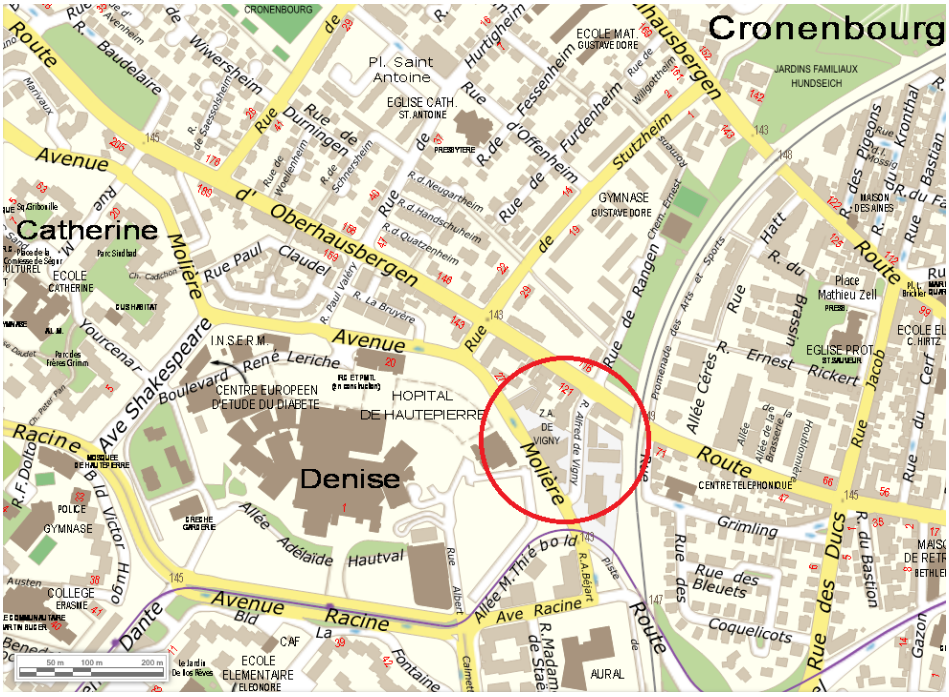
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au PLU un emplacement réservé « EMV23 » au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, sur une emprise de 15 m.

91. Commune de STRASBOURG – Hautepierre / Rue Alfred de Vigny Reclassement partiel de la Zone franche urbaine (ZFU)

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Hautepierre, les terrains situés de part et d'autre de la rue Alfred de Vigny se situent en Zone franche urbaine (ZFU). Les ZFU sont des secteurs situés au contact direct ou au sein de certains quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces zones ont été nationalement définies à partir de critères économiques et sociaux (taux de chômage, proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme, proportion de jeunes, potentiel fiscal par habitant) pour permettre aux entreprises implantées ou souhaitant s'y implanter de bénéficier d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant 5 ans.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'actuelle partie de la ZFU de Hautepierre localisée rue Alfred de Vigny est une portion qui comporte quasiment exclusivement des bâtiments à vocation d'activités (tertiaire, artisanat ou industrie).

Cependant, cette portion de la ZFU est classée en zone UD2 du PLU, une zone urbaine mixte à vocation dominante d'habitat mais qui permet tout type d'implantation avec des règles relativement souples et ouvertes.

Or il s'avère à l'usage que le zonage du PLU ne permet pas suffisamment de tenir compte de la spécificité de ce secteur géographique de la ZFU, et que le type de zonage en vigueur n'est pas en adéquation avec les enjeux et les objectifs initiaux portés par la ZFU. La conséquence de cette inadéquation identifiée par l'Eurométropole de Strasbourg réside dans le risque de spéculation et de changement progressif de destination des bâtiments d'activités actuels vers une mutation en logements. Le potentiel départ des entreprises au

terme de la période des cinq ans et la transformation en opération immobilières feraient perdre toute la dynamique de la ZFU à cet endroit.

Afin d'optimiser le maintien du tissu économique, la présence d'entreprises et d'emplois et de permettre à la ZFU de rester cohérente avec ses objectifs, il est proposé de faire évoluer le zonage du PLU sur ce secteur d'environ 2 ha pour éviter que du logement ne vienne progressivement phagocyter l'activité économique.

En conséquence, il est proposé d'inscrire sur ce secteur une zone urbaine spécifique UYa qui n'admet pas de logement. De manière générale, l'existence d'une ZFU n'est pas incompatible avec la vocation d'habitation, néanmoins la partie propre au secteur de part et d'autre de la rue Alfred de Vigny à Hautepierre est caractérisée par une occupation majoritaire de locaux d'activités qu'il convient de conserver.

Une fois ce périmètre établi, deux petits reliquats de zone UD2 sont cependant constitués uniquement d'immeubles de logements. Ces deux enclaves ne peuvent par conséquent pas être pris en compte dans le nouveau secteur de zone UYa. Il est donc proposé de les reclasser dans la zone UB2 limitrophe longée par la route d'Oberhausbergen.



Périmètre délimitant les bâtiments d'activités de la ZFU situés en zone UD2 à reclasser en zone UYa (pointillés bleus) et reliquats de zone UD2 à reclasser en zone UB2 (pointillés jaune) (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de reclasser au règlement graphique du PLU dans la zone UD2 :

- la partie constituée des bâtiments d'activités de la ZFU rue Alfred de Vigny en zone UYa / 20 m HT (environ 1,8 ha) ;
- les deux reliquats de zone occupés par des immeubles d'habitation en zone UB2 / 12 m ET / SMS1 (environ 0,35 ha).

92. Commune de STRASBOURG – Koenigshoffen / Rue Jean Mentelin Implantation d'un nouveau groupe scolaire

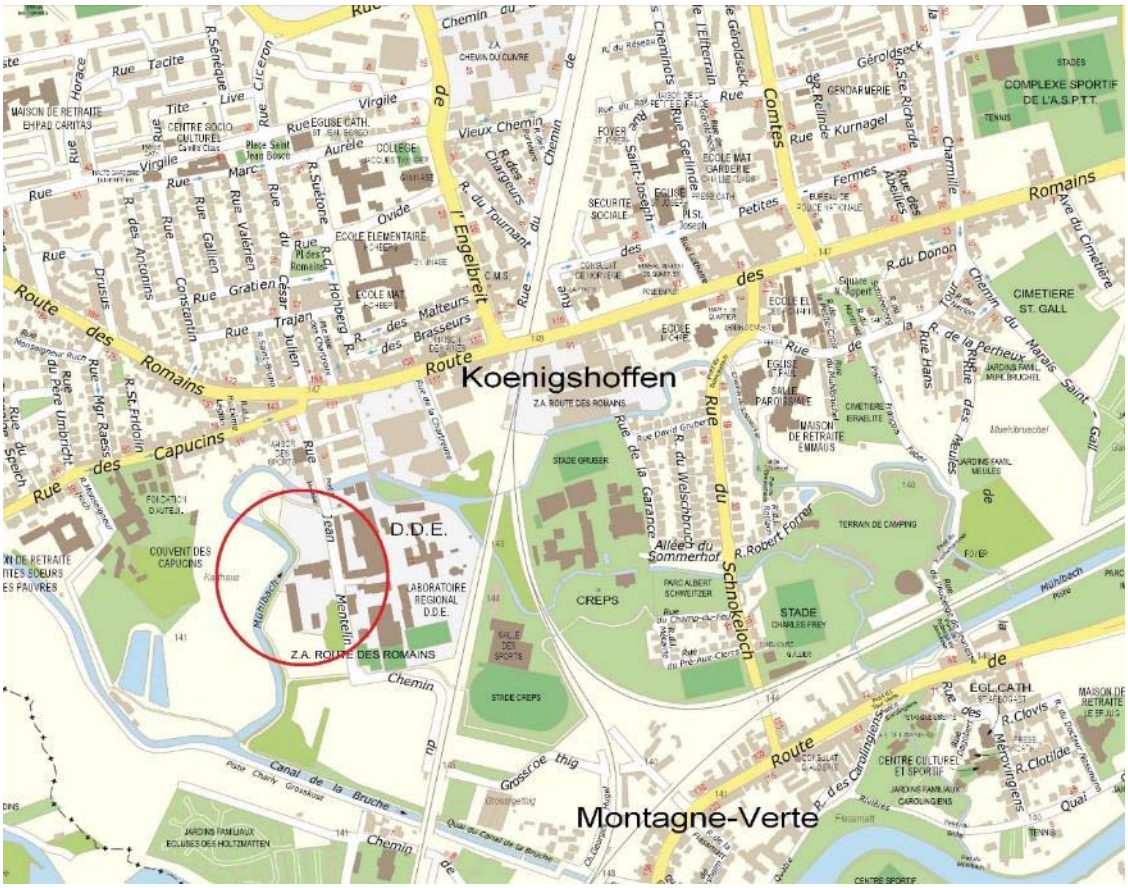
a. Présentation - Explications - Justifications

Contexte et nature du projet

Le quartier de Koenigshoffen connait une dynamique urbaine et démographique ayant pour conséquence un accroissement du nombre d'enfants à accueillir dans les écoles élémentaires et la réévaluation du nombre de classes nécessaires à l'horizon 2022.

Tenant compte de la taille déjà critique des écoles du quartier, de leur impossibilité d'absorber seules l'augmentation projetée des effectifs et ainsi répondre aux nouveaux besoins identifiés, la collectivité a conduit une étude pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire dans le quartier de Koenigshoffen.

Cette dernière, basée sur une analyse multicritères (espaces fonciers disponibles, accessibilité, projections démographiques, programmes de construction de logements à venir, origines géographiques des enfants, coût du projet) a permis de retenir un site rue Jean Mentelin, au Sud/Ouest du quartier.



Localisation du site retenu pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire à Koenigshoffen (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le site

Le site retenu rue Jean Mentelin, est actuellement un terrain occupé par le centre technique routier qui accueille le personnel et le matériel dédiés à l'entretien des 223 km de voiries départementales, transférées à l'Eurométropole de Strasbourg le 1er janvier 2017. Constituée de 18 agents, cette unité a été intégrée au service Voies publiques début 2017. Il est envisagé de relocaliser le personnel et le matériel sur le site de la fédération d'ici 2019.

La totalité du site d'environ 9 600 m² sera libérée, toutefois tout ne sera pas utilisé pour l'implantation du groupe scolaire :

- une partie au Nord sera réservée pour la création d'un parvis paysager (environ 700 m²) ;
- une partie Sud sera conservée pour gérer des problématiques de stationnement et de stockage d'engins de façon transitoire (jusqu'en 2026), mais sera renaturée à terme (environ 3 300 m²) ;
- une partie Ouest, située en contact avec les berges du Muhlbach, sera conservée en nature ou renaturée en parallèle du projet d'école (2 400 m²) ;
- le petit boisement au Sud, le long de la rue Jean Mentelin sera conservé.

Une partie de ce site permettra ainsi d'accueillir la réalisation d'un groupe scolaire de 18 classes et d'un restaurant scolaire, représentant au total environ 3 600 m² de surface utile.

Il s'agit d'un site au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche et de la Trame verte et bleue de l'agglomération, qui aura vocation à développer un lien fort avec les enjeux de nature et de biodiversité, à travers une école fondée dès les études de faisabilité sur ces aspects environnementaux spécifiques au site.

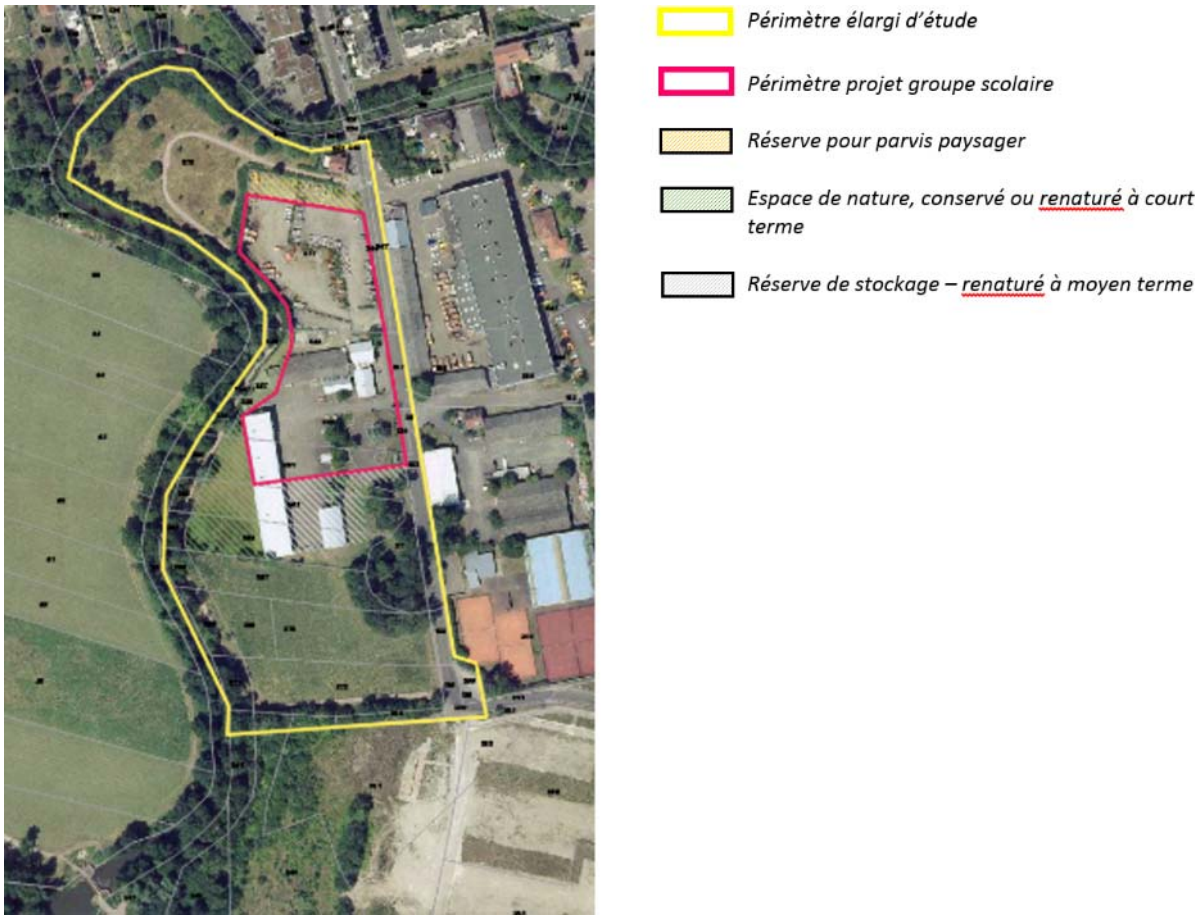
Programme des travaux

L'opération porte sur la création d'un groupe scolaire de 6 classes maternelles, 2 classes de tout-petits et 10 classes élémentaires :

- école maternelle : environ 1 200 m² comprenant notamment 6 salles de classe, 2 salles de jeux, 2 salles de repos, une BCD et des locaux périscolaires ;
- école élémentaire : environ 1 400 m² comprenant notamment 10 salles de classe, une BCD et une salle d'évolution ;
- locaux communs (restaurants scolaire, salle polyvalente, logement de fonction, locaux logistiques, etc.) : environ 1 000 m² dont une salle à manger d'environ 200 places ;
- cour et préaux.

Planning opérationnel prévisionnel

- Consultation de maîtrise d'œuvre : avril 2018 à octobre 2018
- Etudes de maîtrise d'œuvre : novembre 2018 à septembre 2019
- Appel d'offres travaux : septembre 2019 à janvier 2020
- Travaux : 2020 à 2022
- Livraison prévue : rentrée 2022



(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Prise en compte du projet au regard des enjeux du document d'urbanisme

Classé en zone naturelle N2 et N5 au règlement graphique du PLU, l'intégralité du périmètre destiné à accueillir le futur groupe scolaire est cependant un site aujourd'hui déjà urbanisé, dont les sols sont totalement artificialisés. De part l'occupation précédente, il ne revêt plus l'état d'espace naturel.

Au regard des enjeux environnementaux du site le plaçant au cœur du Parc naturel urbain (PNU) et de la Trame verte et bleue (TVB), il est proposé de conserver un zonage dédié aux aménagements de nature, mais autorisant la construction d'équipements publics. Ainsi il est proposé de faire évoluer le seul périmètre du projet vers un secteur de zone N3 au PLU.

L'objectif poursuivi par la modification du PLU consiste ainsi à :

- permettre l'implantation de ce nouveau groupe scolaire en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant la réalisation d'un équipement de service public dans une zone de nature qui sera un atout fort du projet (zone N3) ;
- garantir les enjeux en matière de santé et sécurité publiques préalablement au changement de destination en tenant compte des occupations passées ;
- insérer ce projet d'aménagement dans son environnement et conserver le lien du site avec son milieu naturel environnant en l'articulant avec les orientations du Parc naturel urbain et de la Trame verte et bleue.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'accueil des futurs élèves du quartier, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, respecte les orientations générales du PLU et les objectifs du PADD de ce dernier, dans le sens où :

- il permet de prioriser le développement du projet dans l'enveloppe urbaine sur un site déjà urbanisé et évite de consommer des espaces encore non artificialisés ;
- il répond à l'enjeu de la requalification des sites en mutation existants, souvent en cours de dégradation au sein de son tissu urbain ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site inoccupé, en traitant les sols pollués ;
- il valorise et développe les principes de nature en ville et de biodiversité de la TVB et du PNU Ill-Bruche en augmentant la part de végétal et du lien direct avec la biodiversité alentour ;
- il participe à l'imbrication entre espaces naturels (réservoir de biodiversité) et espaces urbains en requalifiant une entrée de secteur pour améliorer le cadre de vie ;
- il participe à construire la ville des proximités et des courtes distances en développant les équipements au plus près des secteurs de développement ;
- il favorise le fonctionnement dans la proximité, en prévoyant de manière concomitante le réaménagement des espaces publics et des liaisons aux piétons/cycles ;
- il veille à la prise en compte des nuisances liées à la qualité de l'air et au bruit.

<u>Prise en compte des enjeux environnementaux</u>

- L'intégration du projet dans son environnement

Le site se localise dans un espace qui constitue un atout pour l'implantation d'une école en portant l'ambition d'être un équipement pédagogique pilote dans le lien à la nature et l'éducation à l'environnement. Il se trouve en effet à la fois :

- Au sein de la Trame verte et bleue (TVB)

Ce réseau écologique de l'agglomération strasbourgeoise en milieu urbain vise à être à la fois un support de biodiversité et un renforcement la nature en ville essentiel pour le cadre de vie des habitants.

- Au cœur du Parc naturel urbain (PNU) Ill-Bruche.

La création d'un groupe scolaire, au sein du PNU Ill-Bruche implique une approche du projet innovante dans sa conception programmatique comme dans sa méthode d'élaboration compatible avec les grands axes du PNU.
A cette fin, un travail de concertation avec les acteurs concernés - habitants, associations, signataires de la Charte du PNU, membres du conseil de quartier, éducation nationale, élus, services - a été lancé à l'automne 2017, sous la forme d'un atelier de concertation construit autour de trois axes (école et architecture ; école et apprentissage ; école et quartier).

Ces deux éléments structurants que sont la TVB et le PNU – tous les deux objets par ailleurs d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique dans le PLU

- articulés à une démarche de concertation ambitieuse le plus en amont possible du projet constituent une occasion de concevoir un projet innovant sur différents volets :
  - insertion en cohérence avec l'identité particulière du quartier ;
  - conception écologique et participative ;
  - conception architecturale ;
  - dimension pédagogique.

Cet atelier a par ailleurs vocation à perdurer et à être mobilisé aux phases importantes du projet et à l'évolution de ce secteur : visites d'écoles ailleurs en France, rencontres, chantiers participatifs d'accompagnement etc.

Le projet de groupe scolaire prendra par conséquent en compte les spécificités du site et s'intègrera de façon harmonieuse dans son environnement tout en cherchant à améliorer les continuités écologiques et la qualité des paysages, en lien avec le cours d'eau du Muhlbach à proximité.

La collectivité et le porteur de projet veilleront particulièrement au respect et à la compatibilité avec les objectifs poursuivis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation TVB et PNU.

Les marges de recul inconstructibles par rapport au cours d'eau du Muhlbach ne sont pas remises en cause par le projet et restent inscrites en l'état au règlement graphique du PLU.

Enfin, il est proposé d'inscrire en espace planté à conserver ou à créer un bosquet d'arbres de haute tige au Sud du secteur dans la présente modification.

- Des enjeux environnementaux liés à la santé humaine à gérer

Si le site du projet est en contact direct avec un environnement naturel particulièrement riche, l'usage du terrain par les activités passées est néanmoins source de contraintes environnementales à gérer.

- Pollution des sols

  - Etat des investigations menées

Au regard de ces usages antérieurs du site, des investigations sur l'état des sols ont été menées et un plan de gestion réalisé.

Le secteur de projet est basé au 14 rue Jean Mentelin à Strasbourg sur lequel des activités industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (centre technique du Conseil Départementale, avec présence d'une station-service, d'une fosse de vidange et de cuves enterrées).

Le projet d'aménagement du site prévoit la mise en place d'un groupe scolaire avec des bâtiments sur vide sanitaire. Sur la base de ces éléments, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- la pose des conduites d'eau potable en matériaux imperméables aux composés organiques dans des tranchées remplies de matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ENVIREAUSOL Analyse des enjeux sanitaires n° SSP_402/EMS084 du 24/05/2018, Mise à jour de l'analyse des enjeux sanitaire SSP_402/EMS094_A du 17/08/2018 et le plan de gestion n° SSP_402/EMS094_B du 17/08/2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 10 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau

synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- Bilan des scénarios d'implantation

Afin de déterminer le choix d'implantation du nouveau groupe scolaire de Koenigshoffen, les services de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ont étudié différents scénarios d'implantation. Cette étude a intégré les origines géographiques des enfants, les contraintes techniques, environnementales, financières, les espaces fonciers disponibles et le programme de construction des logements à venir.

Sur l'ensemble du quartier de Koenigshoffen les services ont recensé quatre sites potentiels permettant l'implantation d'une école ou d'un groupe scolaire :

- un groupe scolaire sur le site « Chartreuse », situé entre la rue de la Chartreuse et la voir ferrée ;
- un groupe scolaire sur le site de l'unité technique du Conseil Départemental, situé rue Jean Mentelin ;
- une petite maternelle isolée dans le bâtiment de la Villa Schweitzer, jouxtant le site du CREPS et un groupe scolaire rue Jean Mentelin ;
- un groupe scolaire situé rue de l'Engelbreit, couplé à la réorganisation du groupe scolaire Hohberg pour permettre la création de deux groupes scolaires distincts.

Cette étude a fait émerger l'opportunité de création d'un nouveau groupe scolaire dont la localisation retenue, tenant compte de ces multiples critères cumulés, se situera rue Jean Mentelin.

Tableau de synthèse des différents scénarios d'implantation

		Scénario 1 **Site Mentelin**	***Scénario 2*** **Site Chartreuse**	***Scénario 3*** **Multisites Mentelin + Schweitzer**	***Scénario 4*** **Engelbreit**
Enjeux environnementaux	**Pollution des sols**	Pollution des sols en hydrocarbures et divers métaux. Pas de pollution des eaux souterraines. L'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) démontre la compatibilité en l'état des milieux avec l'usage futur envisagé	Pollution des sols en divers métaux et en hydrocarbures. Diagnostic partiel du site. Absence de données sur la qualité des eaux souterraines et des gaz du sol. Absence d'analyse des risques sanitaires.	Idem que scénario 1 et absence d'information sur la qualité des milieux au droit de la Villa Schweitzer	Absence d'information sur la qualité des milieux
	Exposition bruit / air / autres nuisances	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim	Proximité immédiate des voies ferrées (bruit) Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim Présence d'une antenne relais	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées	Eloigné des infrastructures bruyantes routes / voies ferrées Zone D du PEB de l'aéroport d'Entzheim
Faisabilité opérationnelle	**Disponibilité foncière et contraintes du terrain**	Foncier déjà sous maîtrise publique et mobilisable à court terme via négociations en cours avec le CD pour acquisitions Ville de Strasbourg Zonage PLU à faire évoluer	Terrain privé : absence de maîtrise foncière dans le temps et acquisition foncière élevée Classé en zone UB2 mixte au PLU	Schweitzer : Foncier sous maîtrise publique (transfère Région/Ville en cours) Pas d'extension possible, pas d'espaces extérieurs rattachés à la villa et nécessité de soustraire des espaces au parc pour créer une cour de récréation (protégé au PLU). Pas de restauration possible Mentelin (cf. ci-avant)	Le site rue Engelbreit est un terrain appartenant aux 2/3 à la Ville de Strasbourg (mais avec un usufruit, contrainte de temporalité pour disposer du foncier) Incertitude sur la capacité et la temporalité d'acquisition du tiers restant
	Coût total de l'opération (incluant travaux de restructuration du Hohberg)	40 035 000 € TTC	45 680 000 € TTC	42 011 000 € TTC	31 270 000 € TTC
Scolarité	**Impact sur les autres écoles**	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg Faible impact sur Ecole des Romains / Camille Claus	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg Faible impact sur Ecole des Romains / Camille Claus	Baisse des effectifs sur le groupe scolaire Hohberg et sur EM Claus. Faible impact sur Ecole des Romains	Diminution significative de Hohberg mais pas d'impact sur de l'Ecole des Romains /Camille Claus
	Mixité de la carte scolaire	Superposition des secteurs scolaires EM/EE mixité sociale moyenne	Superposition des secteurs scolaires EM/EE Absorberait la moitié du QPV Hohberg / Bonne mixité	Pas de superposition des secteurs scolaires EM/EE Schweitzer pas de mixité Mentelin mixité	Carte scolaire identique à Hohberg (répartition des effectifs à 50/50) Superposition des secteurs scolaires EM/EE Bonne mixité
Secteur d'implantation	**Accessibilité et desserte**	Eloigné des TC, mais possibilité d'avoir un maillage modes doux renforcé à terme. Réaménagement de la voirie et infrastructures modes doux à prévoir Création de parvis à prévoir	Terrain en centralité de quartier Problèmes de circulation et desserte complexe : rue en impasse, cohabitation avec poids lourds pour livraison du supermarché	Schweitzer bonne accessibilité sauf piétons Mentelin réaménagements voirie à prévoir	Accessibilité correcte, mais réaménagement des voiries et des espaces publics à prévoir Création d'un parvis à prévoir

	Contexte urbain et environnement du site	Au cœur du PNU A proximité de terrains d'activités à l'Est Permet d'absorber les principaux secteurs de projets à venir (Chartreuse, Québécor)	Intégré dans un nouveau projet urbain : opération mixte habitat / équipement Permet d'absorber les principaux secteurs de projets à venir (Chartreuse, Québécor)	Au cœur du PNU pour les deux Mentelin à proximité de terrains d'activités à l'Est	Au cœur des habitations Renforce une densité d'élèves déjà très élevée sur un même périmètre (présence du collège) Difficultés de gérer les flux autour d'un site déjà dense
	Trajet domicile / école	Les trajets domicile / école seraient tous acceptables	Pour les enfants situés au Nord / Ouest du rallongement de leur parcours (+300m), les mettant à plus d'1km de leur école.	Générerait des parcours long pour les enfants situés aux extrémités.	Les trajets domicile / école seraient tous acceptables

Les différents scénarios d'implantation du nouveau groupe scolaire, synthétisés dans le tableau ci-avant, rendent compte de la méthodologie suivie par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ayant conduit à retenir le site de la rue Jean Mentelin.

Au regard d'un bilan tiré du cumul des avantages et inconvénients des différentes options de localisations de chaque site, celui de la rue Jean Mentelin apparait comme le moins discriminant à l'appui de l'ensemble de ces critères associés.

Tenant compte des enjeux démographiques évoqués, le site de la rue Jean Mentelin constitue le scénario le plus équilibré, dans la mesure où l'ensemble des autres scénarios étudiés cumulent tous au moins deux critères rédhibitoires :

- concentration géographique de groupes scolaires / collège ;
- absence de maîtrise foncière dans le temps ;
- opérationnalité du projet ;
- environnement immédiat du projet ;
- facteurs environnementaux et nuisances

Au regard de la superposition de tous ces critères cumulés, si un site alternatif non pollué n'a pu être choisi, l'implantation retenue rue Jean Mentelin constitue le meilleur choix de localisation. En cela, même en présence de certains critères défavorables dans ce choix, aucun d'entre eux n'est aujourd'hui bloquant d'un point de vue technique, juridique ou opérationnel.

- Caractère inondable

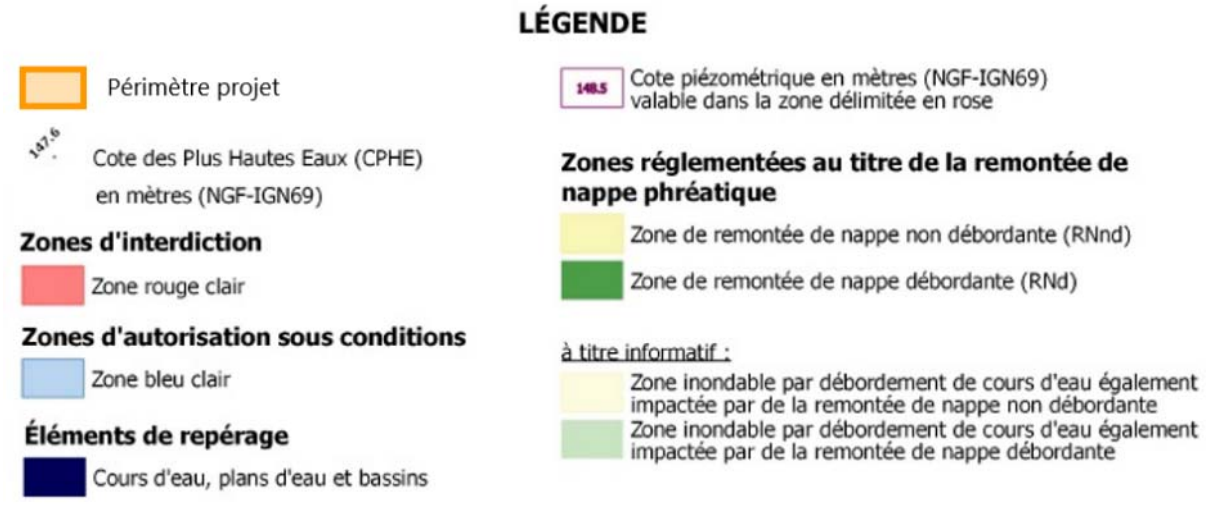
Le périmètre retenu pour l'implantation du groupe scolaire est situé en dehors des zones inondables par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Seule la partie Sud du terrain – mais intégralement située en dehors du périmètre du projet de groupe scolaire – est en zone inondable par submersion (rouge) rendant de fait le terrain inconstructible.

Le périmètre d'implantation du groupe scolaire est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation soumettant les nouveaux projets à certaines prescriptions règlementaires.

Le règlement du PPRI prescrit notamment de fixer la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique, augmentée d'une revanche de 0,50 m. Ce dernier établit de manière exhaustive l'ensemble des conditions d'utilisation de la zone de remontée de nappe non débordante, ainsi que certaines dérogations possibles sous conditions.

Extraits des plans de zonage règlementaires du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (planche A11 et B11) et périmètre du projet





- Bruit et Air

Le secteur de projet n'est pas impacté par les différents périmètres de bruit des infrastructures bruyantes routières et ferroviaires présentes sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Il se situe dans un secteur dont les niveaux sonores sont inférieurs aux seuils pouvant engendrer des prescriptions règlementaires particulières. Comme une grande partie du quartier de Koenigshoffen, le site est situé en zone de bruit « D » (la plus éloignée sur une échelle de quatre zones allant de A à D) du Plan

d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Strasbourg Entzheim, ou tout type de construction assortie d'une isolation acoustique est autorisée.

Concernant la qualité de l'air, le site est situé en dehors des zones de dépassement réglementaire tels que modélisés dans la carte stratégique « Air – Eurométropole de Strasbourg » réalisée par ATMO Grand Est en 2017. Cela indique par conséquent que le secteur est compatible avec la présence d'une école et l'accueil d'une population sensible.

Déplacements et accessibilité au site et ses abords

Les opérations de logements programmées et le projet de groupe scolaire vont amener de nouveaux flux de circulation dans le secteur Mentelin. Pour le groupe scolaire, il est prévu que les enfants viennent principalement du Nord du site. Pour permettre une fluidité optimale de l'accessibilité du site, les voiries de dessertes et espaces publics seront réaménagées en parallèle de la construction du groupe scolaire.

Il s'agira de garantir un accès sécurisé au futur groupe scolaire tant en véhicule motorisé qu'à pied et à vélo. Ce réaménagement se fera en cohérence avec celui du chemin du Grossroethig et les modifications du plan de circulation en accompagnement du projet immobilier sur l'ancien site Québécor.

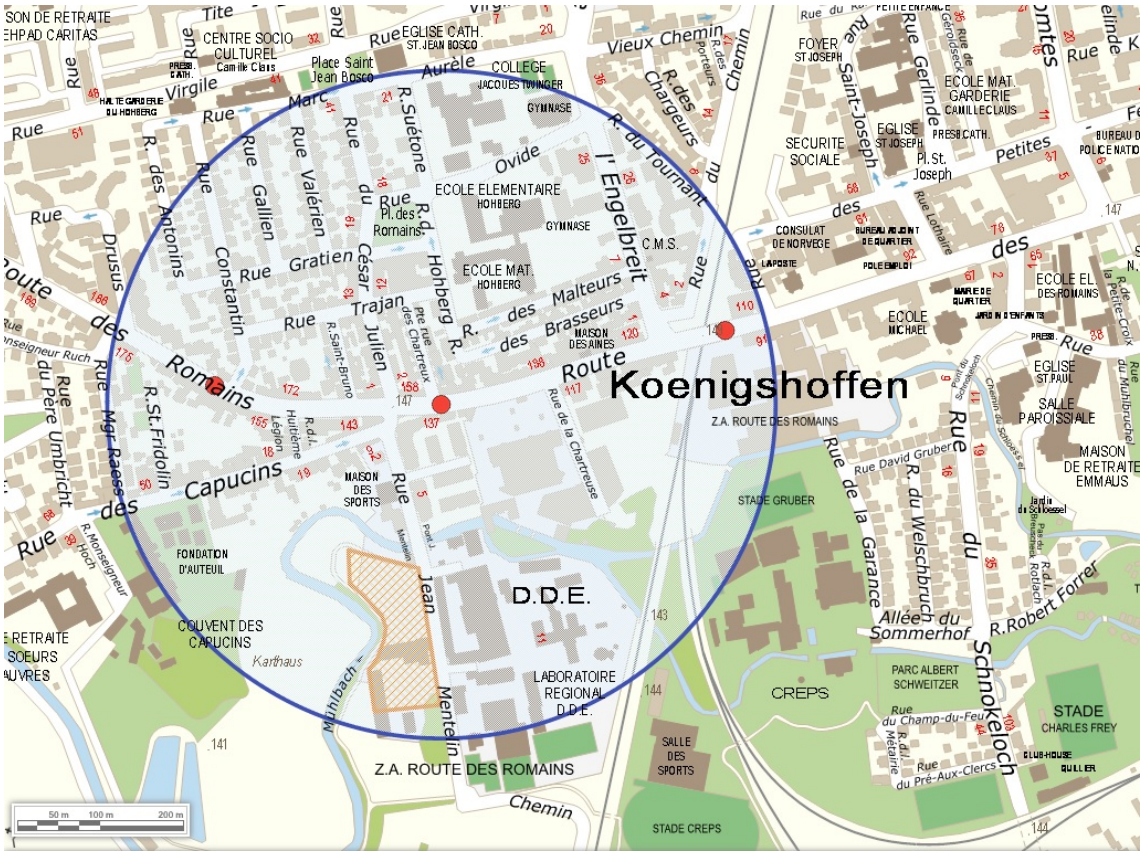
Ces aménagements se traduiront notamment par :

- La création de voies vertes (piste cyclable et cheminement piétons) reliant la rue Jean Mentelin aux secteurs résidentiels, afin de favoriser les déplacements doux des élèves :
    - vers les secteurs Nord/Est : Chartreuse puis rue du Chemin de fer, en passant sous le pont des Romains ;
    - vers les secteurs Nord/Ouest : traversée du Muhlbach, rue des Capucins, passage St Fridolin.
- Un élargissement de la rue Jean Mentelin (passant de 10 à 16 m) pour intégrer des trottoirs aux normes, une piste cyclable bidirectionnelle, du stationnement longitudinal (dont une partie réservée pour la dépose minute). Cet élargissement se fera dans un premier temps sur la partie Ouest de la voirie actuelle. Compte-tenu du profil étroit de cette dernière, il est opportun d'anticiper en parallèle la possible mutation à terme des équipements à l'Est de la rue Jean Mentelin et de prévoir également au PLU une marge de recul inconstructible de 5 m sur la partie Est de la voie. Ce recul permettra d'implanter les futures constructions sur l'alignement existant au Nord de la rue et de désenclaver la partie centrale.
- La création d'espaces de parvis paysagers pour sécuriser l'accès au groupe scolaire et créer des espaces publics de respiration permettant d'accueillir les usages liés aux entrées/sorties d'école.

Par ailleurs, tenant compte de l'articulation urbanisme / déplacement, le secteur du projet de nouveau groupe scolaire se situe à moins de 400m de trois arrêts de bus et plus précisément ceux :

- de la ligne 4, qui constitue la 1ère ligne du réseau de bus en terme de fréquentation, avec un passage toutes les 6 à 7 minutes en heures de pointe sur le secteur (cette ligne fera l'objet d'une mise en articulation avec l'arrivée du prolongement de la ligne de tram F jusqu'à l'allée des Comtes en 2019,

- de la ligne 50 qui présente une fréquence de passage toutes les 12 à 13 minutes en heures de pointe sur le secteur.


Koenigshoffen
D.D.E.
Z.A. ROUTE DES ROMAINS
Capucins
Romains
Route
Rue
Chemin
Vieux Chemin
Aurèle
Virgile
Ovide
Gratien
Trajan
César
Julien
Hohberg
Constantin
Gallien
Valérien
Drusus
Antonins
Jean Mentelin
Mühlbach
Allée du Sommerhof
Rue du Welschbruch
Rue de la Garance
Rue du Schnokeloch
Rue Robert Forrer
Rue David Gruber
Rue du Champ-du-Feu
Rue du Pré-aux-Clercs
Rue Gerlinde
Rue Saint-Joseph
Petites
Rue de la Chartreuse
Rue du Père Umbricht
Rue Mgr Raess
Rue R.St.Fridolin
Rue du Tournant
Rue de l'Engelbreit
Rue des Malteurs
Rue des Brasseurs
Rue des Chargeurs
Rue du Pl. des Romains
Rue du Suétone
Rue des Chartreux
Rue de la Petite Croix
Rue du Mühlbruchel
Rue du Jardin du Schloessel
Rue du Plan-de-Rotach
Rue du Métairie
Rue du Karthaus
Rue du Monseigneur Koch
Rue du Seigneur Ruch
Rue du Huitième Légion
Rue du Saint-Bruno
Rue du Marché
Rue du Pont-J.
Rue du Mentelin
Rue du Rotach
Rue du Pont du Schloessel
Rue du Chemin du Schloessel
Rue du Pont du Schloessel
Rue du Pont du Schloessel
Rue du Pont

93. Communes de STRASBOURG Neuhof et ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN / Rue de la Ganzau
Secteur de zone UXb1 10 m HT – Projet d'urbanisation « Grands moulins »

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone UXb1 10 m ET identifie l'ancien site d'activités minotières de Strasbourg-Neuhof. D'une superficie totale d'environ 2,5 ha, il s'étend pour l'essentiel sur le ban de Strasbourg mais également sur celui d'Illkirch-Graffenstaden pour la partie insulaire.
A l'extrémité Sud du quartier de la Ganzau à Strasbourg-Neuhof, le secteur de zone est à proximité de secteurs d'habitat (pavillons diffus ou organisés sous forme de lotissement et petites unités d'habitat collectif), d'espaces naturels (bordure de la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden) et d'espaces agricoles.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La procédure de cessation d'activités a été close fin 2017 par la constatation des mesures de mise en sécurité du site. Dès cette période, les propriétaires ont souhaité s'engager dans un processus de reconversion du site, majoritairement pour de l'habitat. Dans cette optique, ils ont pris l'attache d'un opérateur spécialisé qui a notamment réalisé les études urbaines et techniques préalables au déclassement.

Ce point de modification vise à permettre la réalisation d'un projet d'urbanisation sur le site dit « des grands moulins » à Strasbourg-Neuhof.

Principes d'aménagement de l'Eurométropole de Strasbourg

Sur ce secteur de projet, la collectivité porte les principes d'aménagement suivant :

- Inscrire la préservation et la valorisation paysagère et environnementale au cœur du projet :
  - conserver le bosquet d'arbres en partie centrale du site, comme élément paysager structurant du projet ;
  - mettre en œuvre une transition entre le site et la réserve naturelle aux abords des berges du Rhin tortu ;
  - conserver et développer l'alignement d'arbres entre les berges du Rhin tortu et la rue de la Ganzau.

- Valoriser le patrimoine urbain et lui redonner un sens :
  - conserver et réhabiliter le patrimoine minotier remarquable du site, qui fait l'objet ;
  - conserver en l'état la chapelle et son parc.

- Développer une urbanisation en cohérence avec le tissu bâti environnant, connectée aux réseaux de déplacement et favorisant la mixité sociale :
  - diversifier les formes d'habitat (immeuble atypique réhabilité, habitat intermédiaire, …) ;
  - développer une programmation favorisant la mixité sociale ;
  - mettre en œuvre un maillage dense en modes actifs, bien connecté et favoriser des accès motorisés cohérents.

- Valoriser la problématique hydraulique et le potentiel en énergie renouvelable
  - proposer un projet qui développe un volet énergie renouvelable fort, basé sur le potentiel hydroélectrique.

Le projet de requalification urbaine respecte les orientations générales du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le sens où :

- il permet de prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- il valorise le patrimoine architectural par la conservation et la réhabilitation des bâtiments les plus emblématiques du secteur de projet.
- il préserve et développe les espaces naturels et paysagers du site ;
- il favorise le fonctionnement dans la proximité, en développant un maillage dense en modes actifs ;
- il participe à pérenniser la mixité sociale dans le quartier ;
- il permet d'améliorer la qualité environnementale d'un site en friche, en traitant notamment les sols pollués.

L'évolution règlementaire permettant d'encadrer ce projet se traduit par :

- la modification du règlement du PLU ;
- la création d'une OAP intercommunale « Grands moulins » qui a pour objectif de déterminer les principes d'aménagement du secteur de zone IAUA2 nouvellement créé, en veillant à prendre en compte les principaux enjeux urbains, environnementaux et paysagers du secteur.

Compte tenu de l'avancement des réflexions et des études, les évolutions au règlement du PLU porte uniquement sur la partie strasbourgeoise du site (incluant néanmoins la partie du bâtiment qui surplombe le Rhin Tortue, située à cheval sur le ban d'Illkirch-Graffenstaden).
Cependant, l'OAP étend ses principes sur le Nord de l'île, sur le ban de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Prise en compte des enjeux en termes de mixité fonctionnelle et urbaine

- *Droits à construire*
  Le reclassement vers un secteur de zone IAUA2 permettra des droits à bâtir qui produiront des formes urbaines en cohérence avec le tissu bâti environnant et la situation en périphérie du cœur métropolitain du site.
  Ainsi, les règles d'implantation proposées sont globalement similaires à celles du tissu bâti de faubourg (UB) avec notamment la construction possible à l'alignement des voies, et une priorité à l'urbanisation en avant de parcelle.
  L'emprise au sol est au maximum de 40 % et 25 % au moins de la superficie du terrain devra faire l'objet d'aménagement paysager en pleine terre.
  La hauteur est réglementée à l'égout de toiture et une hauteur supplémentaire de 5 m est autorisée.

- *Hauteurs maximales des bâtiments*
  Afin d'optimiser l'intégration du futur quartier dans son environnement, une gradation des hauteurs maximales est proposée.
  Cette différenciation de la hauteur a pour objectif de développer une diversité de l'offre en habitat.
  Ainsi, les bâtiments minotiers remarquables, protégés au PLU, seront requalifiés en respectant leurs formes et leurs volumétries. Le bâtiment longitudinal de grande hauteur constituera donc le point émergent du site, en conservant une hauteur maximale (hors tout) d'environ 25 m.
  A proximité de ce bâtiment emblématique et à proximité de la rue de la Ganzau, un ensemble bâti de hauteur intermédiaire pourra s'implanter avec une hauteur à 12 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 3 niveaux + combles).
  Sur la façade Ouest du site, dans un environnement plus fortement marqué par la nature avoisinante, la hauteur maximale sera limitée à 7 m à l'égout de toiture (rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) afin de favoriser la constitution d'une offre en habitat intermédiaire. Une hauteur identique est appliquée en bordure Nord-Est du site dans un souci d'intégration avec le tissu bâti avoisinant.

- *Protections patrimoniales*
  Le classement en « bâtiment intéressant » du bâtiment minotier longitudinal de grande hauteur et de la maison en entrée de site est conservé.
  Confirmant le caractère patrimonial de ces bâtiments au vu de l'histoire ou de l'architecture, la démolition n'est pas interdite mais la reconstruction d'un bâtiment figurant dans ce périmètre doit se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants (art. 6 et 7) et doit respecter la hauteur et la volumétrie de la construction initiale.

- *Mixité sociale*

L'urbanisation de ce secteur devra contribuer aux efforts de la collectivité en matière de mixité sociale.
Aussi, le site fera l'objet d'un classement en SMS n° 2 dans lequel tout programme supérieur ou égal à 12 logements devra comporter au moins 35 % de logements sociaux.

Prise en compte des enjeux en matière de desserte et de déplacements

- *Accès et desserte routière*
  L'accès routier au site s'effectuera à partir de la rue de la Ganzau, voie de distribution dans la hiérarchisation du réseau viaire de l'OAP Déplacements.
  Un tracé de principe d'une largeur de 3 m est mis en place le long de cette rue, au droit du site, afin de permettre la réalisation de trottoirs.

- *Modes actifs*
  Les cheminements modes actifs à réaliser ont vocation à se connecter aux réseaux existants et à renforcer le maillage à l'échelle du quartier et plus globalement de l'Eurométropole.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie et de l'environnement

- *Préservation et mise en valeur du boisement central*
  Dans sa partie non bâtie au Nord, le site présente un boisement existant composé de marronniers en alignement en partie centrale, bordé par d'autres arbres de grandes dimensions formant un écran de protection. Ce cordon d'arbres est constitué de tilleul à petites feuilles, de tilleul argenté, de frêne, d'érable, de chêne et de robinier.
  Elément paysager et naturel structurant l'ensemble du site, le boisement central fera l'objet d'un classement en « espace planté à conserver ou à créer ». Cette disposition règlementaire en matière environnementale assurera la préservation et la mise en valeur de cet espace et engendrera une constructibilité très fortement limitée.
  Créant un écran de protection pour les marronniers, le cordon d'arbres sera préservé, dans la mesure du possible.

- *Préservation et reconstitution du cordon végétal Est/Ouest*
  En fond de parcelle Nord, un double alignement de peupliers noir d'Italie d'une hauteur moyenne de 10-12 m créé un écran végétal avec les immeubles qui se trouve à proximité immédiate du site.
  L'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer » Est/Ouest sur une largeur d'environ 10 m permettra de conserver et de renforcer ce linéaire planté.

- *Création de jardins de devant en façade Est du site*
  Le long de la rue de la Ganzau, des arbres d'essences variées (pin sylvestre, érable champêtre, prunus pissardii, buxus sempervirens et thuyas occidentalis) ont été récemment planté et constituent un tampon végétal entre la rue et le site.
  Afin de prolonger l'ambiance paysagère que l'on retrouve fréquemment le long de la rue de la Ganzau, il est proposé d'inscrire, sur une profondeur de 5 m, la trame « jardin de devant à conserver ou à créer ». Cette disposition règlementaire

démarrera au droit des 3 m du tracé de principe destiné à la création d'un cheminement en modes actifs le long de la rue de la Ganzau.

- *Augmentation de la marge de recul en façade Ouest du site*
  Sur sa façade Ouest, le site intégrera un espace de transition entre la réserve naturelle nationale et l'urbanisation future. Destinée également à favoriser l'entretien et la gestion forestière de la réserve, cet espace pourra cependant être le support d'un chemin en modes actifs.
  A cette fin, il est proposé de porter la marge de recul de 15 à 30 m, comme c'est déjà le cas pour certains espaces dans le PLU, à partir de la berge du Rhin tortu.

Par ailleurs et pour mémoire, la trame « espace contribuant aux continuités écologiques » est maintenue sur les espaces classés en réserve naturelle national bordant à l'Ouest la rive du Rhin tortu.

Prise en compte des enjeux en matière de risques environnementaux

- *Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués*
  Le secteur de zone est localisé dans un secteur sur lequel des activités historiques industrielles historiques potentiellement polluantes ont été identifiées (minoterie, fabrication de farine depuis la fin du 19ème siècle).

  Sur la base d'un projet d'aménagement du site qui, s'il est mis en exécution, nécessiterait la reconversion de deux bâtiments existants et la construction de plusieurs bâtiments pour abriter des usages d'habitat et de bureaux et la mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts, une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

  - un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
  - l'absence d'usage des eaux souterraines sans étude préalable permettant de s'assurer de l'absence d'impact sur celles-ci ;
  - la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
  - l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

  Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (rapports ENVIREAUSOL n°RA17.298_DS de décembre 2017 et RA17.298_PG de mai 2018) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

  - sont interdits :
    - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;

        - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
        - l'infiltration en l'état des eaux pluviales sur site ;
        - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol.
    - sont admis :
        - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
            - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
            - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

          Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
        - tout projet d'intervention ne remettant pas en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
    - les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
        - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
        - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

  En conséquence, il est proposé d'inscrire la restriction d'usage n° 9 au plan de vigilances sur le secteur déclassé.

- *Zones inondables*

  Le secteur d'étude est concerné par l'aléa de remontée de nappe sans débordement, le projet d'aménagement devra prendre en compte la côte piézométrique qui est définie dans le règlement du Plan de Prévention des risques d'Inondation de l'Eurométropole de Strasbourg.

- *Délimitation des zones humides*

  Conformément aux critères d'identification et de délimitation des zones humides fixées par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008, les sols rencontrés ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

  Concernant les différentes placettes floristiques étudiées au printemps 2018, conformément aux critères fixés par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifié le 24 juin 2008, les espèces végétales rencontrées au droit de ces placettes ne sont pas caractéristiques de zones humides au sens de la réglementation en vigueur.

- *Inventaires faunistiques et floristiques*

  Les investigations naturalistes printanières réalisées mettent en évidence :
  - un site favorable aux Chiroptères territoire de chasse potentiel ;

- la présence dans le boisement d'espèces d'oiseaux protégées considéré comme nicheuse sur le site constituant des habitats stables en période de nidification pour les différents cortèges ;
- un fort potentiel pour le Lézard des murailles ;
- la présence d'espèces végétales invasives telles que la Renouée du Japon, l'Arbre à papillons et le Robinier faux-acacia.

Des investigations complémentaires sont en cours qui permettront de préciser le statut nicheur des oiseaux possible, probable ou certain et de compléter les recensements faunistiques portant sur les autres groupes notamment les insectes.

Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux orientations poursuivies par le PLU, un seuil d'urbanisation est fixé pour les zones IAU. Ces dernières doivent être urbanisées par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble, en définissant des seuils de surface minimale, nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

Compte tenu de la nature du projet envisagé, il est proposé de conditionner l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs de zone IAUA2 à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la surface.

L'OAP « seuil d'ouverture à l'urbanisation » sera complétée en ce sens.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- reclasser le secteur de zone UXb1 10 m HT en secteur de zone IAUA2 avec une hauteur maximale à 12 m ET sur une partie du site et 7 m ET sur l'autre ;
- d'inscrire un SMS 2 imposant un seuil de 35 % minimum de LLS ;
- d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) ;
- d'inscrire un jardin de devant à conserver ou à créer ;
- d'inscrire un tracé de principe de 3 mètres le long de la route de la Ganzau ;
- d'inscrire un périmètre au plan vigilance, assorti du numéro de RU n° 9 sur le tableau synoptique du règlement écrit ;
- d'augmenter la marge de recul inconstructible de 15 à 30 m sur l'essentiel de la façade Sud du secteur de zone ;
- de créer une OAP intercommunale « Grands moulins » par des principes d'aménagement qui sont propres aux deux secteurs de zone IAUA2, notamment concernant les aspects suivants :
    - desserte et organisation viaire ;
    - prise en compte des nuisances ;
    - intégration qualitative de la zone dans son environnement ;
    - programmation.
- de définir un seuil d'ouverture à l'urbanisation pour les secteurs de zone IAUA2 12 m ET / 7 m ET.

94. Commune de STRASBOURG – Neuhof / Rue de Schengen – Rue des Jésuites – Rue de la Faisanderie Inscription d'un Secteur de Mixité Sociale n° 2 en zone UB4

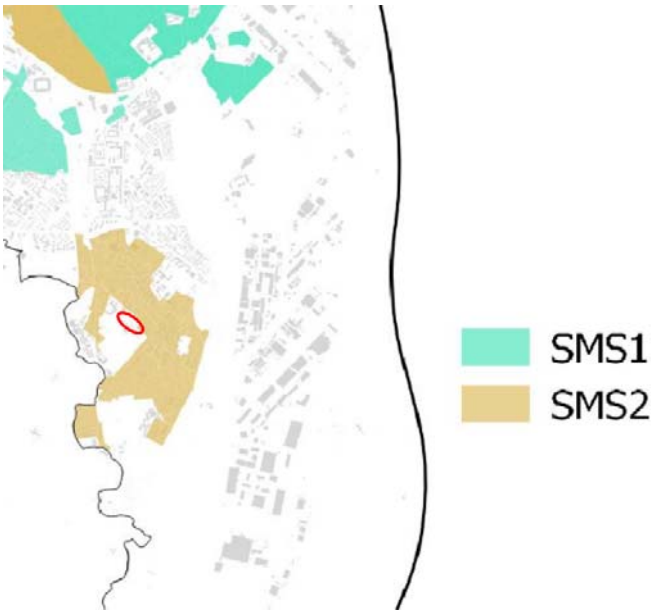
a. Présentation - Explications - Justifications

En dehors des quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) et de quelques secteurs spécifiques, le PLU, en cohérence avec la loi, a fixé dans chaque quartier strasbourgeois un pourcentage de logement locatif social (LLS) à produire lors de chaque opération de construction.

En application des objectifs de production de logements poursuivis et précisés dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Habitat » du PLU, la grande majorité du Sud du quartier du Neuhof est concerné par ce dispositif. Dans toutes les zones urbaines mixtes de ce secteur, toute opération de construction supérieure ou égale à 12 logements doit ainsi respecter un seuil minimal de 35 % de LLS à réaliser. Cette règle est traduite au règlement graphique du PLU par l'inscription d'un « Secteur de mixité sociale ».

Eloigné du QPV localisé plus au Nord-Est, le secteur de zone UB4 délimité par la rue de Schengen, la rue des Jésuites et la rue de la Faisanderie répond à ce dispositif et doit être couvert par un SMS n° 2, garantissant 35 % de LLS minimum par opération.

Ce point constitue une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qu'il s'agit donc de corriger. Cela consiste à inscrire un SMS n° 2 sur cette zone d'environ 3,5 ha qui devrait figurer au règlement graphique, au même titre que les zones voisines.



Extrait de la carte de localisation des SMS dans le quartier Neuhof et localisation du secteur manquant. (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de corriger l'erreur matérielle en :

- inscrivant au règlement graphique du PLU un SMS 2 sur la zone UB4 mentionnée ci-avant qui n'en dispose pas ;
- mettant à jour la carte de localisation des SMS et STL du POA Habitat.

95. Commune de STRASBOURG – Neuhof / Rue de la Faisanderie – Rue de Schengen
Création d'une zone UE1, modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » et recalage des emplacements réservés (ER) NEU37 et NEU21

a. Présentation – Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à permettre et encadrer le projet de seconde extension de l'Agence eu-LISA, située rue de la Faisanderie.

Intérêt général du projet

Depuis la création de l'Espace Schengen et la libre circulation des biens, des personnes et des services, l'Agence européenne eu-LISA, dont le siège se situe à Tallinn (Estonie), contribue à renforcer le contrôle des frontières extérieures de l'Union européenne, la coopération policière et l'échange et le partage de données entre les Etats membres de l'Union européenne. En cela, l'Agence eu-LISA soutient activement la mise en œuvre des politiques de l'UE dans les domaines de l'asile, des migrations et de la gestion des frontières.

La gestion opérationnelle des systèmes d'information s'effectue à Strasbourg, dans les établissements situés rue de la Faisanderie ayant fait l'objet d'une première extension en 2018.

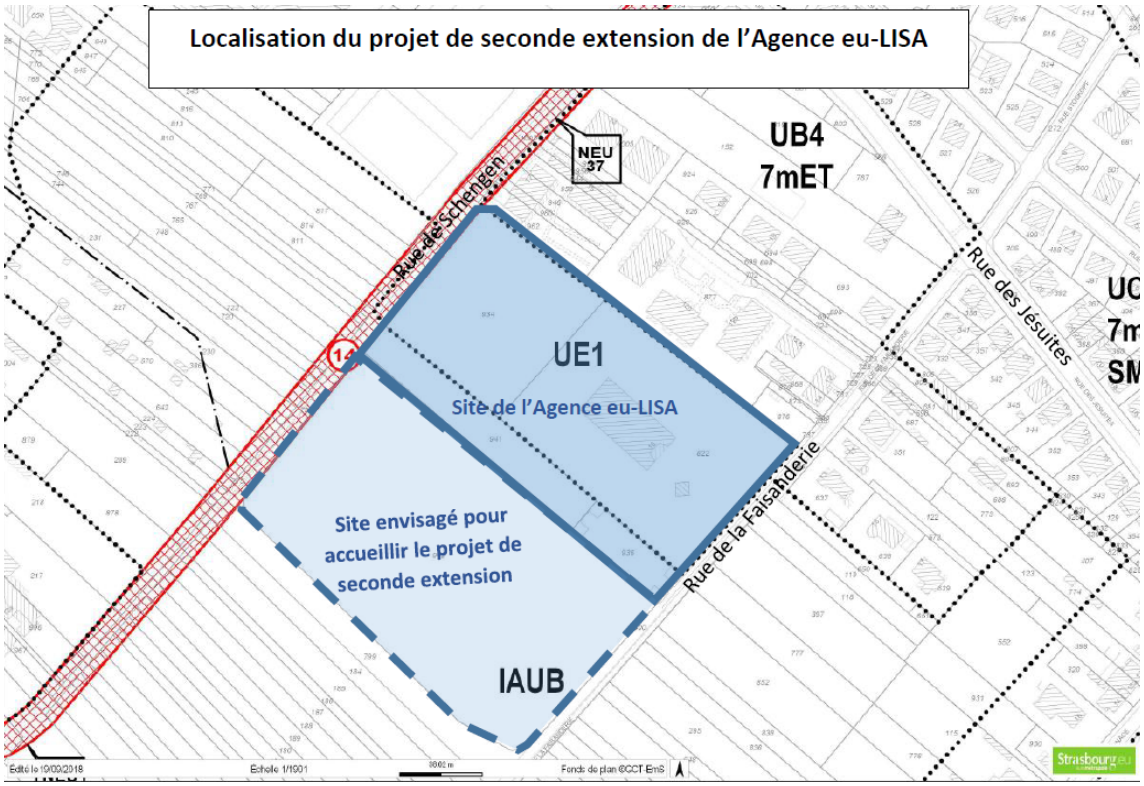
L'envergure de l'Agence et son lien avec les institutions européennes contribuent à renforcer le rayonnement de Strasbourg à l'échelle nationale et européenne et participent à conforter l'agglomération dans ses fonctions métropolitaines.

Pour répondre aux besoins de l'Agence eu-LISA, qui doit à terme intégrer de nouveaux systèmes d'informations prévus par la législation européenne, il est nécessaire de réaliser une nouvelle extension du site de Strasbourg. Cet agrandissement doit permettre l'accueil de 165 à 200 emplois supplémentaires et par conséquent la pérennisation des activités sur le site de Strasbourg, conformément à l'accord établi entre l'Estonie et la France en 2013.

Localisation du projet

Une première extension de l'Agence eu-LISA a été achevée en 2018. Les nouvelles constructions s'insèrent directement dans la continuité des locaux initiaux, adressés rue de la Faisanderie.

En cohérence avec cette première phase d'agrandissement de l'agence, le projet de seconde extension est envisagé sur les terrains situés directement au Sud. Cette localisation permet ainsi de maintenir les bâtiments de l'Agence regroupés sur le même site ; condition nécessaire au fonctionnement de cette structure européenne.



Modification de l'OAP « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof »

Le site du projet est classé en zone IAUB au PLU. L'OAP « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » définit les principes d'aménagement avec lesquels tout projet doit être compatible.

La modification proposée de l'OAP communale « Secteur Jesuitenfeld – Neuhof » a pour objectif de compléter les principes d'aménagement en vue de concilier le projet de seconde extension de l'Agence eu-LISA avec la vocation et les enjeux de développement du secteur, et d'encadrer le projet à proprement parler.

Il est ainsi précisé dans l'OAP qu'une partie du secteur, au contact direct de l'équipement public existant, devra accueillir un programme à dominante service / tertiaire / équipement.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Le secteur ne présente pas d'enjeux liés à la santé ou la sécurité publique (qualité de l'air, qualité des sols et inondation).

L'extension de l'agence européenne engendre une réduction d'espaces cultivés à hauteur de 1,68 ha.

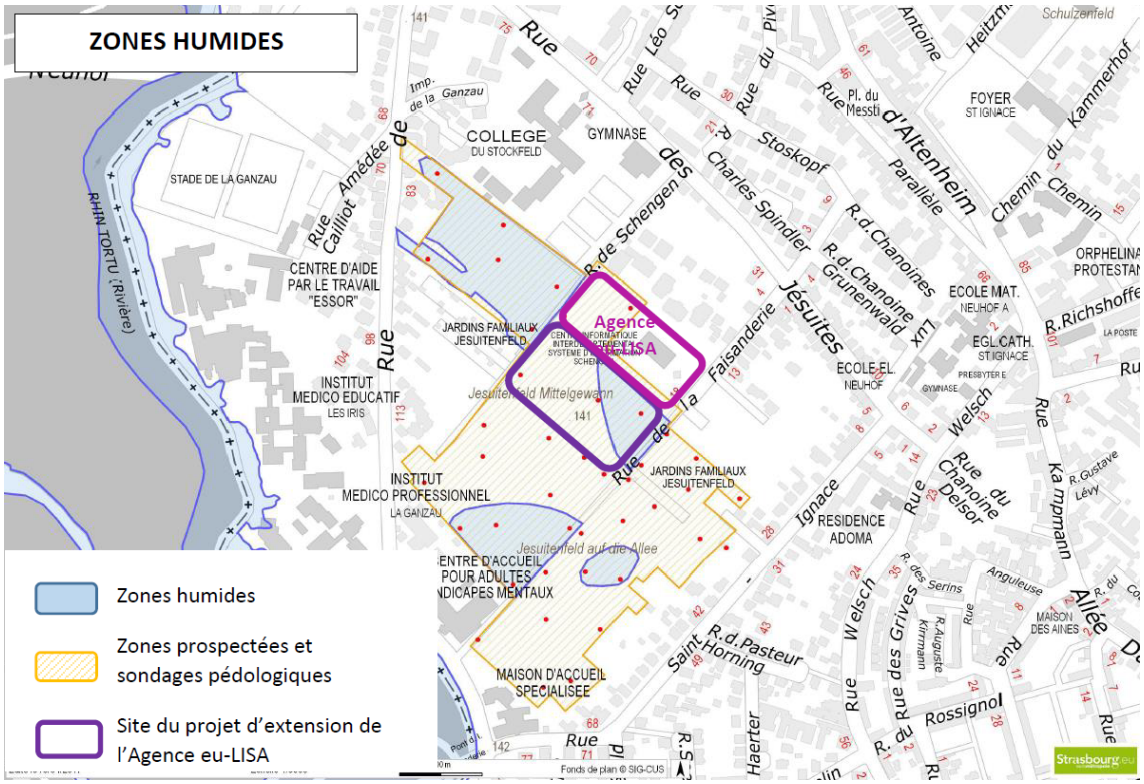
Cette consommation foncière est à relativiser, et ce à plusieurs niveaux :

- A l'échelle de l'agglomération, l'évaluation environnementale du PLU approuvé en décembre 2016 intègre l'ensemble du site dans un espace « à urbaniser », en raison de son classement en zone IAUB ; Aussi, il ne s'agit pas d'une surconsommation d'espace au regard du projet initial.

- A l'échelle du secteur, la surface agricole préservée s'élève à plus de 3 ha ; Aussi, l'équilibre entre les différentes vocations du site est respecté.
  Par ailleurs, en matière de fonctionnement écologique, l'usage agricole intensif sur le secteur IAUB induit un intérêt réduit du site quant aux enjeux de biodiversité.

Toutefois, l'inventaire des zones humides réalisé en parallèle de l'élaboration du PLU a identifié quatre zones humides distinctes : une zone humide fonctionnelle qui présente une valeur patrimoniale (prairie) - la plus importante en termes de surface (environ 2 ha). Trois zones humides ordinaires (1 ha, 0,52 ha et 0,23 ha), qui sont en tout ou partie labourées et présentent ainsi exclusivement un intérêt pédologique.

Il est à noter que les terrains concernés par ces quatre zones humides font partie, sur l'ensemble de l'agglomération, des 10,7 % des zones à urbaniser concernées par des zones humides. Le classement au PLU en zone à urbaniser vise à faciliter la mise en œuvre de l'objectif de préservation en partie des zones humides existantes, que peut retranscrire le projet urbain.



Pour rappel, le parti d'aménagement défini lors de l'élaboration du PLU consiste à préserver les fonctionnalités des zones humides et notamment à ne pas impacter la zone humide fonctionnelle. Cette dernière correspond à la prairie au Sud du collège du Stockfeld et faisant l'interface avec des jardins familiaux au Sud ; sa préservation représente un enjeu important dans le maintien du caractère naturel du secteur.

Le site de projet de l'Agence concerne l'une des zones humides et n'a pas d'incidences potentielles sur les trois autres, dont celle qui présente le plus d'intérêt tant par sa taille que par sa qualité patrimoniale intrinsèque.

Ainsi, la démarche « éviter-réduire-compenser » a été mise en œuvre lors de la définition des principes d'aménagement et se doit d'être poursuivie dans le cadre des évolutions qui s'appliquent au secteur.

Il est en effet proposé de compléter l'OAP en indiquant que le développement de l'activité existante, visant le projet d'extension de l'Agence eu-LISA, devra tenir compte de la zone humide en présence, en s'inscrivant dans la séquence éviter-réduire-compenser. La zone humide devra donc être soit maintenue – le projet constituant l'opportunité de la valoriser au travers d'aménagements plantés qualitatifs, soit faire l'objet de compensation dans le cas où elle serait réduite.

Prise en compte des enjeux en termes d'accès et de déplacements

La desserte du secteur est envisagée via la réalisation d'un bouclage entre la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau. Pour y répondre, deux principes de voies à créer figurent déjà dans l'OAP, au niveau de la rue de la Faisanderie et de la rue de Schengen.

La rue de la Faisanderie dessert aujourd'hui les équipements d'activité (Agence eu-LISA) ainsi que les habitations existantes (cf. plan ci-avant). Elle constitue l'axe de desserte à plus long terme des programmes de service / tertiaire et d'habitat collectif envisagés et décrits dans l'OAP.

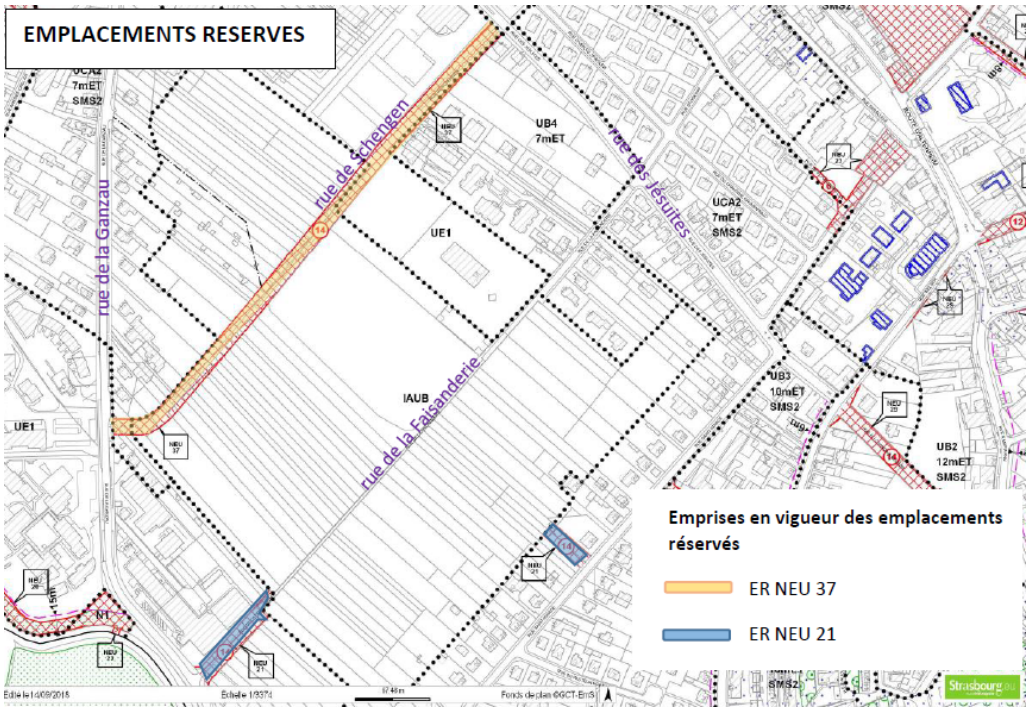
Le second bouclage par la rue de Schengen permettra également à terme d'assurer les enjeux du plan de déplacement et de circulation du Neuhof et la nécessité d'aménager et de développer des liaisons Est-Ouest quel que soit les modes pour mailler le quartier et faciliter les déplacements entre axes structurants.

<u>Rajout d'un second emplacement réservé (ER) NEU39 et suppression d'une des deux amorce de l'ER NEU21</u>

En cohérence avec l'identification à l'OAP de deux principes de voie à créer au droit de la rue de la Faisanderie et de la rue de Schengen, l'ER NEU37 est maintenu (rue de Schengen) et un nouvel ER NEU 39 d'une largeur d'emprise identique (14m) serait créé plus au Sud (rue de la Faisanderie) pour relier par un second bouclage la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau

En conséquence de cette création, l'emprise Ouest de l'ER NEU21 prévue pour créer une simple amorce de voie depuis la rue de la Ganzau sur la rue de la Faisanderie n'a plus lieu d'être, étant remplacé don son intégralité par le nouvel ER NEU 39.

La partie de l'ER NEU21 qui constitue une amorce de voie vers la zone IAUB depuis la rue Saint-Ignace est quant à elle maintenue.



Reclassement des terrains considérés

Le terrain concerné par le projet d'extension de l'Agence eu-LISA est limitrophe aux bâtiments d'activité existants, classés en zone UE1.

Afin d'avoir une cohérence dans l'application des règles du PLU sur l'ensemble du site de l'Agence à terme, il est envisagé de reclasser le terrain en zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE1).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- Reclasser en zone UE1 une partie de la zone IAUB, correspondant au terrain d'assiette de l'opération d'extension de l'Agence eu-LISA ;
- Créer un nouvel emplacement réservé (ER) NEU 39 d'une largeur d'emprise de 14m pour le prolongement de la rue de la Faisanderie entre la rue des Jésuites et la rue de la Ganzau en remplacement de la partie Ouest de l'amorce constituée par l'ER NEU 21 ;
- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Neuhof-Jesuitenfeld » pour permettre et encadrer l'aménagement futur du site.

96. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Rue du Havre Implantation d'un Parc d'Activités Economiques

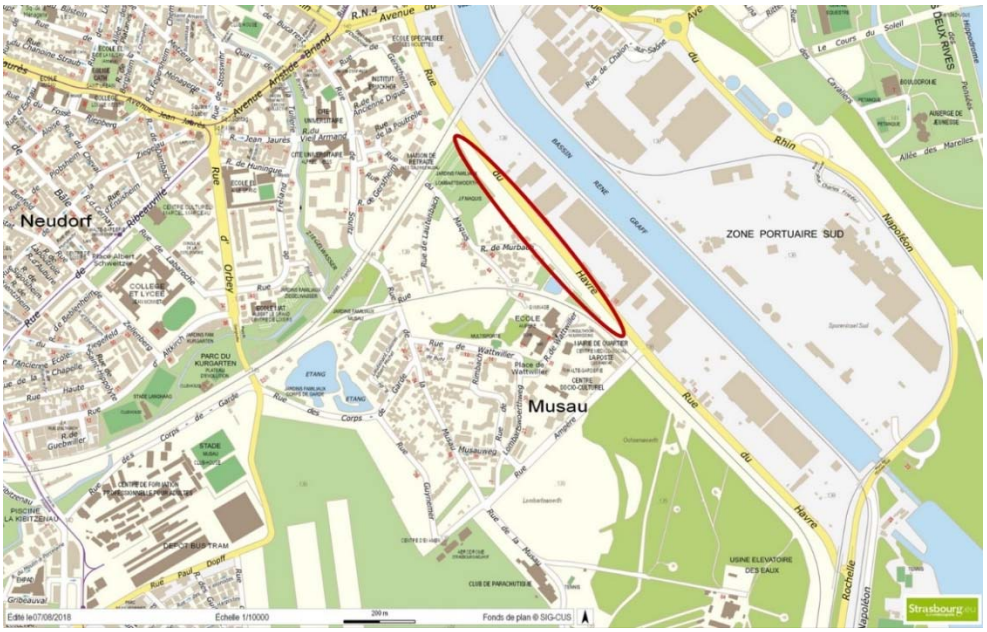
a. Présentation - Explications - Justifications

Avant la reprise des infrastructures ferroviaires par le Port autonome de Strasbourg (PAS) en 2011, le réseau de voies ferrées situé le long de la rue du Havre appartenait à la SNCF. Aujourd'hui ce site est complètement vide et les voies ferrées ont été démontées, laissant place à une emprise foncière libre d'environ 2 ha.

Dans le cadre de la valorisation de l'espace portuaire, le PAS a conduit une réflexion sur le devenir de ce site, concluant que des infrastructures de desserte ferroviaire ne présentaient plus d'intérêt sur ces emprises, pour des raisons à la fois de coûts, de nuisances et de fonctionnalités. En revanche, le potentiel de reconversion du site permet d'envisager la création d'une petite zone d'activités économiques non nuisante d'artisanat et de bureaux.

Situé sur un terrain à la géométrie très étriquée (plus de 500 m de long et 35 m de large seulement) le développement d'un programme immobilier de locaux destinés aux PME/PMI permettra à la fois :

- de gérer l'interface entre le quartier de la Musau à dominante pavillonnaire d'un côté, les flux routiers sur la rue du Havre et les bâtiments industriels de grandes capacités de l'autre côté ;
- de créer une perméabilité piétons/cycles avec la piste cyclable de la rue du Havre ;
- de requalifier la rue du Havre, aujourd'hui peu accueillante, par la réalisation d'un front bâti qualitatif ;
- dans un contexte de pénurie foncière, de proposer une offre économique alternative et complémentaire inexistante sur le territoire du PAS et relativement rare dans le reste de l'Eurométropole de Strasbourg.


Neudorf
Musau
ZONE PORTUAIRE SUD
Rue du Havre
Rhin
Rue d'Alsace
Avenue Jean Jaurès
Avenue Aristide Briand
Rue de Colmar
Rue de Schelestadt
Rue de Molsheim
Rue de Mutzig
Rue de Wattwiller
Rue de Hattmatt
Rue de Lutterbach
Rue de Guebwiller
Rue de Cernay
Rue de Thann
Rue de Soultz
Rue de Ribeauvillé
Rue de Rouffach
Rue de Turckheim
Rue de Munster
Rue de Gueberschwihr
Rue de Husseren
Rue de Gunsbach
Rue de Kaysersberg
Rue de Ribeauvillé
Rue de Rouffach
Rue de Turckheim
Rue de Munster
Rue de Gueberschwihr
Rue de Husseren
Rue de Gunsbach
Rue de Kaysersberg
Rue de la Rochelle
Rue Napoléon
Rue du Général Koenig
Rue du Général Leclerc
Rue du Général de Gaulle

L'accessibilité au site sera assurée par la création d'une contre-allée permettant de limiter les entrées-sorties sur la rue du Havre et ainsi sécuriser les parcours. L'accès principal se fera par un rond-point qui sera créé côté Nord/Ouest servant d'entrée et de sortie au site. Un second accès sera créé, servant quant à lui uniquement de sortie. Cette voie d'accès à double sens comprendra une piste cyclable, une chaussée, des places de stationnements et un trottoir.

Le projet sera décliné temporellement en deux phases et sera composé d'un ensemble de bâtiments de taille modeste. Le parc sera destiné à accueillir essentiellement de l'activité et des bureaux. Le parti d'aménagement du projet constituera un front bâti de qualité, adapté aux problématiques d'usages de ces typologies (accès / parking / visibilité), en alternant des séquences bâties et des îlots de parkings.



Principe d'organisation projeté - (Source : Archi-tecura Architecte)



Typologie de constructions envisagées – exemples illustratifs
(Source : Archi-tecura Architecte)

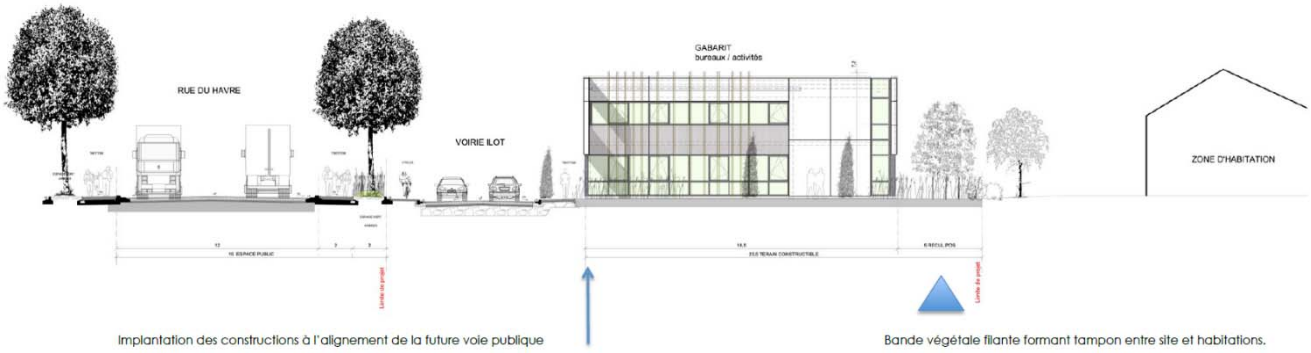
Actuellement inscrit au règlement graphique du PLU en zone UXb4, le projet est dans l'obligation de respecter pour les constructions un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Cependant, pour tenir compte de la configuration particulière de ce terrain étroit et tout en longueur (35 m par 500 m), il est nécessaire de pouvoir donner la possibilité aux constructions d'être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, à l'instar des dispositions particulières qui existent par ailleurs sur d'autres terrains d'une profondeur inférieure à 50 m dans certaines rues du Port autonome.

L'objectif poursuivi est double :

- permettre l'implantation des constructions du projet directement à l'alignement des voies côté Est, afin d'optimiser l'usage du foncier et de rendre le projet viable ;
- par ce biais, libérer les fonds de parcelles sur la partie Ouest du projet (côté zone pavillonnaire), afin de renforcer la transition entre activités et habitats par une bande végétalisée inconstructible qui fera zone tampon sur minimum 5 m.

Le règlement graphique du PLU prévoit par ailleurs déjà une bande de 5 m « d'espace planté à conserver ou à créer ». Ce principe est également matérialisé dans l'OAP « Watwiller Maquis » qui identifie cette zone tampon comme un corridor écologique à restaurer.



Gabarit constructif du projet (Source : Archi-tecura Architecte)

Il est donc proposé que, le long de la rue du Havre, soit permise l'implantation des constructions à l'alignement des voies publiques. Cette disposition avait par ailleurs déjà fait l'objet d'une précédente évolution du POS de Strasbourg pour aller dans ce sens. La présente modification consiste à revenir à une situation qui avait déjà été admise par voie de modification dans le document d'urbanisme antérieur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter les dispositions particulières de l'article 6UX / §2.1. du règlement écrit du PLU pour permettre les constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou avec un recul inférieur à 5 m le long de la rue du Havre à Strasbourg.

97. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Secteur Deux-Rives Evolutions règlementaires de la ZAC Deux-Rives relatives aux sites et sols pollués (SSP) et aux espaces libres et plantations

a. Présentation - Explications - Justifications

Le projet de développement porté par la ZAC Deux Rives est un projet structurant pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'inscrit au sein du projet d'aménagement élargi « Deux Rives / Zwei Ufer », reliant le bassin du Heyritz au Rhin.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Deux Rives créée le 21 février 2014 se focalise sur la portion Est de la jonction Strasbourg-Kehl.

Elle correspond à la requalification de friches portuaires et industrielles, sur une superficie totale de 74 ha répartie sur plusieurs sites :

- Citadelle ;
- Starlette ;
- Coop ;
- Port du Rhin ;
- Rives du Rhin.



A l'échelle de l'agglomération, elle participe au développement urbain dans une logique de « construction de la ville sur la ville » et de gestion économe du foncier. Elle vise également au renforcement des relations franco-allemandes et à l'affirmation de Strasbourg comme capital européenne.

A l'échelle du projet, les objectifs sont multiples :

- répondre à un enjeu symbolique en créant un lieu "urbain" corrélé avec l'Allemagne ;
- concevoir un projet territorial en envisageant une relation nouvelle entre la ville et l'eau ;
- développer une stratégie urbaine et économique en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes et en contribuant à la reconversion ou à la valorisation de sites qui, pour certains, sont associés à des activités portuaires et industrielles ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine en s'appuyant sur le tram comme axe de développement et de désenclavement des territoires.

La ZAC doit accueillir à termes environ 4700 logements et près de 150 000 m² dédiés à l'activité économique. Le passé historique des sites ainsi que la proximité du port fluvial de Strasbourg implique une prise en compte particulière des problématiques environnementales notamment celles liées à la santé humaine et à la sécurité publique.

Chaque enjeu de santé et sécurité publique fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité et de la Société Publique Locale (SPL) des Deux Rives, en charge de l'aménagement des différents sites. La qualité des sols, la qualité de l'air mais aussi les nuisances et les risques liés aux activités préexistantes sur le Port de Strasbourg sont autant de sujets traités dès la conception des projets d'urbanisation et en phase de planification, afin d'apporter des réponses adaptées en matière de qualité de vie et de cadre de vie.

Les leviers d'actions de la collectivité et de la SPL sont multiples. Ils correspondent notamment aux principes suivants :

- l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC ;
- la place de la nature en ville ;
- la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés et l'arrivée de nouvelles populations ;
- la mise en œuvre de partis d'aménagement ou architecturaux en lien avec la qualité de l'air.

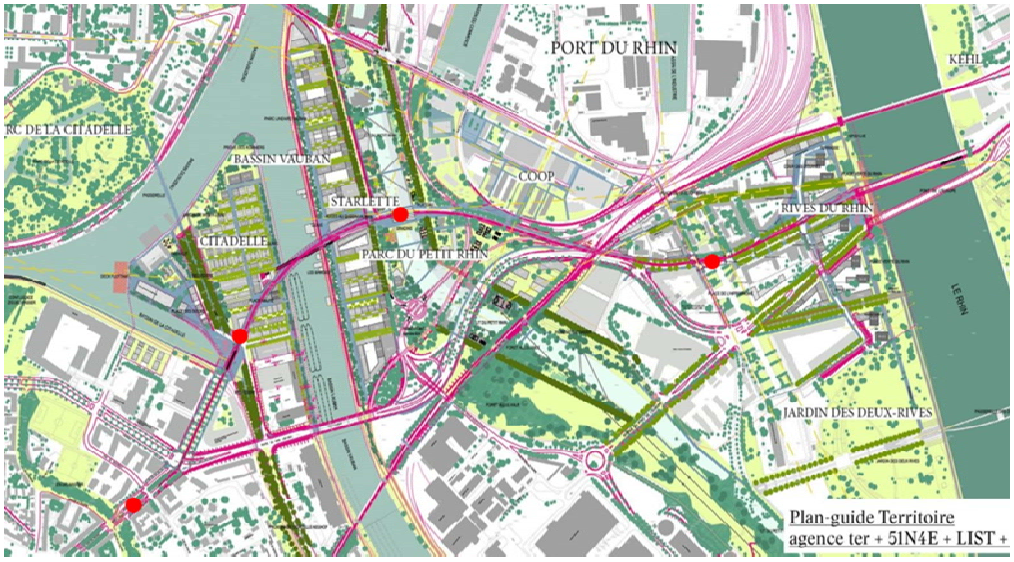
La présente modification s'attache à répondre aux différents enjeux cités ci-avant, en fonction de l'avancée des études et la validation des expertises par les services compétents. Il est ainsi proposé de :

- adapter les dispositions en matière d'espaces libres et de plantations dans certains secteurs de la ZAC (zone UYa) ;
- définir un site adapté à l'accueil de populations sensibles au sein du site Starlette, première phase de la ZAC ;
- faire évoluer les restrictions d'usage sur plusieurs secteurs de la ZAC sur la base d'études complémentaires, en cohérence avec les principes rappelés dans le chapitre C de la présente note de présentation.

En amont de l'exposé des motivations concernant ces trois points spécifiques, l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC est rappelé.

Rappel sur l'articulation urbanisme / déplacements

Le projet d'aménagement de la ZAC des Deux Rives a été conçu autour de l'extension de la ligne D du tramway, afin de réduire l'impact de l'urbanisation de ce secteur sur les trafics routiers en périphérie. L'extension du tram a été aménagée avant l'urbanisation future de la ZAC et est effective depuis avril 2017. A terme, cette offre de transport en commun performant sera complétée par un renforcement des lignes 2 et 21 (cadencement et ligne supplémentaire).



Points rouges : stations desservant les différents sites de la ZAC par la ligne D du tramway. (Source : SPL Deux-Rives / Agence TER / 51N4E / LIST / OTE et Eurométropole de Strasbourg)

Parallèlement à la desserte par le tramway, le projet de ZAC des Deux-Rives s'insère dans un espace maillé de nombreuses infrastructures (viaires et ferroviaires) caractéristiques de ce secteur.

Le projet permettra le réaménagement des voiries existantes (notamment la rue du Péage) et l'intégration de nouvelles voies pour la desserte des futurs bâtiments, accompagnées de pistes cyclables et de cheminements piétons.

Le maillage cyclable inscrit dans le cadre de l'opération favorise et accompagne le développement de l'usage du vélo à l'échelle de la ZAC. Des cheminements ont été créés à l'intérieur des quartiers le long des quais, dans les venelles. Tous les secteurs du projet sont accessibles entre eux par voie cyclable. Ce maillage est raccordé au réseau cycle de l'agglomération.

Une attention toute particulière sera portée aux aménagements piétons (sécurité, qualité, confort, continuité,…) sur l'ensemble de la ZAC, en mode principal ou en rabattement sur les transports collectifs. »

Les modalités de dimensionnement du stationnement voitures et cycles sur le projet urbain de la ZAC Deux-Rives ont été établies en corrélation avec les objectifs ambitieux portés par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de stationnement véhicules et s'appuyant sur :

- Des ratios allant de 0,60 à 0,70 droit de stationnement par logement.
- L'organisation du stationnement dans des parkings silo mutualisés, foisonnés et banalisés.
- Une politique « zéro stationnement de surface ».

Le projet mobilise ainsi différents leviers pour favoriser l'usage des transports en commun, des modes doux et réduire l'usage de la voiture particulière. Cela contribue à réduire l'impact du projet sur les déplacements et sur le trafic alentour. Ces aspects sont autant d'actions mises en œuvre dans le cadre de la ZAC qui visent à inscrire le développement de la Ville et de l'Eurométropole dans une ambition de métropole des proximités et d'amélioration de la qualité de l'air.

1. Evolution réglementaires sur les espaces libres et plantations

Le périmètre de la ZAC est couvert par différents secteurs de zones au règlement graphique du PLU (UDz5, UYa, UE3), qui répondent chacun à des dispositions règlementaires propres, en cohérence avec les objectifs d'aménagement poursuivis.

A l'échelle de la ZAC, sur les 74 ha, 50 environ peuvent être valorisés, pour moitié en îlots constructibles, pour une autre moitié en places et espaces publics. Les 24 ha restants constituent des espaces paysagers et des corridors écologiques qui seront autant de "zones tampons" limitant les "nuisances réciproques" entre les sites urbanisés et les entreprises du Port Autonome de Strasbourg.

Les espaces dédiés à la nature en ville sont répartis à l'échelle de la ZAC, soit par lot, soit la création de parcs publics et la renaturation d'espaces spécifiques définis dans le cadre de plan guide. Ces deux composantes sont complémentaires. Elles permettent de répondre aux enjeux de cadre de vie pour les futurs habitants et au renforcement de la trame verte et bleue.

Le dispositif réglementaire du PLU, régi par l'article 13 du règlement écrit, n'est pas adapté à cette logique.

En effet, la règle actuelle s'applique à l'échelle de chaque demande d'autorisation du droit des sols et ne permet une approche globale, pourtant bénéfique pour créer des espaces de respirations plus conséquents au sein de la ville.

En zone UYa, l'article 13 impose que 20 % au moins de la superficie du terrain soit réservé à des aménagements paysagers.

Par ailleurs, ce cadre règlementaire s'avère à l'usage inopérant dans le cas de la réhabilitation de bâtiments existants, tels que ceux du secteur COOP par exemple. En effet, du fait de la configuration parcellaire de ces terrains, certains bâtiments existants à réhabiliter occupent déjà 100 % de l'emprise du terrain, rendant impossible la mise en œuvre de cette règle à une échelle aussi fine.

A titre de comparaison, la zone UDz5 n'impose pas de superficie minimale d'aménagements paysagers, laissant la possibilité à l'aménageur de gérer cette composante à l'échelle du projet dans sa globalité.

A l'instar de la règlementation de la zone UDz5, il est proposé dans le cadre de la ZAC des Deux-Rives régie par un plan guide spécifique, de règlementer les aménagements paysagers non plus à l'échelle d'un terrain ou d'une parcelle, mais à l'échelle du projet.

Le parti d'aménagement du plan guide prévoit en effet de nombreuses poches qui seront ponctuées d'aménagements paysagers. Cela sera notamment le cas sur tous les espaces publics autour des bâtiments de la COOP, ou sur l'aménagement du futur bras du petit Rhin qui deviendra un parc paysagé.

La zone UYa représente environ 184 000 m² au sein du périmètre de la ZAC. Le parc du Petit Rhin représentera à lui seul 73 000 m² du zonage UYa. Dans cette mesure et considérant l'application de la règle de l'article 13 à l'échelle de l'opération d'aménagement dans son ensemble, l'objectif de 20 % d'aménagements paysagers sera donc largement atteint et ne remettra aucunement en cause l'objectif poursuivi par cette règle.



Carte de localisation du potentiel d'implantation des aménagements paysagers dans les zones UYa de la ZAC des Deux-Rives (Source : SPL Deux-Rives)

Traduction dans le PLU

Ainsi, il est proposé de modifier l'article 13 de la zone UYa au règlement écrit, de manière à exiger un pourcentage de 20 % d'aménagement paysagers à l'échelle de la zone UYa.

2. Définition d'un site adapté à l'accueil de populations sensibles au sein du site Starlette, première phase de la ZAC

La création de logements sur la ZAC Deux Rives conduira à une arrivée de nouvelles populations et, de fait d'enfants et nécessitera alors l'ouverture de structures adaptées dès 2022.

La construction d'une ou plusieurs écoles ainsi que des structures d'accueil pour la petite enfance sont alors indispensables. En premier lieu, les besoins portent sur une crèche et un groupe scolaire de 13 classes dans le cadre de la première tranche opérationnelle.

Le passé industrialo-portuaire omniprésent sur le périmètre de la ZAC et la proximité de voies structurantes comme l'avenue du Rhin impliquent des mesures de précaution supplémentaires quant à la présence, sur ces sites, d'enfants, qui constituent des populations plus sensibles à la qualité des sols et de l'air.

Ainsi, la SPL Deux Rives a réalisé une analyse des sites potentiels pour définir quel est le site le plus adapté, au sein de la première tranche opérationnelle, à ces équipements d'intérêt collectif ou publics. Les études ont également défini quelles sont les mesures potentielles pour permettre les usages projetés.

La première tranche de la ZAC concerne les secteurs Citadelle Sud et Starlette Sud, dont les travaux de VRD débuteront fin 2018 pour une livraison en 2019. Citadelle Sud ne présente plus de terrain disponible. Ainsi l'analyse de sites potentiels porte sur les terrains de Starlette Sud :

- Starlette Sud – lot ST1
- Starlette Sud – lot ST2
- Starlette Sud – lot ST3
- Starlette Sud – lot ST4

Ce bilan avantages/inconvénients s'appuie notamment sur les critères :

- de sécurité publique, en tenant compte de l'éloignement aux activités industrielles implantées sur le Port ;
- de santé publique en tenant compte de l'éloignement par rapport aux sources de pollutions atmosphériques, et notamment des voies de circulation fréquentées et des sites industriels ;
- de santé publique en tenant compte de la qualité environnementale des sols et sous-sols ;
- d'accessibilité par les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Concernant les enjeux de santé humaine liés à la qualité de l'air et à la qualité des sols et sous-sols, des études spécifiques ont été réalisées. Il s'agit d'une :

- une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) réalisée par un bureau d'études certifié ;
- une évaluation spécifique de la qualité de l'air aux abords de la future école concluant à une exposition à des niveaux de pollution inférieurs aux valeurs limites et aux objectifs de la qualité de l'air a été réalisée par ATMO Grand Est en 2018.

Les résultats synthétisés dans le tableau ci-après mettent en évidence deux sites : les lots ST2 et ST3.

Critères	ST1	ST2	ST3	ST4
Tènement disponible ou vendu	Non disponible	Disponible	Disponible	Disponible
Proximité avec des sites industriels en activité rayon de 200 m à partir du centre du lot	1 site industriel (SATI)	Aucun site	Aucun site	1 bâtiment anciennement industriel inoccupé actuellement (GONDRAND Frères)
Éloignement des sources de pollution atmosphérique – contexte qualité de l'air du lot	Données ATMO : terrain proche de la zone de vigilance de la Route du Rhin mais le lot se situe dans une zone où les mesures réalisées sont en dessous des valeurs réglementaires/objectifs de qualité de l'air Pour les autres paramètres, cf. lot ST2/ST3/ST4	Données ATMO : le lot se situe dans une zone où les mesures réalisées sont en dessous des valeurs réglementaires/objectifs de qualité de l'air Important : dans un futur proche, le trafic des poids lourds sera reporté sur la nouvelle Rue du péage, ce qui favorisera encore une meilleur qualité de l'air dans le secteur Mesure d'air ambiant sur site: détection de HCT C5-C16, COHV sur un point et de BTEX Teneurs < aux valeurs de références		
Distance avec l'arrêt de tram (en ligne droite)	Arrêt Starcoop : 350 m	Arrêt Starcoop : 300 m	Arrêt Starcoop : 250 m	Arrêt Starcoop : 200
Distance avec l'accès véhicules/piste cyclable (en ligne droite)	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m	Route du Petit Rhin / piste cyclable « futur plan ZAC » : 50 m
Facilité d'accès aux transports en commun/routier/cyclable	++ pour route + pour tram	++	++	+++
Qualité environnementale du sol/sous-sols	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2 m de profondeur : diffus en HAP + impacts plus ponctuels en HCT et/ou BTEX Terrains naturels : 40% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HAP/métaux) Gaz du sol : HCT C5-C16, COHV, (dont PCE, TCE), BTEX, chlorobenzènes et lindane	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 1,5 m de profondeur : diffus HAP accompagné ponctuellement de HCT et BTEX Terrain naturels : 11 % des échantillons sur brut> seuil ISDI ou critères de réutilisation sous couverture (HAP) 44% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HCT/HAP/BTEX/métaux) Gaz du sol : HCT C5-C16, BTEX, triméthylbenzènes	Impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2 m de profondeur : diffus HAP accompagné ponctuellement de HCT et BTEX (ST12) Terrain naturels : 30% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HAP/métaux) Gaz du sol : HCT C5-C16, COHV, (dont PCE, TCE), BTEX, naphtalène	Plusieurs impacts dans les remblais noirs globalement entre 0,5 et 2,5 m de profondeur : diffus HAP et HCT et ponctuellement en BTEX et/ou en métaux Impact ponctuel dans les terrains naturels HCT, HAP, BTEX, métaux) Terrain naturels : 33 % des échantillons sur brut> seuil ISDI ou critères de réutilisation sous couverture 75% des échantillons > FG EMS ou critères de réutilisation sous bâtiment (HCT/HAP) Gaz du sol : HCT C5-C16, BTEX, naphtalène
Evaluation quantitative des risques sanitaires	NON CONCERNÉ car terrain vendu, donc non disponible	Investigations complémentaires sur les sols et les gaz du sol en 2018 (2 campagnes complémentaires sur les gaz) afin d'obtenir un maillage de données plus fin et des résultats robustes en terme de représentativité dans l'espace et dans le temps. Ainsi sur les lots ST2 et ST3 du secteur Starlette, toutes investigations environnementales confondues, il a été effectué • plus de 40 sondages 47 sondages de sols mutualisés avec l'analyse de 73 échantillons ; • 13 piézairs avec prélèvement de gaz du sol lors de 2 campagnes ; • 2 campagnes de mesures d'air ambiant ; • forage de 3 piézomètres sur le secteur Starlette Sud et prélèvement sur 5 ouvrages. Les calculs de risques sanitaires mettent en évidence **une compatibilité des sols avec un usage d'école**. En application du **principe de précaution** et des recommandations de la circulaire sur les établissements sensibles, les mesures constructives suivantes seront mise en œuvre : • Construction du bâtiment sur vide sanitaire ; • Recouvrement de sols en place par une dalle ou par 30 cm de terres saines ; • Placement des canalisations d'eau potable dans des tranchées en matériaux sains ou dans des caniveaux techniques.		NON CONCERNÉ car le terrain nécessite des opérations de dépollution de sources concentrées. Ce tènement ne peut donc pas être retenu au regard des critères de la circulaire de 2007
SYNTHÈSE	NON CONCERNÉ	**TERRAIN COMPATIBLE AVEC UN ETS de type ECOLE**	**TERRAIN COMPATIBLE AVEC UN ETS de type ECOLE**	NON CONCERNÉ

FG EMS : Fond géochimique de l'EMS

Bilan avantages/inconvénients des différents lots de STARLETTE pour l'implantation possible d'un établissement sensible
(Source : Archimed / SPL Deux-Rives)

Les analyses des enjeux sanitaires spécifiques aux deux lots pressentis présentent les conditions dans lesquelles les structures destinées aux enfants peuvent être créées. Elles sont synthétisées ci-après et précisent les restrictions d'usage à respecter.

Synthèse de l'EQRS

Le site **Starlette Sud** (lots ST2 et ST3), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les lots ST2 et ST3 seraient envisagés pour la mise en place d'un établissement accueillant des populations sensibles de type école et/ou crèche, suite à un bilan avantages / inconvénients des différentes localisations possible sur la phase 1 d'aménagement de la ZAC.

Ces lots correspondent notamment aux lots les moins impactés. Les projets d'aménagement prévoient la mise en place de logements et la création d'un groupe scolaire et/ou d'une crèche en rez-de-chaussée sur vide sanitaire.

L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED Recherche de terrains pour un ETS version V0 du 13/02/2018 et ST2 à ST3 Volet Environnement - ETS version V0 du 27/07/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers), hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Afin de garantir leur mise en œuvre, il est proposé de modifier les restrictions d'usage inscrites sur ces deux lots au PLU.

Traduction règlementaire

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est proposé d'inscrire sur les deux lots ST2 et ST3 une restriction d'usage (RU) n°7 au plan vigilance du règlement graphique et au tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le périmètre réduit à ces deux lots permet de délimiter le foncier sur lequel pourront être implantés les établissements destinés aux populations sensibles au seul foncier où la qualité environnementale des sols et sous-sols a fait l'objet d'une approche approfondie dans le respect de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

2. Restrictions d'usages et modalités de gestion des sols pollués

Outre la question des établissements sensibles, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont particulièrement attentives à la compatibilité des espaces à requalifier avec l'usage d'habitation sur le périmètre de la ZAC comme sur les autres secteurs de renouvellement urbain de l'agglomération.

La SPL Deux Rives partage cette ambition sur son propre périmètre opérationnel. Aussi, elle porte un suivi continu de l'état réel de pollution. Les premières études sont précisées et permettent une caractérisation et une meilleure gestion des sites et sols pollués.

La poursuite de ces études permet, en amont des délivrances d'autorisations d'urbanisme, d'avoir une connaissance exhaustive des pollutions en présence, au fur et à mesure des différentes phases d'aménagement des lots.

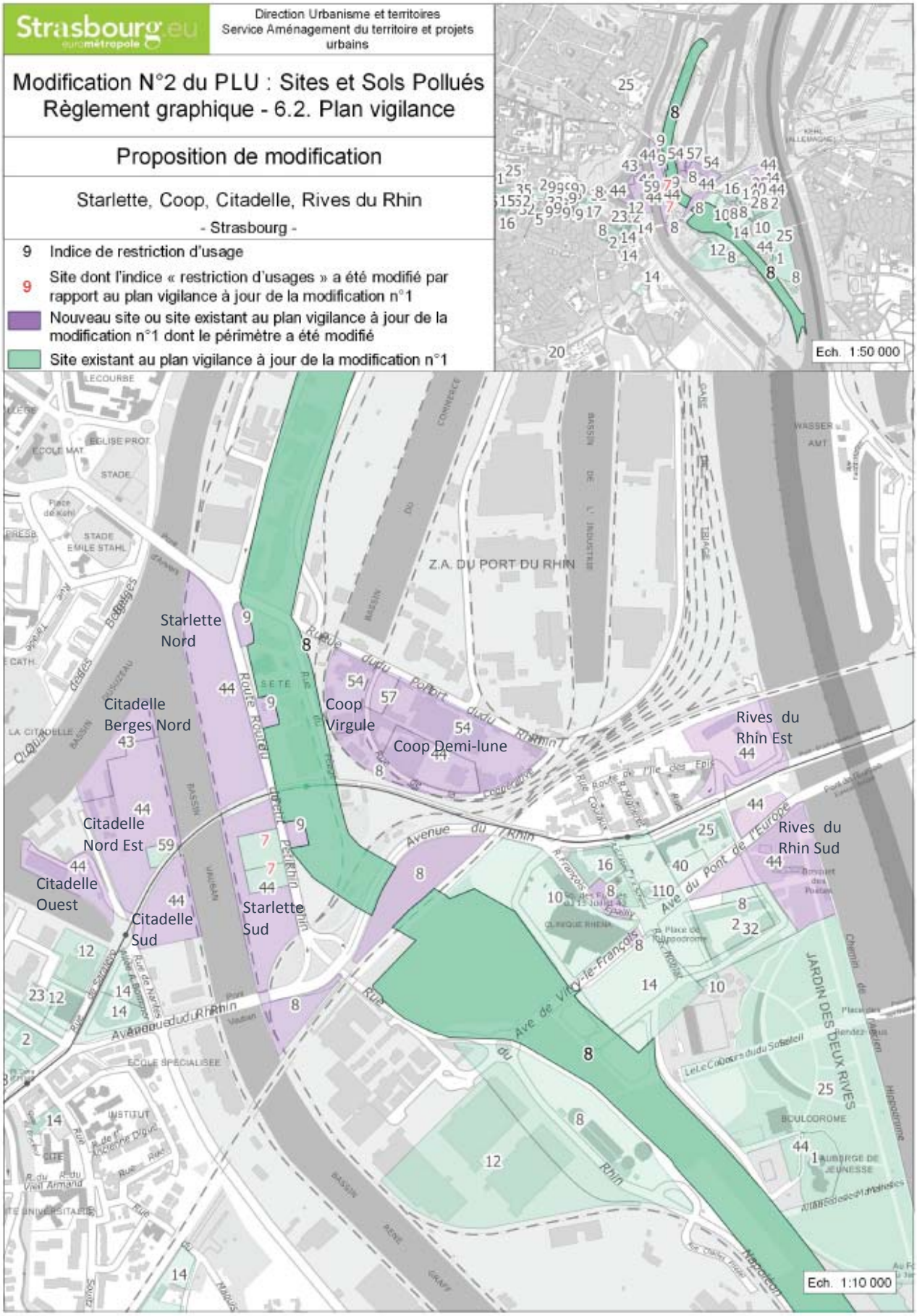
Les nouvelles données, une fois analysées et validées par les services compétents permettent de faire évoluer les restrictions d'usage inscrites au PLU. Déjà mise en œuvre dans la cadre de la modification n° 1 du PLU approuvée en mars 2018, cette méthode sera

reconduite au fur et à mesure des phasages opérationnels dans les prochaines procédures d'évolution du PLU.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer plusieurs périmètres de restrictions d'usage sur le périmètre de la ZAC Deux-Rives.

Ces changements ont été effectués sur la base de nouvelles analyses des risques sanitaires réalisées par un bureau d'études certifié, transmises par la SPL Deux-Rives. Ces nouvelles études se basent sur les données déjà collectées en intégrant des investigations complémentaires réalisées depuis la précédente modification du document d'urbanisme. Ces investigations s'étendent sur un périmètre plus vaste et permettent ainsi une approche plus globale des enjeux environnementaux à l'échelle d'un secteur.

Les éléments ci-après rassemblent les éléments de synthèse, site par site et les propositions d'évolution de restrictions d'usage. Sont concernés les sites identifiés sur la carte ci-après.


Strasbourg.eu
eurométropole
Direction Urbanisme et territoires
Service Aménagement du territoire et projets urbains
Modification N°2 du PLU : Sites et Sols Pollués
Règlement graphique - 6.2. Plan vigilance
Proposition de modification
Starlette, Coop, Citadelle, Rives du Rhin
- Strasbourg -
9 Indice de restriction d'usage
9 Site dont l'indice « restriction d'usages » a été modifié par rapport au plan vigilance à jour de la modification n°1
Nouveau site ou site existant au plan vigilance à jour de la modification n°1 dont le périmètre a été modifié
Site existant au plan vigilance à jour de la modification n°1
Ech. 1:50 000
Starlette Nord
Citadelle Berges Nord
Coop Virgule
Coop Demi-lune
Rives du Rhin Est
Citadelle Nord Est
Citadelle Ouest
Citadelle Sud
Starlette Sud
Rives du Rhin Sud
Z.A. DU PORT DU RHIN
Ech. 1:10 000

Le site **Citadelle Sud** (lots[1] CIT1 et 2), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (industriels du café, activités de stockage de matières premières, stockage de bois, activités de logistiques), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT1-CIT2-CIT4-Volet Environnement version V4 du 15/01/2018)[2], il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :

[1] La référence des lots correspond aux périmètres d'études techniques des rapports environnementaux. Les restrictions d'usage qui s'appliquent réglementairement figurent au règlement graphique – plan de vigilance.

[2] Le lot « CIT4 » a déjà été intégré dans le cadre de la modification n°1 approuvée le 23 mars 2018 et demeure inchangé (RU n°44).

- soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
- soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Nord-Est** (lots CIT3 à CIT14), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités charbonnières, activités du bois, occupations diverses pour du stockage, services de la navigation), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels (collectifs ou individuels) et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place d'un parking silo, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de construire des bâtiments avec vide sanitaire et/ou tout autre système permettant de limiter le transfert de polluants des sols et gaz du sol vers le RDC ;
- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études

environnementales (rapports ARCHIMED CIT3 à CIT14-Volet Environnement version V2 du 17/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Nord/Est – Berges Nord**, anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités charbonnières, activités du bois, occupations diverses pour du stockage, services de la navigation), est concerné

par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives. Les projets envisagés pour ce secteur prévoient la mise en place d'un parc. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT3 à CIT14-Volet Environnement version V2 du 17/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;

- dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 43 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Citadelle Ouest** (lots CIT15 à CIT17), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (activités navales pendant plusieurs décennies), est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels, de bureaux et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT15 à CIT17-Volet Environnement version V2 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;

- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

  Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Starlette Sud** (lots ST1 et ST4), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parking, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST1 à ST4 Volet Environnement version V5 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Starlette Nord** (lots ST5 et ST10), anciennement occupé par différentes industries avec des activités potentiellement polluantes (dépôt de pétrole et stockage d'hydrocarbures liquides, activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en

œuvre par la SPL Deux-Rives. Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parking, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST5 à ST10 Volet Environnement version V2 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Rives du Rhin Sud** (lots RI1 à RI5), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (douanes, ancien hippodrome de Strasbourg, installations militaires, infrastructures de loisirs publiques) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI1 à RI5 Volet Environnement version V1 du 23/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
    - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
    - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
    - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;

- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 44] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Rives du Rhin Est** (lots RI6 à RI8), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (station-service, cuve pour le chauffage des bâtiments et stationnement de nombreux véhicules) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de parkings, de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED RI6 à RI8 Volet Environnement version V3 du 15/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 21 à 24 et 109 à 114 et 116), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existant pour des usages résidentiels, de commerces, d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de légumes, fruits et baies hormis dans des bacs hors-sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers hormis dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
    - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 44 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 100 et 101), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
    - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
    - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
    - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :

- la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

  Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 57 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Demi-Lune** (lots 1, 3, 7, 8, 11, 13, 15 à 18, 25, 27, 28, 102 à 108) basé au droit de la ZAC Deux-Rives à Strasbourg. Ce site, anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existants pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- de ne placer aucune construction au droit des rails.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement

version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 54 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **COOP Virgule** (lots 31 à 36 et 115), anciennement occupé par différentes activités industrielles (essentiellement de type agroalimentaire) potentiellement polluantes est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la création de bâtiments et la reconversion de bâtiments existants pour des usages de commerces et d'activité, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED COOP Volet Environnement

version V1 du 07/02/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 54] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Petit Rhin** (lots ST11, ST12, S14), anciennement occupé par différentes activités industrielles potentiellement polluantes (centrale thermique, mécanique, carrosserie/entretien/vente d'automobile, transports et logistique, production d'enrobé) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.
Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments résidentiels et d'activités, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST11 à ST15 Volet Environnement version V1 du 23/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale ;
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 9 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Le site **Lentille** (lots ST16), anciennement occupé par différentes activités potentiellement polluantes (remblaiement du Petit Rhin, ancienne voie de circulation et voie ferrée) est concerné par le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux-Rives.

Les projets envisagés pour ces lots prévoient la réalisation de bâtiments de bureaux et d'activités, en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries et d'espaces

verts. L'étude quantitative des risques sanitaires (EQRS), basée sur ces éléments, conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés, sous réserve :

- d'un recouvrement pérenne d'une partie des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifique de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- de placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou de manière à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère de l'Environnement de l'Energie et de la Mer. Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED ST16 Volet Environnement version V1 du 16/01/2018), il a été décidé de retenir les restrictions d'usages suivantes :

- sont interdits :
  - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements ;
  - la mise en place de construction à usage d'habitat ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors-sol ;
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 8 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau

synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU (synthèse sur le périmètre de la ZAC Deux Rives)

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes :

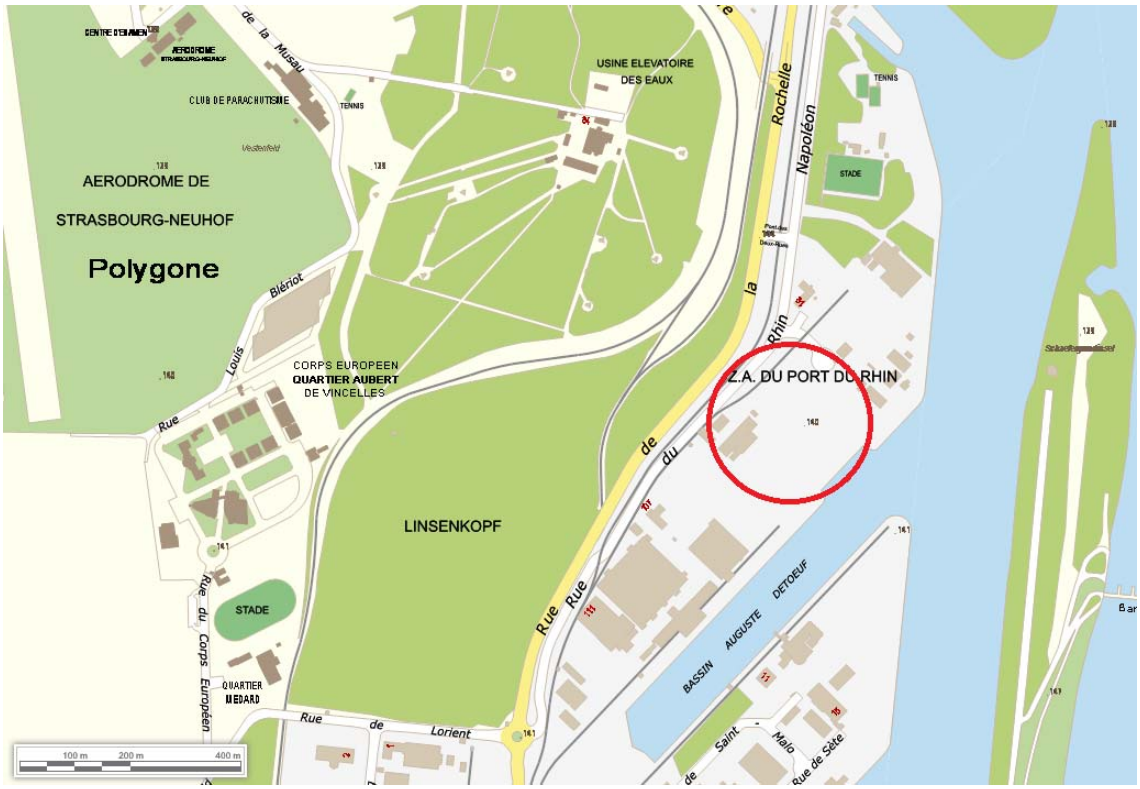
- mise à jour au plan vigilance des périmètres et numéro de restriction d'usage sites et sols pollués ;
- mise à jour du tableau de restrictions d'usage au règlement écrit ;
- ajout d'une disposition particulière à l'article 13 UY du règlement écrit pour la ZAC Deux-Rives permettant le calcul du pourcentage d'aménagements paysagers à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.

98. Commune de STRASBOURG – Port du Rhin / Rue du Rhin Napoléon
Implantation d'une activité agricole hors-sol sous abri chauffé par récupération de chaleur de la centrale biomasse

a. Présentation - Explications - Justifications

- Contexte et nature du projet

L'entreprise Electricité de Strasbourg Biomasse a mis en service en octobre 2016 une centrale thermique de cogénération situé 87 route du Rhin Napoléon, dans la partie Sud du Port autonome de Strasbourg.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette centrale est alimentée par des résidus de biomasse forestière et alimente le réseau de chaleur urbain de l'Esplanade, correspondent à l'équivalent en chauffage d'environ 27 000 logements et à la consommation électrique d'environ 8 200 logements par an. Par la production de chaleur et d'électricité, la centrale, rejette de la chaleur fatale dite de récupération, qui pourrait être utilisée pour des usages qui s'y prêteraient à proximité immédiate.

Dans ce contexte, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en partenariat avec le Port autonome de Strasbourg et Electricité de Strasbourg souhaitent accompagner l'implantation d'une activité exemplaire et innovante d'agriculture urbaine ou agro-alimentaire hors-sol sur ce site. Cette activité de production hors-sol se déploiera sur un

terrain voisin de 1,3 ha propriété du Port autonome de Strasbourg, 89 rue du Rhin Napoléon et libre à ce jour.

Ce terrain, à proximité immédiate de la centrale thermique pourra bénéficier de la récupération de l'énergie disponible (fourniture de chaleur basse température) via la récupération de la chaleur fatale et permettra ainsi d'alimenter le chauffage de serres ou de locaux destinés aux futures activités.

- Spécificités du site au regard des enjeux environnementaux

- Pollution des sols

Le périmètre élargi du site est industrialisé depuis 1939, avec une succession d'exploitants. Ce site était spécialisé initialement dans la construction et la réparation navale, ensuite une diversification dans la transformation des métaux s'est effectuée. Ultérieurement, divers bâtiments étaient implantés : bureaux, vestiaires, locaux techniques et d'entretien, ateliers de chaudronnerie et d'assemblage, ateliers de charpentes, débitage, magasin mécanique et de réparations fluviales, magasins et menuiserie, serrurerie.

Depuis 1999, date de l'arrêt définitif des activités industrielles, le terrain est inoccupé et a fait l'objet, par la suite, de travaux de dépollution entre 2010 et 2011. A l'issue de ces travaux, des pollutions résiduelles persistent au droit du site. Afin de sécuriser les usages vis-à-vis de ces impacts résiduels, des restrictions d'usage conventionnel au profit de l'Etat (RUCPE) ont été constituées en 2014 entre le Port autonome de Strasbourg et l'Etat. Cette RUCPE impose notamment le recouvrement pérenne de tous les sols extérieurs ainsi que l'interdiction de culture en pleine terre.

Par ailleurs, en vue de s'assurer de la compatibilité sanitaire entre les milieux environnementaux et ce projet d'aménagement spécifique, l'Eurométropole de Strasbourg a mandaté un bureau d'études pour la réalisation d'investigations complémentaires. Sur la base des résultats obtenus, une analyse des enjeux sanitaire tenant compte du changement d'usage (usage industriel vers un usage agricole ou agro-alimentaire hors-sol) sera établie. Les conclusions définitives de ces études serviront à établir l'attestation de compatibilité sanitaire qui sera jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme, conformément à l'article L556-1 du Code de l'environnement.

L'état environnemental des sols et les restrictions d'usage qui en résultent, impliquent que les activités d'agriculture ou d'agro-alimentaire projetées s'exercent hors-sol. Les détails du projet d'aménagement devront aussi se conformer aux autres restrictions d'usage détaillées dans la RUCPE du 9 janvier 2014 liant le Port autonome et l'Etat.

- Accès à l'eau

Le site est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des captages d'eau du Polygone de l'Eurométropole de Strasbourg (DUP du 30 janvier 1978), rendant impossible le pompage direct de l'eau de la nappe pour irriguer les cultures. L'accès à l'eau peut donc s'envisager au moyen d'un raccordement direct au réseau.

- Prise en compte du projet au regard des enjeux du document d'urbanisme

Le terrain identifié pour le projet est actuellement situé en zone UXb2 du PLU. Cette zone urbaine spécifique est destinée aux activités économiques mais n'admet pas l'agriculture.

Afin de permettre le développement de ce projet innovant, l'objectif poursuivi par la collectivité consiste à permettre l'évolution du règlement du PLU au droit du site, pour autoriser la construction de serres ou de bâtiments ayant directement pour objet l'activité agricole ou agro-alimentaire. Cette disposition réglementaire particulière viendra en complément de l'ensemble des destinations déjà admises dans la zone UXb2 qui ne seront pas remises en cause.

Au regard du potentiel de ce site en lien avec la centrale thermique et des objectifs poursuivis par la collectivité en matière de développement durable, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il respecte également les orientations poursuivies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, dans le sens où :

- il permet le développement économique et l'attractivité du territoire, en contribuant aux objectifs stratégiques du Port autonome de Strasbourg en termes de renforcement de l'attractivité de ses zones portuaires par des activités innovantes et durables ;
- il permet le développement d'une agriculture urbaine de proximité en destinant la production agricole ou agro-alimentaire majoritairement au marché local, favorisant les circuits courts et l'autonomie alimentaire ;
- il met en place les conditions d'une transition énergétique et permet des économies d'énergie en récupérant de la chaleur fatale issue d'énergie renouvelable pour chauffer les serres ou les bâtiments de production ;
- il développe l'innovation en mettant en avant des solutions pour tenir compte des enjeux environnementaux du site ;
- il favorise l'économie sociale et solidaire en mettant en place des partenariats innovants, en créant des emplois locaux à fort impact social.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter l'article 2UX/§3. du règlement écrit du PLU en inscrivant une disposition particulière correspondant au secteur du projet permettant les activités à vocation d'agriculture et de maraîchage, en plus des activités déjà admises en zone UXb2.

99. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue Fischacker Reclassement partiel de zone IIAU et UB4 en zone IAUB et création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

a. Présentation - Explications - Justifications

La zone concernée par le présent point de modification se situe au Nord du quartier de la Robertsau, entre la rue Fischacker, la rue de la Roue, la route des Chasseurs et la zone IIAU.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est proposé de classer en zone IAUB un secteur de projet d'environ 1 ha en contact direct du tissu urbain existant, actuellement constitué de deux zones différentes (0,7 ha en zone IIAU et 0,3 ha en zone UB4 encore non urbanisée).

Présentation du projet et principes d'aménagement

La ville de Strasbourg souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone IIAU, située au Nord du quartier de la Robertsau, en complément d'une zone UB4 existante afin de réaliser une opération de construction d'environ 60 logements sociaux portée par un bailleur.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU, dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) et l'Orientation d'aménagement et de programmation

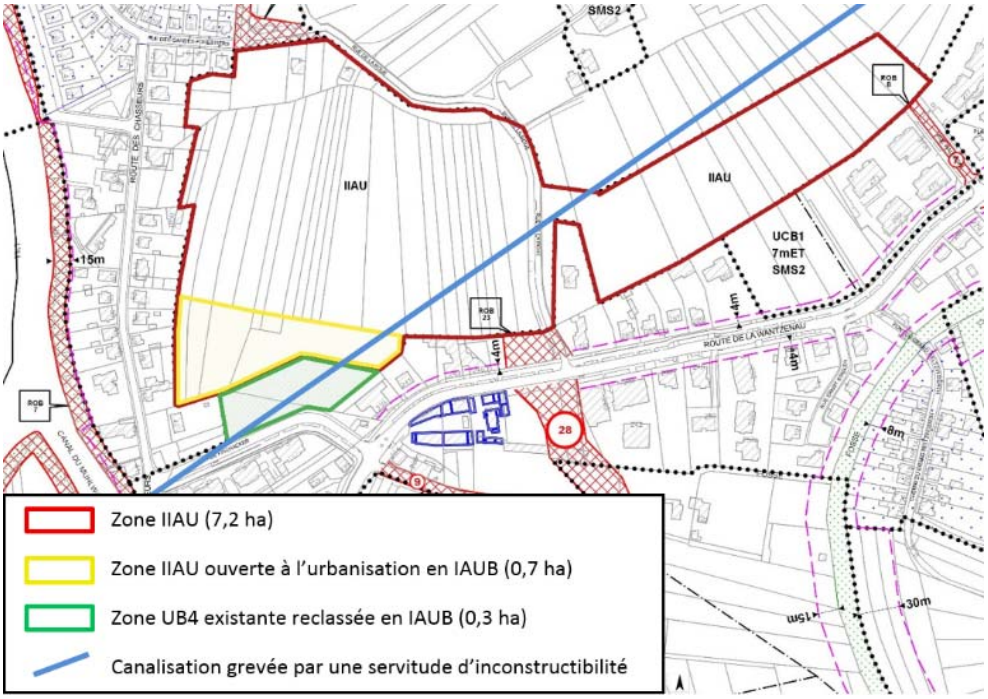
(OAP) Habitat, et plus particulièrement ceux concourant à la production de logement social.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAU et le reclassement d'une partie de la zone UB4 au Nord du quartier participera à répondre, à court terme, aux objectifs de production de logements à la Robertsau.

Il est en effet nécessaire pour le quartier de poursuivre la réalisation de logements locatifs sociaux, afin d'atteindre l'objectif fixé par le PLU tenant lieu de PLH, à savoir 950 logements locatifs sociaux à horizon 2030, soit 63 logements locatifs sociaux par an en moyenne.

Le projet vise la construction d'une soixantaine de logements, soit l'équivalent d'environ une année de production de logements sociaux poursuivis par les objectifs du PLH à la Robertsau.

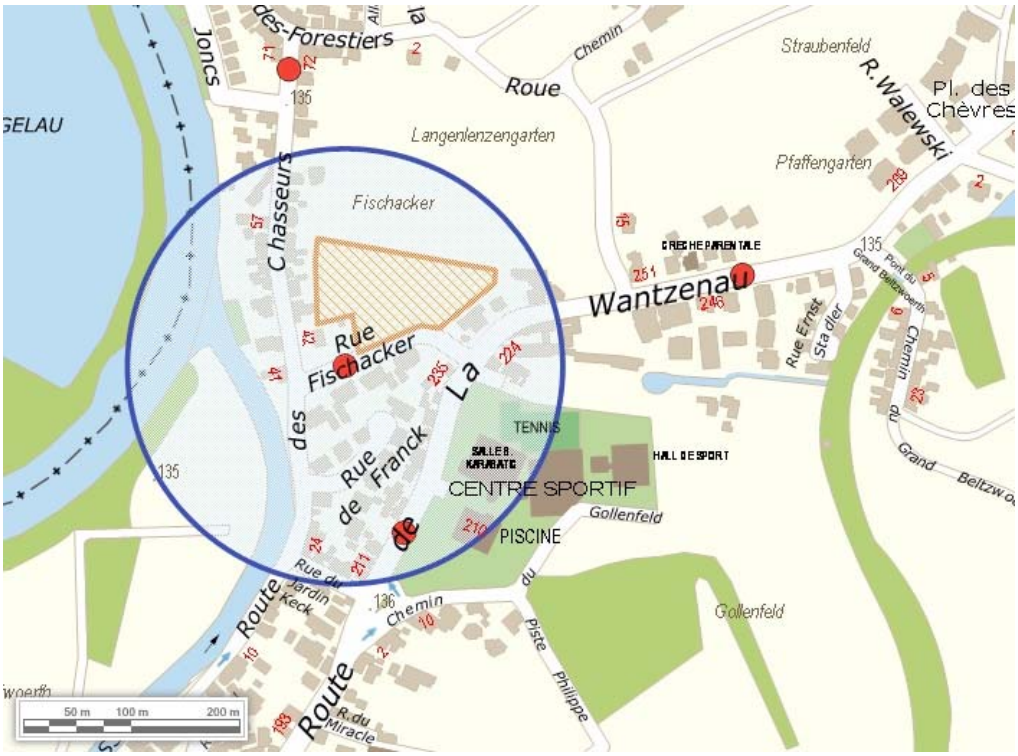
Actuellement, la zone UB4, le long de la rue Fischacker, est en grande partie grevée par une servitude d'inconstructibilité liée au passage d'une canalisation d'eaux usées. Cet émissaire qui relie la station d'épuration Nord gèle une partie importante du terrain en zone UB4, et par conséquent la faisabilité opérationnelle d'un projet qualitatif dans cette seule zone de 0,3 ha. L'opportunité de reclasser une partie (moins de 10 %) de la réserve foncière IIAU limitrophe sur 0,7 ha supplémentaires, combiné au potentiel de la zone UB4 encore non urbanisée permettra de dimensionner une zone IAUB d'un seul tenant et de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.



Périmètre de la zone IIAU, de la partie ouverte à l'urbanisation et de la zone UB4 existante (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La localisation de cette zone se trouve par ailleurs en contact direct du tissu urbain existant. Située au Nord du quartier, à proximité immédiate de trois lignes de transports

en commun (bus n° 30, 72 et 15a) et proche d'équipements sportifs et scolaire (école Pourtalès), elle est un site opportun pour le développement de logements.



Articulation urbanisme et déplacements : le secteur du projet de situe à moins de 200m de deux arrêts de bus des lignes 30, 72 et 15a
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

D'environ 1 ha, cette zone IAUB nouvellement créée permettra de conforter la faisabilité opérationnelle à l'appui d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), créée pour encadrer et fixer les conditions d'aménagement de la zone tout en tenant compte de la contrainte technique liée au passage de la canalisation. Cet outil règlementaire permet à l'Eurométropole de Strasbourg d'accompagner un projet urbain d'habitat encadré et fixant des objectifs de qualité urbaine et paysagère.

Les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP sont établies en cohérence avec les orientations générales du PLU et répondent ainsi aux objectifs suivants :

- anticiper l'inscription du secteur dans un périmètre plus large de mutation à long terme avec la zone IIAU au Nord : accessibilité du site, préservation des espaces naturels, du paysage et des liaisons avec le reste du quartier ;
- gérer les espaces de transition entre espaces bâtis et non bâtis (paysage) via des cheminements modes actifs piétons/cycles ;
- permettre des accès motorisés sécurisés pour la desserte de la zone ;
- articuler le secteur du projet avec les différentes zones naturelles et agricoles alentour et la prise en compte de la Trame verte et bleue (corridor écologique) ;
- insérer au mieux le projet dans son environnement par la réalisation d'espaces tampons végétalisés permettant de traiter des transitions avec les constructions voisines ;
- encadrer l'insertion urbaine et paysagère du projet par rapport aux constructions voisines et au contexte local en limitant la hauteur des constructions à quatre niveau maximum configurés en R+2+attique ou R+2+comble ;
- diversifier la programmation et les formes d'habitat.



Plan masse illustratif – Document de travail susceptible d'évolution
(Source : K&PLUS Architecture)



Exemples illustratifs de traduction architecturale recherchée par le projet
(Source : K&PLUS Architecture)

Enjeux environnementaux et de santé humaine de la zone

Cet espace de prairie ne présente pas de sensibilité environnementale particulière liée à la présence de zone humide ou d'espèce faunistique ou floristique protégée.

Le secteur n'est pas localisé en zone inondable par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe débordante au titre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018. Le secteur est couvert par une zone de remontée de nappe non débordante, régie par un principe d'autorisation de tout nouveau projet sous réserve d'application de la réglementation du PPRI qui vise à prendre en compte les enjeux de sécurité publique et réduire l'exposition des personnes aux nuisances.

Ouverture partielle à l'urbanisation d'une zone classée IIAU vers une zone IAUAB

En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 28 septembre 2018 s'est prononcé par délibération motivée et a approuvé l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAU. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Seuil d'ouverture à l'urbanisation

Tenant compte de la configuration de la nouvelle zone IAUB créée par le reclassement partiel d'une zone IIAU et d'une zone UB4, qui couvre environ 1 ha au total, le seuil minimal d'ouverture à l'urbanisation est fixé à 1 ha.

b. Traduction dans le PLU

Dans le cadre de l'accompagnement d'un projet de construction de logements sociaux, que la collectivité a souhaité encadrer au regard notamment de la problématique d'insertion urbaine et paysagère, les modifications proposées sont les suivantes :

- reclassement partiel de la zone IIAU en zone IAUB / SMS2 ;
- reclassement partiel de la zone UB4 en zone IAUB / SMS2 ;
- création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale ;
- définition dans l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation » d'un seuil minimal fixé à 1 ha.

100. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue de Bussière Inscription d'une marge de recul liée à l'emplacement réservé ROB6

a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé (ER) ROB6, inscrit au PLU pour l'élargissement de la rue de Bussière au Nord de la Robertsau, a fait l'objet d'un premier ajustement (réduction d'emprise de 13 m à 6 m et 8 m) lors de la modification simplifiée n° 1 du PLU, approuvée le 29 juin 2018.

L'ajustement de cet emplacement réservé nécessite cependant encore d'être complété par l'inscription partielle d'une marge de recul inconstructible sur une partie du tracé au Nord de la voie.

Tenant compte de la configuration actuelle de la rue de Bussière et de la géographie du site, l'ajout d'une marge de recul inconstructible entre les bâtiments existants et la voie est justifié. Cette disposition règlementaire permettra de garantir la sécurité routière au droit de la future voie lorsque celle-ci sera réaménagée, conservant la vue dégagée et offrant une meilleur visibilité dans le virage qui fait l'objet d'un pincement.

Cette inscription complémentaire à la reconfiguration de l'ER ROB6 n'a pu se faire dans le cadre de la procédure simplifiée, il convient donc désormais de l'intégrer dans le cadre de la présente modification.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire de manière ponctuelle sur une partie Nord de l'emplacement réservé ROB6, une marge de recul inconstructible allant jusqu'à 4 m.

101. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue des Orchidées Suppression de l'emplacement réservé ROB63 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé à l'entrée Sud du quartier de la Robertsau l'emplacement réservé (ER) ROB63 est inscrit au PLU pour l'élargissement et l'ouverture Nord-Sud de la rue des Orchidées.

Ce secteur entre la rue Boecklin et la rue du Docteur Maurice Freysz fonctionne actuellement en impasse. Ses abords font l'objet d'un important réaménagement dans le cadre de l'extension de la ligne E du tramway et l'accompagnement de liaisons structurantes piétons/cycles. Ce projet a été l'occasion pour l'Eurométropole de Strasbourg de développer un plan de déplacements piétons/cycles à l'échelle de l'entrée Sud du quartier de la Robertsau, ainsi qu'une réorganisation du réseau du bus en accompagnement de l'extension du tramway.

Tenant compte du fonctionnement actuel de la rue des Orchidées en impasse, de sa situation géographique entre deux liaisons structurantes pour le quartier et des réaménagements d'entrée de quartier visant à améliorer le maillage viaire, la mise en œuvre de cet ER ne se justifie plus.

Le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU n'est par conséquent plus nécessaire et il est proposé de supprimer l'ER ROB63.

En cohérence avec les objectifs du PLU de favoriser la place de la nature en ville et de préserver des espaces végétalisés, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite en revanche accompagner la suppression de l'ER par la prise en considération de certains jardins et cœurs d'ilots. En partie impactés par l'emprise de l'ER, certains participent aujourd'hui à la fois à la préservation d'un cadre de vie agréable et attractif pour les habitants et au renforcement de la place de la nature en ville au cœur des quartiers.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les modifications suivantes :

- supprimer dans le PLU l'ER ROB63 du règlement graphique et de la liste des emplacements réservés ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer.

102. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue Boecklin Suppression de l'emplacement réservé

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé dans le quartier de la Robertsau l'emplacement réservé (ER) ROB64 est inscrit au PLU, entre les n° 43 et 55 rue Boecklin, pour l'élargissement de la rue.

La ville de Strasbourg dispose cependant aujourd'hui de l'ensemble de la maîtrise foncière des parcelles grevées par cet ER.

Le maintien de cette servitude au règlement graphique du PLU n'est donc plus nécessaire à ce stade et il convient de supprimer l'ER.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer dans le PLU l'ER ROB64 :
- du règlement graphique ;
- de la liste des emplacements réservés.

103. Commune de STRASBOURG – Robertsau / Rue des Mimosas Suppression des marges de recul liées à l'emplacement réservé ROB65 et inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé dans le quartier de la Robertsau entre la rue des Mimosas, la rue de la Carpe Haute et la rue des Horticulteurs, l'emplacement réservé (ER) ROB65 est inscrit au PLU pour la création d'un mail planté depuis la rue de la Carpe Haute jusqu'à l'opération d'extension de la ligne E de tramway rue Arthur Beyler.

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et en cohérence avec le projet d'extension de la ligne E du tramway, la collectivité a souhaité conserver ce principe de servitude mais pour la réalisation d'une liaison douce via l'aménagement d'un mail planté.

L'élaboration du PLU a été l'occasion de reconfigurer la largeur d'emprise de l'ER nécessaire à un tel projet de mail planté, passant d'une emprise de 25 m à une emprise de 15 m. Lors de cette reconfiguration, les marges de recul inconstructibles de 10 m de part et d'autre n'ont quant à elles pas été réduites ou reconfigurées. Or dans le cadre d'un projet de mail planté, sans création de voirie routière ou d'infrastructure de transport, la conservation au règlement graphique du PLU de telles marges de recul inconstructibles n'apparait plus justifié aujourd'hui. Un tel projet pourra en effet se réaliser le moment venu dans la seule emprise de 15 m de l'ER.

En revanche, afin d'accompagner des espaces de transition entre cette future liaison douce, les jardins et les habitations existantes de part et d'autres, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite inscrire une trame graphique d'espaces plantés à conserver ou à créer sur une bande de 6 m de part et d'autre de l'ER. Cet outil s'avère en effet plus cohérent qu'une marge de recul inconstructible par rapport aux objectifs poursuivis sur ce secteur, notamment pour concourir à la préservation des fonds de jardins en espaces verts et à préserver une épaisseur végétalisée confortable, support de biodiversité.

La présente modification est également l'occasion de rendre le tracé actuel de l'ER plus cohérent avec le parcellaire existant. En effet, tenant compte de la configuration actuelle des terrains, décaler l'extrémité Sud du tracé de l'ER ROB65 sur une même largeur d'emprise de 15m vers l'Est, le long notamment des limites de parcelles n°508 et 509, permettra de ne pas générer de terrain enclavé lors de sa future mise en œuvre opérationnelle. En décalant l'emprise de la partie Sud du tracé de l'ER vers l'Est, des accès aux n° 17 et 19 rue de la Carpe haute seront par ailleurs mieux préservés.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les modifications suivantes :

- supprimer du règlement graphique, de part et d'autres de l'ER ROB65, les marges de recul inconstructibles de 10 m et 6 m ;

- inscrire au règlement graphique une trame « espaces plantés à conserver ou à créer » sur une largeur de 6 m de part et d'autres de l'ER ;
- décaler vers l'Est, sur une même largeur d'emprise de 15m, la partie Sud du tracé de l'ER ROB65 afin d'être plus cohérent avec le parcellaire existant.

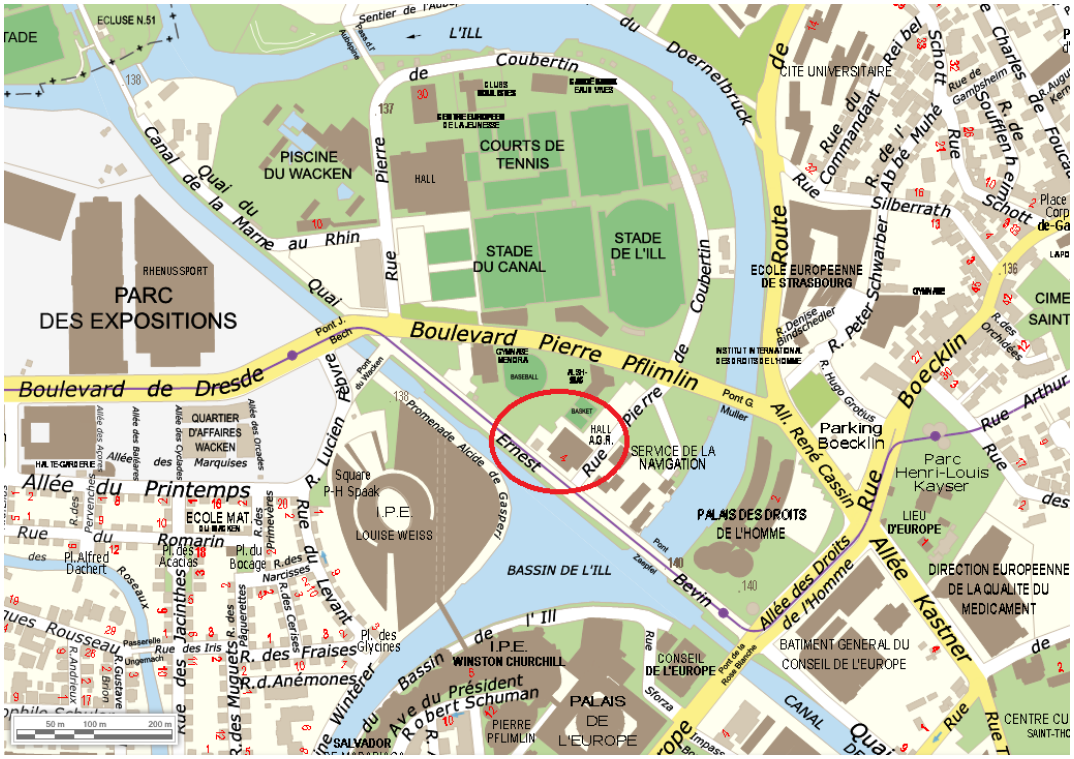
105. Commune de STRASBOURG – Wacken / Quai Ernest Bevin Projet de réouverture d'une activité de restauration en zone UE

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du développement du quartier d'affaires international « Archipel » au Wacken, l'offre de restauration à proximité immédiate reste pour l'heure limitée. Dans un rayon de 10 minutes à pied, seuls deux restaurants sont implantés. L'offre pérenne a récemment été complétée en 2018 par de la restauration nomade, à savoir la présence de *food trucks*, présents 4 jours par semaine sur l'emprise du projet « Archipel ».

A l'horizon 2020, des offres de restauration supplémentaires sont attendues dans les différentes tranches des lots programmés. Mais pouvoir conforter les salariés et les usagers de ce secteur avec une offre de restauration abondée reste un enjeu d'attractivité et de fonctionnement du quartier tout entier.

Un immeuble situé 5 quai Ernest Bevin au Wacken accueille un gymnase et un ancien restaurant attenant, le « Jeanne d'Arc » qui n'est plus exploité depuis sa cessation d'activité en 2009. Cet immeuble incluant cet ancien restaurant inoccupé relève du patrimoine de la ville de Strasbourg, la gestion étant aujourd'hui assurée par le service Inventaire et gestion du patrimoine bâti.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cet équipement de proximité constitue un réel potentiel et la collectivité souhaite aujourd'hui la reprise de l'activité de restauration sur l'ancien site. Au vu de son emplacement, du potentiel du site et des besoins attendus sur le futur quartier

« Archipel », l'Eurométropole de Strasbourg préconise une remise en exploitation du restaurant à horizon 2020.

L'ensemble du site est rattaché au zonage du PLU qui englobe l'intégralité de l'île des sports, classée en zone UE3 à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif, mais dans laquelle l'activité de restauration n'est pas admise.

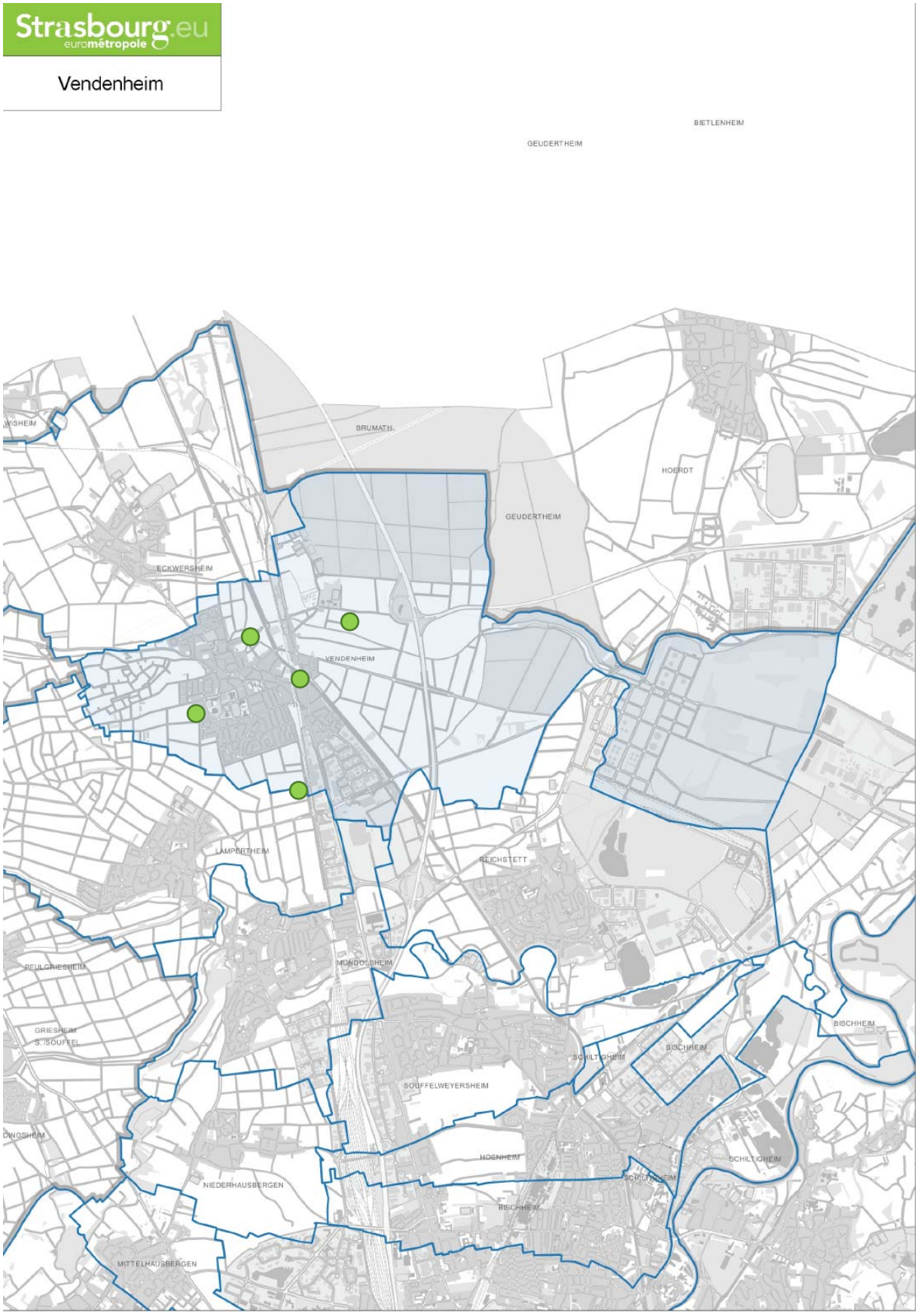
Accolé à un équipement sportif public, une remise en activité serait tributaire d'un découpage qui permette d'isoler le bâtiment. Cette partie indissociable du reste du bâtiment est en effet restée dans le domaine public à défaut de déclassement formel intervenu depuis qu'elle n'est plus occupée. Une procédure de déclassement ad hoc sera donc nécessaire.

Le déclassement d'une ou deux places de stationnement s'avèrera également nécessaire, afin de permettre les livraisons à destination du restaurant. En complément, un appel à projet pour la remise en exploitation pourra ensuite être lancé par l'Eurométropole de Strasbourg sur la base d'une acquisition foncière ou d'un bail emphytéotique de droit commun.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettra la réouverture d'un restaurant sur ce site, il est proposé de créer au règlement graphique du PLU un secteur de zone UE2, identifié de manière identique que la zone UE3 pour l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif, mais dans laquelle l'activité de restauration est également admise.

Commune de VENDENHEIM



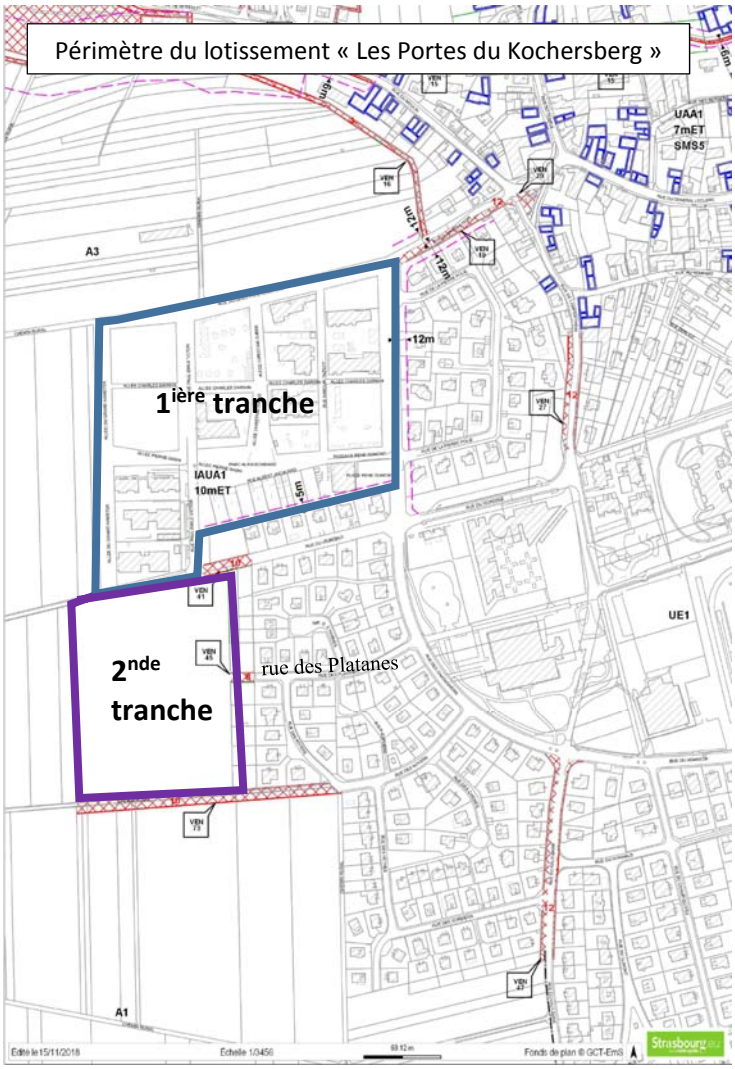
106. Commune de VENDENHEIM – Lotissement « Les portes du Kochersberg » Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN45

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN45 est destiné à créer une amorce de voirie vers le futur quartier Ouest incluant l'assiette du chemin rural à partir de la rue des Platanes.

La première tranche du lotissement « Les portes du Kochersberg » a été réalisée. La seconde tranche du projet, située au Sud, est en cours de viabilisation (cf. plan de localisation ci-après).

La commune de Vendenheim souhaite que la nouvelle voie dans le prolongement de la rue des Platanes soit aménagée en voie douce piétons et cycles. Elle précise que la desserte automobile du lotissement étant par ailleurs assurée par la rue du Vignobles et la rue des Noyers. Dans cette perspective, il est proposé que l'emprise de 8 m prévue à l'ER pour créer l'amorce de voie au niveau de la rue des Platanes soit réduite à 5 m.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'emprise de l'ER. Elle serait réduite de 2 m sur sa portion Nord et de 1 m sur sa portion Sud, afin qu'elle corresponde à une emprise de 5 m.

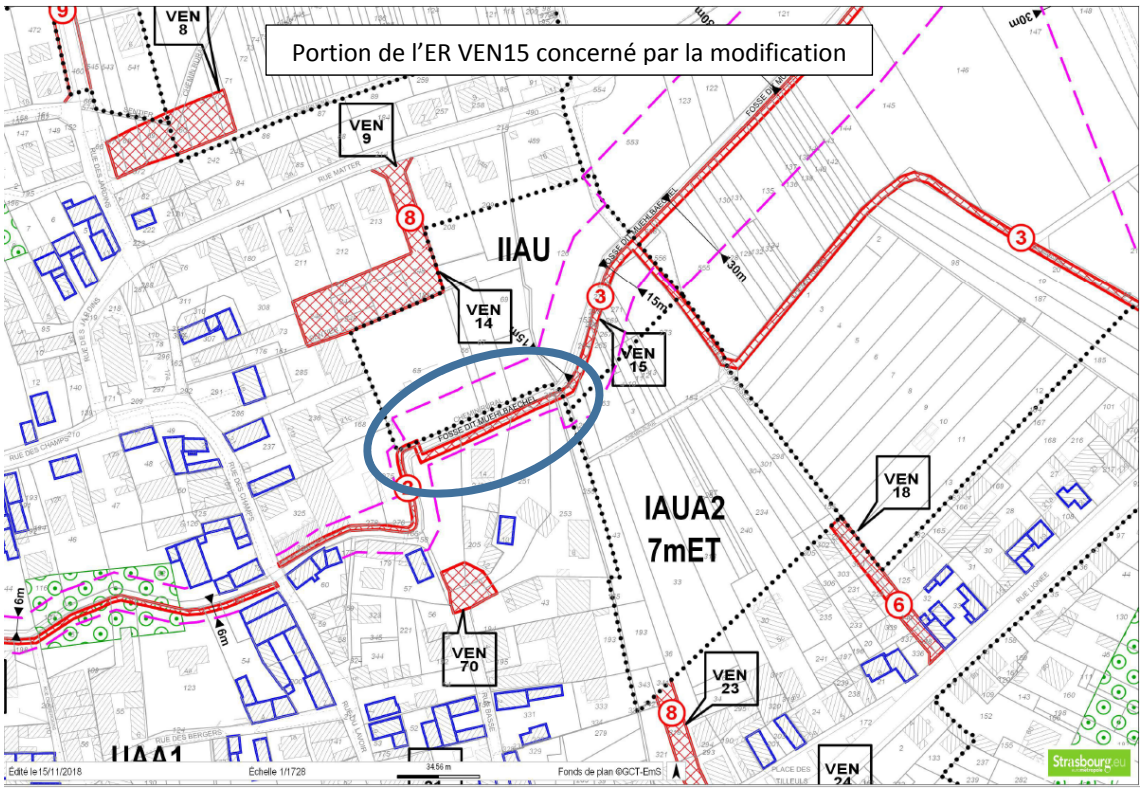
107. Commune de VENDENHEIM – Sentier Muehlbaechel Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN15

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN15 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.

Dans la partie Est de l'enveloppe urbaine, au Sud de la rue Matter, l'ER longe le fossé du Muehlbaechel en passant d'une rive à l'autre. Il est envisagé de compléter le dispositif en ajoutant une emprise en rive Nord sur une quarantaine de mètres, laissant ainsi la possibilité de réaliser le cheminement soit en rive Nord, soit en rive Sud, dont la faisabilité est à l'étude compte tenu de la présence d'ouvrages hydrauliques.

Il est à noter que la portion qui serait rajoutée, tout comme l'ER dans ce secteur, se situe dans une zone inconstructible déterminée par une marge de recul de part et d'autre du fossé du Muehlbaechel.



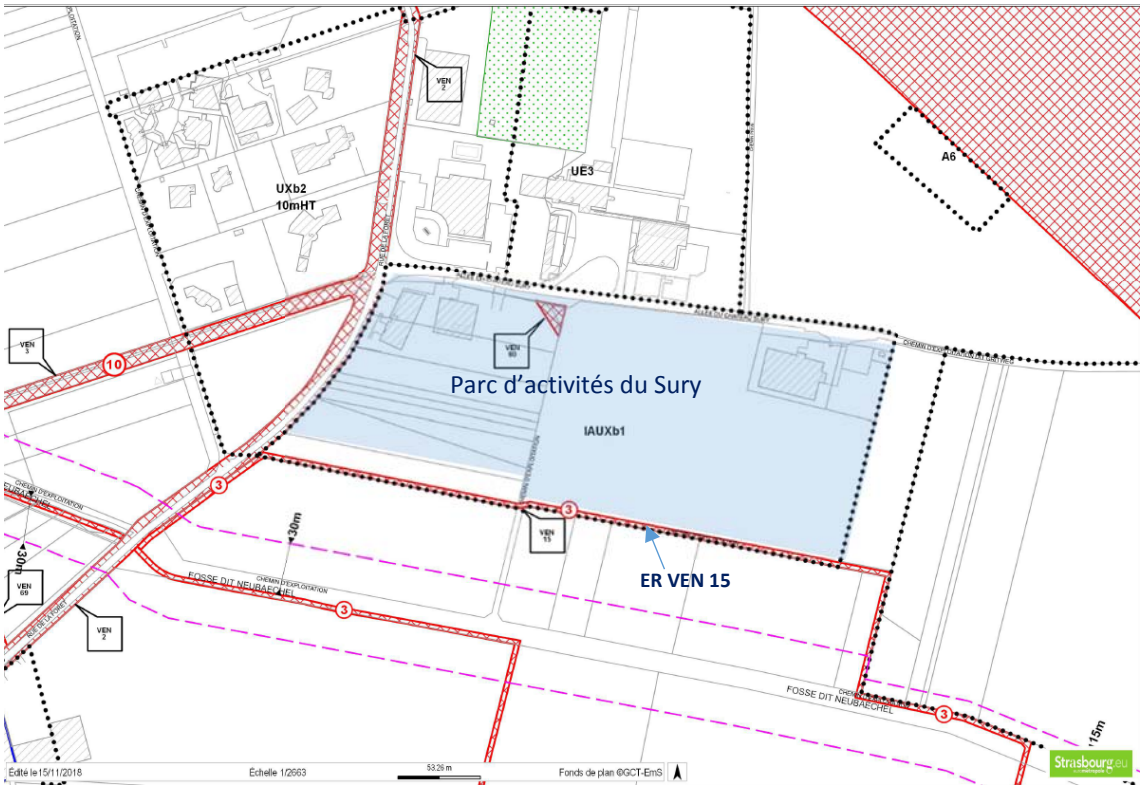
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'emprise de l'ER, comme décrit ci-dessus.

108. Commune de VENDENHEIM – Zone d'activités Sury Modification du tracé de l'emplacement réservé (ER) VEN15 au droit du Parc d'activités du Sury

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER VEN15 est destiné à la création d'une liaison piétons/cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal. Sur sa portion longeant le Parc d'activités Sury en cours de réalisation, l'ER jouxte en partie l'implantation de futures constructions. Il serait opportun de décaler l'emprise de l'ER de quelques mètres au Sud afin de créer le cheminement en-dehors du périmètre de la zone d'activités.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'ER, comme décrit ci-dessus.

109. Commune de VENDENHEIM – Place des Roses
Modification de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN31

a. Présentation – Explications – Justifications

L'ER VEN31, destiné à l'extension des ateliers municipaux, s'étend sur un périmètre de près de 30 ares situé en bordure de la route de Strasbourg (RD263), de la rue du Général de Gaulle (RD61) et du canal.

La commune a abandonné le projet d'extension des ateliers municipaux sur ces terrains. Elle souhaite les réserver en vue d'y aménager une place, s'appuyant sur les atouts du site, notamment la situation en porte de village et le potentiel paysager à valoriser.

Une étude de faisabilité réalisée au printemps 2018 a permis d'identifier les possibilités d'aménager le site en place, autour des principes suivants : l'aménagement ou non de places de stationnement, la création d'une place centrale (verte ou minérale) et d'un espace d'activité et la création d'une connexion au canal, notamment pour les cycles.



La parcelle Section 4 n° 66 de 30 m² environ, située en bordure Sud/Est du périmètre de projet, n'est pas concernée par l'aménagement de la place des Roses. Il s'agit donc de l'exclure de l'emprise de l'emplacement réservé, ce qui reviendrait à réduire l'emprise de l'ER de 1 %.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier la désignation de l'ER VEN31 pour permettre l'aménagement d'une place au droit des terrains concernés, ainsi que de réduire son emprise en excluant la parcelle section 4 n° 66.

110. Communes de VENDENHEIM / LAMPERTHEIM – Nouvelle voie de liaison entre les deux communes Création d'un emplacement réservé (ER) VEN81 et modification du tracé de principe

a. Présentation – Explications – Justifications

La RD263 (route de Brumath) supporte actuellement un trafic très élevé car s'agissant de l'axe permettant d'accéder à l'autoroute A4 et desservant la Zone Commerciale Nord.

Dans le cadre du projet de restructuration de la ZCN, des principes d'évolution envisagés en matière de circulation et déplacement pour alléger le trafic sur la RD263 portent notamment sur :

- la création future d'une desserte propre à la Zone Commerciale Nord via un boulevard des enseignes,
- ainsi que la priorisation des modes de transports en commun sur la RD263 au niveau de Mundolsheim.

Néanmoins la commune de Vendenheim est confrontée à une autre difficulté quant à l'organisation de la circulation. Elle ne présente qu'une seule sortie pour la partie Ouest de son ban. Cet accès unique implique le passage de l'ensemble de la population sous le franchissement de la voie ferrée, et peut poser des problèmes de sécurité en cas d'accident. Ainsi le PLU traduit la possibilité d'aménager un second accès à cette partie de la commune.

Ce projet répond à plusieurs objectifs :

- Favoriser et faciliter depuis la commune les relations vers les autres communes nord (Lampertheim, Mundolsheim), en permettant aux quartiers Sud de Vendenheim d'avoir un accès alternatif à la rue du Gal de Gaulle pour rejoindre la RM 263 ;
- Accompagner l'urbanisation future, prévue sur le secteur sud de la commune (zone IIAU) dont les principes d'aménagement seront définis au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- Mailler et hiérarchiser le réseau viaire tant à l'échelle communale que communautaire ; Ce projet de voie permettra d'offrir une desserte secondaire pour une partie de la population de Vendenheim. La nouvelle voie renforcera le maillage viaire communal. Un plan de circulation sera mis en oeuvre afin d'affirmer le rôle structurant de la rue du Gal de Gaulle au sein du réseau viaire élargi et d'éviter le report du trafic traversant Vendenheim, sur la nouvelle voie créée.
- Améliorer l'efficacité du centre de secours opérationnel pour 11 communes.

Ce principe est matérialisé par des emplacement réservé sur les communes de Lampertheim et Vendenheim. Le tracé est défini de manière à :

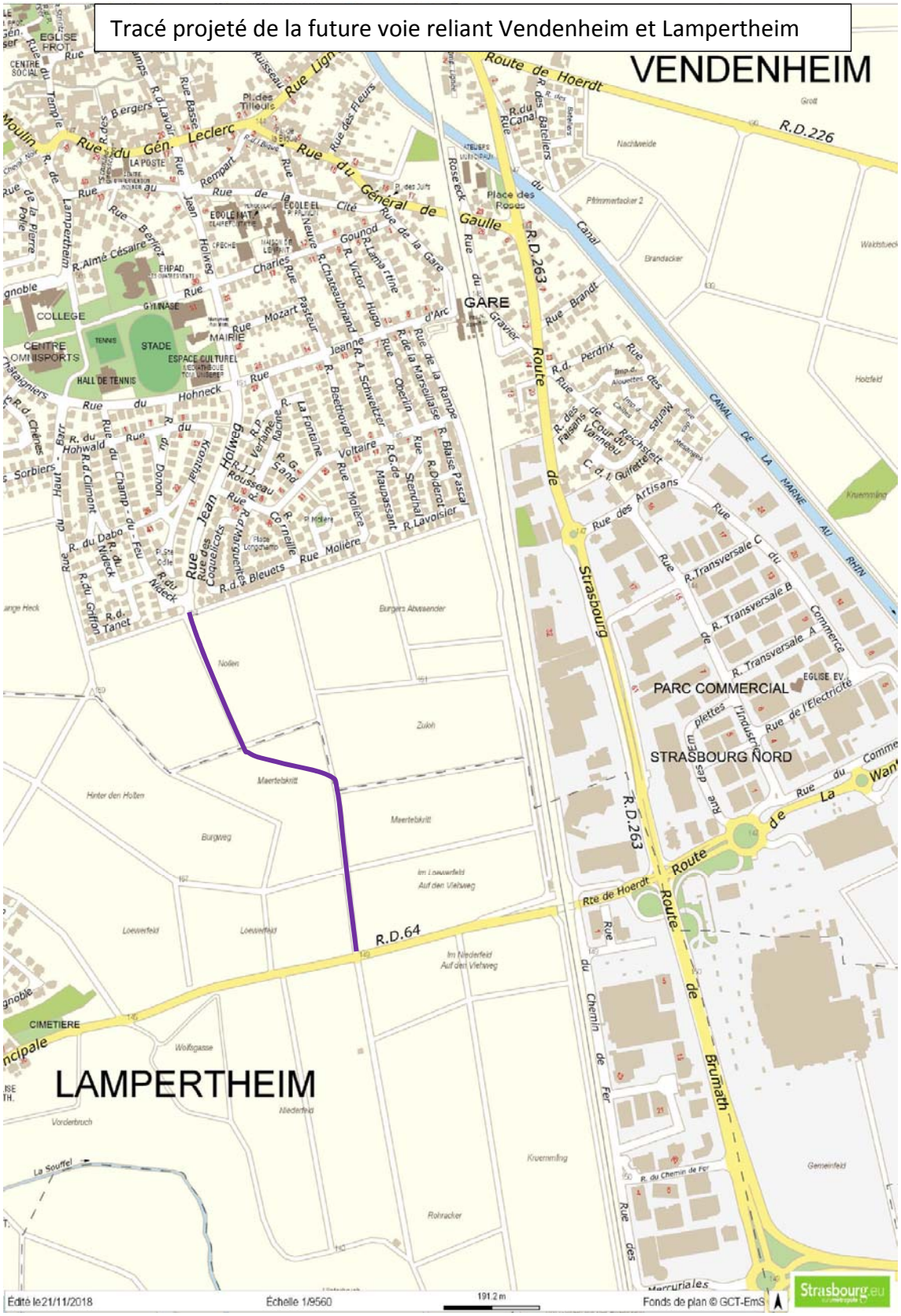
- Permettre un accès depuis la rue Jean Holweg, à Vendenheim, principale voie de desserte du sud de la commune ;
- Emprunter autant que possible le réseau de chemins ruraux existants afin de réduire l'impact de l'aménagement sur l'activité agricole ;
- Identifier une emprise permettant différentes configurations pour l'aménagement de l'intersection avec la RM64, située sur le ban de Lampertheim. La préfiguration de l'emplacement réservé ne préjuge pas de la configuration qui sera retenue pour le carrefour. Celle-ci sera arrêtée en phase pré-opérationnelle en prenant l'avis de la commune de Lampertheim ;

Concernant les enjeux environnementaux, le projet de voie traverse un périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable.

Dans le cadre de la révision de la Déclaration d'Utilité publique des forages (en cours), et sur la base d'un avis de l'hydrogéologue agréé, le principe de la création d'un second accès à Vendenheim a été admis par l'Agence Régionale de Santé.

La réalisation du projet est conditionnée à sa compatibilité avec l'exploitation des forages d'eau potable. Les mesures de protection contre les risques d'une pollution chronique ou accidentelle devront être mises en œuvre.

Tracé projeté de la future voie reliant Vendenheim et Lampertheim


VENDENHEIM
LAMPERTHEIM
GARE
PARC COMMERCIAL
STRASBOURG NORD
R.D.64
R.D.263
R.D.226
Route de Hoerdt
Route de Strasbourg
Rue du Gén. Leclerc
Rue du Général de Gaulle
Canal de la Marne au Rhin
Rue des Artisans
Rue de l'Electricité
Rue du Chemin de Fer
Rue de la Brumath
Rue Molière
Rue Mozart
Rue Pasteur
Rue Victor Hugo
Rue Jean Holweg
Rue des Coquelicots
Rue des Bleuets
Rue du Hohneck
Rue du Nideck
Rue du Tanet
Rue du Griffon
Rue du Climont
Rue du Dabo
Rue du Champ du Feu
Rue du Donon
Rue du Kronthal
Rue du Hohwald
Rue du Lavoir
Rue du Temple
Rue du Moulin
Rue Basse
Rue du Rempart
Rue de la Pierre Polie
Rue Aimé Césaire
Rue Berlioz
Rue Lamartine
Rue de la Gare
Rue Brandt
Rue Perdrix
Rue des Merles
Rue des Faisans
Rue de la Cour du Vanneau
Rue des Fleurs
Rue du Canal
Rue des Bateliers
Rue de la Marseillaise
Rue Blaise Pascal
Rue Denis Diderot
Rue Maupassant
Rue Voltaire
Rue Oberlin
Rue Sternthal
Rue Lavoisier
Rue Beethoven
Rue de la Fontaine
Rue Corneille
Rue Rouget de Lisle
Rue Gounod
Rue Chateaubriand
Rue Jeanne d'Arc
Rue du Gravier
Rue du Roseck
Rue du Ruisseau
Rue Ligne
Rue des Tilleuls
Rue du Commerce
Rue du Wantzenau
Rte de Hoerdt
Route de Brumath
Route de la Wantzenau
Rue des Industries
Rue des Merveilles
Rue des Merluriales
Transversale A
Transversale B
Transversale C
Place des Roses
Place du Marché
Cité Neuve
Cité Gounod
Cité Rouget de Lisle
Cité Chateaubriand
Cité Jeanne d'Arc
Cité Victor Hugo
Cité Pasteur
Cité Mozart
Cité Lamartine
Cité Berlioz
Cité Jean Holweg
Cité Rouget de Lisle
Cité Gounod

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire le nouvel accès entre Lampertheim et Vendenheim via :
la création d'Emplacements réservés (ER) VEN81 et LAM14 ; l'ensemble forme un tracé qui s'étend depuis la rue Jean Holweg à Vendenheim jusqu'à la Route Métropolitaine 64 à Lampertheim ;

111. Mise à jour des Annexes du PLU – Strasbourg Elsau Instauration d'un périmètre de sursis à statuer

a. Présentation - Explications - Justifications

Par délibération du 29 juin 2018, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a instauré un périmètre de sursis à statuer visant à prendre en considération l'opération d'aménagement de renouvellement urbain de l'entrée de quartier de l'Elsau à Strasbourg.

Dans le respect de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette délibération a été précédée d'un avis favorable du Conseil municipal de la ville de Strasbourg par délibération du 25 juin 2018.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres de sursis à statuer figurent en annexe au plan local d'urbanisme.

b. Traduction dans le PLU

Il convient par conséquent de mettre à jour la partie 8.17. « *Périmètre de sursis à statuer* » des Annexes / Tome 3 du PLU dans la présente procédure de modification.

CHAPITRE E

PIECES DU PLU MODIFIEES SUITE A L'APPROBATION DE LA PROCEDURE

E - Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification n° 2 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7, nouvellement créé.

Le rapport de présentation, notamment les tomes 4 et 5, comporte différentes cartes illustratives. Ces dernières seront mises à jour en amont de l'approbation de la présente modification, en fonction des résultats de l'enquête publique.

En complément de cette actualisation, les pages suivantes seraient modifiées :

Tome 4 :

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

Page 88

1.4 – Exposé des motivations du règlement

Pages 44, 47 54, 65, 69, 81, 94, 103, 108, 125, 127, 148, 149, 152, 158, 182, 183, 194 et 202

Tome 5 :

1.5 – Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées

Pages 28, 57, 58, 62, 95, 101, 124, 134, 152, 157, 198, 199, 203, 206, 211, 217, 226, 229, 231, 232 et 234

Tome 6 :

1.9 – Entrées de ville

3.6. Commune de Lipsheim : Pages 5, 30, 31, 32, 33 et 34

2. Le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat

La liste des SMS et STL, ainsi que la carte de localisation des SMS et STL dans l'Eurométropole de Strasbourg, en annexe du POA Habitat, seraient modifiées.

Pages 149 et 151

Ajout de 6 SMS4 à Lingolsheim et SMS12 sur tout le reste de la commune.
Ajout de SMS3 à Geispolsheim (zones IAUA2)

3. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1) :** cette carte, à valeur informative, sera mise à jour après approbation du présent dossier de modification n° 2 du PLU.

- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » (carte n° 8 page 75)
  - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (pages 101 à 103)

- **OAP métropolitaine (Tome 1)**
  - OAP « Zone Commerciale Nord » (pages 192, 195, 197, 198, 199 et 203)

L'OAP intercommunale (Tome 1) suivante sera ajoutée :

  - Commune de Strasbourg et d'Illkirch-Graffenstaden : « Grands moulins » (pages 223, 224, 225, 226 et 227).

- **OAP communales (Tome 2) :**
  - Commune de Geispolsheim : « Entrée Nord route d'Entzheim» (pages 66, 67 et 68)
  - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt » (pages 162, 163, 164, 165, 166, 167 et 168)
  - Commune de Niederhausbergen : « Secteur Sud » (pages 200 à 202)
  - Commune de Plobsheim : « Secteur du canal » (pages 239 et 240)
  - Commune de Reichstett : « Secteur Nord » (pages 250, 251, 253, 254, 255 et 256)
  - Commune de Strasbourg : « Secteur Jesuitenfeld- Neuhof » (pages 282, 283 et 284)

Les OAP communales (Tome 2) suivantes seraient ajoutées :

- Commune d'Illkirch-Graffenstaden « Cercle Saint-Symphorien » (pages 130a, 130b, 130c et 130d).
- Commune de Lingolsheim : Quartier des Hirondelles
- Commune de Hoenheim : « Secteur Route de La Wantzenau » (pages 90a, 90b, 90c et 90d)
- Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Alsia » (pages 256 o à 256 s)
- Commune de Schiltigheim : « Requalification du secteur Air Product » (pages 256 t à 256 x)
- Commune de Strasbourg : « Secteur Fischacker » (pages 380 f, g, h, i et j)

4. Le règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont proposés à la modification :

- **Dispositions applicables à toutes les zones**
  - Article 1 : page 9
  - Prescriptions règlementaires particulières : pages 27 et 28

- **Zone UX**
  - article 2 : pages 80 et 82
  - article 6 : page 84

- **Zone UY**
  - article 13 : page 90

- **Zone IAUB**
  - article 13 : page 105

- **Zone A**
  - Article 2 : pages 132, 133

- **Zone N**
  - Article 2 : page 140

5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	N° de l'emplacement réservé
Bischheim	BIS21, BIS63, BIS104 et BIS105
Entzheim	ENT3 (supprimé)
Geispolsheim	GEI2, GEI3, GEI4, GEI5, GEI17 Suppressions : GEI8, GEI11, GEI15, GEI16, GEI18, GEI21, GEI22, GEI23, GEI54, GEI55, GEI56, GEI58, GEI66, GEI79, GEI85
La Wantzenau	LWA4
Lingolsheim	LIN30 et LIN44
Lipsheim	LIP1, LIP2 Suppression : LIP3
Mundolsheim	MUN5
Oberschaeffolsheim	OBS4 (supprimé), OBS12, OBS14 (supprimé), OBS17, OBS19 (supprimé)
Oberhausbergen	OBH3, OBH27, OBH33, OBH49, OBH50 (supprimé)
Ostwald	OSW2
Plobsheim	PLO6
Schiltigheim	SCH6 , SCH53, SCH129
Strasbourg – Neuhof	NEU21
Strasbourg – Centre	CEN4 (supprimé)
Strasbourg – Robertsau	ROB62, ROB63 (supprimé), ROB64 (supprimé), ROB65, ROB66
Vendenheim	VEN15, VEN31, VEN45

Les emplacements réservés suivants seraient créés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Eckbolsheim	EKB55
Hoenheim	HOE30
Lampertheim	LAM13, LAM14
Lipsheim	LIP10
Plobsheim	PLO57
Schiltigheim	SCH142
Strasbourg – Elsau	EMV23
Strasbourg – Neuhof	NEU39
Vendenheim	VEN81

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale est modifié suite à la suppression de la totalité des ERMS de la commune de Holtzheim.

6. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

- **Les plans de zonage**

Commune	**N° des planches au 1/2000**	**N° des planches au 1/5000**
Bischheim	20	8
Entzheim	57, 58	13, 17
Eckbolsheim	29	10, 11
Eschau	73, 74, 75, 76	18, 21, 22
Fegersheim	70, 73	17, 18
Geispolsheim	64, 65, 68	17, 18
Hœnheim	15, 16	8, 9
Holtzheim	42, 43	13
Illkirch-Graffenstaden	53, 54, 60, 61, 62, 65, 66, 70, 71	14, 18
Lampertheim	6, 8	4
Lingolsheim	44, 45, 51, 52	13, 14
Lipsheim	72	17, 21
Mundolsheim	9	4
Niederhausbergen	13	8
Oberschaeffolsheim	35	10
Oberhausbergen	18, 23, 24	7
Ostwald	46, 53, 60	14
Plobsheim	76, 77	22
Reichstett	7	5
Schiltigheim	20, 21, 25, 26	8
Souffelweyersheim	10, 11, 15	4, 5, 8
Strasbourg	17, 24, 25, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 47, 54, 55, 62	9, 11, 12, 14, 15, 19
Vendenheim	3, 6	1, 4, 5
La Wantzenau	2, 4, 5	2, 3, 6

- **Les plans vigilance** (en ce qui concerne les sites et sols pollués)
  Planches n° 2, 5, 8, 9, 11, 12, 18 et 19.

7. Les annexes

La partie Annexes / *Tome 3 - 8.17. Périmètre de sursis à statuer* serait mise à jour.

CHAPITRES F ET G

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE

F – Textes régissant l'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement :

- Articles L. 123-1 à L. 123-19 du Code de l'environnement.
- Articles R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'environnement.

G – Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est :

- transmis aux autorités compétentes pour avis ;
- notifié aux personnes publiques associées (PPA) ;
- puis soumis à enquête publique.

Dans le cas présent, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi pour avis la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification n° 2 du PLU et sur la manière dont les enjeux environnementaux sont traités dans le cadre de cette procédure.

La modification n° 2 du PLU portant la création d'un Secteur de Taille et de Capacité limitées (STECAL) pour permettre le développement d'une activité agricole à Geispolsheim, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a également été saisi pour avis.

Ces deux avis ainsi que les éventuelles observations des PPA sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Le projet de modification de PLU n'est pas soumis à concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 4

NOTE DE PRESENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2020

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains
ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

B – Objet de l'enquête publique

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU

D – Pièces du PLU à modifier

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

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 - Objet de l'enquête publique

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016. La modification n° 2 et la première révision du PLU ont été adoptées le 27 septembre 2019.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Elle a pour unique objet de modifier le périmètre du secteur de zone UB3 12m ET, situé au Sud de la route de Lyon, en créant un secteur de zone UCA4 7m ET sur une partie des rues Krafft et Mühlegel.

Cette note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n° 4 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.

L'évolution du PLU peut être menée par voie de modification : elle respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il n'y a pas :

- de changement d'orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables ;

- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;

- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- d'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Compte-tenu du fait que l'évolution du PLU vise à adapter les dispositions réglementaires sur un secteur précis et limité pour tenir compte du tissu bâti existant, il peut faire l'objet d'une procédure simplifiée au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé le 16 décembre 2016, a fait l'objet d'une évaluation environnementale, au titre de l'article L.122-4 du Code de l'environnement. Celle-ci compose le Tome 5 du rapport de présentation du PLU.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU

a) Présentation - Explications – Justifications

Au PLU, le secteur situé entre les rues Krafft et Mühlegel à Illkirch-Graffenstaden est classé en zone UB3. Le tissu bâti correspond à des formes pavillonnaires que la commune souhaite préserver.

Or la zone UB a pour objet de permettre une densification des secteurs qu'elles couvrent.

Lors de l'enquête publique portant sur la modification n° 2 du PLU, certains propriétaires ont demandé une adaptation du règlement graphique, sur un périmètre plus étendu que leur propre foncier.

La commune d'Illkirch-Graffenstaden est favorable à cette demande.

L'analyse réalisée montre que les riverains, la commune d'Illkirch-Graffenstaden et l'Eurométropole de Strasbourg s'accordent quant à l'intérêt d'ajuster le zonage à la réalité du tissu bâti, notamment pour maintenir la cohérence du quartier.

Cette évolution du zonage permet d'ajuster les règles à une forme urbaine préexistante ; le zonage demeure de type Urbain (U).

Sur demande de la commune, la présente procédure vise à réaliser l'évolution souhaitée, sur 5 maisons individuelles situées aux adresses suivantes :

- 1 et 1a rue Krafft ;
- 1, 3 et 5 rue Mühlegel.

Cette évolution a fait l'objet, préalablement à cette mise à disposition, d'une réunion publique organisée par la commune pour informer la population et les propriétaires concernés. Cette réunion s'est déroulée le 20 janvier 2020. Elle a réuni une dizaine de personnes.

Elle concerne une surface d'environ 43 ares, soit moins de 1 % des secteurs couvert par le zonage UB à l'échelle de la commune et moins de 0,1 % à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg.

b) Traduction dans le PLU

Aussi, pour garantir le maintien des formes urbaines existantes, il est proposé :

- de modifier le zonage et d'affecter à cette partie de la commune un zonage UCA4 ;
- de réduire la hauteur, de 12 m à 7 m à l'égout de la toiture, pour tenir compte des hauteurs des constructions existantes.

D - Pièces du PLU à modifier

---

a) Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification simplifiée n° 4 du PLU complète et modifie le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – tome 7.

b) Le règlement graphique

Les plans de zonage du règlement graphique sont modifiés :

- planches n° 60 et 65 au 1/2000e ;
- planche n° 18 au 1/5000e.

E – Textes régissant la mise à disposition du dossier

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.132-7 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg en présente le bilan devant le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Ainsi, il est proposé de mettre le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg à disposition du public selon les modalités suivantes :

- le dossier de modification simplifiée n° 4 sera mis à disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et en mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- 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 à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden ;

- le dossier de modification simplifiée n° 4 sera mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- le site internet de la collectivité permettra au public de formuler ses observations par courriel, à l'adresse suivante : ProspectivePlanificationTerritoriale@strasbourg.eu ;

- un avis précisant l'objet de la modification simplifiée n° 4, 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 le département du Bas-Rhin, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public. Cet avis sera affiché au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et à la mairie d'Illkirch-Graffenstaden, huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 3

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Juin 2021

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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 - Objet de l'enquête publique 5

C - Évolutions proposées..... 22

Partie I : Environnement 23

Partie II : Habitat..... 108

Partie III : Économie..... 141

Partie IV : Déplacements 163

Partie V : Evolution de secteurs à enjeux 178

Partie VI : Paysage et cadre de vie 263

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul..... 313

Partie VIII : Évolution du règlement écrit 347

D - Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure..... 351

E et F - Textes régissant l'enquête publique et place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU..... 357

ANNEXES :

- Délibération du Conseil de l'Eurométropole du 14 février 2020 : Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE A

COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

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

CHAPITRE B

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

B - Objet de l'enquête publique

Rappel des procédures d'évolution du PLU

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 33 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURES	DATE D'APPROBATION
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019

Contenu de la modification n° 3 du PLU

La présente modification vise, quant à elle, à permettre la mise en œuvre du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

Elle compte 111 points différents. 24 des 33 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. Il s'agit de :

- Bischheim ;
- Breuschwickersheim ;
- Eckbolsheim ;
- Eckwersheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Geispolsheim ;
- Hangenbieten ;
- Hoenheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lampertheim ;
- Lingolsheim ;
- Lipsheim ;
- Oberhausbergen ;
- Oberschaeffolsheim ;
- Ostwald ;
- Plobsheim ;

- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg : quartiers centraux, Cronenbourg, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau, Montagne Verte, Neudorf, Port du Rhin et Robertsau ;
- Vendenheim ;
- Wolfisheim.

En matière d'environnement (partie I), la modification n° 3 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée pour :

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « éviter, réduire et compenser » ;

- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière, tout en poursuivant le rééquilibrage de la production de logements à l'échelle départementale ;

- appréhender les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

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

- la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air, à l'adaptation au changement climatique et à la sobriété énergétique du territoire, via le renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU ;

- la mise à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine ainsi qu'une précision quant aux restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles ;

- la prise en compte des risques liées aux cavités ou galeries souterraines, en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg de leur présence ;

- l'évolution du périmètre de danger lié à la chaufferie SETE et à la société ARMBRUSTER à Strasbourg ;

- l'évolution (création et réduction ponctuelles) d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'emplacements réservés (ER) dédiés à la création d'espaces végétalisés.

Concernant la politique de l'habitat (partie II), la modification n° 3 du PLU permet, en accord avec les orientations générales du PLU, la mise en oeuvre de projets de développement urbain, de requalification urbaine, et de projets de renouvellement urbain (NPNRU).

Concernant le développement économique (partie III), la modification n° 3 porte sur des sujets liés au développement des zones d'activités sur le territoire de la collectivité.

La demande croissante de la part des entreprises pour du foncier d'activités se confronte à la raréfaction de ce foncier sur le territoire. L'enjeu de cette modification est donc de permettre le développement de nouvelles zones d'activités, mais également de favoriser la diversification des activités dans certaines de ces zones.

En matière de politique de déplacements (partie IV), la modification n° 3 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements. D'autre part, un certain nombre de points consistent en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ou de tracés de principes liés aux déplacements.

Sur les aspects de paysage et de cadre de vie (partie VI), en complément de la création d'espaces plantés à conserver ou à créer susmentionnée, la modification n° 3 du PLU vient :

- adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité pour favoriser une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement proche ;

- appliquer des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti à de nouvelles communes.

En complément de ces évolutions générales, la présente modification vise à :

- la **prise en compte de projets ponctuels (partie V)** qui s'inscrivent dans les orientations du PADD, certains présentant des enjeux métropolitains de par leur situation et leur rayonnement sur le territoire et au-delà, et d'autres, des enjeux locaux qui traduisent les ambitions de chaque commune ;

- la **mise à jour du dispositif réglementaire du PLU (parties VII et VIII)** afin de tenir compte des retours d'application du dispositif (évolution des emplacements réservés et des marges de recul notamment), et d'ajuster ou compléter certaines dispositions écrites permettant une meilleure compréhension des règles.

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

N°	commune / thématique / pièces du PLU		Résumé
Partie I. : Environnement			
Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Renforcement du dispositif réglementaire du PLU sur les enjeux Air, Climat et Énergie			
1	**Air Climat Énergie**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du volet Air-Climat-Énergie du PLU : Création d'une OAP Air-Climat-Énergie et modification du règlement écrit
2	**Air Climat Énergie**	Illkirch-Graffenstaden	Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur e zone N7b pour la création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum
Santé et sécurité publiques			
3	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)
4	**Cavités souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées
5	**Risques technologiques**	Strasbourg – Port du Rhin	Mise à jour du plan vigilance relative aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER
Nature en ville			
6	**Nature en ville**	Entzheim	Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue des Tonneliers
7	**Nature en ville**	Eschau	Classement du patrimoine naturel de la commune au PLU : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix / rue du Stoskopf / rue du Tramway
8	**Nature en ville**	Geispolsheim	Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver sur le rond-point de la zone commerciale Sud
9	**Nature en ville**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35
10	**Nature en ville**	Illkirch-Graffenstaden	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
11	**Nature en ville**	Lingolsheim	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune
12	**Nature en ville**	Oberhausbergen – sur toute la commune	Inscription de plusieurs espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)
13	**Nature en ville**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un parc public, rue du Moulin
14	**Nature en ville**	Ostwald	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

15	**Nature en ville**	Schiltigheim	Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de la Mairie / rue Principale et route de Bischwiller / rue d'Adelshoffen
16	**Nature en ville**	Souffelweyersheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot - Rue de France
17	**Nature en ville**	Strasbourg – Cronenbourg	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) - Place de l'Abattoir
18	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allée du Schluthfeld
19	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé
20	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Évolution d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat
20a	**Nature en ville**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue de Cernay / rue de Bâle
20b	**Nature en ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), d'arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer et d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur le secteur entre la route de Schirmeck / rue de la Tour Verte / quai du Brulig
21	**Nature en ville**	Vendenheim	Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC), rue Strintz
22	**Nature en ville**	Vendenheim	Préservation d'un alignement d'arbres - Route de Hoerdt / route de Brumath

Partie II. : Habitat			
Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Habitat Social			
23	**Habitat Social**	Vendenheim	Organisation des secteurs de mixité sociale - Suppression de l'ERMS VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle - Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc
24	**Habitat Social**	Strasbourg - Cronenbourg	Organisation des secteurs de mixité sociale – Création d'un SMS 2 entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer
Développement urbain et requalification urbaine			
25	**Développement urbain et requalification urbaine**	Strasbourg – Montagne-Verte	Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt.
Politique de la ville – Renouvellement urbain (ANRU)			
26	**Politique de la ville – NPNRU**	Bischheim / Schiltigheim	Mise en œuvre du projet NPNRU sur le Quartier des Écrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim
26a	**Politique de la ville – NPNRU**	Lingolsheim	Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire de la ville de Lingolsheim
27	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartiers Neuhof et Meinau
28	**Politique de la ville – NPNRU**	Strasbourg	Quartier de Hautepierre

Partie III. : Économie			
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Commerce			
29	**Commerce**	Entzheim	Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU
30	**Commerce**	Schiltigheim	ZA de la Vogelau - rue du Château d'Angleterre Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)
Développement et modernisation de zones d'activités			
31	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Modification du zonage du Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim pour y autoriser des activités de sports et de loisirs
32	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Lingolsheim	Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a, au Sud de la RM392, pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation
34	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Reichstett	ZA du Rammelplatz - Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX - rue du Rail / rue du Chemin de Fer
35	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Souffelweyersheim	Création d'une nouvelle zone d'activités - Pointe de la Souffel II - Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 et inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

Partie IV. : Déplacements			
Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg			
Déplacements tous modes			
36	**Déplacements tous modes**	Hœnheim	Élargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République – Inscription de l'emplacement réservé (ER) HOE 31
37	**Déplacements tous modes**	Oberschaeffolsheim	Modification de l'OAP « secteur Ouest » - intégration du projet de desserte de la briqueterie
Déplacements modes doux			
38	**Déplacements modes doux**	Hangenbieten	Inscription d'un emplacement réservé, rue de la Gare, pour un cheminement doux
39	**Déplacements modes doux**	Schiltigheim	Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim
40	**Déplacements modes doux**	Vendenheim	Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin – Inscription de l'emplacement réservé (ER) VEN 82

Partie V : Évolution de secteurs à enjeux			
Évolution de secteurs à enjeux métropolitains			
41	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Eckbolsheim	Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2, entre la VLIO et la rue Émile Mathis
42	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement de zones IIAU en A, à l'Ouest de la RM63
43	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Arc Ouest – Oberhausbergen	Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé, à l'Ouest du centre sportif communal
44	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden	Création d'un secteur de zone IAUZ1 pour autoriser une zone d'activités traditionnelles dans le parc d'innovation d'Illkirch - Graffenstaden
45	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Ostwald – ZAC des Rives du Bohrie	Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)
46	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Centre	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de projet de parc des technologies médicales – Nextmed
47	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Port du Rhin	Évolution des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives
47a	**Évolution de secteurs à enjeux métropolitains**	Strasbourg – Meinau	Projet de restructuration du Stade de la Meinau : suppression partielle le long de la berge Ouest du Rhin Tortu de la marge de recul et de la trame d'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE), inscription d'un nouvel espace planté à conserver ou à créer (EPCC) et correction d'une erreur matérielle
Évolution de secteurs à enjeux locaux			
48	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eschau	Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté
49	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Évolution du secteur Jean Monnet
50	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckbolsheim	Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUA2
51	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Eckwersheim	Mise en conformité du zonage - Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune
52	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Oberschaeffolsheim	Modification du secteur IAUA2 et de l'OAP « secteur Nord – Mittelweg »
53	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Plobsheim	Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »
54	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Schiltigheim	Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau, rue du Château d'Angleterre
55	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires
56	**Évolution de secteurs à enjeux locaux**	Strasbourg – Robertsau	Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius

Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics			
57	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1 afin de permettre le projet de Maison de santé – Rue Traversière
58	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eschau	Amélioration de la lisibilité du classement de l'Église Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1
60	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire, allée de l'Euro
61	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'Ecole européenne de beauté, situés rue de Turenne
62	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Inscription d'un emplacement réservé en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle
63	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Robertsau	Reclassement du cimetière St Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif
63a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières
63b	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer

Partie VI. : Paysage et cadre de vie			
Patrimoine bâti urbain			
64	**Patrimoine**	Breuschwickersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
65	**Patrimoine**	Entzheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti
66	**Patrimoine**	Eschau	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
67	**Patrimoine**	Reichstett	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti
68	**Patrimoine**	Schiltigheim	Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller
69	**Patrimoine**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles
69a	**Patrimoine**	Lingolsheim	Inscription de deux bâtiments exceptionnels
69b	**Patrimoine**	Fegersheim	Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti
Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes et mise en place de servitudes d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG)			
70	**Encadrement de la constructibilité**	Eschau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix
71	**Encadrement de la constructibilité**	Geispolsheim	Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre
72	**Encadrement de la constructibilité**	Illkirch-Graffenstaden	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, secteur de zone UD2, situé au sud de la route de Lyon
73	**Encadrement de la constructibilité**	Lampertheim	Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach - Inscription d'une marge de recul
74	**Encadrement de la constructibilité**	Oberhausbergen	Évolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne
75	**Encadrement de la constructibilité**	Schiltigheim	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie, rue des Lentilles
76	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Hautepierre	Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a, avenue Pierre Corneille
77	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Extension de la zone UYa, route des Romains et avenue du Cimetière
78	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Koenigshoffen	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin
79	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Meinau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau
80	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Neudorf	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné
80a	**Encadrement de la constructibilité**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie rue Félix
81	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Lingolsheim	Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes

82	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberhausbergen	Inscription d'un PAG sur l'ancien site « Caddie », autour de la rue des Champs
83	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Schiltigheim	Inscription d'un PAG sur l'ancien site brassicole « Schutzenberger », rue de la Patrie
84	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Robertsau	Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue de Bussière et le canal des Français

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER) et des marges de recul			
Évolution des marges de recul			
85	**Évolution des marges de recul**	Eckbolsheim	Suppression de marges de recul, rue des Hirondelles et rue des Pigeons
86	**Évolution des marges de recul**	Wolfisheim	Ajustement des marges de recul
Évolution d'emplacements réservés (ER)			
87	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel
88	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Bischheim	Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie
89	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Eckbolsheim	Ajustement et suppression d'emplacements réservés
90	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Correction de l'objet de l'emplacement réservé GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village
91	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Hœnheim	Suppression de l'emplacement réservé HOE 14 - Rue Ring
92	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Illkirch - Graffenstaden	Suppression ER ILG 45 et 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie
92a	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 2 – Route métropolitaine 41
92b	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Oberhausbergen	Suppression de l'emplacement réservé OBH 27 – Rue de la Colline et rue de Mittelhausbergen
93	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Ostwald	Suppression de l'emplacement réservé OSW 10 – rue des Vosges
94	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Remplacement de l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe –Rue du Gal de Lattre de Tassigny
95	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Schiltigheim	Réduction de l'emprise des emplacements réservés (ER) SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein
96	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Strasbourg – Centre	Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart
97	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Modification de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 26 - Impasse Lignée
98	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Vendenheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 39 - Rue du Kronthal / rue Jean Holweg
99	**Évolution d'emplacements réservés (ER)**	Wolfisheim	Ajustements et suppression d'emplacements réservés

99a	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Geispolsheim	Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé GEI 17.- Rue du Presbytère / rue de Hattisheim / rue de l'Etang / rue de Hattisheim.
99b	**Evolution d'emplacements réservés (ER)**	Lipsheim	Suppression de l'emplacement réservé LIP 6 – zone de la Niedermatt.

Partie VIII : Évolution du règlement écrit			
100	**Évolution du règlement écrit**	Eurométropole de Strasbourg	Adaptation et mise à jour du règlement écrit

La modification n° 3 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

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

Evaluation environnementale des plans et programmes
Afin de mettre en avant sa démarche de prise en compte de l'environnement, l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé une évaluation environnementale de la procédure afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n° 3 du PLU.

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

Elle ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

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

- le rapport environnemental dénommé « Modification n° 3 - évaluation environnementale » ;
- des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale initiale (Tome 5 du rapport de présentation du PLU) ; des mises à jour cartographiques peuvent compléter la présente pièce, avant approbation ;
- une synthèse des études collectées par l'Eurométropole de Strasbourg concernant la qualité des sols en cas de changement d'usage. Ces éléments sont présentés dans la présente note, point par point, pour tenir compte de la spécificité de chaque site.

Conformément à l'article L.122-7 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLU fait l'objet d'un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Cet avis est mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

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

Organisation de la présente note de présentation

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 3 du PLU et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être intégrée, tout comme son évaluation environnementale, au rapport de présentation qu'elles complètent et modifient.

La présentation des évolutions proposées (Chapitre C) est organisée selon une entrée thématique, qui permet d'avoir une vision d'ensemble des modifications du PLU à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Les sujets abordés sont organisés selon les entrées suivantes :

- environnement ;
- habitat ;
- économie ;
- déplacements ;
- évolution des secteurs à enjeux métropolitains et communaux ;
- paysage et cadre de vie ;
- évolution des emplacements réservés (ER) et marges de recul ;
- évolution du règlement écrit.

Les principales parties ou sous-parties font l'objet d'une introduction qui :

- peut rappeler de manière synthétique la philosophie générale du PLU sur une thématique ou un sujet précis ;
- permet au lecteur de contextualiser les points de modifications proposées qui s'y rattachent.

Le chapitre C se conclut par une entrée organisée par « pièce ». Les parties VII et VIII présentent les évolutions proposées du règlement écrit et graphique qui relèvent davantage d'ajustements liés à la vie et à la mise en œuvre du PLU.

La troisième partie (chapitre D) identifie les pièces qu'il est proposé de modifier après approbation de la modification n° 3 du PLU.

Les chapitres E et F présentent les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique et resituent l'enquête publique au sein de la procédure de modification du PLU.

CHAPITRE C

EVOLUTIONS PROPOSÉES

C – Evolutions proposées

I – ENVIRONNEMENT

La présente modification porte sur les sujets suivants en matière d'environnement :

- Air Climat Energie ;
- Santé et sécurité publique ;
- Nature en ville.

Avant d'exposer chacune de ces thématiques et d'exposer ce que l'Eurométropole de Strasbourg propose dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, un rappel de la politique en matière d'environnement est présenté ci-après.

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

Afin de concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le Plan local d'urbanisme (PLU) intègre l'environnement dans le projet de territoire comme un élément à part entière, au même titre que l'économie, l'habitat ou les déplacements.

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

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « Eviter, réduire et compenser ». La logique « d'inversion du regard » a été suivie dès l'engagement des réflexions sur le projet de territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de modération de la consommation foncière. Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique ;
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains.

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

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

Modération de la consommation foncière

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

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

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

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

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le défi pour l'Eurométropole de Strasbourg est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

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

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

- la typologie du tissu urbain existant et le contexte paysager ;
- la proximité d'une offre performante de transports en commun ;
- la facilité de desserte pour les piétons et les cyclistes ;
- la proximité et l'accessibilité aux espaces de nature en ville ;
- le niveau d'équipement en commerces et services de proximité ;
- la préservation de la biodiversité ;
- les contraintes environnementales ;
- la performance énergétique ;
- la faisabilité technique.

Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de modération de consommation foncière

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

La maîtrise de la consommation foncière est favorisée par la densification, le renouvellement urbain, en maîtrisant le mitage des espaces non bâtis. Ainsi le développement urbain envisagé dans le cadre de la modification n° 3 est privilégié au sein même de l'enveloppe urbaine et principalement au travers de la requalification de sites d'ores et déjà urbanisés, mais en friche.

L'ouverture à l'urbanisation des zones (environ 8 ha) proposées dans le cadre de la modification n° 3 concerne des zones d'ores et déjà fléchées pour l'urbanisation au PLU approuvé en 2016.

Ils sont liés au développement économique et s'inscrivent dans un contexte où l'Eurométropole de Strasbourg, moteur économique régional, connait une situation tendue en matière de foncier disponible pour accueillir des activités. Et ce malgré, les projets de requalification de site industriel en nouveau parc économique comme l'Ecoparc rhénan. Implanté sur environ 90 ha du site de l'ancienne raffinerie de Reichstett, cette zone d'activités est aujourd'hui pour partie réalisée et l'ensemble des lots ont été commercialisés.

L'ouverture à l'urbanisation concernent deux secteurs spécifiques :

- la création d'une zone d'activités à Eckbolsheim, au sein du secteur d'enjeu d'agglomération « Arc Ouest » ;
- l'extension de la zone d'activités existante du Rammelplatz à Reichstett.

En ce qui concerne l'habitat, la présente modification n° 3 du PLU ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation et privilégie la requalification de sites déjà urbanisés, au plus près des services à la population et des transports en commun.

Par ailleurs, le projet de modification n° 3 porte des évolutions en faveur de la préservation et du maintien des activités agricoles. Elles revêtent deux formes :

- le reclassement de 13 ha de réserve foncière IIAU en zone agricole inconstructible à Oberhausbergen ;
- le reclassement de 3 ha de zone IAUB en zone agricole pour garantir la pérennité d'une exploitation à Eckbolsheim.

En parallèle des 8 ha proposés à l'ouverture à l'urbanisation par la modification, ce sont donc **16 ha de surfaces vouées à moyen ou long terme à l'urbanisation qui rebasculent en zone agricole,** dont 13 ha en zone agricole inconstructible.

Ces modifications en faveur de l'agriculture sont à appréhender à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrivent dans une logique de mesures d'accompagnement liées à des projets qui impliqueraient une imperméabilisation de terrains identifiés jusque-là au PLU en zones agricoles ou naturelles. Cela peut notamment concerner le projet MackNeXT à Plobsheim qui fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (en cours).

Articulation urbanisme et déplacements

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

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

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

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

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

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

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

- réduire l'usage de la voiture et permettre des alternatives en transports en commun et vélo ;
- mailler le réseau de transports en commun et de vélo structurant ;
- trouver un équilibre entre maintien des familles et pression sur le stationnement.

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

<u>Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de déplacements</u>

Le plan d'action du POA « Déplacements » répond aux évolutions attendues en matière de déplacement au sein de la métropole en lien avec le PLU en vigueur et la présente modification n° 3.

Le développement urbain, permis au travers de la modification n° 3 du PLU, correspond à la mise en œuvre du projet de territoire adopté en 2016.

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

La présente modification n° 3 du PLU met en œuvre des projets ponctuels et localisés sur le territoire, en cohérence avec le PDU et les orientations générales de l'Eurométropole de Strasbourg.

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

Il est également proposé la création de nouveaux emplacements réservés en vue du renforcement du réseau de liaisons modes doux et de l'aménagement/réaménagement de certaines voies qui participeront à améliorer la qualité de vie de la population et des usagers.

Ainsi, la modification n° 3 du PLU contribue à :

- diminuer l'usage individuel de la voiture par une offre d'alternative et une contrainte sur son usage ;
- réduire de 30 % le kilométrage parcouru en voiture dans le cadre des déplacements en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg ;
- fiabiliser les temps d'accès à la métropole tous modes ;
- améliorer la qualité de vie des habitants et la sécurité des usagers ;
- encourager l'usage des modes doux et ainsi la pratique quotidienne d'activité physique.

Santé publique : Air Climat Energie

Au travers des politiques publiques en matière d'articulation entre urbanisme et déplacements, l'Eurométropole de Strasbourg vise à réduire les émissions de polluants et améliorer la qualité de l'air.

Il n'empêche que le territoire métropolitain comme le reste de l'Alsace est confronté à des enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air, notamment le long des axes les plus circulés.

Afin de limiter les impacts sur la population et sur le territoire de manière générale, le PLU a intégré, dès son approbation, des prescriptions ambitieuses en termes d'air, de climat et d'énergie.

Elles se traduisent notamment par :

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

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

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

A l'échelle de l'agglomération et des communes, la logique de « construire la ville sur la ville » permet un développement urbain à proximité des transports en commun mais aussi de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (limitation des déplacements utilisant des énergies fossiles).

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

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

<u>Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de santé publique lié à l'air, au climat et à l'énergie</u>

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg propose de renforcer la prise en compte des thématiques Air, Climat et Energie. Ce renforcement s'inscrit notamment comme une des actions de la collectivité pour mettre en œuvre les ambitions fixées par :

- le Plan climat air énergie territorial (PCAET) adopté par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, le 18 décembre 2019;
- l'appel à projet Ville et Métropole respirable en 5 ans ;
- l'ensemble des politiques menées en faveur de la place de la nature en ville et l'adaptation au changement climatique et la transition énergétique.

Le renforcement du volet réglementaire Air-climat-énergie est pensé de manière à constituer un socle qui définit, à destination des porteurs de projet, les exigences minimales attendues sur ces trois thématiques.

Il fixe un nouveau dispositif basé sur le règlement écrit, le règlement graphique (plan de vigilance) qui détermine les normes. Une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation thématique « Air-climat-énergie » complète ce corpus réglementaire pour appréhender les défis liés à la qualité de l'air, à la transition énergétique et à l'adaptation au changement climatique.

Ce point qui constitue le point majeur de la présente modification n° 3 est présenté plus en détail ci-après, suite à la présentation des thématiques environnementales.

Fonctionnement écologique du territoire

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

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

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

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

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

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

<u>Articulation de la modification n° 3 et les enjeux de fonctionnement écologique du territoire</u>

La modification n° 3 poursuit les engagements de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles initiés dans le PLU. L'articulation Urbanisme/Transport au sein du PLU et de la présente modification permet de concentrer l'urbanisation aux secteurs stratégiques bien desservis par les transports en commun : l'artificialisation des zones agricoles et naturelles est ainsi limitée.

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

Les seules évolutions concernent des points très localisés et ponctuels qui ne remettent pas en cause la préservation du fonctionnement écologique du territoire. Les principaux projets situés

en zones A et N se concentrent sur des espaces artificialisés et déjà exploités dont l'usage n'est d'ores et déjà plus agricole, naturel ou forestier. Il s'agit notamment :

- du projet de création d'un parc solaire lacustre à Illkirch-Graffenstaden ;
- du projet de traitement des déchets inertes en lien avec l'exploitation d'une gravière à Lingolsheim ;
- de l'agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux ;
- du site de gestion de déchets verts à Lipsheim.

Ces projets contribuent à mettre en œuvre la transition énergétique du territoire et à développer l'économie circulaire.

Concernant la place de la nature en ville et la « Trame verte et bleue », **49 ha de parcs publics, espaces collectifs et de jardins privés supplémentaires sont classés en « espaces plantés à conservés ou à créer » (EPCC).**

A l'échelle de chaque secteur de développement, les OAP intègrent des dispositions spécifiques pour préserver ou restaurer des corridors. Les marges de recul de cours d'eau sont maintenues (voire créer, comme à Lampertheim) pour préserver le fonctionnement du réseau hydrographique et les continuités écologiques. Les projets intègrent le développement de la nature en ville sous toutes ses formes. Le végétal relais existant dans le tissu bâti est mieux préservé pour maintenir et augmenter le taux de végétal. Les interfaces entre milieu urbain, milieu agricole et milieu naturel sont traités, notamment au travers des OAP mises en place.
Sur ce plan, on peut notamment citer les OAP sur les sites de développement économique à Eckbolsheim et sur le secteur route de Brumath à Souffelweyersheim.

Sécurité publique

Les enjeux de sécurité publique pris en compte dans le cadre du PLU relèvent de risques qui peuvent être de différentes natures :

- les risques naturels (inondations, coulées d'eau boueuses, …) ;
- les risques technologiques ;
- les risques « d'origine mixte » comme le risque d'effondrement lié aux galeries et cavités souterraines.

Certains font l'objet de règlementations de rang supérieur, notamment ceux pour lesquels l'Etat est compétent (Plan de prévention des risques, Porté à connaissance, arrêtés préfectoraux, …) et sont annexés au PLU en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP). D'autres sont traduites dans le volet réglementaire du PLU.

Au travers de la mise en œuvre de ce dispositif complémentaire, l'Eurométropole de Strasbourg vise à appréhender les enjeux de sécurité publique dans sa politique d'aménagement du territoire. L'enjeu est de traduire les ambitions de la collectivité : ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et inscrire son développement dans une logique de « territoire résilient ».

Les risques naturels

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

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

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

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

Les risques technologiques

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

- les sites SEVESO sont essentiellement regroupés au niveau du port autonome et du port aux pétroles, ainsi que dans le Nord de l'agglomération. Les risques technologiques liés à ces activités sont encadrés par des Plans de prévention des risques technologiques (PPRT). Au-delà des PPRT, le règlement graphique -plan de vigilance- identifie les secteurs soumis à des périmètres de danger ;
- certaines autres Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) peuvent également induire des restrictions d'usage et d'occupation des sols.

Les risques « d'origine mixte »

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

<u>Articulation de la modification n° 3 et des enjeux de sécurité publique</u>

Le risque inondation est pris en compte par le respect du principe de préservation de zones d'expansion des crues, classées en zone inconstructible. Une évolution de la constructibilité est proposée sur le secteur des étangs de La Vogelau à Schiltigheim. Cette évolution vise à adapter

le PLU pour tenir compte des règles fixées dans le cadre du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg adopté en avril 2018 et qui permet une constructibilité limitée.

Les marges de recul le long des cours d'eau sont maintenues - voire dans certains cas, comme à Lampertheim, elles sont créées pour garantir la prévention contre le risque d'inondation. Ces outils permettent également de préserver le fonctionnement du réseau hydrographique et les continuités écologiques.

Les propositions d'évolution du PLU pour l'habitat se situent en dehors des zones de Périmètre de protection contre les risques technologiques.

Par ailleurs, il est proposé de faire évoluer les périmètres de danger liés à l'exploitation de la Chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER dans les secteurs Deux-Rives et Port du Rhin à Strasbourg. Cette évolution est proposée suite à l'évolution du Porté à connaissance élaboré sous la responsabilité de l'Etat.

Enfin, de manière plus générale, la modification n° 3 contribue à la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées aux risques technologiques et industriels. Elle cherche à concilier développement urbain et zones d'aléas pour ne pas augmenter globalement la vulnérabilité des populations.
Dans cette perspective également, il est proposé de préciser les règles concernant les activités de sports et de loisirs et les équipements d'intérêt collectif destinés à la petite enfance, dans les zones d'activités économiques.

Enfin, les enjeux de sécurité sont également appréhendés pour les projets de développement économiques situés à proximité d'axes structurants d'agglomération.

Santé publique : qualité des sols et nuisances sonores

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

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

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

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

Articulation de la modification n° 3 et les sujets liés à la qualité des sols et des nuisances sonores

Qualité des sols et des sous-sols :

La consommation foncière est minimisée par la reconversion des friches industrielles dans l'enveloppe urbaine. Ces projets urbains sont l'occasion d'assurer le traitement de la pollution des sols pour les rendre compatibles avec les usages futurs. Certains points de modification n° 3 permettent de prolonger cette amélioration de la prise en compte du risque sanitaire lié aux sites et sols pollués dans les secteurs de friche et permettre un développement urbain sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Au regard des enjeux de santé publique liés à la qualité des sols, l'Eurométropole de Strasbourg a développé un dispositif pour intégrer ces sujets le plus en amont possible dans la conception des projets. La collectivité et les communes qui la composent sont particulièrement attentives aux sujets liés à la santé publique, et notamment celle des personnes les plus sensibles. La présente modification n° 3 du PLU porte essentiellement sur des évolutions du dispositif concernant des établissements recevant des publics sensibles, ainsi que sur un secteur à destination d'habitat. Ces évolutions ont été conditionnées à la réalisation d'études sanitaires préalablement à toute modification du PLU.

Exposition aux nuisances sonores :

L'exposition des populations aux nuisances sonores est prise en compte dans les projets concernés par la modification n° 3. Le POA « Déplacements » accompagne les initiatives locales conduisant au développement des zones apaisées en lien avec la hiérarchisation retenue des voies.

Le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU contribue également à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

Par ailleurs, le projet de modification prévoit pour les secteurs les plus exposés, une prise en compte des enjeux de santé liés aux nuisances sonores, notamment au travers de principes d'aménagement traduite dans les OAP sectorielles ou l'inscription de marges de recul par rapport aux sources d'émissions sonores principales.

RENFORCEMENT DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DU PLU SUR LES ENJEUX AIR, CLIMAT ET ÉNERGIE

Après un premier Plan climat volontaire engagé en 2009, l'Eurométropole de Strasbourg a relancé une réflexion sur son territoire autour d'une stratégie Air-climat-énergie fin 2016, en cohérence avec ses obligations réglementaires et notamment la loi pour la transition énergétique et la croissance verte du 18 août 2015. Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) est la réponse locale aux défis climatiques et qui doit fédérer l'ensemble des acteurs d'un territoire autour d'ambitions et d'objectifs opérationnels communs. L'Eurométropole de Strasbourg a souhaité profiter de cet exercice réglementaire pour réinterroger l'ensemble de ses politiques publiques et mobiliser un maximum d'acteurs afin que chacun puisse prendre part à ce défi collectif et bâtir ensemble un plan d'action ambitieux et pragmatique adapté à notre territoire.

Le Plan climat 2030 : présentation

Le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET), comme son nom l'indique, fixe principalement des objectifs de climat (baisse des émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique), de qualité de l'air (en lien avec la santé des habitants-es) et d'énergie (baisse de la consommation et développement des énergies renouvelables).

Le Plan climat est adopté réglementairement pour une durée de 6 ans mais est établi à partir de projections sur des horizons plus lointains – 2030 et 2050 – permettant de définir une trajectoire pour le territoire et amorcer des changements profonds, à l'image de l'ambition 100 % renouvelable affichée pour 2050. Le tableau ci-dessous résume les principaux objectifs que se donne la collectivité pour ces 2 échéances :

	2030	**2050**
Qualité de l'air	Respecter les recommandations de l'OMS pour la qualité de l'air. Sortir du diesel au plus tard en 2030 sur l'ensemble du territoire (Zone à faibles émissions).	Sortir des motorisations diesel et essence sur tout le territoire.
Climat	Réduire de 40 % les gaz à effet de serre (réf. 1990). Baisser l'empreinte carbone du territoire.	Atteindre la neutralité carbone avec une réduction de 90 % des gaz à effet de serre (réf. 1990).
Énergie	Réduire de 30 % les consommations énergétiques finales (réf. 2012).	Réduire de 55 % les consommations énergétiques finales (réf. 2012).
Énergies renouvelables	Atteindre 40 % d'EnR&R dans la consommation finale d'énergie.	Atteindre 100 % d'EnR&R dans la consommation finale d'énergie.
Déchets	Réduire de moitié le tonnage de sa poubelle bleue (réf. 2010).	

Déplacements	Limiter la part modale voiture à 30 %, atteindre 16 % pour le vélo, 37 % pour la marche à pied et 17 % pour les transports en commun.	
Parc bâti	Rénover en BBC compatible 8 000 logements par an dont la moitié occupée par des ménages modestes. Baisser les consommations du tertiaire d'au moins 40 % (réf. 2012).	Rénover l'ensemble du parc bâti au niveau BBC.
Eau	Concourir à l'objectif de réduction des prélèvements d'eau de 20 %.	

Le Plan climat 2030 : une stratégie en 4 axes

Le Plan climat tel qu'imaginé et construit avec les partenaires du territoire s'articule autour de 4 axes principaux qui sont autant d'enjeux du territoire :

Le premier axe est celui d'un territoire de bien-être :

Vivre dans un environnement sain, agréable qui fait face aux imprévus est un objectif pour l'Eurométropole de Strasbourg. Un territoire garant d'une bonne qualité de l'air pour tous, c'est la première des priorités environnementales d'avenir identifiée par les citoyens métropolitains pour contribuer au bien-être de la population (enquête menée par le Conseil de développement de l'Eurométropole de Strasbourg en 2017), tourné vers les mobilités durables et apaisées et qui, via ses capacités d'adaptation, anticipe et atténue les effets du changement climatique. Il s'avère que de nombreuses mesures qui contribuent à rendre le territoire plus résiliant, répondent également à des demandes sociétales notamment en s'appuyant sur les services rendus par la nature.

Le second axe est celui d'un territoire « 100 % renouvelables » et neutre en carbone :

Réussir la transition énergétique du territoire c'est agir de front sur les actions d'efficacité, de sobriété énergétiques et de production locale des énergies renouvelables et de récupération pour sortir définitivement des énergies fossiles impactant le climat, dégradant la qualité de l'air et fragilisant le territoire par sa dépendance. Dès 2017, l'Eurométropole de Strasbourg et ses 33 communes ont décidé de s'engager dans la démarche volontaire de 100 % d'énergies renouvelables à l'horizon 2050. La stratégie du Plan climat reprend ce cap pour 2050, en lui adossant l'objectif de neutralité carbone, et trace la voie pour y arriver en fixant des mesures ambitieuses et des objectifs à atteindre dès 2030.

Focus sur le Schéma directeur des énergies (SDE) :
Afin de planifier les étapes de la transition énergétique du territoire et de mettre en synergie l'ensemble des moyens à sa disposition, la collectivité a souhaité disposer d'un document stratégique permettant d'avoir une vision globale et prospective des approvisionnements énergétiques du territoire prenant en compte les ressources et les besoins locaux.

Le Schéma directeur des énergies, finalisé en 2019, dote le territoire d'un outil prospectif, de planification stratégique et opérationnelle, évaluant la demande énergétique actuelle et future, les potentiels de production renouvelable et les moyens de distribution à mettre en œuvre aux différentes échelles du territoire. Il s'inscrit en complément des schémas directeurs des réseaux de chaleur et a pour objet de fixer les étapes de la transition énergétique et de mobiliser les acteurs majeurs du territoire (industriels, énergéticiens, bailleurs, etc.) sur des objectifs de long terme partagés et clarifiés visant l'objectif des 100 % EnR&R en 2050.

Cette stratégie « 100 % renouvelables en 2050 » s'articule autour de 4 axes structurants :

1) Une baisse massive des consommations.
2) Le développement des énergies renouvelables.
3) L'évolution des réseaux énergétiques et leur adaptabilité à la stratégie énergétique du territoire.
4) Une mobilité efficiente et décarbonée.

L'étude a porté sur l'élaboration du diagnostic énergétique du territoire (données 2017), le recensement des différentes opportunités de production d'EnR&R à partir des caractéristiques du territoire aboutissant à la proposition de scénarios de transition énergétique aux horizons 2030 et 2050.

Le scénario retenu doit être un « accélérateur de transitions » sur le territoire, répondant aux enjeux climatiques et énergétiques. Il s'appuie sur les orientations suivantes :

- diviser par deux les consommations d'énergie du territoire en 2050 ;
- décarboner le système énergétique actuel ;
- développer les énergies renouvelables et de récupération locales en valorisant le maximum de notre potentiel et en visant un mix-énergétique équilibré ;
- développer une politique volontariste d'importation d'énergies renouvelables avec la Région Grand Est, dans une solidarité urbain-rural ;
- développer les réseaux énergétiques et faire évoluer les réseaux existants.

La stratégie « 100 % renouvelables en 2050 » est un des pans structurants du Plan climat 2030. Elle permet d'alimenter le scénario de répartition sectorielle des émissions d'énergie finale et des émissions de gaz à effet de serre proposé dans le Plan climat. Cette démarche transversale et intégrative permet ainsi de fixer un cap et d'engager l'action à la hauteur de l'ambition visée.

Le troisième axe est celui d'un territoire créateur d'emplois, de valeurs, de partage et d'inclusion sociale :

La transition écologique ne doit pas signifier plus de contraintes, mais au contraire, plus d'innovations, plus d'engagements, plus de solidarités et plus d'échanges. Ce Plan climat sera l'occasion d'aborder les modes de consommation responsable, d'appréhender la question de l'économie circulaire et des déchets et d'engager une mutation vers une économie responsable, innovante et solidaire, à l'image de la récente nomination pour 2019 « Strasbourg, capitale européenne de l'économie sociale et solidaire ». Derrière toute action, un leitmotiv : ne laisser personne en dehors du chemin de la transition écologique et c'est via le prisme de la solidarité que s'envisagent les mutations.

Le dernier axe est celui d'un territoire qui se donne les moyens d'agir :

C'est pourquoi le quatrième axe « support » permettra de concrétiser la réalisation des trois premiers. Il s'intéressera à la mobilisation des acteurs, à l'exemplarité de la collectivité, à l'accompagnement des changements. De même, la question des finances est un enjeu crucial : financements publics, investisseurs locaux ou externes, mobilisation de l'épargne citoyenne sont autant de questions à aborder dans la mise en œuvre de ce Plan climat. Enfin, il s'agira de construire un dispositif qui permette au plus grand nombre d'acteurs de trouver une place dans la dynamique territoriale et de prendre part aux décisions qui vont être nécessaires.

Plan climat 2030 : sa mise en œuvre à travers le Plan local d'urbanisme

Parmi les 4 axes du Plan climat, le Plan local d'urbanisme (PLU) peut constituer un levier d'actions dans la mise en œuvre des deux premiers axes, à savoir faire de l'Eurométropole de Strasbourg un territoire de bien-être et un territoire « 100 % renouvelables » et neutre en carbone. Le PLU permet en effet de rehausser le niveau d'exigence en matière d'Air-climat-énergie à travers plusieurs moyens : *via* le règlement (qui s'impose à tous), *via* des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques ou *via* des OAP sectorielles (qui s'appliquent sur certains secteurs géographiques définis).

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, dès son approbation en 2016, intégrait déjà des prescriptions en termes de qualité de l'air, d'adaptation au changement climatique et d'énergie, notamment via, l'intégration du Plan de protection de l'atmosphère (PPA) dans les plans de vigilance (règlement graphique), la réalisation de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue », ou encore l'article 15 du règlement écrit relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

A ce titre, le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg se voit renforcer en matière d'énergie, d'adaptation au changement climatique et de prise en compte de la qualité de l'air.

Dans la même lignée, le PLU est modifié afin de permettre l'installation, dans la ville d'Illkirch-Graffenstaden, d'un parc solaire lacustre sur l'ancienne gravière « Trabet » située à l'Est de la route d'Eschau et au Sud du fort Uhrich.

Ces deux points sont développés ci-après.

01. Eurométropole de STRASBOURG – Renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU : Création d'une OAP Air-climat-énergie et modification du règlement écrit

a. Présentation – Explications – Justifications

Le travail mené pour l'approbation du Plan climat 2030 a conduit à la volonté de la collectivité de renforcer le volet Air-climat-énergie du PLU. Parmi les axes de travail figurent notamment :

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

L'ensemble de ces outils permet aux communes de décliner le Plan climat de façon opérationnelle sur leur territoire en complémentarité avec les actions qu'elles mènent déjà (sur leurs propres compétences et leur propre patrimoine).

Ainsi, le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU est un outil au service des objectifs du Plan climat, à la fois via le règlement mais aussi via l'élaboration d'une d'Orientation d'aménagement et de programmation « Air-climat-énergie ».

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

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

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

Prise en compte des enjeux relatifs à la qualité de l'air dans le PLU

Par une décision du 24 octobre 2019, la France a été condamnée par la Cour de justice de l'Union européenne pour manquement aux obligations issues de la directive « Qualité de l'air ». Il est notamment reproché à la France le dépassement systématique et persistant de la valeur limite annuelle pour le dioxyde d'azote depuis le 1er janvier 2010. Douze agglomérations françaises sont concernées par ces dépassements répétés : Paris, Marseille, Lyon, Nice, Toulouse, Strasbourg, Montpellier, Grenoble, Reims, Clermont-Ferrand, Toulon ainsi que la vallée de l'Arve.

En effet, les études scientifiques, qui confirment avec des niveaux de preuve forts l'impact sanitaire de la pollution de l'air, sont de plus en plus nombreuses. À titre d'exemple, deux nouvelles études ont été publiées en 2019 :

- la première, éditée par la société européenne de cardiologie, indique que la surmortalité liée à la pollution de l'air en France s'élève dorénavant à 67 000 décès (contre 48 000 dans l'étude de Santé publique France publiée en 2016) ;
- la seconde, publiée par l'Agence nationale de sécurité sanitaire (ANSES) et basée sur l'analyse de 160 études parues depuis 2013, confirme quant à elle les effets sur la santé de l'exposition aux particules de l'air ambiant selon leurs composés, leurs sources et leurs tailles et insiste donc sur la nécessité d'agir sur certaines sources d'émission comme le trafic routier ou la combustion de charbon et de produits pétroliers.

L'Agence régionale de santé (ARS), dans les avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, fait également référence aux deux études ci-dessous :

- l'étude Aphekom[1], ayant mis en évidence que le fait d'habiter à proximité (moins de 150 m) d'une voie à fort trafic routier (supérieur à 10 000 véhicules/jour) pouvait être responsable d'environ 15 à 30 % des nouveaux cas d'asthme chez l'enfant, et dans des proportions similaires voire plus élevées, de certaines pathologies chroniques respiratoires et cardiovasculaires chez les adultes de 65 ans et plus ;
- l'étude de l'INSERM[2], selon laquelle la fréquence des leucémies serait plus élevée de 30 % chez les enfants habitant dans un rayon inférieur à 150 m des routes à grande circulation et qui ont une longueur cumulée dans ce rayon qui dépasse 260 m.

Le dioxyde d'azote est émis à environ 60 % par le trafic routier, les concentrations sont donc les plus élevées aux abords des principaux axes routiers. Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, les concentrations en dioxyde d'azote varient, en moyenne annuelle, d'environ 15 µg/m^3 (en seconde couronne à distance des routes) à 42-48 µg/m^3 (en proximité immédiate des axes à fort trafic tels que l'autoroute A35 ou le boulevard Clémenceau), la valeur limite européenne étant fixée à 40 µg/m^3.

[1] Pascal M, Medina S. Résumé des résultats du projet Aphekom 2008-2011. Des clefs pour mieux comprendre les impacts de la pollution atmosphérique urbaine sur la santé en Europe. Saint-Maurice: Institut de veille sanitaire; 2012. 6 p. Disponible à partir de l'URL : http://www.invs.sante.fr

[2] American Journal of Epidemiology, Volume 182, Issue 8, 15 October 2015, Pages 685–693 https://doi.org/10.1093/aje/kwv111

L'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée, dans le cadre du programme « Strasbourg Ville et Métropole respirables en 5 ans », à établir, avec l'aide d'ATMO Grand Est, une carte stratégique de la qualité de l'air pour une identification claire des zones touchées par la pollution atmosphérique.

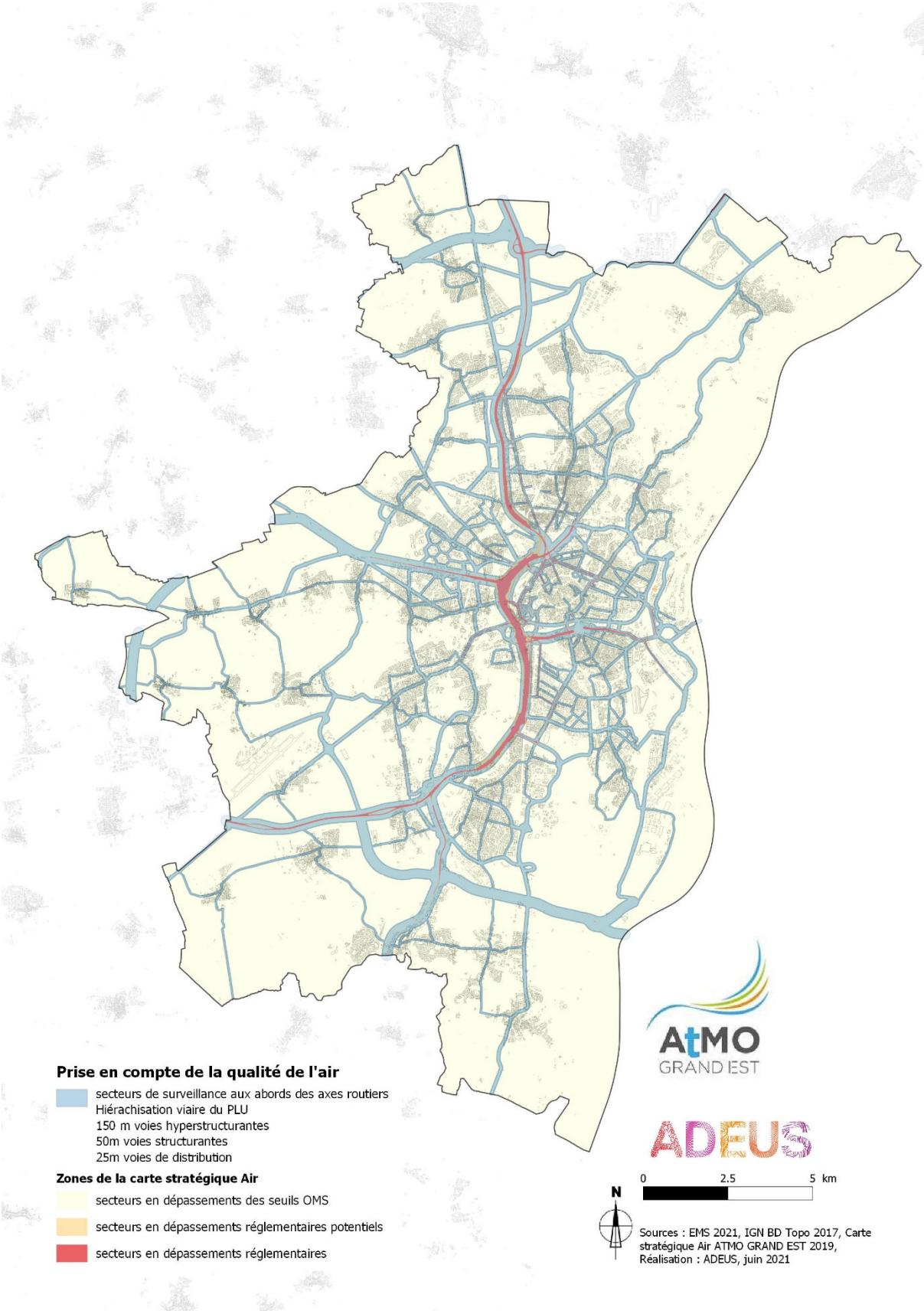
Ces cartes, réalisées par ATMO Grand Est et dont le principe est acté dans le Plan national santé-environnement 3 (PNSE3), apportent des éléments d'aide à la décision notamment en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Elles permettent de visualiser et d'illustrer les zones les plus touchées par la pollution atmosphérique, en particulier par les particules (PM10 et PM2,5) et le dioxyde d'azote NO_2, et devant faire l'objet d'une attention particulière en terme d'amélioration de la qualité de l'air, en vue de réduire les inégalités environnementales et sanitaires. Utilisant des données relevées sur une période de 5 ans, ces cartes s'affranchissent des variations météorologiques qui peuvent influencer les concentrations. La mise à jour régulière de la carte stratégique Air permet de visualiser les bénéfices de la reconquête de la qualité de l'air et progressivement d'objectiver la stratégie de reconstruction de la ville sur la ville permise grâce au contexte d'amélioration de la qualité de l'air.

Le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU permet ainsi de prendre en compte ces données et d'orienter les aménagements et les constructions, dès le stade de leur conception, vers une prise en compte des enjeux sanitaires liés à la qualité de l'air intérieur et extérieur. Dans les secteurs à enjeux délimités au règlement graphique, tout projet d'aménagement sur de l'existant ou dans des zones d'extension devra être compatible avec les principes fixés dans le dispositif réglementaire Air-climat-énergie du PLU : éviter d'exposer les populations les plus sensibles aux polluants, éviter d'ajouter de nouvelles personnes dans les zones les plus polluées, éviter les émissions liées aux modes de chauffage les plus polluants, réduire l'exposition des populations par des mesures d'éloignement des sources d'émissions et enfin réduire les émissions de polluants en privilégiant les modes de chauffages les plus vertueux.

Trois secteurs à enjeux, constituant un zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », ont donc été identifiés sur les plans de vigilance du règlement graphique du PLU, et leur délimitation a été réalisée sur la base de deux critères :

- la Carte stratégique Air (CSA) réalisée par ATMO Grand Est, qui identifie les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange) par rapport aux valeurs limites réglementaires de qualité de l'air[3] ;
- la carte de la hiérarchisation des infrastructures routières contenue dans le volet « Déplacement » du Programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU qui hiérarchise trois types de réseaux viaires (réseau de distribution, réseau structurant et réseau hyper structurant), qui correspondent, dans le dispositif Air-climat-énergie du PLU et plus précisément en matière de qualité de l'air, aux secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu).

[3] Pour information, la carte stratégique Air fournit une 3ème classe intitulée « Zone en dépassement seuils OMS », représentée par une couleur jaune, et qui regroupe tous les secteurs où les valeurs médianes de polluants liés aux particules fines se situent au-dessus des valeurs guides et à moins de 90 % de la valeur limite de qualité de l'air. Cette zone concerne tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

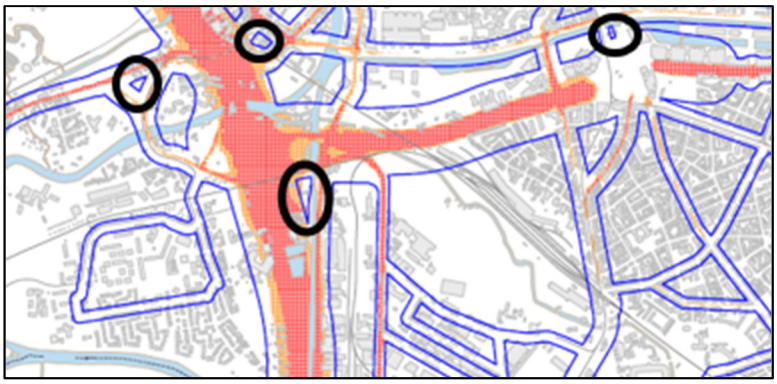

Prise en compte de la qualité de l'air
secteurs de surveillance aux abords des axes routiers
Hiérachisation viaire du PLU
150 m voies hyperstructurantes
50m voies structurantes
25m voies de distribution
Zones de la carte stratégique Air
secteurs en dépassements des seuils OMS
secteurs en dépassements réglementaires potentiels
secteurs en dépassements réglementaires
AtMO GRAND EST
ADEUS
0
2.5
5 km
N
Sources : EMS 2021, IGN BD Topo 2017, Carte stratégique Air ATMO GRAND EST 2019,
Réalisation : ADEUS, juin 2021

A ces zones repérées au règlement graphique du PLU, sont associées des prescriptions contenues dans le règlement écrit (article n° 1 des dispositions applicables à toutes les zones), à savoir :

- dans les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange), sont interdits tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air4, ainsi que tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.
  Il convient de noter qu'une disposition particulière a été intégrée au règlement écrit pour la route du Petit Rhin à Strasbourg, dans le cadre du projet de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux Rives, afin d'autoriser les établissements sensibles dès lors que les garanties nécessaires seront apportées par le porteur de projet. Cette condition permet d'anticiper une évolution de la situation routière tout en préservant les enjeux de santé publique.

- dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu), sont autorisés sous réserve de justifier de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments, tous nouveaux bâtiments, extensions et/ou changement de destination d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air, ainsi que tout aménagement de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs quelle que soit son importance.

Le zonage « Qualité de l'air » ajouté au plan de vigilance du PLU a été ponctuellement complété afin de prendre en compte les infrastructures nouvellement créées et celles à venir. Ainsi, une nouvelle zone de surveillance aux abords des axes routiers (en bleu) a été ajoutée autour des emplacements réservés du tracé du Contournement Ouest de Strasbourg (COS) pour anticiper la construction de bâtiments qui viendraient s'implanter à proximité. De la même façon, deux autres zones sont ajoutées autour de la Rocade Sud qui a été mise en service dernièrement, et autour la rue du Péage suite au dévoiement de la route du Petit Rhin à Strasbourg.
Ce tracé a également fait l'objet, afin de le rendre plus cohérent, de corrections d'erreurs matérielles liées à la présence de délaissés entre le tracé de deux zones (cf. exemple ci-dessous).



4 Les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air sont les suivants :
- les crèches, les écoles maternelles et élémentaires, les collèges, les lycées ainsi que les établissements accueillant des enfants handicapés ;
- les maisons de retraite ;
- les établissements de soins.

Cette définition est valable tant pour les établissements publics que privés.

En outre, les règles suivantes concernant les normes constructives des bâtiments sont édictées, à l'article 15 du règlement écrit, pour ces trois secteurs :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer *a minima* les particules PM 2,5 est obligatoire. La prise d'air du système de ventilation ne doit pas être directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

La mise en place de secteurs d'interdiction de construction d'établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air permet donc de prendre en compte les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange). Elle permet également de réduire les inégalités d'exposition en limitant la présence de populations sensibles, y compris dans des zones fortement polluées même si les valeurs limites européennes n'y sont pas dépassées (secteurs de surveillance aux abords des axes routiers, en bleu). La relation entre concentrations en polluants et impacts sanitaires étant souvent considérée comme linéaire, la lutte contre les inégalités d'exposition a du sens pour la santé des populations, quels que soient les niveaux de concentrations, y compris en-deçà des normes.

Outre ces dispositions contenues dans le règlement (écrit et graphique) du PLU, des principes complémentaires sont fixés dans l'OAP Air-climat-énergie pour réduire l'exposition des habitants de la métropole aux polluants atmosphériques : formes urbaines favorisant la dispersion des polluants, mesures d'éloignement des bâtiments accueillant des populations sensibles par rapport à des infrastructures de transport à fort trafic, mesures d'adaptation du bâti et optimisation de la position des prises d'air pour assurer une bonne qualité de l'air intérieur.

La complémentarité entre règlement écrit et OAP est basée sur une sectorisation des enjeux. Le règlement du PLU est le support des impondérables que chaque porteur de projet devra respecter tandis que l'OAP Air-climat-énergie exprime des orientations applicables dans un rapport de compatibilité.

Il s'agit de pouvoir réduire l'exposition des populations tout en respectant le principe de développement urbain prévu par le PLU. Si le dispositif s'attache à encadrer les modes d'urbaniser à proximité des axes de transport à fort trafic afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux de qualité de l'air (et de bruit), il n'est pas souhaitable d'y stopper complètement les possibilités de construire. En effet, si les axes principaux du territoire sont de manière générale les plus pollués, ils sont aussi ceux les mieux dotés en transports en commun, commerces et services de proximité. Or, la ville des courtes distances, l'utilisation optimisée des alternatives à la voiture (transports en commun, marche, vélo) et la vie dans la proximité sont des leviers incontournables pour assurer une baisse pérenne des niveaux de pollution urbaine sur le long terme, contrairement à l'étalement urbain par exemple. C'est tout le sens du projet de territoire développé par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU et qui est mis en œuvre et mis en œuvre ici (orientations 1.2. Une métropole des proximités ; 1.3. Une métropole durable ; Orientation n° 1 : assurer la mixité des fonctions et renforcer les centralités urbaines et les axes structurants ; Orientation n° 4 : favoriser le fonctionnement dans la proximité ; Orientation n° 1 : prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine).

Prise en compte des enjeux relatifs à l'adaptation au changement climatique dans le PLU

Les villes sont exposées à un microclimat où les températures de l'air sont plus élevées qu'à la campagne environnante, notamment en période nocturne. Ce phénomène, appelé îlot de chaleur urbain, apparaît par le remplacement des sols végétalisés et perméables par des bâtiments et des revêtements imperméables qui stockent la chaleur dans les matériaux à forte inertie thermique et est renforcé par les activités humaines génératrices de chaleur. Bien qu'affectant l'ensemble du milieu urbain, il peut se montrer particulièrement intense en centre-ville. Accueillant populations, infrastructures et biens matériels, les villes sont sensibles aux aléas climatiques (canicules, sécheresses, fortes précipitations…) et le réchauffement des températures déjà observé en plaine d'Alsace nécessite une attention particulière.

Le renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU permet d'orienter les aménagements et les constructions pour une prise en compte des enjeux sanitaires liés aux îlots de chaleur urbains et au confort thermique. Au sein de l'Eurométropole de Strasbourg, tout projet d'aménagement devra participer à l'atteinte des objectifs : limiter l'exposition des populations les plus sensibles aux îlots de chaleur et réduire la formation des îlots de chaleur au travers de la présence du végétal dans la ville et la connexion aux oasis de fraicheur existantes. La végétation comme outil d'adaptation, tant au microclimat urbain qu'au changement climatique, offre en effet des perspectives qui dépassent le simple effet paysager. En outre, son intérêt sur le bien-être et la santé mentale des habitants représente une motivation supplémentaire.

D'autres leviers permettent de lutter contre les îlots de chaleur : les formes urbaines aérées, l'emploi de certains matériaux à fort albédo (matériaux accumulant peu de chaleur tels que des matériaux de couleur claire, par exemple), l'emploi de matériaux de surfaces poreux pour faciliter l'évapotranspiration et le rafraichissement ainsi que la facilitation de l'accès à des points d'eau (accès à la « Trame verte et bleue »).

- ❖ Le Coefficient de biotope par surface (CBS) :

En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ». Le règlement du PLU met en place cette disposition du Code à travers le Coefficient de biotope par surface (CBS) compris dans *l'article 13. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations* de chaque règlement de zone.
L'atteinte d'un coefficient de biotope permet de s'assurer globalement de la qualité environnement d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux :

- la lutte contre l'érosion de la biodiversité locale ;
- la réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- la limitation du ruissellement des eaux de pluie.

Le CBS est un coefficient qui définit la proportion des surfaces favorables à la nature, à l'infiltration de l'eau et à la limitation des îlots de chaleurs (surface dites « éco aménageables ») par rapport à la surface totale de la parcelle considérée. Le CBS est un outil compatible avec la densification d'un espace bâti puisqu'il permet la végétalisation de supports non utilisés (surfaces « éco aménageables »), telles qu'une toiture ou une dalle en béton par exemple, à des fins environnementales. Il s'agit d'améliorer qualitativement mais aussi quantitativement les espaces végétalisés dans les projets d'aménagement compte tenu de la place du végétal dans l'adaptation au changement climatique.

Le CBS liste les surfaces « éco-aménageables » qui vont être pondérées en fonction de leur intérêt environnemental. Elles peuvent par exemple être pondérées au regard de leur rôle dans l'alimentation de la nappe phréatique ou de leur rôle dans la réduction des îlots de chaleurs urbains. La pleine terre ayant logiquement une pondération de 1, la pondération des autres surfaces aménagées a été fixée en fonction de leur intérêt écologique mesuré au regard de l'épaisseur de terre végétale, de leur perméabilité, de leur contribution à la biodiversité ou à la régulation du microclimat, par exemple. Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée en conciliant densification et nature en ville.

La liste des espaces éco-aménagés pour le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est la suivante :

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces verts de pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 10 cm	0,6
Toiture végétalisée extensive > dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4
Surface minérale perméable > pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé…	0,2
Surface minérale imperméable	0

L'intérêt de ces surfaces « éco aménageables » réside dans leur contribution au développement de la nature en ville jusqu'au cœur des projets. En effet, elles permettent :

- d'augmenter la part du végétal dans les zones urbaines, sans que cela limite les impératifs de densification des zones les plus centrales ;
- d'augmenter la part d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;
- de participer au confort thermique des bâtiments, notamment lors des épisodes de canicule ;
- d'apporter des innovations architecturales et urbaines par l'intégration du végétal.

Afin de faciliter l'atteinte du CBS fixé pour chaque zone et de prendre en compte les spécificités de chaque projet (superficie de la parcelle, végétation existante maintenue…), un système de « points bonus » est également inclus dans l'outil. Le porteur de projet pourra, s'il souhaite mettre en œuvre un ou plusieurs dispositifs suivants, bénéficier de points bonus, dans la limite de 10 points, comptant dans le calcul du CBS fixé :

Surface favorable à la nature	Bonus écologique (dans la limite de 10)
Arbre planté pour une parcelle de moins de 1 000 m² > en sus de l'obligation de plantation d'arbres contenue dans l'article 13 des règlements de zones	1 % par arbre
Arbre planté pour une parcelle de plus de 1 000 m² > en sus de l'obligation de plantation d'arbres contenue dans l'article 13 des règlements de zones	0,5 % par arbre
Arbre conservé	2 % par arbre
Clôture végétalisée pluri-essences en ml	0,10 % / ml
Toiture biosolaire sur plus de 40 % de la toiture > associant végétaux et production d'énergie	10 %

Le coefficient de biotope par surface se calcule de la façon suivante :

$$CBS\ \% = \frac{100 \text{ x Surface favorable à la nature x Valeur écologique de la surface}}{\text{Surface de parcelle}} + Bonus\ \%$$

Un coefficient de biotope par surface est fixé pour toutes les zones U et IAU du PLU et indiqué dans chaque règlement de zone du règlement. Il a été déterminé sur la base des taux de pleine terre existants déjà dans le PLU auxquels a été adossée une part supplémentaire de 10 points de pourcentage pour développer du végétal sous d'autres formes et ainsi accélérer l'adaptation au changement climatique prévu par le Plan climat 2030. Il est à noter que dans les zones où aucun pourcentage de pleine terre n'est requis, le principe du coefficient de biotope par surface s'applique tout de même.

Le CBS s'emploie, en complémentarité des obligations de pleine terre fixées pour chaque zone dans le règlement écrit du PLU, à tous projets de construction ou d'extension au sol de taille significative. Cependant, les situations les plus délicates sont exclues du dispositif par exemple lorsque le contexte existant de l'unité foncière ne dispose pas suffisamment de pleine terre, mais également en fonction de l'échelle des projets (réhabilitations, extensions limitées ou surélévations). Dans le cas d'un projet d'extension, sont visées les seules extensions d'une emprise au sol importante car son application est peu envisageable sur un bâtiment existant qui se développe uniquement en hauteur ou trop faiblement en surface.

- ❖ Renforcement de la végétalisation dans les projets :

Dans l'objectif de renforcer le maintien de la végétation existante à travers le PLU, il est prévu un renforcement de l'outil « espace planté à conserver ou à créer » en ajoutant une disposition demandant le remplacement de tout arbre supprimé dans une proportion de 1 pour 1 au sein de ces espaces.

Il est par ailleurs prévu un renforcement du traitement végétalisé des aires de stationnement. La disposition réglementaire afférente, incluse dans l'article 13 du règlement *Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*, a été réécrite afin de demander désormais aux porteurs de projets la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement, au lieu de 8. Augmenter la densité d'arbres est cohérent avec les pratiques déjà mises en place aujourd'hui sur les projets. Cette disposition est assortie d'une autre précision qui permet d'assurer une meilleure

répartition des plantations sur les aires de stationnement, afin de faciliter l'ombrage tout en permettant le développement conjoint de systèmes de production d'énergie solaire.

À l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, les enjeux climatiques, anticipés dès la conception du projet, sont pris en compte par l'obligation de réaliser des espaces végétalisés communs en pleine terre représentant au moins 10% de la superficie du projet, ou encore par l'obligation de planter des arbres d'alignement sur la longueur cumulée des espaces dédiés aux circulations des véhicules et des piétons/cycles. La règle, contenue à l'article 13 du règlement, a pour objectif d'amener le porteur de projet à s'interroger sur le cadre de vie des futurs habitants / usagers et à proposer une réponse aux problématiques climatiques qui résultent de l'aménagement d'une zone et des constructions qui s'y implantent.

Pour compléter ce dispositif, l'OAP propose des orientations spécifiques quant à la préservation des îlots de fraicheur existants en préservant les éléments de nature en ville, la réduction des îlots de chaleur notamment en faisant la promotion des éléments arborés apportant de l'ombre et la création de liens avec la « Trame verte et bleue ». L'utilisation de sols clairs (réfléchissants) permet également de limiter l'accumulation de chaleur au sol, s'ils sont accompagnés de dispositifs d'ombrage pour éviter les phénomènes d'éblouissement.

- ❖ Les constructions en structure bois :

Une disposition introduite à l'article 8 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV) prévoit que « La limitation en hauteur des bâtiments dans un plan local d'urbanisme ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre ».

Cette disposition de portée générale, également inscrite au 3° de l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, permet d'écarter les règles de hauteur du PLU qui introduiraient une discrimination entre le nombre d'étages découlant de procédés constructifs différents. Plus largement, il permet de dépasser le plafond de hauteur fixé par un PLU si ce dépassement est dû au procédé constructif utilisé dans la limite du nombre d'étages qui aurait découlé d'un procédé constructif permettant de respecter la règle de hauteur définie par le règlement.

Les constructions en structure bois induisent une épaisseur de dalle augmentée de 25 à 30 cm pour chaque étage. Cette spécificité technique a conduit la collectivité à proposer une disposition particulière.

L'objectif poursuivi est bien de pouvoir réaliser le même nombre de niveaux pour des bâtiments en structure bois, que lors de la construction de bâtiments dits « classiques », en cohérence avec la disposition de portée générale inscrite à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme.

C'est pourquoi l'article 10 du PLU, relatif à la hauteur maximale des constructions, a été modifié afin de traduire la volonté d'autoriser la même constructibilité quel que soit le procédé constructif, et de faciliter la réalisation des bâtiments en structure bois, en leur autorisant un dépassement ponctuel de la hauteur hors tout en raison d'une épaisseur de dalles plus importante résultant du procédé constructif. Cette règle permet ainsi aux bâtiments en structure bois de pouvoir présenter le même nombre de niveaux qu'un bâtiment résultant de procédés constructifs « classiques ».

Prise en compte des enjeux relatifs à la transition énergétique du territoire dans le PLU

Afin de répondre aux objectifs du Plan climat 2030 et de la stratégie « 100 % renouvelables en 2050 » et du Schéma directeur des énergies, le dispositif réglementaire Air-climat-énergie du PLU vise à intégrer des prescriptions concernant l'architecture bioclimatique, à rappeler les principales règles d'isolation concernant les bâtiments existants et à agir en faveur du développement des énergies renouvelables, en particulier le raccordement aux réseaux de chaleur et au développement des énergies renouvelables issues du solaire. Ces prescriptions sont à la fois traduites à l'article 15 du règlement écrit, dédié aux performances énergétiques et environnementales des constructions, travaux, installations et aménagements, et à l'article 12 relatif aux normes de stationnement en ce qui concerne le développement de l'électromobilité et la production d'électricité lors de la réalisation de parkings, mais également dans l'OAP Air-climat-énergie.

❖ Développement de l'électromobilité :

En lien avec la stratégie nationale de développement de l'électromobilité, la mise en place de bornes de recharge électrique et hybride rechargeable sur l'espace privé accompagne la mise en place des mêmes dispositifs sur l'espace public et contribue à fiabiliser cette solution de mobilité.

L'article 12 du règlement, relatif aux normes de stationnement, fixe plusieurs dispositions visant à accompagner l'évolution énergétique du parc automobile (vers les véhicules électriques ou hybrides rechargeables) et à valoriser certaines surfaces de stationnement par la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Ces dispositions répondent tant à des motifs de santé publique (limitation des polluants atmosphériques émis par les moteurs thermiques) qu'aux objectifs énergétiques et climatiques d'assurer une moindre dépendance aux énergies fossiles.

Il convient de rappeler que la loi d'orientation des mobilités du 24 décembre 2019 fixe une obligation de pré-équipement des zones de stationnement de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Ici, le PLU reprend cette obligation nationale afin de lui donner plus de visibilité mais va également plus loin en renforçant cette obligation : le PLU demande ainsi pour les constructions neuves de plus de 1000 m² de surface de plancher et les parkings en ouvrage supérieurs à 20 places de stationnement :

- soit l'équipement de 5 % des places de stationnement prévues avec un point de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 2 pouvant aller jusqu'à 7 kW minimum. Ce seuil de 5 % correspond aux prévisions de la part du parc de véhicules électrifiés dans le parc roulant en 2025.
- soit l'équipement d'1 % des places de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques et hybrides rechargeables nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22 kW. Ce seuil de 1 % est volontairement bas puisqu'il vise à encourager les porteurs de projet à installer ce type d'installation mutualisée sur des espaces communs.

❖ Opérations d'aménagement d'ensemble :

L'article 15 *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales* prévoit des règles applicables aux seules opérations d'aménagement d'ensemble, dès le stade de la première autorisation. Il

est demandé que l'approche énergétique se fasse à l'échelle de l'opération, afin d'étudier l'approvisionnement énergétique de l'opération au moment de sa conception, et de l'optimiser par rapport aux niveaux de performance énergétique mais aussi par rapport aux installations étudiées et dimensionnées à l'échelle des parcelles ou des lots.

Le règlement comprend des prescriptions en faveur du développement des réseaux de chaleur et de froid, dont l'intérêt est reconnu pour le déploiement massif de chaleur d'origine renouvelable à court ou à moyen termes. En ce sens, chaque projet concerné par ces dispositions de l'article 15 doit prévoir la création d'un réseau de chaleur ou de froid, à l'échelle de tout ou partie de l'opération, s'il est démontré que sa densité thermique est de fort intérêt (supérieure ou égale à 3,5 MWh/ml.an, sur une partie de la zone ou sa totalité). Ce réseau est alimenté par des énergies renouvelables à plus de 50 % soit par raccordement à un autre réseau soit en production autonome (seuil qui permet de bénéficier d'une TVA réduite), ou par un réseau de chaleur concédé par la collectivité.

Les bâtiments non raccordés à un réseau de chaleur doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable *a minima* à hauteur de 30 % de leurs besoins en chaleur, taux estimé comme atteignable sans restriction sur les opérations d'aménagement d'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg, et nécessitant la mise en place de maximum deux systèmes de production de chaleur renouvelable. Il est précisé que cette disposition signifie que 30 % des consommations en chauffage et en eau chaude sanitaire doivent être assurés par des énergies renouvelables base CEP.

Une exception est possible pour les bâtiments justifiant de besoins en chaleurs très faibles en raison de leur conception bioclimatique et de leur enveloppe thermique.

- ❖ Approvisionnement énergétique et performance des bâtiments :

Au regard de la stratégie de la collectivité, la distribution collective de chaleur est désormais à privilégier pour les logements, afin de faciliter l'approvisionnement présent ou futur en chaleur renouvelable. Ainsi, l'article 15 du règlement indique que la mise en place de systèmes individuels d'approvisionnement énergétique est interdite pour tout projet supérieur à 1 000 m² de surface de plancher, seuil à partir duquel un surcoût d'investissement par logement devient limité. De même, le changement d'un mode d'approvisionnement collectif vers un mode individuel est à proscrire.

Le même article fixe également une règle de performance énergétique des bâtiments renforcée. Ainsi, tout nouveau bâtiment et tout bâtiment, faisant l'objet de rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante, doivent être approvisionnés en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, taux estimé comme atteignable sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg *via* la mise en place d'un seul système de production de chaleur renouvelable. Il est précisé que cette disposition signifie que 20 % des consommations en chauffage et en eau chaude sanitaire doivent être assurés par des énergies renouvelables base CEP.

L'article 15 renforce également les exigences en matière de performance énergétique des nouveaux bâtiments en tenant compte des exigences actuelles de l'article 15 du PLU, qui impose un renforcement des normes de la RT 2012 de 15 % pour les logements. La proposition de renforcer les normes de la RT 2012 (Bbio max et Cep max) de – 20 % apparaît donc être une trajectoire cohérente approchant le niveau de performance e3 du label e+c-, et anticipant la

nouvelle Réglementation environnementale (RE) 2020, dont il est prévu l'application à partir du 1er janvier 2022.

La RE 2020 n'est pas encore définie à ce jour mais une expérimentation à l'échelle nationale a été lancée par la mise en place du label e+c- (bâtiment à énergie positive et réduction carbone) qui comporte 4 niveaux de performance relatifs au bilan énergétique (e1 à e4) et 2 niveaux de performance relatifs aux émissions de gaz à effet de serre (c1 et c2). Le retour d'expérience des maîtres d'ouvrages et professionnels du secteur de la construction ont confirmé que le niveau de performance e3 relatif au bilan énergétique semblait être une trajectoire cohérente en prévision de la nouvelle réglementation environnementale 2020. Ce niveau e3 correspond à une diminution de 20 % des consommations pour le résidentiel et à 40 % pour les bureaux.

En ce qui concerne l'OAP Air-climat-énergie, elle rappelle certains principes concernant l'approvisionnement énergétique des bâtiments et précise les conditions d'isolation lors de travaux de rénovation des façades de construction.

❖ Production d'électricité – stationnement :

L'article 12 du règlement du PLU *Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations* comprend des dispositions s'appliquant aux stationnements de surface (aérien) de plus de 300 places. Compte-tenu de leur surface importante et de la possibilité d'y concilier plusieurs usages sur un même espace (le stationnement au sol et les ombrières), ces espaces de stationnement constituent des lieux privilégiés sur le territoire pour le développement des énergies renouvelables. Le seuil de 300 places et l'objectif minimum de 0,3 kWc/place sont motivés par une recherche d'un modèle économique associé à l'exploitation de l'installation solaire. En effet, il faut considérer que :

- aujourd'hui, les installations sur ombrières trouvent un équilibre économique à partir de 100 kWc de puissance installée avec un investissement autour de 2 €/Wc ;
- 1 place de stationnement peut accueillir 1,3 kWc ;
- l'article 13 du PLU, relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations, exige désormais la plantation d'un arbre toutes les 4 places de stationnement.

Il est donc proposé de respecter le même critère associé à la plantation d'arbres et d'équiper 1 place de stationnement sur 4 de panneaux photovoltaïques, ce qui équivaut à 0,3 kWc par place de stationnement. Cela implique que le seuil minimum de places pour arriver à la puissance de 100 kW est de 300 places avec un surcoût maximum par place de 600 € environ (tarification 2020).

De plus, il est estimé que l'obligation de 0,3 kWc/place pourrait compenser au moins 15 % de l'électricité utilisée pour la recharge de véhicules (en charge lente et un usage de 8 h/jour). Il est néanmoins demandé aux porteurs de projet d'aller plus loin en terme de compensation dans leur offre de service de recharge de véhicules électriques.

En outre, et pour les mêmes raisons que celles énoncées précédemment, les parkings silos doivent également comporter un dispositif de production d'énergies renouvelables. La valeur de 0,1 kWc/place s'explique par un usage optimisé du foncier disponible et par une volonté de compensation de l'usage des bornes de recharge présentes sur 5 % des places. En effet, il est estimé que l'obligation de 0,1 kWc/place pourrait compenser au moins 5 % de l'électricité utilisée pour la recharge de véhicules (en charge lente et un usage de 8h/jour). Il est néanmoins

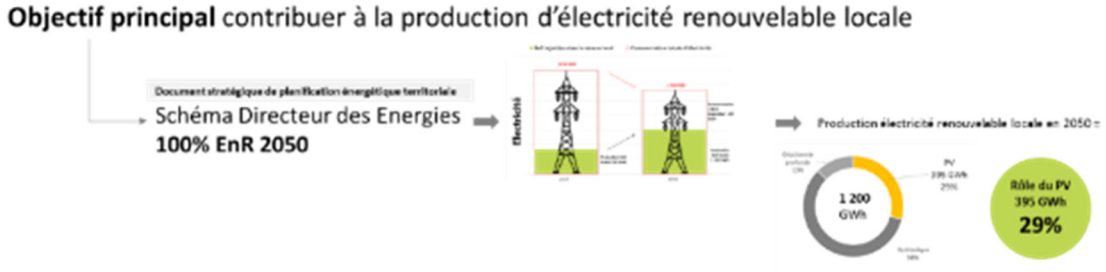
demandé aux porteurs de projet d'aller plus loin en terme de compensation dans leur offre de service de recharge de véhicules électriques.

❖ Production d'électricité – bâtiments :

Le Schéma directeur des énergies (SDE) propose une feuille de route afin d'atteindre l'objectif de « 100 % renouvelables en 2050 ». Le scenario retenu prévoit un taux d'autoproduction électrique du territoire à la hauteur de 44 %. Cela se traduit par une production locale de 1 200 GWh électriques/an.

Les sources d'électricité issue des énergies renouvelables (EnR) locales se limitent à l'hydraulique, la géothermie profonde, le photovoltaïque et, d'une manière plus marginale, la cogénération biomasse. La filière photovoltaïque est la seule en capacité de s'accroître d'une forme diffuse et décentralisée.

Le SDE a évalué le poids du photovoltaïque en 2050 à 395 GWh (2 100 000 m² de panneaux), soit 29 % de la production locale nécessaire. Cet objectif nécessite une puissance installée d'au moins 376 MWc installés ou 2 100 000 m² de panneaux photovoltaïques. Il est à noter qu'en 2017, l'Eurométropole de Strasbourg disposait de 6 MWc (34 000 m²) de panneaux photovoltaïques installés.



Les quatre grands gisements de puissance photovoltaïque sur le territoire sont les suivants :

1. Les grands projets (soit 1 MWc sur les grandes toitures, les ombrières sur parking ou au sol), représentant un potentiel à l'horizon 2050 de 28 % de la puissance à installer.
2. La solarisation du patrimoine bâti de la collectivité, représentant un potentiel à l'horizon 2050 de 1 % de la puissance à installer.
3. Une croissance des volumes de raccordement et d'autoconsommation suite à l'atteinte de la parité réseau et d'une baisse drastique des coûts, représentant un potentiel à l'horizon 2050 de 55 % de la puissance à installer.
4. Les nouveaux bâtiments, représentant 15 à 20 % du potentiel restant à l'horizon 2050, soit 60 MWc.

Le rôle des nouvelles constructions dans l'approvisionnement en électricité renouvelable à l'horizon 2050 est donc estimé à 60 MWc (400 000 m²) ou 63 GWh/an d'électricité. Avec une production estimée de 3000 logements environ par an, l'Eurométropole de Strasbourg devrait construire 5 850 000 m² supplémentaires d'ici 2050, ce qui correspondrait à un ratio de **7 Wc/m²** construit. C'est ce seuil qui a été retenu dans l'article 15 du PLU, en ce qui concerne les obligations de production d'électricité renouvelable applicable à toute nouvelle construction.

Le seuil de 7 Wc/m² permet, en outre :

- d'éviter un surcoût d'investissement de plus de 0,7 % : une installation photovoltaïque ne constitue pas une contrainte économique dans la globalité du budget d'une promotion immobilière. La baisse constante des coûts du solaire photovoltaïque a été constatée au fil du temps : - 99 % depuis 1980, - 40 % attendus dans les années à venir. Cela induit que l'investissement supplémentaire associé à la règle du PLU représente entre 400 et 1 500 €/logement (si on considère un logement de 60 m² de surface de plancher en grande copropriété ou une maison individuelle de 150 m² de surface de plancher), équivalents à 0,4 ou 0,7 % du coût total de construction ;

- de maîtriser les coûts de l'énergie grâce aux énergies renouvelables : installer des panneaux photovoltaïques induit un retour sur investissement. En effet, l'exploitation de l'installation photovoltaïque peut générer des revenus de l'ordre de 630 à 2 300 € par logement après 20 ans (si on considère un logement de 60 m² de surface de plancher en grande copropriété ou maison individuelle de 150 m² de surface de plancher) ;

- d'assurer la compatibilité de la règle avec les autres exigences demandées par le PLU, notamment en matière de végétalisation de la ville : la surface de l'installation photovoltaïque « obligatoire » déclenchée par la règle est faible, assurant ainsi la compatibilité avec d'autres usages (toiture végétalisée, terrasse d'agrément, récupération des eaux pluviales, etc.).

Ainsi, l'article 15 des dispositions générales du PLU est modifié et demande pour toute opération supérieure créant de la surface de plancher :

- soit d'être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : *a minima* 7 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher ;
- soit d'être dotée d'une surface biosolaire dans les conditions suivantes : *a minima* 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher et un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

Bien que la toiture reste la surface privilégiée pour la pose de tels dispositifs, la surface à utiliser pour leur installation n'est pas imposée, à l'exception de la pleine terre qui ne peut pas les accueillir puisqu'elle répond à d'autres objectifs. Ainsi, ces dispositifs peuvent être installés en façade ou sur toute autre surface ne répondant pas à la définition d'une surface de pleine terre.

En outre, afin de permettre la possibilité d'avoir d'autres usages sur les toitures terrasses, la disposition suivante est introduite : *toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'installation solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage… Cette disposition ne concerne pas les édicules de type local vélo ou local poubelle.*
Ces dispositions permettent une plus grande maîtrise des coûts et donnent plus de latitude aux porteurs de projet dans l'aménagement des toitures.

Les bâtiments existants représentant la majorité du parc immobilier, la transition énergétique ne peut pas se réaliser en les soustrayant du champ d'application du volet Air-Climat-Énergie. Pour les travaux de rénovations soumises à la RT Existant globale, il est donc demandé

l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire renouvelable dans les conditions suivantes : 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher.

Ces dispositions comprennent un certain nombre de cas dérogatoires listés à l'article 15 des dispositions générales du PLU, parmi lesquels sont notamment admis un faible ensoleillement du projet, une protection appliquée au titre du patrimoine bâti (bâtiment intéressant et bâtiment exceptionnel), hors démolition-reconstruction, ou encore la présence d'une installation solaire thermique.
Concernant le patrimoine histoire, il convient de rappeler que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est systématique et conforme dans les périmètres de co-visibilité avec les monuments historiques. Il lui revient donc de se prononcer selon les projets sur l'opportunité d'une installation solaire photovoltaïque.

- ❖ Raccordement aux réseaux de chaleur :

L'article 15 du règlement écrit comporte plusieurs dispositions en faveur du développement des réseaux de chaleur et de froid, dont l'intérêt est reconnu pour le déploiement massif de chaleur d'origine renouvelable à court ou moyen termes. Cet article est assorti d'un zonage « Réseaux de chaleur » intégré dans le règlement graphique du PLU, où y figure une zone verte représentant les réseaux de chaleur existants connus auxquels il est possible de se raccorder.

En ce sens, le raccordement au réseau de chaleur public existant le plus proche est à privilégier et l'autorité organisatrice de la distribution d'énergie (AODE) devra être sollicitée pour toute nouvelle construction ou rénovation faisant l'objet d'une rénovation soumise à la réglementation thermique globale existante supérieure à 1 000 m² de surface de plancher. Une interface hébergée sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg permettra de récolter l'ensemble des demandes qui seront transmises aux délégataires du réseau concerné. Ainsi, dès lors que l'AODE valide la faisabilité technico-économique du raccordement (analysée au regard des conditions définies par la collectivité pour chaque réseau concédé dont les principales conditions sont la faisabilité technique et l'atteinte d'une densité de 3,5 MWh/ml.an sur l'extension, en accord avec le concessionnaire), le raccordement est obligatoire. En-dessous du seuil de 1 000 m² le raccordement au réseau de chaleur est autorisé, mais aucune étude ou avis de l'AODE n'est exigé.
Toutefois, en cas de non raccordement ou d'avis défavorable de l'AODE, le projet devra être approvisionné en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum, selon la règlementation thermique en vigueur.

- ❖ Conception bioclimatique des bâtiments :

Le confort climatique estival est un sujet de plus en plus important notamment en raison de l'élévation constatée et à venir des températures extérieures en été. Avant même de penser à mettre en place des systèmes de rafraîchissement passif ou actif (introduisant des consommations énergétiques), il convient d'intégrer les réflexions architecturales bioclimatiques dès la phase conception du projet. Celle-ci doit être menée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation : orientation, exposition, masque solaire, etc. L'objectif étant de tirer le bénéfice des avantages (chercher à profiter au maximum du soleil en hiver) et de se prémunir des désavantages et contraintes (se protéger du rayonnement solaire direct en été).

L'article 11 du règlement, relatif à l'aspect extérieur des constructions, prévoit ainsi la possibilité d'installer des dispositifs de protections solaires extérieures (débords de toit, auvents, casquettes…) qui dépassent du gabarit des attiques définis à l'article 11 des règlements de zone, sans pour autant excéder le gabarit des étages inférieurs du bâtiment. Cette disposition permet à la fois d'intégrer les enjeux de confort d'été et d'adaptation au changement climatique, et les enjeux liés à l'architecture des bâtiments.

Par ailleurs, le règlement demande que les nouveaux bâtiments disposent de protections solaires extérieures dimensionnées et adaptées à leur exposition afin que les baies transmettent le minimum de chaleur en été. Ainsi, à l'exception de la façade orientée vers le Nord (+/- 45°) peu exposée au rayonnement solaire direct, les baies des façades des nouveaux bâtiments doivent être dotées d'un facteur solaire Sw maximal (capacité d'une baie à transmettre la chaleur à l'intérieur du bâtiment) de 0,10 sauf si la baie est entièrement protégée du rayonnement solaire direct au moment où le soleil est le plus haut dans le ciel dans l'année et apporte le maximum de calories (du printemps à l'automne). Cette valeur de 0,10 a été définie de manière à ce que les baies sans protection solaire ne seront plus autorisées hors façade Nord. Le règlement permet la mise en place de dispositifs de protection solaire hors du gabarit des attiques car ces espaces sont souvent les plus exposés.

L'OAP prévoit des orientations relatives au bioclimatisme comme la promotion des logements traversant pour faciliter la ventilation naturelle ou encore la protection solaire, l'utilisation de végétation à feuille caduque pour assurer protection solaire estivale et assurer la luminosité hivernale sur les façades Sud.

- ❖ Systèmes de rafraîchissement :

Comme évoqué précédemment, le confort climatique estival est un sujet de plus en plus important notamment en raison de l'élévation constatée et à venir des températures extérieures en été et il convient avant tout de privilégier une architecture bioclimatique optimisée.

Concernant les bâtiments tertiaires, les volumes d'énergie d'approvisionnement en froid sont souvent aussi importants que ceux en chaleur. Il a même été constaté que l'approvisionnement simultané en calories en hiver et frigories en été est une condition *sine qua non* de raccordement à des réseaux d'énergies, par exemple.

Les bâtiments de logements ont eux aussi des besoins en froid pour le confort des occupants de plus en plus important en rapport avec les fortes températures estivales observées ces dernières années et appelées à se répéter régulièrement à l'avenir.

La règlementation thermique privilégie très fortement la conception bioclimatique des bâtiments afin de limiter au mieux les besoins en froid. Mais dans l'éventualité où un approvisionnement en froid était nécessaire pour le respect de la valeur limite d'une température intérieure conventionnelle selon la règlementation thermique en vigueur, il serait privilégié des systèmes passifs, c'est-à-dire en captant les frigories dans le milieu naturel (air ou eau telle que la nappe phréatique par exemple).

Si le captage des frigories dans le milieu naturel n'était pas suffisant pour atteindre la valeur limite de la température intérieure conventuelle, il serait alors accepté qu'un système de rafraichissement actif (système équipé d'un circuit frigorifique captant et rejetant la chaleur dans un milieu extérieur) soit installé pour le confort des usagers.

En revanche, ce système de rafraîchissement actif devra être alimenté majoritairement par des EnR&R à hauteur de minimum 60 %. Dans le cas où un tel système serait alimenté par une source non renouvelable telle que de l'électricité, l'atteinte d'une performance EER (*Energy Efficiency Ratio*) de 4,3 pour le système de rafraîchissement actif, serait considérée comme satisfaisante.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au renforcement du volet Air-climat-énergie du PLU induit la modification de plusieurs pièces du PLU, à savoir :

- Le Tome 4 du rapport de présentation :
    - la justification des articles1 et 2 relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières, 10, traitant de la hauteur maximale des constructions, 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, 12 relatif au stationnement, 13 relatif au traitement des espaces libres, et 15 relatif aux performances énergétique et environnementale des bâtiments et entièrement réécrit, doit être étoffée afin d'expliciter les règles susmentionnées ;
    - de la même façon, la justification de l'OAP thématique Air-climat-énergie nécessite un chapitre dédié.

- La création de l'OAP Air-climat-énergie reprenant les principes susmentionnés.

- La modification du règlement écrit, notamment les dispositions générales du règlement (articles 1, 2, 10, 11, 12, 13 et 15), ainsi que l'article 13 de chaque règlement de zone, dans lequel chaque Coefficient de biotope par surface (CBS) sera indiqué, à l'instar du taux de pleine terre, et toute disposition imposant la végétalisation des toitures, cette disposition devenant redondante avec le CBS.

- La modification des plans de vigilance du PLU afin d'y intégrer :
    - le zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », entraînant de ce fait la suppression de la représentation graphique du Plan de protection de l'atmosphère afin d'éviter les redondances ;
    - le zonage « Réseaux de chaleur ».

02. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Modification du secteur de zone N7 en un sous-secteur de zone N7b, pour la création d'un parc solaire lacustre sur la gravière « Trabet » et limitation des hauteurs des constructions à 10 mètres maximum

a. Présentation - Explications – Justifications

La ville d'Illkirch-Graffenstaden souhaite autoriser l'installation d'un parc solaire lacustre d'une surface d'environ 10 à 15 ha sur la ballastière située à l'Est de la route d'Eschau, au Sud du golf et du fort Uhrich.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Une première expérience avait déjà été menée sur un petit étang à proximité du parc du Friedel, cf. photo ci-dessous :



Source : Google

Le parc devrait s'étendre sur la partie Nord de la ballastière. La partie Sud est occupée jusqu'en 2021 par l'entreprise Trabet, chargée du remblaiement de la gravière par convention.



Extrait du règlement graphique du PLU. Source : Eurométropole de Strasbourg

Une procédure de concession en vue de la création et de l'exploitation d'un parc solaire flottant a été engagée.

Ce projet est suivi par la Direction régionale environnement aménagement logement (DREAL). Une étude visant à déterminer les incidences potentielles sur l'environnement sera menée.

L'objectif de la présente modification est d'autoriser ce parc solaire lacustre car actuellement seules sont admises dans le secteur en zone N7 : les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur le site.

Il est donc proposé de reclasser ce site en un sous-secteur de zone N7b pour autoriser ce parc solaire lacustre.

Il s'agira du premier parc solaire lacustre dans la région. C'est pourquoi, dans l'attente d'un retour d'expérience, il est proposé de ne pas généraliser la possibilité d'implanter un parc solaire lacustre sur toutes les gravières et les ballastières de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'autorisation de ce type d'activité générera de nouvelles occupations et utilisations de la gravière.

Aussi, pour garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, les hauteurs maximales autorisées des constructions sont limitées à 10m hors tout pour ce sous-secteur de zone N7b.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification du PLU implique le reclassement, dans le règlement graphique du PLU, du secteur de zone N7 en un sous-secteur de zone N7b :

- modification de la planche n° 18 dans le règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 66 dans le règlement graphique (plan au 1/2000e).

Un sous-secteur de zone N7b est créé dans le règlement écrit.

SANTÉ ET SÉCURITÉ PUBLIQUES

Les évolutions proposées portent sur les enjeux de santé et de sécurité publiques liées :

- à la qualité des sols et des sous-sols, au regard de la présence potentielle de sites et sols pollués ;
- à l'existence de cavités et galeries souterraines sur certains secteurs du territoire métropolitain ;
- aux risques technologiques liés à l'exploitation de la chaufferie SETE et à la société ARMBRUSTER à Strasbourg.

La philosophie générale du PLU en la matière est présentée dans l'introduction de la partie I ci-avant.

03. Eurométropole de STRASBOURG – Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)

a. Présentation - Explications - Justifications

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

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

A cette fin, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité inscrire au sein du règlement graphique du PLU des restrictions d'usage (RU) sur certains fonciers concernés par cette problématique environnementale.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont doubles :

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

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

- les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels qu'équipements petite enfance ou locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- l'usage des eaux souterraines ;

- l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;
- le confinement des sols de surface ;
- la pose des canalisations d'eau potable ;
- la culture de végétaux de consommation.

Il est précisé que les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles sont définies dans la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles. Ainsi, sont concernés :

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

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

La circulaire ministérielle du 8 février 2007 précise la méthodologie suivante pour les établissements sensibles en projet :

- la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels ;
- toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

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

Ces RU reflètent l'état de connaissance de la qualité environnementale des milieux pour une zone donnée. Elles sont établies sur la base des informations dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg à la date de l'élaboration de la modification du PLU.

Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets, tels que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE etc. Ces informations, compilées en continu par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, peuvent engendrer des modifications des modalités de prise en compte des enjeux à protéger (population, ressource et milieu naturel). Dans ce cas, ces modifications sont alors intégrées lors des évolutions du document d'urbanisme.

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

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

La combinaison des différentes RU pour un même foncier est indiquée sous forme d'indice dans le plan vigilance du règlement graphique. Ces indices renvoient vers le tableau synoptique présenté dans le règlement écrit du PLU.

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

Evolutions des restrictions d'usage liées à la qualité des sols et sous-sols dans le cadre de la modification n° 3

Depuis la modification n° 2 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, de nouvelles informations ont été portées à la connaissance de la collectivité. Ces dernières démontrent la compatibilité de l'usage projeté avec la qualité des sols et sous-sols, parfois conditionné à la mise en œuvre de mesures spécifiques.

Au regard de ces nouveaux éléments d'analyse, il est envisagé de procéder à la mise à jour des restrictions d'usage (RU) inscrites au PLU et qui règlementent les usages autorisés.

Pour rappel sont retenues les situations suivantes :

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

Ne sont pas retenus :

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

La méthode de gestion mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg et appliquée sous son contrôle par les porteurs de projets, en cohérence avec la méthodologie nationale, suit donc un process en quatre étapes successives :

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

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

Afin de permettre la mise à jour des RU liées aux sites et sols pollués, il est proposé de créer ou de faire évoluer certains périmètres et numérotations des RU sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU.

Dans le cadre de la présente modification, plusieurs périmètres ont été créés ou modifiés. Les descriptifs des projets, des études et des restrictions associées sont présentés ci-après, site par site.

Par ailleurs, plusieurs périmètres existants ont pu connaître un changement d'indice de RU en raison de nouvelles informations parvenues aux services de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces changements de numérotation peuvent s'expliquer de plusieurs manières :

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

En conséquence 13 périmètres ont vu leurs indices de RU modifiés. Ils sont localisés à Strasbourg.

Une modification des indices de RU concernent un projet de requalification urbaine à vocation principale d'habitat : l'unité foncière située 10 rue Lautenbach à Strasbourg – quartier Neudorf-Musau.

Onze modifications des indices de RU concernent spécifiquement l'autorisation d'implantation d'un établissement sensible dont :

- 1 dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier du Neuhof - Point n° 26 de la présente note de présentation ;
- 1 dans le cadre du Projet de parc des technologies médicales – Nextmed - Point n° 46 de la présente note de présentation ;
- 9 dans le cadre de la ZAC Deux-Rives - Point n° 47 de la présente note de présentation.

Dans le cadre des modifications de RU pour permettre l'implantation d'un établissement sensible, un argumentaire conforme à la méthodologie de la circulaire du 8 février 2007 a été mené pour chaque site. Cette démarche est basée sur la prise en compte des différents enjeux tels que la qualité des sols, le plan de prévention du risque inondation, les risques technologiques, la qualité de l'air, les niveaux de bruit, le fonctionnement urbain, la proximité avec les transports en commun, les conditions d'accès...

Douze modifications des RU et l'analyse de la compatibilité de l'usage avec les enjeux environnementaux sont détaillées dans la partie dédiée à chacun des points les concernant de la présente modification n° 3 du PLU.

L'évolution des RU concernant l'unité foncière située 10 rue Lautenbach à Strasbourg est présenté ci-après, le secteur ne faisant pas l'objet d'une évolution du PLU sur d'autres aspects dans le cadre de la présente modification n° 3.

Evolution de la restriction d'usage du terrain situé 10 rue Lautenbach à Strasbourg

Le site basé au **10 rue Lautenbach à Strasbourg** fait l'objet d'un projet immobilier « Les Muses » porté par la société Bouygues Immobilier.

Dans le cadre des études pré-opérationnelles, des pollutions dans les sols ont été mises à jour. Le porteur de projet a réalisé des analyses complémentaires au regard des premiers résultats.

L'analyse des enjeux sanitaires indique que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement. Suite à l'examen des études environnementales réalisées (Attestation au titre des articles L.556-1 et L.556-2 du Code de l'environnement – EnvirEauSol n° 20.001 de janvier 2020), les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
    - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
    - la mise en place d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que des équipements de petite enfance ou locaux d'enseignements.

- sont admis :
    - les constructions à usage d'habitat ;
    - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
    - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
        - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
        - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

      Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
    - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
    - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
    - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 14 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de modifier le règlement graphique – plan de vigilance pour intégrer les nouvelles RU sur les 13 périmètres listés ci-avant.

Les évolutions proposées sont présentées dans la pièce « Extraits du plan de vigilance » du présent dossier. Les sites concernés par une proposition d'évolution de la RU sont identifiés par une trame violette.

Parallèlement à ces évolutions, il est proposé de modifier :

- l'article 1 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit. Cette modification vise à :
    - préciser la disposition réglementaire concernant l'infiltration des eaux pluviales pour les sites faisant l'objet d'une RU ;
    - reprendre la disposition telle que définie dans le tableau des RU du règlement écrit ;
    - et ainsi, gagner en lisibilité et clarté de la règle qui a évoluée dans le cadre de la modification n° 2 du PLU ;
- la création de nouveaux indices de restrictions d'usage afin de correspondre à la réalité du terrain : l'indice de RU correspond à l'association des différentes restrictions d'usage prescrites pour un même site et rend compte de l'état environnemental de ce site.

04. Eurométropole de STRASBOURG – Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les galeries souterraines inventoriées

a. Présentation - Explications - Justifications

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est concerné par la présence de galeries souterraines. Ces dernières sont d'origine anthropique : elles sont liées à l'histoire militaire et brassicole de certains secteurs.

Le contexte historique de l'Alsace a induit le creusement :

- de galeries brassicoles, permettant de conserver la glace récoltée en hiver, afin de pouvoir brasser et garder la bière ;
- de galeries militaires qui consistent en des galeries d'écoute ou de contre-mine, associées aux bastions défensifs de la ceinture fortifiée de Strasbourg ;
- des galeries de défense passive et/ou bunker de la seconde guerre mondiale, dont l'objectif était de protéger les populations civiles et militaires en cas d'attaque.



Galerie brassicole



Galerie militaire

Les galeries brassicoles, majoritairement inusitées industriellement depuis le début du 20ème siècle ont servi d'abri pendant la seconde guerre mondiale ainsi que de champignonnières.

Les galeries souterraines liées à l'activité brassicole passée ont principalement été creusées dans la couche de lœss qui, dans l'ensemble, est assez homogène et offre une cohésion suffisante pour assurer une bonne tenue à long terme.

Toutefois le lœss est très sensible à l'eau, du fait de sa texture fine et de sa nature granulaire. Lorsque sa teneur en eau est trop élevée, il perd toute cohésion, pouvant aller jusqu'à la liquéfaction. Pour améliorer la stabilité des galeries souterraines, les parois des galeries brassicoles et militaires sont donc soutenues par une maçonnerie en briques et/ou en pierres de taille, parfois revêtue de crépi. Les galeries militaires creusées durant la seconde guerre mondiale sont bétonnées.

Ces aménagements du sous-sol peuvent provoquer des phénomènes d'affaissement et d'effondrement susceptibles de causer des dommages aux biens et aux personnes.

Sur les secteurs occupés par les galeries brassicoles, les phénomènes susceptibles d'être à l'origine des effondrements et des tassements en surface sont les suivants (liste non exhaustive mais reprenant les cas de figure les plus fréquents) :

- les fuites des réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement affectant le lœss situé à l'extrados des galeries (phénomènes d'érosion) ;
- les infiltrations naturelles des eaux météoriques au sein des lœss ;
- l'altération des maçonneries des galeries souterraines (développement de salpêtre, éclatement et fissuration de briques, développement racinaire etc.), accélérée par une hygrométrie élevée liée à l'arrêt ou à la suppression des circuits de ventilation ;
- les surcharges liées à la circulation de véhicules lourds et les travaux de fondation ou de terrassement dans les terrains superficiels à proximité des cavités souterraines ;
- les travaux de terrassement qui détruiraient partiellement les voûtes des galeries souterraines ou les ouvrages d'accès (trappe et monte-charge) ou d'aération.

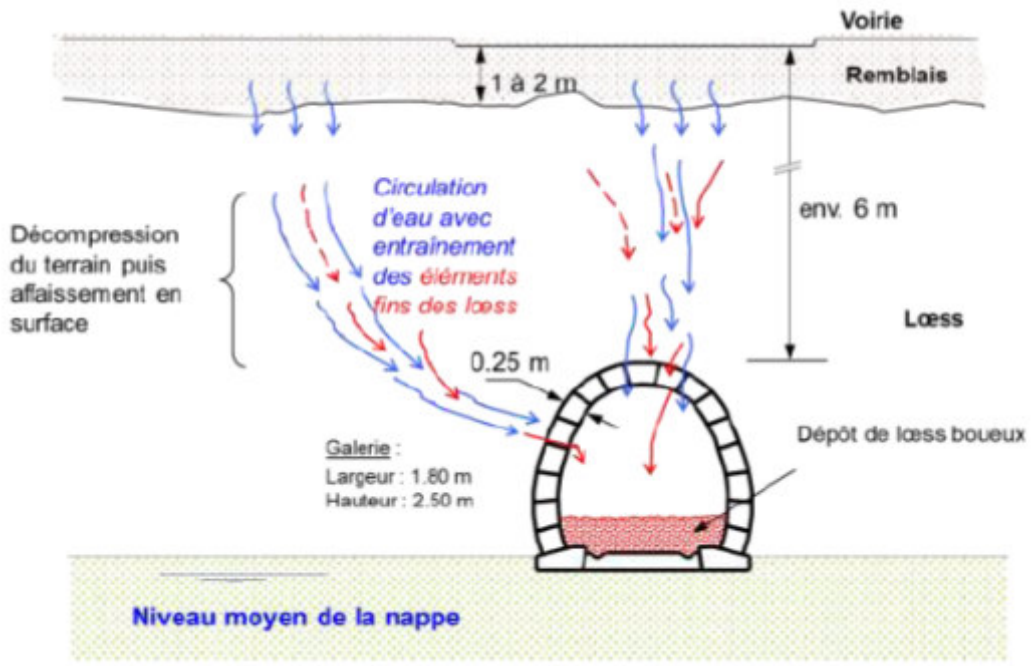


Schéma explicatif de l'apparition des effondrements en surface dans le cas de galeries brassicoles de l'Eurométropole

Les conséquences de ces phénomènes d'effondrement peuvent être multiples en fonction de leur contexte (d'apparition) de survenance. En effet :

- ils se situent en milieu urbanisé et peuvent être décalés de plusieurs mètres par rapport à l'emprise des galeries souterraines ;
- ils sont soudains et les signes annonciateurs peuvent être difficiles à déceler ;
- les réseaux de galeries peuvent s'étendre aussi bien sous les propriétés privées que sous le domaine public (bâtiments et voiries) ;
- la proximité des réseaux de surface (eau et gaz en particulier) représente un facteur supplémentaire de danger ;
- en cas de désordres importants pouvant affecter directement la sécurité des personnes, les secours sont délicats à mettre en œuvre dans ces milieux confinés.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg a mis en œuvre une convention avec le Bureau de la recherche géologique et minière (BRGM) en 1996. Ce partenariat vise :

- à renforcer la connaissance du sous-sol ;
- à assurer une surveillance des galeries et cavités inventoriées ;
- à prévenir les phénomènes d'affaissement et d'effondrement.

Depuis 2001, le BRGM gère une base de données multicritères regroupant l'ensemble des informations collectées depuis 1996, afin de constituer une mémoire collective durable sur ces ouvrages souterrains peu connus.
En 2019, la base de données comprend 552 entrées (réseaux et indices), mais reste partielle. Elle est enrichie en fonction des découvertes faites, au fil des incidents survenus et des signalements faits lors des projets d'aménagement.

Dans le cadre de la convention 2019-2021 de recherche et développement partagés relative à l'évolution des outils de diagnostic et de surveillance des cavités et de l'optimisation du

traitement de la donnée, le BRGM a réalisé une carte de susceptibilité recensant les sites où sont susceptibles d'être situées, en l'état des connaissances, des cavités ou galeries souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement ou l'affaissement du sol.

Cinq zones de susceptibilité ont été identifiées selon la présence, plus ou moins avérée, de galeries ou cavités souterraines, en particulier :

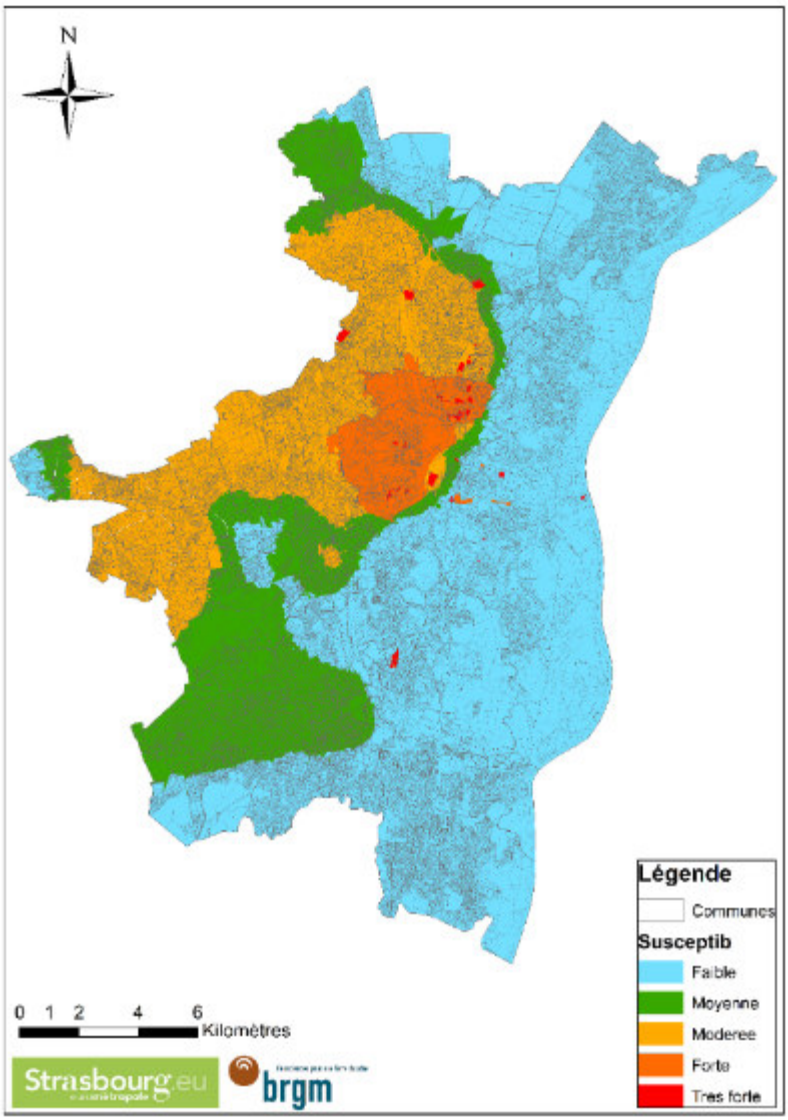
- **zone de susceptibilité faible (en bleu)** correspondant aux formations géologiques non lœssiques ne comportant aucune galerie, à l'exception des galeries militaires bétonnées ;

- **zone de susceptibilité moyenne (en vert)** correspondant à l'emprise des formations lœssiques d'une épaisseur de moins de 3 m en hauteur (l'épaisseur de 3 m étant considérée comme minimale pour le creusement d'une galerie souterraine) ;

- **zone de susceptibilité modéré (en jaune)** correspondant à l'emprise des formations lœssiques d'une épaisseur supérieure à 3 m en hauteur (l'épaisseur de 3 m étant considérée comme minimale pour le creusement d'une galerie souterraine) ;

- **zone de susceptibilité forte (en orange)** correspondant aux aires d'influence des galeries connues (distance tampon de 3 m), aux emprises de galeries supposées ainsi qu'aux emprises des galeries comblées ou supposées telles, et à des secteurs historiquement plus susceptibles à la présence de galeries souterraines ;

- **zone de susceptibilité très forte (en rouge)** correspondant à l'emprise de galeries connues et non comblées.



Carte des zones de susceptibilité réalisée par le BRGM

Au regard de ces éléments, l'Eurométropole de Strasbourg assure un suivi des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Cette démarche s'inscrit dans le respect de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'introduire au PLU un dispositif réglementaire spécifique pour la prise en compte des galeries souterraines.

Ce principe est établi pour prendre en compte ces phénomènes, là où la collectivité a connaissance de galeries, le plus en amont possible des projets de construction, à l'image de ce qui existe déjà dans le PLU pour la gestion des sites et sols pollués.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont :

- de permettre une information du public quant à la connaissance de la présence avérée de galeries souterraines ;
- de s'assurer de l'état de la galerie souterraine lorsqu'elle est conservée ;
- de réaliser les travaux nécessaires pour consolider préalablement le sol et le sous-sol au regard de la nature des travaux et constructions projetés au droit des galeries connues.

Deux niveaux de traduction réglementaires sont proposés :

Le premier niveau est un rappel de la loi et s'applique sur l'ensemble du territoire. Au titre de l'article L.536-6 du Code de l'environnement, le service instructeur de l'Eurométropole de Strasbourg doit être informé de toute nouvelle découverte de galeries souterraines.
Pour rappel, la non-diffusion de ces informations est punie par la loi pouvant aller jusqu'à une amende de 30 000 euros.

Le second niveau cible les zones de susceptibilité très forte, où la collectivité a connaissance de la présence avérée et pour laquelle la prise en compte de l'état du sous-sol dans les projets de construction ou d'aménagement est obligatoire.

Au regard de l'état des lieux établi par le BRGM, il s'agit des zones de susceptibilité très forte pour lesquelles le porteur de projet doit :

- prendre en compte la présence de galeries dès la conception du projet pour ne pas générer de risques pour les biens et les personnes. Plusieurs solutions techniques peuvent être mises en œuvre. Elles relèvent de la responsabilité du porteur de projet et peuvent prendre la forme d'une consolidation ou d'un comblement ou de travaux de rénovation ;
- prévoir ou maintenir un accès pour la réalisation des visites de sécurité, en cas de conservation totale ou partielle ;
- préserver de la même manière les ouvrages accessoires qui assurent la ventilation nécessaire à la bonne conservation des galeries, lorsqu'elles sont conservées.

Le PLU pourra être complété au fur et à mesure des procédures de modification, en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg, dès lors que de nouvelles galeries auront été portées à sa connaissance.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de compléter le rapport de présentation (Tome 2 – Etat initial de l'environnement) avec la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM.

Concernant les pièces réglementaires, il est proposé :

- d'afficher au plan vigilance du règlement graphique, les zones de susceptibilité très forte recensant les sites qui présentent, en l'état des connaissances, des galeries souterraines susceptibles de provoquer l'effondrement ou l'affaissement du sol ;
- d'introduire au règlement écrit (articles 1 et 2 des dispositions applicables à toutes les zones), les deux niveaux réglementaires présentés ci-avant.

05. Commune de STRASBOURG – Quartier Port du Rhin – Mise à jour du plan vigilance relative aux données portant sur les risques technologiques de la chaufferie SETE et de la société ARMBRUSTER

a. Présentation - Explications – Justifications

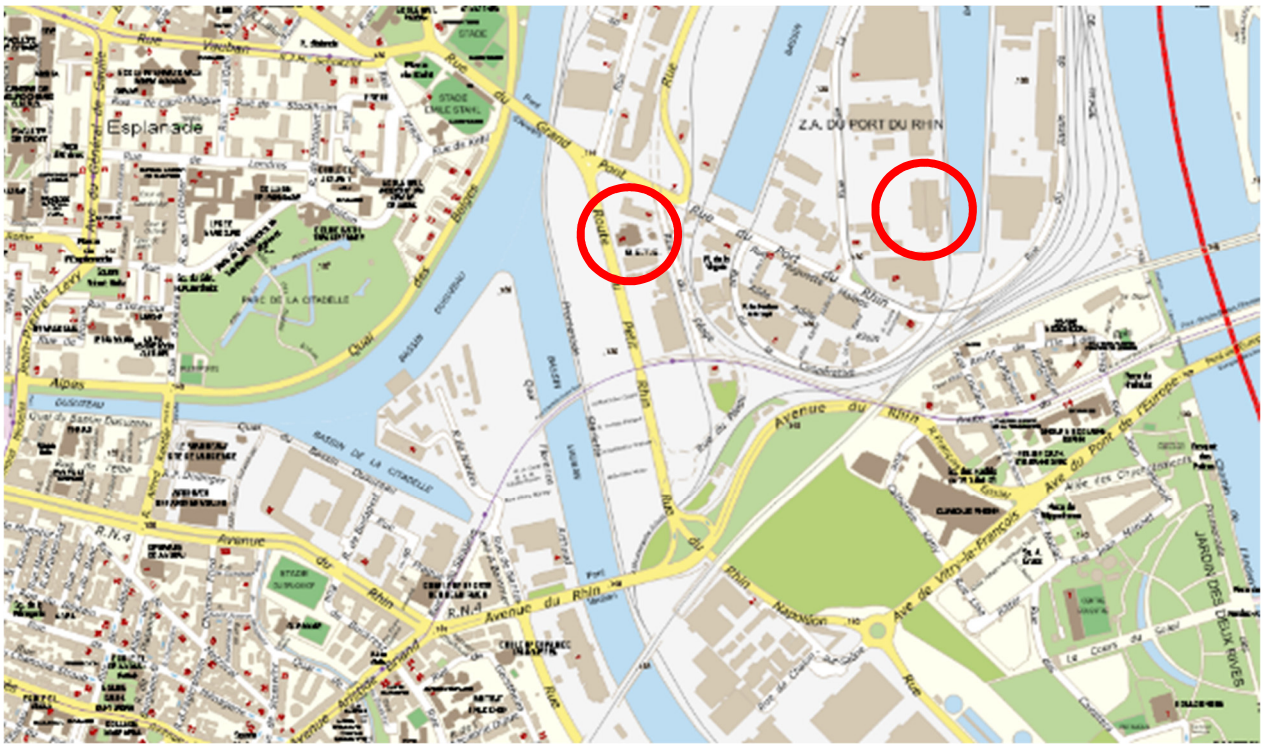
La connaissance et la gestion des aléas liés aux risques technologiques se traduisent dans le PLU par des dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Cette gestion des risques peut soit faire l'objet d'une Servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose alors, nonobstant les dispositions prises au PLU (pour les risques les plus élevés) ; soit être intégrée dans le PLU à partir des Porter à connaissance transmis par les services de l'État, en application de l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification constitue l'occasion de prendre en compte le second cas de figure énoncé, par la mise à jour de ces éléments portés par l'État à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces informations annulent et remplacent les dispositions précédemment en vigueur dans le PLU approuvé. Les dispositions graphiques sont ainsi mises à jour dans le « plan vigilance » par l'intermédiaire des cercles de dangers affichés. Ces cercles renvoient à une gradation de dispositions particulières de règles d'urbanisme, qui constituent les règles minimales à respecter édictées par les services de l'État.

Dans le cadre de la présente modification il est proposé de mettre à jour le périmètre de zone de danger soumise à des dispositions particulières sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU concernant deux secteurs :

- celui de la Société Nouvelle d'Exploitation Thermique de l'Esplanade (chaufferie SETE) installée 5 route du Petit Rhin à Strasbourg ;
- celui de la Société ARMBRUSTER installée 4 rue de la Minoterie à Strasbourg.



Localisation des secteurs
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour la société SETE, cette mise à jour du Porter à connaissance est intervenue suite à la mise à jour d'une nouvelle étude de danger réalisée en 2015 dans le cadre du changement de combustible (passage de fioul lourd vers du fioul domestique). Cette modification a engendré la réduction des risques accidentels associés au stockage de fioul lourd, dont celui dit de « boil-over » et par conséquent les périmètres de cercles de danger associés qui s'en trouvent réduits.

Concernant la société ARMBRUSTER, cette mise à jour du Porter à connaissance est intervenue à partir des données de l'étude de dangers et de ses compléments, issue de la proposition de l'inspection des installations classées de retenir une nouvelle cartographie des zones d'effets.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte des éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique / Plan vigilance du PLU en conséquence, correspondant à la planche n° 12 du plan au 1/5000e.

NATURE EN VILLE

Les dispositions règlementaires du PLU concernant la nature en ville sont traduites dans diverses pièces du dossier.

Le règlement graphique

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

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

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

Les espaces contribuant aux continuités écologiques

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

Elle identifie les éléments arborés et arbustifs existants susceptibles de servir de milieux relais entre les réservoirs de biodiversité ou des éléments situés au sein des secteurs de corridors écologiques.

À ce titre, ce sont prioritairement des éléments boisés le long des cours d'eau et dans l'espace agricole pour conserver des éléments boisés, relais nécessaire au fonctionnement écologique.

Les espaces plantés à conserver ou à créer

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

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

Ces espaces sont identifiés pour contribuer à l'amélioration du fonctionnement climatique, à l'adaptation aux changements climatiques, au maintien et au renforcement de la nature en ville, sous toutes ses formes dans le but de :

- réduire les températures qui sont plus élevées en ville, car il est prévu une hausse de 1,2 degré de la température moyenne annuelle d'ici 2055 ;

- réduire le phénomène d'îlots de chaleur urbains qui créent des situations d'inconfort concomitantes de pics de pollution ;
- réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule ;
- compenser le manque d'humidité en ville car les étés sont rallongés, plus secs avec une augmentation des jours de fortes chaleurs et il y a moins de jours de brouillard ;
- favoriser la vitesse des vents qui sont plus faibles en ville, tout comme la ventilation dans les secteurs très minéralisés ;
- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents ;
- améliorer le cadre de vie et le paysage.

Les occupations et utilisations autorisées au sein des EPCC

Sont autorisés dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « espaces plantés à conserver ou à créer » les usages et occupations des sols suivants :

- les espaces d'agréments et circulations réservés aux piétons ;
- les accès aux constructions ;
- les gloriettes de jardin à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 10 m² et une hauteur hors tout de 3 m ;
- les bassins des piscines non couvertes, dont les plages et aménagements artificiels périphériques n'excéderont pas une largeur de 1 mètre autour du bassin, dans la limite de 10 % de la surface de « l'espace planté à conserver ou à créer », impactant l'unité foncière concernée ;
- les aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public ;
- les opérations inscrites en emplacement réservé.

Les autres outils graphiques du PLU qui permettent de valoriser la nature en ville

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

Des marges de recul des constructions identifiées par rapport à la lisière forestière des grands massifs boisés pour préserver un espace de transition nécessaire au fonctionnement écologique ou des marges de recul des constructions identifiées le long des cours d'eau et fossés pour maintenir la continuité écologique sont également instituées.

Des emplacements réservés pour la renaturation des cours d'eau et les aménagements végétalisés des berges ont également été instaurés.

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

Enfin, les zonages N1 / N2 / A1 / A2, globalement inconstructibles, permettent de préserver de l'urbanisation des réservoirs de biodiversité et certains corridors écologiques.

Les articles du règlement écrit qui permettent de valoriser la nature en ville

L'article 2 applicable à toutes les zones du règlement écrit, permet les travaux de renaturation et restauration de milieux naturels, les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges de cours d'eau, y compris dans les terrains couverts par la trame graphique « espace contribuant aux continuités écologiques », « espaces plantés à conserver ou à créer » et dans les marges de recul.

L'article 13 applicable à toutes les zones du règlement écrit réserve une superficie pour des aménagements paysagers végétalisés en pleine terre de 10 % à 60 % des terrains selon les zones, pour renforcer les continuités écologiques en milieu urbain. Ce même article réserve une superficie de 10 % de l'équivalent de la pleine terre traitée en toiture ou façade végétalisée pour renforcer les continuités écologiques en milieu urbain.

En outre, dans les zones où le potentiel de densification est le plus important (UB, UD, zones à urbaniser etc.), le règlement fixe des obligations en matière d'espaces végétalisés complémentaires, sur toiture ou en façade. Il s'agit là de dispositions innovantes, peu ou pas utilisées jusque-là dans les documents d'urbanisme.

Il est à noter que le renforcement du volet Air-Climat-Énergie, faisant par ailleurs l'objet d'un point dans la présente modification, participe également à la valorisation de la nature en ville en ce qu'il introduit de nouveaux outils dans le règlement, comme le coefficient de biotope par surface, par exemple.

Les OAP qui permettent de valoriser la nature en ville

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

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

Son objectif est de sortir de la logique d'opposition entre « aménagement » et « environnement » :

- en ayant une approche responsable des projets (permettre un projet dès lors qu'il intègre les enjeux de trame verte et bleue) ;
- en envisageant de compenser sur site lorsque cela est possible et concevoir ainsi un projet qui participe à la fois au développement de l'agglomération et à l'amélioration de son fonctionnement écologique. Par exemple : une zone humide dégradée en bord de cours d'eau qui peut, au travers du projet, être requalifiée en zone humide fonctionnelle.

Les OAP sectorielles tiennent compte de la nécessité de préserver, d'éviter ou de réduire les continuités écologiques : Parc Naturel Urbain, Coteaux de Hausbergen, Plan d'eau de Plobsheim, Vallée de la Souffel, etc.

Recourir aux OAP permet par exemple d'adapter le parti d'aménagement urbain des dimensions aux enjeux de préservation/valorisation de la TVB.

Ici encore, le renforcement du volet Air-climat-énergie, faisant par ailleurs l'objet d'un point dans la présente modification, permet, par la création d'une OAP Air-climat-énergie, l'introduction de principes d'aménagement contribuant à la valorisation de la nature en ville.

+++++

Le PLU constitue un outil parmi les autres dispositifs de régulation des espaces de nature dont dispose la collectivité.

Il permet de planifier et d'intégrer la trame verte et bleue au sein des projets. Mais ce n'est pas lui qui « construit » le réseau écologique de demain.

Les réponses proposées par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg restent donc dans le champ de compétence qui est celui d'un document de planification (et non dans celui relevant d'autres actions ou politiques, en particulier celles relatives à la gestion des différents milieux naturels).

Ainsi, en parallèle du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg conjugue plusieurs actions en faveur de la TVB, par exemple :

- création de réserves naturelles, de parcs naturels urbains ;
- gestion écologique des espaces verts publics (zéro pesticide, gestion différenciée, etc.) ;
- renaturation des cours d'eau et protection des zones humides (canal des français, Ostwaldergraben, Neubaechel, Souffel, etc.) ;
- accompagnement des projets urbains publics et privés ;
- charte « tous unis pour plus de biodiversité » (collectivités, entreprises, etc.) ;
- actions de sensibilisation et de communication (livre plantons local, diverses plaquettes, etc.).

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

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

La modification de ces trames au plan nécessite une procédure d'évolution du document d'urbanisme, même si, à la différence des Espaces boisés classés, cette évolution ne passera pas systématiquement par une révision du document.

Il s'agit donc d'un levier règlementaire important que se donne la collectivité, pour garantir la préservation de la TVB dans son ensemble.

De façon cumulée, les modifications proposées de cet outil au règlement graphique entraineraient **une augmentation** notable **de 49 ha** des surfaces concernées par cette trame graphique, et permettrait la **création de 265 nouveaux EPCC**.

Pour les EPCC, les communes qui ont identifié des EPCC selon la méthodologie ci-dessous sont :

- Lingolsheim, qui propose d'instaurer 109 EPCC qui présentent une surface cumulée de 20 ha ;
- Graffenstaden, qui propose d'instaurer 78 EPCC, d'une surface cumulée de 10 ha ;
- Oberhausbergen, qui propose d'instaurer une surface cumulée d'EPCC de 8 ha ;
- Ostwald, qui propose d'instaurer 19 EPCC d'une surface cumulée de 4 ha.

Les communes qui ont complété ou adapté leur trame graphique plus ponctuellement sont :

- Entzheim ;
- Eschau ;
- Geispolsheim ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg ;
- Vendenheim.

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

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

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

La méthodologie employée pour identifier les EPCC

Les espaces libres de construction et les espaces verts situés dans l'agglomération ont d'abord été repérés.

Ils ont ensuite été confrontés à divers critères qui permettent d'évaluer s'ils permettraient de maintenir ou améliorer la nature en ville sans remettre en question les autres politiques de la ville.

En effet, l'objectif est de trouver un équilibre entre le développement de la ville et la préservation d'espaces potentiellement favorables à la biodiversité ordinaire.

Certaines formes urbaines contiennent plus d'espaces libres de construction ou d'espaces verts pouvant constituer des relais au sein de la trame verte de bleue.

La classification des zones urbaines du PLU est calée sur la morphologie des espaces bâtis.

Ces zones peuvent être regroupées de la manière suivante :

- les centres anciens des communes (zone UA) ;
- les secteurs de faubourgs (zone UB) ;
- les secteurs pavillonnaires (secteurs de zone UCA) ;
- les secteurs d'immeubles collectifs (secteurs de zone UCB) et la zone de grands ensembles collectifs (zone UD) ;
- les zones spécialisées.

Dans chacune de ces zones, les EPCC doivent avoir une épaisseur suffisante pour avoir un rôle écologique qui permette notamment de pérenniser ou de développer des grands arbres.

Une fois que les secteurs potentiels ont été identifiés, ils ont été confrontés aux autres politiques de la ville présentes dans le PLU, qui sont notamment :

- permettre de reconstruire la ville sur la ville et permettre de densifier les zones urbaines ;
- aménager une marge de recul par rapport aux bâtiments afin de permettre d'éventuelles extensions, c'est la raison pour laquelle les EPCC ont prioritairement été calés, dans les secteurs pavillonnaires, sur les fonds de parcelle ;
- préserver les logiques urbaines et paysagères issues d'un découpage parcellaire spécifique, d'une histoire urbaine, d'une conception d'ensemble ou d'un tissu urbain dont la qualité réside dans la cohérence ou dans le rapport commun établi avec l'espace public ;
- aménager, voire garantir des implantations dominantes des constructions, c'est-à-dire l'organisation ou l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un îlot.

Les centres anciens des communes (zone UA)

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

Cette zone, d'un point de vue de l'occupation du sol, est l'une des plus dense du PLU. Elle est de ce fait moins propice à l'instauration d'EPCC.

Toutefois, des espaces libres existent de manière éparse. Ils peuvent donc utilement être repérés, mais il est délicat de définir un ou des critères de sélection.

Par conséquent, l'identification de chacun de ces espaces est étudié au cas par cas.

L'objectif de chacun de ces espaces plantés est de consolider la nature en ville, de réduire les impacts des phénomènes d'inondation, de canicule, la vitesse des vents et améliorer le cadre de vie et le paysage.

Les secteurs de faubourgs (zone UB)

La zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), identifie les tissus bâtis anciens des quartiers.

Ces secteurs sont assez denses mais permettent parfois des constructions en second rang, c'est-à-dire implantées à l'arrière d'une ligne de construction de premier rang.

La pression foncière est d'autant plus forte que ces espaces sont peu nombreux.

Tout comme dans la zone UA, des espaces libres existent de manière éparse. L'identification de chacun de ces espaces est également étudiée au cas par cas. L'objectif principal est qu'ils puissent créer ou préserver des espaces plantés permettant de consolider la nature en ville, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, la vitesse des vents, le cadre de vie et le paysage.

À noter qu'au sein de cette zone, d'autres outils du PLU peuvent utilement être mis en place, comme les jardins de devant ou les arbres remarquables.

Les secteurs pavillonnaires (secteurs de zone UCA)

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Dans ces secteurs, souvent aménagés dans le cadre d'opération d'aménagement et particulièrement de lotissements, les fonds de parcelles et les cœurs d'îlots sont particulièrement intéressants à identifier en EPCC car ils ne sont pas ou peu sur-bâtis.

Au sein de ces secteurs la trame d'EPCC s'applique majoritairement sur des espaces plantés existants. Le calibrage de ces EPCC tient compte de la possibilité de réaliser des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation. Pour ce faire, une marge de recul par rapport aux constructions existantes a été instaurée.

Comme dans les autres secteurs des communes, il existe également des espaces libres de construction. Ils sont étudiés au cas par cas. L'objectif principal reste le même, les secteurs repérés par la trame graphique EPCC doivent permettre de consolider la nature en ville, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, la vitesse des vents, le cadre de vie et le paysage.

Les secteurs d'immeubles collectifs UCB et les secteurs de grands ensembles collectifs UD

Dans ces secteurs correspondant aux zones urbaines à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, de secteurs de renouvellement urbain et/ou de grands projets, les espaces verts situés aux pieds des immeubles sont intéressants à préserver. À noter que les zones de parking ne sont pas repérées.

Comme dans les autres secteurs des communes, il existe également des espaces libres de construction (ex : squares) qui sont étudiés au cas par cas. L'objectif principal reste le même, les secteurs repérés par la trame graphique EPCC doivent permettre de consolider la nature en ville, réduire les impacts des phénomènes d'inondation et de canicule, la vitesse des vents, le cadre de vie et le paysage.

Les zones spécialisées

Les espaces plantés des zones spécialisées, comme les zones d'activités, d'équipement, etc. sont pris en considération car ils présentent les mêmes bénéfices que dans les autres secteurs des zones urbanisées.

Les implantations des constructions et les formes urbaines sont très disparates.

Au sein de ces zones, il est délicat de définir un ou des critères de sélection.

Chaque espace relativement consistant est donc également étudié au cas par cas.

06. Commune d'ENTZHEIM – Modification du périmètre d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue des Tonneliers

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Entzheim et l'Eurométropole ont souhaité procéder à la modification du périmètre d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) situé sur la parcelle de la société VODIFF, au 1 rue des Tonneliers. En effet, l'EPCC apparaissant dans le règlement graphique du PLU ne correspond pas à la réalité du site en ce qu'il ne couvre pas tout l'espace végétalisé existant et couvre, en revanche, une partie imperméabilisée de la parcelle.

La société VODIFF, spécialisée dans le secteur d'activité du commerce de voitures et de véhicules automobiles légers (vente de voitures d'occasion haut de gamme et très haut de gamme), a en effet pour projet d'étendre l'aire de stationnement sur sa parcelle au niveau de la partie imperméabilisée de l'EPCC. Cette extension est importante à l'entreprise pour lui permettre de se développer.

Il est donc proposé de modifier le périmètre de l'EPCC de façon à le faire correspondre à la réalité du site, ce qui permettrait la réalisation du projet sans porter atteinte à l'espace végétalisé existant. Il s'agit bien de déplacer le périmètre de l'EPCC, et non de réduire ni d'augmenter sa superficie.



Extrait du règlement graphique du PLU sur un fond d'orthophotographie montrant la parcelle de la société VODIFF et l'EPCC s'y situant (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique l'ajustement, dans le règlement graphique du PLU, du périmètre de l'EPCC situé sur la parcelle de la société VODIFF, au 1 rue des Tonneliers :

- modification de la planche n° 13 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 50 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

07. Commune d'ESCHAU – Classement du patrimoine naturel de la commune au PLU : inscription de neuf arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) – Rue de la Brigade Alsace Lorraine / rue de la Première Division Blindée / rue du Général de Gaulle / rue de la Paix / rue du Stoskopf / rue du Tramway

a. Présentation – Explications – Justifications

À l'occasion de la modification n° 2 du PLU, dans une démarche de sauvegarde de son patrimoine bâti, la commune d'Eschau a souhaité mettre en place sur son territoire des ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP). Un travail d'identification des différents secteurs a donc été effectué par l'Eurométropole de Strasbourg et l'ADEUS pour déterminer des ensembles urbains et architecturaux cohérents et participant à l'identité de la commune, sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

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

- présence de bâtiments illustrant l'histoire de la commune : maisons alsaciennes à pans de bois, anciens corps de ferme, maisons de pêcheurs, maisons bloc en pierre…

- ensemble urbain soulignant une identité particulière le long de certains axes (implantation par rapport à la rue, ordonnancement…) ;
- centralité historique de la commune et insertion de bâtiments représentatifs, tels que des équipements ou d'autres éléments exceptionnels, dans le paysage urbain (mairie, église Saint Trophime, concentration de corps de ferme et maisons traditionnelles).

En lien avec l'identification de ces EIUP, la commune a souhaité que soit menée une étude plus fine de repérage de son patrimoine en 2018. Cette étude a non seulement mis en avant le patrimoine bâti de la commune, mais également son patrimoine naturel. Les éléments remarquables à classer au PLU ont notamment été repérés pour l'aspect paysager qu'ils confèrent à l'espace public. Il a été ainsi repéré 9 arbres ou groupes d'arbres et un espace végétalisé, éléments qu'il convient désormais d'intégrer, comme le reste de l'étude traitant du patrimoine bâti, au PLU.

Les arbres ou groupes d'arbres qui ont été repérés lors de l'étude sont les suivants :

- 23 rue de la Brigade Alsace Lorraine : deux arbres (conifères) à grand développement ont été repérés sur une parcelle privée ;
- rue de la Première Division Blindée : a été repéré l'arbre situé sur le parvis de l'église Saint-Trophime qui est inscrite en tant que monument historique ;
- 38 rue de la Première Division Blindée : un arbre à grand développement a été repéré dans la cour d'un corps de ferme transformé en hôtel-restaurant (le Cygne) et partiellement inscrit en tant que monument historique ;
- 76 rue de la Première Division Blindée : a été repéré un arbre à grand développement visible depuis l'espace public ;
- 19 rue du Général de Gaulle : un arbre à grand développement et d'essence locale a été repéré sur une parcelle privée ;
- 10 rue de la Paix : un arbre à grand développement a été repéré en fond d'une parcelle privée ;
- 11 rue de la Paix : a été repéré un arbre à grand développement visible depuis l'espace public car situé dans la courbure de la rue ;
- 3 rue du Stoskopf : un arbre à grand développement (tilleul) a été repéré sur une parcelle privée, à proximité des ateliers municipaux ;
- 3 rue du Tramway : un arbre à grand développement a été repéré sur une parcelle privée.

L'espace végétalisé qui a été repéré lors de l'étude est le suivant : au 24 rue de la Première Division Blindée a été repéré un jardin monastique et d'agrément situé dans l'enceinte d'un presbytère catholique. Cet espace, situé en cœur d'îlot, est visible depuis la rue et participe, de ce fait, à l'ambiance du quartier.

b. Traduction dans le PLU

Afin de garantir le maintien et la préservation de ces éléments, il est proposé d'inscrire au règlement graphique 9 arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer et un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) tels qu'évoqués ci-dessus, dans le cadre de l'étude Patrimoine :

- modification des planches n° 21 et 22 dans le règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 73 et 74 dans le règlement graphique (plans au 1/2000e).

08. Commune de GEISPOLSHEIM – Suppression d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur le rond-point de la zone commerciale Sud

a. Présentation – Explications – Justifications

L'amélioration de la desserte de la zone commerciale Sud est un projet majeur pour l'Eurométropole de Strasbourg. Sur le plan de la circulation, ce secteur souffre en effet d'engorgement du réseau routier, celui-ci desservant à la fois des secteurs d'habitation et des zones d'activités (Vigie, Fort, Forlen). Suite au réaménagement intérieur de la zone, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé un projet de requalification ayant pour objectif d'améliorer la circulation dans ce secteur. Ce projet de requalification de la desserte de la zone artisanale et commerciale comprend l'amélioration des cheminements réservés aux modes doux, ainsi que la transformation des ronds-points en carrefours à feux visant à fluidifier la circulation dans la zone. Il inclut également l'amélioration écologique et environnementale du site à travers la plantation de plusieurs espaces végétalisés.

En lien avec ce projet, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de supprimer un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC), d'une surface d'environ 2 640 m^2, instauré sur un rond-point de la zone, situé sur la commune de Geispolsheim.



Plan localisant le rond-point de la Vigie, sur la commune de Geispolsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Pour procéder au changement susmentionné, il convient de modifier le règlement graphique du PLU en supprimant l'EPCC sur le rond-point de la zone commerciale de la Vigie, situé dans la commune de Geispolsheim :

- modification de la planche n° 14 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 59 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

09. Commune de GEISPOLSHEIM – Inscription d'un emplacement réservé (ER) pour la création d'un écran végétal boisé le long de l'A35

a. Présentation – Explications – Justifications

Suite aux travaux de requalification de la portion de la Rocade Sud située entre Geispolsheim-Village et Geispolsheim-Gare, et plus particulièrement au projet de végétalisation le long de l'axe, la commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent créer un boisement le long de l'autoroute A35. Cet espace végétalisé va permettre à la fois d'améliorer l'aspect paysager de ce secteur situé en entrée de commune, et le cadre de vie des habitants vivant à proximité de l'axe par la création d'un écran végétal entre la voie et les habitations.

Pour mener à bien ce projet, la commune de Geispolsheim a entamé un processus d'acquisition des terrains agricoles concernés par ce projet de boisement, processus qu'il convient de faciliter et rendre lisible par l'instauration d'un emplacement réservé (ER).

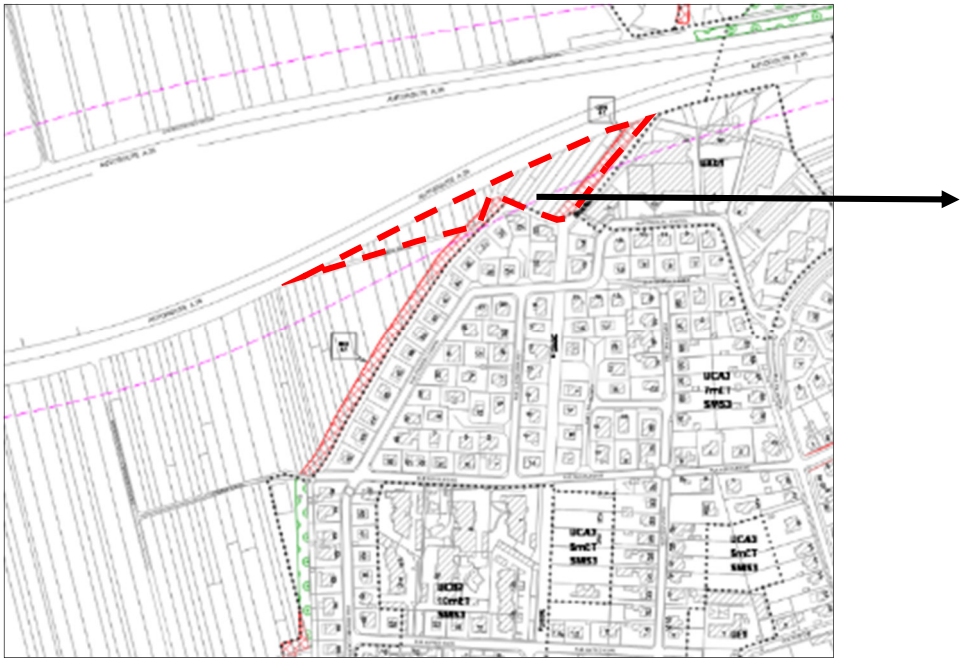


Schéma illustrant le futur emplacement réservé sur un extrait du règlement graphique du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique :

- la modification du règlement graphique via l'instauration de l'ER GEI 87 sur les terrains agricoles concernés :
  - modification des planches n° 17 et 18 du règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
  - modification des planches n° 59 et 64 du règlement graphique (plans au 1/2000e).
    Les parties du tracé de l'ER existant GEI 41 se superposant avec le futur ER GEI 87 doivent être supprimées.

- la mise à jour de la liste des ER avec les éléments suivants : l'ER GEI 87 est introduit au bénéfice de la commune et destiné à la création d'un écran végétal boisé entre l'A35 et les zones d'habitations.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
GEI	**86**	Création d'une liaison piétons-cycles à partir de la rue de l'Ill.	Eurométropole de Strasbourg	3,34
GEI	**87**	Création d'un écran végétal entre l'A35 et les zones d'habitations.	Commune de Geispolsheim	75,70

10. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de cette procédure de modification n° 3, la commune d'Illkirch-Graffenstaden souhaite étayer le dispositif règlementaire visant à préserver ou à créer des espaces plantés au sein de son agglomération.

Il est proposé d'instaurer une trame graphique sur les plans de règlement du PLUi sur 78 secteurs de la commune.

Ces espaces plantés à conserver ou à créer participent notamment au maintien du cadre de vie et de la nature en ville. Ils ont une superficie globale d'environ 10 ha.

Considérant que le nombre d'EPCC à instaurer est conséquent, la manière dont ils ont été instaurés, est exposée dans le chapeau introductif : « nature en ville » ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'à Illkirch–Graffenstaden, la majorité des EPCC est située dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel, classées en secteurs de zone UCA sur les plans de règlement du PLUi.

Les jardins situés à l'arrière des constructions, qui constituent des cœurs d'îlots, présentent une grande diversité de plantations, de hauteurs variées, de jardins cultivés, etc.

Ils sont particulièrement intéressants à préserver car ils participent à l'amélioration du fonctionnement climatique, à la réduction des températures, à la gestion des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité et ils jouent un rôle très important sur le bien-être des habitants et sur le cadre de vie.

On retrouve ces cœurs d'îlots dans les quartiers pavillonnaires situés autour des rues Pasteur, des Près, des Tilleuls ou du Cerf.

Les espaces non bâtis donnant sur la voie de desserte et ceux situés de part et d'autre des constructions sont souvent des espaces circulés, des aires de stationnement et/ou de stockage. Ils présentent moins d'intérêt et n'ont pas été identifiés.

En outre, l'intégralité de ces cœurs d'îlots n'a pas été recouverte par la trame EPCC pour laisser la possibilité aux habitants de réaliser des extensions de leurs constructions à usage d'habitation.

Par ailleurs, les parcs et les squares, que l'on retrouve par exemple à proximité des rues des Cottages, des Charmilles, de la Bruyère ou sur les quais de l'Abreuvoir, ont été également repérés.

Dans le centre ancien d'Illkirch et de Graffenstaden, la densité des constructions est importante. Néanmoins, il subsiste des secteurs non bâtis, généralement des jardins, que l'on retrouve par exemple rue du Denier et rue des Jardins.

Dans les secteurs d'habitat collectif, correspondant aux secteurs de zone UCB, et dans les secteurs de grands ensembles collectifs, correspondant à la zone UD, les espaces libres correspondent aux espaces qui sont souvent engazonnés que l'on retrouve par exemple dans la rue Malraux et la rue de Provence. A l'inverse des secteurs pavillonnaires, on observe moins de diversité de plantations dans les espaces verts des grands ensembles d'habitat collectif.

Enfin, dans les secteurs de faubourgs, correspondant à la zone UB, les espaces libres sont moins nombreux et moins structurés que dans les autres secteurs urbanisés de la commune. Ils sont éparses, de dimensions variées et correspondent parfois à des jardins d'agréments ou des potagers. Les EPCC repérés aux abords de la route de Lyon sont particulièrement caractéristiques de cette zone de faubourg.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications présentées dans le chapeau introductif, il est proposé d'inscrire au règlement graphique ces espaces plantés à conserver ou à créer de manière éparse sur les parties urbanisées du ban communal.

Cela entraîne la modification de l'ensemble des planches du règlement graphique au 1/5000e et au 1/2000e concernant la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Suite aux observations formulées lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg en accord avec la commune d'Illkirch–Graffenstaden, réduit le périmètre de l'espace planté à conserver ou à créer, situé au droit de la rue de la Schanzmatt et supprime l'espace planté à conserver ou à créer situé rue d'Alsace, dans l'attente de la requalification du secteur « Beaulieu ».

11. Commune de LINGOLSHEIM – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de cette procédure de modification n° 3, la commune de Lingolsheim souhaite étayer le dispositif règlementaire visant à préserver ou à créer des espaces plantés au sein de son agglomération.

Il est proposé d'instaurer une trame graphique sur les plans de règlement du PLUi sur 109 secteurs de la commune.

Ces espaces plantés à conserver ou à créer participent notamment au maintien du cadre de vie et de la nature en ville. Ils ont une superficie globale d'environ 20 ha.

Considérant que le nombre d'EPCC à instaurer est conséquent, la manière dont ils ont été instaurés est exposée dans le chapeau introductif : « nature en ville » ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'à Lingolsheim, un grand nombre d'EPCC sont situés dans les secteurs d'habitat collectifs, correspondant aux secteurs de zone UCB et la zone de grands ensembles collectifs, correspondant à la zone UD. Les espaces libres y sont souvent engazonnés. On les retrouve par exemple au droit des rues des Sports, du Molkenbronn, de Montreux ou de Lorraine.

La partie agglomérée de la commune de Lingolsheim est « encerclée » d'EPCC. Au Nord des rues de Bretagne, de Savoie et de Lorraine, les EPCC assurent une transition avec les secteurs agricoles et naturels. Au Sud, les EPCC situés à l'Est des rues Baudelaire et de La Fontaine assurent une protection visuelle par rapport aux activités de gravière.

Dans les secteurs de faubourgs, correspondant à la zone UB, les espaces libres sont moins nombreux et moins structurés que dans les autres secteurs urbanisés. Cette forme urbaine spécifique fait que les espaces libres de construction qui sont ou qui peuvent être plantés, sont éparses, de dimensions variés et correspondent souvent à des jardins d'agréments, des potagers ou des talus. Les EPCC repérés aux abords des rues du Maréchal Foch, de la Montée ou d'Ostwald sont caractéristiques de cette zone de faubourg.

Les jardins situés à l'arrière des constructions, que l'on retrouve dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel, classées en secteurs de zone UCA sur les plans de règlement du PLUi, constituent des cœurs d'îlot, présentant une grande diversité de plantations, de hauteurs variées, des jardins cultivés, etc. Ils sont intéressants à préserver car ils participent à l'amélioration du fonctionnement climatique, à la réduction des températures, à la gestion des eaux pluviales, au maintien de la biodiversité et ils jouent un rôle très important sur le bien-être des habitants et sur le cadre de vie.

On retrouve ces cœurs d'îlot dans les quartiers pavillonnaires situés autour des rues de la Liberté, des Près, Beethoven, de l'Espérance ou de Montreux.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications présentées dans le chapeau introductif, il est proposé d'inscrire au règlement graphique ces espaces plantés à conserver ou à créer de manière éparse essentiellement sur les parties urbanisées du ban communal.

Cela entraîne la modification de l'ensemble des planches du règlement graphique au 1/5000e et au 1/2000e concernant la commune de Lingolsheim.

Suite aux observations formulées lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg en accord avec la commune de Lingolsheim élargit le périmètre de cet espace planté à conserver ou à créer autour de la maison alsacienne et de ses dépendances, située au n° 46 de la rue du Molkenbronn.

12. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Inscription de nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen possède déjà quelques « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) inscrits lors de l'élaboration du PLU. Ils identifient des cœurs d'îlots verts, ainsi que des espaces emblématiques de parcs communaux comme le Bois d'Ober ou les pourtours du stade, rue de la Paix.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité poursuivre ce recensement et identifier d'autres espaces, contribuant à la nature en ville et à la qualité de vie des habitants.

Le repérage s'est principalement concentré sur les Coteaux de Hausbergen, l'un des rares reliefs de l'Eurométropole de Strasbourg, et le plus proche des zones urbanisées. Ce secteur est marqué par une très faible densité du bâti, avec comme corollaire, une forte présence du végétal.

Il est d'ailleurs intéressant de noter que la présence du végétal est liée à l'urbanisation de ce secteur. En effet, historiquement, les Coteaux étaient exclusivement agricoles, présentant des champs ou des prairies mais très peu d'arbres. La constitution de jardins autour des villas construites depuis les années 1960, a apporté cette forte identité paysagère.



Vue aérienne des Coteaux (Eurométropole GCT - 2018)

A la différence des espaces plantés généralement inscrits en cœur d'îlot, ceux sur la colline sont majoritairement présents le long des limites séparatives des parcelles, suivant les clôtures entre chaque unité foncière. La proposition de modification du PLU vise donc à inscrire ces espaces, selon une épaisseur variable de 6 à 12 m, tenant notamment compte de la couronne des arbres présents.

L'orientation majoritairement Nord-Sud, du haut des Coteaux vers la plaine, des espaces à inscrire, organise un maillage intéressant et contribuant au corridor écologique établi par le Schéma Régional de Cohérence Écologique, reliant les Coteaux à la plaine de la Bruche.

Parallèlement à l'identification sur les Coteaux, quelques espaces verts supplémentaires sont inscrits dans le tissu urbain. Ils correspondent à des cœurs d'îlots arborés, contribuant au bien-être climatique des habitants et à la qualité de vie des quartiers où ils se trouvent.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique les espaces plantés à conserver ou à créer suivants :

- sur les Coteaux de Hausbergen, notamment à proximité des rues des Tourterelles, de la Schlitte, de la Colline et des Vignes ;
- au n° 2 rue de la Colline en raison de la suppression de l'emplacement réservé OBH 27 (voir point de modification n° 92b de la présente note de présentation) ;

- en cœur d'îlot, notamment à proximité des rues du Général de Gaulle, de Wolfisheim, du Moulin, Hofacker, Louis Pasteur, des Roses, des Myosotis, Georges Brassens, Marcel Pagnol, de la route de Saverne, des allées Saint-Sauveur-le-Vicomte et de l'Euro.

Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

13. Commune d'OBERHAUSBERGEN - Inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un parc public, rue du Moulin

a. Présentation - Explications – Justifications

Au centre de la commune d'Oberhausbergen, entre les rues de la Paix et du Moulin, figure un large espace aujourd'hui occupé par un terrain de sport et des aménagements légers publics de loisirs pour les enfants et les jeunes.

La volonté de la commune d'Oberhausbergen, d'ores et déjà exprimée dans le PLU par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur centre », est d'étendre cet espace vert vers le Nord-Est, sur la zone IAUE2.

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur centre



Pour mettre en œuvre et concrétiser ce projet d'extension des espaces verts et de loisirs, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé sur environ les 2/3 de la zone IAUE.

Une partie de la zone IAUE2, au contact de la rue de la Paix, demeure non couverte par la proposition d'emplacement réservé. Ce secteur pourra faire l'objet de constructions dès lors que leurs vocations seront compatibles avec le règlement de ladite zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	62	Création et aménagement d'un parc public	Commune d'Oberhausbergen	68,00

L'emplacement réservé OBH 62 est inscrit au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

14. Commune d'OSTWALD – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à l'échelle de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune d'Ostwald souhaite repérer de nouveaux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants.

Ces espaces sont recouverts d'une trame graphique sur les plans de règlement du PLUi et sont nommés : « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC).

Les 19 nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer participent notamment au maintien du cadre de vie et de la nature en ville. Ils ont une superficie globale d'environ 10 ha.

La manière dont ils ont été instaurés est exposée plus en détails dans le chapeau introductif : « nature en ville » ci-avant.

Toutefois, il convient de préciser qu'à Ostwald, plusieurs EPCC ont été instaurés au Nord du ban communal, sur des points bas, c'est-à-dire sur des secteurs non bâtis, inondables par remontées de nappe. Ils sont situés dans les zones résidentielles à dominante d'habitat individuel, classés en secteurs de zone UCA sur les plans de règlement du PLUi. On retrouve ces cœurs d'îlot dans les quartiers pavillonnaires situés autour des rues de la Forêt, de Haguenau et des Hirondelles. Plus au Sud, des EPCC ont également été repérés sur des points bas à proximité des rues de Lingolsheim et Jacques Prévert.

Par ailleurs, les parcs et les squares, que l'on retrouve par exemple à proximité des rues de Mulhouse et de l'île des Pêcheurs ou du quai Heydt ont été également repérés.

Dans les secteurs d'habitat collectif, correspondant aux secteurs de zone UCB, et dans les secteurs de grands ensembles collectifs, correspondant à la zone UD, les espaces libres correspondent aux espaces qui sont souvent engazonnés que l'on retrouve par exemple dans la rue du Séminaire et l'allée René Cassin.

b. Traduction dans le PLU

En lien avec les explications présentées dans le chapeau introductif, il est proposé d'inscrire au règlement graphique ces espaces plantés à conserver ou à créer de manière éparse sur les parties urbanisées du ban communal.

Cela entraîne la modification de l'ensemble des planches du règlement graphique au 1/5000e et au 1/2000e concernant la commune d'Ostwald.

Suite aux observations formulées lors de l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg en accord avec la commune d'Ostwald, instaure deux nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer au sein du cœur d'îlot situé au Sud de la rue des Vosges, réduit les périmètres des espaces plantés à conserver ou à créer, situés au droit de la rue de la rue Feil et du Général Leclerc et agrandit l'emprise de l'espace planté à conserver ou à créer situé entre la rue Neuve et la rue des Vosges de manière à ce qu'il soit plus en adéquation avec la taille de cœur d'îlot.

15. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription de quatre espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de la Mairie/rue Principale et route de Bischwiller/rue d'Adelshoffen

a. Présentation - Explications - Justifications

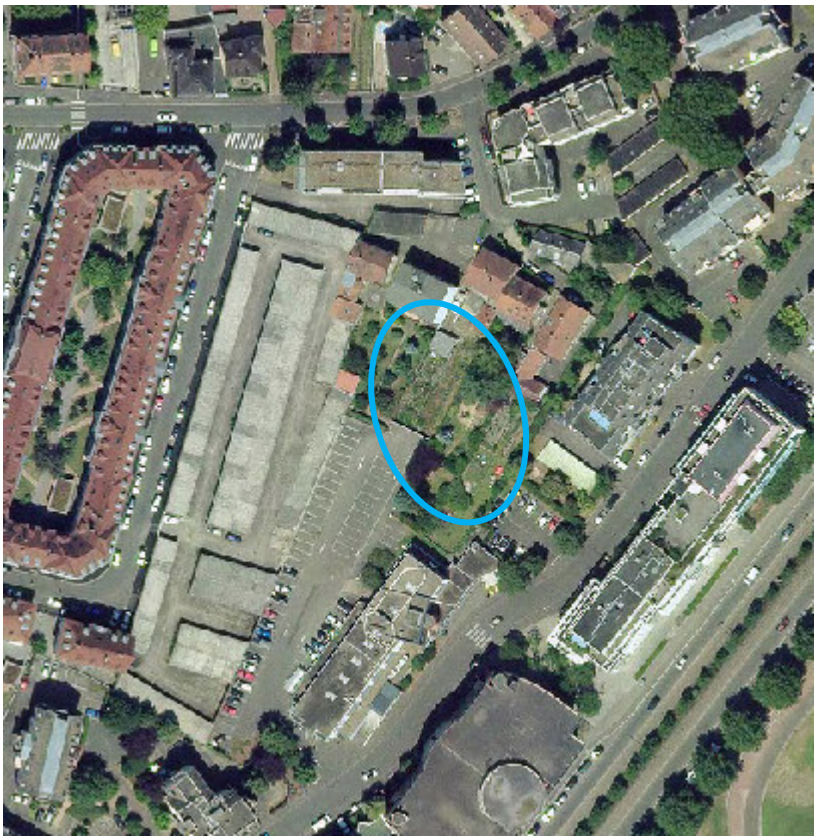
La commune de Schiltigheim souhaite assurer le maintien d'espaces végétalisés situés au sein de ses espaces bâtis. Ces demandes viennent compléter un dispositif réglementaire d'ores et déjà mis en œuvre sur la commune, sur des parcs publics et des cœurs d'îlots.

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

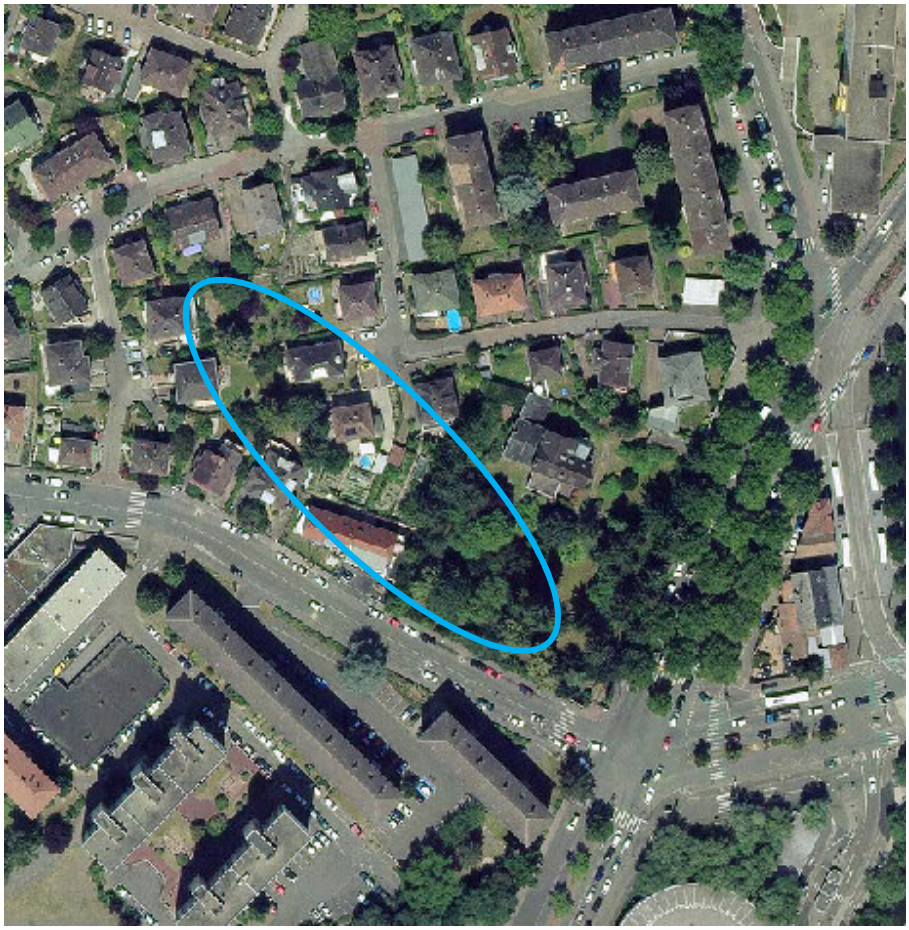
- le premier, situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder (env. 19 ares) ;
- le second, situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue Jean Monnet (env. 12 ares) ;
- le troisième, situé rue Louis Pasteur, rue des Dahlias, rue de la Roseraie et rue des Œillets (env. 30 ares) ;
- le quatrième, situé au Nord-Ouest du carrefour entre la route du Gal de Gaulle et l'avenue de la deuxième DB.



Identification du cœur d'îlot situé entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder



Identification du cœur d'îlot situé entre la rue d'Adelshoffen et de la rue Jean Monnet



Identification du cœur d'îlot situé rue Louis Pasteur, rue des Dahlias, rue de la Roseraie et rue des Œillets

Identification du jardin situé au Nord-Est avenue de la deuxième DB et de la route de Bischwiller

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés à l'échelle de la commune et de garantir la place de la nature en ville. Au travers de leur présence mais aussi des services écosystémiques qu'ils rendent, ces espaces végétalisés contribuent à différentes orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ils constituent notamment :
- des espaces relais au sein de la « Trame verte et bleue » ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties.

Concernant l'espace végétalisé situé au Nord-Est du carrefour entre l'avenue de la deuxième DB et la route du Gal de Gaulle, il s'articule avec l'espace végétalisé situé plus au Nord qui constitue la base structurante du futur parc qui sera aménagé dans le cadre du projet de requalification du site Istra.
A une échelle élargie, le secteur est particulièrement imperméabilisé et nécessite à ce titre une attention particulière pour maintenir les espaces perméables et végétalisés. Cette attention s'inscrit dans la continuité des travaux futurs de renouvellement du quartier des Ecrivains et la création d'un mail végétalisé Est-Ouest.

b. Traduction dans le PLU

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

- entre la rue d'Adelshoffen et la rue de la Moder ;
- entre la rue d'Adelshoffen et la rue Jean Monnet ;
- entre la rue Louis Pasteur, la rue des Dahlias, la rue de la Roseraie et la rue des Œillets ;
- au Nord-Ouest du carrefour entre la route du Gal de Gaulle et l'avenue de la deuxième DB.

16. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot – Rue de France

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim possède déjà quelques « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) inscrits au PLU lors de son élaboration. Ils identifient principalement des cœurs d'îlots verts et des arrières de jardin.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité poursuivre ce recensement et a identifié un nouvel espace, contribuant à la nature en ville et la qualité de vie des habitants.

La commune a repéré un cœur d'îlots à l'arrière des rues de France, d'Alsace et de Lorraine où une forte présence du végétal a été identifiée.



Pour préserver les espaces végétalisés du cœur d'îlot, il est proposé d'inscrire un « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

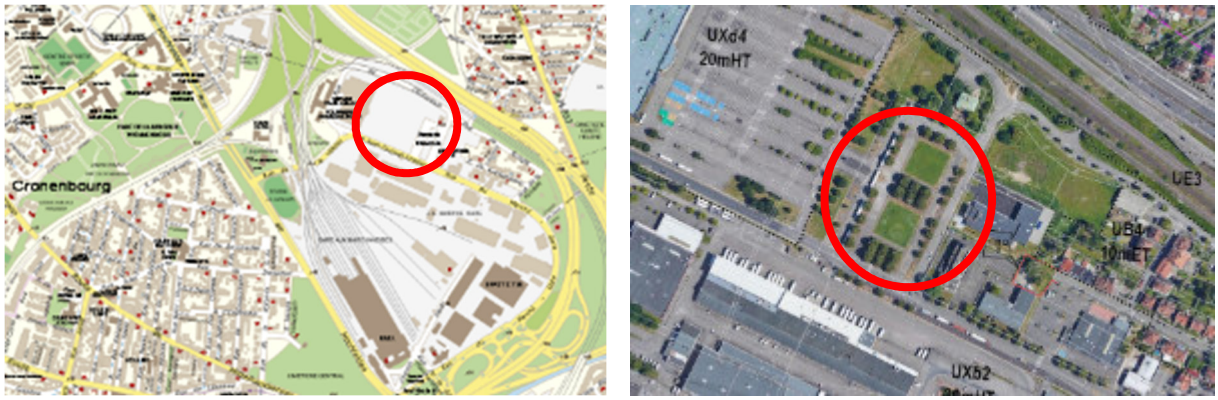
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire les espaces végétalisés de ce cœur d'îlot au règlement graphique du PLU sous la forme d'un « espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

17. Commune de STRASBOURG – Quartier de Cronenbourg – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) – Place de l'Abattoir

a. Présentation - Explications - Justifications

Située au Nord-Est du quartier de Cronenbourg, entre l'autoroute A35 et le Marché gare, la place de l'Abattoir constitue une des dernières places historiques de cette partie du quartier.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette place aujourd'hui partiellement végétalisée est formée par une structure paysagère essentiellement composée d'arbres d'alignements qui contribuent par ailleurs à la régulation thermique du secteur en constituant des espaces de fraîcheur en ville, notamment lors des périodes caniculaires.

La collectivité souhaite aujourd'hui renforcer la préservation et la valorisation de cette structuration paysagère des arbres existants autour de la place et en son centre. Elle identifie cet espace de respiration comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces végétalisés protégés au PLU pour des motifs équivalents.

Le maintien de ces arbres permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

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

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU une trame « espace planté à conserver ou à créer » sur les parties de la place de l'Abattoir constituées par des groupements d'arbres ou des arbres d'alignements.

18. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue du Climont / rue du Grand Couronné / allé du Schluthfeld

a. Présentation - Explications - Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a notamment abouti au repérage et à la préservation de nombreux cœurs d'îlots en milieu urbain dense, à l'appui de la trame « espace planté à conserver ou à créer » inscrite au règlement graphique.

Dans le quartier de Neudorf, un important secteur de cœur d'îlot ceinturé par les immeubles des rues du Climont, du Grand Couronné et de l'allée du Schluthfeld n'a cependant pas été repéré dans le cadre de cette démarche alors que ce secteur dispose d'importants espaces boisés et végétalisés existants.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au regard de la configuration actuelle du site, ceinturé par des constructions et de la présence d'un patrimoine végétal dense constituant un cœur d'îlot végétalisé, l'Eurométropole de Strasbourg a identifié cet espace de respiration comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents.

Le maintien de cette surface végétalisée existante à l'échelle de l'îlot en second rang des constructions, permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

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

Cette présence végétale en cœur de quartier de Neudorf correspond par ailleurs à des espaces de jardins potagers et de nature « ordinaire » qui contribuent à la régulation thermique du secteur en constituant des espaces de fraîcheur et de respiration en ville, notamment lors des périodes caniculaires.

b. Traduction dans le PLU

Afin de préserver de toute imperméabilisation cet espace végétalisé et boisé constitutif d'un important cœur d'îlot existant, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur une superficie d'environ 14 ares.

19. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) – Rue de Sigolsheim / rue de Ribeauvillé

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre de son plan patrimoine, l'Eurométropole de Strasbourg a cédé en 2019 une maison d'habitation et un terrain sis 13 rue de Sigolsheim dans le quartier de Neudorf à Strasbourg. La cession a été réalisée à l'issue d'un nouvel arpentage qui a été l'occasion de redécouper le terrain d'assiette en deux entités foncières distinctes : un terrain bâti cédé et un terrain non bâti végétalisé resté dans le patrimoine de la collectivité.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La partie Sud-Est du foncier est aujourd'hui un espace végétalisé entouré de constructions qui n'a pas vocation à être sur-bâti, afin de préserver une zone de respiration végétale à l'interface entre les rues de Sigolsheim et de Ribeauvillé. La collectivité a ainsi identifié cet espace comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC sur les parcelles n° 653 et 655 sur une superficie d'environ 2 ares.

20. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Évolution d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue St Aloïse / rue Ste Agnès / rue de Sélestat

a. Présentation - Explications - Justifications

Le présent point de modification porte sur le repositionnement du périmètre d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot situé entre la rue St Aloïse, la rue Ste Agnès et la rue de Sélestat dans le quartier de Neudorf à Strasbourg.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Actuellement, un EPCC couvrant une superficie d'environ 700 m² est inscrit au règlement graphique du PLU sur ce cœur d'îlot. Le présent point de modification vise à réajuster la trame graphique existante en la repositionnant au sein du cœur d'îlot, sans le réduire, ni l'augmenter.

Cette démarche de modification poursuit deux objectifs :

- mieux prendre en compte la réalité de l'existant en couvrant des espaces de jardins, et permettre la création de futurs espaces végétalisés en pleine terre à l'Ouest et au Nord de l'îlot qui ne font pas l'objet de ce repérage ;
- sortir de l'EPCC une partie non concernée au Sud de l'îlot sur une partie qui représente un intérêt limité en termes de fonctionnement écologique et de biodiversité, étant déjà sur dalle et sans présence de pleine terre.

Les objectifs de cette évolution règlementaire permettent d'aboutir à un équilibre cohérent au regard des orientations du PADD du PLU et de la situation existante. Elle donnera la possibilité d'une meilleure articulation entre densification et réponse au besoin de production de logements dans le tissu urbain existant ; et préservation des espaces de nature en ville et des cœurs d'îlots végétalisés.

Cet ajustement porte sur une superficie d'EPCC d'environ 150 m² qui se solde par un bilan neutre en terme de surface repérée, dans la mesure ou la partie supprimée au Sud est réinscrite dans les mêmes proportions au sein de l'îlot.

b. Traduction dans le PLU

Au sein du cœur d'îlot, il est ainsi proposé de réduire au règlement graphique du PLU une partie de la trame EPCC au Sud et de l'agrandir à l'Ouest et au Nord.

20a. Commune de Strasbourg – Quartier de Neudorf – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot entre rue de Cernay / rue de Bâle

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a notamment abouti au repérage et à la préservation de nombreux cœurs d'îlots en milieu urbain dense, à l'appui de la trame « espace planté à conserver ou à créer » inscrite au règlement graphique.

Dans le quartier de Neudorf, un cœur d'îlot au Sud des rues de Bâle et de Cernay est aujourd'hui un espace végétalisé entouré de constructions qui n'a pas vocation à être sur-bâti, afin de préserver une zone de respiration végétale à l'interface entre ces rues et la rue de Ribeauvillé. La collectivité a ainsi identifié cet espace comme pouvant être préservé au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le maintien d'une surface végétalisée existante à l'échelle de l'îlot en second rang des constructions, permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

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

b. Traduction dans le PLU

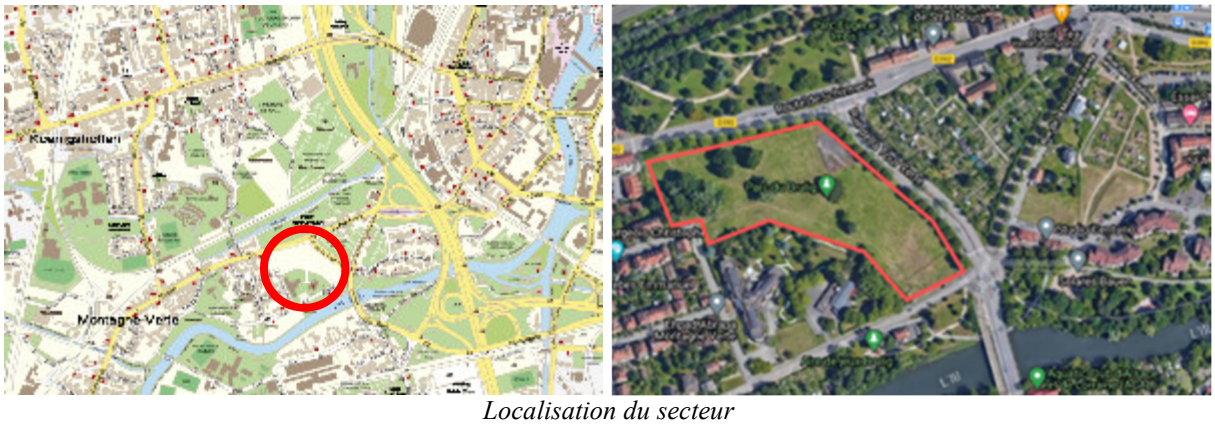
Au Sud des rues de Bâle et de Cernay, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un EPCC en cœur d'îlot sur une superficie d'environ 3,5 ares.

20b. Commune de Strasbourg – Quartier de la Montagne-Verte – Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), d'arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer et d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur le secteur entre la route de Schirmeck / rue de la Tour Verte / quai du Brulig

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole, la commune de Strasbourg a mis en place une démarche patrimoniale approfondie qui a notamment abouti au repérage et à la préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain, traduit au règlement graphique par des trames « d'espace planté à conserver ou à créer ».

A l'entrée Est de la Montagne-Verte, un secteur de zone UE3 en majorité propriété de la Ville de Strasbourg entre les rues de la Tour Verte, le quai du Brulig et la route de Schirmeck n'a pas fait l'objet d'inscriptions spécifiques au règlement graphique, alors que ce secteur dispose d'espaces boisés et végétalisés intéressants. Concernant plus spécifiquement le terrain non-bâti de ce secteur de zone, la collectivité en maîtrise totalement le devenir et tout éventuel projet, de quelque nature qu'il soit, se ferait en concertation et dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Néanmoins, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont attentives à la préservation d'espaces de respiration au sein des milieux urbains, d'autant plus s'ils s'appuient sur la végétation existante.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au regard de la configuration actuelle du site au sein de la Ceinture Verte de Strasbourg et de la présence d'un patrimoine végétal existant intéressant, l'Eurométropole de Strasbourg a identifié cet espace comme pouvant être préservé, au même titre que d'autres espaces protégés au PLU pour des motifs équivalents. Cela permettra de poursuivre les orientations fixées par le PLU et notamment :

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

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU sur ce secteur de zone UE3 :

- deux nouvelles zones d'espaces plantés à conserver ou à créer ;
- des arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ;
- un alignement d'arbres à conserver ou à créer le long de la rue de la Tour Verte.

21. Commune de VENDENHEIM – Inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot - Rue Strintz

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Vendenheim possède déjà quelques « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) inscrits au PLU lors de son élaboration. Ils identifient principalement des cœurs d'îlots verts et des arrières de jardin.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune a souhaité poursuivre ce recensement et a identifié un nouvel espace, contribuant à la nature en ville et la qualité de vie des habitants.

La commune a repéré un cœur d'îlot entre la rue Strintz et la rue du Pasteur Dannenberger, où une forte présence du végétal a été identifiée.



Pour préserver les espaces végétalisés du cœur d'îlot, il est proposé d'inscrire un « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

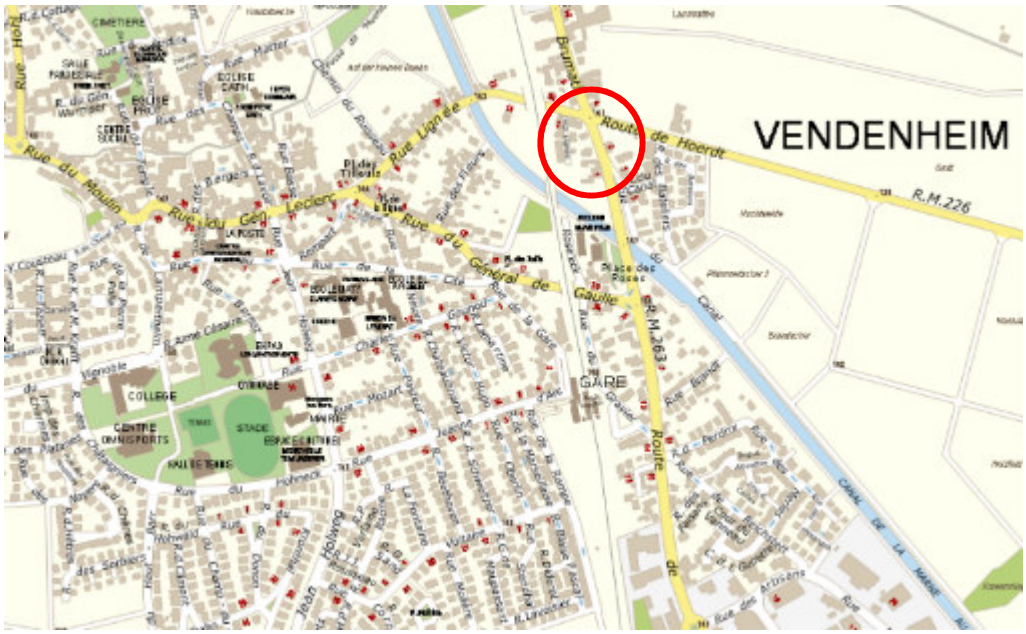
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire les espaces végétalisés de ce cœur d'îlots au règlement graphique du PLU sous la forme d'un « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

22. Commune de VENDENHEIM – Préservation d'un alignement d'arbres – Route de Hoerdt / route de Brumath

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Vendenheim souhaite protéger un groupe d'arbres au droit de la route de Hoerdt, au niveau du carrefour avec la route de Brumath.



Ce groupe d'arbres à hautes tiges participe à la qualité paysagère de l'entrée de la commune depuis la route de Hoerdt. Ainsi et compte-tenu de l'implantation des arbres sur l'espace privé, il est proposé d'identifier ce groupe d'arbres comme un « alignement d'arbres à conserver ou à créer » au règlement graphique du PLU en vue de garantir sa préservation.



Au-delà du caractère remarquable de ce groupe d'arbres, il participe également à la qualité paysagère de l'entrée Est de la commune par la route de Hoerdt.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un « alignement d'arbres à conserver ou à créer » au règlement graphique du PLU sur le secteur identifié.

II – HABITAT

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

Préambule

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH). Cela renforce son caractère stratégique et confère à la collectivité un outil complet pour mettre en œuvre sa politique en matière de logement.

La politique habitat infuse ainsi dans tout le PLU, du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe le cap général, au règlement qui porte les outils concrets permettant la réalisation d'opérations mixtes et diversifiées, en passant par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le Programme d'orientations et d'actions (POA) qui traduisent toutes les facettes de la politique habitat (formes urbaines, densité, logement des étudiants, des personnes âgées, accueil des gens du voyage, etc.).

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

Objectifs démographique et économique

L'orientation générale du PADD repose sur une ambition de croissance d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l'échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l'INSEE. Afin d'accueillir ces habitants, les besoins de production sont évalués à environ 3 000 logements par an, soit un objectif global d'environ 45 000 logements sur la durée du PLU. Pour mémoire, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faut déjà construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l'Eurométropole de Strasbourg.

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

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

Production soutenue et territorialement équilibrée

Le PLU décline de façon équilibrée sur l'ensemble du territoire l'offre nouvelle de logements. Il tient également compte de la diversité des communes et de leur rôle dans le territoire. Cependant, chacune participe à l'effort général de production de logements, aussi bien la production générale que celle à vocation sociale.

Depuis l'approbation du PLU, qui vaut PDU et PLH, la politique volontariste de l'habitat de la collectivité porte bien ses fruits, et l'atteinte de l'objectif de production de 3 000 logements dont 1 100 logements locatifs sociaux témoigne de l'efficacité du PLU.

L'offre sociale

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

Ainsi, chaque commune de l'Eurométropole de Strasbourg porte un objectif de production de logements sociaux, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU.

Pour mener à bien cet objectif, le PLU se dote d'outils règlementaires permettant la production de logements aidés. Outre les prescriptions fixées par l'OAP habitat, le PLU dispose de deux outils, dont l'utilisation est laissée à l'appréciation des communes, toujours dans le but de concrétiser l'objectif de diversité d'habitat et de production de logements sociaux :

- le Secteur de mixité sociale (SMS) ;
- l'Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS).

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

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

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

Développement urbain et requalification urbaine

La déclinaison de la politique générale de l'habitat sur le territoire métropolitain rappelée ci-avant passe nécessairement, en cohérence avec les objectifs du PADD, par des projets en renouvellement ou en requalification de sites existants. La dynamique de développement territorial peut ainsi se décliner par des politiques de requalifications urbaines sur des secteurs en friches ou sur lesquels se concentrent des forts besoins de renouvellement pour améliorer le cadre existant.

Ce volet de la politique de l'habitat qui se décline notamment dans le fait de limiter la consommation de foncier et de favoriser la mixité fonctionnelle s'accompagne d'un ensemble de problématiques urbaines, environnementales et paysagères qu'il s'agit alors de prendre spécifiquement en compte. Les projets qui se déclinent dans ce chapitre ont pour objectif de permettre la transformation ou la requalification de l'existant en travaillant sur des problématiques d'aménagements telles que :

- l'organisation viaire et l'accessibilité tous modes de déplacements ;
- la proximité avec les commerces et services de proximité ;
- l'articulation avec les transports en communs ;
- l'articulation entre nature en ville et de cadre de vie ;
- la gestion des enjeux de santé et de sécurité humaine sur des fonciers qui ont parfois été dégradés du fait des usages passés.

Politique de la ville – Renouvellement Urbain

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy, a engagé une réforme globale de la Politique de la ville.

Les nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sont venus remplacer les Zones urbaines sensibles (ZUS).

Le Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg, signé le 10 juillet 2015 par 43 partenaires, a ainsi été mis en œuvre à l'échelle intercommunale autour de 3 piliers :

- le développement économique et l'emploi ;
- la cohésion sociale ;
- le cadre de vie.

La nouvelle géographie prioritaire a pour objectif de rationaliser et recentrer la politique de la ville au bénéfice des territoires les plus en difficulté. L'identification des nouveaux quartiers prioritaires s'est fondée sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian.

Le contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg identifie aujourd'hui 18 QPV qui représentent plus de 77 000 habitants soit plus de 16 % de la population de l'agglomération :

- 13 à Strasbourg ;
- 3 à Schiltigheim et Bischheim ;
- 1 à Lingolsheim ;
- 1 à Illkirch-Graffenstaden.

7 de ces 18 QPV, identifiés par l'ANRU (Agence nationale pour le renouvellement urbain), bénéficieront du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- Cronenbourg, Elsau, Hautepierre et Neuhof - Meinau à Strasbourg ;
- Libermann à Illkirch-Graffenstaden ;
- Les Ecrivains à Schiltigheim-Bischheim ;
- Les Hirondelles à Lingolsheim.

Le NPNRU sera ainsi mis en œuvre sur une période de 10 ans. Il est décliné dans un plan guide concerté entre 2015 et 2019 et fait l'objet d'une convention qui a été signée avec l'ANRU début 2020.

Les orientations du NPNRU s'inscrivent toutes dans les objectifs généraux du PADD du PLU de l'Eurométropole en permettant ainsi :

- de prioriser le développement de la ville dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- de proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous ;
- de favoriser la qualité urbaine et de valoriser le patrimoine architectural ;
- de développer et préserver les qualités environnementales et paysagères des sites et des territoires ;
- de développer la nature en ville ;
- de maîtriser les charges et valeurs foncières dans les opérations de développement du territoire ;
- d'améliorer la qualité environnementale de sites en friche, en traitant notamment les sols pollués ;
- d'assurer une mixité des fonctions.

Le NPNRU vise particulièrement à apporter une diversification des formes urbaines et une nouvelle organisation des espaces publics et privés, dans des secteurs d'habitat denses initialement relativement homogènes et le plus souvent sans réelles trames viaires lisibles à l'échelle des quartiers.

La modification n° 3

La modification n° 3 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre. Elle porte ainsi sur plusieurs points :

- la mise en place d'un ERMS sur la commune de Vendenheim ;

- la mise en place d'outils permettant d'engager le projet de requalification et de développement urbain ESPEX dans le quartier Montagne-Verte à Strasbourg ;

- la mise en place d'outils en lien avec le NPNRU dans les quartiers Neuhof, Meinau et Hautepierre à Strasbourg ainsi que dans le quartier des Écrivains à Bischheim-Schiltigheim ;

- la correction d'erreur matérielle par la suppression de SMS au niveau du quartier des Hirondelles à Lingolsheim.

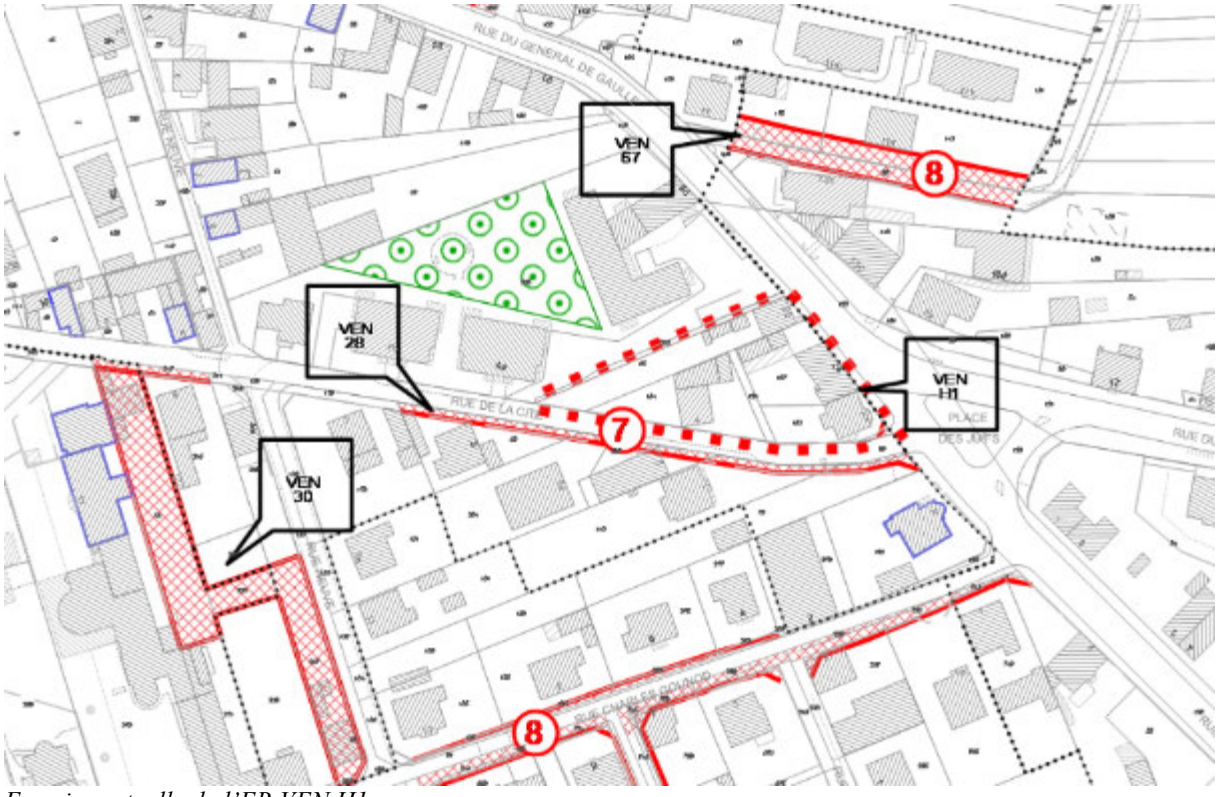
HABITAT SOCIAL

23. Commune de VENDENHEIM – Organisation des secteurs de mixité sociale – Suppression de l'ERMS VEN H1 rue de la Cité / rue du Général de Gaulle – Création d'un ERMS rue Jean Holweg / rue Jeanne d'Arc

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Emplacement réservé de mixité sociale (ERMS) VEN H1 a été inscrit en vue de produire des logements sociaux au niveau du carrefour entre la rue de la Cité et la rue du Général de Gaulle.

Aujourd'hui l'opportunité d'aménager des logements sociaux dans ce secteur n'a pas pu être saisie. En effet, suite à la vente des terrains concernés par l'ERMS, ces derniers n'ont pas pu être cédés à la commune de Vendenheim. De fait, il est simplement proposé de supprimer cet ERMS.



Emprise actuelle de l'ER VEN H1

En contrepartie, et parce que la commune de Vendenheim est carencée en termes de logements sociaux, la commune souhaite définir un nouveau secteur d'habitat social, au niveau du carrefour entre la rue Jean Holweg et la rue Jeanne d'Arc.

Ce secteur a été défini car il est situé à proximité d'une partie des équipements de la commune (mairie, gymnase, stade, espace culturel, collège etc.). Cette proximité est un atout en vue de l'aménagement d'un parc de logements sociaux.



Création d'un secteur de mixité sociale au niveau du carrefour entre la rue Jeanne d'Arc et la rue Jean Holweg

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'ER VEN H1 et d'inscrire l'ER VEN H2 au règlement graphique du PLU et mettre à jour la liste des emplacements réservés de mixité sociale en conséquence :

Commune	N°	Nature du programme	Acquéreur (en case de mise en demeure d'acquérir)	Superficie (en ares)
~~VEN~~	~~VEN H1~~	~~Le programme doit intégrer 100 % de logements locatifs sociaux~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~15,76~~
VEN	VEN H2	Le programme doit intégrer 100 % de logements locatifs sociaux	Eurométropole de Strasbourg	31,56

24. Commune de Strasbourg – Quartier de Cronenbourg – Organisation des secteurs de mixité sociale – Création d'un SMS 2 entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer

a. Présentation - Explications – Justifications

L'îlot situé entre la route Marcel Proust et la rue Jacob Mayer à Cronenbourg est composé d'un ensemble immobilier de plusieurs bâtiments à vocation tertiaire. Ce secteur, au même titre que le reste de la rue Jacob Mayer occupé par des collectifs de logements, est actuellement classé en zone urbaine mixte UCB1, assorti d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) n° 1. Ce dispositif règlementaire du PLU impose un seuil de 25 % maximum de logement locatif social à produire en cas de réalisation d'une opération de plus de 12 logements.



Localisation du secteur - (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La collectivité constate aujourd'hui une mutation de ce secteur, notamment vers des produits de type petits logements ou meublés « Airbnb ». Or le constat, particulièrement sur ce secteur, porte sur un manque important de logements de ce type à destination prioritairement des plus précaires de type pension de famille, résidence sociale, hébergement d'urgence etc. qui pourrait être une réponse aux besoins identifiés sur le quartier.

Afin de pouvoir travailler sur ce type de programmation, l'évolution du SMS sur ce secteur s'avère nécessaire afin de permettre la réalisation non plus d'un maximum de 25 % de logements sociaux mais d'un minimum d'au moins 35 % au regard des programmes qui pourraient être développés. L'opération projetée contribuerait par conséquent à diversifier l'offre de logements et répondrait aux objectifs du PLU en faveur du logement abordable pour tous.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, l'Eurométropole de Strasbourg propose de faire évoluer, sur la partie Nord de la rue Jacob Mayer, le SMS1 de la zone UCB1 vers un SMS2 afin de permettre la réalisation d'une opération de 35 % de logements sociaux minimum au droit du site tertiaire actuel.

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET REQUALIFICATION URBAINE

25. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne Verte – Mise en œuvre du projet ESPEX, inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG), inscription d'emplacements réservés et création d'une OAP sur le secteur route de Schirmeck / rue du Petit-Marais / rue de Singrist / rue de Crastatt

a. Présentation - Explications – Justifications

Le projet ESPEX

Le projet de la collectivité dénommé « ESPEX » (pour espaces extérieurs) concerne les cités de grands ensembles construits dans les années 1950 à 1970. Ce projet permet en premier lieu de clarifier la domanialité de ces espaces extérieurs des cités pour les transformer en espaces durables. Des objectifs multiples en découlent : améliorer le cadre de vie des habitants par l'engagement d'actions pour désimperméabiliser les sols, améliorer l'infiltration des eaux pluviales, planter des arbres, végétaliser les rues et permettre un meilleur maillage piéton.

Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, il s'agit, en concertation étroite avec les bailleurs, les syndics, les professionnels et les habitants de transformer, concevoir et exploiter ces espaces dans une démarche de mise en œuvre de l'axe 1.4 du Plan climat « *Inventer une nouvelle manière de fabriquer la ville, d'évaluer et d'accompagner les pratiques des habitant-e-s* ». A l'échelle du territoire métropolitain, le projet ESPEX englobe 19 cités, 9 300 logements, 24 000 habitants et 147 ha d'espaces extérieurs à requalifier.

Dans le quartier de la Montagne-Verte, le diagnostic des usages et des fonctionnalités qui a donné lieu au plan guide co-construit avec les habitants et validé en avril 2019 a arrêté les orientations suivantes :

- créer un réseau de cheminement piéton-vélo entre les habitations et les aires de jeux, les habitants et l'école, la gare, le centre commercial et les commerces ;
- créer et réorganiser les stationnements voiture et vélo ;
- simplifier les entrées et la circulation au sein du quartier ;
- mettre des containers enterrés pour rendre salubre la collecte des déchets ;
- créer une signature paysagère de la cité ;
- intégrer les entrées d'immeubles sur le domaine privé.

Dans cette perspective, un travail sur l'aménagement d'une voie verte à l'Est du groupe scolaire Erckmann-Chatrian, sur l'ouverture de rue de Crastatt et sur l'élargissement de rue de Singrist a été engagé. Ces orientations ont été traduites dans le plan guide et nécessitent désormais une mise en cohérence avec le règlement graphique du PLU pour entrer en phase opérationnelle.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Plus particulièrement, l'ouverture de la rue de Crastatt vers la route de Schirmeck aura pour but de fluidifier la circulation au sein de la cité, d'améliorer la collecte des déchets et de sécuriser les cheminements piétons des habitants. Le bouclage du quartier et la mise en sens unique de la rue répondent à plusieurs dysfonctionnements identifiés lors des ateliers de rue réalisés avec les habitants. Le sens unique de circulation permettra de créer des cheminements piétons sécurisés aux normes PMR, des stationnements en niche et un parking privé.

Mais l'opération ESPEX s'inscrit également dans un périmètre plus large de mutation urbaine, allant jusqu'à la rue du Petit Marais à l'Ouest, à la limite avec le ban communal de Lingolsheim.

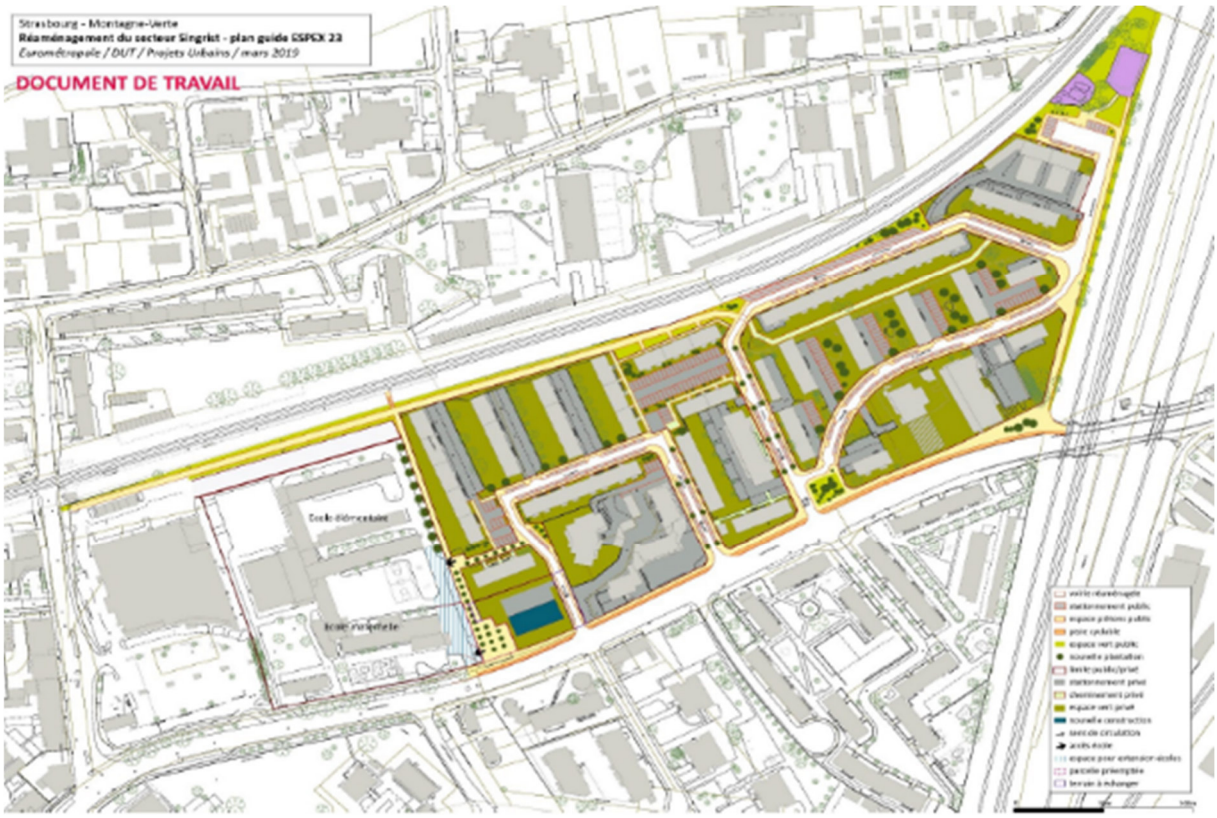
Le supermarché actuel et les superettes situées le long de la route de Schirmeck sont voués à muter, car l'offre commerciale qu'ils proposent n'est plus adaptée aux besoins actuels des habitants et les bâtiments sont devenus obsolètes.

<u>Des enjeux autour d'une réflexion globale</u>

Une réflexion sur l'aménagement d'ensemble a donc été menée pour accompagner l'évolution de ces terrains en lien et en cohérence avec les objectifs initiaux du projet ESPEX et permettant d'aller plus loin sur un périmètre plus global pour :

- désimperméabiliser les sols ;
- renforcer la part de nature en ville pour améliorer le confort d'été et améliorer le cadre de vie du secteur ;
- améliorer le maillage viaire et les circulations douces au sein des opérations ;
- engager des réflexions urbaines pour l'accompagnement de sites en mutation ;
- permettre une meilleure mixité des fonctions urbaines autour d'équipements, de commerces et de logements ;
- prendre en compte de la capacité du secteur à offrir des solutions de multimodalité.

Ce plan guide d'ensemble s'appuie également sur le nouveau maillage viaire du secteur, en lien avec la gare du Roethig et inclut le réaménagement du groupe scolaire Erckmann-Chatrian dont les études portées par la collectivité sont en cours de réalisation.



Réaménagement du secteur Singrist / ESPEX 23
Plan guide – Document de travail
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette vision d'ensemble à l'échelle du secteur élargi doit permettre d'accompagner de façon plus qualitative et cohérente l'évolution urbaine, tout en permettant la création d'une programmation mixte qui pourrait s'articuler autour de logements, d'activités et d'équipements en lien avec les besoins actuels et futurs.

L'emprise foncière située entre la voie ferrée, la rue du Petit-Marais, la route de Schirmeck et le groupe scolaire (actuellement occupée par un supermarché, une station de lavage et une station-service) constitue à ce titre un secteur porteur d'enjeux stratégiques importants en terme d'aménagement urbain, dans la mesure où elle se positionne à l'interface de toutes les réflexions en cours décrites ci-avant.

Plus particulièrement, elle se situe au contact direct de la gare du Roethig et du groupe scolaire Erckmann Chatrian, deux sites d'équipements publics sur lesquels des études de requalification sont en cours, en plus de la démarche ESPEX engagée.

Dans ce cadre, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent se donner la possibilité d'engager des études spécifiques sur cette emprise foncière permettant de définir les orientations d'un projet avant toute évolution urbaine non maîtrisée sur ce site.

Pour engager ce temps de réflexion qui permettra de mieux encadrer le devenir du site à l'appui des enjeux identifiés, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent instaurer une servitude dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celle-ci est mise en œuvre en vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et motivée pour les raisons suivantes :

- poser une réflexion globale sur un secteur aux forts enjeux urbains, paysagers et de mobilité, en lien avec les différents modes de déplacements qui se structurent sur ce carrefour ;
- intégrer aux futurs aménagements et constructions les politiques publiques en matière de diversité de logement, de qualité urbaine et architecturale, d'air, de climat et d'énergie ;
- conforter la mixité urbaine, valoriser et clarifier le paysage urbain, l'organisation viaire et les espaces extérieurs de ce secteur nodal du quartier ;
- maîtriser un développement urbain cohérent ;
- donner du temps à la collectivité de planifier le déploiement des équipements et réseaux nécessaires pour absorber de nouveaux projets d'urbanisation.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour une durée maximale de 5 ans. Cela étant, la définition d'un projet d'ensemble cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure de modification peut supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement.

Dans l'attente, il est néanmoins déjà proposé de traduire, à l'échelle du secteur élargi, certaines orientations déjà définies dans une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette dernière permet déjà de tenir compte et de traduire ces éléments programmatiques issus du plan guide. Cet outil du PLU est le support adéquat pour tenir compte de façon cohérente et articulée des objectifs poursuivis et permettre de décliner les orientations de la démarche ESPEX et d'accompagner de façon qualitative l'évolution du secteur. A l'issue des études engagées dans le cadre de la mise en place du PAG, l'OAP pourra le cas échéant être complétée pour tenir compte de l'issue des réflexions.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte à la fois des orientations arrêtées dans le cadre du plan guide d'ensemble, des enjeux de mutation du secteur et de décliner les objectifs du projet ESPEX sur le secteur Montagne-Verte, il est proposé les modifications suivantes :

- l'inscription d'un périmètre de PAG sur le Nord et l'Ouest de la zone UB3 situé entre la voie ferrée, la rue du Petit-Marais et la route de Schirmeck (l'échéance du PAG est fixée à 5 ans maximum à compter de l'approbation de la présente modification n° 3 du PLU) ;

- la création sur le secteur global d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Petit Marais - Singrist » ;

- l'inscription de 4 emplacements réservés complétant de la manière suivante la liste des emplacements réservés :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EMV	**24**	Elargissement de la rue du Petit Marais	Eurométropole de Strasbourg	3,78
EMV	**25**	Création d'une voie verte en lien avec le projet de restructuration du groupe scolaire Erckmann-Chatrian et la création d'un parvis	Eurométropole de Strasbourg	4,09
EMV	**26**	Création de la liaison entre la rue de Crastatt et la route de Schirmeck	Eurométropole de Strasbourg	6,92
EMV	**27**	Elargissement de la rue de Singrist	Eurométropole de Strasbourg	3,13

POLITIQUES DE LA VILLE – RENOUVELLEMENT URBAIN (ANRU)

26. Communes de BISCHHEIM et de SCHILTIGHEIM – Mise en œuvre du projet national de renouvellement urbain du quartier des Écrivains qui regroupe des quartiers situés à l'Ouest de Bischheim et de Schiltigheim. Quartier des Ecrivains – Création des emplacements réservés BIS 112, BIS 113, BIS 114, BIS 115, BIS 116, SCH 143, SCH 144, SCH 145, SCH 146, SCH 147 et SCH 150 et instauration d'un tracé de principe pour la réalisation d'une voie pour les piétons et les cyclistes vers la gare SNCF de Bischheim

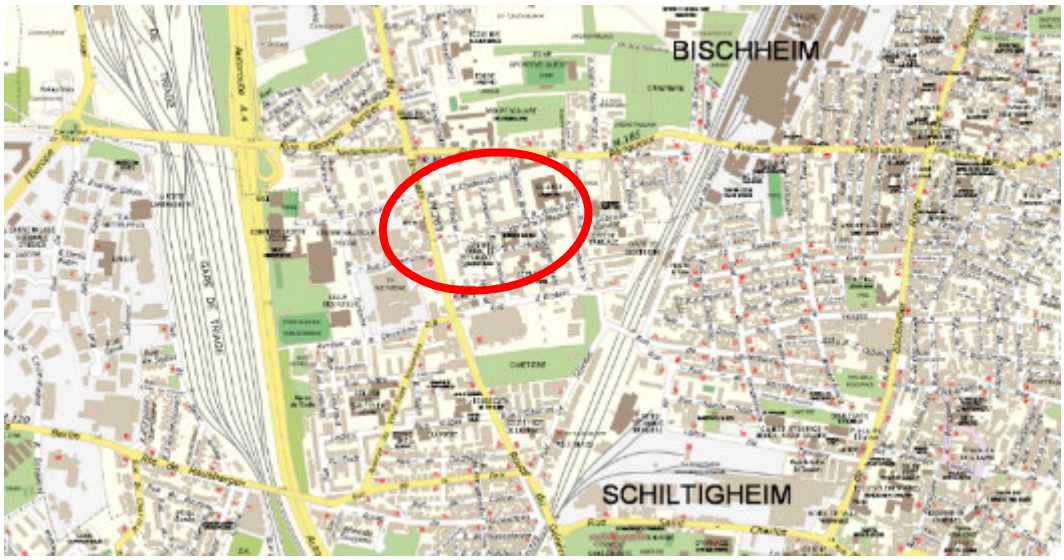
a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée depuis l'an 2000 en faveur des quartiers qui présentent les plus grands signes d'inégalités sociales et de dégradations urbaines.

Dans le cadre d'un premier programme de rénovation urbaine (2005-2015), de nombreux investissements ont été réalisés pour transformer durablement les quartiers de Hautepierre, de Cronenbourg, de la Meinau, du Neuhof à Strasbourg et des Hirondelles à Lingolsheim.

Avec la signature du Contrat de Ville, ces quartiers ont à nouveau été identifiés comme prioritaires et bénéficieront du Nouveau programme national de renouvellement urbain (2015-2025) pour poursuivre leur rénovation.

Trois autres quartiers ont également été retenus par l'État dont les quartiers Ouest, situés sur les communes de Bischheim et de Schiltigheim. Ils rassemblent les habitants des quartiers des Ecrivains, des Généraux, de la SNCF ainsi que ceux des secteurs de la rue de Vendenheim.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Avec ce nouveau programme, des actions y seront menées en faveur de l'égalité sociale et urbaine, du cadre de vie et du développement économique.

Outre la réhabilitation d'un certain nombre de logements, ce secteur va s'ouvrir sur son environnement proche.

Le projet de modification participe à la réalisation de ce projet de requalification urbaine via l'instauration d'emplacements réservés qui permettront la réalisation ou la reconfiguration d'axes de circulation motorisés ou de cheminements piétons et cyclistes.

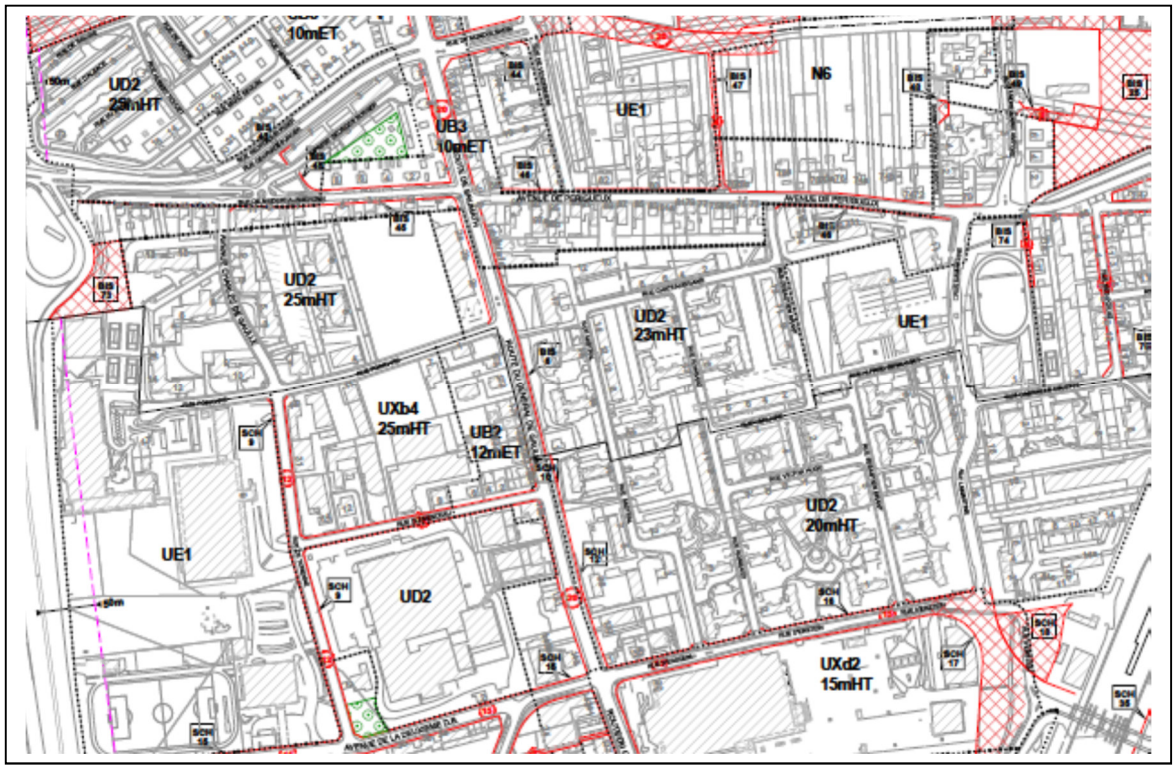
À l'Est, un emplacement réservé et un tracé de principe sont mis en place pour la réalisation d'une voie d'accès vers la gare SNCF, réservée aux piétons et aux cyclistes. Cette gare, située sur le ban communal de Bischheim, permet de se rendre aussi bien à la gare de Strasbourg qu'à la station terminus « Hoenheim gare » de la ligne B du tramway.

À l'Ouest du quartier, trois emplacements réservés sont mis en place pour « ouvrir » le quartier sur la route du Général de Gaulle et sur l'opération d'aménagement à vocation d'habitat qui sera créée sur le site de l'ancienne imprimerie Istra.

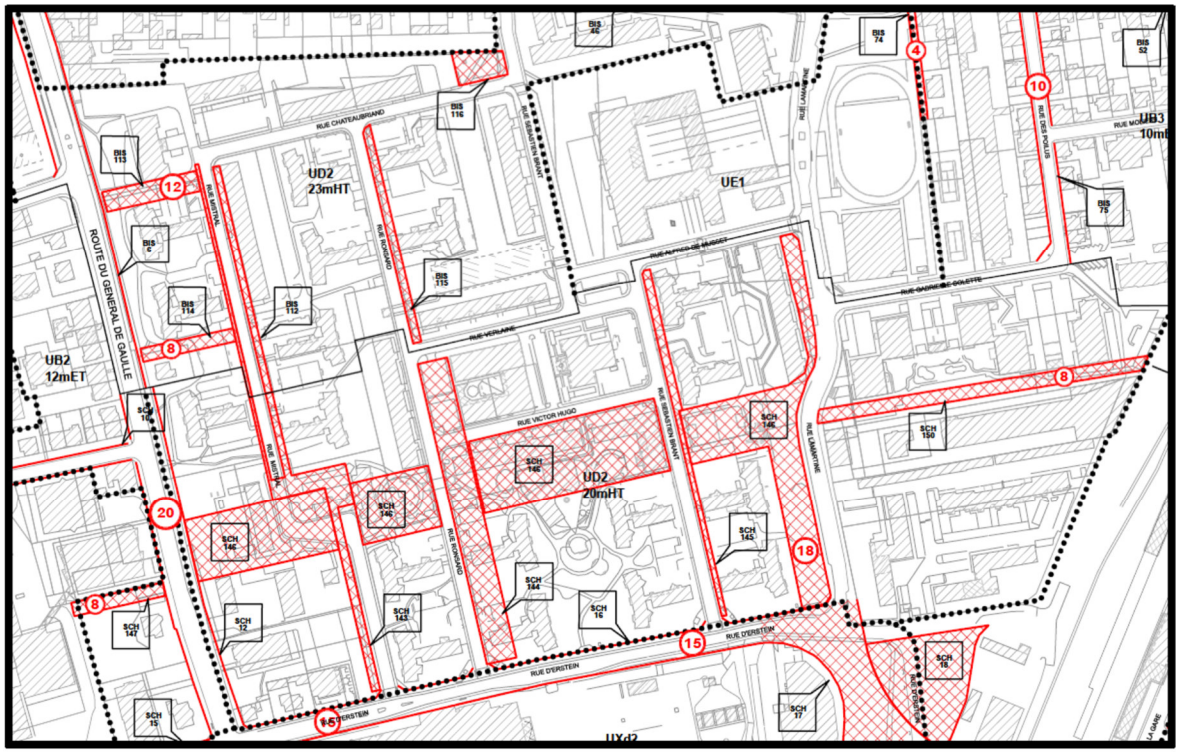
Un emplacement réservé, orienté Est-Ouest permettra la réalisation d'un mail planté, largement dimensionné. Cet axe de circulation apaisé et agréable structurera le quartier.

Les trois rues orientées Nord-Sud seront quant à elle réaménagées et arborées. En effet :

- l'emplacement réservé BIS 112 prévoit l'élargissement des deux côtés de la rue Mistral de 12,5 m d'emprise. L'emplacement réservé SCH 143 en assurera la continuité jusqu'à la rue d'Erstein ;
- l'emplacement réservé B1S 113 prévoit l'élargissement de la rue Brandt à 12 m d'emprise. L'emplacement réservé SCH 144 en assurera la continuité jusqu'à la rue d'Erstein ;
- l'emplacement réservé B1S 115 prévoit l'élargissement de la rue Ronsard à 12 m d'emprise. L'emplacement réservé SCH 145 en assurera la continuité jusqu'à la rue d'Erstein.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg



Extrait du règlement graphique du PLU après modification. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, sont créés :

- l'emplacement réservé BIS 112 pour le réaménagement et l'élargissement de la rue Mistral à 12,5 m d'emprise ;
- l'emplacement réservé BIS 113 pour la création d'une voie de liaison entre la rue Mistral et la route de Brumath de 12 m d'emprise ;
- l'emplacement réservé BIS 114 pour la création de cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Mistral et la route de Brumath de 8 m d'emprise ;
- l'emplacement réservé BIS 115, pour le réaménagement et élargissement de la rue Ronsard ;
- l'emplacement réservé BIS 116, pour l'aménagement du square situé à l'angle de la rue Lamartine et la rue de Périgueux ;
- l'emplacement réservé SCH 143, pour le réaménagement et élargissement de la rue Mistral ;
- l'emplacement réservé SCH 144, pour le réaménagement et élargissement de la rue Ronsard ;
- l'emplacement réservé SCH 145, pour le réaménagement et élargissement de la rue Brandt ;
- l'emplacement réservé SCH 146, pour la création d'un mail planté de part et d'autre de la route de Brumath jusqu'aux abords de la voie SNCF, y compris les abords de la rue Lamartine ;
- l'emplacement réservé SCH 147, pour la création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la route de Brumath et le projet de requalification de l'ancienne imprimerie Istra ;
- l'emplacement réservé SCH 150, pour la création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Lamartine et les abords des voies ferrées.

Vu l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée de la manière suivante :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BIS	BIS 112	Réaménagement et élargissement de la rue Mistral à 12,5 m d'emprise	Eurométropole de Strasbourg	8,38
BIS	BIS 113	Création d'une voie de liaison entre la rue Mistral et la route de Brumath de 12 m d'emprise	Eurométropole de Strasbourg	6,94
BIS	BIS 114	Création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Mistral et la route de Brumath de 8 m d'emprise	Commune de Bischheim	4,52
BIS	BIS 115	Réaménagement et élargissement de la rue Ronsard	Eurométropole de Strasbourg	6,58
BIS	BIS 116	Aménagement du square situé à l'angle de la rue Lamartine et la rue de Périgueux	Commune de Bischheim	5,15
SCH	SCH 143	Réaménagement et élargissement de la rue Mistral à 12,5 m d'emprise	Eurométropole de Strasbourg	16,04
SCH	SCH 144	Réaménagement et élargissement de la rue Ronsard	Eurométropole de Strasbourg	32,95

SCH	SCH 145	Réaménagement et élargissement de la rue Brandt	Eurométropole de Strasbourg	8,03
SCH	SCH 146	Création d'un mail planté de part et d'autre de la route de Brumath jusqu'aux abords de la voie SNCF, y compris les abords de la rue Lamartine	Commune de Schiltigheim	147,21
SCH	SCH 147	Création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la route de Brumath et le projet de requalification de l'ancienne imprimerie Istra	Commune de Schiltigheim	4,46
SCH	SCH 150	Création d'un cheminement doux et d'espaces verts entre la rue Lamartine et les abords des voies ferrées	Eurométropole de Strasbourg	15,79

Un tracé de principe est instauré pour la réalisation d'une voie pour les piétons et les cyclistes vers la gare SNCF.

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

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

26a. Commune de LINGOLSHEIM - Correction d'une erreur matérielle – Suppression des secteurs de mixité sociale (SMS) du quartier prioritaire

a. Présentation - Explications – Justifications

Lors de la modification n° 2 du PLUi des secteurs de mixité sociale (SMS) ont été instaurés sur l'ensemble des zones urbaines de la commune de Lingolsheim.

Le Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV) de Lingolsheim, concerné par le renouvellement urbain, a été recouvert d'un SMS 12.

Ce SMS 12 impose la réalisation de 25 % minimum de logements sociaux pour la réalisation de programme supérieur ou égal à 12 logements.

Or, cette insciption de SMS sur règlement graphique du PLUi constitue une incohérence entre le plan de règlement du PLUi et les dispositions nationales relatives au renouvellement urbain.

En effet, la loi n°2014-173 du 21 février 2014 dite LAMY pose une interdiction de création de logements locatifs sociaux au sein des QPV concernés par le renouvellement urbain (sauf dérogations strictement encadrées).

L'article 3 de la loi LAMY modifie la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine en créant un article 9-1 qui dispose que *« si la requalification des quartiers prioritaires le nécessite, ces interventions peuvent être conduites à proximité de ceux-ci. La production de logements locatifs sociaux financée dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain s'effectue dans les unités urbaines auxquelles appartiennent les quartiers concernés par ce programme. Ce programme doit garantir une reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux démolis compatible avec les besoins structurels en logements locatifs sociaux fixés par les programmes locaux de l'habitat. »*.

L'article 2.3.1.1 du titre II du règlement général relatif au nouveau programme national de renouvellement urbain précisant cette disposition en ce sens : *« Par ailleurs, la localisation de la reconstitution de l'offre est à déterminer en fonction des objectifs de rééquilibrage géographique à l'échelle de l'agglomération, notamment en ce qui concerne les logements à bas loyers, et au regard des caractéristiques territoriales différenciées en termes de dynamiques économique, démographique et de marché du logement. Pour favoriser la mixité sociale, elle sera située en dehors des quartiers prioritaires de la ville (QPV) et des quartiers hors QPV ayant fait l'objet du programme national de rénovation urbaine (PNRU), ainsi que des communes dont la part de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de logement est supérieure à 50%, sauf contexte spécifique argumenté. »*

Ce QPV présente déjà un taux de plus de 50 % de LLS. Il tombe donc sous l'interdiction fixée par la loi de produire davantage de LLS.

Le SMS indiqué au règlement graphique du PLUi ne devrait donc pas s'appliquer sur périmètre de QPV.

Cette incohérence se retrouve également entre le plan de règlement du PLUi et l'OAP « Réhabilitation du quartier des Hirondelles » dans laquelle il est mentionné au paragraphe concernant la programmation que : « Le nombre de logements à produire, ainsi que le taux de logements locatifs sociaux, ne se réfèreront pas aux objectifs de production inscrit dans l'Orientation d'aménagement et de programmation « Habitat », car ce projet de requalification du quartier est réalisé dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, dont l'un des objectifs est de ne pas y développer du logement social ».

En conséquence, il est proposé de supprimer les périmètres de SMS du règlement graphique au sein du périmètre de QPV de la commune de Lingolsheim.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de supprimer les secteurs de mixité sociale (SMS) sus-mentionnés, au règlement graphique :

- plan n° 20 au 1/2000e ;
- plan n° 8 au 1/5000e.

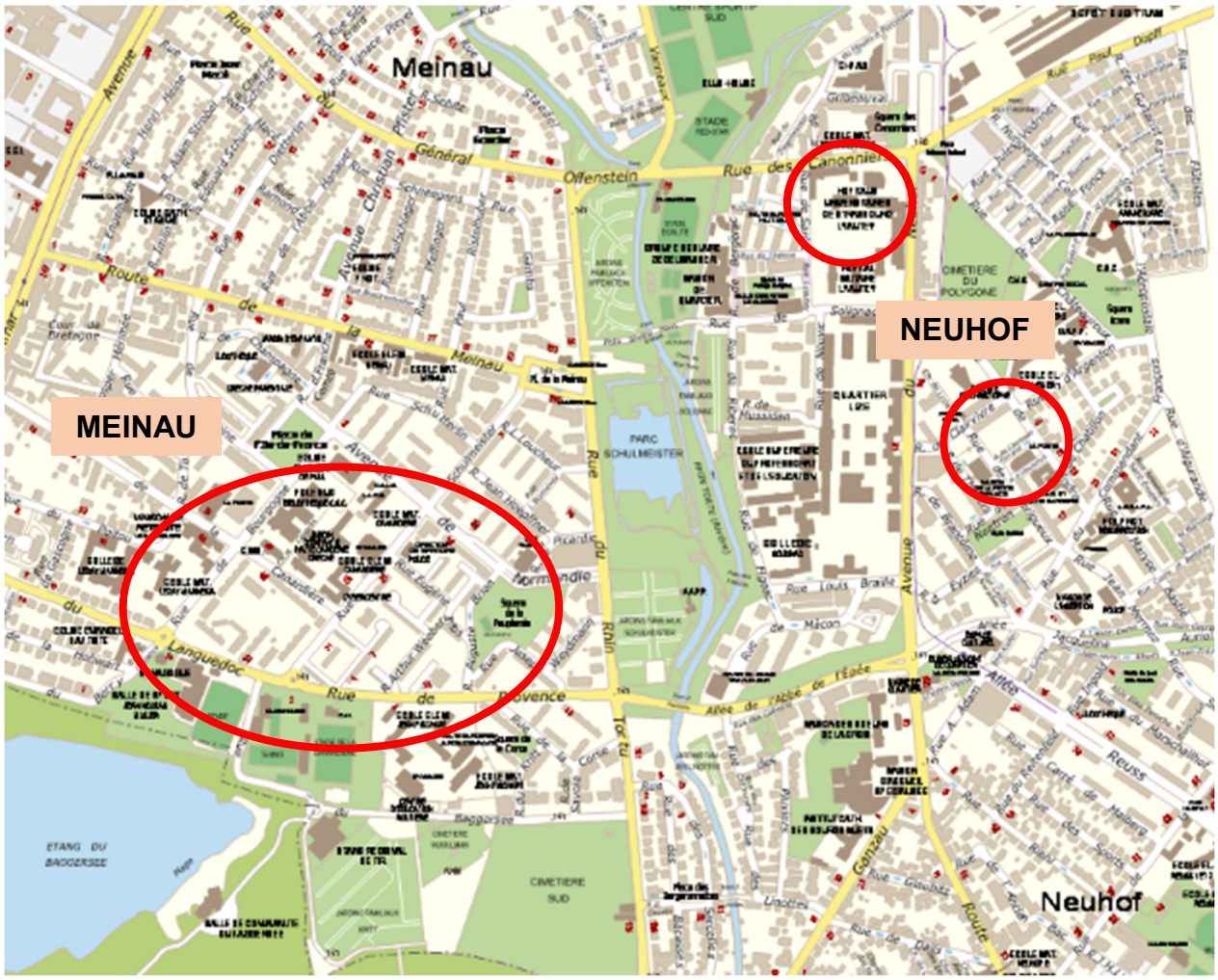
27. Commune de STRASBOURG – Quartiers du Neuhof et de la Meinau

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), la transformation urbaine des quartiers du Neuhof et de la Meinau, engagée depuis les années 2000, va être poursuivie sur de nouveaux secteurs, à travers 4 sortes d'opérations :

- des démolition et reconstruction de logements ;
- de la réhabilitation et de la résidentialisation de logements sociaux ;
- de la création ou de la restructuration d'équipements publics ;
- de l'aménagement et de la reconfiguration d'espaces publics.

Le NPNRU se déploiera sur différents secteurs de ces deux quartiers et concernera plusieurs maitres d'ouvrages et propriétaires fonciers.



Localisation du secteurs NPNRU Meinau et Neuhof concernés par le présent point de modification (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le règlement écrit et graphique du PLU actuel sur les secteurs concernés correspond aux formes historiques des quartiers d'habitat social dense et collectif, notamment en termes de hauteur, de densité autorisée et de rapport au sol. Comme cela a été explicité dans le rapport de présentation du PLU, ces grands ensembles d'habitat social des années 1960 et 1970 ont été

règlementairement traduits à travers les objectifs poursuivis par la zone UD dont l'objectif est de permettre la rénovation et le développement de projets urbains.

Dans ce cadre, une mise en cohérence des outils du PLU (règlement graphique, écrit et OAP) doit permettre de rapprocher le cadre réglementaire de la réalité des futurs projets urbains et de faciliter leur mise en œuvre, dans leur conception, leur économie et jusqu'à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications proposées ci-après sont à ce titre nécessaires à la réalisation des premiers projets sur les quartiers du Neuhof et de la Meinau.

Neuhof

1. Projet de collège et reconversion de l'ancien hôpital militaire Lyautey

L'Eurométropole de Strasbourg porte le projet de reconversion de l'ancien hôpital Lyautey, friche militaire désaffectée depuis fin 2008, située à l'entrée du quartier du Neuhof.

Le programme et les principes d'aménagement du projet doivent permettre :

- de transférer l'actuel collège Solignac au sein de ce site de valeur patrimoniale, future vitrine du quartier, et autour d'un projet pédagogique innovant. Ce projet d'intérêt général est porté par le Conseil départemental du Bas-Rhin ;
- de diversifier les formes d'habitat et développer une programmation favorisant la mixité sociale (bâtiments patrimoniaux réhabilités en logements en accession, logements neufs en accession sociale ou à prix maîtrisés, …) ;
- de valoriser le patrimoine urbain et paysager existant en lui redonnant une fonction :
  - réhabilitation de certains bâtiments existants en équipement de quartier et logements privés ;
  - transformation du bâtiment d'honneur et du jardin situés en entrée de quartier en bâtiment et jardin publics.

À ce stade, pour permettre et favoriser la mise en œuvre du projet de collège, des évolutions règlementaires apparaissent nécessaires pour définir un zonage dédié aux équipements sur l'emprise envisagée pour le collège et pour définir des dispositions en matière d'usage des sols permettant de garantir la compatibilité sanitaire du site avec l'usage projeté.

Bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation du collège

La méthodologie retenue pour cette démarche s'opère dans le cadre de la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

La recherche d'un nouveau site de localisation du collège Solignac a été menée en partenariat avec le Conseil départemental du Bas-Rhin depuis l'été 2018.

L'opportunité d'un déplacement au sein du quartier Neuhof part du constat partagé d'une situation initiale peu favorable en termes d'attractivité urbaine. L'actuel collège Solignac, situé rue Louis Braille, est aujourd'hui très enclavé, à l'arrière des murs d'enceinte de la caserne Lizé

(Eurocorps), sans visibilité depuis les axes principaux du quartier. L'établissement cumule par ailleurs un ensemble d'indicateurs défavorables en matière de réussite scolaire : taux de fuite élevé, sous-occupation, taux de réussite au brevet parmi les plus faibles de l'académie.

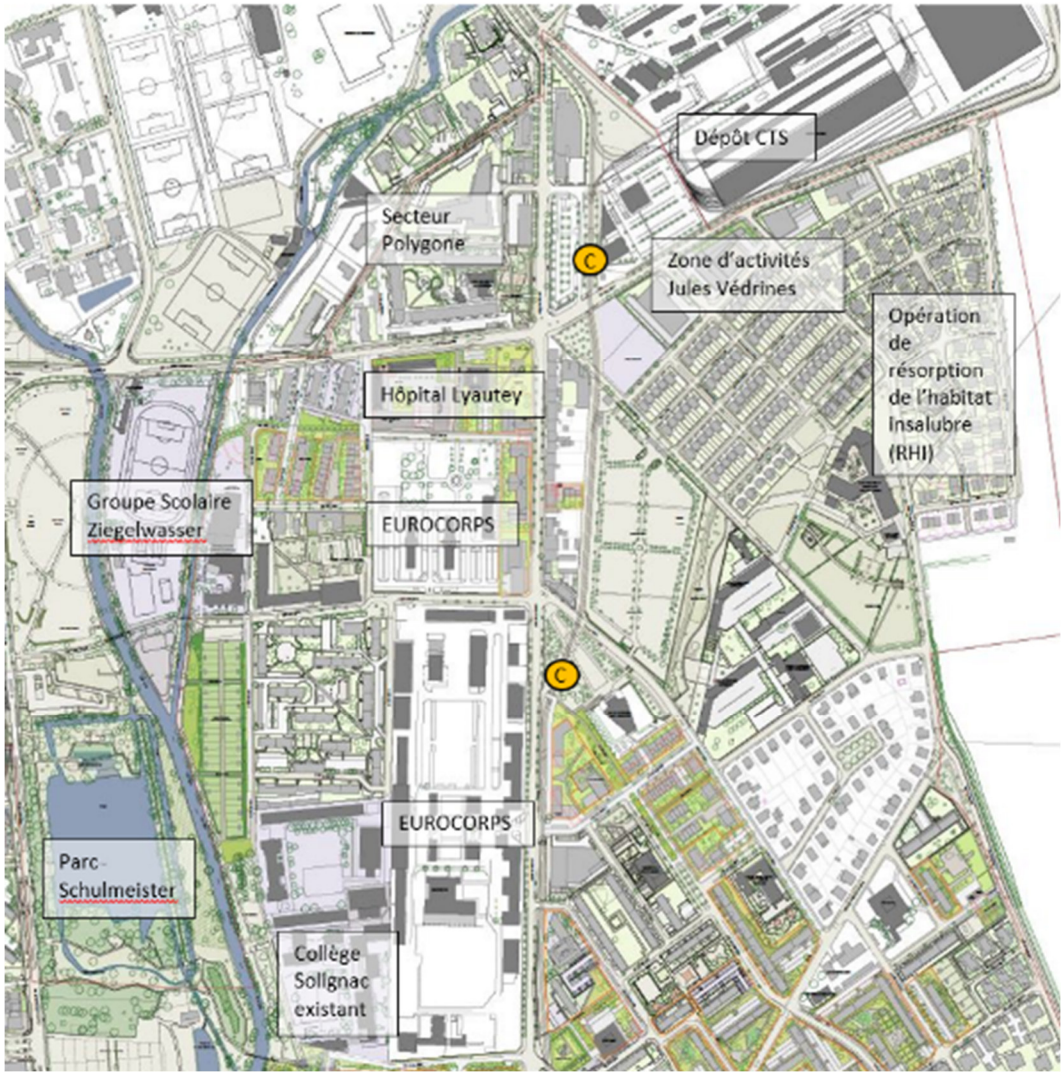
Le projet de relocalisation et la réflexion programmatique en cours sur le projet d'établissement poursuivent les objectifs suivants :

- positionner le nouvel établissement en entrée de quartier, proche des transports en communs ;
- prévoir un établissement ouvert sur le reste du quartier en trouvant des complémentarités avec les autres équipements éducatifs et sociaux-culturels du secteur ;
- réduire les écarts socio-éducatifs à l'échelle des quartiers Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg et lutter contre la ségrégation sociale entre collèges, à travers l'intégration dans un site patrimonial et la mise en place d'un projet éducatif inédit et pilote.

Le projet est à mettre en œuvre dans la période 2020-2025. Le Conseil départemental du Bas-Rhin vise une ouverture de l'établissement pour la rentrée scolaire 2024.

L'entrée Nord du quartier du Neuhof a fait l'objet d'une reconversion forte dans le cadre du premier programme national de renouvellement urbain sur la période 2005-2020, à travers l'arrivée de la ligne C du tramway et l'implantation du dépôt CTS, le renouvellement urbain complet du secteur Polygone, la création du parc d'activités Jules Védrines et l'opération de résorption de l'habitat insalubre des terrains du Polygone.

La majeure partie des terrains encore propriété de la collectivité a permis soit de compléter la trame d'espaces publics, soit de trouver des assiettes foncières support du projet de diversification du parc résidentiel.



Entrée Nord du Neuhof : Plan de synthèse après interventions ANRU 1 et NPNRU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans le cadre du NPNRU à réaliser sur la période 2020-2030, l'essentiel des opérations est programmé sur site, dans le cadre de projets de réhabilitation d'équipements et de résidences sociales ou en lieu et place d'immeubles de logements sociaux démolis. Il s'agit le plus souvent d'emprises restreintes et situées au contact direct de secteurs résidentiels existants.

Le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey, d'une superficie de 2,3 ha, représente l'emprise mutable la plus importante du quartier. Les discussions engagées dès 2015 avec le Ministère des Armées en vue de son acquisition par l'Eurométropole de Strasbourg avaient pour objectif de réactiver et valoriser une friche urbaine en entrée de quartier.

La recherche d'un site de relocalisation du collège Solignac par le Conseil départemental a permis aux services des deux collectivités de se rapprocher pour confirmer la faisabilité spatiale, financière et opérationnelle de l'implantation du nouveau collège dans le site.

Hypothèses et possibilités au sein du site Lyautey dans le cadre du projet de reconversion

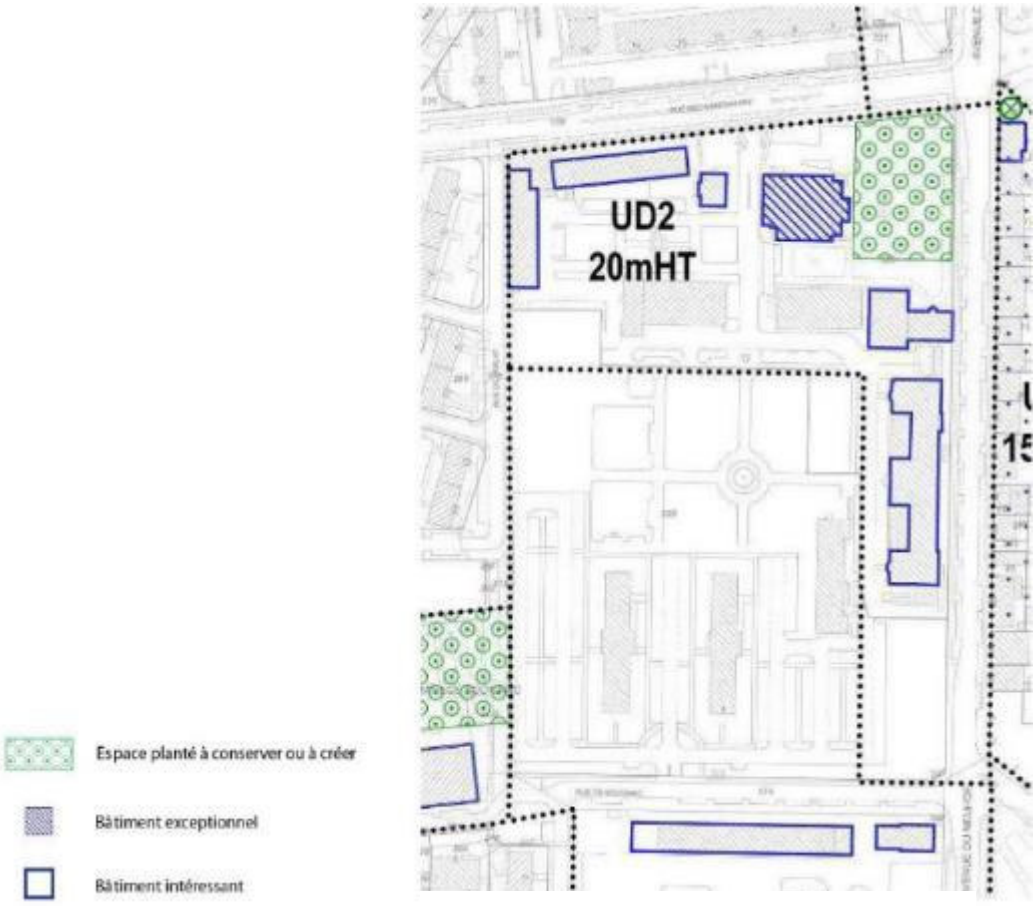
Les études de faisabilité réalisées dans le cadre de la définition du programme de reconversion de l'ancien site militaire ont permis de préciser l'emprise minimale nécessaire pour l'implantation du nouveau collège en tenant compte des besoins transmis par les services du Département du Bas-Rhin, maître d'ouvrage.

En parallèle, la confirmation de la présence d'une pollution des sols dans le cadre de la réalisation des diagnostics préalables à la vente a mené à réétudier l'implantation du collège au sein de l'emprise cédée par l'État.

Le schéma d'aménagement envisagé intégrant la création de deux voiries et d'un jardin public génère un redécoupage du site en trois emprises foncières, intégrant pour chacune d'elles des bâtiments à réhabiliter (cf. schéma de redécoupage foncier ci-après).

L'emprise située le long de l'avenue du Neuhof d'une surface de 54 ares a rapidement été écartée du fait de sa géométrie trop linéaire ne permettant pas l'accueil d'une cour de récréation de taille suffisante et d'un bâtiment existant présentant une trame distributive non compatible avec une restructuration en établissement scolaire.

L'analyse multicritères de l'implantation du nouveau collège sur les deux autres emprises restantes est synthétisée dans le tableau ci-après.



Extrait du règlement graphique actuel du PLU



Enjeux et critères		**Scénario 1**: implantation du collège au niveau des bâtiments 022-023, 024, 025 et 026 (angle rue des Canonniers/ rue de Sarlat)	**Scénario 2** : implantation du collège au niveau des bâtiments 001,002,003-004 (angle rue des Canonniers/ avenue du Neuhof)
Accessibilité et desserte		Desserte efficace via plusieurs lignes de transports en commun (tram ligne C, lignes de bus 14/24 et 57/27), présence de pistes cyclables aux abords du site, aménagement d'un parvis piéton au niveau de l'accès existant rue des Canonniers, un accès véhicule direct possible depuis la rue de Sarlat sans perturbation du trafic environnant	Desserte efficace via plusieurs lignes de transports en commun (tram ligne C, lignes de bus 14/24 et 57/27), présence de pistes cyclables aux abords du site, énagement d'un parvis piéton au niveau de l'accès existant rue des Canonniers, un accès véhicule direct possible depuis l'avenue du Neuhof, nécessitant la mise en place d'un carrefour à feux et pouvant généré des difficultés de circulation sur l'avenue du Neuhof à l'heure de pointe du matin
Scolarité	mixité de la carte scolaire	sectorisation en cours de redéfinition par le Conseil Départemental, dans l'objectif d'une plus grande mixité via une aire de recrutement à cheval sur plusieurs quartiers dont le Neuhof	sectorisation en cours de redéfinition par le Conseil Départemental, dans l'objectif d'une plus grande mixité via une aire de recrutement à cheval sur plusieurs quartiers dont le Neuhof
Intégration dans le projet de renouvellement urbain	lien avec les autres équipements du secteur	Connexion piétonne directe et sécurisée avec le groupe scolaire Ziegelwasser et le centre socio-culturel, par l'aménagement d'une voie verte entre la rue de Sarlat et la rue des Canonniers dans le cadre du projet de renouvellement urbain.	Connexion piétonne avec le groupe scolaire Ziegelwasser et le centre socio-culturel, via la voie nouvelle Est-Ouest et la voie verte entre la rue de Sarlat et la rue des Canonniers aménagées par l'Eurométropole dans le cadre du projet de renouvellement urbain.
	Disponibilité foncière et contraintes du terrain	Terrain de 75 ares, entouré de voies publiques existantes ou à créer, biens libres d'occupation	Terrain de 70 ares, comportant un espace planté à conserver ou à créer au PLUI de 28 ares, un bâtiment exceptionnel nommé bâtiment d'honneur (001) et **trois bâtiments réquisitionnés (002, 003-004) au titre du plan départemental d'hébergement d'urgence (maintien de la fonction d'hébergement jusqu'à juin 2021 à la demande de la Préfecture)**
	Compatibilité du site avec les demandes du programme architectural du nouveau collège	Configuration spatiale initiale permettant une organisation des différents bâtiments réhabilités et reconstruits autour d'une cour centrale en cœur d'îlot.	L'EMS soihaite créer un jardin public au niveau de l'espace planté à conserver ou à créer et maintenir ainsi cette partie du site non bâtie. **L'espace libre résiduel ne permet pas de trouver les surfaces de cour decrites dans le programme pour la création d'un collège de 600 élèves. La trame distributive et la configuration spatiale du bâtiment d'honneur ne sont pas compatibles** avec les contraintes du programme architectural du collège.
enjeux environnementaux	Exposition air/ bruit/ autres nuisances	Proximité immédiate d'une voie structurante d'agglomération (rue des Canonniers, 510 V/ j en HPS). Cet axe est repéré dans le règlement graphique – plan de vigilance du PLU comme un secteur de surveillance. Il conviendra en conséquence de justifier de la prise en compte des enjeux de santé liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments.	Proximité immédiate d'une voie structurante d'agglomération (rue des Canonniers, 510 V/ j en HPS). Cet axe est repéré dans le règlement graphique – plan de vigilance du PLU comme un secteur de surveillance. Il conviendra en conséquence de justifier de la prise en compte des enjeux de santé liés à la qualité de l'air dans le projet en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments.
	Pollution des sols	Pollution des sols en hydrocarbure sous le bâtiment 024 avec diffusion limitée dans les eaux souterraines. Cet impact est pris en compte dans les mesures de gestion à mettre en œuvre pour améliorer la qualité des milieux et garantir la compatibilité sanitaire du projet	Pollution des sols mesurée sous le bâtiment d'honneur sans diffusion dans les eaux souterraines et présence de métaux lourds au niveau de l'espace planté à conserver ou à créer. Ces impacts sont pris en compte dans les mesures de gestion à mettre en œuvre améliorer la qualité des milieux et garantir la compatibilité sanitaire du projet
	Risques naturels et technologiques	pas de risque identifié	pas de risque identifié

Au regard de l'ensemble des critères définis, le scénario 1 localisant le nouveau collège à l'angle de la rue de Neuhof et de la rue de Sarlat paraît le plus avantageux et le seul permettant de réaliser le programme du nouveau collège. Il s'agit de l'hypothèse prise en compte dans l'étude de programmation réalisée et validée par le Département du Bas-Rhin.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

Sites et sols pollués

- *Synthèse des investigations menées*

Au regard des usages antérieurs du site, des investigations sur l'état des sols et des eaux souterraines ont été menées à l'hiver 2018 et au printemps 2019.

Sur la base des premiers résultats confirmant une pollution aux hydrocarbures générée par plusieurs fuites aux niveaux des installations de chauffage nécessaires à l'activité hospitalière, une Etude quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été effectuée en tenant compte du type d'usage et d'usagers amenés à fréquenter le site après sa reconversion.

Les conclusions de cette étude reprises dans le plan de gestion indiquent que l'état environnemental du site nécessite, pour que le projet de collège envisagé soit réalisable, la mise en œuvre de mesures de gestion et de suivi des pollutions constatées.

- *Mise en place de la restriction d'usage*

Suite à l'examen des études environnementales :
- SUEZ, Rapport n° S 2170240, Mars 2018 ;
- EnvirEauSol, Investigations complémentaires sur les sols et les eaux souterraines EMS 121, 14 décembre 2018 ;
- EnvirEauSol, Investigations sur les sols, les gaz du sol et l'eau du robinet, EMS 122, 14 décembre 2018 ;
- EnvirEauSol, Projet de reconversion. Analyse des enjeux sanitaires, 18 décembre 2018 ;
- EnvirEauSol, Investigations complémentaires sur les sols, les eaux souterraines et les gaz du sol pour l'établissement d'un plan de gestion, EMS 139, 12 juin 2019 ;
- EnvirEauSol, Plan de gestion, 29 juillet 2019 ;

les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
    - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 10 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- *Travaux et mesures de suivi proposées dans le cadre du plan de gestion*

Le plan de gestion propose deux hypothèses de dépollution des sols :
- hypothèse 1 : déconstruction totale du bâtiment 024 ; traitement de la nappe et mesures de surveillance des eaux souterraines pendant 4 ans après les travaux.
- hypothèse 2 : conservation du bâtiment 024 et traitement des contaminations en place ; traitement de la nappe au droit du bâtiment 24 et mesures de surveillance des eaux souterraines pendant 4 ans après les travaux.

Quel que soit le scénario choisi, la comptabilité sanitaire du site avec la programmation d'un collège sera assurée. Une analyse des risques résiduels sera établie sur la base de contrôles réalisés après travaux. Les conclusions de cette analyse permettront de confirmer le site d'implantation du nouveau collège du Neuhof.

Qualité de l'air

Le secteur du projet de nouveau collège sera conçu de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle. À ce titre en effet, les établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air dans les secteurs de surveillance aux abords des axes routiers repérés au « règlement graphique – plan vigilance » sont admis, sous réserve de justifier de la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air en phase projet (en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments). Seront admis sous les mêmes conditions les aménagements de plein air d'une aire de jeux et de sports et loisirs.

Pour tenir compte de ces enjeux, la conception des nouveaux bâtiments intègrera par conséquent les principes suivants :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;

- l'installation d'un système de ventilation double flux est obligatoire. Le système de ventilation doit comprendre un système de filtre performant dont la prise d'air est orientée à l'opposé de l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

Risques naturels et technologiques

D'après l'arrêté d'approbation du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) du 20 avril 2018, le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey est inclus dans une zone de remontée de nappe non débordante. Il conviendra dans le cadre du projet de veiller au respect des dispositions règlementaires en vigueur qui s'imposent aux dispositions du PLU.

Évolution des protections patrimoniales dans le cadre de la mise en œuvre du projet

Au regard de l'ensemble des critères définis dans le scénario 1 et après prise en compte de l'état de pollution sous le bâtiment 024 et au regard des mesures de gestion appropriées pour garantir la compatibilité sanitaire liée à l'accueil d'un établissement recevant du public sensible, la démolition du bâtiment n° 24 sera nécessaire.

Par ailleurs les études de faisabilité ont mis en évidence un état général et des caractéristiques de la trame constructive du bâtiment 025 obérant le déploiement du programme collège. Le volume existant, tel qu'il est protégé actuellement, ne permet pas non plus l'organisation de salles de classes et des fonctions nécessaires au futur collège.

L'intérêt urbain des bâtiments 24 et 25, à l'origine de leur repérage au règlement graphique comme « bâtiments intéressants » est notamment lié à leurs implantations respectives et à leur dialogue dans la configuration du site. La levée de la protection du bâtiment 24, nécessitée par son indispensable démolition pour raisons sanitaires, permet d'envisager simultanément et en cohérence celle du bâtiment 25, dont les qualités d'implantation et d'expression architecturale pourront être réinterprétées dans le cadre d'un nouveau projet.

Afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet, il est donc nécessaire que le classement « bâtiments intéressants » des bâtiments 024 et 025 soit levé afin de permettre conjointement la démolition des deux bâtiments, l'un n'ayant de véritable intérêt urbain et architectural que par rapport à l'autre.

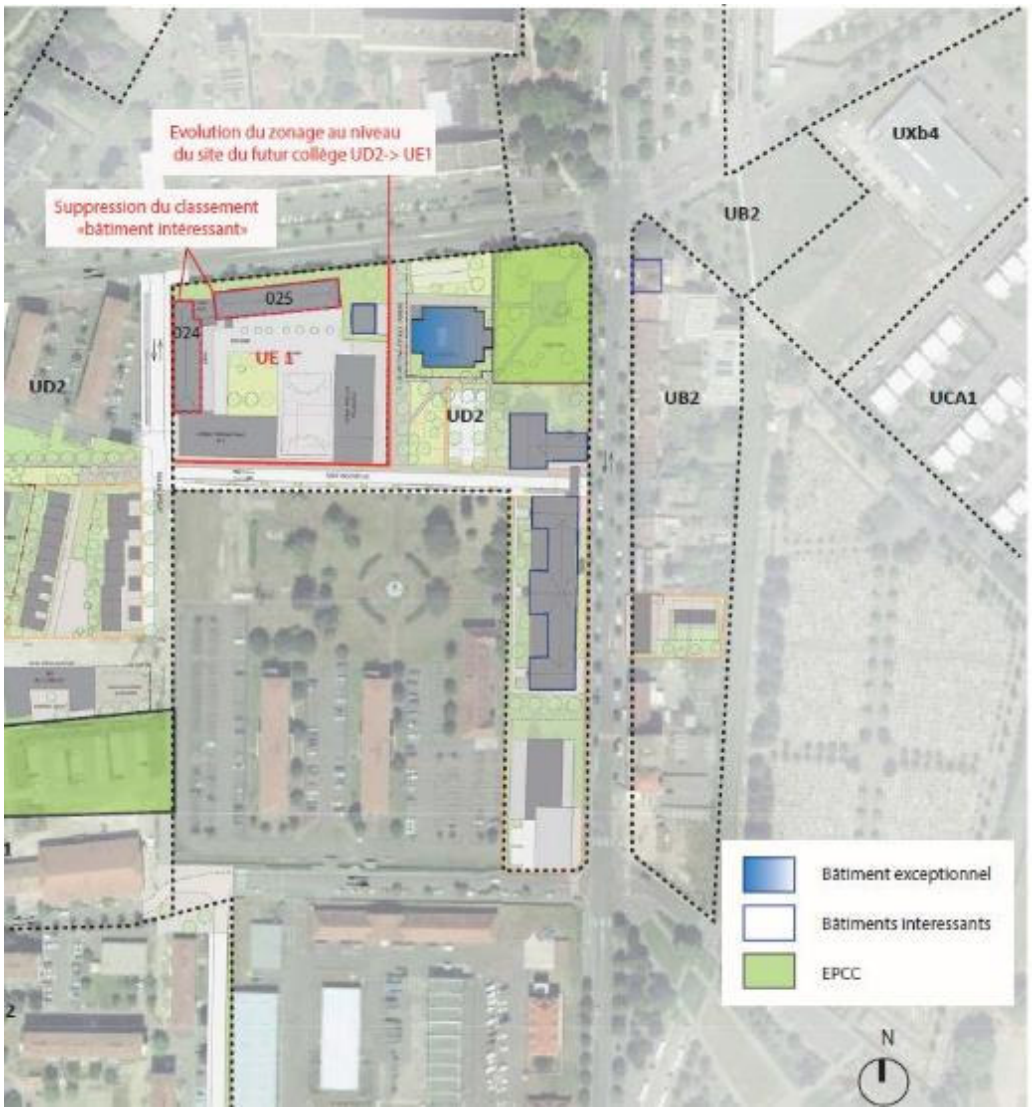


Schéma de synthèse des évolutions graphiques proposées sur le secteur Lyautey
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

2. Secteur Périgueux – Hautefort

Sur ce secteur, situé à l'Est de l'avenue du Neuhof, le projet inscrit dans le cadre du NPNRU prévoit de poursuivre la dynamique de transformation du front urbain Nord, entre l'avenue du Neuhof et la rue de l'Indre, intégrant commerces et services. Cette vaste opération de recomposition urbaine, par démolition-reconstruction faisant intervenir plusieurs opérateurs, permettra d'engager une diversification de l'habitat et des formes urbaines. Celle-ci s'appuiera sur la proximité du lotissement de maisons individuelles du Kiefersgut et permettra d'intégrer de nouvelles formes d'habitat, individuelles et intermédiaires, à l'Ouest de la rue de l'Indre.

Le travail de programmation urbaine ayant conduit à l'élaboration du plan guide fait néanmoins apparaître aujourd'hui un écart substantiel entre la hauteur maximale autorisée sur ces terrains par le règlement actuel de la zone UD2 (20m HT) et les hauteurs visées dans le projet retenu, à R+2 maximum. La modification des hauteurs maximales des bâtiments doit permettre de rapprocher le cadre réglementaire du projet et de garantir par ce biais la réalisation de nouvelles formes urbaines diversifiées, nécessaires à la transformation de ce secteur.

Il est par conséquent proposé, en cohérence avec les orientations programmatiques du NPNRU de travailler sur une modulation des hauteurs maximales autorisées à travers différents secteurs de zone UD2 :

- sur la frange Est du quartier (angle de la rue Clairevivre et de la rue de l'Indre) la hauteur maximale des bâtiments serait limitée à 10 m hors tout (R+2) ;
- à l'angle des rues de Périgueux et de Hautefort, la hauteur maximale des bâtiments serait limitée à 13 m hors tout (R+3) pour permettre la transition avec le patrimoine bâti existant.

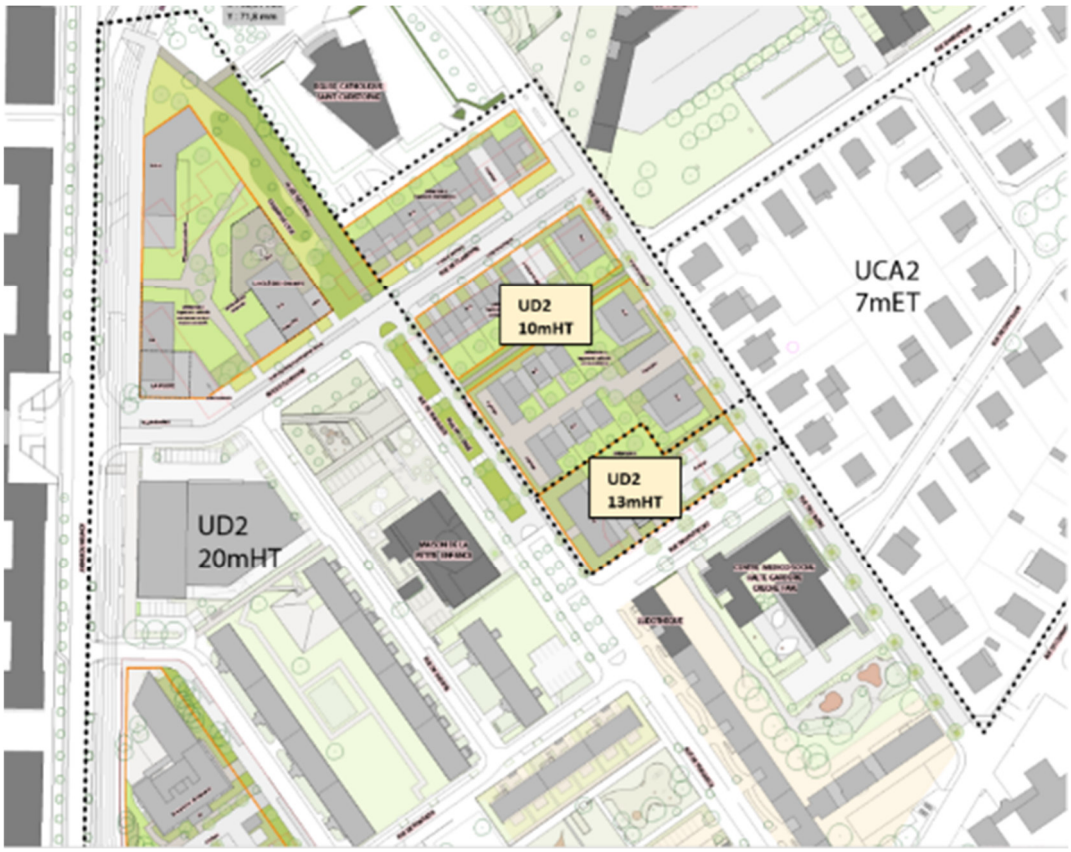


Schéma de synthèse des évolutions graphiques proposées sur le secteur Hautefort
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Meinau

Au Sud du quartier de la Meinau, les rues de Bourgogne, du Languedoc, du Baggersee et Weeber délimitent un secteur de renouvellement urbain retenu dans le cadre du NPNRU. Situé en zone UD2 / 20m HT au règlement graphique du PLU, l'ensemble de ce secteur est relativement peu contraint par les outils du PLU, tant d'un point de vue urbain que patrimonial et paysager. Ce potentiel règlementaire établi lors de la phase d'élaboration du PLU pour permettre à un vaste projet de renouvellement d'émerger sur ce secteur se doit d'être encadré de façon plus détaillée maintenant que l'engagement du NPNRU a permis la réalisation d'un diagnostic et d'études de faisabilité.

Les enjeux urbains identifiés dans ce cadre et traduits dans les plans guides arrêtés dans le NPNRU portent sur les éléments suivants :

- des enjeux de de préservation et de recomposition liés à l'existant, portant sur :
    - la préservation de jardins ;
    - l'aménagement d'une trame publique piétonne ;
    - l'articulation entre la trame piétonne et les rues ;
    - la continuité du paysage entre les rues structurantes du secteur ;

- des enjeux de recomposition et de transformation liés à la forme urbaine, portant sur :
    - la construction dans la profondeur ;
    - habiter le cœur d'îlot et conforter la logique d'un îlot ouvert au quartier ;

- des enjeux liés à la recomposition du parc sportif portant sur :
    - la création de perméabilités au travers du parc sportif du Baggersee ;
    - la consolidation de l'offre d'infrastructures sportives et de loisirs et la valorisation du potentiel existant au travers d'une promenade paysagère au Sud ;
    - la meilleure connexion de la trame des espaces publics réaménagés entre eux (squares, places...) ;
    - la recomposer les différentes pièces sportives en fonction des usages ;
    - la consolidation des continuités paysagères et la trame verte existantes.

La collectivité souhaite que cette mise en cohérence avec les orientations définitivement arrêtées dans le cadre du NPNRU passe par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans la mesure où il s'agit d'un des outils règlementaires du PLU en phase avec les objectifs poursuivis. La réalisation d'une OAP permet à la fois d'encadrer le projet sur la traduction d'un ensemble d'enjeux forts, tout en laissant une marge d'adaptation nécessaire dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

Dans ce cadre, la création d'une nouvelle OAP communale « secteur Weeber – Bourgogne – Baggersee » s'avère cohérente. Les conditions d'aménagement fixées dans l'OAP « Weeber – Bourgogne – Baggersee », qui traduisent les enjeux énoncés ci-avant, poursuivent ainsi des objectifs qui sont établis en cohérence avec les orientations générales du PLU et du NPNRU.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte dans le PLU des éléments programmatiques retenus dans le cadre du NPNRU sur les quartiers Neuhof et Meinau, les modifications suivantes sont proposées.

<u>Neuhof</u>

- Secteur Lyautey :
    - au plan de zonage :
        - reclassement de l'emprise du nouveau collège du Neuhof de zone UD2 en zone UE1 ;
        - suppression de la trame « bâtiments intéressants » pour les deux bâtiments bordant la rue des Canonniers et la rue de Sarlat ;
    - au plan de vigilance, inscription d'un périmètre sites et sols pollués assorti de la restriction d'usage n° 10 du tableau synoptique du règlement écrit.

- Secteur Hautefort :
  - au plan de zonage au sein de la zone UD2, création de deux secteurs de zones UD2/10m HT et UD2/13m HT.

Meinau

- Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation communale « secteur Weeber – Bourgogne – Baggersee ».

28. Commune de STRASBOURG – Quartier de Hautepierre

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre du premier projet de renouvellement urbain du quartier de Hautepierre (2009 – 2015), l'organisation du système viaire a été intégralement retravaillé. La desserte du quartier et la communication entre les différentes mailles ont fait l'objet de nombreux aménagements, s'appuyant notamment sur des restructurations et dévoiement de voiries. Dans ce cadre, le profil de l'avenue Molière au croisement avec la rue Marguerite Yourcenar a été modifié afin d'adopter un statut plus urbain avec création d'un carrefour.

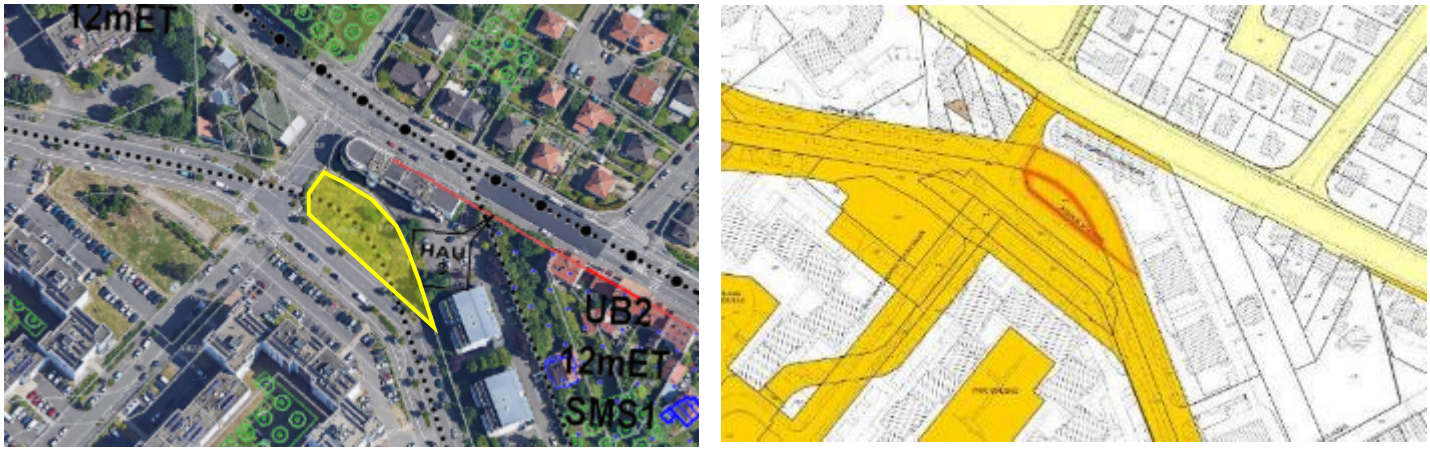

Hautepierre
Karine
Catherine
Jacqueline
Brigitte
Denise
Irène
Eléonore
Anne
Avenue Molière
Avenue Racine
Avenue Tolstoï
Avenue Shakespeare
Avenue Dante
Avenue d'Oberhausbergen
Rue Paul Claudel
Rue Marguerite Yourcenar
Rue Alexandre Dumas
Rue Charles Pierre
Autoroute A.351
HAUTEPIERRE
STADE D'ATHLETISME
HOPITAL DE HAUTEPIERRE
ZONE COMMERCIALE DE HAUTEPIERRE
Avenue Cervantes
Avenue Racine
Avenue Dante
Rue Paul-Eluard
Rue Corneille
Rue Rostand
Rue Edmond
Rue Powell
Rue Rabelais
Rue Villon
Rue Baudelaire
Rue Wimmersheim
Rue Durningen
Rue Fessenheim
Rue Furdenheim
Rue Stutzheim
Rue Hurtigheim
Rue Orrenheim
Rue Rangen
Rue Le Nôtre
Rue Adélaïde Hautval
Rue Henri Bergson
Rue Thomas Mann
Rue Christophe Colomb
Allée Alfred Kastler
Allée Albert Schweitzer
Allée Le Corbusier
Allée Arthur Rimbaud
Allée Victor Hugo
Allée Lautréamont
Allée Marquise de Sévigné
Allée Jean Racine
Allée Pierre de Ronsard
Allée Edmond Rostand
Allée Paul Verlaine

L'avenue Molière constituait, dans l'ancien POS de Strasbourg, une limite entre deux zones différentes à l'appui de l'avenue qui en marquait la limite. Ce zonage hérité du POS a été conservé lors de l'élaboration du PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg en 2016 sans tenir compte de cette reconfiguration du profil de voie afin de faire correspondre la limite du zonage à la nouvelle limite de la voie et aux nouvelles emprises foncières dégagées.

La situation actuelle donne lieu à une juxtaposition entre deux zones différentes du PLU sur une même assiette foncière, propriété de l'Eurométropole de Strasbourg :

- la parcelle la plus au Nord (section LP / n° 1647) en zone UCB1 ;
- la parcelle Sud (section LP / n° 1645) en zone UD2.

Or ce terrain composé de deux parcelles a été, conjointement à la réorganisation de voirie, fléché pour être aménagé dans le cadre du programme de renouvellement urbain de Hautepierre. La situation de deux zones différentes gèle aujourd'hui toute possibilité constructible et apparaît comme une erreur dans le positionnement de la limite du zonage.



Localisation des deux parcelles
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Afin de faire correspondre la limite de zone à l'axe du nouveau tracé de l'avenue Molière, il est proposé de corriger au règlement graphique la limite de zone en reclassant la parcelle LP/1645 en zone UCB1/12m ET.

III – ECONOMIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, l'Eurométropole de Strasbourg se fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'objectif de croissance démographique (50 000 habitants supplémentaires) et l'évolution de l'emploi attendu pour les quinze prochaines années.

Cela implique à la fois d'agir sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer, mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi

et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine mais également sur du foncier en extension.

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

Depuis l'élaboration du PLU, les activités économiques ont été développées sur le territoire en accord avec la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Les entreprises se sont petit à petit implantées dans des zones dédiées, inscrites dans le document d'urbanisme.

Ainsi, depuis 2014, ce sont près de 42 ha de zones d'activités qui ont été commercialisés sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, traduisant le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Les demandes d'entreprises ne se tarissent pas et le besoin de développement d'une nouvelle offre foncière se fait sentir. À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne reste que 2,5 ha de foncier d'activités cessibles quand, en moyenne, la commercialisation annuelle de l'Eurométropole de Strasbourg atteint 7 ha.

Outre l'inscription de zones d'activités dans le PLU, des projets de reconversion et de requalification de sites voient le jour sur le territoire de la collectivité, tels que la requalification de la Zone commerciale Nord ou encore le projet de reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett en un parc d'activités « nouvelle génération ».

Mais malgré une politique de réhabilitation des friches, l'Eurométropole de Strasbourg a besoin de développer de nouvelles zones d'activités, les secteurs en requalification ne suffisant pas à endiguer les demandes d'implantation d'entreprises. L'exemple de la reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett est parlant puisque les 85 ha aménagés par la société Brownfields sont aujourd'hui intégralement commercialisés.

Modification n°3 :

La présente modification, pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg et faire face à une pénurie de foncier économique, porte sur :

- la mise à jour du rapport de présentation du PLU présentant la stratégie économique du territoire, notamment sur la commune d'Entzheim dont la stratégie commerciale a quelque peu évolué suite au développement du secteur « Terres de la Chapelle 2 » ;
- la diversification des zones d'activités au niveau de la Vogelau à Schiltigheim, le Nord du parc des Tanneries à Lingolsheim et la carrière Eqiom à Lingolsheim ;
- le développement des zones d'activités via la création de nouvelles zones d'activités et l'ouverture à l'urbanisation de certains sites identifiés au PLU en zone IIAUX : la zone d'activités du Rammelplatz à Reichstett et la zone d'activités de la Pointe de la Souffel II à Souffelweyersheim. A noter que le parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden et la zone d'activités d'Eckbolsheim relevant également de cette thématique sont présentés dans le chapitre « Secteurs à enjeux métropolitains ».

COMMERCE

29. Commune d'ENTZHEIM – Galerie du Patio (Portes de la Chapelle 2) – Mise à jour de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur de la galerie du Patio, située à l'entrée d'Entzheim, en lien avec le supermarché Carrefour Contact (lotissement « Terres de la Chapelle 2 »), a fait l'objet d'un développement récent de cellules commerciales. Ce développement commercial a été reconnu dans une étude menée par l'Eurométropole de Strasbourg mettant en place un dispositif d'aide à l'investissement pour les polarités commerciales du territoire.

La commune d'Entzheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité que soit modifiée la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation du PLU afin d'identifier ce secteur en tant que centralité commerciale de proximité dans le diagnostic du PLU, conformément à l'étude menée par la collectivité.

Pour la commune, ses enjeux en matière d'urbanisme commerciale se situent désormais dans ce secteur et elle souhaite que cela soit affiché dans les documents du PLU. Cette demande est donc motivée par la présence de commerces et services dans ce secteur d'entrée de commune, ainsi que par la volonté de la commune de mettre le PLU en cohérence avec le dispositif d'aide à l'investissement pour le commerce de proximité attribuée par l'Eurométropole de Strasbourg à la commune pour ses deux centralités commerciales identifiées dans la délibération du 18 décembre 2019, « Renouvellement de l'enveloppe d'aide à l'investissement pour le commerce de proximité ».



Cartographie illustrant les deux centralités commerciales d'Entzheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification du PLU implique la correction de la cartographie « Proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation (Tome 2) du PLU.

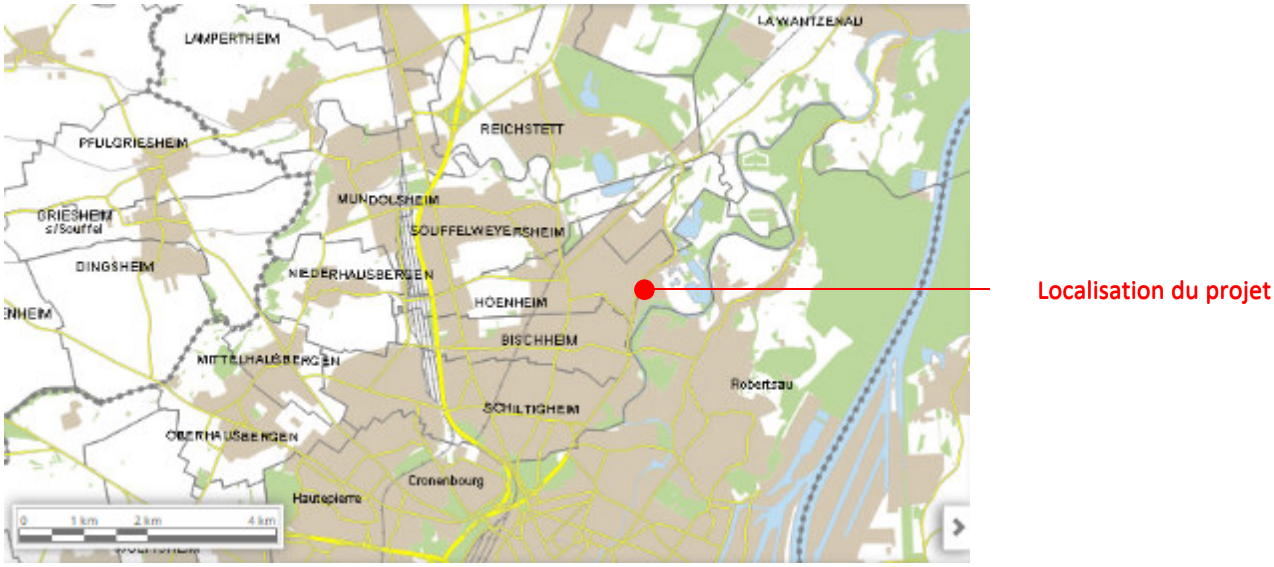
30. Commune de SCHILTIGHEIM – Zone d'activités (ZA) de la Vogelau – Rue du Château d'Angleterre – Création d'un point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive)

a. Présentation - Explications - Justifications

Présentation du projet

Le présent point vise à créer un drive totalisant une surface de retrait de 998 m², sur la commune de Schiltigheim.

Le site projeté est localisé dans la zone d'activités de la Vogelau, sur le territoire de la commune de Schiltigheim, au Nord-Est de la commune et en limite de la commune de Hœnheim.





Plan de situation du projet de drive

Le futur drive participe à la requalification d'un ancien bâtiment d'activités en friche, situé 4 rue du Château d'Angleterre. L'implantation d'une nouvelle activité, à l'entrée de la zone d'activités de la Vogelau, contribue également à sa revitalisation.

La création du drive répond à l'émergence de nouveaux modes de consommation et permet notamment aux habitants de Schiltigheim mais également aux actifs des zones d'activités proches du site d'importants gains de temps.

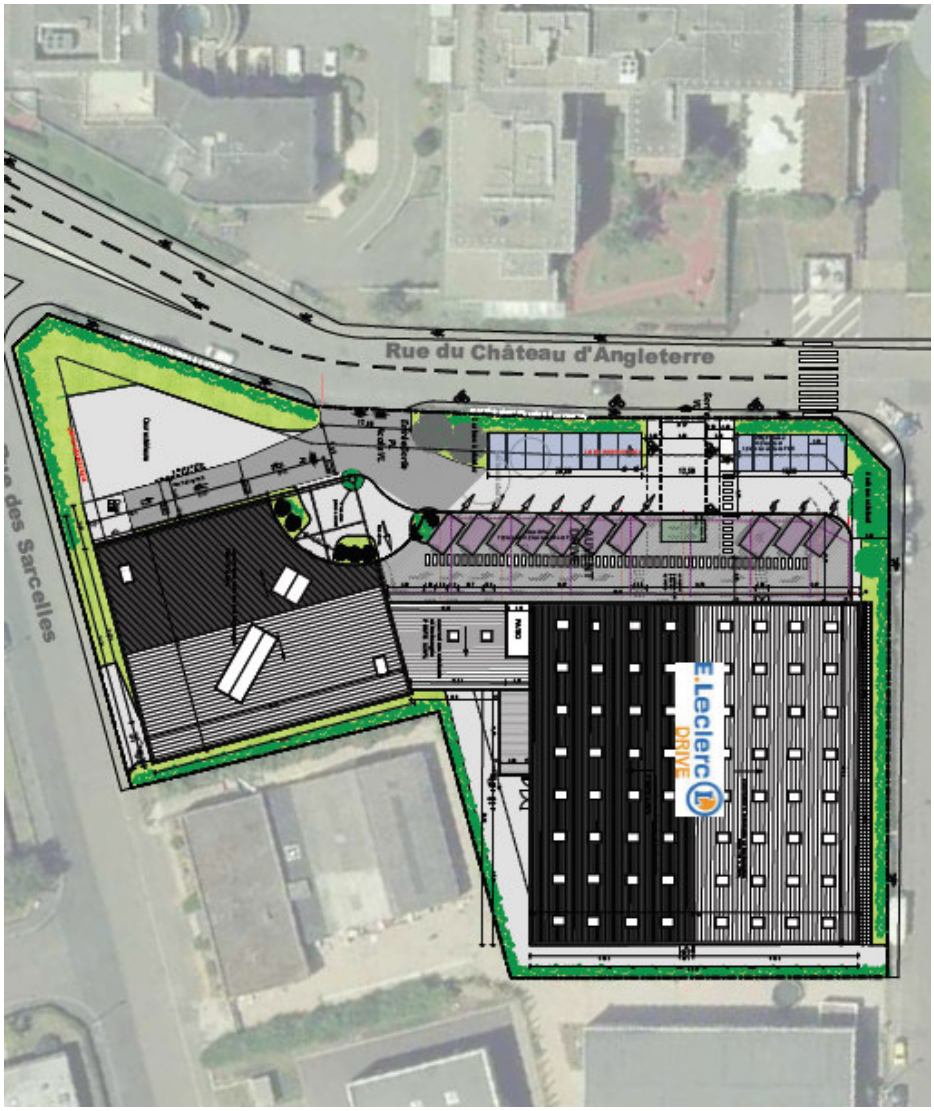
La création de 15 emplois est prévue pour le fonctionnement de l'activité commerciale à terme.

Le projet se compose :

- de halls de stockage des produits destinés à être vendus au drive ;
- d'un espace réservé aux livraisons ;
- de 14 places de stationnements réservées aux salariés (dont une dédiée aux personnes à mobilité réduite) ;

- de 10 bornes destinées au stationnement des clients et au retrait des commandes (dont une pour les personnes à mobilité réduite) et d'un point de retrait piétons-cycles ;
- d'un parking vélo abrité.

Le retrait en comptoir est prévu pour permettre aux piétons et cyclistes de retirer leurs achats, de manière sécurisée, en dehors des flux des automobiles.



Projet de plan masse fourni par le porteur de projet

Le projet est localisé au sein d'un bassin de vie urbain composé d'une part importante de logements locatifs sociaux. La réhabilitation d'un local laissé vacant en un service de drive, va dans le sens d'un renforcement des services à la population du bassin de vie de Schiltigheim et de l'amélioration du cadre d'achat des habitants qui résident à proximité.

La zone de chalandise, évaluée à un périmètre d'accessibilité en 20 minutes, a connu une progression de population importante avec une augmentation de 5,6 % entre 1999 et 2015 (+ 5 187 habitants sur la période).

Accessibilité

Situé à proximité de la rue du Marais, qui constitue un axe structurant d'agglomération, le drive est accessible via la rue du Château d'Angleterre, une des voies de desserte interne de la ZA de la Vogelau.

Le site est desservi par le réseau urbain « CTS » de l'Eurométropole de Strasbourg grâce à l'arrêt « Le Ried » de la ligne de tram B. Cet arrêt se situe à 300 m du projet.

La clientèle qui se déplace à pied peut accéder sans difficulté au site, les voies publiques de la ZA de la Vogelau étant équipées de trottoirs.

Une piste cyclable à double sens est aménagée rue du Marais, connectée au réseau cyclable strasbourgeois. Au sein de la ZA, il n'y a pas d'aménagement spécifique à destination des cyclistes.

Fonctionnement et trafic induit

En terme de fonctionnement, les flux sont séparés. La circulation de la clientèle sera organisée en sens unique afin d'assurer un parcours fluide et sécurisé. L'entrée et la sortie du drive s'effectuent selon deux accès distincts. Les clients emprunteront un accès situé au Sud-Ouest du terrain et sortiront par un accès situé au Nord-Est du terrain.

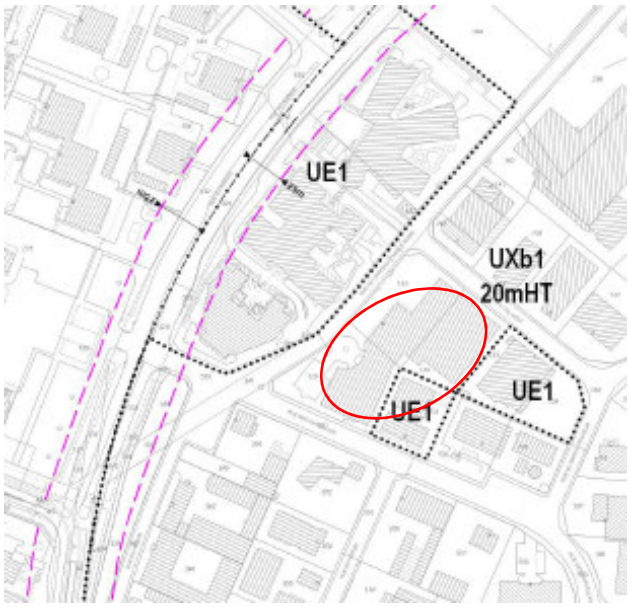
Le flux généré par le drive est estimé à 240 véhicules/jour dont un tiers à l'heure de pointe du soir, soit l'équivalent de 80 véhicules/heure. Parmi eux, 16 sont déjà existants sur le réseau et 64 constitueront des nouvelles générations.

Les livraisons poids lourds sont estimées à 1 livraison/jour. Ces livraisons auront lieu en dehors des heures de pointe, afin de ne pas interférer avec le flux généré par la clientèle.

Présentation du PLU

Le décret du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu du PLU a confirmé et acté que « les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile » correspondent à une activité commerciale.

Or, la zone d'activités de la Vogelau est classée en zone UXb1 dans laquelle les nouvelles implantations commerciales sont interdites.



Extrait du zonage actuel

Compte-tenu de la nature des activités du projet de reconversion, il est proposé de créer une zone UXd4.

Afin de ne pas déstabiliser les activités existantes à dominante artisanale et industrielle, la nouvelle zone UXd4 se limite au périmètre de la friche située au 4 rue du Château d'Angleterre, en cohérence avec les orientations de la collectivité en matière d'armature commerciale.

Le secteur de zone UXd4 autorisant le développement commercial à hauteur de 1 500 m² de surface de plancher permet notamment la création du point de retrait de marchandises par achat dématérialisé (drive), telle qu'elle est projetée.

Compte-tenu notamment de la conservation des bâtiments dans le cadre du projet de reconversion, la hauteur maximale autorisée reste inchangée (20 m hors tout).

Enjeux environnementaux

Les espaces d'exposition et de stockage de marchandises devront être conçus de manière rationnelle et réduits au strict nécessaire, afin de limiter au maximum la consommation d'espaces.

Le site étant déjà occupé par un bâtiment d'activités aujourd'hui en friche, sa requalification permet de développer un service commercial, sans nouvelle consommation d'espaces agricoles et naturels.

Situé à proximité du futur captage d'eau potable du « Château d'Angleterre », le projet veillera à prendre en compte les enjeux de santé publique liés à la qualité de la ressource en eau.

Un soin particulier doit être porté au choix des matériaux afin qu'ils soient les plus performants en terme d'isolation.

En cas de nouvelles constructions, les toitures ou façades de ces dernières devront être équipées de panneaux photovoltaïques et respecter les futures dispositions du PLU en matière de d'air, de climat et d'énergie.

c. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de classer le site en secteur de zone UXd4 20m HT qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 1 500 m² de surface de plancher.

Une disposition particulière est mise en place pour veiller aux enjeux environnementaux et notamment de santé publique, en lien avec le futur captage d'eau potable du « Château d'Angleterre ».

DÉVELOPPEMENT ET MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITÉS

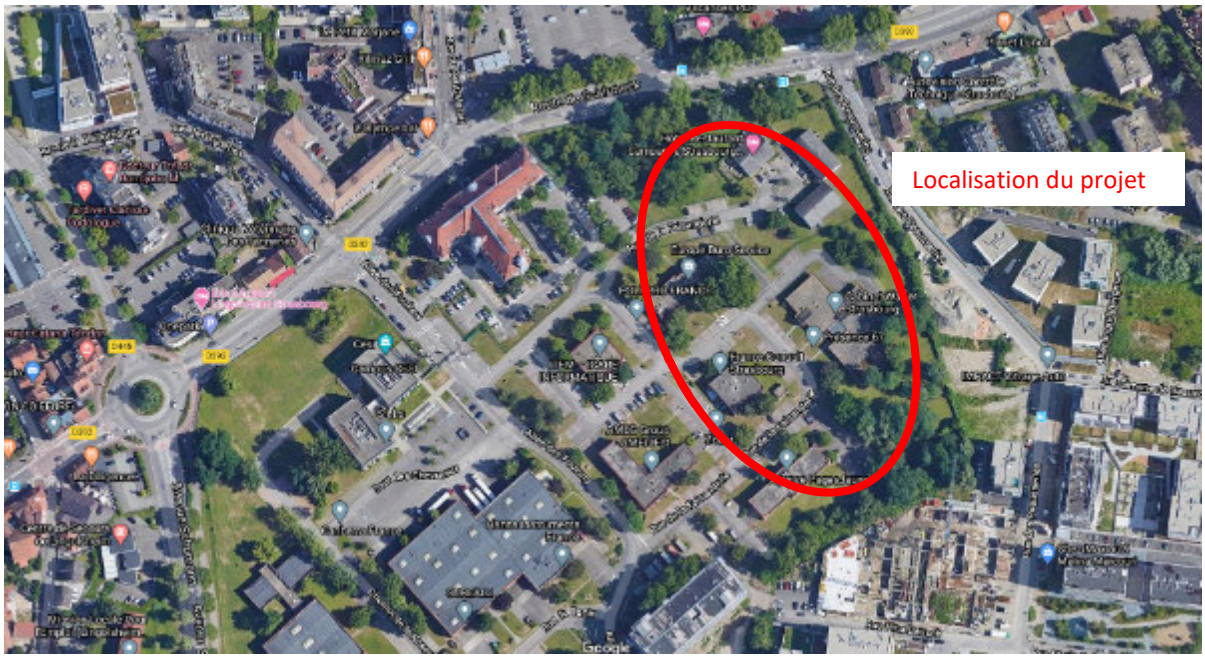
31. Commune de LINGOLSHEIM – Reclasser le Nord du parc des Tanneries, sur le ban de Lingolsheim, en UXb5 au lieu de UXd4, pour y autoriser des activités de sports et de loisirs

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lingolsheim souhaite autoriser des équipements de sports et de loisirs dans la partie Nord de la zone d'activités située sur son ban communal, nommée : « Parc club des tanneries ».



Source : Eurométropole de Strasbourg



Source : Google

Dans ce secteur, actuellement classé en UXb4, sont déjà autorisées les constructions et installations destinées :

- à l'industrie et à l'artisanat, à l'exception des activités relevant de la directive SEVESO ;
- à la fonction d'entrepôt ;
- au commerce de gros ;
- à 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 ;
- aux bureaux ;
- aux restaurants ;
- à l'hébergement hôtelier.

Le classement de ce secteur de zone en UXb5 permettrait d'admettre également les constructions et installations à condition de correspondre à une activité de sports et de loisirs.

Cette modification ne remettra pas en cause la vocation principale de cette zone, d'autant plus que la présente modification ne concerne qu'une faible part de la surface totale de cette zone d'activités.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique, plans n° 44 et 45 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 14 au 1/5000e.

32. Commune de LINGOLSHEIM – Agrandissement du secteur de zone N7 sur le secteur de zone A1 situé dans le périmètre d'exploitation de la carrière Eqiom, pour y autoriser l'installation d'un convoyeur de matériaux et création d'un sous-secteur de zone N7a, au Sud de la RM 392, pour y autoriser la commercialisation et le traitement de matériaux non issus du site d'exploitation

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par la présente modification est situé à l'Ouest du ban communal de Lingolsheim, de part et d'autre de la route métropolitaine n° 392. Il jouxte une gravière qui est située sur le ban de la commune de Holtzheim.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Sur ce secteur, la société EQIOM qui exploite la gravière, souhaiterait installer un convoyeur de matériaux, une sorte de tapis roulant, simplement posé sur le sol, qui permettrait de relier les gravières situées au Nord et au Sud de la RM 392.

Ci-dessous, pour illustrer, une photo d'un convoyeur passant sous une chaussée.



Source : EQIOM

Ce dispositif mobile permettrait d'acheminer les matériaux extraits de la gravière au Nord vers la gravière au Sud pour qu'ils puissent y être traités.

Le schéma ci-dessous présente le projet de la société EQIOM :



Source : EQIOM

Le principal intérêt de cet outil est d'éviter de déplacer les matériaux avec des camions bennes.

Cela permettrait d'améliorer le bilan carbone de l'exploitation, de sécuriser l'exploitation, de réduire la quantité de poussière émise dans l'environnement et les coûts de fonctionnement.

En effet, cette liaison viaire génère 10 350 rotations par an entre les deux sites et consomment 25 000 litres de carburant, auxquels s'ajoute 36 000 litres de carburants pour l'engin de chargement.

En outre, ces camions traversent la RM 392 et sa piste cyclable 20 700 fois par an, ce qui dégrade la chaussée et soulève de la poussière.

A noter également que la mise en place de convoyeur sous la chaussée pourrait, de fait, constituer un passage pour la petite faune.

Mais, le secteur sur lequel le convoyeur devrait être installé, est classé en secteur agricole A1 dans le PLU.

Ce classement en zone A1 au PLU ne permet pas à la société EQIOM d'installer des équipements liés à l'exploitation des gravières.

L'objectif serait de faire cheminer le convoyeur sur environ 20 % de sa longueur totale sur ce secteur agricole qui est situé dans l'axe propice entre les deux gravières.

Pourtant, ce secteur n'est pas cultivé, il est inclus dans le périmètre d'exploitation de la gravière défini par les arrêtés préfectoraux et il est, tout comme l'ensemble de la zone gravièrable, clos et interdit au public.

Ce secteur a même été exploité. Le niveau du sol est moins élevé car des matériaux en surface ont été prélevés.

Au vu de ces éléments, il est proposé de classer ce secteur dans une zone spécifique à l'activité de gravière.



Source : Google

Modification des occupations et des utilisations autorisées sur cette zone de gravière

L'exploitant souhaite valoriser ses installations existantes en diversifiant son activité.

Il souhaiterait développer sur cette gravière des activités de recyclage et de stockage de matériaux minéraux naturels ou artificiels issus d'autres sites.

Cela permettrait à la société EQIOM de diversifier son offre commerciale et de créer une plateforme multi-produits qui fournirait à ses clients une palette plus large de produits, issus d'autre sociétés de leur groupe, ce qui aurait un impact bénéfique sur les flux routiers car sa clientèle trouverait plus de matériaux regroupés à un endroit.

En termes d'autorisation, il convient de préciser que les sites de Lingolsheim et de Holtzheim, exploités par la société EQIOM, sont des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au sein desquelles sont déjà autorisées le traitement des matériaux naturels ou artificiels, en transit, c'est-à-dire en provenance d'autres sites.

La rubrique 2515 de l'arrêté préfectoral portant prescription complémentaires à la société EQIOM pour l'exploitation des installations situées à Lingolsheim autorise le « broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes ».

La rubrique 2517, quant à elle, autorise la mise en place d'une « Station de transit, regroupement ou tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes autres que ceux visés par d'autres rubriques ».

Pourtant, les dispositions du secteur de zone N7 du règlement du PLU ne permettent pas le recyclage des matériaux non issus de la zone d'exploitation.

En conséquence, il est proposé de créer un sous-secteur de zone N7a, dans lequel serait autorisé, en complément de ce qui l'est déjà dans le secteur de zone N7 :

- le broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes ;
- et les stations de transit, le regroupement ou le tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes, y compris ceux non extrait de la carrière.

Ces nouvelles activités sur le site d'exploitation s'accompagneront de nouveaux usages qui rendront sans doute nécessaire la réalisation de nouveaux aménagements et de nouvelles installations ou constructions.



Source : Google map

Afin de préserver l'intégration paysagère actuelle de ce site dans son environnement proche, il est proposé de préserver l'écran végétal assez dense, constitués de haies et d'arbres, qui s'est développé tout autour des gravières durant ces dizaines d'années d'exploitation.

Cet écran naturel préserve le paysage depuis deux principaux endroits : d'une part, la sortie de l'agglomération de Lingolsheim et les abords de la RM 392.

C'est pourquoi, il est proposé d'instaurer une trame graphique, un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur le plan de règlement du PLU, de manière à préserver les vues depuis la sortie de l'agglomération de Lingolsheim et de des abords de la RM 392, comme cela est présenté sur la vue aérienne ci-dessous.



Source : Google map

A noter que ces espaces plantés jouent également un rôle écologique car ils hébergent et favorisent la circulation de la petite faune notamment.

En outre, dans le but de préserver au mieux le paysage, il est proposé de limiter à 10 m la hauteur hors tout des constructions qui ne seraient pas nécessaires à l'extraction ou aux traitements des matériaux, car au sein de ce secteur de zone N7, les hauteurs des constructions ne sont actuellement pas règlementées.

Au niveau de la problématique liée au trafic des véhicules, le site actuel présente des atouts par rapport à d'autres gravières car il est à l'écart des habitations et l'accès s'opère via des routes bien dimensionnées et proche de l'autoroute.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le rapport de présentation ;
- le règlement écrit ;
- le règlement graphique, plans n° 50 et 51 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000e.

34. Commune de REICHSTETT – ZA du Rammelplatz – Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAUX – Rue du Rail / rue du Chemin de Fer

a. Présentation - Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à permettre l'urbanisation d'une partie restreinte de la zone IIAUX située au Sud de la ZA du Rammelplatz, entre la rue du Rail et la rue du Chemin de Fer.

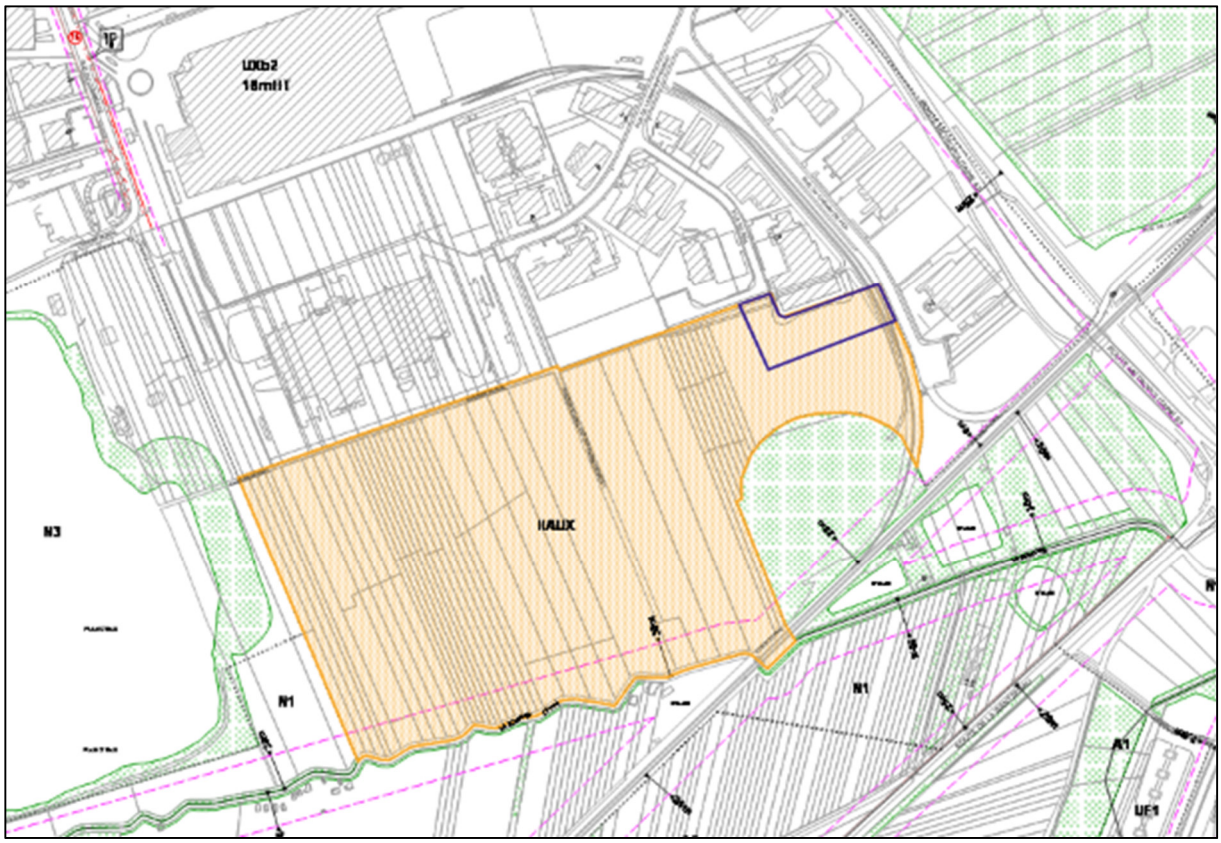
En vertu de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg s'est prononcé le 14 février 2020 par délibération motivée, afin de justifier de l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de cette zone IIAUX. La délibération est jointe en annexe de la présente note de présentation.

Il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX en zone UXb2 limitrophe en vue de permettre l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution. Cette opération est rendue nécessaire pour absorber l'accroissement de son activité. Elle permettrait donc de maintenir sur site l'activité existante, bénéficiant d'une bonne situation au sein de la ZA du Rammelplatz.

Le terrain destiné à accueillir l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution a fait l'objet de vérifications d'un point de vue environnemental, par le porteur de projet. Le site n'est pas concerné par une zone humide et n'a pas d'impact direct ou indirect sur des espaces ou habitats protégés.

Cette ouverture partielle à l'urbanisation s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie d'environ 16,7 ha. La partie nécessaire à l'extension de l'entreprise CAHOUR Distribution et destinée à être ouverte à l'urbanisation, représente environ 0,50 ha, soit environ 3 % de la superficie totale de la zone IIAUX (voir plan ci-après). L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.



b. Traduction dans le PLU

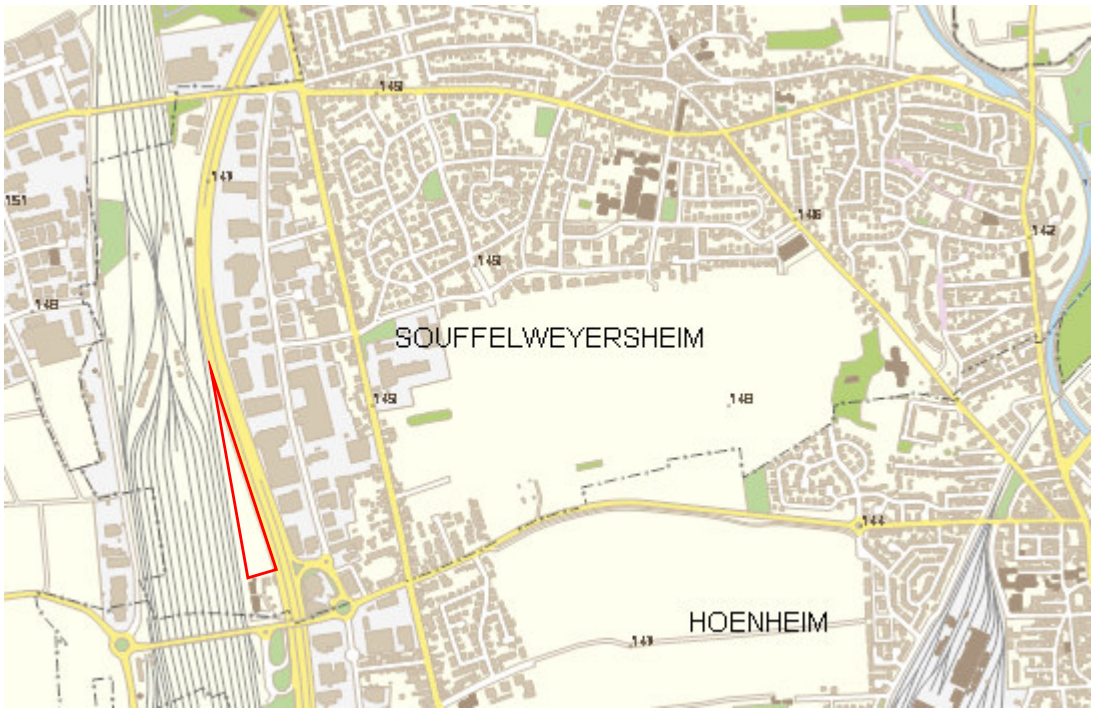
Au regard de ces éléments, il est proposé de reclasser une partie de la zone IIAUX dans la zone UXb2 attenante, au règlement graphique du PLU.

35. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Création d'une nouvelle zone d'activités - Pointe de la Souffel II – Reclassement d'une partie de la zone UXf en zone IAUXb1

a. Présentation - Explications – Justifications

<u>La politique du PLU en matière d'« entrées de ville »</u>

La « Pointe de la Souffel II » est une zone localisée sur la commune de Souffelweyersheim, longée à l'Ouest par la voie ferrée d'une part (ligne Strasbourg-Paris et Strasbourg-Haguenau notamment), et à l'Est par l'autoroute A4 d'autre part. Cette dernière est une voie classée « route à grande circulation ».



Localisation du secteur de la "Pointe de la Souffel II"

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme stipule qu'« en-dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation... ».

Les secteurs touchés par cette disposition règlementaire sont des zones encore non urbanisées mais dont l'urbanisation est prévue. Il peut s'agir de zones urbaines ou à urbaniser qui n'accueillent généralement pas encore de construction ou d'installation. Ce sont donc finalement bien les espaces non encore physiquement urbanisés qui font l'objet des mesures visées par l'article du Code de l'urbanisme, même s'ils sont classés comme étant urbains au sens du PLU (zone U).

Ainsi la « Pointe de la Souffel II », actuellement classée en zone UXf au règlement graphique du PLU, occupée par des cultures céréalières et libre de toute construction ou installation, est concernée par les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé que la « Pointe de la Souffel II » soit reclassée en zone à urbaniser IAUXb1 pour permettre la réalisation d'un projet porté par GRUMBACH Immobilier.

Sur ce secteur, dont le reclassement en zone IAUXb1 indique qu'il est voué à être urbanisé à terme, les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme s'appliquent et ce jusqu'à ce qu'un projet, en l'occurrence ici celui porté par GRUMBACH Immobilier, permette in fine de lever l'inconstructibilité dans les bandes de 75 ou 100 m.

En effet, des règles différentes d'implantation des constructions ou installations peuvent être définies dans le cadre d'études justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles prennent en compte divers critères : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et les paysages (articles L.111-8 du Code de l'urbanisme).

C'est pourquoi le porteur de projet, GRUMBACH Immobilier, a fait réaliser une étude dite « entrée de ville » qui prend en compte les critères énoncés ci-avant et fixe les mesures spécifiquement employées sur ce secteur pour y répondre.

Ces mesures en matière de traitement des entrées de villes doivent également être édictées par ailleurs, de manière indépendante mais néanmoins cohérente, à travers le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Le PLU compte actuellement 6 secteurs qui respectent ces mesures de traitement.

Il est ainsi proposé, au regard de tout ce qui vient d'être énoncé, d'ajouter le secteur de la « Pointe de la Souffel II » à la liste des secteurs situés en entrée de ville et voués à être urbanisés. Le reclassement de la zone doit s'accompagner d'une OAP communale qu'il est proposé d'intituler « Secteur Pointe de la Souffel II », qui fixe les grands principes et les grandes orientations d'aménagement sur ce secteur.

Cette OAP vient renforcer les mesures de traitements spécifiques qui sont énoncées dans l'étude dite « entrée de ville » réalisée par le porteur de projet, afin de répondre au mieux aux enjeux liés à la localisation particulière du secteur.

Le projet

Le site du projet porté par GRUMBACH Immobilier a une surface d'environ 2 ha. Le projet porte sur la réalisation d'un pôle automobile qui accueillera plusieurs parkings de stockage de véhicules et une construction liée à leur fonctionnement. Cette opération est rendue nécessaire pour répondre à un enjeu de désengorgement de la zone située de l'autre côté de l'autoroute A4. Elle permettrait de stocker les véhicules des concessionnaires installés le long de l'autoroute A4 qui n'ont à ce jour aucune possibilité d'extension.

Le terrain destiné à accueillir le projet de GRUMBACH Immobilier est aujourd'hui occupé par des cultures céréalières. Il a fait l'objet de vérifications d'un point de vue environnemental. Le site n'est concerné par aucune sensibilité écologique.

L'intégration du projet dans le PLU

La hauteur fixée au règlement graphique du PLU pour ce secteur de zone IAUXb1 est de 12 m hors-tout, par soucis de continuité avec la zone UXb3 située de l'autre côté de l'autoroute.

Le secteur de projet est soumis à la marge de recul de 40 m par rapport à l'autoroute A4, telle qu'elle est inscrite au règlement graphique du PLU.

Pour faciliter la lecture du règlement graphique, la future zone IAUXb1 est dessinée de sorte à couvrir le secteur dédié au projet ainsi qu'une partie de l'autoroute A4. Cette zone a une surface totale d'environ 5 ha.

Le seuil d'ouverture à l'urbanisation de cette zone est fixé à 2 ha puisqu'ils correspondent à la surface de la zone qui peut être aménagée car elle ne recouvre pas l'autoroute.

L'OAP communale « Secteur Pointe de la Souffel II » fixe plusieurs orientations et principes d'aménagement afin de :

- garantir la bonne insertion paysagère du site. Le secteur se caractérise par une très forte exposition visuelle depuis les infrastructures qui le bordent, à savoir l'autoroute A4 et le faisceau ferré. Sa grande visibilité en entrée de ville lui confère une certaine responsabilité par rapport à l'image qu'il renvoie de l'agglomération strasbourgeoise ;
- garantir la sécurité pour tous les usagers à l'intérieur et à l'extérieur du site ;
- répondre aux enjeux de fonctionnement du site (accès au site, voirie, gestion des eaux pluviales, accès aux différents réseaux etc.) ;
- répondre aux enjeux en termes de nuisances liées à la qualité de l'air, la pollution sonore etc. ;
- répondre aux enjeux liés au réchauffement climatique.

En cohérence avec les orientations de l'OAP liées à l'insertion paysagère du site, il est également proposé d'inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au règlement graphique du PLU, sur la frange Est du site de projet.

Par ailleurs, comme cela a déjà été énoncé, le secteur de la « Pointe de la Souffel II » est ajouté à la liste des secteurs en entrée de ville voués à être urbanisés. Cette liste est présentée dans le tome n° 6 du rapport de présentation du PLU. Elle s'accompagne de justifications pour chaque secteur identifié qu'il faudra également compléter.

Enfin, il est proposé de modifier le règlement écrit de la zone IAUX du PLU afin d'interdire spécifiquement au sein de cette zone IAUXb1 de la « Pointe de la Souffel II » l'aménagement de tous types d'activités pouvant drainer du public sur le site. Cette proposition de modification résulte des enjeux identifiés sur le site, en matière de sécurité publique (topographie du site et proximité directe de l'autoroute et de la voie ferrée) et d'accessibilité (contraintes liées à la forme du site).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de :

- reclasser une partie de la zone UXf en zone IAUXb1 avec une hauteur de 12m HT dans le règlement graphique du PLU ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au règlement graphique du PLU ;
- modifier l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » ;
- créer une OAP communale « Pointe de la Souffel II » ;
- modifier le tome n° 6 du rapport de présentation du PLU dédié aux entrées de ville ;
- modifier l'article n°2 de la zone IAUX, dans le règlement écrit du PLU.

IV – DÉPLACEMENTS

Rappel de la politique des déplacements portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

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

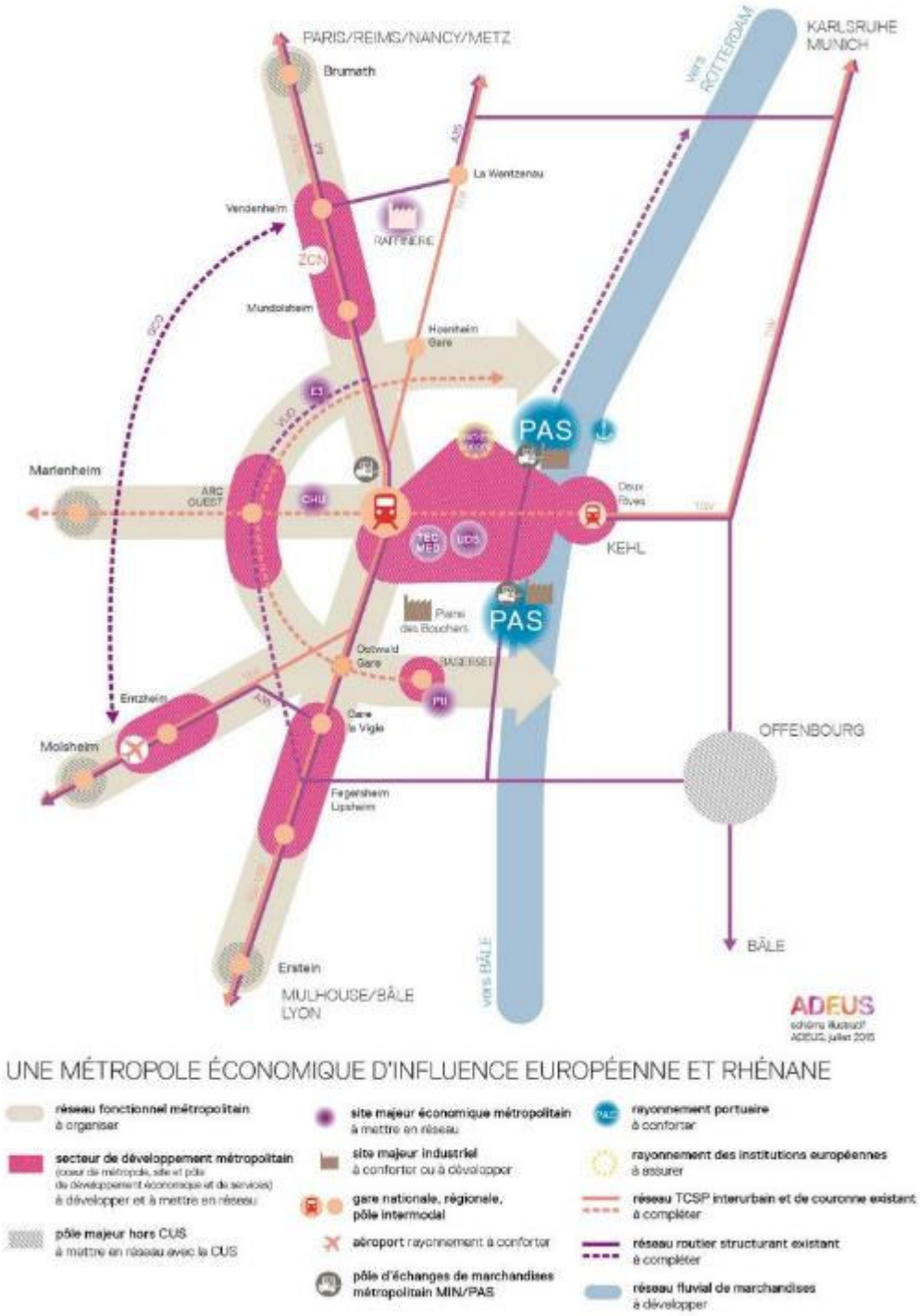
Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH).

Cela formalise et renforce le lien entre transport et urbanisme, au sein d'un document unique et réglementaire.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » du PLU correspond à l'ancien PDU arrêté en janvier 2012 et fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030.

Le PLU intercommunal permet également de mieux lier les orientations de transports avec celles d'urbanisme dans une logique d'ensemble.

Extrait du PADD du PLU :



La recherche d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme a conduit à proposer, au travers du PLU, des solutions adaptées aux différents besoins du territoire qui ne sont pas les mêmes selon qu'on se situe en cœur de métropole ou en périphérie.

L'objectif est de mettre en œuvre au travers du PLU les outils permettant la constitution de combinaisons de solutions en matière de mobilité, tout en favorisant l'intermodalité.

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

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

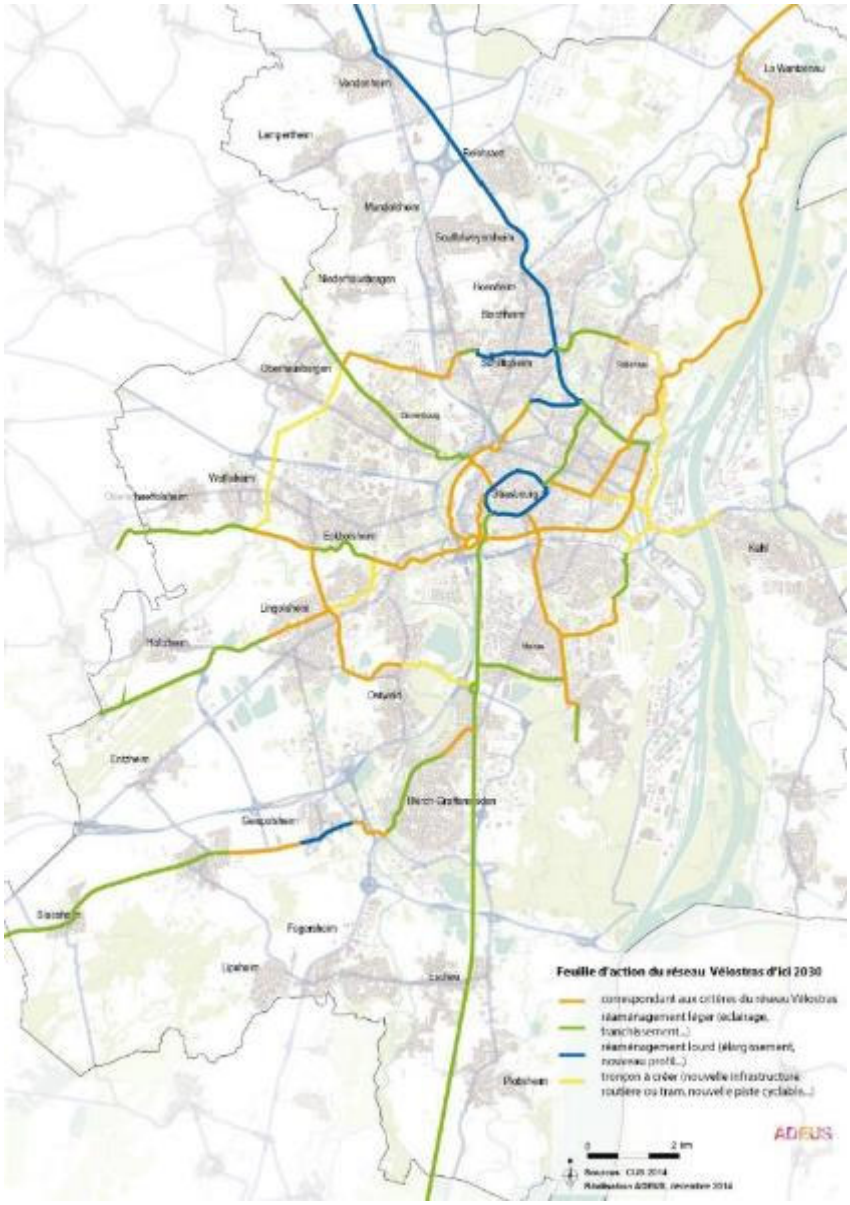
  Ce développement, historiquement radial (en direction du cœur de métropole), est complété par un maillage permettant de ne plus rendre obligatoire le passage par le centre. La desserte des zones d'urbanisation future est également anticipée.

  Pour ce faire, le PLU met en œuvre les outils permettant la constitution d'un réseau de transports en commun maillé performant à toutes les échelles de territoire (emplacements réservés, etc.).

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

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

  Un autre objectif est de favoriser le déploiement et l'usage des vélos à assistance électrique. Ainsi, Strasbourg conserve sa première place des villes françaises de plus de 200 000 habitants dans le baromètre des villes cyclables françaises publié par la Fédération des usagers de la bicyclette (FUB) en mars 2018.



- **Dans le cœur de métropole :** l'objectif est de trouver un équilibre entre maintien des familles, dynamisme économique et pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité. Une cohabitation apaisée et sécurisée entre les différents usagers (piétons, cycles, véhicules) y est également recherchée.

- **En dehors des limites du territoire métropolitain,** l'objectif est d'améliorer la grande accessibilité du territoire, afin de concourir à la construction d'une métropole jouant pleinement son rôle de capitale européenne : à la fois attractive, ouverte sur le monde et durable. Ceci passe par l'intégration d'une dimension économique et commerciale aux politiques de transport ou encore le développement d'une bonne connectivité avec les bassins de vie et d'emplois extérieurs.

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

- du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- du Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » ;
- de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Déplacements » ;
- des OAP sectorielles ;
- du règlement graphique et du règlement écrit.

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

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030. Parmi les grands objectifs affichés, on peut citer la diminution de l'usage individuel de la voiture par diverses actions, le développement de la marche et du vélo au quotidien ou encore la fluidification du trafic et la fiabilisation du temps d'accès à la métropole.

Des domaines d'actions ont été approfondis car répondant aux attentes actuelles des habitants. La volonté de développer une offre ferroviaire urbaine efficace a été réaffirmée.

Le maillage routier et sa meilleure optimisation selon l'usage est un enjeu fort en lien avec l'amélioration de la qualité de l'air.

Le développement des modes doux à toutes les échelles du territoire, que ce soit sur des déplacements quotidiens de proximité ou des déplacements supérieurs à 3 km, se retrouve au cœur des actions proposées.

Enfin, les services aux usagers via une tarification et une billettique simples, équitables et intégrées sont un axe important du POA « Déplacements ».

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

Rappelons par exemple que l'État est l'autorité en charge de l'A35 que le PLU propose de requalifier, ou que la Région est notamment en charge du transport ferroviaire de personnes, que le PLU prévoit d'améliorer au sein du territoire métropolitain.

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

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

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

La modification n° 3

En termes de déplacements et mobilités, la modification n° 3 prévoit :

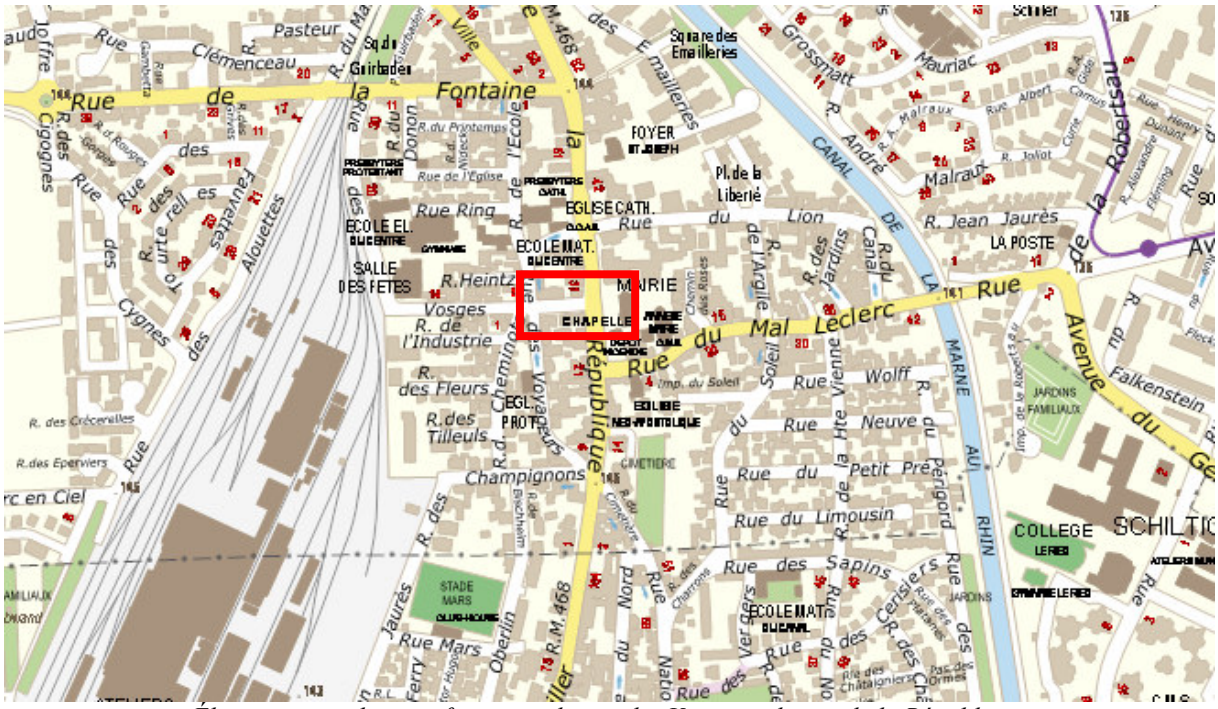
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République à Hœnheim ;
- la modification de l'OAP « secteur Ouest » et l'intégration du projet de desserte de la briqueterie à Oberschaeffolsheim ;
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un cheminement modes doux rue de la Gare à Hangenbieten ;
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un cheminement modes doux entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim à Schiltigheim ;
- l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un cheminement modes doux entre la route de Strasbourg et le canal de la Marne au Rhin à Vendenheim.

36. Commune de HOENHEIM – Elargissement du carrefour rue des Vosges / rue de la République – Inscription de l'emplacement réservé (ER) HOE 31

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Hoenheim souhaite se garder l'opportunité d'élargir le carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République. Cette volonté d'élargissement résulte d'un besoin d'améliorer la visibilité et la sécurité au niveau de ce carrefour.

Afin de permettre à terme l'élargissement du carrefour, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune, d'une emprise de 5 m au droit de la rue des Vosges.


Rue de la Fontaine
Rue du Mal Leclerc
Rue de la République
Rue des Vosges
CHAPELLE
MAIRIE
ECOLE MAT.
ECOLE EL.
SALLE DES FETES
EGLISE CATH.
FOYER
LA POSTE
Pl. de la Liberté
Square des Emailleries
Rue Ring
R. Heintz
R. de l'Industrie
R. des Fleurs
R. des Tilleuls
Champignons
Rue du Limousin
Rue des Sapins
Rue du Petit Périgord
Rue Neuve
Rue Wolff
Rue du Soleil
Rue Mars
STADE MARS
COLLEGE
CANAL
RHIN
MARNE AU RHIN
Avenue du Général Leclerc
Rue de la Robertsau
Rue Jean Jaurès
Rue Malraux
Rue Mauriac
Rue Grossmatt
Rue André Malraux
Rue Pasteur
Rue Clémenceau
Rue des Cigognes
Rue des Alouettes
Rue des Cygnes
Rue des Hirondelles
Rue des Crécerelles
Rue des Eperviers
Rue du Printemps
Rue de l'Eglise
Rue du Nord
Rue Oberlin
Rue Jaurès
Rue Ferry
Rue du Canal
Rue de l'Argile
Rue du Soleil
Rue de la Hte Vienne
Rue du Périgord
Rue des Cerisiers
Rue des Pâquerettes
Rue des Châtaigniers
Rue des Ormes
Rue des Pas
Rue des Pâturages
Rue des Jardins
Rue des Champs
Rue des Vergers
Rue du Verger
Rue du Nord
Rue du Canal
Rue du Soleil
Rue du Chemin des Vignes
Rue du Chemin des Roses
Rue du Chemin de Fer
Rue du Chemin de Fer
Rue du Chemin de Fer

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire l'ER HOE 31 d'une emprise de 5 m au règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HOE	30	Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal	Eurométropole de Strasbourg	44,81
HOE	31	Élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République	Commune de Hœnheim	~~1,22~~ 0,77

37. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Modification de l'OAP « Secteur Ouest » - Intégration du projet de desserte de la briqueterie

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur « Ouest » correspond à plusieurs entités situées à l'Ouest du village :

- une zone IAUA2 correspondant au lotissement en cours d'achèvement « le Muhlberg » ;
- une zone A1 traduisant le corridor écologique Nord-Sud, reliant les coteaux de Hausbergen à la vallée de la Bruche ;
- une zone IAUXb1 correspondant à un secteur d'extension, de niveau local, à vocation économique.



Le projet de modification concerne le secteur IAUXb1 et le projet de nouvel accès viaire à la briqueterie Wienerberger située à cheval sur les bans d'Achenheim et d'Oberschaeffolsheim.

Cette nouvelle voie est prévue par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), puisqu'elle sert en premier lieu de desserte de la future zone d'activités.



Cependant, l'OAP ne prévoit pas nécessairement que la voie d'accès puisse se faire indépendamment de la réalisation de la future zone d'activités.

Afin de corriger ce point, il est proposé de modifier l'OAP pour préciser ce cas de figure. Cela est également l'occasion de préciser, dans ce cas, que la nouvelle rue devra s'accompagner d'un traitement paysager de qualité, à même de prendre en compte d'éventuelles nuisances vers les habitations situées à Oberschaeffolsheim, dans l'attente de la réalisation de la zone d'activités.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la modification suivante est apportée au PLU :

- Complément inscrit au paragraphe 3.1 de l'OAP « secteur Ouest », quant à la desserte future de la briqueterie.

DÉPLACEMENTS MODES DOUX

38. Commune de HANGENBIETEN – Inscription d'un emplacement réservé, rue de la Gare, pour un cheminement doux

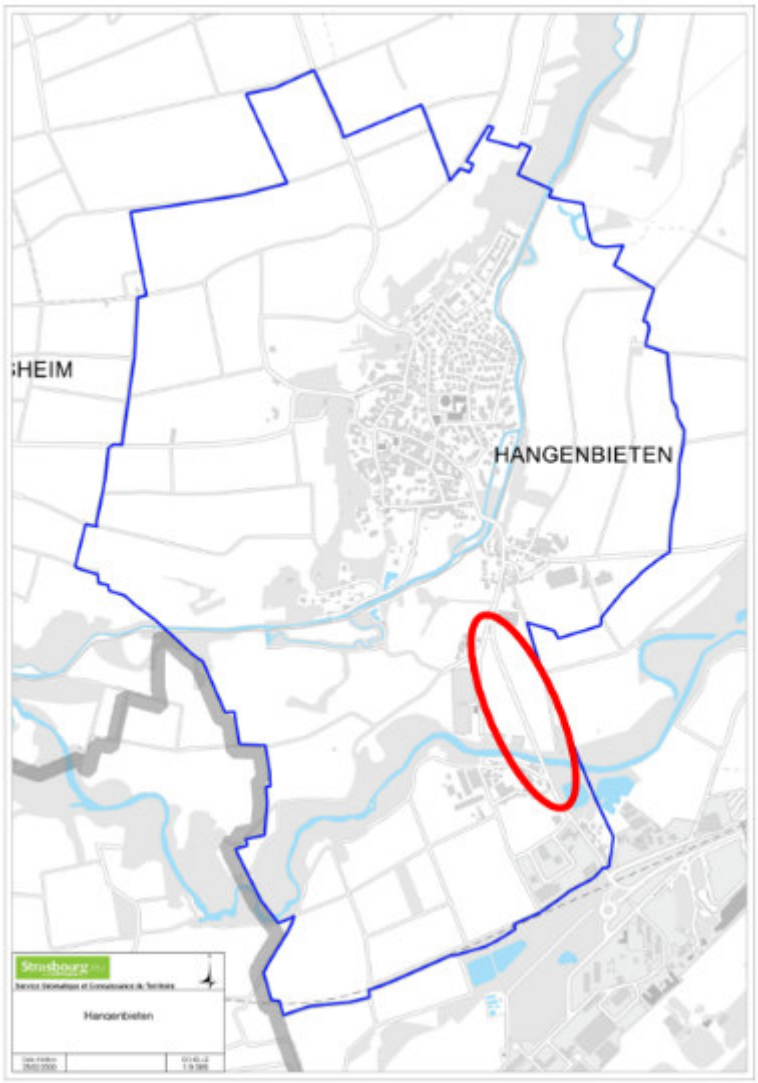
a. Présentation - Explications – Justifications

Située à l'Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg, la gare ferroviaire de l'aéroport d'Entzheim bénéficie de l'un des meilleurs cadencements du territoire, avec un train toutes les 15 minutes à destination de Strasbourg. Le trajet ne dure ensuite que 8 minutes.

Le village de Hangenbieten ne se trouve qu'à 1,5 km de cette gare. Cependant, malgré une réelle proximité, les aménités favorisant ce déplacement vers la gare, depuis Hangenbieten, ne sont pas aménagées.

Ce manque d'aménagement freine le report modal vers les déplacements en train, et entraîne le maintien d'un usage majoritaire de la voiture individuelle.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit de la rue de la Gare, entre la sortie du village et le pont enjambant la Bruche, sur la RM221, pour permettre la réalisation de cheminement piétons/cycles.



Cet aménagement, dont les contours restent à affiner, notamment en ce qui concerne la prise en compte des arbres d'alignements bordant la voie, a pour objectif de favoriser les déplacements doux vers la gare d'Entzheim.

La réalisation de l'itinéraire cyclable, au Sud du pont de la Bruche, peut se faire dans les emprises actuelles de la voie, jusqu'à l'allée de l'Euro.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
HAN	7	Aménagement de la rue de la Gare, y compris des cheminements doux piétons/cycles	Eurométropole de Strasbourg	118,35

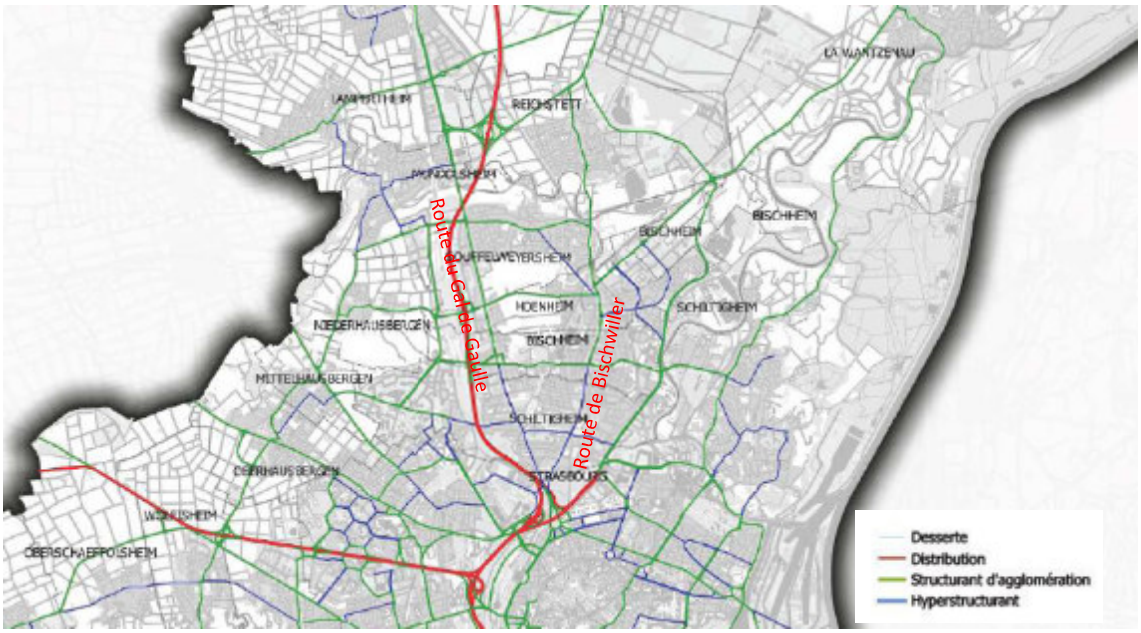
L'emplacement réservé HAN 7 est inscrit au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 26 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 83 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

39. Commune de SCHILTIGHEIM – Création d'un cheminement mode actif entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim

a. Présentation - Explications – Justifications

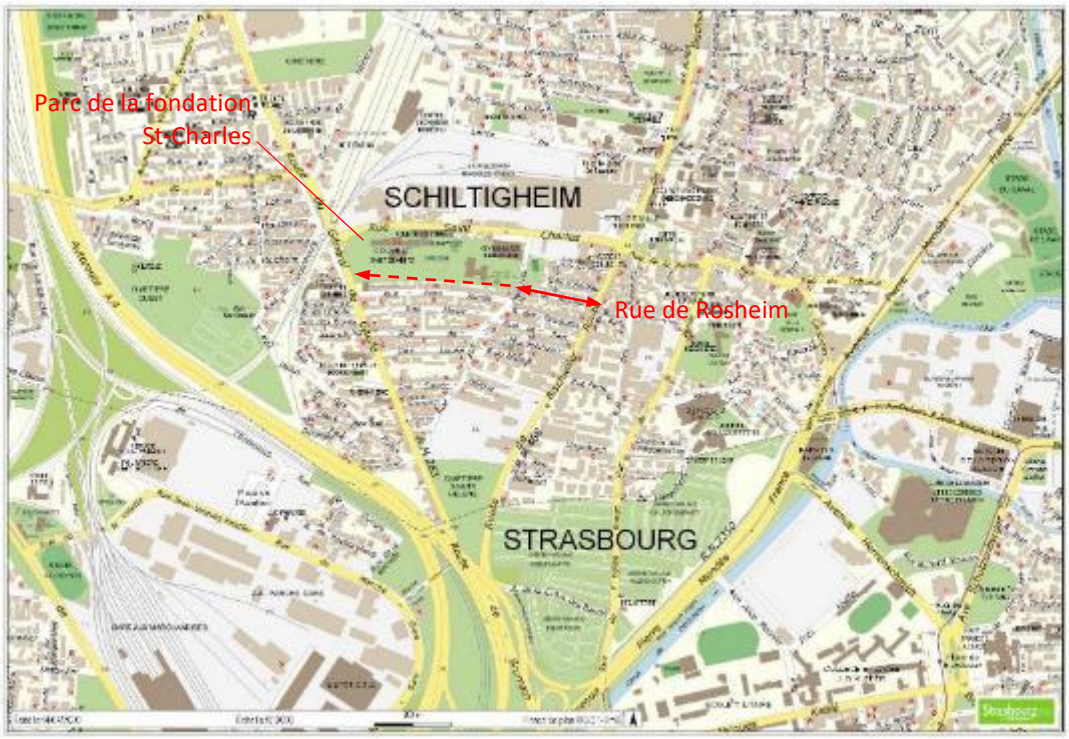
Au fil de son urbanisation, la commune de Schiltigheim s'est structurée autour de deux axes principaux orientés Nord/Sud : la route de Bischwiller et la route du Général de Gaulle.



Extrait de la cartographie de la hiérarchisation du réseau viaire du PLU

Afin d'améliorer les liaisons Est/Ouest entre les quartiers et d'encourager les déplacements à pied et à vélo, les collectivités souhaitent créer un nouveau cheminement modes doux entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim reliée à la route de Bischwiller.

Situé au Sud de la rue Saint Charles, le futur cheminement traverse le parc de la fondation Saint Charles. Le liaisonnement entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim / rue des Malteries permet de rejoindre de manière aisée les deux axes principaux de la commune.



Sa localisation au sein du parc garantit des déplacements sécurisés pour les piétons et les cycles : il constitue une alternative à l'usage de la rue Saint Charles pour ces modes de déplacements. Moins fréquentée que la rue Saint Charles, la rue de Rosheim connait une circulation plus apaisée et plus adaptée pour les modes doux.



Photo aérienne du site

La rue Saint Charles constitue un des axes structurants Est Ouest à l'échelle de la commune de Schiltigheim. A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, la rue Saint Charles est inscrite dans l'OAP thématique Déplacements « Carte n° 2 : Hiérarchisation du réseau viaire en 2017 sur le territoire du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg » comme une voie de distribution.

Cette même OAP précise (p 18) que pour ce type de voie les bandes ou pistes cyclables / couloirs bus ou voie verte sont requises.

Néanmoins, le statut, l'usage et les caractéristiques de la rue Saint Charles ne permettent pas à court terme, la création d'une liaison cyclable sécurisée. La largeur d'emprise de l'espace public ainsi que le trafic induit par les activités environnantes. Elle assure notamment l'accès au site d'activités Heineken et supporte le passage de 500 PL et 7500 VL par jour (soit 8000 véh / jour). Son profil de voirie ainsi que son usage en font un axe dédié principalement aux déplacements motorisés, peu appropriés aux modes doux, notamment pour les enfants.

La rue Jean Jaurès, située au sud du parc a été aménagée en sens unique, avec possibilité de circulation cycliste à contre-sens. La configuration actuelle de la rue et du tissu bâti implique également une offre de stationnement sur voie publique pour les riverains.

La réalisation d'un cheminement modes doux sur cette voie ne pourra ainsi être envisagée qu'après déploiement d'une offre alternative de stationnement. Aujourd'hui, automobilistes et cyclistes partagent le même espace, peu adapté aux jeunes enfants et aux familles.

Ce futur cheminement a vocation de créer une alternative plus apaisée, destinée aux déplacements des habitants au sein de leur quartier et vers le centre-ville. Il permet notamment un accès plus sécurisé à l'école primaire Jean Mermoz, au gymnase et au square des Malteries.

La traversée du parc offre un itinéraire agréable et végétalisé qui contribue à la qualité de vie de la population. D'une largeur d'emprise de 5 m, le tracé du futur cheminement modes doux emprunte autant que possible le cheminement préexistant. Son aménagement en surface perméable veillera à préserver au maximum la végétation arborée existante.

Il est connecté à l'Ouest au passage souterrain franchissant la route du Général de Gaulle, de manière à garantir un passage sécurisé de cet axe structurant d'agglomération. Cette connexion permet de créer une liaison adaptée à la population pour accéder à l'école primaire Jean Mermoz. À l'Est, il débute rue des Malteries, au droit de la rue de Rosheim.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé entre la rue du Général de Gaulle et la rue des Malteries, au droit de la rue de Rosheim, pour permettre la réalisation de ce cheminement piétons/cycles et ainsi de doubler l'aménagement en voirie partagée, rue Jean Jaurès.

Il est précisé que la Ville de Schiltigheim est disposée à associer la Fondation Vincent de Paul pour définir avec plus de précision l'emprise du cheminement et les aménagements connexes à mettre en œuvre afin de préserver le caractère privé du parc nécessaire au fonctionnement des différentes structures du site Saint Charles.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)

SCH	148	Aménagement d'un cheminement modes doux (piétons/cycles) entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim – Largeur d'emprise 5 mètres	Eurométropole de Strasbourg	21,80

L'emplacement réservé SCH 148 est inscrit au règlement graphique.

40. Commune de VENDENHEIM – Création d'une liaison piétons/cycles route de Strasbourg / canal de la Marne au Rhin - Inscription de l'emplacement réservé (ER) VEN 82

a. Présentation - Explications – Justifications

Afin de garantir une meilleure accessibilité au centre-ville de la commune de Vendenheim depuis le canal de la Marne au Rhin pour les piétons et les cyclistes, il est proposé de créer une nouvelle liaison piétons-cycles entre le canal et la route de Strasbourg.

Dans l'objectif de créer un itinéraire qui soit le plus direct, il est proposé de créer cette liaison au niveau du n° 1 route de Strasbourg, à proximité du carrefour entre la route de Strasbourg et la rue du Général de Gaulle.



Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la route de Strasbourg

Cet équipement permettra également de garantir un accès plus direct à plusieurs équipements de la commune (mairie, gymnase, stade, espace culturel, collège etc.) depuis le canal.

Ainsi, dans l'objectif de réaliser cet aménagement, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé d'une emprise de 4 m au bénéfice de la commune.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire l'ER VEN 82 d'une emprise de 4 m au règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	81	Création d'une voirie à partir de la rue Jean Holweg.	Eurométropole de Strasbourg	34,59
VEN	82	Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la route de Strasbourg	Commune de Vendenheim	2,4

V – ÉVOLUTION DE SECTEURS À ENJEUX

Pour mettre en œuvre ses orientations et atteindre ses objectifs en matière de développement, d'économie ou encore d'équipements, le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie notamment sur de larges secteurs à enjeux identifiés dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ceux-ci, appelés « secteurs de développement métropolitain » (ou secteurs à enjeux métropolitains), se trouvent à la fois sur des zones existantes, parfois en mutation, ou autour d'espaces libres de constructions proches de l'agglomération, propices aux développements.

Ces secteurs portent les ambitions de rayonnement et d'attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en terme d'économie ou d'équipements.

Ils concernent généralement des projets d'intérêt métropolitain et peuvent couvrir plusieurs communes.

À l'échelle locale, dans chaque commune, il y a également des secteurs à enjeux, participant à la mise en œuvre du PLU et traduisant les ambitions de chaque municipalité. Il s'agit de zones constituées en mutation ou de projets de développement urbain.

La présente modification du PLU porte sur plusieurs secteurs métropolitains, en matière :

- de développement et d'attractivité économique, c'est le cas du secteur Arc Ouest à Eckbolsheim, du projet de parc des technologies médicales Nextmed à Strasbourg et du Parc d'innovation à Illkirch-Graffenstaden ;

- d'habitat, c'est le cas de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux Rives à Strasbourg et de celle des Rives du Bohrie à Ostwald.

À l'échelle locale, et mettant en œuvre les diverses politiques publiques de la collectivité, la modification concerne des projets sur les communes d'Eschau, d'Eckbolsheim, d'Eckwersheim, d'Oberschaeffolsheim, de Plobsheim, de Schiltigheim, de Souffelweyersheim et de Strasbourg.

Enfin, la présente procédure porte un volet particulier sur le développement et le maintien d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'équipements funéraires, de lieux d'enseignements ou encore d'infrastructures dédiées à la gestion des déchets. Cela concerne les communes d'Eschau, de Geispolsheim, de Lipsheim, d'Oberhausbergen, de Schiltigheim et de Strasbourg.

Évolution de secteurs d'enjeux métropolitains : Secteur Arc Ouest

Pour mettre en œuvre ses orientations et atteindre ses objectifs en matière de développement, d'économie ou encore d'équipements, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie notamment sur de larges secteurs à enjeux, identifiés dès le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Ceux-ci, appelés « secteurs de développement métropolitain », se trouvent à la fois sur des zones existantes, parfois en mutation, ou autours d'espaces libres, proches de l'agglomération, propices aux développements.

Le secteur « Arc Ouest », situé principalement sur les bans communaux d'Eckbolsheim et d'Oberhausbergen, aux confins des quartiers strasbourgeois de Cronenbourg et de Hautepierre, est l'un de ces secteurs de développement métropolitain.



Autour d'un équipement majeur, le Zénith, il préfigure le devenir de l'agglomération sur le secteur Ouest. Situé en position stratégique, en entrée de ville, il marque la transition entre l'espace urbain dense et le territoire agricole.



Au regard des orientations du SCOTERS, et en réponse aux projets de développement à l'Est, vers les Deux-Rives, l'Arc Ouest permet un développement équilibré de la métropole. Ce secteur doit participer au renforcement de l'attractivité du territoire.

Le développement de secteur s'articule également en lien avec la création d'un axe de mobilité structurant, la Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), support de mobilités actives et de transport en commun en site propre. Le projet de l'Arc Ouest s'inscrit dans la logique du PLU de coupler développement urbain et desserte par les transports.

Ces principes généraux visent à optimiser l'usage du foncier et à concevoir un territoire durable, où les déplacements en transports en commun sont favorisés et où un équilibre entre espaces dédiés à la nature et aux besoins de la population en termes de logements, d'emploi et d'équipements, est recherché.

Enfin, le développement prévu est encadré par une orientation d'aménagement qui réaffirme ce rôle important à l'échelle métropolitaine, mais également dans la proximité, au plus près des besoins des communes.

La présente modification n° 3 du PLU apporte plusieurs évolutions sur ce secteur, en cohérence avec les orientations du PLU :

- mise en œuvre d'une zone d'activité économique à Eckbolsheim ;
- confirmation de la vocation agricole de secteurs situés à l'Ouest de la RM63, à Oberhausbergen ;
- renforcement du pôle sportif de la commune d'Oberhausbergen.

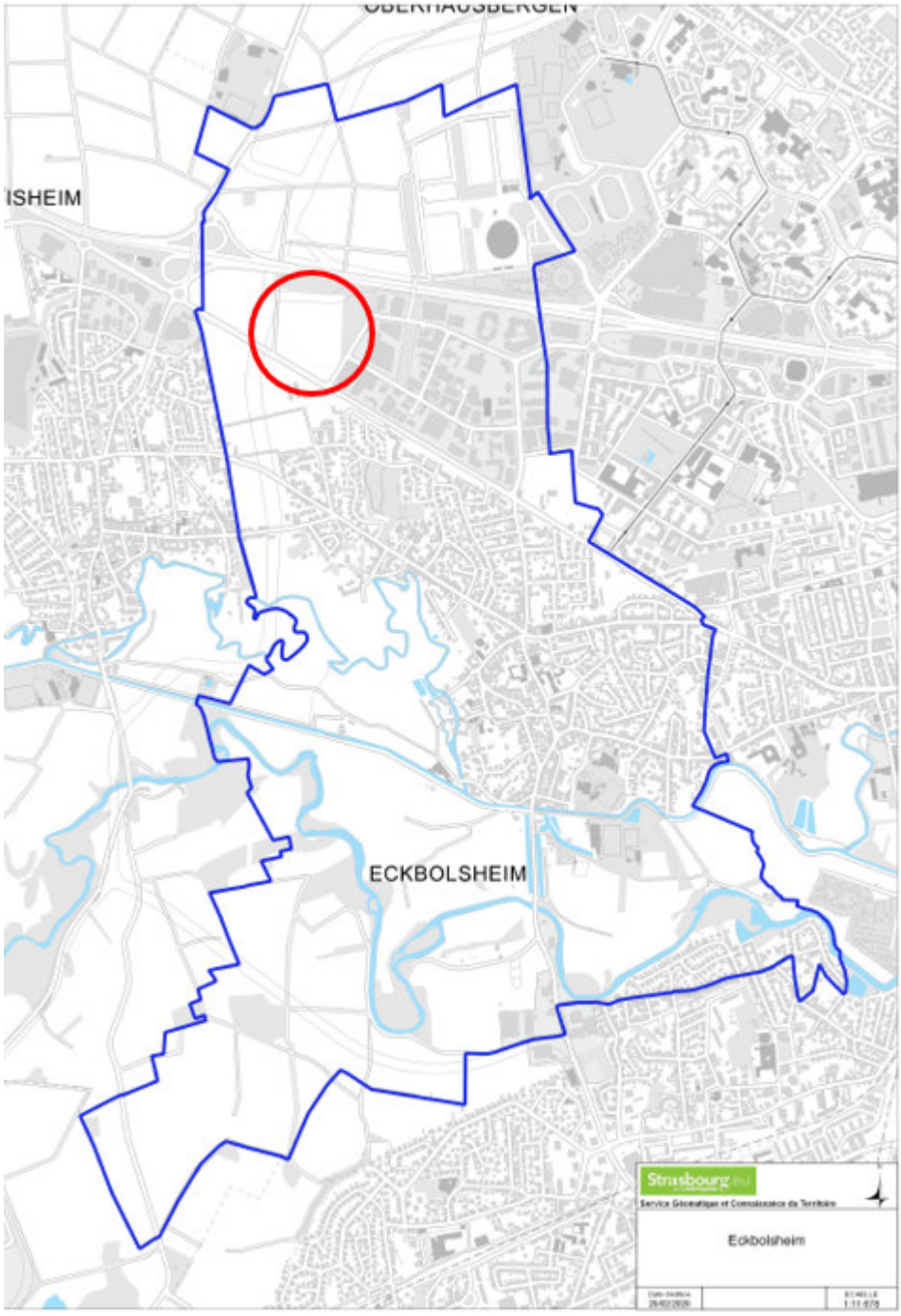
Chacune de ces évolutions est détaillée ci-après.

41. Commune d'ECKBOLSHEIM – Arc Ouest – Ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU en IAUXb2 entre la VLIO et la rue Émile Mathis

a. Présentation - Explications – Justifications

Eckbolsheim possède, au Nord de son ban, en limite de Strasbourg, une zone d'activités d'environ 36 ha. Celle-ci s'est développée à partir des années 1980, et compte aujourd'hui plus de 3 000 emplois.

La zone existante est majoritairement orientée vers l'artisanat et l'industrie. Un pôle de loisirs émerge dans la partie Ouest.



En parallèle, depuis 2014, ce sont près de 42 ha de zones d'activités qui ont été commercialisées par l'Eurométropole de Strasbourg, sur son territoire, traduisant le dynamisme et l'attractivité du territoire. Les demandes d'entreprises ne se tarissent pas et le besoin de développement d'une nouvelle offre foncière se fait sentir.

En effet, à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne reste que 2,5 ha de foncier d'activités cessibles quand, en moyenne, la commercialisation annuelle de l'Eurométropole de Strasbourg atteint 7 ha.

Malgré une politique de réhabilitation des friches, comme c'est par exemple le cas à Reichstett, sur l'ancienne raffinerie, où les 85 ha aménagés par Brownfields sont intégralement

commercialisés, l'Eurométropole de Strasbourg a besoin de développer de nouvelles zones d'activités.

C'est pourquoi, choix a été fait d'ouvrir à l'urbanisation une partie de zone IIAU, inscrite au périmètre de l'Arc Ouest, pour le développement d'une nouvelle zone d'activités, à vocation artisanale et industrielle.

Ce choix est motivé par la présence d'une bande de terrain d'ores et déjà classée en UX, permettant un développement immédiat. Cependant, ces terrains ne permettent pas de répondre aux besoins des entreprises, à cause notamment d'une faible profondeur aménageable et de la présence d'une ligne à haute tension, limitant la hauteur des bâtiments.

De par leur localisation et considérant la ligne à haute tension, ces terrains n'apparaissaient pas propice au développement de l'habitat.

Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation, pour offrir aux entreprises une nouvelle zone adaptée et cohérente, est apparue nécessaire et logique.

De plus, la zone d'activités projetée se trouve dans un environnement économique propice, s'étalant d'Eckbolsheim à Koenigshoffen, au Sud de l'A351. Elle bénéficie dès lors de la synergie de ce regroupement d'acteurs économiques. En outre, le secteur est doté d'une bonne accessibilité qui sera ultérieurement renforcée par l'arrivée, d'une part, de la VLIO et, d'autre part, d'un transport en site propre sur l'axe de la route de Wasselonne.

À ce titre, il convient de rappeler que le projet de zone d'activités ne fait pas obstacle au développement du pôle d'échange multimodale, prévue à l'Ouest de la VLIO.

Le projet d'aménagement, sur la zone IAUXb2, se décline comme suit :

- Qualité de l'aménagement
  De par sa localisation entre deux voies pénétrantes de l'agglomération (route de Wasselonne et A351), le projet devra veiller à mettre en œuvre des valeurs architecturale et paysagère soignées.

  Les façades devront traduire cette orientation, par l'usage de matériaux nobles et durables. Les bâtiments porteront une signalétique architecturale commune.
  Les façades donnant vers la VLIO devront également être valorisées et ainsi faire l'objet d'un traitement de qualité au regard de l'importance de cette voie dans le système viaire de l'Eurométropole de Strasbourg.

  Le projet respectera également les marges de recul inscrites au PLU dans le but de limiter les nuisances liées aux circulations sur ces axes. En plus de la valorisation du recul par rapport à l'A351 mentionné plus haut, la marge de 20 m par rapport à l'axe de la route de Wasselonne sera valorisée et traitée de manière paysagère afin de limiter les nuisances, mais aussi de garantir une continuité et une cohérence du bâti de cet axe.

  La hauteur des constructions sera harmonisée entre les bâtiments pour constituer un front urbain harmonieux. Elle pourra atteindre jusqu'à 12 m hors tout, hors installations ponctuelles telles antennes, édicules techniques, panneaux solaires, etc.

Considérant la localisation de la zone, au sein du périmètre Arc Ouest, celle-ci devra être traitée dans une logique urbaine. En effet, à terme, elle est destinée à faire partie intégrante de la ville. À ce titre, les prospects minimaux sont à respecter. Une forme de continuité urbaine et de densité sont à rechercher.

- Organisation viaire de la zone

  L'accès principal se fera par la rue Ettore Bugatti, dans la prolongation directe de celle-ci. Le bouclage se fera vers la route de Wasselonne. Toutefois, celui-ci sera uniquement en sortie, via un sens unique, afin de ne pas multiplier les carrefours à proximité de la future Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO) et ainsi de garantir des conditions optimales de sécurité pour les usagers. À cette fin, le service gestionnaire de la collectivité projette l'installation d'un carrefour à feux.

  Une voirie interne assurera la desserte des entreprises. La voirie sera support de stationnements et de plantations.

- Prise en compte des enjeux environnementaux

  Le secteur de projet est majoritairement agricole, avec une prédominance de maïsiculture. Deux secteurs arborés présentent toutefois un intérêt écologique.

  Le premier, sous la forme d'un boisement le long de l'A351, est pris en compte dans le projet, au travers de l'OAP proposé. Il génère un écran phonique, de sécurité et paysager vis-à-vis de l'infrastructure. Il sera à préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone.

  Le second se situe le long de la rue Émile Mathis. Il s'agit d'un taillis plus ou moins dense ayant été récemment dégradé par un agriculteur. De fait, celui-ci ne présente plus d'intérêt écologique. Il conviendra toutefois de s'assurer de sa réelle valeur lors de l'engagement d'une phase opérationnelle du projet.
  Le projet d'aménagement devra prévoir la création et le renforcement du boisement situé au Nord, le long de l'A351. De plus, une strate arbustive devra être aménagée le long de la rue Émile Mathis, sous le corridor des lignes à haute tension.

- Vocation et organisation foncière

  Le développement d'une nouvelle zone d'activités vise à accueillir des petites et moyennes entreprises, principalement artisanales ou industrielles. Les activités logistiques sont à proscrire nonobstant une bonne accessibilité. En effet, celles-ci ont été prioritairement orientées vers l'ancienne raffinerie de Reichstett.

  Plusieurs lots seront proposés, d'une taille moyenne d'environ 40 ares. Un lot plus grand, le long de la future VLIO, pourra être créé, selon les besoins des entreprises.

  Les éventuels locaux dévolus aux activités tertiaires ne devront pas être orientés vers l'A351.



b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, comprise entre le tracé de principe de la VLIO et la zone UXb5 rue Émile Mathis, est reclassée en IAUXb2. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

Le schéma de principe de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Arc Ouest » est modifié. De même, les orientations fixées pour le secteur IAUXb2 sont insérées dans l'OAP métropolitaine « Arc Ouest ». Un seuil d'ouverture à l'urbanisation, fixé à 3 ha minimum, est inscrit à l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation ».

42. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Arc Ouest – Reclassement de zones IIAU en A1, à l'Ouest de la RM63

a. Présentation - Explications – Justifications

Outre la commune d'Eckbolsheim, le secteur Arc Ouest s'inscrit largement sur le ban de la commune d'Oberhausbergen. Une large frange Sud de la commune est inscrite en zone IIAU.

Ce secteur, s'appuyant sur la future Voie de liaison intercommunale Ouest (VLIO), participe pleinement au projet Arc Ouest, dans une perspective d'un développement à long terme.

Les hypothèses d'urbanisation, portées par l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune d'Oberhausbergen, montrent qu'un développement au-delà de la RM63 n'est pas justifié.

En effet, cet axe marquerait une limite claire entre les espaces à aménager et les territoires agricoles. De plus, l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans une démarche de réduction de la consommation foncière, outre les 800 ha d'ores et déjà rendus à l'agriculture, entre les POS et PLU communaux et le PLU intercommunal, en 2016.

Cela s'entend également dans une logique de mesures d'accompagnement par rapport à l'imperméabilisation d'autres secteurs du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, par la préservation, ici, de terres agricoles.

Ainsi, il est proposé de reclasser la zone IIAU de 13 ha, située à l'Ouest de la RM63, en zone A1. En conséquence, les divers tracés de principes, inscrits comme voiries supports d'urbanisation, sont supprimés.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, inscrite à l'Ouest de la RM63, est reclassée en zone A1. Les tracés de principes parallèles et perpendiculaires à la RM63 sont supprimés. Cela entraîne la :

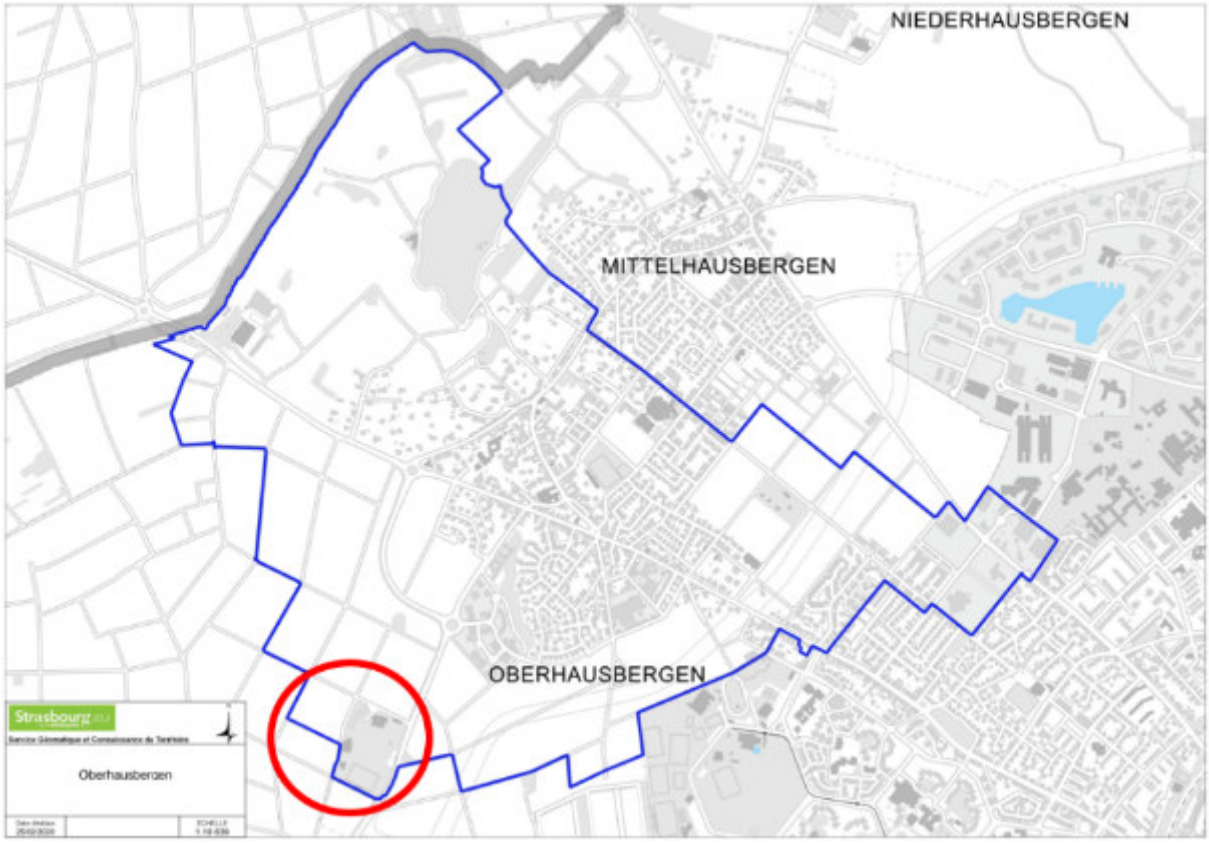
- modification des planches n° 7 et n° 10 du règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 29 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

Le schéma de principe de l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » est modifié pour intégrer les changements susmentionnés.

43. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Arc Ouest – Reclassement en IIAUE et inscription d'un emplacement réservé, à l'Ouest du centre sportif communal

a. Présentation - Explications – Justifications

Situés au Sud de la commune d'Oberhausbergen, les actuels équipements sportifs se sont installés au début des années 1980, autour d'un ancien fortin. Le site s'est peu à peu développé et comporte aujourd'hui un gymnase, plusieurs terrains de tennis, dont certains couverts, un terrain de football et un club-house, et un boulodrome. Le site permet également la pratique du tir à l'arc et abrite également deux logements de fonction.



Plus d'une vingtaine d'associations se partagent le secteur, sans compter la mise à disposition récurrente des lieux pour les écoles et collèges des environs.

Au regard de l'évolution démographique de la commune et du dynamisme de ses associations culturelles et sportives, la commune souhaite se doter d'espaces adaptés pour ses habitants.

En outre, l'actuel gymnase nécessite des travaux pour être mis aux normes. Les terrains extérieurs ne disposent pas d'éclairage permettant un usage nocturne.

Pour faire face à cette situation, la commune souhaite rénover le centre sportif existant et le développer dans la continuité des équipements actuels. Le secteur est facilement accessible, notamment grâce à la présence d'une piste cyclable bidirectionnelle et sécurisée le long de la RM64. Pour des manifestations plus importantes, le site est doté d'un large parking.

À l'écart du reste de la commune, le site permet d'accueillir divers événements culturels ou sportifs sans générer de nuisances pour les riverains.

En outre, le secteur ne présente aucune contrainte environnementale. Il est situé en dehors des périmètres de protection du grand hamster d'Alsace.

Ainsi, il est proposé de conserver à l'arrière du site actuel, une zone IIAU, qu'il convient de reclasser en IIAUE, pour marquer sa vocation à accueillir des équipements publics. Pour s'assurer d'une faisabilité opérationnelle, il est par ailleurs inscrit un emplacement réservé, au bénéfice de la commune, pour la réalisation desdits équipements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone IIAU, inscrite à l'Ouest des équipements sportifs d'Oberhausbergen, eux-mêmes classés en zone UE3, est reclassée en zone IIAUE.

La liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	63	Extension des équipements sportifs et de loisirs.	Commune d'Oberhausbergen	261,57

Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

44. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Parc d'innovation d'Illkirch-Graffenstaden – Création d'un secteur de zone IAUZ1 dans le règlement écrit et graphique, modification de l'OAP et de l'étude entrée de ville et suppression de l'ER ILG 53

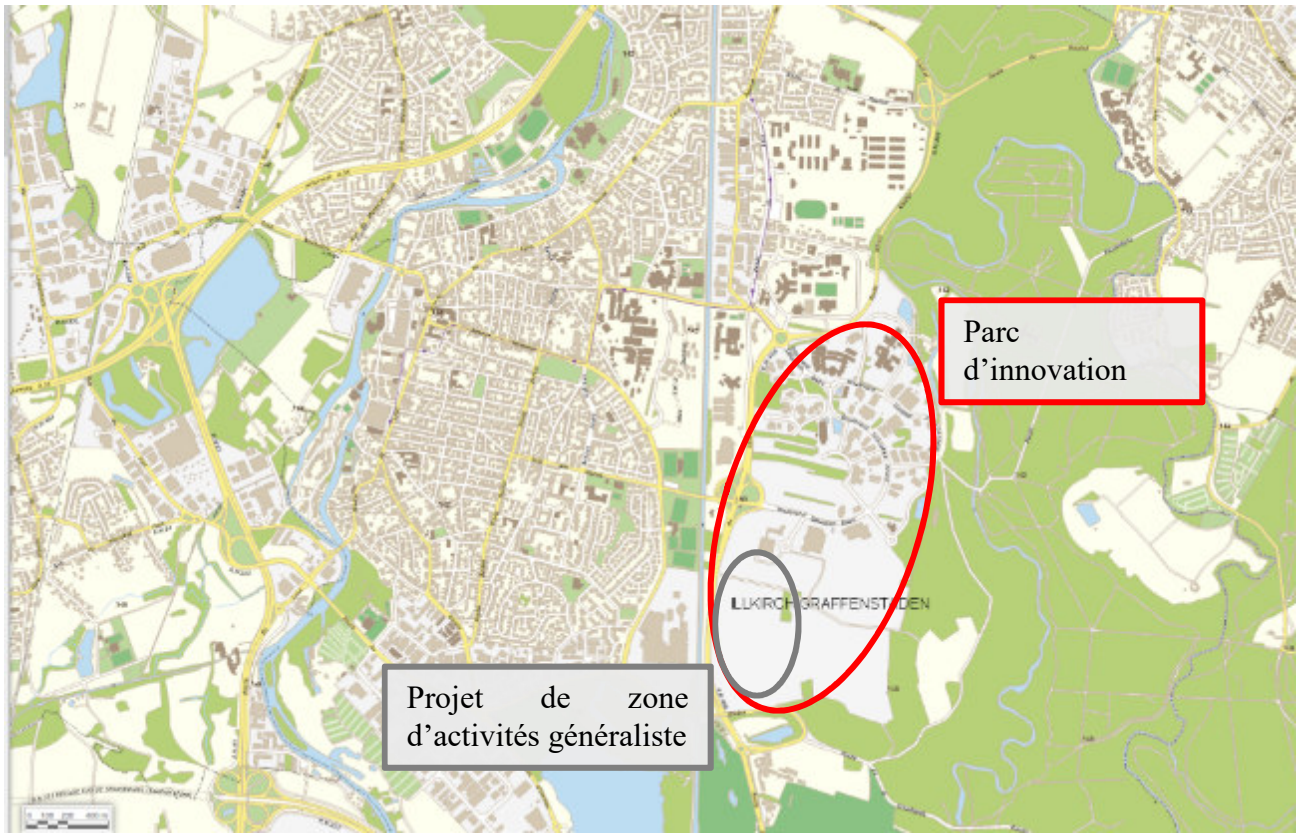
a. Présentation - Explications – Justifications

Le Parc d'innovation d'Illkirch (PII) est situé à l'Ouest de l'agglomération d'Illkirch-Graffenstaden.

Il est actuellement géré dans le cadre d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) et couvre un périmètre d'environ 170 hectares.

La partie Nord de la ZAC est classée en zone UZ dans le règlement graphique du PLU et est largement urbanisée.

La partie Sud de la ZAC, classée en zone IAUZ, est essentiellement constituée de champs dédiés aux cultures céréalières à l'exception d'un projet de géothermie profonde en cours de réalisation situé en lisière Nord du projet de la future zone d'activités.



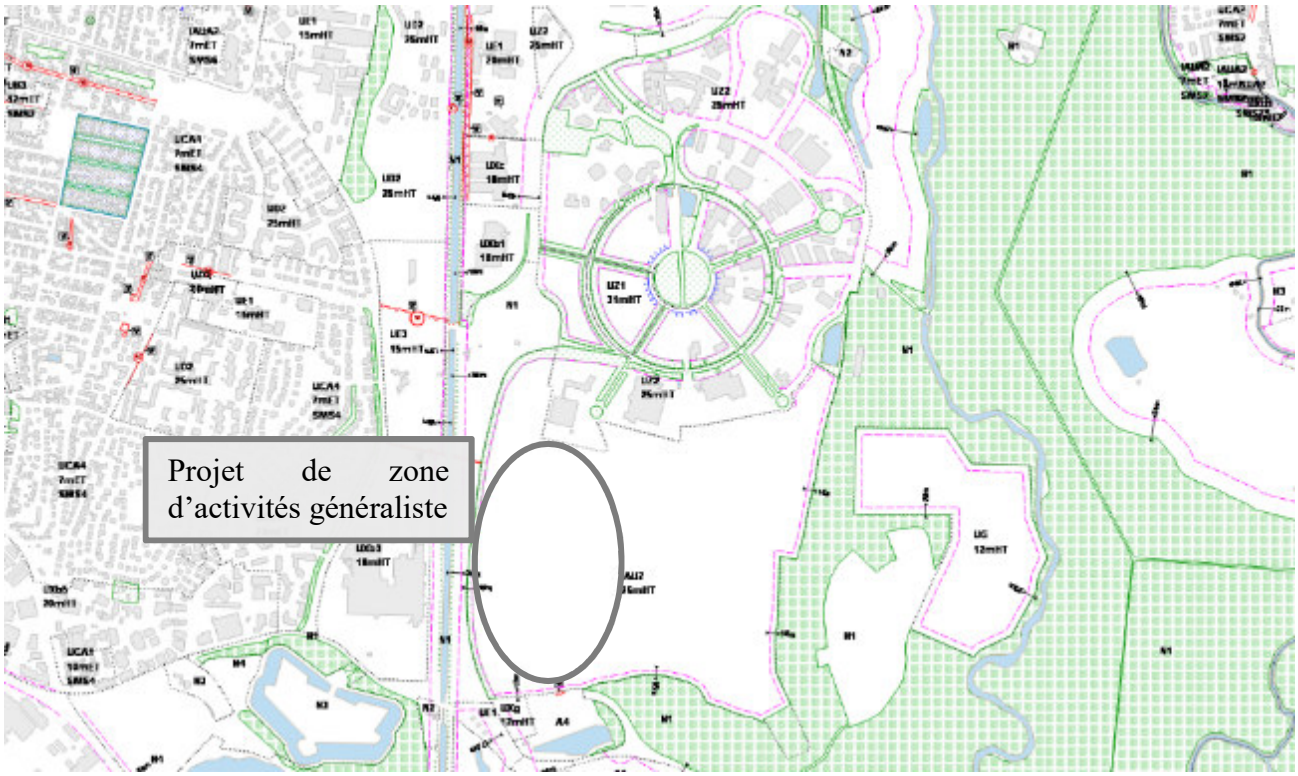
Source : Eurométropole de Strasbourg

La présence d'une ligne électrique de 63 000 volts le long de la RM468 constitue une contrainte à intégrer dans le plan d'aménagement de la future ZA.

Par ailleurs, des batraciens sont présents sur la partie Sud du site identifiée comme une zone à enjeux moyens pour le crapaud vert.

Le secteur concerné par le projet de modification concerne environ 20 ha sur les 74 ha que totalise la zone IAUZ.

Ce secteur est délimité au Nord par la partie déjà urbanisée dans le cadre de la ZAC, à l'Ouest par la route du Rhin (RM468) et au Sud et à l'Est par la réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof / Illkirch-Graffenstaden.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

L'urbanisation sur ce secteur est notamment encadrée par le règlement du PLU et par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation » qui édicte les principes d'aménagement et les conditions d'urbanisation.

Une étude dite : « Entrée de ville » de l'agglomération, au niveau du PII, a permis, aux regards de la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, mais également des nuisances et de la sécurité, de réduire la marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la route RD 468 de 75 à 30 m.

Explication et justification du projet

Ce projet de création d'une zone d'activités généralistes s'inscrit dans un contexte d'offre foncière limitée sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

En effet, environ 3 ha sont actuellement disponibles dans les zones d'activités aménagées par l'Eurométropole de Strasbourg.

Le foncier disponible dans les zones d'activités privées est également au plus bas puisque les 85 ha de l'Ecoparc rhénan aménagés sur la friche de l'ex-raffinerie à Reichstett, sont intégralement commercialisés.

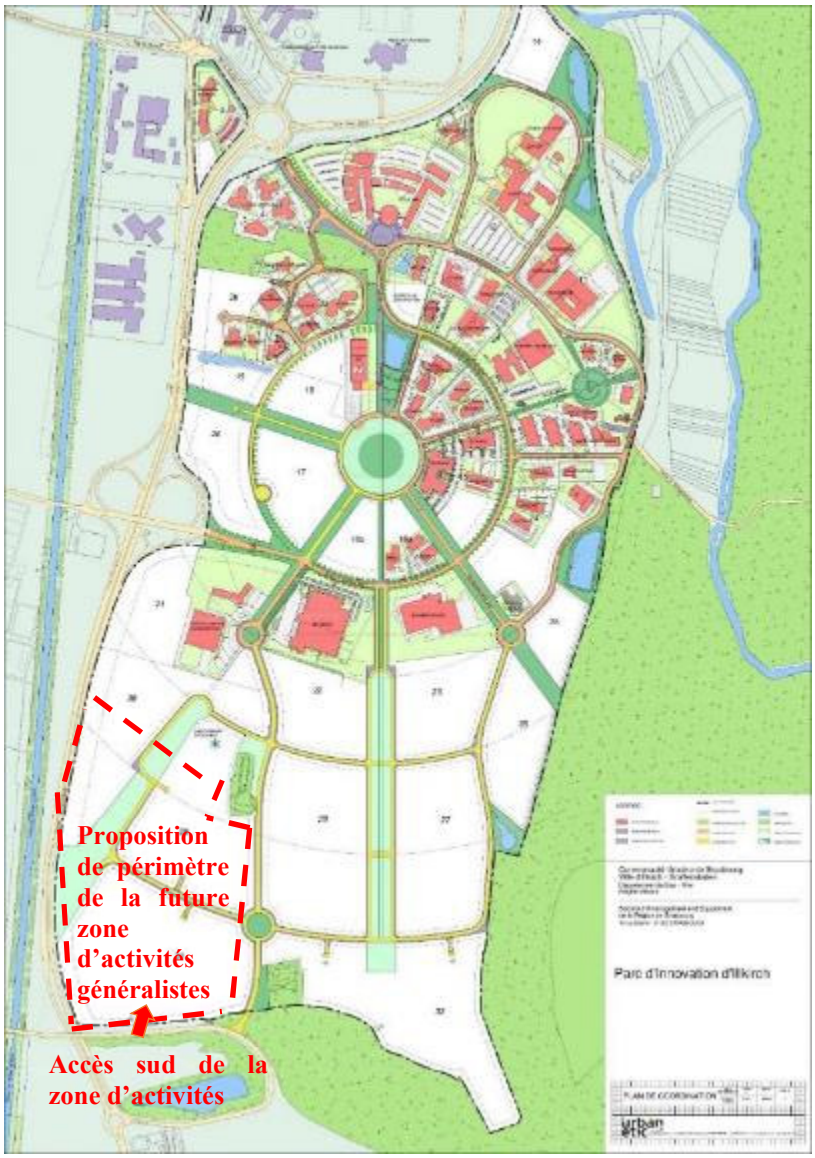
En conséquence, l'Eurométropole de Strasbourg se trouve dans une situation de pénurie foncière et quasiment aucun autre projet n'est engagé sur le plan opérationnel pour alimenter le stock disponible à court terme.

La réalisation d'une zone d'activités généralistes permettrait d'offrir une réponse opérationnelle à court terme.

Les activités économiques de type PME/PMI, hors activités commerciales, sauf celles liées à une production sur place et hors activités de transport, y seraient autorisées.

La superficie du projet de zone d'activités généralistes au sein du parc d'innovation est de 20 ha environ. En comptabilisant la partie Nord déjà bien urbanisée, cela correspond à 12 % de la totalité de la zone d'activités.

Cette modification ne remettrait pas en question la vocation principale d'innovation de cette zone d'activités.



Situation actuelle du Parc d'innovation

Description du projet

La zone d'activités généralistes prévoit de revoir le réseau viaire par rapport à celui prévu au dossier de réalisation de ZAC qui fonctionnait dans une organisation concentrique des axes

mais ne permet pas un fonctionnement optimal des flux pour le périmètre de la ZA. Il est notamment prévu :

- la création d'un rond-point à l'extrême Sud de la zone reliant la zone d'activités à la RM468 qui en constituera l'accès principal. Cet aménagement sera réalisé en dehors du périmètre de la réserve naturelle nationale. Un emplacement réservé est inscrit sur le règlement graphique du PLU mais sa position est incertaine aujourd'hui. Il est donc proposé de le supprimer dans le cadre de cette procédure de modification. Un nouvel emplacement réservé pourra être inscrit lorsque les études environnementales, qui sont en cours, seront livrées et lorsque le schéma d'aménagement de la zone sera re-questionné pour tenir compte des enjeux environnementaux du site ;
- la création d'un axe Nord-Sud reliant ce nouvel accès au réseau viaire du parc d'innovation existant.

Le fonctionnement interne de la zone d'activités reste à préciser au regard de la programmation et des contraintes environnementales du site. A ce stade, un fonctionnement en « boucle » est toutefois envisagé.

Le plan d'aménagement tiendra également compte de la ligne haute tension en bordure Ouest du site pour intégrer un recul nécessaire aux parcelles.

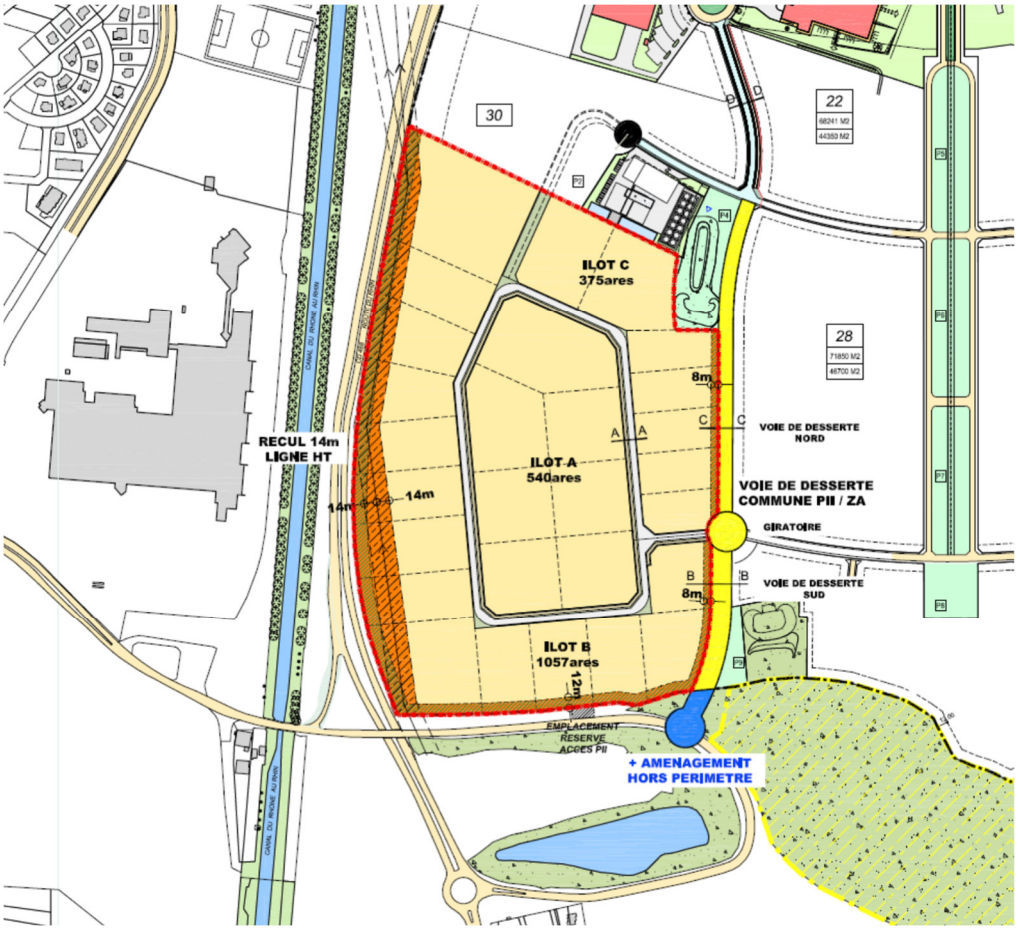


Schéma d'aménagement d'intention

Le commerce, sauf celui lié à une production sur place et les activités de transport, y est proscrit afin de limiter les flux dans la zone et faciliter l'interface avec le parc d'innovation au Nord.

En conséquence, les parcelles à commercialiser devraient se limiter à une taille comprise entre 60 ares et 2 ha environ.

L'OAP tient compte de cette évolution. Étant donné que les tailles de parcelles sont de moins grande dimension et que l'organisation viaire est organisée en forme de ring, les lignes d'implantation du bâti et les vues depuis la voie de desserte interne de la zone n'ont plus d'intérêt à être maintenues.

Mise en œuvre opérationnelle

Une évaluation environnementale sera réalisée sur l'ensemble du périmètre de la ZAC et permettra d'établir la liste des espèces et des habitats présents afin de mettre en œuvre la séquence Éviter-réduire-compenser (ERC) dans le cadre du projet d'aménagement.

Dans le cadre de la ZAC, une évaluation environnementale du site a été engagée et une procédure de mise en concurrence est en cours pour la réalisation d'études urbaines opérationnelles.

Ces études permettront de préciser le nouveau schéma d'aménagement de la zone qui tiendra compte des enjeux environnementaux du site.

À l'issue de ces études et des arbitrages sur le nouveau parti pris d'aménagement, le dossier de réalisation de la ZAC sera modifié ; en particulier le programme des équipements publics et le bilan d'aménagement de la zone.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement écrit ;
- le règlement graphique, plan n° 66 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 18 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés ;
- l'étude « Entrée de ville » ;
- l'OAP communale « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation ».

L'emplacement réservé ILG 53 est supprimé.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~ILG~~	~~53~~	~~Amorce de voirie vers le P.I.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~1,7~~

Il est proposé de créer un secteur de zone spécifique 1AUZ1 pour permettre la réalisation d'une zone d'activités généralistes. Le règlement écrit et graphique, l'OAP et l'étude « Entrée de ville » sont modifiés en conséquence.

45. Commune d'OSTWALD – ZAC des Rives du Bohrie – Augmentation des hauteurs du secteur de zone IAUB situé entre le Wihrel et le Point d'eau (îlot H)

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la ville d'Ostwald, pilote une opération d'aménagement nommée « la ZAC des Rives du Bohrie ».



Source : Eurométropole de Strasbourg

Cette opération est mise en œuvre par la SAS Rives du Bohrie, société composée de deux aménageurs : CM CIC Aménagement Foncier et Nexity - Foncier Conseil.

Elle comptabilisera à terme plus de 1 500 logements et générera environ 3 200 habitants supplémentaires pour Ostwald. Cela représente environ 30 % de population supplémentaire pour la commune sur 15 ans.

La qualité majeure de ce projet réside en la place importante qui sera laissée à la nature. En effet, sur les 50 ha d'emprise du projet, seuls 30 % seront urbanisés.

Les 70 % restants seront dédiés à des espaces de pleine terre non artificialisés. Initialement dévolus à de l'agriculture intensive, ces espaces permettront à la nature de reprendre ses droits, notamment au niveau de l'espace de renaturation où le développement de la forêt se fera naturellement.

Les espaces libres seront notamment occupés par une prairie hygrophile, un espace de renaturation, deux espaces boisés, des jardins familiaux, un espace de maraîchage[2] et un espace de promenade autour de l'étang du Bohrie.

La qualité du projet réside également dans la prise en compte des enjeux énergétiques. En effet, les formes urbaines ont été pensées pour offrir un maximum de confort et d'économie d'énergie.

Ce quartier sera animé par du commerce de proximité, un groupe scolaire, une crèche et une salle multi-activités pour la pratique physique individuelle.

Trois secteurs composent ce nouveau quartier :

1. Au Sud-Ouest, la ville à quai, un secteur de logements collectifs, borde l'allée du Bohrie. Ce secteur est en cours de réalisation.
2. Au centre, l'île, un secteur avec des logements individuels denses et des logements collectifs dont le stationnement est géré par un parking silo. Ce secteur est en voie d'achèvement.
3. Au Sud-Est, le quartier du Point d'Eau, un secteur de logements collectifs, à proximité du quartier du Wihrel et du centre culturel du Point d'Eau. Le groupe scolaire et la salle multi-activités prennent place dans ce secteur.

A ce jour, 40 % des logements ont été livrés, 30 % sont en conception-construction, et 30 % restent à construire d'ici 2026.

Afin de favoriser la qualité urbaine, la commune d'Ostwald et l'aménageur ont convenu de modifier la constructibilité des îlots à l'occasion de l'avenant n° 2 à la concession et de la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC des Rives du Bohrie.

Si les constructibilités des îlots de « l'île » et de « la ville à quai » ont baissé, la constructibilité du secteur du Point d'Eau a augmenté pour se rapprocher des formes bâties limitrophes qui vont jusqu'à R+11 étages.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Le comité de pilotage en charge du projet a fait le choix d'autoriser des constructions plus hautes sur l'îlot H, c'est-à-dire au sein du secteur de zone IAUB du PLU, situé entre le quartier du Wihrel et du centre culturel du Point d'Eau. Ce choix résulte d'une volonté de réaliser le projet dans les objectifs de constructibilité fixés et validés lors de l'avenant n° 2 au traité de concession de 2018 et de la modification n° 2 du dossier de réalisation de la ZAC.

En conséquence, il est proposé dans le cadre de la présente modification d'augmenter les hauteurs maximales des constructions sur l'îlot H de 25m HT à 33m HT pour réaliser les 15 500 m² de surface plancher sur l'îlot H nécessaire pour équilibrer le bilan de l'opération.

Sur l'ensemble de l'îlot H, il est souhaité de pouvoir réaliser un point haut à R+11 (conformément aux formes urbaines voisines du Wihrel), le reste étant fixé à R+8 maximum.

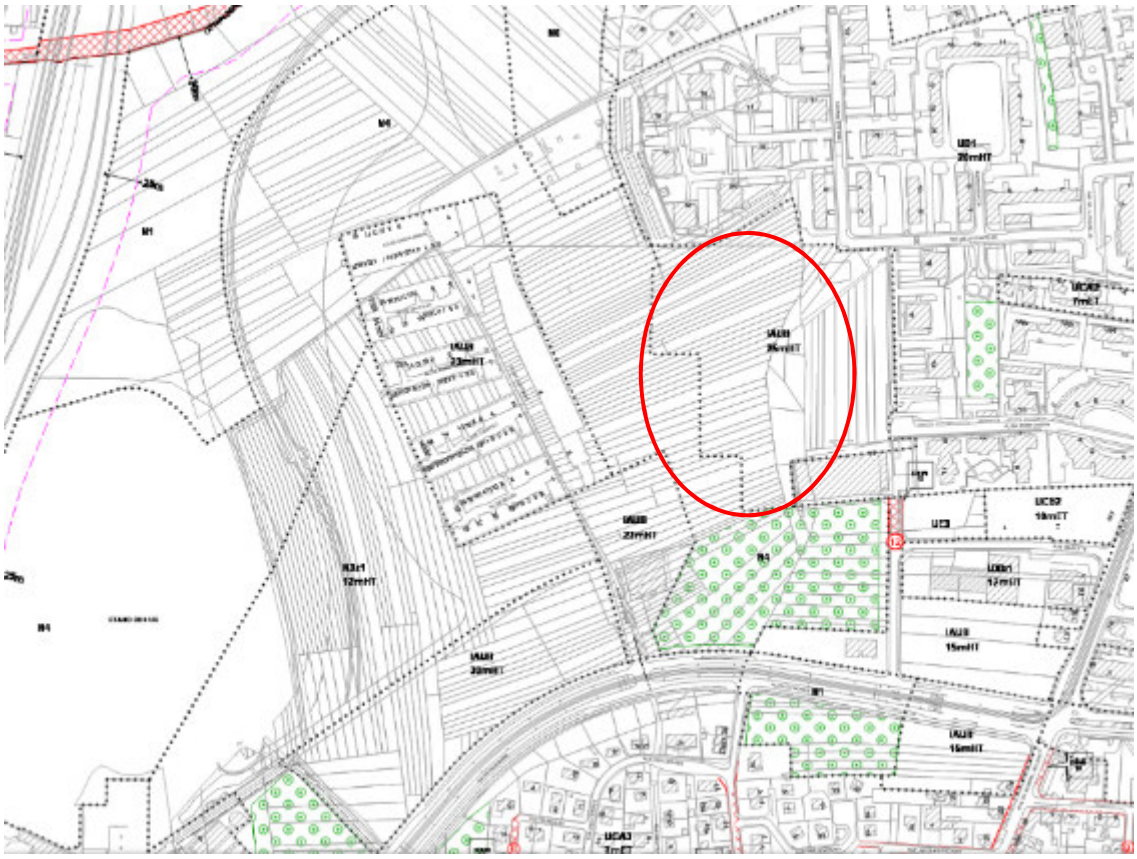
L'augmentation de la hauteur sur ce secteur créera une diversité de formes urbaines entre points hauts et bâtiments plus réduits.

Cela permettra également de laisser plus de place à des espaces libres végétalisés généreux sur les parcelles et de favoriser des perméabilités visuelles entre le Wihrel et le paysage ouvert de la prairie hygrophile, mais également entre la place festive et le Wihrel. Cette porosité est essentielle pour éviter que l'îlot H ne s'impose trop de façon frontale dans son environnement proche.

Cet îlot fera l'objet d'un concours d'architectes qui permettra de formuler la meilleure réponse possible en termes d'intégration des formes bâties.

Les modifications prévues dans le PLU doivent permettre d'offrir un maximum de possibilités aux équipes qui répondront dans le cadre du cahier des charges de la ZAC, dont les objectifs sont les suivants :

- minimiser les impacts pour les logements existants (en termes de masques solaires et de vues) ;
- qualité et végétalisation des espaces extérieurs ;
- qualité de traitement des façades et des toitures.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Les hauteurs maximales autorisées au règlement graphique du PLU sur le secteur de la zone IAUB situé entre le Wihrel et la salle de spectacle du Point d'Eau ainsi que les hauteurs maximales mentionnées dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : « secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » sont modifiées.

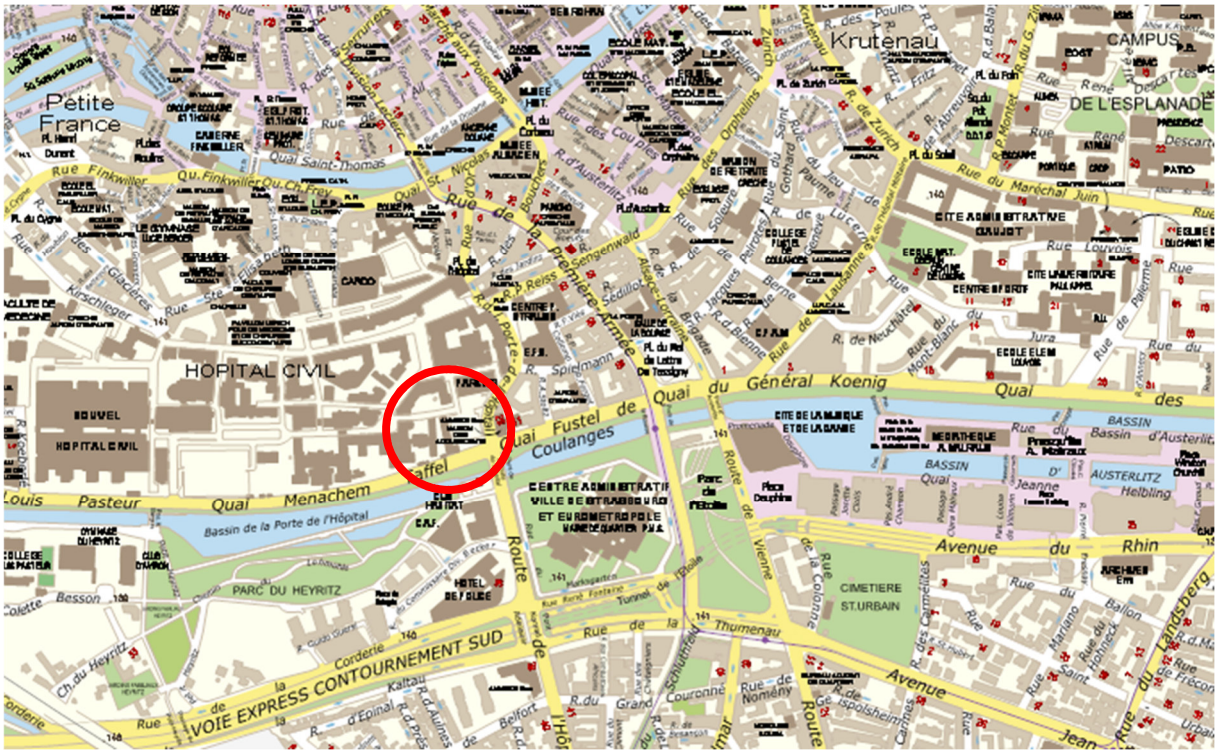
46. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Projet de parc des technologies médicales - Nextmed

a. Présentation - Explications - Justifications

- **Contexte général du site et présentation du projet**

L'Eurométropole de Strasbourg a défini fin 2015 la stratégie économique de son territoire avec sa feuille de route « Strasbourg Eco 2030 » : ce document stratégique confirme la nécessité de développer les secteurs d'activités liés aux technologies médicales et aux thérapies nouvelles en regard de la croissance de ces marchés. Le campus des technologies médicales (Nextmed) a ainsi été engagé depuis plusieurs années par l'Eurométropole de Strasbourg, les Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS), l'Université de Strasbourg, l'Institut de recherche contre les cancers de l'appareil digestif, Alsace Biovalley et l'Etat. Il constitue l'une des orientations de cette feuille de route.

Il a permis de réunir sur le site central et historique des Hospices civils de Strasbourg, des entreprises, de startups, des centres de recherches et de formation autour du Nouvel hôpital civil (NHC). La proximité sur un même site de ces acteurs permet de créer un écosystème favorable aux échanges, aux synergies, au parcours résidentiel des entreprises, avec la particularité de pouvoir disposer d'une main d'œuvre formée en lien avec les innovations développées. Le regroupement sur un périmètre géographique unique de tous les acteurs intervenant dans le développement de dispositifs médicaux permettra une mise sur le marché plus rapide des produits qui bénéficieront à la fois aux industriels, aux cliniciens et aux patients.

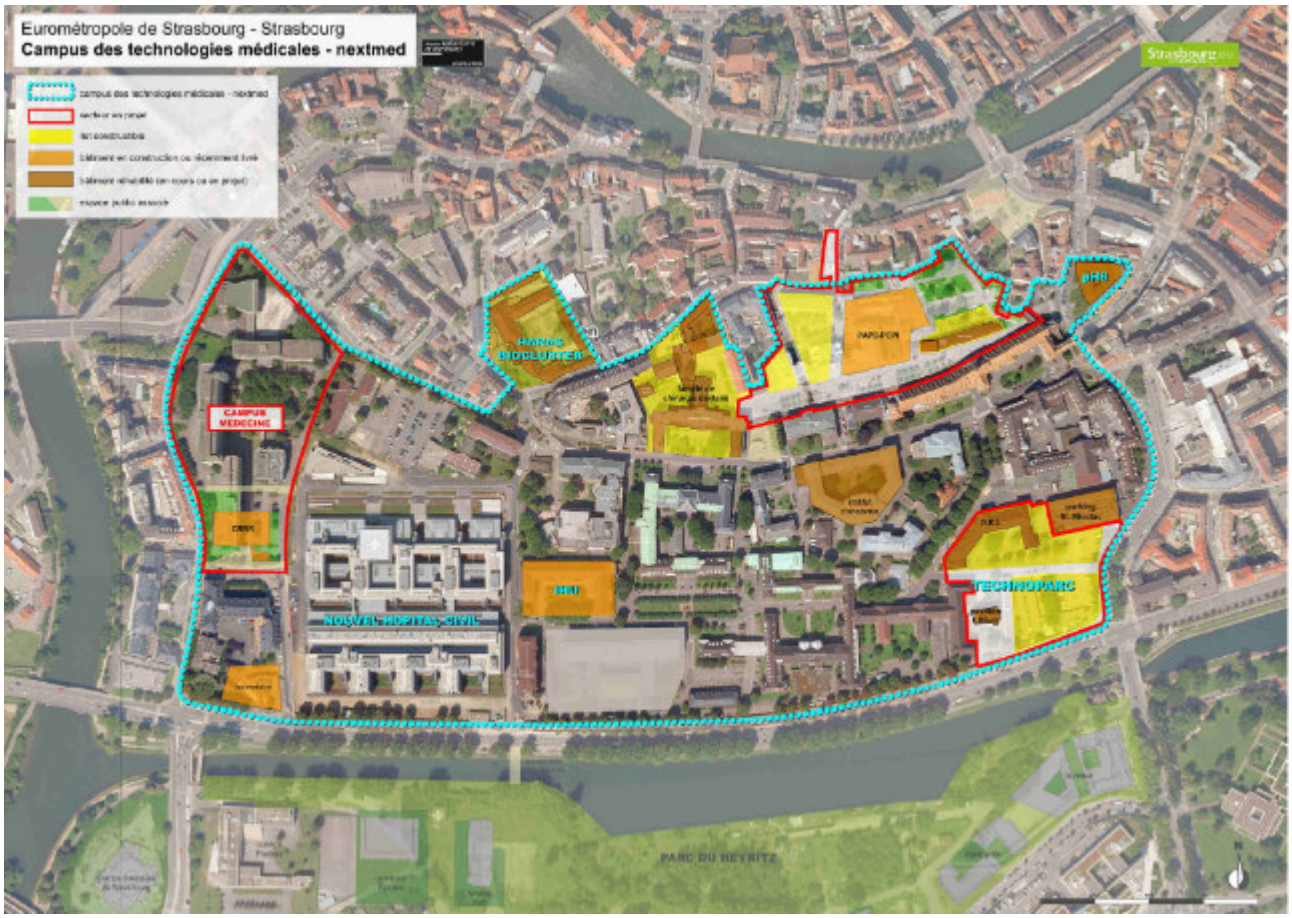


Localisation du secteur concerné par le présent point de modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le campus strasbourgeois profite de nombreux atouts et originalités pouvant lui permettre de continuer à attirer de nouvelles entreprises et de nouveaux projets : le site est positionné dans

le centre-ville historique de Strasbourg avec un patrimoine architectural unique, une desserte performante (TGV, tramway, autoroute), dans un territoire transfrontalier permettant la création de liens de proximité avec les industries pharmaceutiques suisses et allemandes.

C'est dans ces environnements économiques et géographiques très favorables que Nextmed a engagé une nouvelle étape de son développement avec la mise en œuvre opérationnelle d'un Technoparc de 30 000 m² au Sud-Est du campus. Une concession d'aménagement, de construction et d'exploitation a été signée avec la SERS en date du 14 septembre 2018.



Plan général du Campus des technologies médicales Nextmed
À l'angle Sud-Est : le périmètre (en rouge) du projet de Technoparc
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Situé en limite Sud-Est du campus Nextmed, le périmètre du projet de Technoparc prend place sur un site d'environ 1,5 ha qui combinera la présence de bâtiments patrimoniaux historiques réhabilités (ancien bâtiment ORL et pavillon Blum) et des constructions neuves à l'architecture contemporaine.

Le Technoparc a pour vocation d'être le site principal d'accueil d'entreprises du campus, dédié au secteur des technologies médicales et de ses axes transverses avec la création d'une offre d'accueil pour les entreprises en lien avec l'hôpital, intervenant dans le champ du domaine médical et du numérique de la santé. D'une capacité d'environ 30 000 m² sur l'ensemble du site, il combinera réhabilitations et constructions neuves. Le programme couvre plusieurs besoins complémentaires : salles de réunions interactives et partagées, service de conciergerie, cafétéria, espace détente, restauration, showroom, espaces destinés à l'évènementiel, espaces de coworking, crèche d'entreprise.

- **Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé humaine**

  - Pollution des sols

Dans l'objectif de créer une offre de services adaptés aux besoins des entreprises identifiées pour intégrer le Technoparc, une mission de programmation a été engagée à l'automne 2018. Dans ces éléments, une crèche d'entreprise a fait partie dès le départ du projet des besoins exprimés et traduits dans le programme. En effet, il apparait que c'est un des premiers sujets de préoccupation pour les salariés et que l'intégration d'un équipement de ce type à proximité immédiate des entreprises constitue un élément facilitateur pour attirer les talents.

Sur l'emprise globale de projet, la connaissance des occupations successives avait déjà conduit à déterminer s'il existait un éventuel risque de pollution issu de ces activités historiques ; il a été établi courant du mois de juillet 2013, une étude historique et documentaire par la Société ENVIROMA. Elle a été complétée par une étude réalisée par ANTEA Group en octobre 2015, et basée sur des sondages de sol.

Il résulte de ces premières études générales à l'échelle du site de projet que :

- les investigations réalisées sur les sols et les eaux souterraines mettent en évidence la présence d'hydrocarbures dans les sols au droit d'anciennes installations, à savoir un garage et une station de distribution de carburants. Dans le premier cas, le caractère superficiel de la pollution laisse supposer une origine liée à l'entretien des véhicules dans le garage. Pour le second cas, il est possible que l'origine de la pollution constatée soit la cuve de récupération des huiles proche de l'installation de distribution de carburants en sous-sol du bâtiment ;
- les investigations sur les eaux souterraines mettent en évidence une pollution modérée en l'absence d'impact sur les eaux souterraines en aval proche de la (des) source(s) de pollution ;
- au Sud du parking Saint Nicolas, au droit de la zone historiquement occupée par le stockage de matériaux et l'incinérateur, des concentrations en métaux et hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) ont été observées ponctuellement et pourraient limiter les possibilités d'évacuation de terre en cas de terrassement. Les molécules présentes étant peu volatiles, les actions à mener devront être établies en fonction des risques sanitaires à calculer dans le cadre du changement d'usage.

Le site actuel fait donc apparaître dans sa globalité une problématique de compatibilité entre cet élément de programme dans l'usage projeté (crèche d'entreprise) et l'état environnemental des sols liés à la pollution. De ce fait, eu égard aux usages antérieurs du site, des restrictions d'usage (RU) relatives aux sites et sols pollués sont inscrites au règlement graphique – plan vigilance du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (n° 43). Ces RU interdisent notamment les équipements accueillant des populations sensibles tels que équipements petite enfance, locaux d'enseignements, etc.

Aussi, afin de permettre de répondre à l'intérêt de développer une offre de services complète aux entreprises sur le site du Technoparc Nextmed, il est nécessaire de faire évoluer cette restriction d'usage en suivant la méthodologie développée par la collectivité sur ces questions et à l'appui d'études environnementales et d'un plan de gestion.

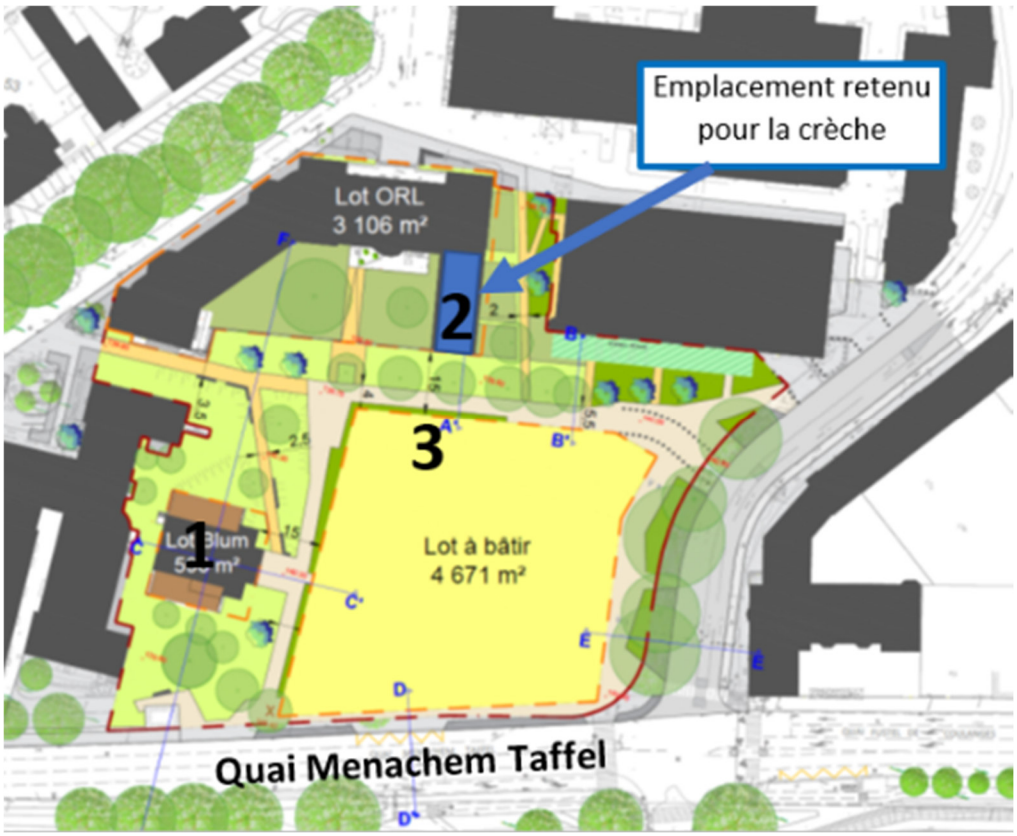
Pour définir le choix d'implantation définitif du site de la crèche au sein du périmètre du projet, différentes options de localisation ont été envisagées. Compte-tenu de la nature même du projet et de son besoin de proximité immédiat avec le lieu de travail des parents, celles-ci ont été faites au sein même du périmètre opérationnel retenu dans le cadre du permis d'aménager :

- dans le bâtiment Blum (1) ;
- dans l'aile Est du bâtiment ORL (2) ;
- et dans le lot à bâtir neuf (3).

Au regard de la pollution des sols, ce site fait apparaître dans sa globalité, quelles que soient les trois options, une problématique de compatibilité entre cet élément de programme et l'état environnemental des sols liés à la pollution. En parallèle, la conclusion de l'étude conjointement menée portant sur la qualité de l'air (voir dans la partie ci-après les éléments détaillés spécifiques à ce sujet) a permis d'étayer le bilan des avantages et inconvénients des options de localisations, en tenant compte de façon combinée des deux types de problématiques, pollution des sols et qualité de l'air, au sein du site du projet.

De par cette entrée multifactorielle pour déterminer la meilleure option de localisation, ces éléments ont conduit à retenir comme emplacement le plus adapté pour la crèche, au sein du périmètre du Technoparc, l'aile Est du bâtiment ORL (option n° 2).

Cette approche comparative des sites d'implantation en regard des sites alternatifs non pollués combinée à l'éloignement de la source de pollution de l'air permet de répondre à la circulaire ministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.



Dans ce cadre, sur la base du projet de réaménagement, incluant l'implantation d'une crèche d'entreprises au niveau de l'actuel bâtiment ORL, une étude « de diagnostic des sols et des gaz du sol – EQRS – plan de gestion » a été engagée en octobre 2019 avec la société SOCOTEC. Elle consiste notamment en la réalisation de mesures de gaz de sol afin de définir le risque sanitaire pour les futurs usagers par inhalation de vapeurs, surtout à l'intérieur des espaces clos pour l'ensemble des bâtiments réhabilités ou neufs.

Une mission spécifique a également été prévue afin de vérifier la compatibilité du site avec un programme de crèche, dont le public relève de la catégorie de populations sensibles.

Pour vérifier la compatibilité de ce site en regard du volet pollution des sols, la société SOCOTEC a spécifiquement effectué des mesures de gaz de sol dans le local envisagé au rez-de-chaussée du bâtiment ORL, sachant que le sous-sol assure une fonction de vide-sanitaire dans cette aile du bâtiment ORL.

Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé de crèche d'entreprise, sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terre saine en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines sans étude préalable permettant de s'assurer de l'absence d'impact sur celles-ci ;
- la pose des conduites d'eau potable dans des matériaux exempts de toute contamination ;
- l'absence de cultures de végétaux comestibles dans les sols en place.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement. Les calculs de risques menés en prenant en compte les teneurs maximales mesurées dans les gaz de sols ont montré que les teneurs mesurées sont compatibles avec les usages retenus.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude de juillet 2013 : Etude historique - Enviroma réf. D13-0094R1b, - étude de novembre 2013 : Diagnostic de pollution – Enviroma réf. D13-0094R2a - étude d'octobre 2015 : Diagnostic de la qualité des sols - ANTEA Group réf. A81911/A. – étude de décembre 2019 : Diagnostic complémentaire – gestion des terres excavées – SOCOTEC réf EK2L1-19-825) les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ce site :

- Sont interdits :
    - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
    - les constructions à usage d'habitat ;
    - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- Sont admis :
    - les équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;

- la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

  Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement. Tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- Les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Par conséquent, la compatibilité du projet avec les études menées permet de faire évoluer les RU en place au règlement graphique – plan vigilance du PLU. Dans ce cadre, le site retenu pour l'implantation du projet de crèche sera concerné par la RU n° 41, inscrite au plan vigilance et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- Qualité de l'air

Outre les mesures de précaution et de gestion à prendre en regard de la pollution des sols, la présence d'une voie structurante en termes de trafic routier, le quai Menachem Taffel au Sud, a nécessité une étude d'évaluation de l'impact sur la qualité de l'air du projet de Technoparc. Cette étude réalisée par ATMO Grand Est en octobre 2019 a consisté à modéliser à partir des volumétries des futurs bâtiments la propagation des deux principaux polluants que sont le dioxyde d'azote (NO2) et les particules PM10.

La conclusion de cette étude fait état qu'une large partie du périmètre présentera des niveaux polluants proches du fond de pollution strasbourgeois. Cependant, en proximité des axes de circulation, en particulier la route de l'Hôpital et les quais Fustel de Coulanges et Menachem Taffel, les niveaux de pollution sont plus élevés avec des dépassements localisés de la valeur limite de qualité de l'air en dioxyde d'azote. Eu égard au choix d'implantation retenu dans le programme parmi les différentes options en tenant compte de ces études, l'implantation de la crèche dans une aile de l'ancien bâtiment ORL réhabilité permettra à ce dernier d'être relativement épargné, du fait de son plus grand éloignement à l'axe ainsi que de la construction du bâtiment neuf sur le lot à bâtir à l'horizon 2029.

En outre, il est à noter que l'implantation de la crèche n'est pas concernée par le zonage « Qualité de l'air » introduit dans le PLU au titre du renforcement de son volet Air-Climat-Énergie, faisant par ailleurs l'objet d'un point dans la présente modification.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de l'ensemble des éléments exposé ci-avant, il est proposé la modification suivante au règlement graphique du PLU : au plan vigilance, inscription d'un périmètre assorti d'une RU n° 41 en remplacement de la RU n° 43 pour permettre l'implantation d'une crèche d'entreprise et tenir compte de la pollution des sols constatée.

47. Commune de STRASBOURG – Quartier Port du Rhin – Évolution des restrictions d'usages (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives

a. Présentation - Explications - Justifications

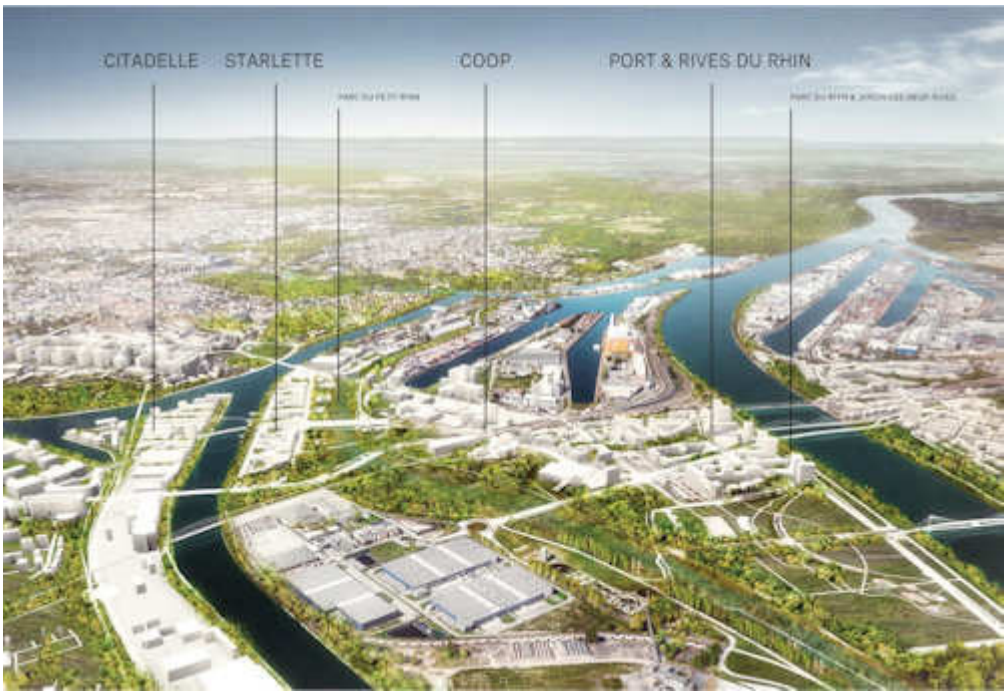
Rappel du contexte concernant la ZAC Deux Rives

Le projet de développement porté par la ZAC Deux Rives est un projet structurant pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg. Il s'inscrit au sein du projet d'aménagement élargi « Deux Rives / Zwei Ufer », reliant le bassin du Heyritz au Rhin.

La Zone d'aménagement concerté (ZAC) Deux Rives créée le 21 février 2014 se focalise sur la portion Est de la jonction Strasbourg-Kehl.

Elle correspond à la requalification de friches portuaires et industrielles, sur une superficie totale de 74 ha répartie sur plusieurs sites :

- Citadelle ;
- Starlette ;
- Coop ;
- Port du Rhin ;
- Rives du Rhin.



A l'échelle de l'agglomération, elle participe au développement urbain dans une logique de « construction de la ville sur la ville » et de gestion économe du foncier. Elle vise également au renforcement des relations franco-allemandes et à l'affirmation de Strasbourg comme capital européenne.

A l'échelle du projet, les objectifs sont multiples :

- répondre à un enjeu symbolique en créant un lieu « urbain » corrélé avec l'Allemagne ;
- concevoir un projet territorial en envisageant une relation nouvelle entre la ville et l'eau ;
- développer une stratégie urbaine et économique en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes et en contribuant à la reconversion ou à la valorisation de sites qui, pour certains, sont associés à des activités portuaires et industrielles ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine en s'appuyant sur le tram comme axe de développement et de désenclavement des territoires.

La ZAC doit accueillir à termes environ 4 700 logements et près de 150 000 m² dédiés à l'activité économique. Le passé historique des sites ainsi que la proximité du port fluvial de Strasbourg impliquent une prise en compte particulière des problématiques environnementales notamment celles liées à la santé humaine et à la sécurité publique.

Dans le cadre de ses missions d'aménageur, la Société publique locale (SPL) Deux-Rives assure la bonne conduite de la mise en œuvre du projet urbain de la ZAC Deux-Rives.

En collaboration avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg et ceux de l'Etat, la SPL travaille à assurer une qualité de vie et d'habitat pour l'ensemble des futurs habitants et usagers qui viendront fréquenter ou s'installer dans ce nouvel espace urbain de l'agglomération strasbourgeoise.

Ce travail passe, entre autre, par la programmation et/ou la réalisation d'aménités telles que la mise en œuvre d'espaces publics de qualité (parcs, jardins, rues, promenades…), la construction d'établissements d'enseignement ou destinés à la petite enfance (crèches, maternelles, élémentaires, collège...).

De par son passé industriel, la ZAC Deux-Rives fait l'objet d'une vigilance toute particulière au titre des sites et sols pollués, notamment par son inscription en zone de vigilance sur les sites et sols pollués dans le PLU.

C'est dans ce contexte que la SPL Deux-Rives œuvre à la bonne réalisation de toutes les études et travaux nécessaires à la mise en compatibilité de ces sols avec les projets de constructions prévus.

<u>Présentation du contexte des demandes d'évolution des restrictions d'usage (RU) liées à la qualité des sols</u>

Chaque enjeu de santé et sécurité publique fait l'objet d'une attention particulière de la collectivité et de la Société publique locale (SPL) des Deux Rives, en charge de l'aménagement des différents sites.

La qualité des sols, la qualité de l'air mais aussi les nuisances et les risques liés aux activités préexistantes sur le Port de Strasbourg sont autant de sujets traités dès la conception des projets d'urbanisation et en phase de planification, afin d'apporter des réponses adaptées en matière de qualité de vie et de cadre de vie.

Les leviers d'actions de la collectivité et de la SPL sont multiples. Ils correspondent notamment aux principes suivants :

- l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC ;
- la place de la nature en ville ;
- la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés et l'arrivée de nouvelles populations ;
- la mise en œuvre de partis d'aménagement ou architecturaux en lien avec la qualité de l'air.

La présente modification s'attache à définir les sites adaptés pour y implanter des établissements recevant des publics sensibles, en fonction de l'avancée des études et de la validation des expertises par les services compétents.

La démarche a été menée en cohérence avec les principes énoncés au point 3 « Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP) » de la partie I. Environnement-sous-partie Santé et sécurité publiques.

Elle se base sur la circulaire ministérielle du 8 février 2007 qui précise la méthodologie suivante pour les établissements sensibles en projet :

- la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels ;
- toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

La SPL Deux-Rives a engagé début 2019 une étude à l'échelle des espaces non bâtis du projet urbain, conformément à la méthodologie de la circulaire du 8 février 2007. Cette étude recoupe les résultats sur la qualité des sols avec d'autres éléments tels que les périmètres de sécurité, le plan de prévention du risque inondation, la qualité de l'air, le fonctionnement urbain, les niveaux de bruit, la proximité avec les transports en commun, les conditions d'accès…

C'est sur cette base que la SPL Deux-Rives a sollicité la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg pour traduire réglementairement au PLU, les sites susceptibles d'accueillir des établissements recevant un public sensible au PLU. Ces évolutions sont envisagées :

- sur la base des études et expertises réalisées par un bureau d'études spécialisés ;
- sous condition de la mise en place de prescriptions adéquates.

Cette démarche vise à identifier en amont de la conception des projets de construction, les espaces les plus adaptés pour y créer des établissements accueillant un public sensible. Cela permet de répondre aux besoins d'équipements scolaires et d'accueil petite enfance pour les futurs habitants tout en assurant les enjeux liés à la santé et à la sécurité publiques.

L'approche combinée a permis de mettre au jour un ensemble de sites propices à l'accueil d'usages sensibles, dans les secteurs suivants :

- Citadelle Ouest ;
- Citadelle Nord-Est ;
- Starlette Nord ;
- Rives du Rhin ;
- Sérigraphie.

Dans ce cadre, 9 espaces restreints au sein de ces 4 secteurs ont été définis (voir la pièce « extraits du règlement graphique – plan de vigilance – partie Qualité des sols et des sols »).

Cet argumentaire global est présenté de façon détaillé dans le rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux-Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau ». Les tableaux synthétiques présentant le « bilan avantages/inconvénients » extraits de ce rapport sont exposés ci-après.

CRITÈRES	CITADELLE OUEST	CITADELLE NORD-EST
Lot(s) étudié(s)	Lot CIT15	Lots ayant fait l'objet d'un dossier de récolement de travaux de dépollution : Lots CIT3 / CIT4 / CIT5 / CIT6 / CIT8 / CIT10 / CIT12 / CIT13 / CIT14 Les autres lots du secteur sont exclus à ce stade.
Disponibilité des terrains	Disponible	Disponibles
Proximité des transports en commun (tram, bus, cyclable)	La ligne de tram D passe à proximité de la limite Sud du site. Futur arrêt de tram Citadelle à environ 150 m à l'Est-Sud Est dusite. Arrêt de bus Aristide Briand à 450 m au Sud et arrêt Dunkerque à 700 m au Nord-Est. Piste cyclable le long de la voie de tram à environ 150 m à l'ESt-Sud Est du site.	La ligne de tram D passe à proximité de la limite Sud du secteur. Futur arrêt de tram Citadelle à environ 90 m (lot CIT 3) à 400 m (CIT14) au Sud-Ouest. Arrêt de bus Aristide Briand à environ 475 m (lot CIT 3) à 780 m (CIT14) au Sud-Sud Ouest et arrêt Dunkerque à environ 600 m de l'entrée du secteur. Piste cyclable le long de la voie de tram en bordure Sud du secteur.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la rue de Sarajevo et rue de Nantes, qui sont en impasse, et qui amènent directement sur la route du Rhin. Route du Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) à environ 300 m au Sud. Quai des belges à 300 m au Nord de l'autre coté du bassin.	Accès par la rue de Sarajevo et rue de Nantes, ou par la route du Rhin. Route du Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) entre 300 m au Sud de l'entrée du secteur (CIT3 / CIT4) et 600 m du lot CIT 14. Quai des belges entre 190 m (lot CIT14) et 400 m (lots CIT3 /CIT4) au Nord de l'autre coté du bassin.
Accessibilité du site	++	++
Proximité avec des sites industriels en activité	• SATI à 200 m au Sud-Est dont l'extension récente a été autorisée en tenant compte du changement d'usage du secteur et de l'accueil de logements, • site du PAS à 150 m au Nord Nord-Ouest. Bureaux et ateliers techniques avec des sources potentielles de pollution enterrées mais en aval hydraulique du site. Les terrains de surface sont imperméabilisés ou pavés empêchant des éventuels risques liés à l'envol de poussières.	• SATI entre 150 m (lots CIT3 / CIT4) et 400 m (lot CIT14) au Sud dont l'extension récente a été autorisée en tenant compte du changement d'usage du secteur et de l'accueil de logements, • site du PAS à environ 250 m au Nord-Ouest ou Sud-ouest selon les lots. Bureaux et ateliers techniques avec des sources potentielles de pollution enterrées mais en aval hydraulique du site. Les terrains de surface sont imperméabilisés ou pavés empêchant des éventuels risques liés à l'envol de poussières.
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI par submersion. Site dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI parsubmersion. Site dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5): • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel
Exposition au bruit	Site hors zone de bruit ferroviaire, industriel, routier	L'extrême Sud du secteur est légèrement impacté par le bruit ferroviaire (tram). Site hors zone de bruit industriel. Impact léger du bruit routier en bordure Ouest du site.
Historique des activités sur le site	Le site a essentiellement été occupé par des activités navales de la Société Alsacienne de Renflouement et Sauvetage (SARS). En terme de sources potentielles de pollution il a été recensé une station service avec 2 cuves qui ne semblentplus présentes. Site BASIAS sur Citadelle Ouest, mais hors lot étudié. Aucun BASOL, ni SIS.	Le site a été très convoité par les industriels depuis l'aménagement des bassins Vauban et Citadelle. Plusieurs entreprises et types d'activités s'y sont succédées depuis 1920 : activités charbonnières, activités du bois, occupation diverses pour du stockage (voitures, céréales, bennes, déchets non autorisés), services de la navigation. Ceci a conduit à l'existence de plusieurs sources potentielles de pollutions. Présence du site BASIAS ALS6705403 «Combustibles, importation, exploitation» ALVATER, Ex PERRIN Frères et CHALOT, recensé depuis 1965 pour des activités (terminées aujourd'hui) de dépôt de gaz (hors fabrication). Des informations sont également apportées concernant les dépôts de déchets de la société ALVATER. Aucun BASOL, ni SIS.

CRITÈRES	CITADELLE OUEST	CITADELLE NORD-EST
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DES DEUX RIVES - Secteur Citadelle Ouest - Lots CIT15 à CIT17 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 15/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Citadelle Ouest - Diagnostic complémentaire et EQRS - V1 du 04/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 14 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 4 piézairs et 2 campagnes de gaz du sol; • 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Pas de travaux de dépollution réalisés à ce stade sur le site.	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DES DEUX RIVES - Secteur Citadelle Nord-Est - Lots CIT13 à CIT14 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 17/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES — STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Citadelle Nord-Est - EQRS - V1 du 04/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • près de 60 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 16 piézairs et 1 à 2 campagnes de gaz du sol; • 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Réalisation de travaux de dépollution : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX RIVES — STRASBOURG (67) - CITADELLE NORD-EST - Rapport de récolement des travaux au droit des lots CIT 3/4/5/6/8/10/12/13 et 14 - V0 du 28/11/2019. Lors des travaux il a été excavé 6 mailles impactées. 7 piézairs ont été posés en fin de travaux pour mieux caractériser les impacts résiduels.
Qualité environnementale du sol/sous-sol	Impact ponctuel dans les sols en HC, HAP, BTEX et métaux au droit de CIT145/CIT145*. Des traces de BTEX et un impact en métaux sont aussi relevés sur CIT143. Sur le reste de la zone, les teneurs restent peu significatives. Teneurs globalement peu significatives dans les gaz du sol. Absence d'impact sur les eaux souterraines.	<u>Etat du site avant travaux</u> : Concentrations importantes en solvants chlorés sur deux zones : une zone restreinte sur la pointe nord et une zone plus étendue à l'ouest du secteur Citadelle Nord-Est (hors zone d'étude). Teneurs significatives en hydrocarbures, notamment en composés volatils (HCT, HAP, CAV), sur l'ensemble du secteur. Au droit de la zone de la présente étude, les impacts les plus importants se situent principalement au droit du lot CIT4, de la partie centrale du secteur et de la partie extrême Nord. La qualité chimique des terrains naturels sous-jacents est ponctuellement dégradée. Les résultats sur les gaz du sol sont globalement cohérents avec les composés détectés dans les sols au droit des ouvrages. Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les eaux souterraines. <u>Après travaux</u>, des impacts résiduels ont été mis en évidence dans les sols. Une caractérisation complémentaire des gaz du sol a été effectuée sur les bords de fouilles présentant les impacts les plus significatifs.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Toutefois, bien que les risques sanitaires soient acceptables dans un bâtiment sur pleine terre, en cohérence avec les conclusions de l'ARR pour des usages résidentiels et d'activité et par principe de précaution, des constructions sur vide sanitaire (ou sous-sol) sont recommandées sur l'ensemble du secteur. Ceci est notamment lié aux données issues des calculs d'incertitudes réalisés. Par ailleurs, certains terrains présentent des impacts plus significatifs dans les milieux sols/gaz du sol et seraient donc à éviter pour la réalisation d'un ETS sur la zone d'étude. Il s'agit des zones suivantes : • zone sud du secteur constituée par le sud du lot CIT 3 et par le lot CIT 4; • zone centrale du secteur constituée par le lot CIT8 et une partie du lot CIT6 ; • zone nord du secteur constituée par le lot CIT14 et une partie des lots CIT12 et CIT13. Ces zones sont présentées en Annexe 3.

CRITÈRES	CITADELLE OUEST	CITADELLE NORD-EST
Synthèse	**Bonne accessibilité. Hors zone à risque.**	**Bonne accessibilité. Hors zone à risque.**
	Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération. **Peu d'activité potentiellement polluantes et de sources de pollution.** **Peu d'impacts sur la qualité des milieux et site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS au sens large.**	**Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération.** **Forte activité industrielle qui a impacté les milieux.** **Impacts résiduels au droit de la zone étudiée suite aux travaux de dépollution réalisés.** **Terrains compatibles sous conditions avec un usage d'ETS au sens large. Certains terrains sont cependant déconseillés pour cet usage.**
Potentialité pour un ETS	**+++**	**+ à +++ selon les lots**
Recommandations	**Construire les bâtiments sur vide sanitaire (recommandation générale et par principe de précaution pour des ETS).** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagé) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagé) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**	**Construction d'ETS à privilégier sur les zones suivantes (cf. Annexe 3) :** • **lot CITS (hors partie Est)** • **lot CIT6 moitié Sud** • **lot CIT10 et Sud du lot CIT12** • **Est du lot CIT 13** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Lot(s) étudié(s)	Lots ST5, ST6, ST7, ST8, ST9 et ST10	Lots RI 1 et RI Ecole
Disponibilité des terrains	Disponibles	Disponibles
Proximité des transports en commun (tram, bus, piste cyclable)	La ligne de tram D passe à proximité de la bordure Sud du secteur. Futur arrêt de tram Starcoop à environ 150 m (lot ST5) à 400 m (ST10) au Sud-Est. Arrêt de bus Dunkerque entre 50 m (lot ST10) et 400 m (ST5) au Nord- est. Piste cyclable le long de la voie de tram en bordure Sud du secteur et le long de la route du Petit Rhin.	La ligne de tram D passe à environ 350 m au Nord du site. Arrêt Port du Rhin à 400 m au Nord-Ouest. Arrêt de bus Cirque centre équestre à environ 180 à 300 m à l'Ouest. Arrêt de bus Port du Rhin à environ 400 m au Nord-Ouest. Piste cyclable à environ 200 au Nord le long de l'avenue du Pont de l'Europe, et à environ 200 m à l'Ouest rue des Cavaliers.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la route du Petit Rhin et l'avenue du Pont d'Anvers. Route du Petit Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) en bordure Est de l'ensemble du secteur. Quai des Belges entre 200 m (lot ST10) et 450 m (lot ST5) au Nord-Ouest de l'autre coté du bassin. Route du Rhin (environ 27 000 véhicules /j en 2017 à la hauteur de la rue de Budapest) entre 450 m (lot ST5) et 800 m (lot S10) au Sud.	Accès par la rue Jean Monnet (environ 400 véhicules / j en 2017 au niveau du groupe scolaire) qui dessert uniquement cette zone et qui est présente en bordure Nord (RI Ecole) ou Est (RI 1). Avenue du pont de l'Europe (environ 7 500 véhicules / j en 2012) à 200 m au Nord.
Accessibilité du site	+++	++
Proximité avec des sites industriels en activité	• Centre de contrôle technique de 100 à 330 m des différents lots ; • Enterprises « A chacun son box » et « Anger» de 50 à 250 m des différents lots ; • Chaufferie de la SETE de 50 à 250 m des différents lots. En dehors de la chaufferie, les activités industrielles de cette zone devraient s'arrêter dans les prochaines années en parallèle des aménagements d'espaces publics portés par la SPL DEUX RIVES. La planification est toujours en cours de discussion.	Absence de site industriel dans un rayon de 200 m.
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. D'après le PLUi, une large partie du secteur est concernée par une zone de danger soumise à des dispositions particulières de la chaufferie SETE. Néanmoins un Porté à Connaissance plus récent de cette chaufferie, effectué suite à des modifications de stockage et de nouvelles simulations de danger, réduit considérablement le périmètre de risques (cf. Annexe 2). Désormais, seuls les lots ST7 (en partie), ST8 et ST9 (en partie) sont concernés par un risque de bris de vitre et aucun lot n'est concerné par le cercle de danger lié aux effets irréversibles. Toutefois, par principe de précaution, une distance de sécurité est recommandé sur la frange Est du terrain conformément au PAC. Hors zone de PPRI par submersion. La plupart des lots (hors ST5 et ST6 en partie) sont dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Le lot RI1 est concerné par une zone d'inondation par submersion à l'extrême nord et est de la zone. Il s'agit d'une zone d'autorisation de constructions sous conditions. Le reste du lot RI1 et le lot RI Ecole sont en dehors de cette zone. Hors SUP.

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert à jaune/orange en bordure est (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert à vert clair en bordure Est (< objectif qualité France) • PM2,5 : secteur jaune et orange clair en bordure est (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération sur une large partie et impactée par le trafic routier en bordure est. A noter que la circulation de la route du Petit Rhin sera délestée sur la future rue du Péage, impliquant à terme, une amélioration de la qualité de l'air en bordure Est de ce secteur. Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5): • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • zone de dépassement réglementaire potentiel en limite est des lots ST9 et ST10 • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel sur • toutes les autres zones	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • M2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel Une simulation ATMO GRAND EST (2017) a été réalisée pour évaluer la qualité de l'air au droit du futur quartier des Rives du Rhin à l'horizon 2025. La simulation permet de montrer qu'en 2025, l'avenue du Rhin restera l'axe présentant les niveaux de pollution les plus élevés de la zone, sans dépassement de valeurs limites de qualité de l'air mais avec des dépassements résiduels des valeurs guides de l'OMS pour les particules. Les bâtiments situés à proximité de cet axe seraient toujours impactés par un air de qualité particulièrement dégradée, le reste de la zone, et notamment les lots RI 1 et RI Ecole, présentant des niveaux de polluants équivalents aux valeurs de fond sur l'agglomération, et inférieur aux objectifs de qualité de l'air. Les études d'ATMO Grand Est sont présentées en Annexe 1.
Exposition au bruit	L'extrême sud du secteur est légèrement impactée par le bruit ferroviaire (tram). L'extrême nord-est est légèrement impacté par le bruit industriel. Les bordures nord et est sont impactées par le bruit du transport routier. Néanmoins la modification de l'usage de la route du Petit Rhin devrait améliorer cette situation.	Site hors zone de bruit ferroviaire, industriel et routier.
Historique des activités sur le site	Le site a été occupé par un dépôt de pétrole et de stockage d'hydrocarbures liquides ainsi que par des activités de stockage, transit et fabrique de produits agglomérés à base de houille et de brai. Présence de sites BASIAS : • ALS6705436 : Société Strasbourgeoise des Combustibles : « Chantier charbonnier - stockage de combustibles en transit » ; période d'activité « à partir de 1961 » ; • ALS6705431 : Société Alsacienne de Houilles et Agglomérés - référencé également sous la raison sociale de BOLLORE ENERGIE - SAHA : « usine d'agglomérés de houille - ex dépôt pétrolier » - période d'activité « 1930-1995». Un SIS est également recensé : n°67SIS06624 : STARLETTE. Par contre aucun BASOL n'est recensé au droit du site.	Site qui a essentiellement été occupé par l'hippodrome de Strasbourg, des piscines, un hôtel puis le Jardin des Deux Rives. Des études dans les années 2010 avaient également mis en évidence la présence de remblais d'épaisseurs variables pouvant comporter des déchets divers et présenter une couleur noir et des odeurs. Présence du site BASIAS ALS6705398 : « Piscine du Parc du Rhin » mise en service en 1965 et qui n'existe plus aujourd'hui (réhabilitation et création sur une emprise plus large, du Jardin des Deux Rives) pour un dépôt de chlore liquéfié en récipients de capacité unitaire limitée à 60kg (entre 150 et 500 kg). Le site BASIAS ALS6705397 : « Parc aquatique » OCEADE exploité dans les années 1995 et recensé pour un compresseur de fluides frigorigènes non toxiques et non inflammables est également recensé à proximité directe. Aucun site BASOL, ni SIS.

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DEUX RIVES - Secteur Starlette Nord - Lots ST5 à ST10 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 15/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) -ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Starlette Nord - EQRS - V1 du 11/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 74 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 14 piézairs et 1 à 2 campagnes de gaz du sol • 1 à 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 5 ouvrages. Réalisation de travaux de dépollution : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX RIVES - STRASBOURG (67) - STARLETTE NORD - Rapport de récolement des travaux -V0 du 29/11/2019. Lors des travaux il a été excavé 4 mailles impactées. 6 piézairs ont été posés en fin de travaux pour mieux caractériser les impacts résiduels.	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DEUX RIVES - Secteur Rives du Rhin Sud - Lots RI1 à RI5 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques sanitaires - Rapport RI1 à RI5 Volet environnement » - V1 du 23/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - Rives du Rhin Sud - Diagnostic environnemental sur le lot « RI Ecole » - V0 du 24/09/2019 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - Rives du Rhin Sud - Diagnostic environnemental sur le lot RI1 - V0 du 25/10/2019 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives -Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Rives du Rhin Sud (lots RI 1 et RI Ecole) - EQRS -V1 du 11/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 24 sondages de sols entre 3 et 5 m de profondeur ; • le prélèvement de 7 piézairs lors de 2 campagnes de gaz du sol ; • 1 campagne de prélèvements d'eaux souterraines sur 1 ouvrage. Pas de travaux de dépollution réalisés à ce stade.
Qualité environnementale du sol/sous-sol	Etat du site avant travaux : Pollution des sols par les hydrocarbures dans les remblais noirs sur la quasi-totalité de l'emprise du secteur à laquelle vient se superposer des impacts significatifs essentiellement dans les remblais mais aussi localement dans le terrain naturel. Ces impacts sont essentiellement dus aux hydrocarbures (HCT, HAP) mais peuvent également être accompagnés de composés volatils (BTEX) et/ou PCB et/ou métaux. La qualité chimique des terrains naturels sous-jacents est ponctuellement dégradée. Les résultats sur les gaz du sol sont globalement cohérents avec les composés détectés dans les sols au droit des ouvrages. Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les eaux souterraines. Après travaux, des impacts résiduels ont été mis en évidence dans les sols. Une caractérisation complémentaire des gaz du sol a été effectuée sur les bords de fouilles présentent les impacts les plus significatifs.	Impact significatif dans les sols au droit du lot RI 1, par les hydrocarbures (HCT, HAP, BTEX) au droit d'une partie du lot (sondages RR57, RR77 essentiellement). Impact ponctuel dans les sols au droit du lot RI Ecole par les hydrocarbures (HCT et HAP) et les métaux au droit du sondage RR68. Sur le reste de la zone d'étude, des composés organiques, pouvant être volatils sont détectés dans les sols et/ou dans les gaz du sol de manière relativement diffuse et à des teneurs restant globalement peu significatives à modérées. Des concentrations parfois importantes en métaux lourds peuvent être notées dans les remblais. Les rares terrains naturels rencontrés peuvent être considérés comme « sains ». Absence d'impact sur les eaux souterraines au droit des ouvrages disponibles.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Par ailleurs, certains terrains présentent des impacts plus significatifs dans les milieux sols/gaz du sol et seraient donc à éviter pour la réalisation d'un ETS sur la zone d'étude. Il s'agit des zones suivantes : • partie sud / sud-est du secteur avec le lot ST5, le sud et l'est du lot ST6 et une partie est du lot ST7 ; • la moitié sud du lot ST8 ; • une large moitié ouest du lot ST9 ; • le lot ST10. Ces zones sont présentées en Annexe 4.	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • gérer la pollution au droit de la zone RR57, RR76, RR77 sur le lot RI 1 ou de construire les bâtiments de l'établissement sensible en dehors de cette zone • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Recommandation complémentaire par principe de précaution de traiter la zone du sondage RR68 au droit du lot RI Ecole

CRITÈRES	STARLETTE NORD	RIVES DU RHIN SUD
Synthèse	**Très bonne accessibilité.** **Les lots ST7 (en partie), ST8 et ST9 (en partie) sont concernés par un risque de bris de vitre lié à la chauferie SETE.** **Qualité de l'air impactée par le trafic routier en bordure Est mais qui devrait s'améliorer dans le temps suite à la modification de fréquentation de la route du Petit Rhin. Le reste du secteur est conforme à l'agglomération de Strasbourg.** **Forte activité industrielle qui a impacté les milieux. Impacts résiduels suite aux travaux de dépollution réalisés.** **Terrains compatibles sous conditions avec un usage d'ETS au sens large. Certains terrains sont cependant déconseillés pour cet usage.**	**Accessibilité moyenne à bonne. Hors zone à risque.** **Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération.** **Peu d'activité potentiellement polluantes mais présence potentielle de remblais et de déchets sur certaines zones.** **Impacts significatifs dans les milieux sur certaines zones.** **Site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS au sens large, mais sous réserve de certaines conditions.**
Potentialité pour un ETS	**+ à +++ selon les terrains**	**++**
Recommandations	**Construction d'ETS à privilégier sur les zones suivantes (cf. Annexe 4) :** - **partie Nord-Ouest du lot ST6 ;** - **partie Nord du lot ST7, la partie Nord du lot ST8 et la partie Est du lot ST9 mais avec retrait des ETS en bordure de la route du Petit Rhin par principe de précaution vis a vis de la gestion de la qualité de l'air ambiant, du bruit et du risque de bris de vitre.** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire (recommandation générale et par principe de précaution pour des ETS).** **Conserver une distance de sécurité sur la frange Est du terrain conformément au PAC de la SETE (bris de verre).** **Etudier des aménagements pour limiter l'impact de la qualité de l'air et du bruit sur les personnes qui fréquenteront les établissements en bordure de la route du Petit Rhin.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou utiliser des matériaux anti-contaminants.**	**Gérer la pollution au droit de la zone RR57, RR76, RR77 sur le lot RI 1 ou construire les bâtiments de l'établissement sensible en dehors de cette zone.** **Traiter la zone du sondage RR68 au droit du lot RI Ecole.** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

CRITÈRES	COOP – BÂTIMENT SÉRIGRAPHIE
Lot(s) étudié(s)	COOP - Bâtiment Sérigraphie
Disponibilité des terrains	Dernier bâtiment disponible sur l'emprise de la COOP pour lequel les usages restent à défnir.
Proximité des transports en commun (tram, bus, piste cyclable)	La ligne de tram D passe en bordure Sud du site. Futur arrêt de tram Starcoop à environ 400 m au Sud Ouest du site. A mi chemin entre l'arrêt de bus Capitainerie. Piste cyclable en bordure Sud et Nord du site, le long de la voie de tram ou de la Rue du Port du Rhin.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la rue du Port du Rhin puis la rue de la Coopérative. Rue du Petit Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) à 260 m à l'Ouest, prochainement dévié sur la rue du Péage à 150 m à l'Ouest. Route du Rhin (environ 27 000 véhicules /j en 2017 à la hauteur de la rue de Budapest) à 320 m au Sud-Est. Ligne ferroviaire de Fret en bordure Sud.
Accessibilité du site	+++
Proximité avec des sites industriels en activité	• Station-service à 440 m au Sud-Ouest - en activité (latéral hydraulique) • Station de lavage à 350 m au Sud-Ouest - en activité (lateral hydraulique) • Ateliers technique du PAS à 50 m au Sud - en activité - atelier de réparation/entretien des véhicules et des machines • Entreprise Chalot à 380 m au Sud-Est - en activité - transport et déconditionnement (transfert de matériaux pulvérulent de big bag en camion citerne) • Malterie à 150 m au Nord • Site Armbruster à 420 m au Nord Est
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. En limite de la zone de danger de la Malterie soumise à des dispositions particulières (bris de vitre) mais en dehors de la zone. D'après le PLUi, une large partie du secteur est concernée par une zone de danger soumise à des dispositions particulières de la chaufferie SETE. Néanmoins un Porté à Connaissance plus récent de cette chaufferie, effectué suite à des modifcations de stockage et de nouvelles simulations de danger, réduit considérablement le périmètre de risques (cf. Annexe 2). Désormais, l'emprise de la COOP n'est plus concernée par un risque de bris de vitre et n'est pas concernée par le cercle de danger lié aux effets irréversibles. Mais par principe de précaution, il est recommandé de conserver une distance de sécurité sur la frange Nord du site (façade Nord).
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • M2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel. Les études d'ATMO Grand Est sont présentées en Annexe 1.
Exposition au bruit	Le site est légèrement impacté par le bruit routier, et par le bruit industriel sur sa façade Nord.
Historique des activités sur le site	Site ayant fait l'objet d'une activité industrielle à partir des années 1910, pour du stockage de vins puis en temps qu'atelier de sérigraphie. Deux cuves de foul enterrées étaient présentes dans la cour, sous les pavés. Elle ont été vidangées, dégazées et inertées en 2018. Le site était soumis à la réglementation ICPE mais la cessation d'activité a été prononcée en janvier 2019.

CRITÈRES	COOP – BÂTIMENT SÉRIGRAPHIE
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement n°D2016-50 « Caractérisations du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - COOP » pour le compte la SPL DEUX-RIVES - 07/02/2018. • Rapport ARCHIMED Environnement n°D2016-50 « COOP Sérigraphie - Diagnostic environnemental et EQRS » pour le compte la SPL DEUX- RIVES - V0 - 27/01/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 11 sondages de sols à environ 3,5 m de profondeur ; • 2 piézairs et 2 campagnes de gaz du sol ; • 3 campagnes d'air ambiant dans les sous-sols, RDC et les étages ; • 1 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Concernant la qualité des sols, l'impact par les PCB identifé au droit du sondage S8 a été excavé et évacué hors site. ARCHIMED Environnement a réalisé des prélèvements en bords et fond de fouille (5 en bords et 1 en fond) en août 2016 : ceux-ci ont démontré le retrait intégral de l'impact.
Qualité environnementale du sol/sous-sols	Présence de composés volatils dans les sols/gaz du sol à l'état de traces ou à des teneurs faibles (hydrocarbures et solvants). Détection de traces d'hydrocarbures dans l'air ambiant du bâtiment à des teneurs équivalentes aux concentrations relevées en extérieur. Absence d'impact sur les eaux souterraines.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Recommandation en cas de terrassement : un sondage présent un dépassement en plomb sur éluat (SC11).
Synthèse	**Très bonne accessibilité.** **Site hors zone de PPA, qualité de l'air conforme au reste de l'agglomération.** **Peu d'activité potentiellement polluantes et de sources de pollution au droit du site, mais présence de traces d'hydrocarbures et solvants sur les milieux.** **Site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS.**
Potentialité pour un ETS	**+++**
Recommandations	**Conserver une distance de sécurité sur la frange Nord du bâtiment conformément au PAC de la Malterie (bris de verre).** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

Extraits du rapport réalisé par le bureau d'étude Archimed

Les dispositions qu'il est proposé d'y appliquer concernant la qualité des sols et des sous-sols sont synthétisées ci-dessous.

<u>Présentation des dispositions proposées en matière de RU liées à la qualité des sols et des sous-sols</u>

En complément des éléments ci-dessous et des explications apportées au point n° 3 de la présente note, il est précisé que préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'environnement.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ces neuf sites :

- sont interdits :
  - l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;

- sont admis :
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
  - les constructions à usage d'habitat ;
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
  - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthètiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

<u>Références des études menées sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Deux Rives</u> :

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 4 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Citadelle Nord-Est – EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 4 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Citadelle Ouest – Diagnostic complémentaire et EQRS.

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 3 du 3 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible au sens large– Zone Triangle.

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Petit Rhin – Diagnostic complémentaire et EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Starlette Nord – EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Rives du Rhin Sud (Lots RI 1 et RI Ecole) – EQRS.

• Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau »).

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé d'inscrire les espaces identifiés en restrictions d'usage (RU) n° 15 des sols.

Il y a lieu de procéder à la modification du règlement graphique – plan de vigilance, dans cette perspective.

Le tableau synoptique des RU présente les dispositions applicables au règlement écrit (Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones).

47a. Commune de Strasbourg – Quartier Meinau – Projet de restructuration du Stade de la Meinau : suppression partielle le long de la berge Ouest du Rhin Tortu de la marge de recul et de la trame d'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) et inscription d'un nouvel espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

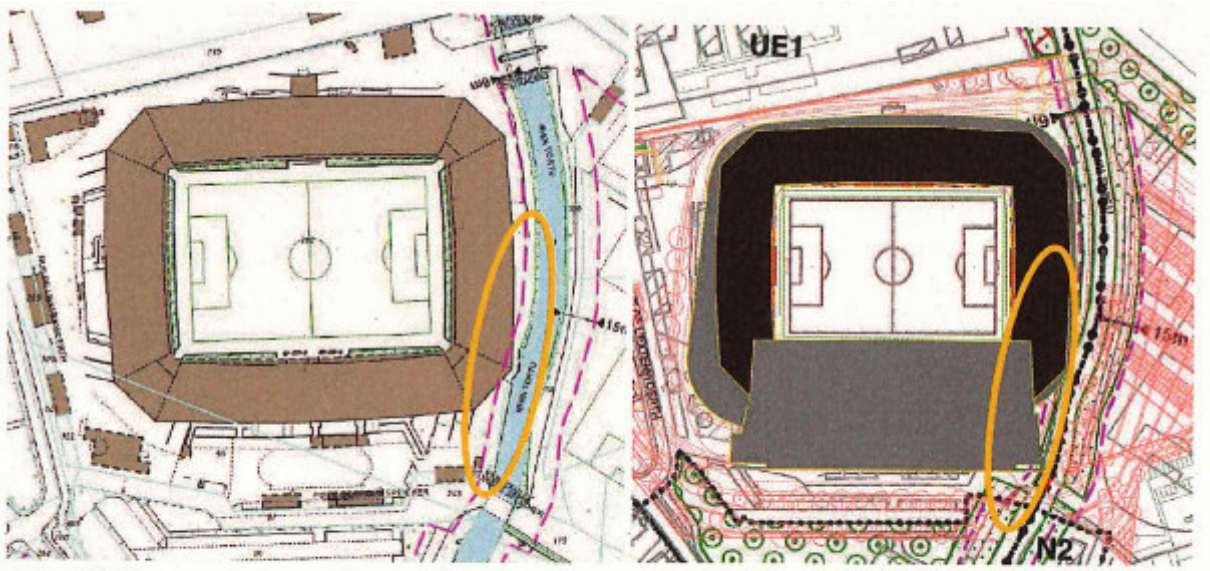
a. Présentation – Explications – Justifications

La délibération du Conseil de l'Eurométropole du 27 septembre 2019 acte la rénovation du stade de la Meinau. Privilégiant une restructuration de l'équipement existant sur site, plutôt que la construction d'un nouvel équipement au détriment d'espaces agricoles ou naturels, le projet répond ainsi aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de gestion économe du foncier, de préservation des terres et de limitation de l'artificialisation.

Situé à proximité immédiate de la trame verte et bleue, le projet nécessite une attention particulière dès la conception du projet jusqu'en phase opérationnelle et dans le mode de gestion des espaces végétalisés une fois le projet réalisé.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg se sont engagées dans cette perspective à plusieurs niveaux. Dès la phase du choix de la maîtrise d'œuvre, le projet sélectionné est celui qui a le

mieux tenu compte de la proximité du Rhin Tortu, de sa ripisylve et de la préservation de leurs fonctionnalités.

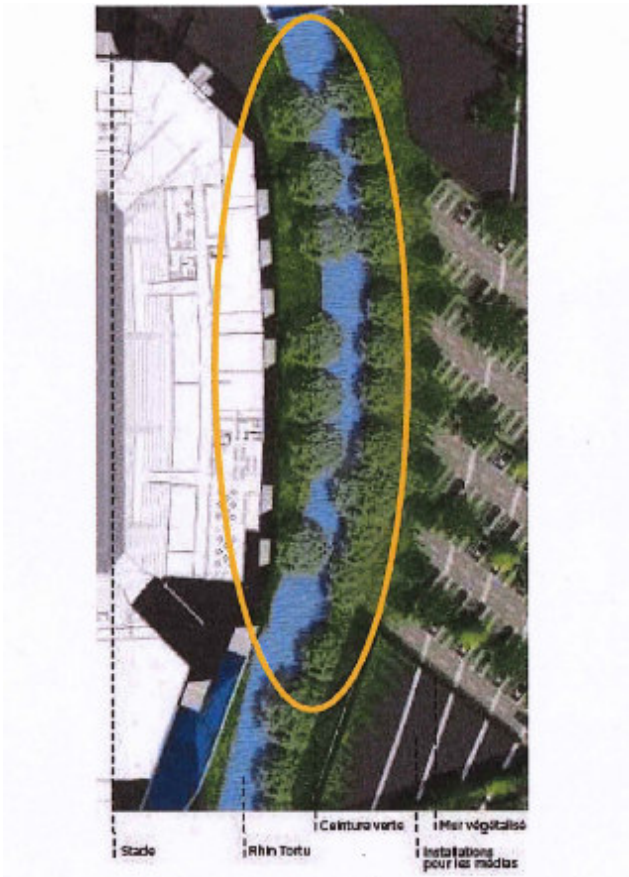


Plan de l'état actuel

Plan masse du projet de restructuration et d'extension du stade

Les autres projets présentés impactaient la continuité écologique. Ils aggravaient la situation par rapport à l'emprise existante et s'inscrivaient ainsi dans une logique de compensation des incidences liées à la rénovation là où les collectivités ont privilégié les mesures d'évitement et d'accompagnement pour améliorer l'existant. À cet égard, le programme de travaux prévoit :

- La désimperméabilisation de la cour de service située en bordure Ouest du Rhin Tortu. Cet espace situé entre le stade et le cours d'eau est aujourd'hui totalement minéralisé et ne présente aucune fonctionnalité environnementale. Son réaménagement permettra une transition plus douce entre le cours d'eau, les arbres le bordant et la tribune Est du stade. Il pourra être en partie planté d'essences arbustives qui compléteront le cortège végétal, favorable à la biodiversité. Le maintien du cortège arboré pré-existant fera l'objet d'une attention particulière, notamment en phase chantier. Les arbres sur les berges seront conservés autant que possible.
- Le confortement et le renforcement sur une largeur plus conséquente de la ripisylve en bordure Est du Rhin Tortu. Au regard de l'implantation pré-existante du stade en contact direct avec le cours d'eau, l'enjeu de fonctionnalité écologique est principalement porté par les abords du cours d'eau, en rive Est. Le projet d'aménagement global prévoit l'aménagement d'une liaison modes doux sur l'emprise d'un chemin existant. L'espace situé entre le Rhin Tortu et ce cheminement fera l'objet de plantations favorables à la biodiversité.
- Une attention particulière qui sera apportée sur le traitement paysager du parking à l'Est du Rhin Tortu, jusqu'à la rue des Vanneaux.



Projet de restructuration et d'extension du stade

Aménagement paysager de la berge Ouest du Rhin Tortu

Une fois le stade rénové, un conventionnement avec le RCSA pourra être signé pour garantir la gestion et l'entretien des espaces végétalisés adapté à la préservation de la biodiversité (période de taille de la végétation sur site, zéro-pesticides, …).

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU de la manière suivante :

- supprimer au droit du stade la marge de recul de 6 m le long de la berge Ouest du Rhin Tortu et l'espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) là où ces outils ne correspondent pas à la réalité physique du site actuel, et impactent la faisabilité technique de la restructuration de la tribune Sud du stade ;
- inscrire un EPCC à l'extrémité Nord-Est du site, pour préserver et renforcer cet espace végétalisé ;
- saisir l'opportunité de la présente modification pour supprimer les objets graphiques inscrits au droit de la partie Ouest de la passerelle Georges Speicher, qui sont des erreurs matérielles issues de l'élaboration du PLU et n'ont aucune déclinaison opérationelle.

ÉVOLUTION DE SECTEURS À ENJEUX LOCAUX

48. Commune d'ESCHAU – Modification de l'OAP « Secteur Liberté » - Rue de la Liberté

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur d'environ 4 hectares, situé le long de la rue de la Liberté, en frange Ouest d'Eschau à proximité du centre-ville, constitue une zone de projet stratégique pour la commune. Identifié au PLU comme une zone d'urbanisation future à court ou moyen termes (IAU), ce secteur est destiné à de l'habitat et est fléché comme un des sites privilégiés pour répondre aux besoins de la population en logements. Ces derniers sont définis dans le cadre des objectifs de production de logements de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en ce qui concerne la réalisation de logements locatifs sociaux.

Ce site est couvert par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Liberté » qui propose un phasage du projet en trois temps.



Schéma de principe – phasage, extrait de l'OAP « Secteur Liberté »
(Source : PLU de l'Eurométropole de Strasbourg)

Ce phasage, tel qu'il est aujourd'hui défini dans l'OAP, induit une notion de temporalité de l'aménagement de la zone qui, au regard de la situation foncière actuelle du site, ne facilite pas la réalisation de tout projet sur ce secteur. Les phases 2 et 3, devant logiquement être urbanisées à la suite de la phase 1, permettent pourtant de rendre plus opérationnelle la faisabilité du projet.

Afin de répondre à cette problématique, il est proposé de supprimer le phasage de l'opération dans l'OAP « Secteur Liberté ». Cependant, la notion d'aménagement par phase du projet n'est pas totalement écartée, puisque le secteur fait l'objet d'un seuil d'ouverture à l'urbanisation d'un hectare exposé par ailleurs dans l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation ».

Il est à noter que, à la demande de la commune, hormis la suppression du phasage de l'opération, aucune autre modification n'est apportée dans l'OAP « Secteur Liberté ».

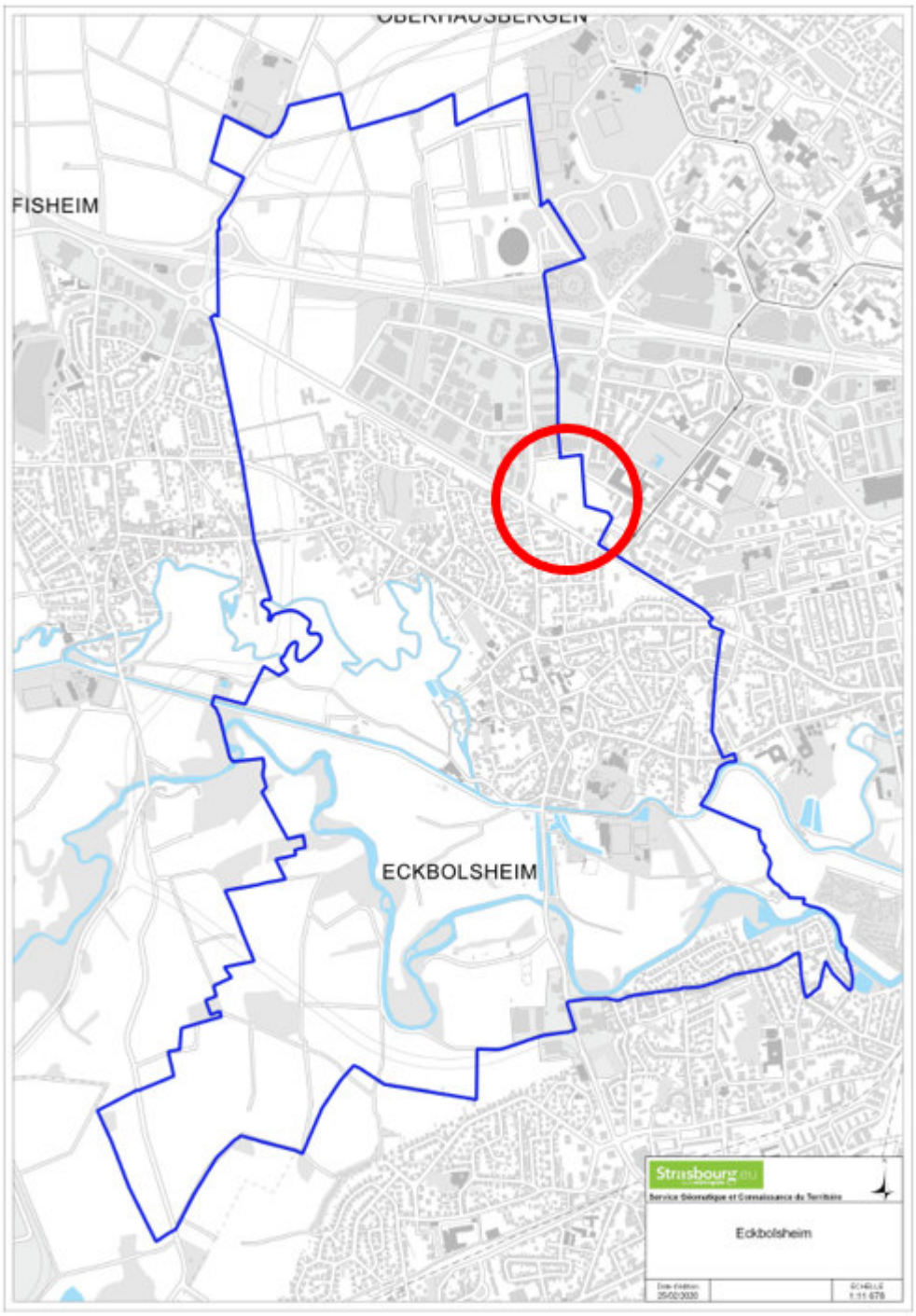
b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique la suppression, dans l'OAP communale « Secteur Liberté », de la mention du phasage de l'opération (schéma de principe et texte).

49. Commune d'ECKBOLSHEIM – Évolution du secteur Jean Monnet

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur Jean Monnet se situe au Nord-Est du ban d'Eckbolsheim, dans la continuité du quartier Poteries sur le territoire de la ville de Strasbourg.



D'une superficie de 4,5 ha environ, ce secteur est inscrit en zone d'urbanisation future (IAU) depuis l'approbation, en décembre 2007, du PLU communal d'Eckbolsheim. Il se situe dans l'enveloppe urbaine et présente peu d'enjeux environnementaux.

Afin d'y mettre en œuvre un projet d'aménagement global, la Communauté urbaine de Strasbourg, en accord avec la commune d'Eckbolsheim, a créé une Zone d'aménagement concerté (ZAC), par délibération du 25 octobre 2013. En parallèle, une procédure de Déclaration d'utilité publique (DUP) a été menée pour permettre à la collectivité d'acquérir la maîtrise foncière.

En terme de programmation, le projet de ZAC prévoyait la construction de 350 logements dont 35 % de logements locatifs sociaux, permettant ainsi à la commune de répondre pour partie à ses obligations issues des lois Solidarité et renouvellement urbains (SRU) et Duflot.

Le PLU d'Eckbolsheim puis le projet de ZAC et la procédure de DUP ont fait l'objet de procédures contentieuses. Par décision en date du 29 avril 2019, le Conseil d'État a annulé la DUP. Cette annulation est définitive.

Prenant acte de cette décision, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite renoncer au projet de ZAC tel qu'il était prévu et concilier l'urbanisation du secteur avec le maintien d'une agriculture de proximité.

- Mise en œuvre d'un projet urbain

L'urbanisation du secteur concerné, par ailleurs bien desservi par les transports en commun, doit permettre à la commune d'Eckbolsheim de satisfaire pour partie à ses obligations en matière de logements sociaux, telles qu'elles résultent des objectifs triennaux fixés par l'État.

À cette fin, une zone IAUB est créée le long ou à proximité de la rue Jean Monnet et de la route de Wasselonne. Ce classement permet d'envisager une urbanisation par phases successives et indépendantes, et la concrétisation d'un projet immobilier à court terme. La zone IAUB longe la rue Paul Rohmer, permettant de relier les futures opérations entre elles.

La zone IAUB favorise une articulation du projet avec le quartier Poteries à Strasbourg, en direction de la route de Wasselonne.

Cette dernière est destinée à accueillir à terme un transport en site propre. Les secteurs dédiés à l'habitat verront ainsi leur desserte renforcée et améliorée.

Par ailleurs, la maîtrise foncière majoritaire de la collectivité sur ce secteur permet d'assurer le respect de l'ensemble des politiques publiques, notamment les enjeux d'air-climat-énergie et de qualité urbaine.

- Caractéristiques et orientations du projet

Le projet urbain s'articule autour des caractéristiques et orientations suivantes :

- l'urbanisation se fera en deux ou trois phases indépendantes les unes des autres, d'une part, le long de la rue Jean Monnet à l'Ouest, et, d'autre part, vers l'Est et le quartier Poteries ;

- un front urbain sera constitué en privilégiant la proximité des voies existantes. Il sera toutefois tenu compte de la qualité de vie des occupants des logements situés en rez-de-chaussée, en leur garantissant leur intimité sous la forme de la constitution ou la préservation d'espaces végétaux épais et denses.
  Le front urbain devra garantir la possibilité d'y insérer un transport en commun en site propre, en respectant notamment les marges de recul prévues au règlement graphique ;

- au regard des enjeux auxquels la commune est confrontée, l'opération à réaliser comprendra au minimum 50 % de logements locatifs sociaux.

Ce calibrage est déterminé en adéquation avec les engagements des collectivités vis-à-vis des obligations légales, et notamment les objectifs triennaux de production de logements sociaux 2019-2022.
Pour permettre la réalisation de cet objectif, une servitude de mixité sociale est instituée ;

- les constructions devront valoriser les façades donnant sur les espaces agricoles, par la présence de jardins, balcons ou terrasses permettant de profiter de l'environnement vert du cœur d'îlot ;

- dans la partie Est, un bouclage est à prévoir entre la route de Wasselonne et l'avenue François Mitterrand, autour du parking relais et des constructions existantes. Une seconde voirie interne pourra se créer afin de relier la rue Cerf Berr à la route de Wasselonne. Enfin la rue Paul Rohmer pourra être élargie par un cheminement doux afin de relier les différentes entités du secteur de projet.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur sera adaptée selon les principes définis ci-dessus.

En outre, le seuil d'ouverture à l'urbanisation est fixé à 0,5 ha. L'urbanisation devra nécessairement se faire sous forme d'une opération d'aménagement couvrant au minimum l'ensemble de cette superficie. Par ailleurs, l'OAP sectorielle précise des modalités de l'urbanisation propres aux secteurs encadrant la rue Jean Monnet, en précisant qu'ils doivent se faire d'un seul tenant (cf. point suivant également).

- Maintien d'une agriculture de proximité

S'appuyant sur les orientations du PLU en matière de préservation et de développement des activités agricoles de proximité, de valorisation des circuits courts et de constitution de poumons verts au sein des espaces urbanisés, l'Eurométropole de Strasbourg entend pérenniser l'exploitation agricole et horticole existante au sein du secteur de projet.

Cela représente une superficie d'environ 2 ha correspondant à la destination actuelle du sol particulièrement dédiée aux activités maraichères et horticoles. Il est ainsi proposé de les reclasser en zone agricole A3.

L'OAP « Secteur Jean Monnet » est complétée par la nécessité de réaliser un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation.

L'OAP « Secteur Jean Monnet » donne des précisions sur les hauteurs, la qualité du bâti, les formes urbaines et les implantations des constructions.

La commission demande de maintenir le SMS 9 initial soit 35 % de logements sociaux et de ne pas instaurer un SMS 11 à 50 % de logements sociaux. Toutefois, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune souhaitent maintenir ce taux à 50 %.

b. Traduction dans le PLU

Une zone IAUB est maintenue en front des axes de circulation (route de Wasselonne, rue Jean Monnet), autour d'une zone A3 créée sur le périmètre de l'exploitation agricole existante.

Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 30 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

L'OAP « secteur Jean Monnet » est modifiée pour tenir compte des nouvelles orientations du projet d'urbanisation.

De même, le seuil d'ouverture à l'urbanisation, inscrit dans l'OAP *ad hoc*, est corrigé.

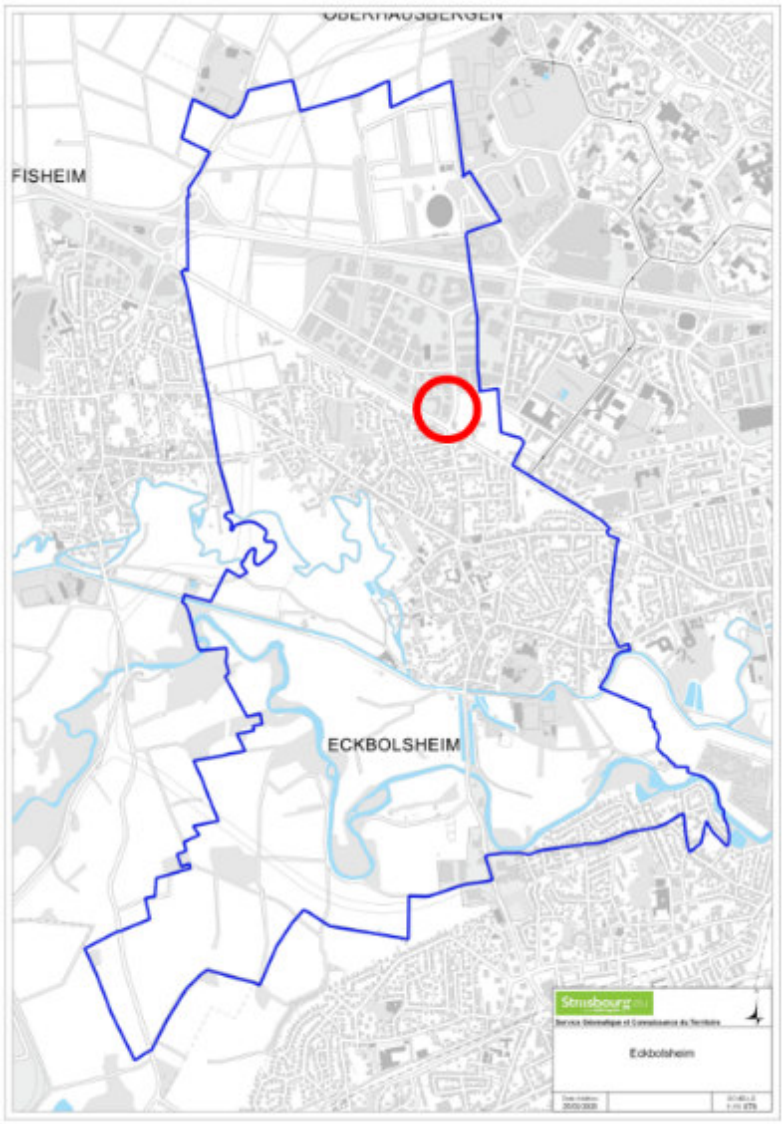
50. Commune d'ECKBOLSHEIM – Reclassement de l'angle Sud-Est de la ZA d'Eckbolsheim en IAUA2

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site se trouve à l'angle Sud-Est de la zone d'activités d'Eckbolsheim dans la continuité du secteur Jean Monnet, à l'intersection de la route de Wasselonne et de la rue Jean Monnet.

Il est classé en zone UXb5.

Il est actuellement occupé par des locaux appartenant à l'association d'aide et service à la personne dans le Bas-Rhin (ABRAPA). Cette association envisage cependant la relocalisation de ses activités sur un site plus grand et plus adapté.



- Mise en œuvre d'un nouveau projet urbain

L'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune, propose de suivre la réserve de la commission d'enquête et modifie le zonage en IAUA2 en lieu et place de IAUB afin d'augmenter de 10 % la part d'espaces verts en pleine terre. Les hauteurs maximum autorisées sur ce secteur restent à 15 m. Toutefois, le mode de calcul est différent pour le secteur de zone IAUA2. Les hauteurs maximum autorisées à l'égout de la toiture sont de 10 m et 5 m au-delà de l'égout, au lieu de 15 m hors tout dans le secteur IAUB.

Suite aux observations émises lors de l'enquête publique les parcelles n° 302 et 317 de la section 33 ont été ajoutées au périmètre du secteur de zone IAUA2 à vocation principale d'habitation situé à l'Ouest de la rue Monnet.

L'OAP mentionne le fait de devoir réaliser un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation et donne des précisions complémentaires en vue d'améliorer la qualité du futur projet.

Les collectivités souhaitent ouvrir à l'habitat ce cadran autour du carrefour de manière à compléter l'urbanisation du secteur et à créer une nouvelle centralité dans la perspective du développement d'un quartier sur le secteur Jean Monnet.

Il est proposé d'inscrire ce secteur en zone IAUA2. Le classement IAU est justifié par la nécessité de créer un projet d'aménagement global.

Considérant les besoins en logements sociaux de la commune d'Eckbolsheim, il est proposé que le reclassement en zone mixte IAUA2 s'accompagne de la mise en place d'une servitude de mixité sociale. Celle-ci exigerait la réalisation d'un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux sur la zone.

L'ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'un diagnostic de l'état des sols, au regard de sa précédente destination à usage d'activités. Cependant, l'état des connaissances de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que les données BASIAS et BASOL ne font pas état d'un risque connu sur le site. L'occupation majoritairement tertiaire laisse à penser que le risque de pollution des sols est limité.

- Caractéristiques et orientations du projet

Considérant que la zone concernée représente un lieu de transition entre le secteur Jean Monnet et la zone d'activités d'Eckbolsheim, la hauteur maximale à l'égout de la toiture est fixée à 10 m et à 5 m au-dessus de cet égout, permettant ainsi un échelonnage progressif des hauteurs des constructions dans le secteur.

La présente zone IAUA2 est couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Jean Monnet, qui est étendue à ce nouveau périmètre.

Les principales orientations sont les suivantes :

- l'urbanisation de ce secteur IAUA2 est indépendante de celle des autres secteurs IAUB définis sur le site Jean Monnet à l'Est. Considérant sa superficie limitée, cette urbanisation devra se faire d'un seul tenant ;

- l'accès au secteur se fera par la rue Jean Monnet. L'accès mis en place pour la zone IAUA2 devra s'assurer du maintien d'une bonne desserte pour les activités existantes, situées en UXb5, partageant la même voie. Seuls des accès piétons/cycles peuvent se faire vers la route de Wasselonne ;

- un traitement paysager de qualité est attendu au pourtour du projet, vers les activités existantes au Nord et à l'Ouest. Celui-ci a pour but de limiter les éventuelles nuisances émanant des entreprises limitrophes. Il doit également constituer un filtre visuel. Les plantations le long de la rue Jean Monnet sont à conserver, de même que celles participant au boisement situé au Sud-Ouest du secteur ;

- à l'instar du secteur Jean Monnet, un front urbain sera constitué en privilégiant la proximité des voies existantes. Il sera toutefois tenu compte de la qualité de vie des occupants des logements situés en rez-de-chaussée, en garantissant leur intimité, sous la forme de la constitution d'espaces végétaux épais et denses.

Au regard de l'aménagement des voies limitrophes, il est souhaité que l'urbanisation de cette zone se fasse concomitamment à la réalisation de trottoirs et de cheminements cyclables, notamment en ce qui concerne la route de Wasselonne.

b. Traduction dans le PLU

Au règlement graphique, une zone IAUA2 est créée en lieu et place de la zone UXb5, sur la parcelle 301, °302 et 317. La hauteur est fixée à 10m ET. Le secteur est assorti d'un Secteur de mixité sociale (SMS) 11. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 29 et n° 30 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

Les principes d'aménagement de ce secteur sont inscrits à l'OAP « Secteur Jean Monnet ». Un seuil d'ouverture à l'urbanisation est inscrit à l'OAP *ad hoc.*

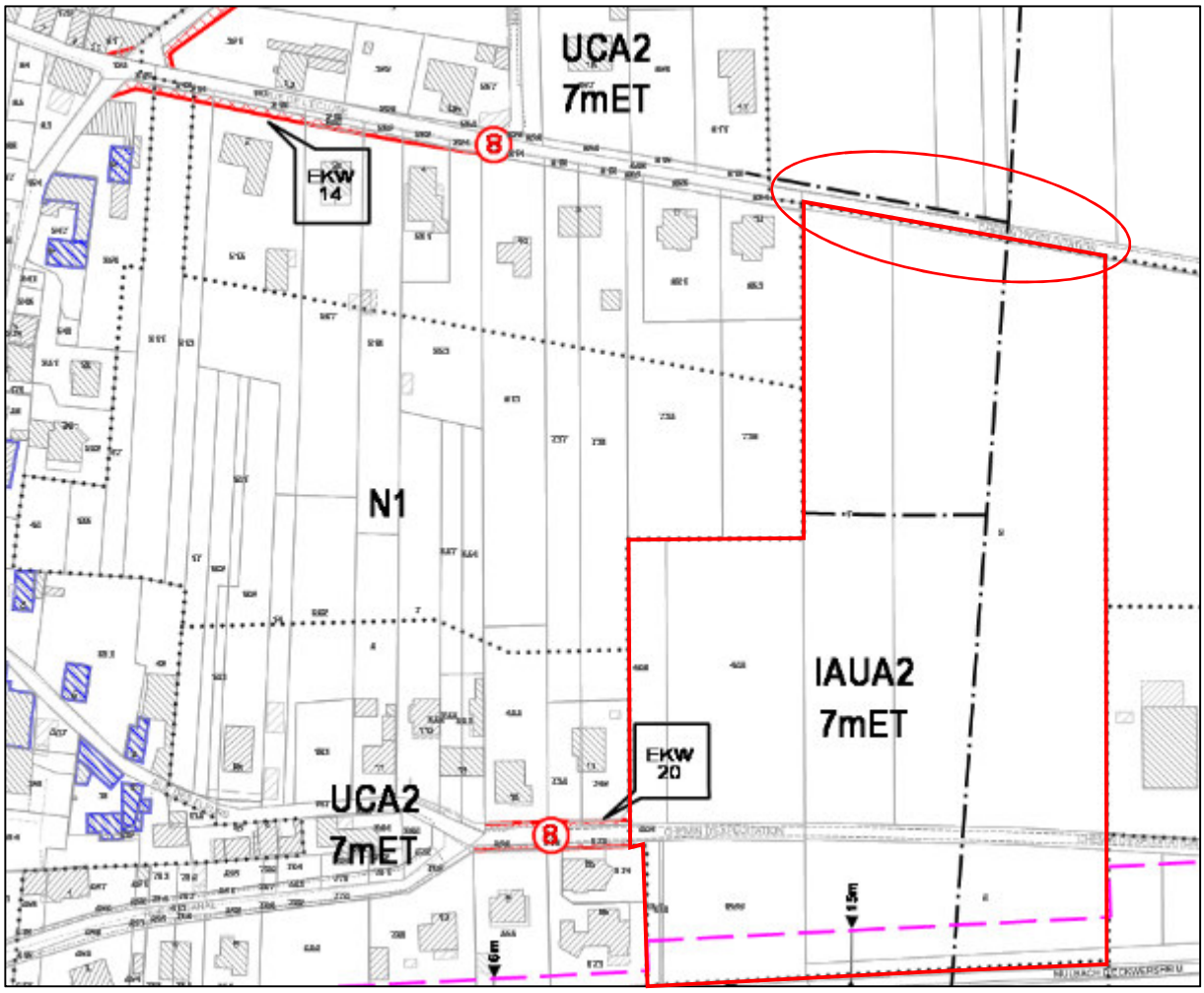
51. Commune d'ECKWERSHEIM – Mise en conformité du zonage – Ajustement de la limite Nord de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Est » à Eckwersheim porte sur un secteur classé en zone IAUA2 et localisé à l'Est de la commune. L'OAP prévoit notamment un bouclage de la zone IAUA2 au Sud depuis la rue des Fleurs et au Nord depuis la rue de l'Écluse. Ce bouclage est identifié comme un « principe de voie à créer » sur le schéma de principe de l'OAP (voir ci-dessous).



La limite Nord de la zone IAUA2, telle qu'elle est actuellement représentée au règlement graphique du PLU, n'est pas en accord avec ce bouclage car elle exclut le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Écluse (voir ci-dessous).



Afin d'être en concordance avec le bouclage proposé dans l'OAP, il est proposé de déplacer la limite Nord de la zone IAUA2 en y intégrant le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Écluse.

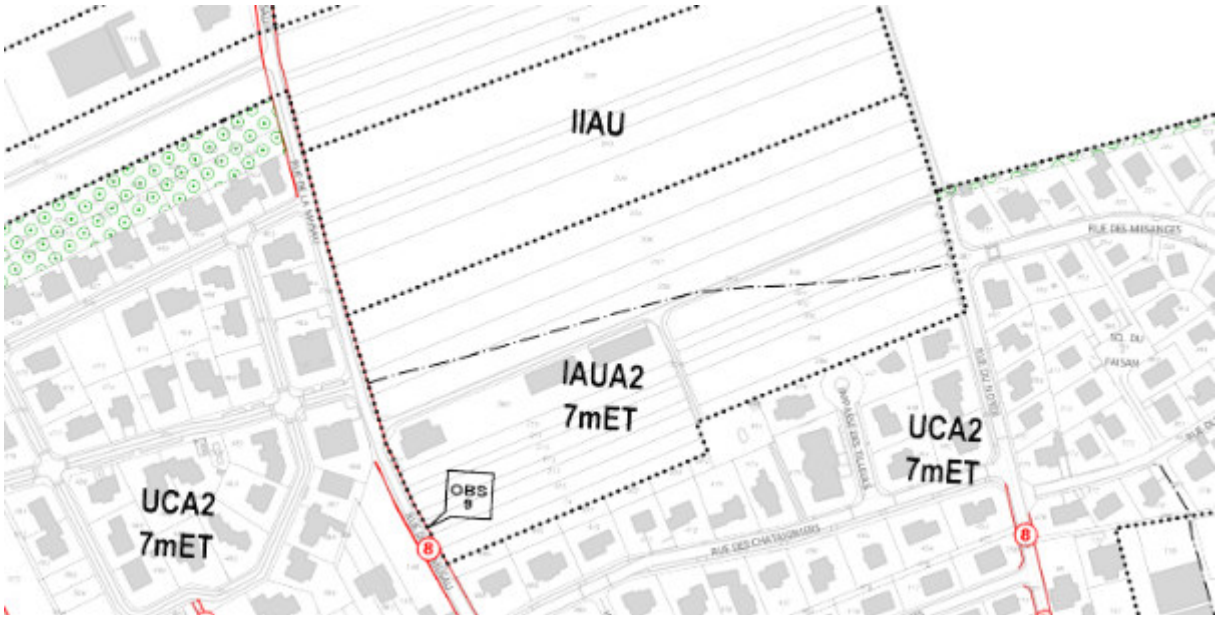
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de déplacer la limite Nord de la zone IAUA2 dans le règlement graphique du PLU, de sorte à y intégrer le chemin d'exploitation situé dans le prolongement de la rue de l'Écluse.

52. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Modification du secteur IAU et de l'OAP « secteur Nord-Mittelweg »

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur « Nord-Mittelweg » correspond à une zone d'extension IAUA2, inscrite au Nord du village d'Oberschaeffolsheim. Elle se situe entre les rues de la Musau et du Noyer.



Ce secteur est destiné à accueillir un projet mixte, à dominante d'habitat. Il est aujourd'hui occupé par des terres agricoles cultivées et des hangars.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, cette zone IAUA est couverte par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), permettant d'encadrer le développement de ce futur quartier, en termes de formes urbaines, d'insertion paysagère ou encore de dessertes du secteur.

La zone IAU et l'OAP correspondante intègrent des dispositions particulières en ce qui concerne le phasage, qui prend en compte les constructions existantes sur le secteur. Il s'agit d'une maison d'habitation et de deux hangars agricoles.

Il est ainsi précisé que ces hangars peuvent ne pas être inclus à l'opération d'aménagement d'ensemble à venir sur le reste de la zone IAU.

Si cela a le mérite de préserver les activités en place, cette orientation peut créer une disparité dans l'aménagement à venir. En effet, la conception globale d'un projet pourrait être mise à mal par la venue ultérieurement de nouvelles constructions sur ces hangars. Cohabiteraient dans ce cas deux ensembles urbains différents.

Ainsi, il est proposé de supprimer la disposition concernée dans l'OAP afin de garantir l'émergence d'un projet cohérent et global sur la zone IAUA. De même, afin de garantir une urbanisation cohérente, les notions de phasages, portées par le paragraphe 3.4 de l'OAP sont supprimées.

Il est à préciser que l'activité agricole existante n'est pas effacée pour autant. En effet, la commune d'Oberschaeffolsheim dispose de larges zones agricoles constructibles, permettant la relocalisation des activités présentes dans la zone IAUA2. Les zones agricoles constructibles de la commune ont été dimensionnées en tenant compte des besoins de transferts des activités des exploitations existantes.

Afin de ne pas impacter la maison existante, le n° 16 rue de la Musau, il est proposé de modifier le périmètre de la zone IAU et d'intégrer cette maison à la zone limitrophe UCA2.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les modifications suivantes sont apportées au PLU :

- Reclassement en UCA2 de la construction sise au 16 rue de la Musau ; cela entraîne la :
  - modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
  - modification de la planche n° 35 du règlement graphique (plan au 1/2000e) ;
- Modification du schéma de principe et suppression au paragraphe 3.4 de l'OAP secteur « Nord-Mittelweg », afin de supprimer les références au phasage du projet.

53. Commune de PLOBSHEIM – Modification de l'OAP « Coin des Lièvres »

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur du Coin des Lièvres se situe au Sud de la commune, dans la continuité du tissu urbain existant. Ce secteur fait, dans le PLU actuel comme dans l'ancien PLU communal, l'objet d'un zonage IAU ainsi que d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Situation du secteur du Coin des Lièvres dans la commune de Plobsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce projet permet à la commune de remplir ses objectifs en matière de production de logements, y compris en terme de logements sociaux.

Afin de le mettre en œuvre, la commune de Plobsheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité procéder à la modification de l'OAP communale « Coin des Lièvres » afin d'y apporter quelques ajustements.

Les propositions de changements à opérer sont les suivantes :

- la modification du périmètre de l'OAP : la commune souhaite que la parcelle cadastrée Section 7 n° 472, sur laquelle se trouve une piscine ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2010, soit retirée du périmètre de projet. Il est à noter que la parcelle cadastrée Section 7 n° 472 n'ayant pas été incluse dans le périmètre de l'OAP initiale du PLU communal et le projet de la commune ne la prenant donc pas en compte, sa suppression ne présente aucun impact sur le projet.
  Il est ainsi proposé de supprimer la parcelle cadastrée Section 7 n° 472 du périmètre de l'OAP ;

- l'ajustement des principes de desserte du projet : il est précisé dans l'OAP que le système de voirie prévu doit former une boucle dans le secteur. Ce principe, écrit et représenté graphiquement, doit être revu puisqu'exiger un système de bouclage de la voirie dans le périmètre de l'OAP obère la faisabilité opérationnelle du projet en raison de sa petite superficie (environ 1 ha). Le système de voirie ne peut donc être réalisé qu'en impasse contrairement à ce qui est demandé dans l'OAP.
  Il est donc proposé de faire apparaître, dans le texte de l'OAP comme dans sa représentation graphique, un principe de voirie en impasse plutôt qu'en bouclage.
  Il est à noter que le cheminement destiné aux modes doux prévu dans l'OAP est maintenu dans son principe actuel, en bouclage. Il répond aux objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg d'éviter les cheminements en impasse pour les modes doux, et d'assurer un libre accès aux personnes à la « Trame verte et bleue » ;

- l'ajustement des espaces de végétation existante à préserver / constituer : l'ajustement des principes de desserte du projet amène à revoir les espaces de végétation existante à préserver / constituer affichés dans le projet. En effet, la réalisation de la voirie dans le périmètre du projet, non plus via un système de bouclage mais en impasse, impactera nécessairement les espaces de végétation existante à préserver / constituer situés à l'entrée du site, l'accès au projet se faisant uniquement par la rue de la Hase au Sud du projet via l'embranchement déjà prévu à cet effet (cf. illustration ci-dessous).



Entrée du secteur du Coin des Lièvres au sud du périmètre de projet (Source : Google Maps)

En outre, les espaces de végétation affichés ne correspondent pas à la réalité du site : les arbres présentant un intérêt écologique sont ceux constituant la ripisylve, de part et d'autre du cours d'eau, ainsi que quelques arbres à grand développement dans le périmètre du projet, qui ne sont pas aujourd'hui repérés dans l'OAP.

Il est donc proposé de réaffirmer le principe de préservation de la ripisylve en rendant sa représentation graphique plus lisible dans l'OAP, et d'identifier le boisement situé à l'Est du site et composé de quelques arbres à grand développement qui présentent un fort intérêt écologique et paysager. L'OAP « Trame verte et bleue » (TVB) s'appliquant également au projet, il n'est nullement nécessaire de répéter les principes la constituant.

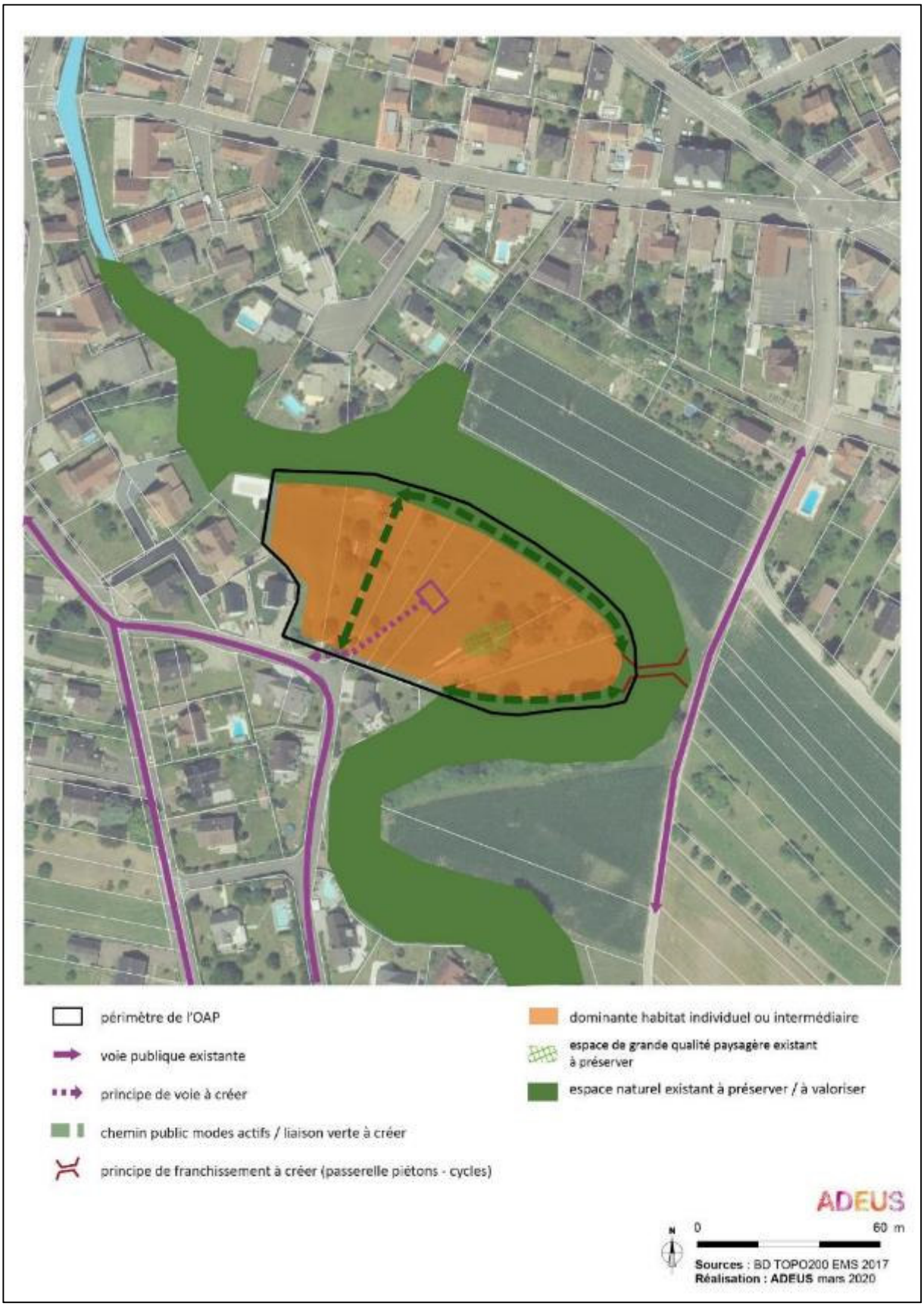


Schéma de principe issu du projet modifié de l'OAP « Coin des Lièvres »
(Source : PLU de l'Eurométropole de Strasbourg).

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique l'ajustement des pièces du PLU suivantes :

- modification de l'OAP communale « Coin des Lièvres », dans sa représentation graphique :
  - modification du périmètre de l'OAP en supprimant la parcelle 472 ;
  - modification du principe de desserte du secteur : le système de voirie en boucle est remplacé par un système de voie en impasse ;
  - modification des espaces de végétation existante à préserver / constituer ;

- modification de l'OAP « Coin des Lièvres », dans sa partie écrite : correction de la référence à un système de voirie en impasse plutôt qu'en boucle ;

- modification du règlement graphique, afin de faire correspondre le périmètre modifié de l'OAP « Coin des Lièvres » et le périmètre de la zone IAUA2 correspondante :
  - modification de la planche n° 22 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ,
  - modification de la planche n° 77 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

54. Commune de SCHILTIGHEIM – Extension de la zone de loisirs des étangs de pêche de la Vogelau - Rue du Château d'Angleterre

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Schiltigheim accueille sur son territoire un secteur d'étangs de pêche situé au Nord-Est de son ban, entre la zone d'activités de La Vogelau et le plan d'eau du même nom.



Localisation du site

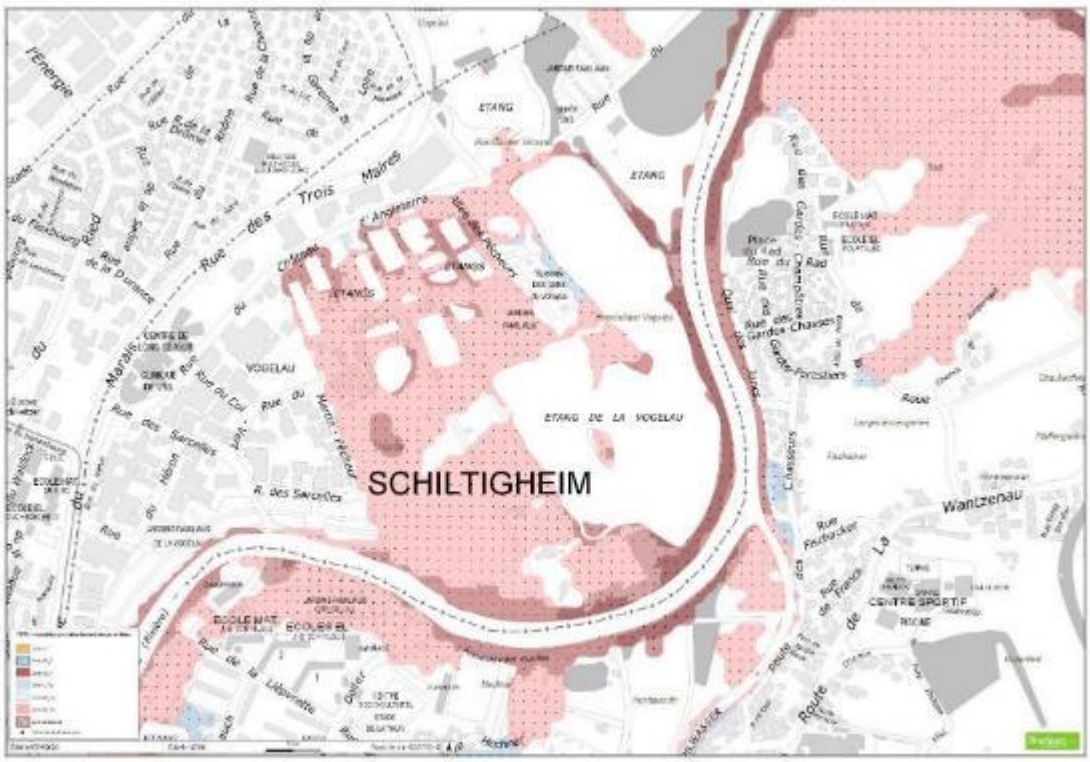
Ces étangs constituent des espaces de détente et de pêche privés pour les habitants et les propriétaires. La plupart d'entre eux disposent de bâtiments de faible emprise (de type cabanon). La commune de Schiltigheim souhaite reconnaître ce secteur de loisirs et permettre aux propriétaires d'entretenir les bâtiments existants.



Photo aérienne du site en 2015

L'ensemble de la zone de loisirs se situe en zone inondable par débordement de cours d'eau. Le Plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg élaboré par l'État et adopté par arrêté préfectoral du 20 avril 2018 identifie la zone des étangs en zones rouge clair et rouge foncé, correspondant à des zones non urbanisées soumises respectivement à un aléa faible à fort. Le PPRI y autorise les extensions limitées des

constructions existantes là où le PLU classe certains d'entre eux en zone inconstructible (zone N1) et d'autres en zone de loisirs (N3).



Cartographie du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (débordement des cours d'eau)

Dans ces zones, le PRRI prévoit les dispositions suivantes. Il autorise :

- l'entretien et la gestion courante des constructions et aménagements ;
- les modifications d'aspect extérieur des constructions (ex : création ou agrandissement d'ouvertures sur la toiture ou en façade) ;
- la reconstruction de bâtiments, à l'exception de ceux dont la destruction ou démolition a pour origine un événement lié aux risques pris en compte dans le cadre du présent PPRI ;
- la réalisation des mesures de protection ou tous travaux visant à réduire la vulnérabilité des bâtiments sans en augmenter la capacité d'accueil.

Il conditionne et limite en surface les extensions et interdit le changement de destination vers un usage d'habitation ou d'hébergement.

La sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens étant assurées par les règles du PPRI, restrictives en terme d'occupation et encadrées en matière de constructibilité, il est proposé d'harmoniser le zonage sur ce secteur et d'étendre la zone N3.

Les limites de cette dernière ont été définies sur la base du précédent Plan d'exposition au risque d'inondation (PERI). À la demande de la commune de Schiltigheim, il est proposé d'étendre la zone N3 sur le secteur des étangs de pêche.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique pour étendre la zone N3 au détriment de la zone N1.

55. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Encadrement de la constructibilité sur le secteur de la route de Brumath – Création d'une OAP et mise en place de plusieurs outils réglementaires

a. Présentation – Explications - Justifications

La commune de Souffelweyersheim a souhaité qu'une réflexion soit menée sur le secteur de la route de Brumath afin de pouvoir encadrer son évolution urbaine et paysagère.

Le secteur de la route de Brumath est un secteur à enjeux identifié comme potentielle zone de requalification urbaine à court et moyen termes.

En effet, le secteur de la route de Brumath est aujourd'hui en partie occupé en front de route par des entreprises qui sont engagées dans un processus de relocalisation et sont peu à peu remplacées par des projets à vocation principale d'habitat. Ce processus est uniquement visible sur le front de la route de Brumath.

Les enjeux liés à la potentielle requalification de ce secteur sont d'autant plus importants que la route de Brumath se situe parmi les axes classés en deuxième position, après les autoroutes, dans la hiérarchisation du réseau viaire de l'Eurométropole de Strasbourg (voir OAP « Déplacements » dans le Tome 1 des OAP du PLU). En effet, elle est identifiée comme un axe d'agglomération structurant puisqu'elle permet de relier Strasbourg à Vendenheim et de desservir directement ou indirectement les communes de Schiltigheim, de Hoenheim, de Souffelweyersheim, de Mundolsheim, de Reichstett et de Lampertheim.



Afin de maîtriser les différents enjeux identifiés sur ce secteur et d'y encadrer la constructibilité, il est proposé de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale intitulée « secteur route de Brumath ».

L'inscription d'une OAP sur ce secteur revêt plusieurs objectifs :

- définir l'identité paysagère de la route de Brumath ;
- offrir un cadre de vie de qualité aux habitants en permettant de conserver et de créer de nouveaux espaces végétalisés ;
- améliorer la cohabitation entre les différentes fonctions d'habitat et d'activité ;
- accompagner et anticiper les mutations urbaines (activité vers habitat) ;
- préserver et organiser les différentes formes d'habitat ;
- anticiper l'émergence d'une nouvelle centralité ;
- préserver et renforcer les liens entre le secteur de la route de Brumath et le reste de la commune.

Certains principes et orientations fixés par l'OAP supposent d'inscrire plusieurs outils au règlement graphique du PLU, afin d'assurer leur mise en œuvre. Ils sont repris ci-après.

Intégration qualitative de la zone dans son environnement

Les orientations et principes fixés par l'OAP sur cette thématique suivent la même ligne de conduite : offrir un cadre de vie agréable pour les futurs habitants du secteur.

Cela passe par la préservation et la valorisation des espaces végétalisés existants et par la création de nouveaux espaces végétalisés qui viennent compléter le dispositif existant.

Sur sa partie Ouest, le secteur se caractérise par sa grande hétérogénéité et par des interfaces pas toujours heureuses avec le tissu d'activités de la rue de la Tuilerie. De ce fait, des orientations et principes doivent être mis en place pour répondre aux objectifs de qualité paysagère sur cette partie du secteur.

De la même manière, les interfaces entre l'espace public et l'espace privé au niveau de la route de Brumath ne sont pas toujours végétalisées et qualitatives. Il est nécessaire de favoriser l'aménagement de transitions végétalisées entre l'espace public et l'espace privé. Cet aménagement doit se faire de manière équilibrée, entre végétalisation et constructibilité. Ainsi, ces transitions doivent être plus ou moins épaisses en fonction de la profondeur et de la vocation (habitat individuel ou collectif et activité) des parcelles.

Par ailleurs, un certain nombre d'espaces déjà végétalisés (jardins en cœurs d'îlots, pelouses, parcs etc.) ont été repérés sur l'ensemble du secteur. Ils correspondent aux espaces végétalisés existants qui doivent être préservés.

Enfin, compte-tenu de la mixité du secteur, de nombreuses aires de stationnement ont été repérées à proximité de certaines activités. Ces espaces perméabilisés doivent être végétalisés pour participer à l'amélioration du cadre de vie sur ce secteur.

De manière générale, au-delà de l'aspect paysager qui joue un rôle important dans l'amélioration du cadre de vie des habitants, la multiplication des espaces de pleine terre végétalisés favorise la diminution des effets d'îlots de chaleurs. Cela participe également à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

En complément des orientations et des principes fixés par l'OAP, il est proposé :

- d'inscrire environ 8 ha « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) localisés sur tout le secteur ;

- d'inscrire une marge de recul de 5 m par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé (ER) SOU 1, au niveau de sous-secteurs dédiés à de l'activité et susceptibles de muter vers de l'habitat, avec des surfaces parcellaires plus importantes.

Desserte et organisation viaire

Avant toute chose, il est important de rappeler que l'intégralité de la route de Brumath sur ce secteur est actuellement inscrite en emplacement réservé au règlement graphique du PLU. Il s'agit de l'ER SOU 1 dont l'objectif est le réaménagement et l'élargissement de la voie en vue de la mise en place à long terme d'un Transport collectif en site propre (TCSP) sur cet axe.

Les orientations et principes fixés dans le cadre de l'OAP ont dans un premier temps pour objectif d'apaiser la circulation sur la route de Brumath.

Dans un deuxième temps, ils ont pour objectif d'améliorer les articulations entre le secteur couvert par l'OAP et les centralités où se concentrent des activités de service et les équipements de la commune, localisées à l'Est.

En complément des orientations et des principes fixés dans l'OAP, il est proposé d'inscrire deux emplacements réservés au bénéfice de la commune, d'une emprise de 2 m et destinés à la création de cheminements modes doux. Ces emplacements sont localisés entre la route de Brumath et la rue du Loriot, et entre la route de Brumath et la rue du Cormoran. Ils ont tous les deux pour objectif de participer à la liaison entre la partie Nord du secteur avec les centralités de la commune, ainsi l'activation de l'un entraînera la suppression de l'autre.

Stationnement

Les orientations et principes fixés par l'OAP portent sur la gestion du stationnement dans le cadre de futures opérations d'aménagement de part et d'autre de la route. L'objectif est de diminuer la surface des espaces imperméabilisés au profit d'espaces de pleine terre végétalisés.

Formes urbaines

Les orientations et principes pour organiser les formes urbaines le long de la route de Brumath sont basés dans un premier temps sur la volonté de conserver certaines typologies de bâti afin d'assurer leur intégration dans un environnement qui leur est proche.

Dans un deuxième temps, les orientations et principes sont basés sur la volonté de la commune de favoriser l'implantation de bâtiments plus hauts de part et d'autre de la route, à condition de diminuer leur emprise au sol au profit d'espaces de pleine terre végétalisés de surface plus importante.

C'est pourquoi il est proposé, en complément des orientations et principes fixés par l'OAP, de modifier les règles de hauteur de la zone UB4 sur une partie du secteur. Actuellement fixée à 7 m ET, il est proposé d'augmenter cette hauteur et de la fixer à 10 m ET. Cette modification concerne l'ensemble de la zone UB4 en dehors du secteur de zone localisé entre la rue des Rossignols et la rue du Héron, sur la partie Est de la route de Brumath. Sur ce secteur en particulier, la règlementation en matière de hauteur n'est pas modifiée et reste à 7 m ET.

Patrimoine

Plusieurs maisons de villes, localisées le long de la route de Brumath, ont été identifiées dans le cadre de l'OAP.

Ces maisons construites avant les années 50, sont caractéristiques de cette époque et correspondent à des faubourgs qui existaient déjà avant l'extension du centre ancien de la commune vers ce secteur. Elles possèdent des qualités en termes d'architecture et d'implantation, et participent à l'identité paysagère de la route. En ce sens, certaines orientations énoncées par ailleurs dans le cadre de l'OAP ne s'appliquent pas à ces maisons (ex : marge de recul).

La commune de Souffelweyersheim souhaite préserver ces constructions existantes au regard des éléments mentionnés ci-avant. Ainsi, complément de l'identification de ces maisons dans le cadre de l'OAP, il est proposé de les repérer au règlement graphique du PLU comme « bâtiments intéressants » au titre du patrimoine bâti (voir partie de la note intitulée « Patrimoine bâti urbain » qui explique cet outil).

Programmation

Les orientations et principes de l'OAP en terme de programmation renvoient aux règlementations fixées par ailleurs dans le PLU (règlement graphique et OAP « Habitat »).

Par ailleurs, la commune de Souffelweyersheim souhaite à moyen terme qu'une réflexion particulière soit menée sur un sous-secteur qui a été identifié dans le cadre de la réalisation de l'OAP. De par sa configuration particulière et de par son potentiel constructible à terme, il constitue un secteur d'enjeux à l'échelle de la route de Brumath (composition de l'aménagement, accessibilité, place de la nature, impact sur les équipements etc.). Son urbanisation nécessite d'être structurée et appréhendée à une échelle plus large que celle de chaque parcelle qui le compose.

Ainsi, en complément de toutes les orientations et principes fixés dans le cadre de l'OAP, il est proposé d'inscrire sur ce secteur identifié une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celui-ci est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour 5 années. Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure d'évolution du document d'urbanisme viendra supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement et la création d'une OAP dédiée à ce sous-secteur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU :

- 8 ha « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) ;
- une marge recul de 5 m par rapport à la limite extérieure de l'ER SOU 1 au niveau de sous-secteurs identifiés dans l'OAP ;
- un sous-secteur de zone UB4 avec une hauteur de 7 m ET sur la partie Est de la route de Brumath, entre la rue des Rossignols et la rue du Héron ;
- une hauteur de 10 m ET en zone UB4 sur le reste du secteur ;
- deux emplacements réservés ER SOU 25 et ER SOU 26 ;
- un PAG d'une durée de 5 ans ;
- 24 « bâtiments intéressants ».

Il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU et de justifier la création d'un PAG dans le tome 4 du rapport de présentation du PLU.

Il est proposé de créer une OAP communale « Secteur route de Brumath ».

Par ailleurs, la commune de Souffelweyersheim a demandé que la parcelle section 14 n° 130, localisée au Nord-Ouest de la route de Brumath, soit reclassée. Cette parcelle était

historiquement classée en zone d'activités (UX) au PLU de la commune de Souffelweyersheim. Elle est actuellement classée en zone UB4, en limite de zone UXb3. Afin de répondre à la demande de la commune, cette parcelle est reclassée en zone UXb3.

56. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Projet de développement d'un lieu culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, rue Boecklin / rue Grotius

a. Présentation - Explications - Justifications

Au contact immédiat du quartier accueillant les institutions européennes de Strasbourg, l'entrée Sud du quartier de la Robertsau par la rue Boecklin est un secteur porteur de forts enjeux urbains. Situé entre l'École européenne et le lieu d'Europe, au niveau du tramway et du parking relais et à proximité immédiate des commerces et services de proximité, la collectivité souhaite engager la revalorisation de cette entrée de quartier.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'opportunité se présente aujourd'hui pour la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg d'accompagner l'émergence d'un projet de pôle culturel et de loisirs à l'entrée de la Robertsau, sur un terrain d'environ 0,5 ha.

En lien direct et porté par des forces vives de la Robertsau, un tel projet collectif permettrait de revaloriser l'entrée de quartier par un traitement urbain, environnemental et paysager qualitatif. Il aurait par ailleurs l'atout d'être directement ouvert et accessible à la vie de quartier pour les habitants de la Robertsau et l'ensemble des strasbourgeois.



Localisation du site de projet à l'entrée Sud de la Robertsau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La programmation mixte envisagée par les porteurs de projet porterait sur :

- un jardin potager participatif conservé ;
- une galerie développant des échanges artistiques européens ;
- un centre culturel et de loisirs : espace de co-working, art'hôtel, ateliers, restauration etc. ;
- des logements sociaux et studios de résidence pour les artistes ;
- un parcours artistique.

La configuration de ce projet à vocation mixte se situerait sur une emprise foncière d'environ 0,5 ha, maîtrisée aujourd'hui à 80 % par la ville de Strasbourg. Une partie du terrain nécessaire au projet est cependant inscrite au PLU en zone spécialisée UF (au Nord-Ouest du site), dont la destination est réservée aux institutions internationales et européennes et aux services publics.

Le périmètre de la zone UF a initialement été configuré pour le projet de l'École européenne au Nord du site. Ce projet n'a cependant pas mobilisé la totalité de l'emprise nécessaire inscrite initialement dans le PLU en zone UF. Il est par conséquent proposé de faire évoluer le règlement graphique du PLU en orientant désormais une partie de ce terrain de 18 ares, propriété de la ville de Strasbourg et n'ayant plus vocation à être mobilisée pour des projets strictement européens, vers d'autres usages aux vocations urbaines plus étendues.



Plan masse illustratif et terrain nécessitant une évolution du zonage
Document de travail susceptible d'évolution
(Source : KS Construction et Eurométropole de Strasbourg)

La zone UB proposée est une zone mixte admettant une multitude de destinations, y compris celles relevant d'institutions européennes ou d'équipements publics. Une telle modification aurait par conséquent l'avantage d'ouvrir les vocations du site, tout en conservant les possibilités règlementaires précédemment admises en zone UF, si toutefois le projet actuel ne devait pas se concrétiser.

La maîtrise foncière dont dispose la ville de Strasbourg sur la majorité du site donne également des gages permettant que le projet soit co-construit et porteur d'intérêt général. En outre, une éventuelle cession foncière au bénéfice des porteurs de projet pourrait intervenir en parallèle de la procédure de modification du PLU et serait alors approuvée dans le cadre d'une délibération *ad hoc*.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les deux modifications suivantes :

- reclassement d'environ 18 ares de zone UF en zone UB2 / 15m ET / SMS2[5] ;
- mise en cohérence des pièces réglementaires par un ajustement mineur de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Carpe-Haute – Jacoutot ».

[5] Le Secteur de mixité sociale (SMS) 2 correspond à 35 % minimum de logement locatif social à produire pour tout programme supérieur ou égal à 12 logements.

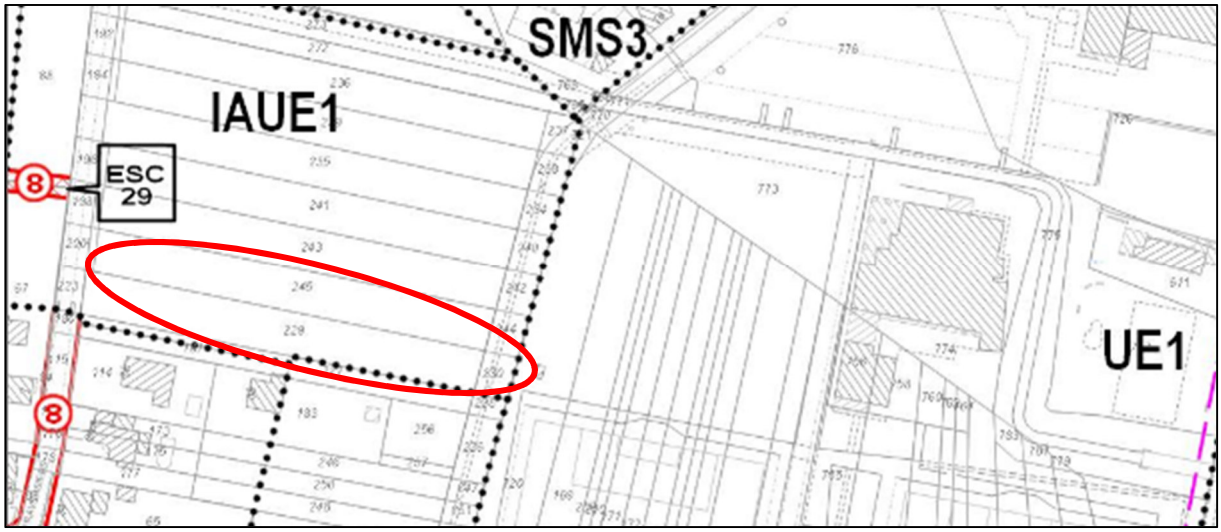
CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

57. Commune d'ESCHAU – Adaptation du zonage d'une partie de la zone IAUE1, afin de permettre le projet de maison de santé – Rue Traversière

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eschau s'est engagée depuis 2016 dans le projet « Cœur de vie » dont l'enjeu est de requalifier la place des Fêtes. Dans le PLU, ce projet est couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur centre » qui encadre l'aménagement du secteur conformément aux grandes orientations du projet. Il s'agit notamment, autour de la place des Fêtes, de développer des équipements d'intérêt collectif ou de service public, garants de l'attractivité du secteur, en lien avec les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de renforcer les centralités.

Dans le cadre de ce projet, l'implantation d'une maison de santé destinée à accueillir des professionnels de santé et/ou paramédicaux est pressentie, en ce qu'elle participe au projet de par sa fonction d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. L'implantation de la maison de santé est envisagée sur deux parcelles (section 27 n° 245 et n° 229) situées entre la rue Traversière et la rue du Stade et zonées en IAUE1, zone d'urbanisation future dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce projet ne concernant pas toute la zone IAUE1 dans laquelle il est pressenti, il convient de reclasser les deux parcelles cadastrées section 27 n° 245 et n° 229 en zone UE1, dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les parcelles cadastrées section 27 n° 230 et 244 sont également reclassées en zone UE1 ; elles permettent de connecter le zonage UE1 de la future maison de santé et le zonage UE1 existant à l'Est, afin de rendre le zonage du PLU plus cohérent.



Cartographie illustrant les deux centralités commerciales d'Entzheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de maison de santé requiert également une modification de l'OAP « Secteur centre » en ce qu'elle contient une erreur dans la vocation prévue pour les parcelles cadastrées section 27 n° 245 et n° 229. L'OAP « Secteur centre » oriente en effet la vocation des parcelles susmentionnées vers de l'habitat plutôt que de l'équipement alors que le règlement ne permet pas la réalisation d'habitat sur ces parcelles. Les dispositions du règlement et de l'OAP doivent être mises en cohérence sur ce point pour permettre le projet de maison de santé sur ces deux parcelles.

b. Traduction dans le PLU

Ce point de modification du PLU implique :

- le reclassement, dans le règlement graphique du PLU, des parcelles cadastrées section 27 n° 229, 230, 440 et 245 en zone UE1 :
  - modification de la planche n° 22 dans le règlement graphique (plan au 1/5000e),
  - modification de la planche n° 74 dans le règlement graphique (plan au 1/2000e) ;

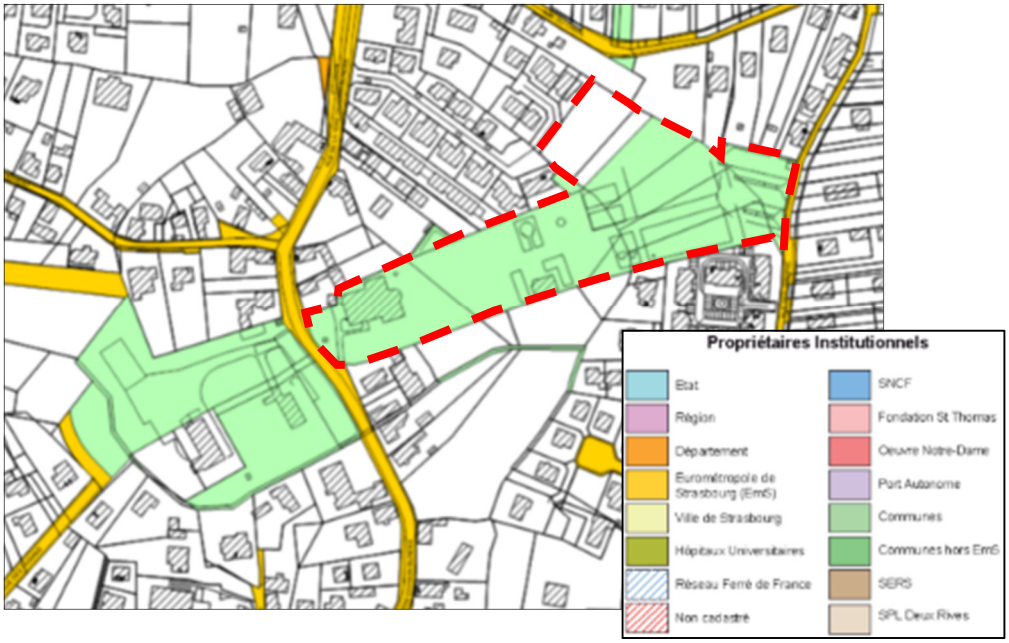
- la modification de la cartographie contenue dans l'OAP communale « Secteur centre » afin d'afficher sur ces deux parcelles la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de service public, conformément aux dispositions du règlement du PLU, ainsi que la modification du texte de l'OAP afin d'inclure dans les éléments de programmation le projet de maison de santé. Il convient également de modifier la phrase introduisant ces éléments de programmation en précisant qu'il est prévu sur le secteur des équipements d'intérêt collectif et services publics, conformément à la terminaison du Code de l'urbanisme

58. Commune d'ESCHAU – Amélioration de la lisibilité du classement de l'église Saint Trophime, du cimetière et de son extension en zone UE1

a. Présentation – Explications – Justifications

L'église Saint Trophime et le cimetière la jouxtant se situent au cœur du centre historique de la commune d'Eschau. Ces éléments constituent des repères pour les habitants en ce qu'ils indiquent un lieu de vie et d'attractivité.

C'est pourquoi la commune d'Eschau et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent procéder à la modification du zonage de l'église, du cimetière et de sa future extension couverte par un emplacement réservé. Elles envisagent en effet d'améliorer la lisibilité au sein du document d'urbanisme de ce secteur qui appartient à la commune et celui de sa future extension, couverte par un emplacement réservé (ESC 30 destiné à l'extension du cimetière), en les reclassant en zone UE1 dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, l'église et son cimetière relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics du Code de l'urbanisme. Cette volonté s'inscrit dans les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU eurométropolitain, de renforcer les centralités et leur lisibilité pour les citoyens.



Cartographie des propriétaires institutionnels sur le secteur du cimetière d'Eschau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique le reclassement, dans le règlement graphique du PLU, du zonage de l'église, du cimetière et son extension, d'un zonage UAA1 vers un zonage UE1 :

- modification de la planche n° 22 dans le règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 74 dans le règlement graphique (plan au 1/2000e).

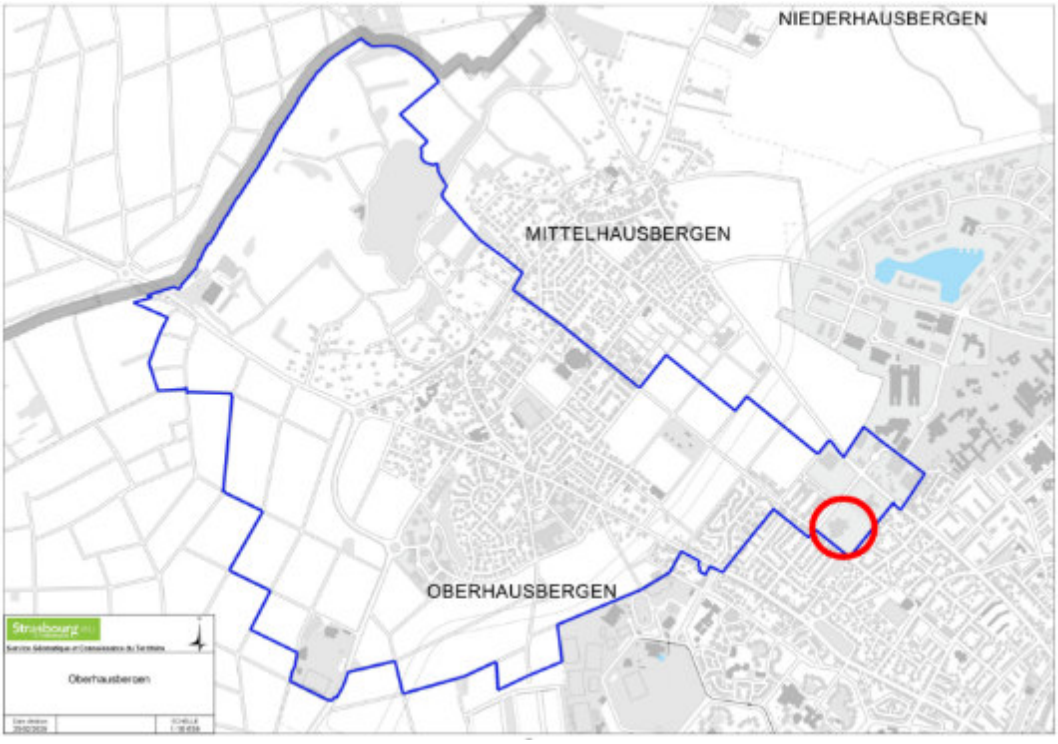
60. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Inscription d'un emplacement réservé pour un équipement scolaire – Allée de l'Euro

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen dispose aujourd'hui d'un groupe scolaire - école maternelle, école primaire et périscolaire – dans le centre-ville, au Nord de la mairie. Ces équipements répondent au besoin de la commune mais se trouvent éloignés des développements urbains effectués ou en cours à l'Est du ban, vers Strasbourg.

Cette implantation entraîne des déplacements quotidiens à travers la commune et apparaît peu pratique pour les nouveaux quartiers.

Aussi, la commune entend inscrire un emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'un nouveau groupe scolaire vers l'Est. Le site retenu se situe sur le terrain de l'ancien siège social de l'entreprise AG2R-La Mondiale. Celle-ci s'est installée dans de nouveaux locaux, à l'Espace européen de l'entreprise (E^3) à Schiltigheim, mi-2019.



L'emplacement réservé est inscrit sur les emprises dévolues au stationnement, préservant d'une part, les espaces verts du site, et, d'autre part, les locaux de bureaux, permettant ainsi leur réemploi par une autre structure.

D'une superficie de 137 ares, l'emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la commune d'Oberhausbergen.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
OBH	61	Réalisation d'un groupe scolaire.	Commune d'Oberhausbergen	137

L'emplacement réservé OBH 61 est inscrit au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 24 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

61. Commune de SCHILTIGHEIM – Développement de l'ESAT « Anne-Claire STAUBES » et de l'École européenne de beauté, situés rue de Turenne

a. Présentation - Explications - Justifications

L'ESAT (Établissement et Services d'Aide par le Travail) « Anne-Claire STAUBES » de l'AAPEI, est un établissement médico-social géré par l'AAPEI, association à but non lucratif, dont les missions sont reconnues d'intérêt général par arrêté préfectoral du 29 mai 2015.

L'ESAT situé rue de Turenne à Schiltigheim, accueille 170 travailleurs en situation de handicap, déficients intellectuels. Ils y exercent leurs activités professionnelles, consolidées par des soutiens médico-sociaux et éducatifs, de manière à les amener à un niveau d'autonomie proche de la vie ordinaire.

Réparti sur un site de 5 000 m², l'ESAT compte près de 40 professionnels et dispose :

- de deux restaurants, dont un de 120 places ouvert au public (500 repas sont confectionnés chaque jour dans leurs cuisines, livrés ou servis à table) ;
- d'une salle de séminaire équipée, disponible à la location (sauf soir et week-end) ;
- de deux ateliers de travail à façon et deux magasins de stockage ;
- d'un service de nettoyage industriel (entretien d'une centaine de sites de 10 m² à 500 m², répartis dans le département) ;
- d'une blanchisserie traditionnelle (24 tonnes de linge traitées par an pour leurs établissements), d'un parc automobile de 14 véhicules ;
- d'un service éducatif, de salles de soutien pédagogique dont une informatique, des espaces d'accueil pour les travailleurs, des locaux associatifs, des bureaux administratifs, des locaux techniques, un service d'entretien interne.

L'École européenne de beauté, située rue de Turenne à Schiltigheim est un centre d'apprentissage privé pour adolescents et jeunes adultes. Elle forme par alternance des apprentis en coiffure, cosmétique et esthétisme, formations qui aboutissent à des diplômes reconnus par l'État (CAP, BP, Bac Pro, BTS, …).

Elle dispose de locaux de plus de 1 200 m² composés :

- de 6 salles de pratiques lumineuses, équipées du matériel et des produits professionnels particulièrement adaptés aux soins esthétiques, au maquillage, aux soins du corps et à la coiffure ;
- de salles de théorie possédant tous les outils pédagogiques indispensables à un enseignement dynamique et attractif.

Aujourd'hui, l'ESAT et l'École européenne de beauté souhaitent étendre chacune leur structure et sont soutenues par la Ville de Schiltigheim.

Or, à vocation principale d'activités, les règles de la zone UXb4 (zone à vocation principale d'activité) ne permettent pas d'extensions sur site notamment au regard du recul exigé par rapport aux limites séparatives.

Ces règles sont définies dans le but de maintenir une distance de sécurité en cas d'activités artisanales ou industrielles. Les sites d'activités Deetjen et Wehr sont en friche et un projet de requalification nécessitera à minima des autorisations de droits des sols, voire une modification du PLU.

Au vu de la nature des activités de l'ESAT et l'École européenne de beauté, il est proposé de classer les deux structures, en zone UE1 dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les autres bâtiments préexistants et entourant les deux structures, restent classés en zone UXb4, excepté le foncier situé à l'angle de la rue de Turenne et la rue de Clémenceau.

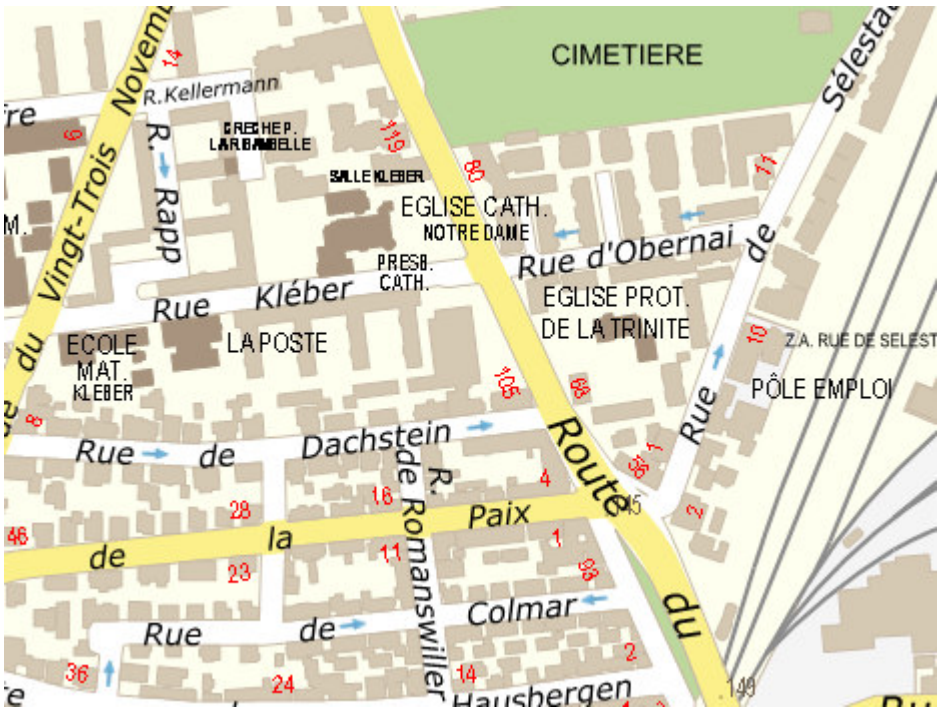
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique pour étendre la zone UE1 au détriment de la zone UXb4 - 25m ET.

62. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription d'un emplacement réservé (ER) en vue de la création d'un parking public, situé au 111, route du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Schiltigheim souhaite créer un parking public le long de la route du Général de Gaulle, en face de l'Eglise protestante de la Trinité, afin de compléter le maillage de stationnement public de proximité.



Plan de situation du 111 route du Général de Gaulle

Elle dispose déjà de plusieurs poches de stationnement le long de cet axe structurant et très fréquenté :

- le parking Prévert (niveau du n° 55) ;
- le long de la rue de Cronenbourg au débouché de la rue de la Paix ;
- au niveau du n° 139 en face du Leclerc.

Dans cette perspective, elle a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg d'inscrire un emplacement réservé pour geler la constructibilité d'une partie de l'emprise du terrain occupé par l'enseigne Lidl dont le magasin a fermé.

L'emplacement réservé proposé couvre l'ensemble de la parcelle à l'exception du bâtiment et de sa rampe d'accès au sous-sol, de manière à permettre une requalification du site commercial sur une surface réduite, mais permettant la réalisation d'un projet.

b. Traduction dans le PLU

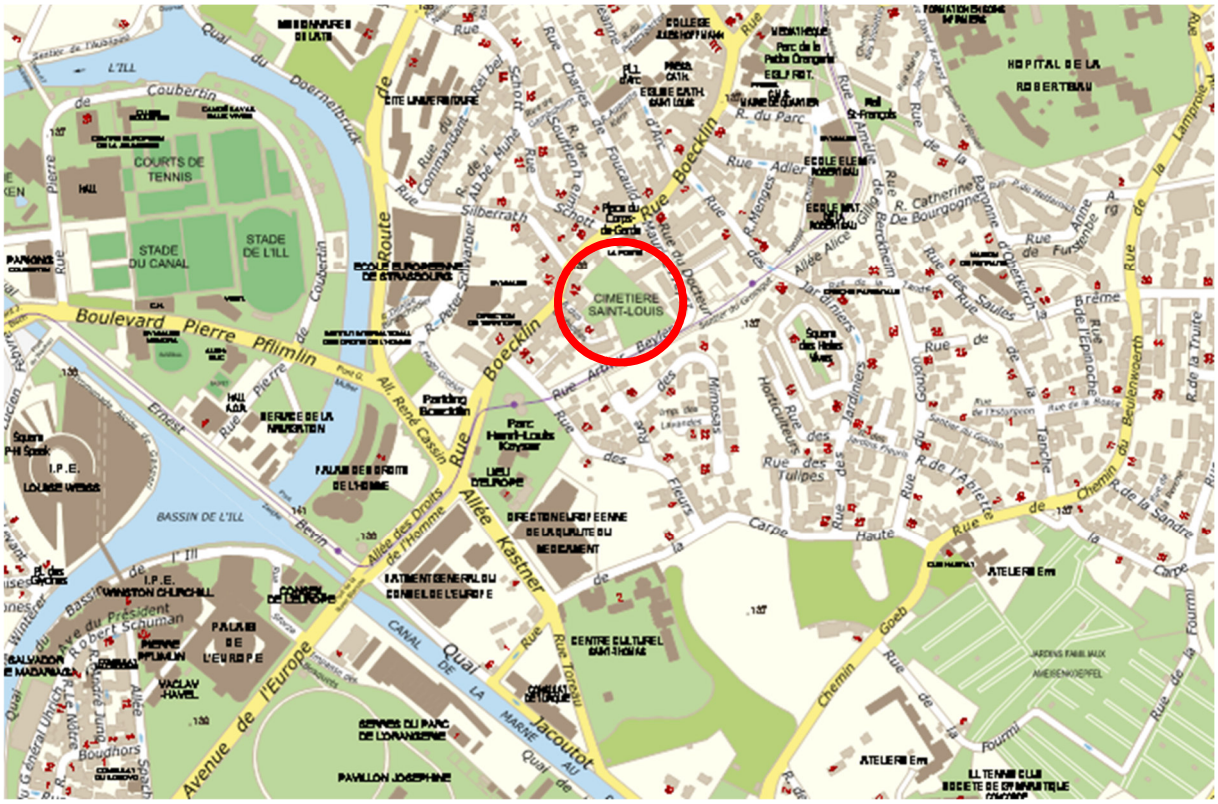
Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé d'inscrire au règlement graphique – plans de zonage (1/2000e et 1/5000e) un emplacement réservé ER SCH 149. La liste des emplacements réservés est complétée de la sorte :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
SCH	149	Création d'un parking public – 111 route du Général de Gaulle	Ville de Schiltigheim et Eurométropole de Strasbourg	17,18

63. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Reclassement du cimetière Saint Louis en zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

a. Présentation - Explications - Justifications

Situé au Sud du quartier de la Robertsau, entre la rue Boecklin, la rue Arthur Beyler et la rue du Docteur Maurice Freysz, le cimetière historique Saint Louis se situe en cœur de quartier, au contact du tissu bâti existant.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur l'ensemble du territoire strasbourgeois, huit des neuf cimetières gérés par le service funéraire de la collectivité sont aujourd'hui inscrits au règlement graphique du PLU en zone urbaine spécifique dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif « UE ». Ce choix de zonage a été fait pour des raisons tenant à la fois aux emprises et aux spécificités de tels équipements.

Le cimetière Saint Louis de la Robertsau fait aujourd'hui exception et se trouve être le seul des neuf cimetières du territoire strasbourgeois à être inscrit en zone urbaine mixte à dominante principale d'habitat « UB3 ».

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent régulariser la situation et inscrire de façon cohérente dans une même zone « UE » l'ensemble des cimetières. Il s'agit par conséquent de procéder à la correction d'une erreur matérielle issue de la procédure d'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en 2016 et de rendre cohérent le zonage associé aux cimetières.

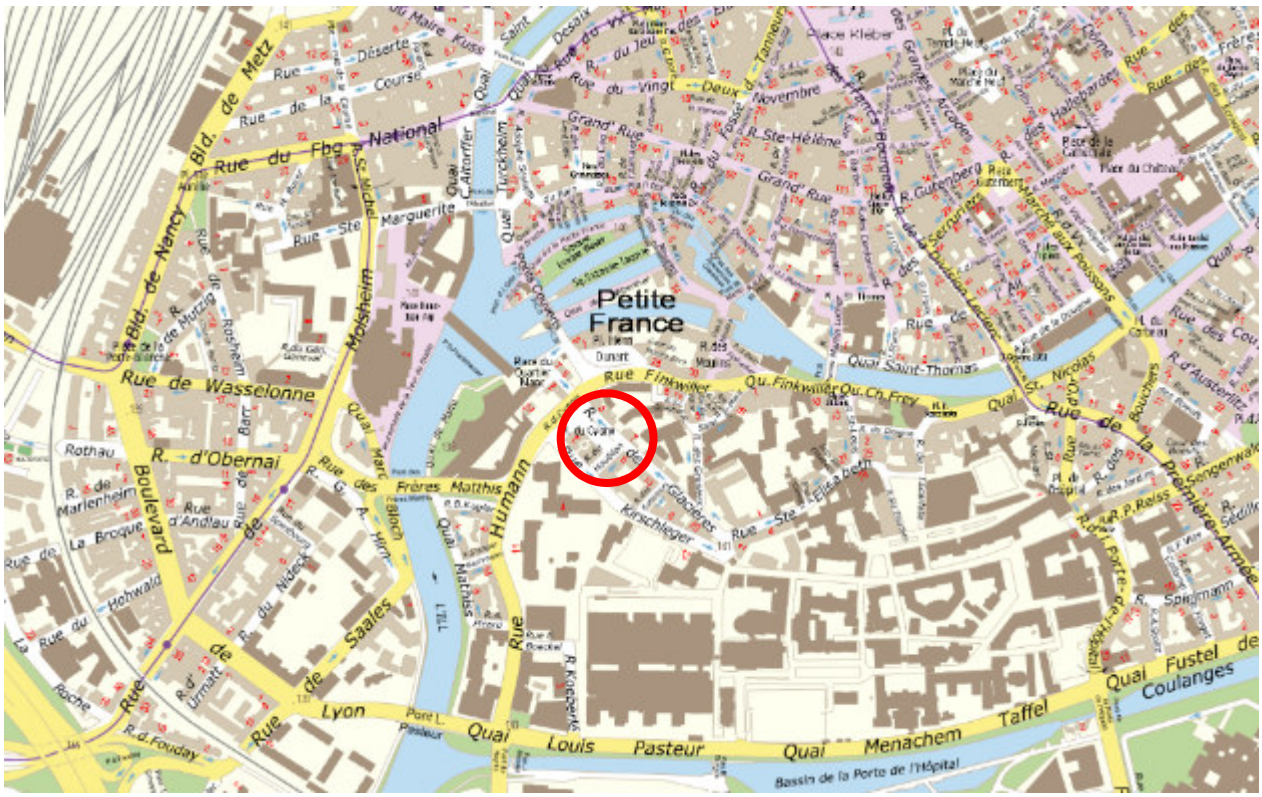
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU le périmètre du cimetière Saint Louis à la Robertsau en zone UE3, en remplacement de l'actuelle zone UB3.

63a. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Projet de création de la maison de la petite enfance Finkwiller – rue des Glacières

a. Présentation - Explications - Justifications

La ville de Strasbourg porte un projet de création d'une nouvelle maison petite enfance (MPE) au sein d'un ensemble immobilier existant issu de son patrimoine.

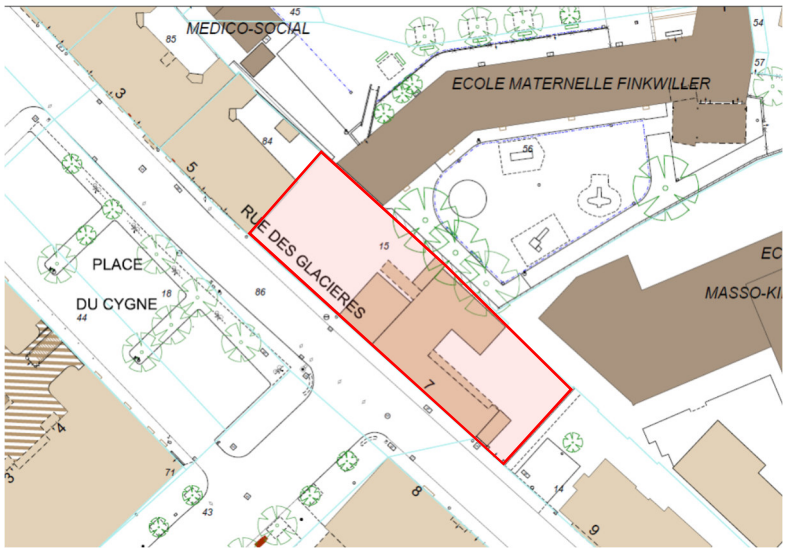


Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La recherche de site à proximité du centre-ville a permis d'identifier le bâtiment actuellement propriété de la ville situé 7, rue des Glacières à Strasbourg. Outre son très bon positionnement par rapport aux besoins des familles, l'implantation mitoyenne à un groupe scolaire permet d'envisager des passerelles pédagogiques entre les équipements.

Ce projet a fait l'objet d'une délibération du Conseil municipal le 23 septembre 2019 visant à engager le projet de relocalisation du multi accueil du 48, rue du Jeu des Enfants au 7, rue des Glacières.

Le site se compose d'une parcelle de de 850 m². Cette dernière se compose d'une cour de 180 m², d'un petit immeuble en R+1 de 350 m² d'emprise au sol, repéré au PLU au titre de bâtiment intéressant et d'un espace arboré au nord-ouest de 320 m², repéré au PLU par une trame d'espace planté à conserver ou à créer.

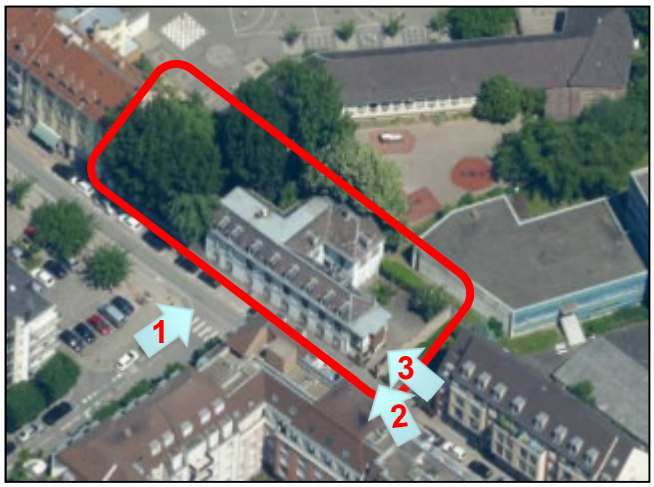


Localisation de la parcelle – Rue des Glacières

Le programme des travaux et les aménagements projetés portent sur plusieurs entités constituant la future maison de la petite enfance, constitué de deux unités de vie déclinées de la façon suivante :

- un pôle accueil ;
- un pôle administratif ;
- un ensemble de locaux accessibles aux enfants composé des éléments suivants :
  - deux unités de vie de 15 enfants constituées d'une salle de vie, de locaux de repos et d'un espace de propreté ;
  - des locaux de décloisonnement, une salle de motricité, un atelier de « jeux secs ».
- un pôle de locaux de service comprenant une cuisine-laverie, un local pour les conteneurs à déchets, une lingerie, divers locaux de stockage) ;
- des locaux du personnel (vestiaires, sanitaires, espace de détente).

Il est souhaité que chaque unité de vie dispose d'un espace extérieur directement accessible depuis la salle de vie. La surface utile du projet représentera environ 470 m² et aura pour objectif environnemental l'intégration du dispositif Climaxion - Construction ou Rénovation exemplaire passive – 2020.









Vues d'ensemble de la partie la plus remarquable du bâtiment depuis la rue

Un premier corps de bâtiment situé en front de rue est remarquable de par les éléments architecturaux qui le composent pignons, façades, toitures, oriel, corniche, encadrements de fenêtre en pierre de taille sculptés, bandeau en pierre de taille mouluré ainsi que corniches à denticules.




Les deux corps de bâtiment sur l'arrière.

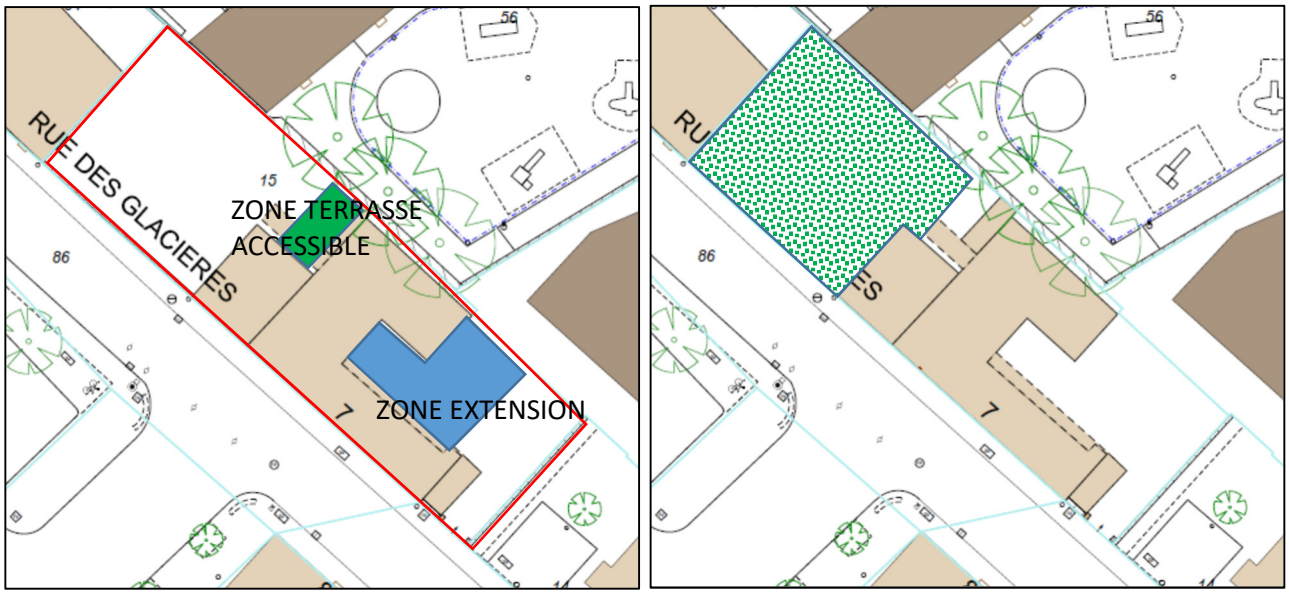
La valeur patrimoniale majeure de cet ensemble se situe au niveau du corps de bâtiment sur rue. La nature du programme et la transformation d'un site ancien existant pourrait nécessiter une partie de démolition à l'arrière des bâtiments, sur les parties les moins intéressantes d'un point de vue patrimonial et architectural. Le projet imposera néanmoins dans le traitement du bâti existant l'emploi de couverture en tuiles ou ardoises naturelles, d'un enduit à la chaux sur les façades visibles depuis la rue et le respect des ouvertures existantes.

Les besoins fonctionnels du futur équipement obligent à créer une extension au niveau de la cour existante. Cette extension sur 2 niveaux limitera fortement la perception du bâti existant, les contraintes structurelles de l'existant limiteront également les possibilités dans la fluidité du fonctionnement.

Dans ce cadre et afin de permettre un équilibre entre une préservation du patrimoine existant, côté rue, et un programme architectural contemporain à l'arrière permettant d'intégrer l'ensemble des besoins du programme, il est proposé de ne conserver la trame « bâtiment intéressant » que sur la partie avant de l'ensemble bâti et non sur la totalité.

L'espace arboré du site se situe au Nord-Ouest du corps de bâtiment sur rue. Ce cœur du jardin arboré ne sera pas densifié par l'ajout de constructions particulières mais une unité de vie sera créée en étage. Afin que les enfants puissent profiter des bienfaits du parc arboré depuis le bâtiment, il serait opportun de créer un espace extérieur sur le jardin, de type terrasse sur pilotis d'environ 30 m² qui occuperait un espace qui n'est pas planté actuellement. Afin de permettre la réalisation de cet élément du programme, il est proposé de réduire légèrement la trame existante « espace planté à conserver ou à créer », qui ne couvre sur cette partie aucun sujet végétal remarquable et n'aura par conséquent aucun impact sur les arbres existants. Cette

réduction visant à permettre le développement d'une terrasse porterait sur environ 30 m² sur une surface totale de l'EPCC d'environ 320 m², soit moins de 10 % du total.



b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer le règlement graphique du PLU :

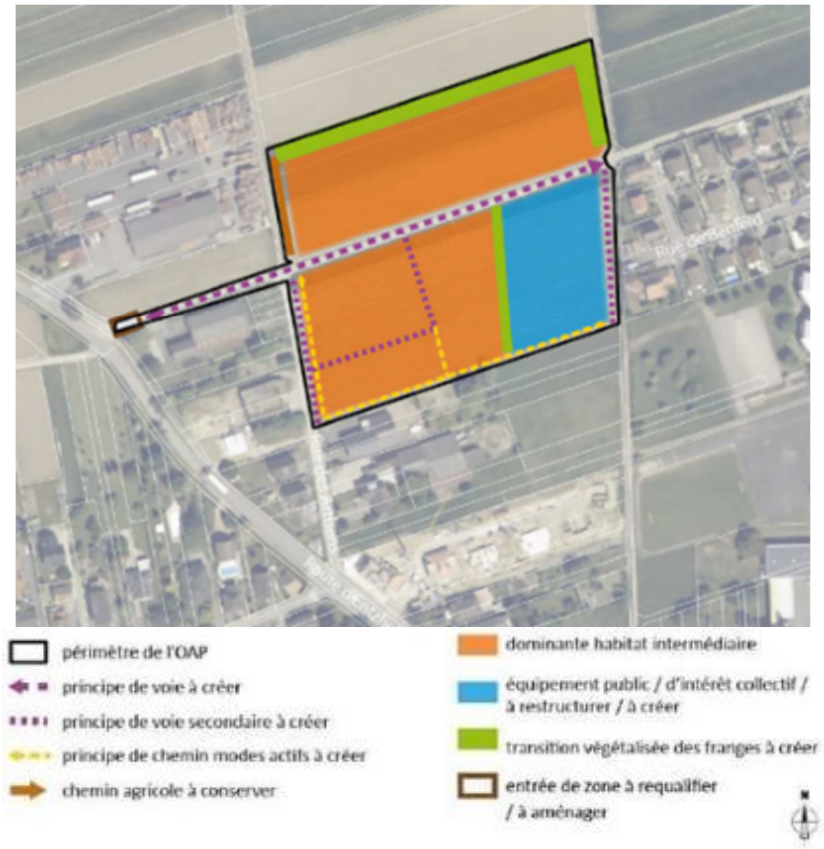
- réduire la trame « bâtiment intéressant » au seul corps de bâtiment sur rue ;
- réduire d'environ 30 m² la trame « espace planté à conserver ou à créer » au droit du bâtiment côté jardin.

63b. Commune de GEISPOLSHEIM – Inscription d'un emplacement réservé pour la création d'un équipement et d'un espace public – Rue Tomi Ungerer

a. Présentation - Explications - Justifications

Le site concerné se situe rue Tomi Ungerer, au Nord-Est des zones urbanisées de Geispolsheim Village. Cette voie fait actuellement l'objet d'une requalification afin d'améliorer l'accessibilité des équipements publics existants et futurs dans ce secteur.

Elle dessert notamment le collège et une école élémentaire existants ainsi qu'un périscolaire en construction. Également, au sein du périmètre IAUA2 situé au Nord de la rue, 50 ares environ sont réservés à un équipement public par l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « entrée Nord route d'Entzheim ». Ils sont voués à accueillir une école maternelle qui sera également desservie par la rue Tomi Ungerer.



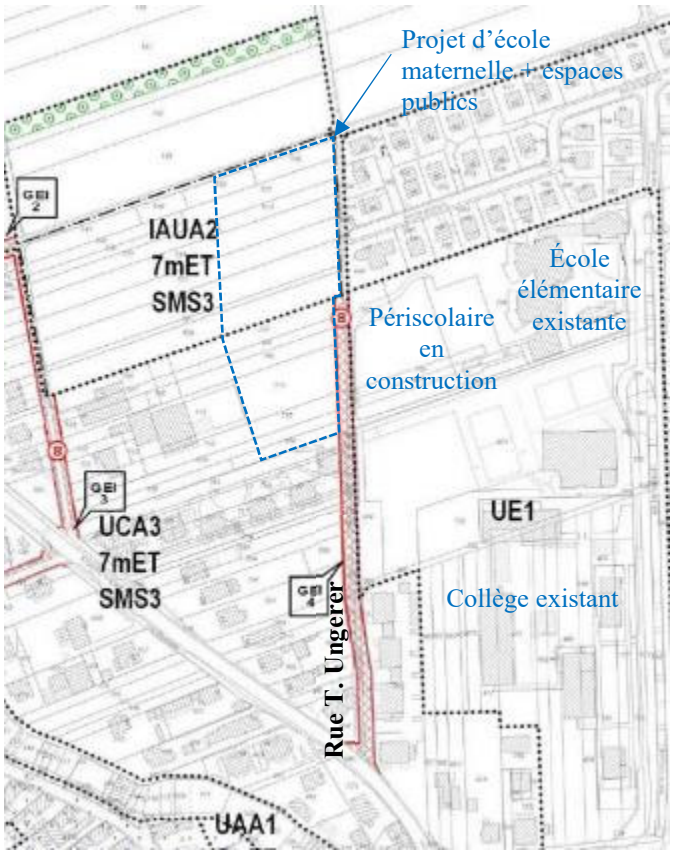
Extrait de l'OAP sectorielle « entrée Nord route d'Entzheim » :

L'implantation d'une école maternelle au sein de ce secteur d'équipements répond à plusieurs objectifs :

- développer l'accueil maternel en lien avec les besoins actuels et ceux liés aux opérations en cours et à venir sur la commune ;
- optimiser le fonctionnement urbain de Geispolsheim-village en regroupant l'ensemble des équipements scolaires et périscolaires au sein d'un pôle unique, ce qui implique un rapprochement géographique des différents équipements. Cette organisation permettra de réduire les déplacements quotidiens des enfants entre école, cantine et périscolaire et rationalisera ainsi le fonctionnement des établissements.

Suite à l'analyse des besoins concernant cette école, la commune souhaite disposer d'une superficie supplémentaire par rapport aux 50 ares initialement localisés au sein de la zone IAUA2.

Aussi, elle souhaite réserver à cette fin les terrains libres en continuité directe de cet espace, vers le Sud. Ceux-ci sont en effet non bâtis et sont situés de manière stratégique au cœur du futur pôle d'équipements scolaires et périscolaires, au sein d'une zone urbaine UCA3.



En complément du projet d'école, des espaces publics sont également souhaités par la commune et nécessaires au fonctionnement de la zone. L'objet principal de la superficie supplémentaire est :

- de réaliser une voie en accès sécurisée et réservée et des espaces publics afin de permettre aux enfants de circuler librement à l'intérieur du pôle scolaire (une école maternelle à terme, une école primaire, un périscolaire et un collège avec son gymnase scolaire et son plateau sportif extérieur) ;
- de créer un parc urbain arboré permettant de créer un espace rafraichi et de détente pour tous les usagers.

En outre, l'implantation à terme d'une chaudière collective bois pour l'ensemble des bâtiments publics présents sur le site, est envisagée par la commune.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments ci-dessus, il est proposé d'inscrire au règlement graphique (plans de zonage n° 17 au 1/5000e et n° 68 au 1/2000e) un emplacement réservé ER GEI 88 au bénéfice de la commune, au niveau de la partie du projet située en UCA3. La liste des emplacements réservés est ainsi complétée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	88	Création d'un équipement et d'un espace public	Commune de Geispolsheim	41,6

VI – PAYSAGE ET CADRE DE VIE

PATRIMOINE BÂTI URBAIN

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

Le paysage architectural et urbain est le socle d'une des grandes orientations du PLU, puisque ces éléments constitutifs concourent à la qualité du cadre vie, à l'identité du territoire et des communes, ainsi qu'au dynamisme culturel, touristique et culturel de l'Eurométropole de Strasbourg.

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

- Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP)
  Construit à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'une rue, il repère un groupe de constructions dont la qualité réside dans sa cohérence d'ensemble. Pris individuellement, les bâtiments ne représentent pas nécessairement un intérêt mais leur conception, leur rapport à l'espace public, leur hauteur, leur implantation, leur forme, ou encore leur modénature participent à la définition d'un ensemble harmonieux.
  L'EIUP vise ainsi à la préservation de cette harmonie et vient règlementairement imposer aux futures constructions ou extensions de s'inscrire dans la morphologie urbaine de l'ensemble bâti en question ;

- Bâtiment exceptionnel
  Inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère la qualité architecturale remarquable d'une construction, parfois associée à son rôle prépondérant dans le paysage urbain du quartier ou de la commune.
  Règlementairement, ce classement se traduit par une interdiction stricte de démolition, eu égard au caractère unique du bâtiment en question ;

- Bâtiment intéressant
  Également inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère une construction dont la qualité provient principalement de son insertion ou organisation urbaine, d'une volumétrie, d'une modénature ou de détails architecturaux traditionnels.
  Inscrit principalement dans les communes, sur des corps de ferme ou maisons traditionnelles alsaciennes, le bâtiment intéressant concoure à la préservation du patrimoine local.
  Règlementairement, ce classement vise à conserver la physionomie du bâti, en termes d'implantation et de volumétrie. En cas de démolition, la construction identifiée devra reprendre la morphologie de la construction antérieure. Des évolutions du bâtiment sont possibles dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales ;

- Ensemble de façades remarquables
  Inscrit le long de certaines rues, il identifie un « esprit de rue » que le règlement souhaite voir préserver en indiquant aux nouvelles constructions qu'elles doivent s'y inscrire, notamment en termes de modénature, de rythmes ou de hauteurs ;

- Clôture soumise à disposition particulière
  Cet outil identifie des éléments participant à la qualité d'ambiance d'une rue, tels une clôture ouvragée, un mur architecturé ou encore une haie arbustive.
  Règlementairement, la disposition s'appliquant consiste à préserver le rôle qualitatif des clôtures apporté aux espaces publics. Ainsi, en cas de démolition, la clôture identifiée devra être reconstruite dans l'esprit de la clôture originelle.

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

Ainsi la modification n° 3 est l'occasion de mettre en œuvre ou de compléter ce dispositif sur les communes suivantes :

- Breuschwickersheim ;
- Entzheim ;
- Eschau ;
- Fegersheim ;
- Lingolsheim ;
- Reichstett ;
- Schiltigheim ;
- Strasbourg – Koenigshoffen.

Il a également été identifié plusieurs « bâtiments intéressants » sur le secteur de la route de Brumath à Souffelweyersheim. Cette identification est justifiée dans cette note, dans la partie intitulée « Évolution des secteurs à enjeux locaux ».

64. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la révision du PLU, visant à intégrer les communes de l'ancienne Communauté de Communes Les Châteaux, approuvée en septembre 2019, la commune de Breuschwickersheim avait sollicité les services de l'Eurométropole de Strasbourg et l'ADEUS pour identifier et repérer les éléments patrimoniaux de son territoire.

Ce repérage s'est traduit par l'inscription au règlement graphique du PLU de deux bâtiments exceptionnels (dont les bâtiments constitutifs de la ferme fortifiée, situés au Sud du village, et un ancien séchoir) et 287 bâtiments intéressants.

Ce chiffre correspond à l'ensemble des constructions repérées mais ne concerne qu'une centaine d'ensembles bâtis, essentiellement localisés le long de la route Principale. L'identification concerne les corps de ferme traditionnels, organisés en forme de L ou U.

Cependant, figurent également au repérage des bâtiments sans valeur patrimoniale réelle, tels que des appentis non-clos, des extensions récentes, des vérandas ou des garages.

Par conséquent, il est proposé de modifier le PLU en supprimant de l'identification les constructions de faible emprise et les bâtiments de stockage non-clos.

Le PLU étant continuellement en évolution, l'identification patrimoniale à Breuschwickersheim pourra se poursuivre dans une modification ultérieure, sur la base d'une nouvelle étude. Elle pourra ajouter ou supprimer de nouveaux bâtiments mais également des portails ou clôtures remarquables.

b. Traduction dans le PLU

Une quinzaine de constructions sont retirées du repérage. Cela entraîne la :

- modification des planches n° 24 et n° 25 du règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 79 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

65. Commune d'ENTZHEIM – Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 2, la commune d'Entzheim a souhaité s'inscrire dans une démarche de classement en commençant par la mise en place de plusieurs outils de préservation et valorisation du patrimoine bâti et naturel.

La commune souhaite poursuivre dans cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire régional établi par des experts du patrimoine selon des thésaurus nationaux et sur une liste proposée par la commune, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent compléter la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de la modification n° 2 du PLU.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

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

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

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition de mise à jour du dispositif avec l'identification de :
- 5 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent aux logis de certains corps de ferme ;
- 30 bâtiments intéressants.

66. Commune d'ESCHAU – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 2, la commune d'Eschau a souhaité s'inscrire dans une démarche de classement en commençant par la mise en place d'Ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP).

La commune souhaite poursuivre dans cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire réalisé par le Ministère de la Culture sur le canton de Geispolsheim (1975-1993) et sur une liste proposée par la commune, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments et clôtures d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

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

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

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition d'inscription d'un dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 28 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent principalement aux logis de certains corps de ferme. À noter également l'inscription de l'église paroissiale Saint Trophime, du presbytère catholique et de la centrale hydro-électrique Hydrovolt ;
- 38 bâtiments intéressants ;
- 1 clôture soumise à disposition particulière.

67. Commune de REICHSTETT – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Reichstett ne dispose actuellement d'aucune identification du patrimoine dans le PLU.

Après plus d'une année d'application et dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite également s'inscrire dans une démarche de classement, en commençant par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire réalisé par le Conseil départemental et validé par le Conseil municipal de Reichstett en date du 25 juillet 2001, un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale a été effectué par l'ADEUS.

Il a permis d'identifier plusieurs bâtiments et clôtures d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de « l'inventaire général du patrimoine culturel » du service de l'Inventaire. Ainsi, les travaux menés analysent les différents bâtiments sous l'angle :

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

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

Le PLU autorise la démolition /reconstruction des granges dès lors que l'implantation et la volumétrie du bâtiment initial sont respectées. Les nouvelles constructions peuvent être destinées à un autre usage que la vocation agricole historique. Par ailleurs, il est rappelé qu'une grange peut présenter un état dégradé et être identifiée en « valeur patrimoniale modeste ». Néanmoins, malgré son état, elle peut présenter un caractère intéressant, en raison de son implantation, de sa volumétrie ou encore de l'organisation du bâti sur la parcelle.

b. Traduction dans le PLU

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition d'inscription d'un dispositif qui s'articulerait autour de l'identification de :

- 13 bâtiments exceptionnels. Ils correspondent aux logis de certains corps de ferme ;
- 51 bâtiments intéressants ;
- 13 clôtures soumises à disposition particulière.

68. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti au niveau du site Quiri, route de Bischwiller

a. Présentation - Explications - Justifications

Occupée dès le XIXe siècle par la malterie Goetz, l'entreprise Quiri, spécialisée dans les systèmes réfrigérants s'est développée au XXe siècle, en lien avec les activités brassicoles de Schiltigheim et de la région.

Les systèmes réfrigérants développés par Quiri et adaptés aux brasseries sont à l'origine de l'abandon des caves/glacières qui a contribué à l'essor brassicole de Schiltigheim.

Composé de deux séries de bâtiments, l'une relevant de l'ancienne malterie Goetz, l'autre de l'usine Quiri proprement dite, cet ensemble présente un intérêt en soi :

- par l'architecture brassicole que proposent les anciens bâtiments de la malterie, d'une génération d'architecture antérieure à ceux de Schutzenberger et de Fischer ;
- par l'architecture de type halle de l'usine de fabrication d'installations réfrigérantes brassicoles de Quiri.



Identification des bâtiments qu'il est proposé de préserver sur le site Quiri (en violet)

Il y a une dizaine d'années, les activités de production ont été relocalisées, le site ne répondant plus aux besoins de modernisation et de développement de l'entreprise.

Depuis, la partie dédiée à la construction mécanique des systèmes frigorifiques, donnant sur la rue des Chasseurs, a fait l'objet d'un projet de requalification en logements, en sauvegardant la mémoire du passé industriel.

La requalification de la partie constituée par les bâtiments de la malterie Goetz, donnant sur la route de Brumath, reste à définir.

Implanté entre la route de Bischwiller et la rue des Chasseurs, le site Quiri est à l'interface entre les anciennes brasseries Fischer à l'Ouest et Schutzenberger à l'Est.

De plus faible emprise que ces friches brassicoles, il constitue néanmoins un enjeu important. En effet, il matérialise un lien patrimonial et de qualité architecturale entre les deux anciennes brasseries implantées, en entrée Sud de Schiltigheim.



Photographie aérienne du site Quiri

Implantés perpendiculairement à la route de Bischwiller, les bâtiments de la malterie présentent une longueur importante et sont reliés par une passerelle aérienne. L'ensemble marque une ambiance intéressante de rue intérieure, qui structure l'interface entre les différents ensembles à valeur patrimoniale.

Ainsi, les collectivités souhaitent préserver ce patrimoine emblématique de l'histoire brassicole et industrielle de Schiltigheim et son empreinte structurante dans le paysage urbain futur.

Dans cette perspective, il est proposé d'identifier les bâtiments de malterie ainsi que la passerelle qui les relie en bâtiments exceptionnels au PLU. Cet outil interdit la démolition des constructions tout en permettant à terme leur requalification.

Il est précisé que dans l'attente d'un projet validé qui intègre l'ensemble des enjeux liés au site, à son histoire, les collectivités maintiennent le zonage UXb à vocation principale d'activité.

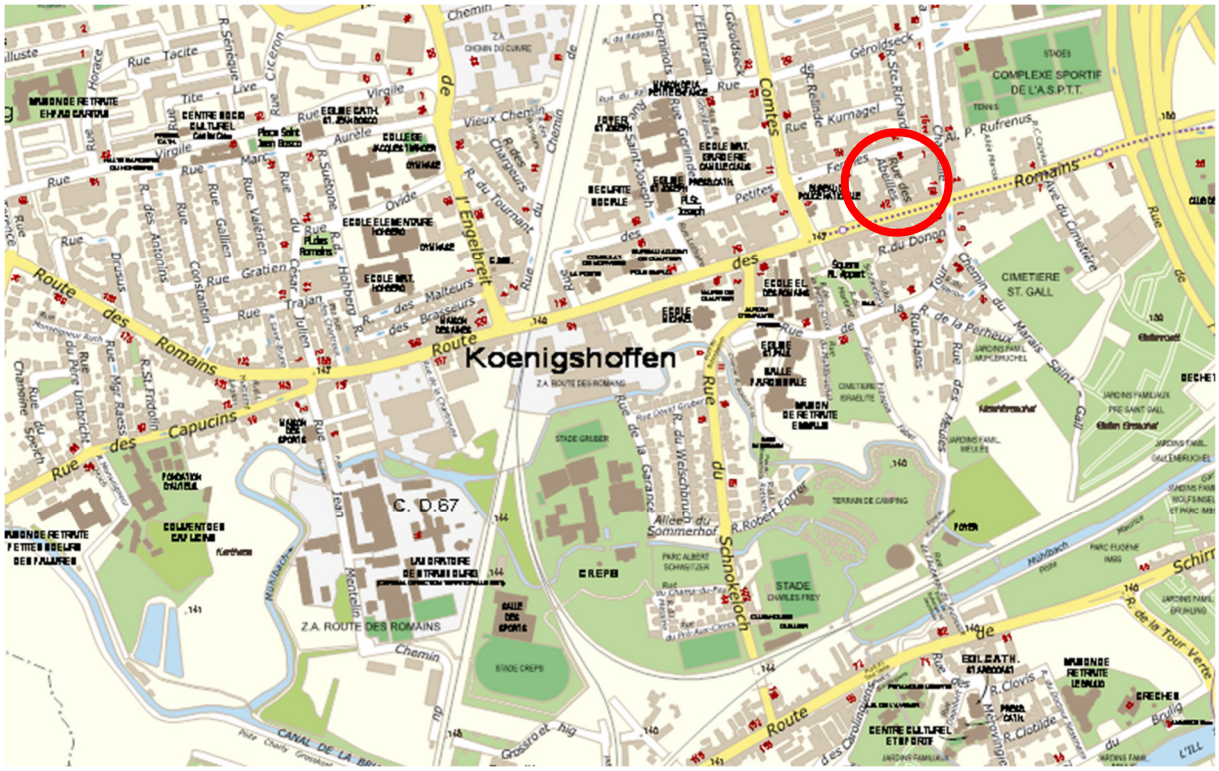
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique pour inscrire les bâtiments de l'ancienne malterie et la passerelle en bâtiment exceptionnel.

69. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Inscription de nouveaux objets inscrits au titre du patrimoine bâti et ajustement d'un emplacement réservé rue des Abeilles

a. Présentation - Explications - Justifications

Située au niveau de l'entrée Est du quartier de Koenigshoffen, la rue des Abeilles est une petite rue perpendiculaire à la route des Romains. Ce secteur, rue des Abeilles et rue des Petites fermes, fait aujourd'hui l'objet de plusieurs mutations successives, autour desquelles des enjeux urbains importants se dégagent notamment autour des questions de patrimoine, de cadre de vie, d'accessibilité et de maillage viaire, de stationnement etc.



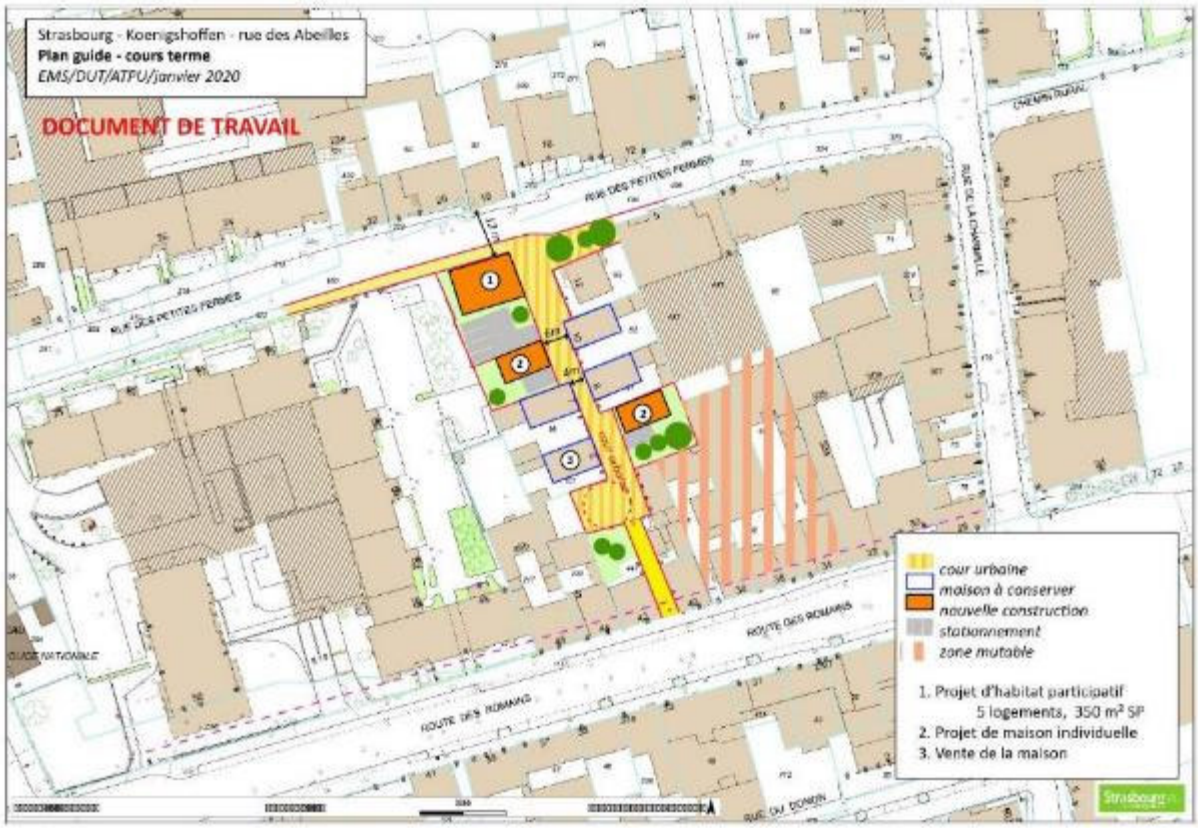
Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif de la collectivité est de pouvoir conserver une évolution cohérente dans le respect de la typo-morphologie urbaine présente sur ce secteur tout en améliorant le maillage viaire. Cette rue est marquée par un important enjeu patrimonial, du fait notamment de la présence de quatre maisons identiques aux n° 5, 7, 8 et 10 rue des Abeilles. Datant de la fin du XIXème siècle, ces quatre maisons faisaient partie d'un ensemble plus vaste constitué de 8 maisons ouvrières implantées tout le long de la rue des Abeilles, caractéristiques du tissu urbain de faubourg de Koenigshoffen. Ces quatre bâtiments encore en place sont par conséquent des témoins historiques du passé ouvrier du quartier.

Afin d'anticiper les évolutions futures et de disposer d'une vision d'ensemble coordonnée du tissu urbain et paysager dans cette rue, l'Eurométropole de Strasbourg a travaillé à l'élaboration d'un plan guide qui vise à préserver le patrimoine existant tout en permettant la restructuration du tissu dégradé. Il s'agit également de repenser l'organisation du maillage viaire et la connexion au reste du quartier, notamment pour les liaisons douces.

Le plan guide a notamment permis de dégager les orientations suivantes :

- conservation de certaines maisons historiques qui présentent une homogénéité urbaine et architecturale ;
- permettre le développement de petites opérations neuves intégrées dans le tissu patrimonial existant ;
- gestion de poches de stationnement ;
- organisation de la trame viaire en cour urbaine.



Koenigshoffen rue des Abeilles / Plan guide court terme
Janvier 2020 – Document de travail
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de mettre en cohérence ces orientations avec les dispositions règlementaires du PLU, il apparait nécessaire de mobiliser certains des outils dont le document d'urbanisme dispose pour permettre la conservation du caractère patrimonial d'une partie de la rue des Abeilles.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte des éléments présentés ci-avant, en lien notamment avec le caractère patrimonial du secteur, il est proposé les trois modifications suivantes au règlement graphique du PLU :

- l'inscription d'une trame « ensemble d'intérêt urbain et paysager » ;
- l'inscription des quatre maisons mentionnées en « bâtiments intéressants » ;

- la modification de l'emprise de l'emplacement réservé KOE 13 afin que ce dernier n'impacte plus les quatre maisons mentionnées, modifiant de la manière suivante la liste des emplacements réservés :

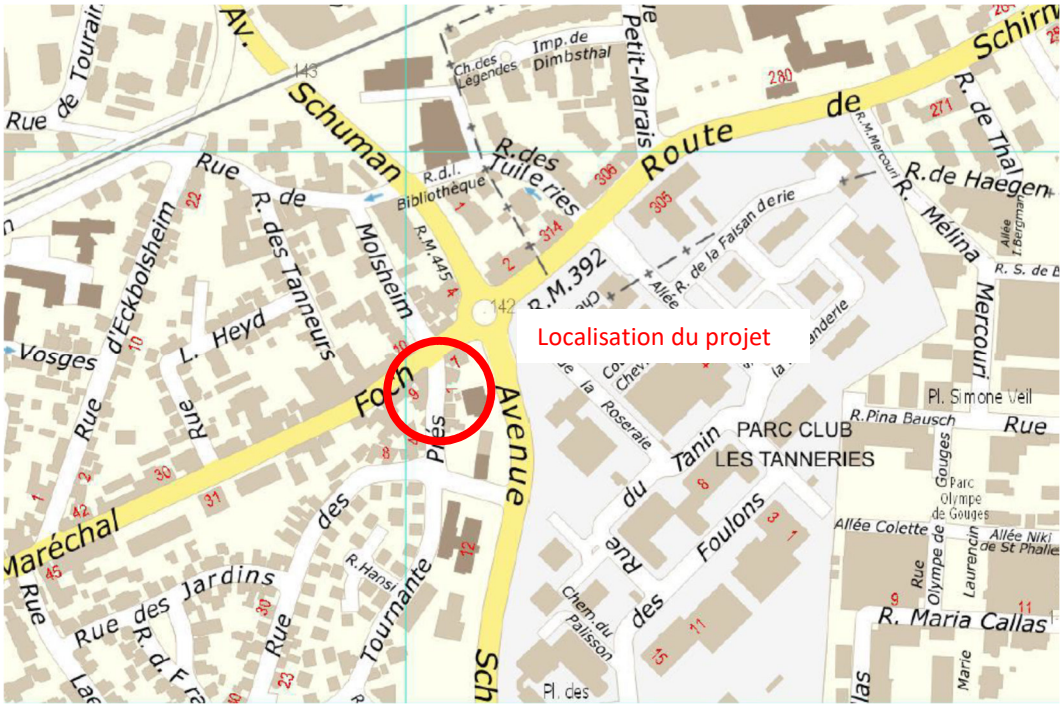
Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
KOE	**13**	Élargissement de la rue des Abeilles, joignant la route des Romains à la rue des Petites Fermes.	Eurométropole de Strasbourg	2,05

69a. Commune de LINGOLSHEIM – Inscription de deux bâtiments exceptionnels

a. Présentation - Explications - Justifications

<u>Inscription d'un bâtiment exceptionnel au n° 7 de la rue du Maréchal Foch</u>

Une des principales entrées de la commune de Lingolsheim est située à l'intersection de la route de Schirmeck, de l'avenue Schuman et de la rue du Maréchal Foch.



A l'extrémité Est de la rue du Maréchal Foch, en entrée de ville, cette maison à pans de bois, caractéristique de l'architecture des maisons à colombages que l'on retrouve souvent dans les centres-bourgs en Alsace, marque fortement le paysage.



Cette construction, de par sa localisation et son intérêt patrimonial, joue un rôle prépondérant dans le paysage urbain. Elle caractérise cette « porte d'entrée » de la commune.

Il est proposé dans le cadre de cette procédure de modification de préserver la qualité architecturale de cette construction en inscrivant sur le plan de règlement une trame graphique qui interdise de la démolir.

L'identification des autres objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale étant un travail conséquent, il est proposé de mener une étude spécifique à très court terme, puis d'intégrer les objets qui présentent un intérêt patrimonial dans une modification du PLUi ultérieure.

Ces travaux d'identification du patrimoine bâti, qui concerne également des clôtures, sont en cours dans diverses communes et devraient se généraliser sur tout le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, au fur et à mesure des procédures d'évolutions du PLU.

Il est proposé dans le cadre de la modification n° 3 du PLUi de modifier le règlement graphique pour identifier cette construction à pans de bois comme étant un bâtiment exceptionnel.

<u>Inscription d'un bâtiment exceptionnel au n° 46 de la rue du Molkenbronn</u>

La maison alsacienne et ses dépendances, situées au numéro 46 de la rue du Molkenbronn, à l'entrée de Lingolsheim depuis la rue de Holtzheim à Strasbourg, sont des repères dans le paysage urbain de la commune.



Cet ensemble de construction à pans de bois, agencé en forme de « U » autour d'une cour intérieure est caractéristique des fermes alsaciennes.



Les bâtiments donnant sur la rue étaient à vocation d'habitation d'un côté et servait d'étable ou d'abris pour les animaux de la ferme de l'autre côté.

La grande bâtisse au fond de la cour servait de grange, d'aire de stockage du matériel agricole et du fourrage notamment.

Les espaces libres autour de la ferme étaient employés pour des activités de maraichage et des vergers.

Par la suite, ils ont été utilisés par le centre équestre de la Bruche, tandis qu'une vitrine commerciale a été aménagée sur le pignon donnant sur la rue du Molkenbronn.

Le fait que ce lieu ait été ouvert au public, a renforcé l'attachement des habitants de Lingolsheim à son égard.

Enfin, cette ferme, ses dépendances et ses espaces non bâtis, sont d'autant plus singuliers qu'ils constituent une forme urbaine très différente des grands immeubles d'habitat collectif au Sud et de la zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel au Nord.



Il est proposé dans le cadre de cette procédure de modification de préserver la qualité architecturale de cette ferme en inscrivant sur le plan de règlement une trame graphique qui interdise de la démolir, c'est-à-dire la repérer comme un bâtiment exceptionnel.

A noter qu'un espace planté à conserver ou à créer est instauré autour de cet ensemble de construction à pans de bois. La superficie de cet EPCC, proposé dans le cadre de cette procédure de modification était de 1406.85 m² avant enquête publique et a été augmentée après enquête publique, en référence aux observations qui ont été formulées à 3031.59 m².

L'identification des autres objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale sera réalisée à très court terme et identifée sur les plans de règlement dans une modification ultérieure du PLUi.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

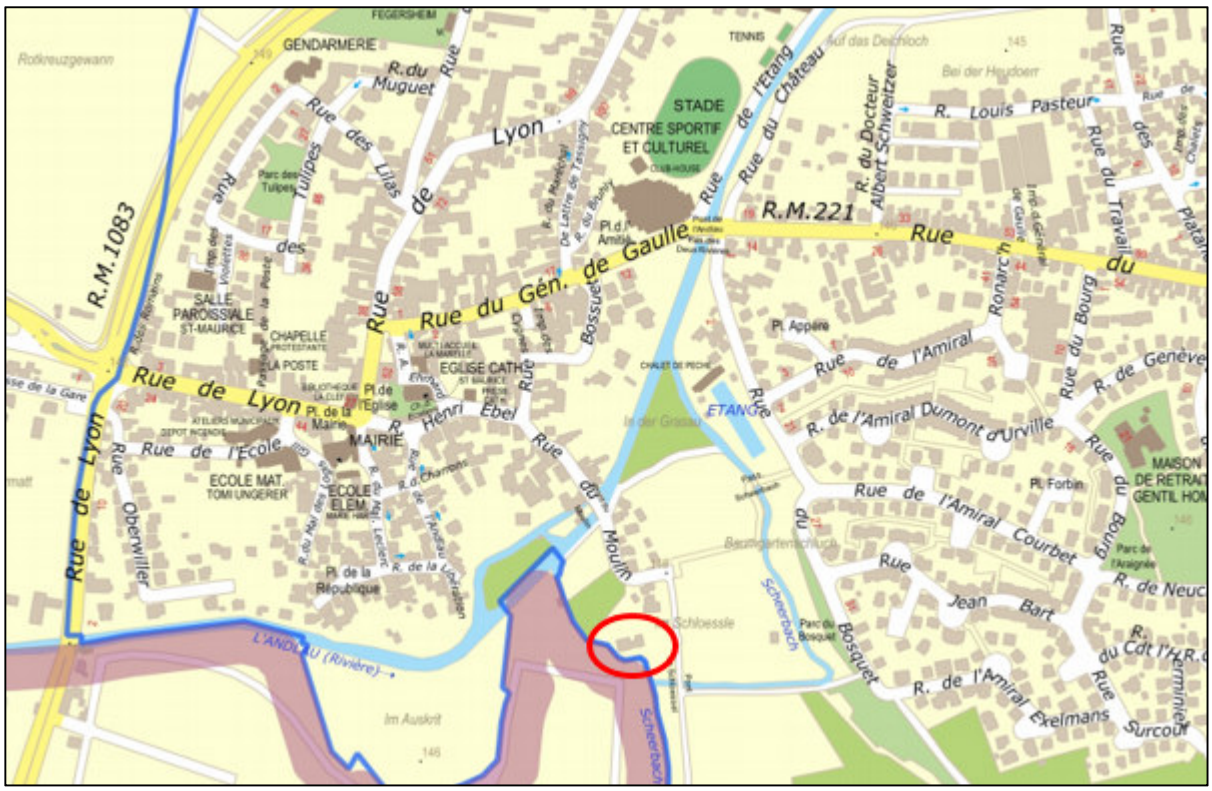
- le règlement graphique, plans de zonage n° 44 et 45 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan de zonage n° 14 au 1/5000e.

69b. Commune de FEGERSHEIM – Inscription d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Fegersheim possède un patrimoine bâti riche, pouvant être notamment observé à travers plusieurs alignements presque intacts de maisons en pans de bois qui forment des perspectives remarquables, ainsi qu'à travers l'existence de nombreuses bâtisses intéressantes d'un point de vue architectural et historique.

Le manoir du Schloessel, situé au 12 rue du Moulin en fait partie, et constitue de plus un repère historique important pour les habitants de la commune. Selon l'Association de sauvegarde du patrimoine de Fegersheim, ce manoir mériterait d'être inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.



Il est fait mention du manoir du Schloessel dès le 15e siècle, mais la bâtisse, dans sa configuration actuelle, a probablement été réalisée au milieu du 18e siècle. Le manoir se compose d'un corps principal assez étroit et de deux ailes en retour revêtues d'un toit en croupe recouvert de tuiles plates. Un bel escalier avec une rampe en ferronnerie se développe sur toute la longueur du corps principal.





Le manoir a été acquis par de nombreux propriétaires privés au fil des siècles, avant de devenir, au 20e siècle, un pensionnat pour jeunes filles. À l'heure d'aujourd'hui, il est de nouveau la propriété d'un particulier.

Afin de pérenniser ce bâti à valeur historique et patrimoniale, la commune de Fegersheim souhaite le protéger dans le PLU en l'inscrivant en tant que bâtiment exceptionnel, classement qui se traduit par une interdiction stricte de démolition du bâtiment. Ce classement en tant que bâtiment exceptionnel existe déjà dans la commune, et couvre l'Église de Fegersheim ainsi que trois bâtisses remarquables situées dans la rue de Lyon.

b. Traduction dans le PLU

Il est donc proposé de modifier le règlement graphique afin d'y inscrire le manoir du Schloessel en tant que bâtiment exceptionnel.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITÉ DE ZONES URBANISÉES EXISTANTES ET MISE EN PLACE DE SERVITUDES D'URBANISME DANS L'ATTENTE D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT GLOBAL (PAG)

Encadrement de la constructibilité

Depuis son approbation en décembre 2016, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg n'a eu de cesse d'évoluer, au travers de procédures ad hoc, pour prendre en compte des mutations sociétales, territoriales, législatives ou politiques.

En ce sens, grâces aux échanges entre l'Eurométropole de Strasbourg et les communes, avec les partenaires publics ou associatifs, ou les habitants, plusieurs secteurs du territoire ont connu des modifications visant à encadrer la constructibilité.

Cette adaptation constante du dispositif se poursuit dans le cadre de la présente modification n° 3 du PLU, où cela concerne les communes suivantes :

- Eschau ;
- Geispolsheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lampertheim ;
- Oberhausbergen ;
- Schiltigheim ;
- Strasbourg (quartiers Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau et Neudorf).

À la demande de ces communes, certaines dispositions règlementaires sont adaptées en vue d'assurer une évolution urbaine cohérente et conforme aux tissus urbains où elles s'appliquent. Cela se traduit ainsi par des changements de classement de zones, des corrections de hauteur, ou l'ajout de prescriptions graphiques particulières.

Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)

Dans la continuité de l'encadrement de la constructibilité ci-avant, l'Eurométropole de Strasbourg, en accord avec les communes concernées, a souhaité faire usage des dispositions de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, sur certains sites particuliers.

Conformément aux dispositions du Code, cela concerne des secteurs très spécifiques où il est préalablement nécessaire de mener une réflexion globale, avant d'envisager une évolution.

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, des PAG sont inscrits sur les communes suivantes :

- Lingolsheim ;
- Oberhausbergen ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg (quartier Robertsau).

Les justifications ci-après expliquent particulièrement les motivations de chaque site, qui peuvent être légitimées par leur localisation au sein de la commune, leurs usages passés ou les enjeux fondamentaux en terme d'aménagement du territoire qu'ils concentrent.

70. Commune d'ESCHAU – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Rue du Général de Gaulle et rue de la Paix

a. Présentation – Explications – Justifications

A l'occasion de la modification n° 2 du PLU, dans une démarche de sauvegarde de son patrimoine bâti, la commune d'Eschau a souhaité mettre en place sur son territoire des ensembles d'intérêt urbain et paysager (EIUP). Un travail d'identification des différents secteurs a donc été effectué par l'Eurométropole de Strasbourg et l'Agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) pour déterminer des ensembles urbains et architecturaux cohérents et participant à l'identité de la commune, sur la base d'un premier repérage réalisé par la commune elle-même.

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

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

En lien avec l'identification de ces EIUP, la commune souhaite désormais reconnaître le caractère historique des secteurs situés de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle et de la rue de la Paix, actuellement zonés en UB5 et couverts par un EIUP, en les reclassant en zone UAA2 dédiée aux tissus anciens caractéristiques des cœurs de villages. Le secteur situé le long de la rue de la Paix constitue en effet un centre historique qui apparait déjà sur les cartes de l'état-major (1820-1866). En outre, le secteur situé le long de la rue du Général de Gaulle faisant partie du même ensemble urbain, le zonage UAA2 doit également y être appliqué.



Extraits de la carte de l'état-major (1820-1866) et d'une photographie aérienne de 2015 représentant les rues du Général de Gaulle et de la Paix à Eschau (Source : Eurométropole de Strasbourg*).*

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique afin de reclasser en zone UAA2 les deux secteurs situés le long de la rue du Général de Gaulle et le long de la rue de la Paix :

- modification des planches n° 21 et 22 dans le règlement graphique (plans au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 73 et 74 dans le règlement graphique (plans au 1/2000e).

71. Commune de GEISPOLSHEIM – Adaptation du zonage en vue d'encadrer la constructibilité d'une partie de la zone UCA3 – Impasse du Lièvre

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur de l'impasse du Lièvre est situé à l'extrême Nord-Est du ban communal de Geispolsheim. Bien que ce secteur ait été classé en zone UCA3 dans le PLU pour tenir compte des constructions existantes à vocation d'habitat, il comprend toutefois trois parcelles non bâties et une unité foncière bâtie composée de trois parcelles en limite de la zone naturelle inconstructible N1.

Il s'agit d'un secteur isolé, loin des secteurs urbanisés, les habitants sont très éloignés de tous les services communaux notamment les écoles et le périscolaire. Il est précisé qu'aucune ligne de bus ne dessert ce secteur. Le secteur est situé en outre aux abords d'un corridor écologique inscrit à la Trame Verte et Bleue.
D'autre part, l'accès pour la desserte de cette zone située à l'Est de la route de Lingolsheim est, de plus, jugé inadapté et non-sécurisé. Le maintien en UCA3 de l'avant de la zone en premier lieu a permis le développement de collectifs, qui ont généré des flux supplémentaires. La commune ne souhaite pas aujourd'hui permettre un nouveau développement similaire sur ce secteur.

C'est pour cette même raison que d'autres parcelles, situées à l'Ouest de la route de Lingolsheim, ont également été déclassées en UCA6 lors de la modification n° 2 du PLU.

Ainsi, le secteur de l'impasse du Lièvre n'a pas vocation à s'étendre et à se densifier davantage. Toutefois, en raison de la présence du réseau d'assainissement, le classement de ce secteur en zone urbaine, permettant des constructions de faible emprise, se justifie toutefois.

En conséquence, il est proposé de reclasser ces six parcelles en zone UCA6, ce qui permettra d'encadrer la constructibilité, sans toutefois l'interdire, dans ce secteur situé, en outre, aux abords d'un corridor écologique inscrit dans la « Trame verte et bleue » du PLU. Il convient de préciser que la hauteur et la servitude de mixité sociale (SMS) appliquées à l'origine sur le secteur seront conservées et reportées sur le règlement graphique.



Orthoplan illustrant la situation des parcelles concernées dans la commune de Geispolsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Procéder à la modification susmentionnée implique de modifier le règlement graphique en reclassant les parcelles 35, 36, 37, 111, 115 et 116 en zone UCA6 :

- modification de la planche n° 14 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 51 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

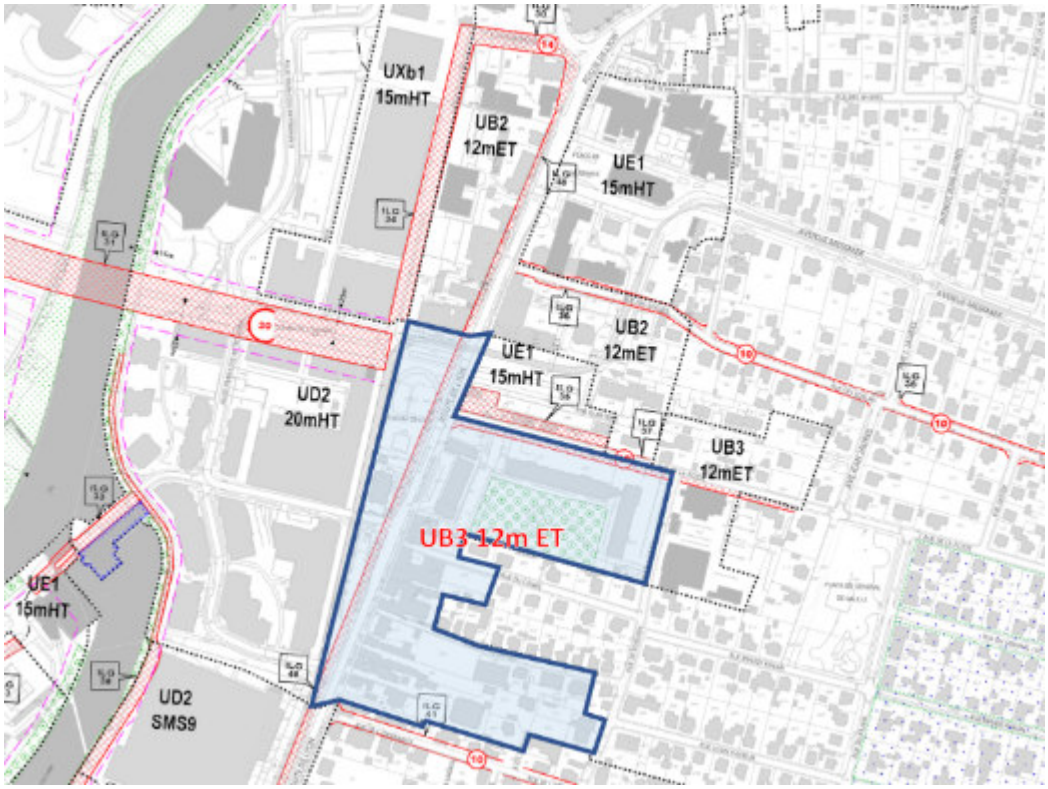
72. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Adaptation d'une partie du secteur de zone UD2, situé au Sud de la route de Lyon, à la typo – Morphologie du bâti existante

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est situé aux abords de l'avenue de Strasbourg et de la route de Lyon, au centre-ville, en face de la galerie commerciale appelée « Centre île ».

Ce secteur avait été classé en zone urbaine permettant sa densification lors de l'élaboration du PLU dans le but de permettre l'implantation de grands collectifs, comme ceux qui sont situés de l'autre côté de la route de Lyon.

La création de nouveaux logements à cet endroit était justifiée par la présence de nombreux commerces et services à la population ainsi que la desserte du tramway.



Néanmoins, la ville souhaite préserver les constructions existantes et maintenir l'ambiance urbaine actuelle correspondant à un tissu bâti hétérogène caractéristique de la zone UB.

Ces constructions dites de faubourg, bordent généralement les axes structurants des secteurs autour des centres anciens. Les hauteurs sont variées et généralement moins importantes que dans les zones accueillant de grands collectifs.

Le reclassement de ce secteur en une zone correspondant à la forme urbaine existante préserve de fait la transition avec le secteur pavillonnaire limitrophe.

Les droits à construire existants plus au Nord et plus au Sud de la route de Lyon sont donc appliqués à ce secteur.

En conséquence, il est proposé de modifier le secteur de zone UD2 20m HT en secteur de zone UB3 12m ET, en lien avec les deux zones UB3 12m ET situées à proximité immédiate.

À noter, pour information, que la commune s'est engagée dans un travail d'identification des constructions présentant un intérêt patrimonial.

Ces constructions participent à l'identité de la ville et à la préservation de son patrimoine. Elles feront l'objet de mesures de protection lors d'une prochaine procédure de modification du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Reclassement d'une partie du secteur de zone UD2 20m hors tout (HT) un secteur de zone UB3 12m à l'égout de la toiture (ET).

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique, plan n° 65 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 18 au 1/5000e.

73. Commune de LAMPERTHEIM – Limitation de la constructibilité le long du cours d'eau du Kolbsenbach – Inscription d'une marge de recul

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lampertheim souhaite limiter la constructibilité de ses zones urbaines localisées de part et d'autre du cours d'eau du Kolbsenbach pour des raisons de sécurité.

En effet, plusieurs habitations sont régulièrement inondées sur ce secteur précis lorsque la commune est soumise à de fortes précipitations qui entraînent le débordement du cours d'eau.

Afin de limiter la constructibilité sur ce secteur, il est proposé d'inscrire une marge de recul à une distance de 15 m du cours d'eau. Cette distance correspond à la norme règlementaire fixée par le PLU en matière de marge de recul par rapport aux cours d'eau dans les zones urbaines.

Cette disposition permet par ailleurs une meilleure gestion des risques et enjeux environnementaux liés à la proximité de constructions avec le cours d'eau (préservation de la trame verte et bleue, inondations…).

Enfin, afin de respecter une logique d'ensemble, cette marge de recul concerne l'ensemble des zones urbaines au règlement graphique du PLU.



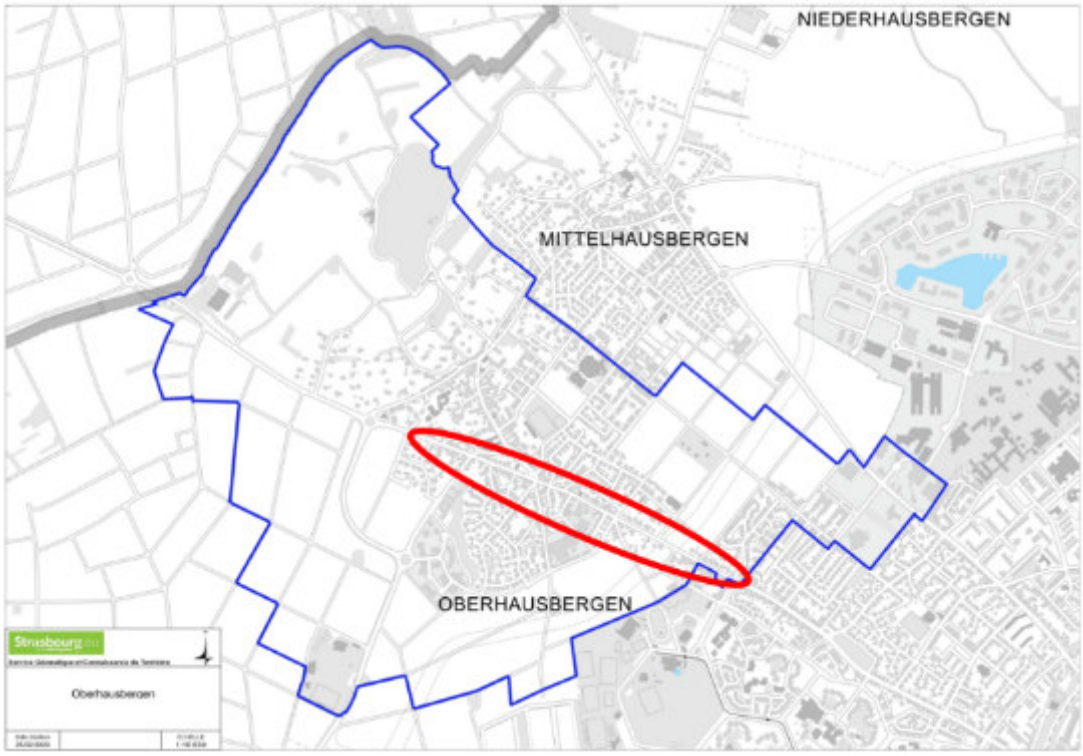
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU une marge de recul de 15 m de part et d'autre du cours d'eau du Kolbsenbach dans les zones urbaines.

74. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Évolution de la hauteur sur le secteur UB4 le long de la route de Saverne

a. Présentation - Explications – Justifications

La route de Saverne constitue l'artère principale de la commune d'Oberhausbergen. Elle est représentative d'un axe de faubourg s'étirant du quartier de Cronenbourg à Strasbourg (route d'Oberhausbergen), jusqu'aux confins de la commune, au niveau des Coteaux de Hausbergen.



Elle se caractérise par un tissu urbain disparate mais relativement dense, entre maisons individuelles, maisons de maître et petits immeubles collectifs, érigés principalement en bord de voies, sur ou à proximité des limites latérales des parcelles. En ce sens, le classement de ce secteur en zone UB est pleinement adapté et justifié.

Cependant, l'élaboration du PLU a conduit à y inscrire une hauteur maximale hors-tout de 15 m (correspondant à 10 m à l'égout de toiture (ET) – règlement graphique), considérant les bâtiments les plus hauts de la rue.

Or, ces constructions ne représentent qu'une infime partie du bâti de la route de Saverne et de la zone UB, la majorité des constructions présentant une hauteur maximale inférieure à 15 m. Aussi, afin de mettre en adéquation constructions existantes et constructions projetées, il est proposé de réduire la hauteur à 12m hors tout (HT), soit 7m ET au règlement graphique.

Ceci se fait dans la perspective d'une meilleure intégration paysagère et de qualité urbaine des projets à venir. Pour autant, le classement UB affiche bien une volonté collective et partagée de construire la ville sur la ville.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la hauteur inscrite au règlement graphique, sur la zone UB4 couvrant la route de Saverne et ses alentours, est fixée à 7m ET. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

75. Commune de SCHILTIGHEIM – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie - Rue des Lentilles

a. Présentation - Explications – Justifications

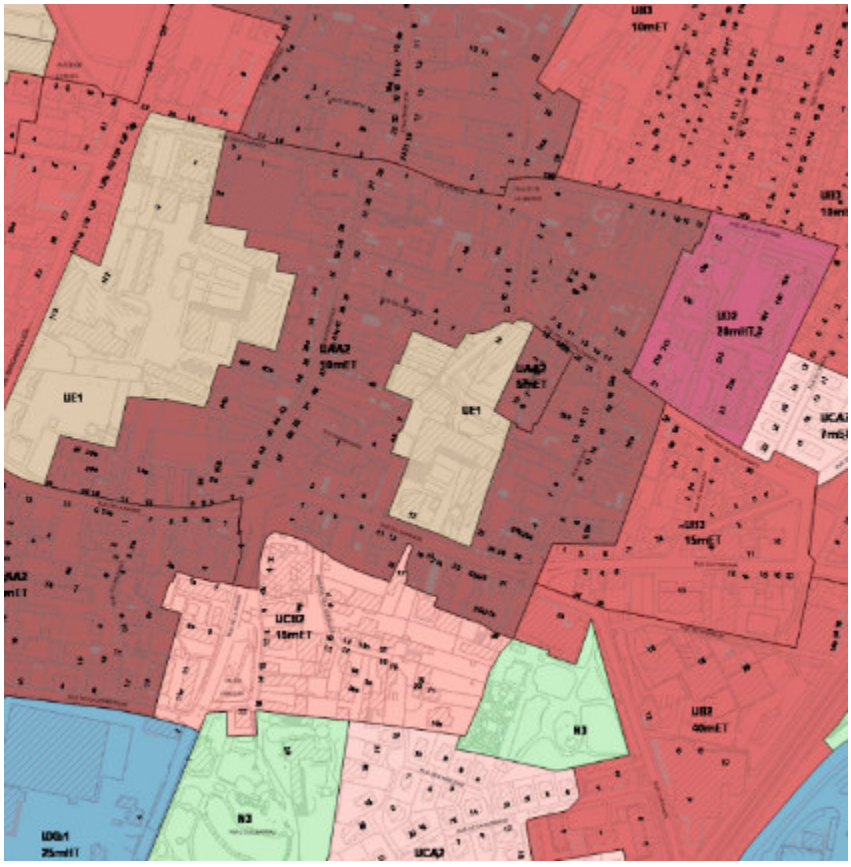
La commune de Schiltigheim a souhaité revoir le périmètre de la zone UAA2, couvrant le centre-ancien.

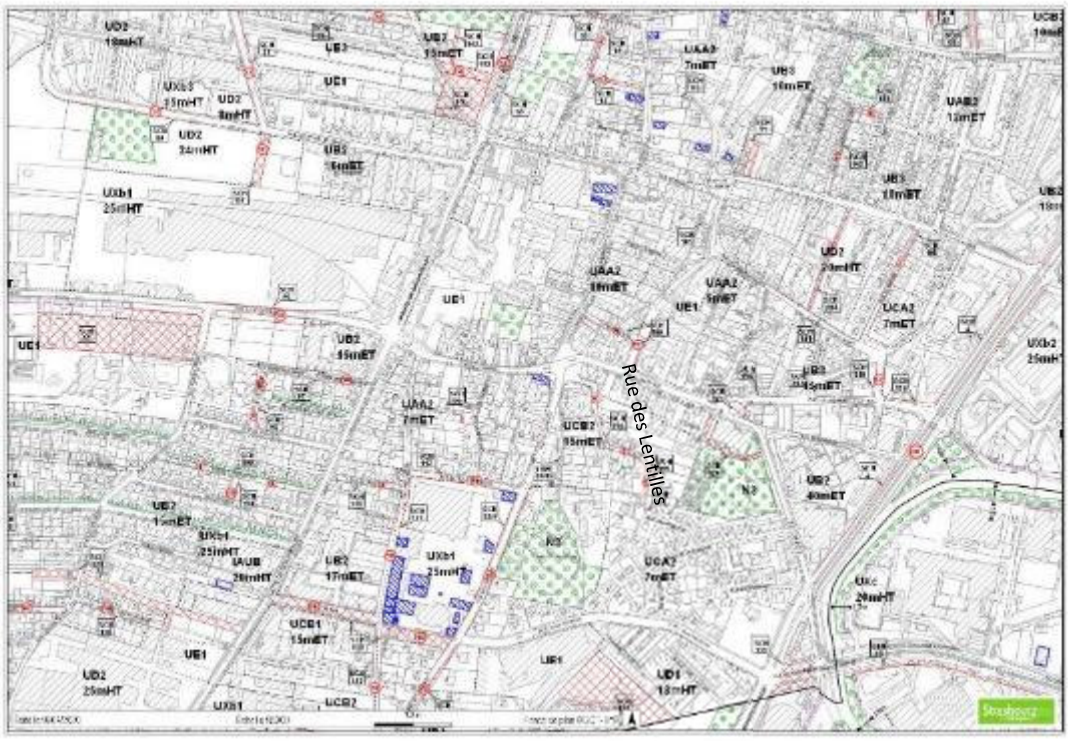
Elle correspond au milieu urbain historique, majoritairement composé d'habitat traditionnel, de corps de fermes ou de maisons paysannes, relativement dense et structuré.

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

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

Dans le cas de Schiltigheim, la zone UAA2 couvre un périmètre entre les rues d'Adelshoffen, Principale et de la Mairie.





Au Sud de ce noyau historique, la rue des Lentilles présente une organisation urbaine et une typo-morphologie bâtie répondant aux mêmes caractéristiques.



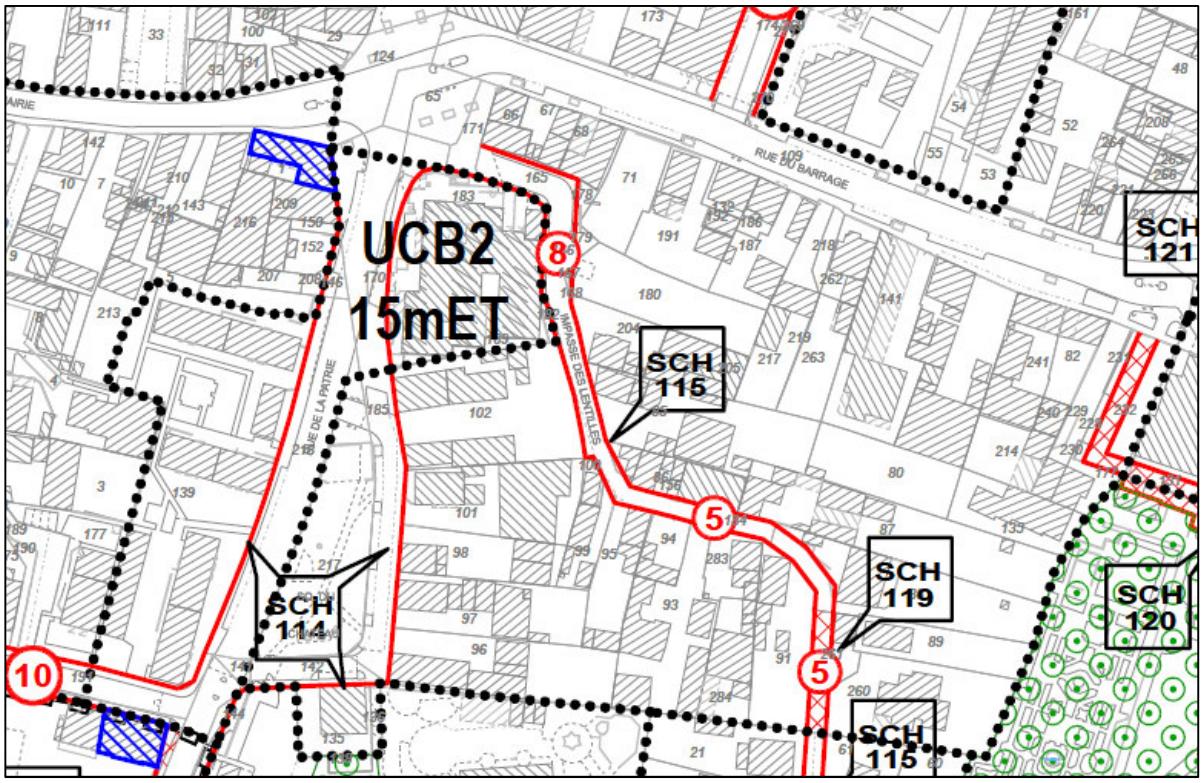
Ce secteur est classé en zone UCB par le PLU. Cette zone, qui correspond aux secteurs résidentiels composés principalement d'immeubles collectifs, a été inscrite en cohérence avec le bâtiment situé au croisement entre le square du Château et la rue des Lentilles. Néanmoins, il est peu adapté aux bâtiments existants situés rue des Lentilles.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage de manière à préserver l'organisation traditionnelle du bâti dans cette rue. Dans cette perspective, il est proposé d'étendre la zone UAA2. En rapport avec le bâti existant, la hauteur autorisée des constructions -10 m à l'égout de toiture - est étendue à la rue des Lentilles, ainsi qu'à l'école maternelle du centre.

Les bâtiments situés rue de la Patrie restent classés en UCB, au regard de leurs propres caractéristiques.

b. Traduction dans le PLU

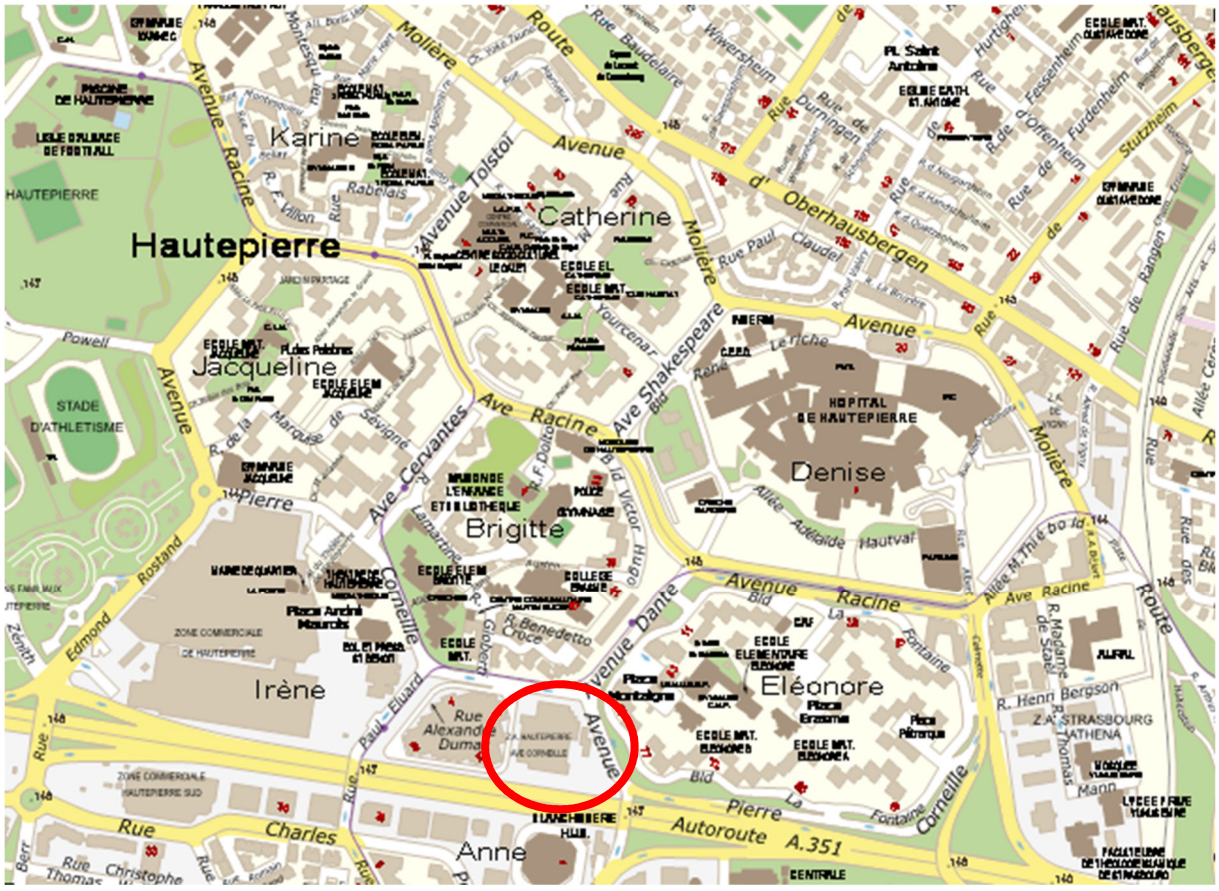
Il est proposé de modifier le règlement graphique pour étendre la zone UAA2 – 10m ET au détriment de la zone UCB - 15m ET selon la proposition suivante :



76. Commune de STRASBOURG – Quartier de Hautepierre – Encadrement des vocations admises dans la zone UD2a - Avenue Pierre Corneille

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le quartier de Hautepierre à Strasbourg, le secteur de zone UD2a située entre l'avenue Pierre Corneille et l'autoroute A351 délimite une zone anciennement occupée par un garage automobile.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Suite à la fermeture et au départ de cette activité économique, la création de ce secteur de zone à vocation mixte a été accompagnée de dispositions particulières assignées à l'habitat, afin de tenir compte de sa localisation spécifique à proximité de l'autoroute. Elle interdit notamment les constructions à vocation d'habitation en rez-de-chaussée et dans une bande de 100 m le long de l'autoroute, pour des motifs liés à l'habitabilité et aux nuisances (air, bruit).

Au titre du présent PLU, la destination de constructions « habitation » regroupe bien les deux sous-destinations « logement » et « hébergement », régies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite aujourd'hui mettre en cohérence le règlement avec l'objectif déjà assigné sur ce secteur à toute forme de logement ou d'hébergement, en l'étendant à l'hébergement hôtelier et touristique.

Cette vocation relève des mêmes enjeux sur ce secteur de zone que ceux inhérents à l'habitation, indépendamment de la nomenclature du Code de l'urbanisme.

Le fait d'étendre cette disposition aux hébergements hôteliers et touristiques n'a pas vocation à s'appliquer sur l'ensemble du secteur de zone, mais uniquement en rez-de-chaussée et dans une bande de 100 m comptée depuis l'axe de l'A351, là où les enjeux relatifs aux nuisances notamment sont les plus prégnants. Ces dispositions sont ainsi prises pour les mêmes motifs et de façon cohérente avec celles déjà applicables à l'habitation, comme cela est exposé par ailleurs dans le rapport de présentation du PLU.

b. Traduction dans le PLU

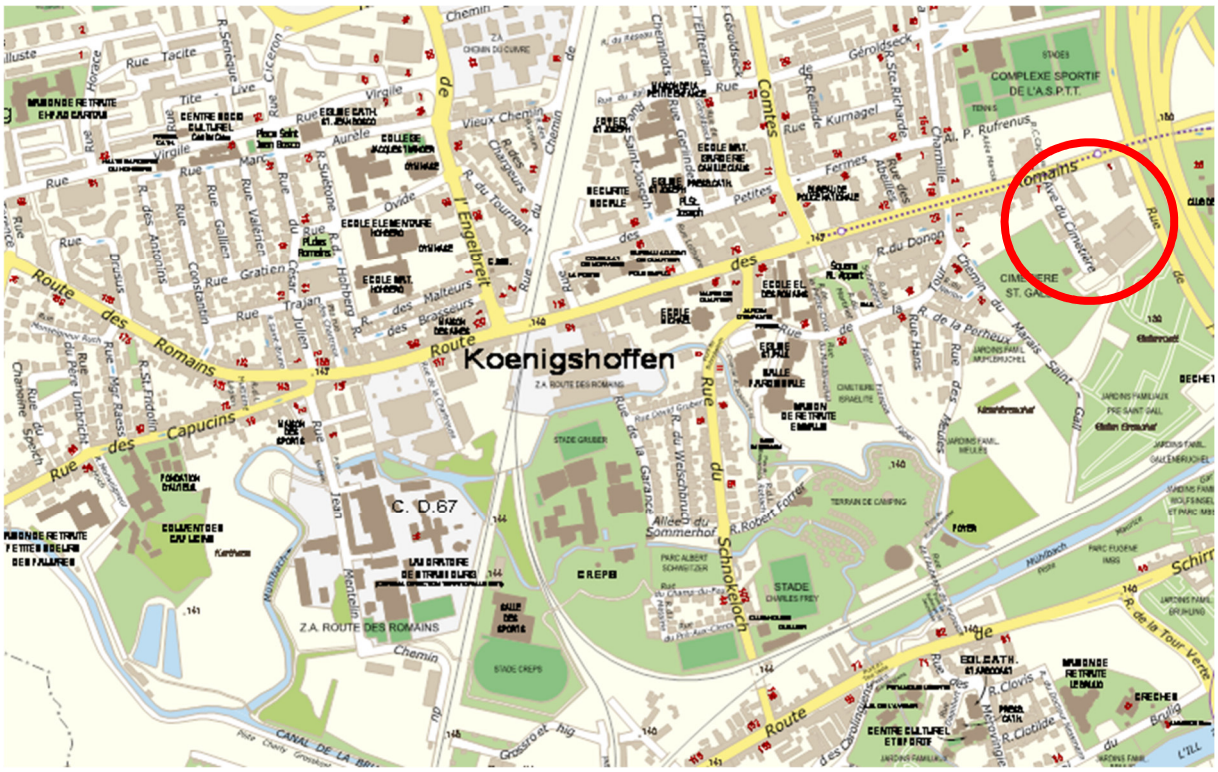
Il est proposé les modifications suivantes :

- compléter l'article 1 UD du règlement écrit du PLU en interdisant, dans le secteur de zone UD2a, l'hébergement hôtelier et touristique sur la base des mêmes dispositions règlementaires que celles qui s'appliquent déjà pour la destination « habitation » ;
- compléter le rapport de présentation du PLU (Tome 4 / Exposé des motivations du règlement / 6. Zone UD).

77. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Extension de la zone UYa - Route des Romains et avenue du Cimetière

a. Présentation - Explications - Justifications

L'entrée Est du quartier de Koenigshoffen est aujourd'hui en pleine évolution. La mutation du secteur de la Porte des Romains est engagée et va permettre de redonner de l'attractivité à l'entrée du quartier de Koenigshoffen.


Koenigshoffen
Route des Romains
Rue des Capucins
C. D.67
Z.A. ROUTE DES ROMAINS
Rue du Schnokeloch
Rue du Wasenbourg
Allée du Sommerhof
Rue du Ried
Rue des Comtes
Rue du Danon
Rue de la Perheux
Rue du Marais Saint Gall
Rue de la Tour Verte
Rue du Clos de la Garance
Rue Robert Forrer
Rue Clotilde
Rue Clovis
Rue Jean Mermoz
Rue Jean Moulin
Rue Jean Jaurès
Rue Jean Monnet
Rue Jean Mentelin
Rue Jean Wenger Valentin
Rue Jean Baptiste Weiss
Rue Jean Jacques Waltz
Rue Jean Jacques Henner
Rue Jean Jacques Rousseau
Rue Jean Jacques Rousseau
Rue Jean Jacques Rousseau

- d'autre part, la requalification et la revalorisation de l'entrée de quartier qui sera marquée au Nord de la route des Romains par un équipement signal pour l'artisanat avec le centre de formation des Compagnons du Devoir. Favoriser le développement d'activités autour de cet équipement est une opportunité pour le développement du quartier dans toutes ses fonctions.

Il apparaît nécessaire aujourd'hui d'actualiser et de rendre plus cohérentes les orientations de la collectivité sur ce secteur avec la situation règlementaire actuelle de l'îlot, afin d'anticiper un changement progressif de destination des bâtiments d'activités actuels vers du logement.

Pour poursuivre cet objectif, il est proposé d'étendre la zone urbaine mixte « UYa » (qui admet tout type de vocations à l'exception du logement) déjà présente sur la partie Est, à l'ensemble de l'îlot constitué par l'avenue du Cimetière, la route des Romains et la rue de l'Abbé Lemire afin de conforter la dominante « activité / service à développer », en cohérence avec le respect des orientations déjà identifiées dans l'OAP « Porte des Romains ».

b. Traduction dans le PLU

Tenant compte de ces éléments, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin d'étendre la zone UYa existante en partie Est vers la partie Ouest de l'îlot, jusqu'à l'avenue du Cimetière.

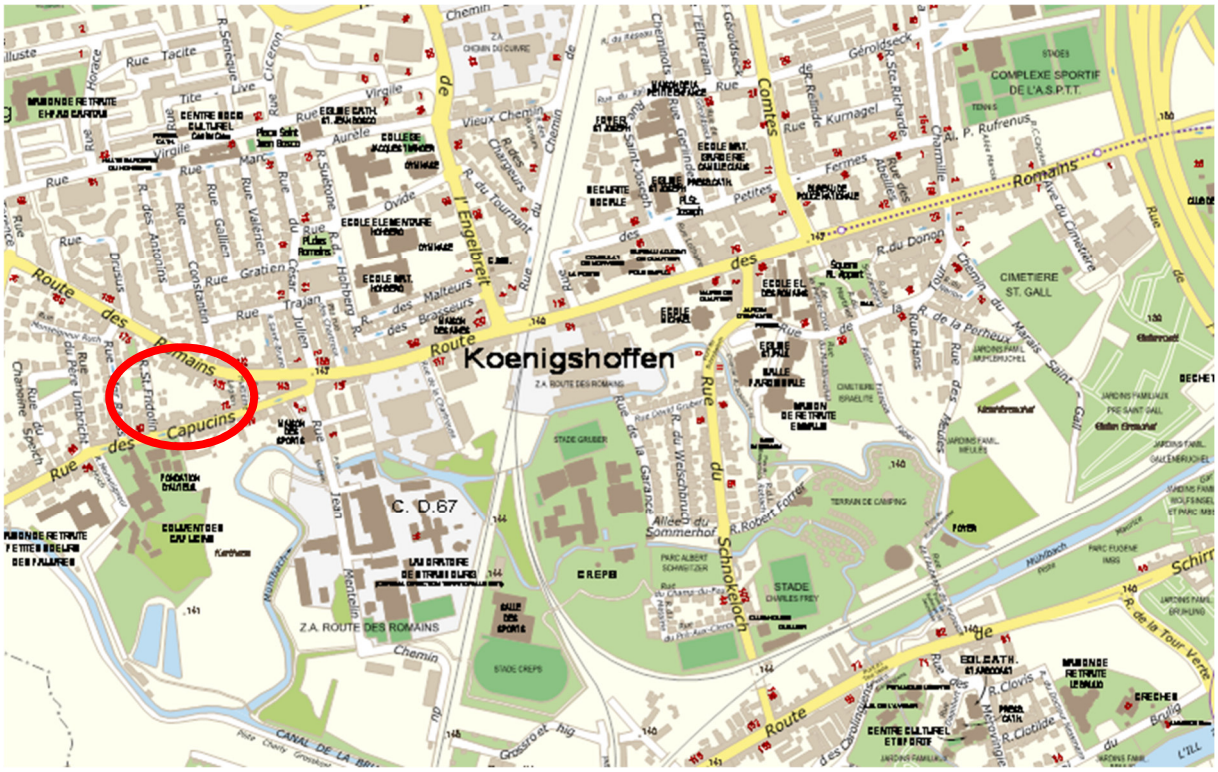
78. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et suppression d'un emplacement réservé rue Saint Fridolin

a. Présentation - Explications - Justifications

À l'Ouest du quartier de Koenigshoffen à Strasbourg, la rue Saint Fridolin se situe en contact du territoire du Parc naturel urbain (PNU) « Ill-Bruche »[6], à l'interface entre Koenigshoffen et Eckbolsheim. Ce secteur de faubourg est essentiellement constitué de maisons de ville ou de maisons individuelles accompagné de nombreux espaces végétalisés (sous différentes formes : cœurs d'îlots, jardins de devant, jardins potagers etc.). L'ensemble est couvert au PLU par l'Orientation d'aménagement et de programmation métropolitaine existante « PNU Ill-Bruche ».

[6] Le Parc Naturel Urbain Ill-Bruche se trouve à la croisée de nombreux cours d'eau, de coulées vertes et de la ceinture des glacis, situé sur la commune de Strasbourg et réparti sur les quartiers de Koenigshoffen, de la Montagne-Verte et de l'Elsau.
Il poursuit quatre objectifs majeurs autour desquels des principes d'aménagements sont déclinés :

- conforter le rôle écologique et la valeur environnementale du territoire Ill-Bruche ;
- articuler la nature avec le bâti jusqu'au cœur des quartiers ;
- connecter le territoire de l'Ill-Bruche à l'agglomération et relier les quartiers limitrophes via ce territoire ;
- favoriser le développement économique local.



Localisation du secteur de la rue St Fridolin
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent faire évoluer certains dispositifs du règlement graphique du PLU sur ce secteur. Cela vise une meilleure mise en cohérence de ce dernier avec la typo-morphologie des bâtiments existants et leur environnement paysager, notamment par rapport aux objectifs poursuivis sur ce secteur, ses possibilités d'évolution à terme et la préservation d'espaces végétalisés.

À ce titre, plusieurs évolutions sont proposées au règlement graphique.

Limites de zones

La partie Ouest de la rue Saint Fridolin est composée d'un tissu essentiellement pavillonnaire en concordance avec l'organisation urbaine des rues du Père Umbricht et Monseigneur Raess. Le zonage actuel UB2 ne correspond dans ce cas de figure pas suffisamment aux objectifs de préservation d'un tel tissu constitué essentiellement de maisons individuelles avec fond de parcelle en cœur d'îlot. À ce titre, il apparaît plus approprié d'étendre la zone UCA2 qui couvre déjà ces deux rues à l'Ouest, sur l'ensemble de l'îlot.

L'évolution du zonage pour la partie Ouest de la rue Saint Fridolin aura ainsi pour objectif de :

- préserver les formes urbaines organisées et homogènes existantes de ces îlots ;
- permettre de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines existantes ;
- permettre l'évolution du tissu existant et la densification mesurée.

Espaces végétalisés

Parallèlement à l'adaptation du zonage en lien avec la typo-morphologie bâtie, la collectivité souhaite renforcer le maintien des espaces végétalisés existants situés au sein de ces espaces bâtis. Ces demandes viennent compléter un dispositif réglementaire d'ores et déjà mis en œuvre dans le secteur, notamment sur des cœurs d'îlots repérés en « espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC).

L'objectif est de maintenir des espaces végétalisés existants à l'échelle du quartier et de garantir une place de la nature en ville en tenant compte de l'existant. Au travers de leur présence mais aussi des services écosystémiques qu'ils rendent, ces espaces végétalisés contribuent à différentes orientations du PADD. Ils constituent notamment :

- des espaces relais au sein de la « Trame verte et bleue » et du PNU « Ill-Bruche » ;
- un milieu favorable et adapté à la biodiversité ordinaire ;
- des espaces qui participent au cadre de vie pour la population ;
- des îlots de fraîcheur au sein des zones bâties.

En renforçant l'inscription de trames EPCC de part et d'autre de la rue Saint Fridolin, l'objectif poursuivi en lien avec les orientations ci-dessus, vise la protection du cœur d'îlot à la fois à l'Ouest et à l'Est de la rue, notamment pour que ce dernier s'ouvre sur la rue avec des espaces verts qui participent au paysage urbain. Cette démarche de renforcement du dispositif déjà partiellement en place à l'Est de la rue permettra également à terme de conserver un maximum d'arbres, de travailler d'éventuels futurs projets autour d'une architecture qui se fond dans les espaces paysagers et de limiter l'imperméabilisation des sols.



Orthophotoplan des espaces végétalisés existants
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Emplacement réservé

Enfin, la rue Saint Fridolin est aujourd'hui concernée par l'emplacement réservé KOE 17, prévu au PLU pour « *l'élargissement de la rue Saint Fridolin joignant la rue des Capucins à la route des Romains* ».
Dans la mesure ou la collectivité maîtrise intégralement le foncier couvert par cet emplacement réservé, son maintien au PLU ne se justifie plus.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réaliser les modifications suivantes au règlement graphique du PLU de part et d'autre de la rue Saint Fridolin :
- reclassement d'une partie de la zone UB2 / 15m ET vers UCA2 / 10m ET ;
- inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer en cœur d'îlot ;
- suppression de l'emplacement réservé KOE 17.

79. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie - Avenue de Colmar / rue de la Canardière / route de la Meinau

a. Présentation - Explications - Justifications

L'avenue de Colmar est un axe radial majeur de l'agglomération, aujourd'hui principal axe urbain du Sud de la ville de Strasbourg desservi par le tramway.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sa structuration urbaine actuelle et son statut d'avenue ont été renforcés lors de l'élaboration du PLU en 2016 ; en poursuivant notamment des objectifs particuliers en termes de densité, de hauteurs et de tailles de logements. Deux secteurs de zones ont notamment été mis en place de part et d'autre de l'axe :

- l'un à l'Ouest au contact de la Plaine des Bouchers qui fait depuis plusieurs années l'objet d'un renouvellement urbain progressif vers davantage de mixité fonctionnelle (UB2a) ;
- l'autre à l'Est au contact du tissu urbain mixte existant à vocation dominante d'habitat (UB2).

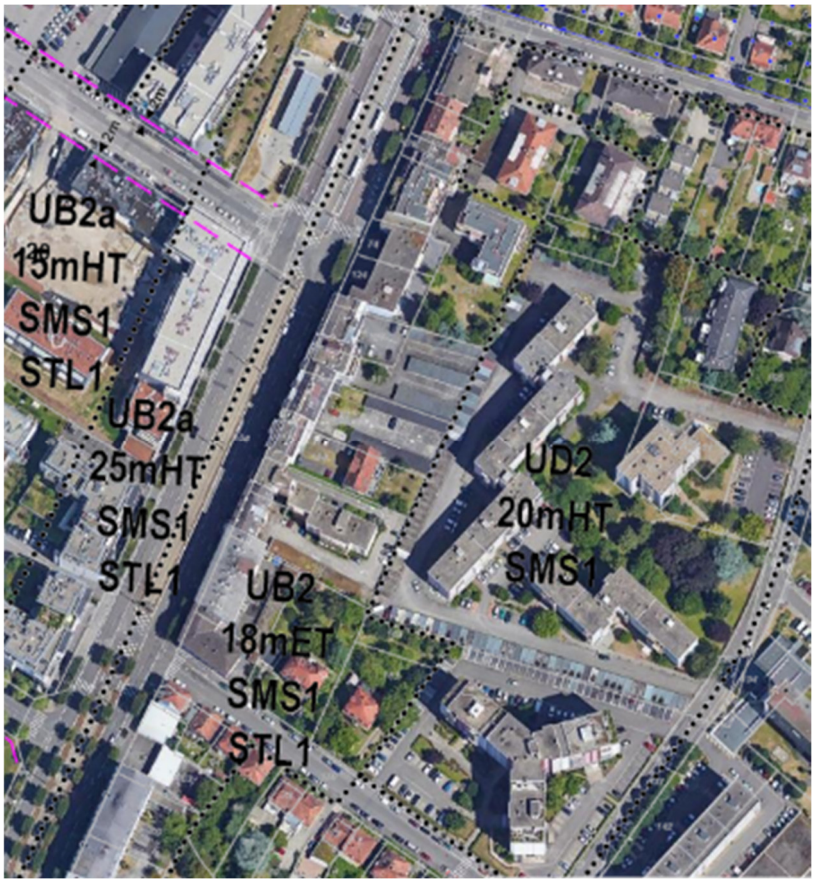
En premier lieu, l'interface avec la façade Ouest, au contact de la Plaine des Bouchers a fait l'objet de règles qui permettent de poursuivre des objectifs spécifiques. Pour cela, un secteur de zone UB2a s'appuyant sur des dispositions particulières a été mis en place, afin d'encadrer et de poursuivre ce renouvellement de la partie Ouest de l'axe. Comme cela est exposé dans le rapport de présentation du PLU, ces dispositions particulières sont les suivantes :

- un différentiel entre les parties en rez-de-chaussée et les niveaux situés au-delà ;
- un différentiel et une gradation des hauteurs ;
- la mise en place de « Servitude de taille de logements » (STL) permettant d'imposer des logements d'une taille minimale[7].

La partie Est de l'avenue a quant à elle été inscrite de façon plus commune en secteur de zone UB2, notamment pour permettre le maintien et la densification des tissus de faubourg le long d'axes majeurs.

Il apparaît à l'usage que le choix du périmètre du secteur de zone UB2 à l'Est de l'avenue de Colmar pourrait néanmoins être précisé sur certains espaces. En effet, une grande partie Est de ce secteur de zone correspond davantage à des morphologies urbaines de second rang qui n'ont pas vocations à poursuivre les mêmes objectifs que ceux propres à l'avenue de Colmar et rappelés ci-avant.

[7] La mise en œuvre de la STL n'est pas propre au secteur de zone UB2a situé à l'Ouest de l'avenue mais a été localisée de part et d'autre de l'avenue de Colmar afin de favoriser la création de logements familiaux (avec au moins 50 % de logements comportant au moins 3 pièces, soit un séjour et deux chambres) afin de permettre l'installation des familles dans ce secteur très spécifique de renouvellement urbain de Strasbourg.



Orthophotoplan du secteur et règlement graphique actuel du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans ce cadre, afin de mieux appréhender la valeur urbaine et patrimoniale présente sur certaines poches de ce secteur, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rendre plus cohérentes les possibilités constructibles données par le PLU avec les objectifs inhérents aux morphologies et formes urbaines spécifiques de ce tissu urbain, sur des séquences très localisées.

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UB2 du PLU à 18 m à l'égout de toiture ne permet pas de garantir le maintien du tissu actuel, au caractère parfois patrimonial notamment le long de la rue de la Canardière et de la route de la Meinau. Des constructions en second rideau par rapport à l'axe de l'avenue s'élèvent en effet à un maximum de R+4 au Nord le long de la route de la Meinau, et R+2 au Sud le long de la rue de la Canardière. Le constat de cette inadéquation entre les objectifs d'un zonage spécifique du PLU et le tissu existant fait notamment peser des risques d'une transformation trop importante et trop peu cohérente sur ce secteur.

Dans cette mesure, la collectivité souhaite mieux encadrer et préserver la cohérence de la morphologie et des gabarits bâtis de cette partie Est du secteur de zone UB2, sans remettre totalement en question les possibilités d'évolution du tissu.

Pour répondre à ces objectifs, il est proposé de combiner plusieurs outils du règlement du PLU, tels que la hauteur maximale autorisée, l'emprise au sol, la protection de certains espaces plantés ou encore la reconnaissance du caractère patrimonial de certaines constructions.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte des éléments exposés ci-avant, il est proposé les modifications suivantes au règlement graphique du PLU :

- reclassement partiel de la partie Est de la zone UB2 / 18m ET / SMS1 / STL1 située en second rang de l'Avenue de Colmar :
  - en zone UB4 / 7m ET en partie Sud, au niveau de la rue de la Canardière ;
  - en zone UB4 / 11m ET en partie Nord, au niveau de la route de la Meinau ;
- inscription en « bâtiment intéressant » des n° 3 et n° 5 rue de la Canardière ;
- inscription de deux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) en cœur d'îlot.

80. Commune de STRASBOURG – Quartier de Neudorf – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie – Route de l'Hôpital / rue de Belfort / rue du Grand Couronné

a. Présentation - Explications - Justifications

La route de l'Hôpital marque l'entrée Nord-Ouest du quartier de Neudorf. Cet axe de faubourg typique est constitutif d'un tissu urbain hétérogène qui a évolué et s'est structuré au fil du temps, des mutations de la ville et des opportunités foncières. En atteste la limite Nord qui a été totalement reconfigurée ces dernières années notamment dans le cadre des opérations de la ZAC Etoile, en cohérence avec le développement urbain de l'ensemble des « Fronts de Neudorf ».



Localisation du secteur - (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette entrée de quartier le long de la route de l'Hôpital est également marquée par un ensemble d'immeubles historiques de taille modeste (R+1 à R+3), au carrefour des rues de Belfort et du Grand Couronné.

Afin de prendre en compte la valeur urbaine et patrimoniale de cet ensemble de bâtiments qui marque une identité singulière de l'entrée Nord-Ouest de, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rendre plus cohérentes les possibilités constructibles données par le PLU avec la morphologie spécifique de ce tissu urbain très localisé.

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UB2 du PLU à 15 m à l'égout de toiture ne permet pas de garantir le maintien du caractère patrimonial de ce tissu existant qui s'élève à R+3 maximum. Pour mieux tenir compte de la morphologie urbaine existante et éviter un risque de voir petit à petit des successions d'opérations de démolitions / reconstructions, la collectivité fait le choix de la préservation de cette dernière. Il est donc proposé de modifier le PLU, qui permet d'aller aujourd'hui jusqu'à 15 m à l'égout de toiture, en conséquence.

La collectivité souhaite ainsi mieux encadrer et préserver la cohérence de la morphologie et des gabarits bâtis de cette entrée de faubourg, sans remettre totalement en question les possibilités d'évolution du tissu. Pour ce faire, il est proposé de baisser la hauteur maximale constructible sur ce petit ensemble urbain cohérent de part et d'autre de la route de l'Hôpital, le long de la façade Sud de la rue de Belfort et de la rue du Grand Couronné.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de faire évoluer la hauteur maximale autorisée dans une partie de la zone UB2 en la passant de 15m ET à 10m ET sur une partie de la zone.

80a. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau – Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie rue Félix

a. Présentation - Explications – Justifications

A l'intersection de la rue Félix et de la rue du Plan se trouve une petite unité foncière (d'une superficie de moins de 160 m²) actuellement couverte par deux zones différentes du PLU : la grande majorité en zone UB4 et un petit reliquat en zone UCA2. Occupée par une maison individuelle en secteur pavillonnaire, cette unité foncière à cheval sur deux zones différentes ne permet aucune transformation de l'existant, en contradiction avec les orientations du PLU poursuivies pour ce type de tissu.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'Eurométropole de Strasbourg propose par conséquent de faire évoluer cette incohérence de zonage, consistant à ajuster les limites du zonage d'une parcelle pour inclure l'ensemble de l'unité foncière dans la même zone, à savoir la zone UB4.

Cette proposition s'avère cohérente avec les objectifs du PLU qui visent à permettre la réalisation d'extensions au sein du tissu déjà constitué afin notamment de réduire la consommation foncière en extension, tout en encadrant la constructibilité et en conservant le caractère pavillonnaire à dominante d'habitat individuel caractéristique du secteur.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inclure l'ensemble de la même unité foncière au sein de la UB4.

81. Commune de LINGOLSHEIM – Instauration de trois PAG sur le secteur de zone UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné par le projet de modification est situé à l'Ouest de la commune de Lingolsheim, au Sud de la rue de la Gare aux Marchandises, à l'Est de la rue de la Gare et au Nord de la rue des Vignes.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Ce secteur présente un cœur d'îlot dans lequel les constructions à vocation principale d'habitation, sous forme d'habitat individuel, sont autorisées.

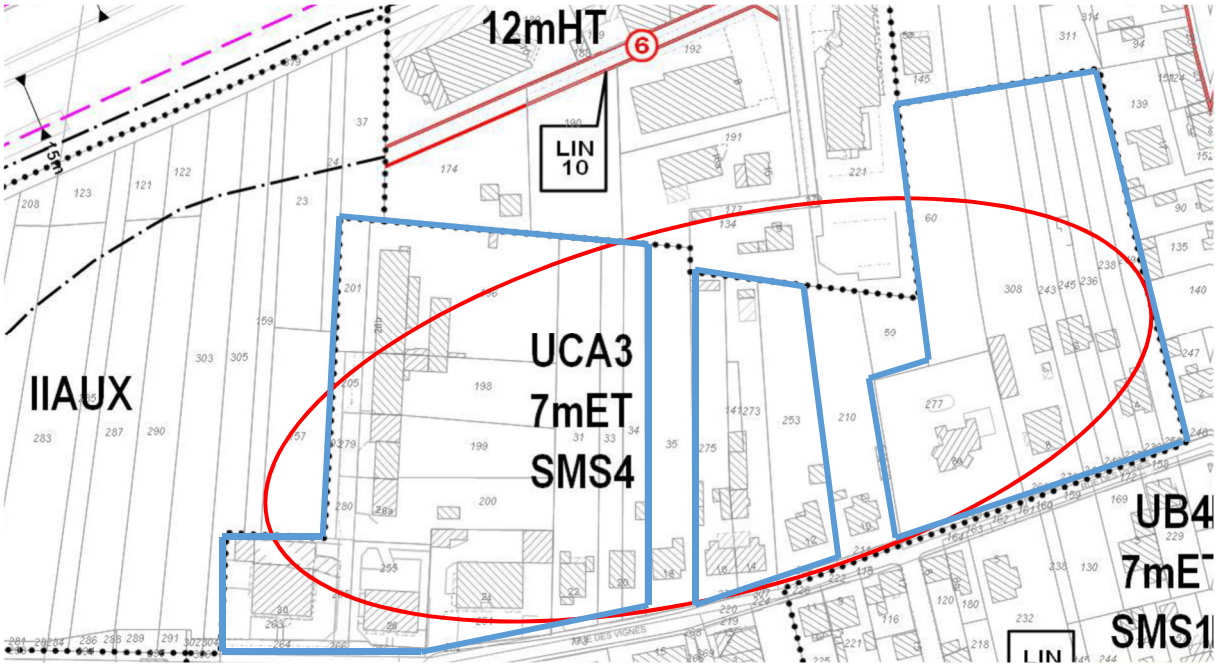


Source : Google map

Ce secteur a une superficie d'environ 4 hectares. Cette surface permet de construire un nombre conséquent de logements.

C'est la raison pour laquelle ce secteur avait été identifié et classé comme un secteur de mixité sociale dans lequel, lorsqu'un programme de construction est supérieur ou égal à 6 logements, il doit être réalisé 25 % de logements sociaux.

Cela permet de contribuer à l'objectif de création de 25 % de logements sociaux imposés par la loi et d'assurer la bonne répartition géographique de ce type de logements sur l'agglomération.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

La commune craint, qu'en l'absence de réflexion préalable pour coordonner les projets de construction à venir, que l'aménagement de ce secteur risque de ne pas satisfaire les futurs habitants et de poser des problèmes de cohabitation avec les quartiers avoisinants.

Aussi, il est proposé d'instaurer trois périmètres de Projet d'aménagement global (PAG) sur ce secteur de manière à redéfinir ou ajuster, en tant que de besoin, l'organisation viaire ou la préservation d'espaces non bâtis pouvant contribuer au bien-être des futurs habitants.

La création de trois PAG est liée au fait que deux projets ont été autorisés sur les trois parcelles du secteur UCA3 situé au Nord de la rue des Vignes.

Cette servitude d'urbanisme est opposable le temps qu'un porteur de projet et la collectivité partagent un projet.

La durée de 5 ans du PAG, à compter de la date d'approbation de la présente modification, est suffisamment longue pour que les propriétaires puissent mener leurs réflexions sur l'aménagement global de chacun des secteurs couvert par un PAG.

A charge de l'organe délibérant de l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune de Lingolsheim, de lever cette servitude sur la base d'un projet qui fasse consensus avant l'échéance des cinq ans.

A noter que dans ce périmètre de projet, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles d'une surface de plancher inférieure à 10 m² sont admises.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le rapport de présentation du PLU / Tome 4 ;
- le règlement graphique, plans n° 44 et 51 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plans n° 13 et 14 au 1/5000e.

82. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) sur l'ancien site « Caddie », autour de la rue des Champs

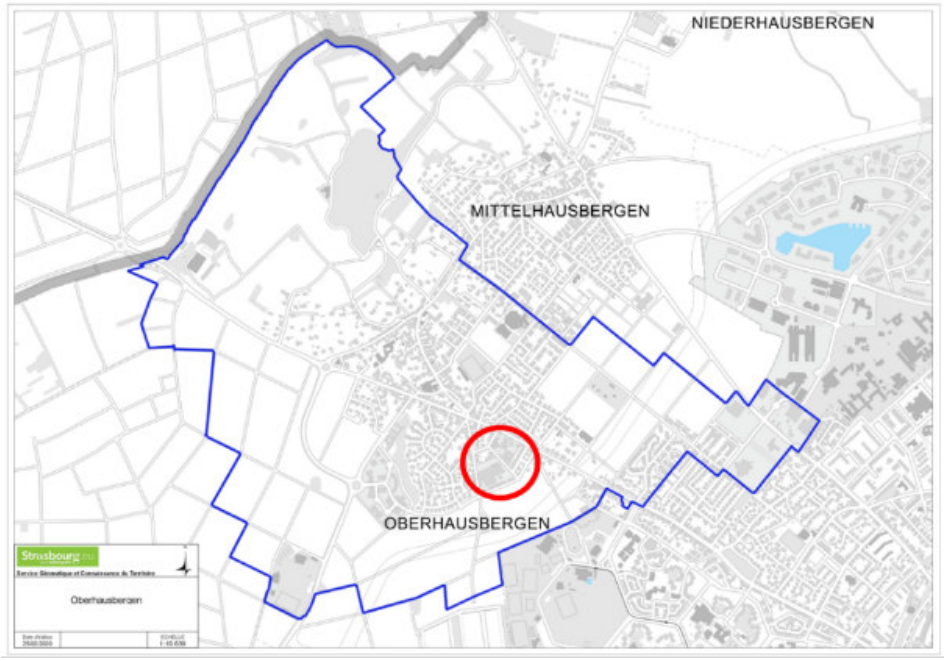
a. Présentation - Explications – Justifications

L'entreprise Caddie, fabriquant de chariots pour supermarché, a fermé son site à Oberhausbergen, en 2012, suite au transfert de son activité de production à Drusenheim. Depuis lors, l'ensemble industriel représente une friche de 2,7 ha dans la partie Sud-Est de la commune.

La friche se situe à proximitié immédiate des cafés « Henri », dont l'activité est également amenée à muter dans un futur proche. Les deux espaces sont enserrés dans un tissu majoritairement pavillonnaire.

La friche industrielle Caddie et le site en activité des cafés Henri sont limitrophes, classés tous deux en zone à vocation d'activités « UXb1 » au règlement graphique du PLU. Cette proximité prône pour la définition d'un parti d'aménagement global. Il s'agit de créer les conditions pour faire émerger un projet cohérent en matière de déplacements, d'accessibilité ou encore de programmation, en cas de mutation du secteur.

Par ailleurs, le périmètre de la servitude correspond à des sites historiques à vocation d'activités. La phase préalable d'études avant la levée du Plan d'aménagement global (PAG) permettra de vérifier la compatibilité des sols et sous-sols et d'établir les mesures à prendre pour garantir les enjeux de santé publique, notamment sur les parcelles situées le long de la route de Saverne, avant tout projet de requalification.



Désireuses d'accompagner et de maîtriser la mutation de l'ensemble de ce site, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune souhaitent instaurer sur ce secteur une servitude dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celui-ci est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme.

Ce PAG est motivé pour les raisons suivantes :

- poser une réflexion globale sur un secteur scindé en plusieurs entités, de part et d'autre de la rue des Champs ;

- préparer une mutation du secteur en y intégrant aux futurs aménagements et constructions, les politiques publiques en matière de diversité de logements, de qualité urbaine, d'air, de climat et d'énergie ;

- maîtriser un développement urbain cohérent, au regard du milieu environnant ;

- donner du temps à la commune pour se doter des équipements nécessaires pour l'accueil d'une nouvelle population ;

- prendre en compte les pollutions résiduelles liées à l'activité industrielle préexistante et dépolluée, conformément à l'usage futur envisagé.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour 5 années. Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure d'évolution du document d'urbanisme viendra supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement et la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, un PAG est inscrit sur la totalité de la zone UXb1 située de part et d'autre de la rue des Champs. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 7 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 23 et n° 24 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

L'échéance du PAG est fixée à cinq ans à compter de l'approbation de la présente modification n° 3 du PLU.

83. Commune de SCHILTIGHEIM – Inscription d'une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) sur l'ancien site brassicole Schutzenberger – Rue de la Patrie

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ancien site brassicole Schutzenberger est situé entre la rue de la Patrie, la rue des Chasseurs et la rue Schutzenberger.



Carte de localisation du site

L'entreprise Schutzenberger se développe, rue de la Patrie à Schiltigheim, à partir de 1847, avec la création des premières caves de stockage de la brasserie, alors implantée dans le quartier de la Krutenau à Strasbourg. Elle regroupe l'ensemble de ses productions brassicoles à Schiltigheim en 1864.

Les activités brassicoles s'y déroulent tout au long du XXe siècle et ce jusqu'à la procédure de liquidation judiciaire qui intervient en 2006 et qui a pour conséquence la cessation d'activités et la fermeture du site brassicole schilikois.

Depuis lors, le site d'activités constitue une friche de 2,6 ha, au Sud-Est du ban communal, à l'interface entre le site de développement métropolitain Wacken-Europe et le centre-ville de Schiltigheim, la seconde ville de l'Eurométropole de Strasbourg, en terme de nombre d'habitants.

Sa situation, sa superficie et son patrimoine en font un site stratégique tant à l'échelle de la ville de Schiltigheim qu'à l'échelle métropolitaine.

L'histoire industrielle du site avec la présence des caves brassicoles, de pollution du sol et du sous-sol sont des enjeux environnementaux à intégrer dans sa requalification future.

L'ensemble de ces enjeux sont détaillés ci-après.

Enjeu historique et patrimonial du site

Le site de l'ancienne brasserie constitue un héritage du patrimoine industriel brassicole de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Il fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis 2008.

Sont inscrits par arrêté préfectoral du 30 janvier 2008 :

- les bâtiments de la salle de brassage et la seconde maison de maître en totalité ;
- les façades et toitures de la chaufferie, de la salle des machines, de la malterie, de la cheminée, de la première maison de maître, de l'atelier de soutirage, de la canetterie, des vestiaires, des bureaux, de l'édicule avec horloge situé dans la cour, de la maison du chef brasseur, de l'atelier de fabrication de limonade.

Une partie des bâtiments semble dater de la seconde moitié du XIXe siècle, période à laquelle l'entreprise concentre ses activités sur le site schilikois.



Louis Schutzenberger, à l'origine de la fondation du site, fut l'introducteur en Alsace de la méthode de fermentation basse, qui permettait de fabriquer la bière toute l'année. Ainsi, le site accueille les premières caves/glacières du brasseur Schutzenberger en 1847, qui a adopté la

méthode bavaroise de fermentation basse. L'installation de la brasserie à proprement dite est effective en 1863. Des ateliers complémentaires sont installés progressivement jusqu'en 1912.

Cavités souterraines

La présence des cavités souterraines liées à la nature de l'activité passée, constitue un enjeu en matière de sécurité publique qu'il y a lieu d'intégrer dans le projet d'aménagement futur.

Le site a fait l'objet de plusieurs états des lieux, le premier en 1998 et le second en 2005.
Le réseau souterrain s'étend sur près de 6 800 m², à une profondeur de 8,8 m (soit une cote de 135.4 m NGF). Ce réseau est subdivisé en 3 galeries de communication, 18 salles de garde de la bière, 4 magasins, 4 salles de fermentation et 2 salles de filtration.



Localisation du réseau de cavités souterraines

Les états des lieux ont permis de mettre en évidence :

- une obstruction totale du Nord des souterrains, ainsi que des zones où des remblais ont été déposés depuis la surface ;
- la présence de limon dû au léger affaissement observable en surface ;

- des traces d'infiltration d'eau sur les murs et notamment au Sud du site, provenant de fuites dans les gouttières ou le réseau ;
- la présence de vide suspecté entre la surface et la galerie 8.

La nappe alluviale atteint la cote de 135,7m NGF durant la période de hautes eaux, soit 8,5 m sous la surface. Certaines galeries peuvent présenter périodiquement une inondation partielle du fait de la remontée du niveau de la nappe, notamment au droit des galeries situées les plus au Sud du site.

Au regard de cet état des lieux, tout projet de requalification du site devra prévoir, dès sa conception, les dispositions pour garantir la sécurité des personnes ainsi que l'entretien des éventuelles cavités conservées ou consolidées.

Qualité des sols et des sous-sols

L'ancien site de la brasserie Schutzenberger a été le siège de plusieurs activités polluantes, soumises à autorisation par arrêté préfectoral :

- production de bière ;
- compression et réfrigération ;
- dépôt de liquides inflammables (hydrocarbures, fuel, …).

Les visites du site ont mis en évidence la vétusté du matériel de stockage des hydrocarbures. Les fuites possibles dans le sol ne sont donc pas à exclure.

Vu ces éléments et par principe de précaution, l'Eurométropole de Strasbourg, au PLU approuvé en décembre 2016, a inscrit une restriction d'usage afin de garantir que l'usage du site soit compatible avec la qualité du sol et du sous-sol.

Cette restriction d'usage pourra, si besoin, évoluer sur la base d'un projet d'aménagement validé et sous réserve d'une étude quantitative des risques sanitaires (EQRS) qui justifient de la bonne prise en compte des enjeux sanitaires liées à une éventuelle pollution résiduelle des sols.

Situation stratégique

La position du site à l'interface avec Strasbourg (place de Haguenau, Wacken, Parlement européen, pistes cyclables, gare TGV, autoroutes), à proximité immédiate du centre de Schiltigheim et à proximité du Centre médico chirurgical obstétrical (CMCO), des jardins familiaux de la ceinture des glacis, en fait un secteur stratégique.

D'une emprise d'un seul tenant, le site en friche constitue un potentiel à requalifier de 2,7 ha, à proximité immédiate du cœur métropolitain et répondant aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg tant en matière de développement que de gestion économe du foncier.

L'insertion d'un projet dans un milieu urbain constitué, l'accessibilité, l'articulation entre les quartiers, les déplacements à l'échelle du Nord de l'agglomération, mais aussi la requalification des espaces publics et la place donnée aux espaces de nature, sont autant de sujets à appréhender dès la conception de la requalification du site.

À l'échelle de la ville de Schiltigheim, l'émergence de plusieurs projets urbains d'envergure et une production de logements soutenue, qu'il s'agisse de logements neufs ou de renouvellement urbain aux Écrivains implique de définir, pour le site Schutzenberger, une programmation adaptée et en cohérence avec les besoins de la ville et de la population.

Perspectives de requalification du site

Au regard de cet état des lieux et des enjeux identifiés, la ville de Schiltigheim a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg par délibération du 5 février 2019, pour l'assister dans ses réflexions quant à la future requalification du site.

Dans l'attente de la définition d'un parti d'aménagement, l'Eurométropole de Strasbourg et la ville de Schiltigheim souhaitent encadrer la constructibilité du site, actuellement classé en zone UXb1 – 25m HT (zone à dominante d'activités).

Dans cette perspective, il est proposé de créer une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Mise en place au titre de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme, cette servitude gèle la constructibilité du site pour une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation de la présente modification n° 3 du PLU.

Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure d'évolution du PLU viendra supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement et une éventuelle Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, un PAG est inscrit sur la totalité de la friche brassicole Schutzenberger, classée en zone UXb1 et située entre la rue de la Patrie, la rue des Chasseurs et la rue Schutzenberger.

L'échéance du PAG est fixée à cinq ans à compter de l'approbation de la présente modification n° 3 du PLU.

84. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Inscription d'un PAG sur une partie des zones UB4 et UCB1 entre la rue Bussière et le canal des Français

a. Présentation - Explications - Justifications

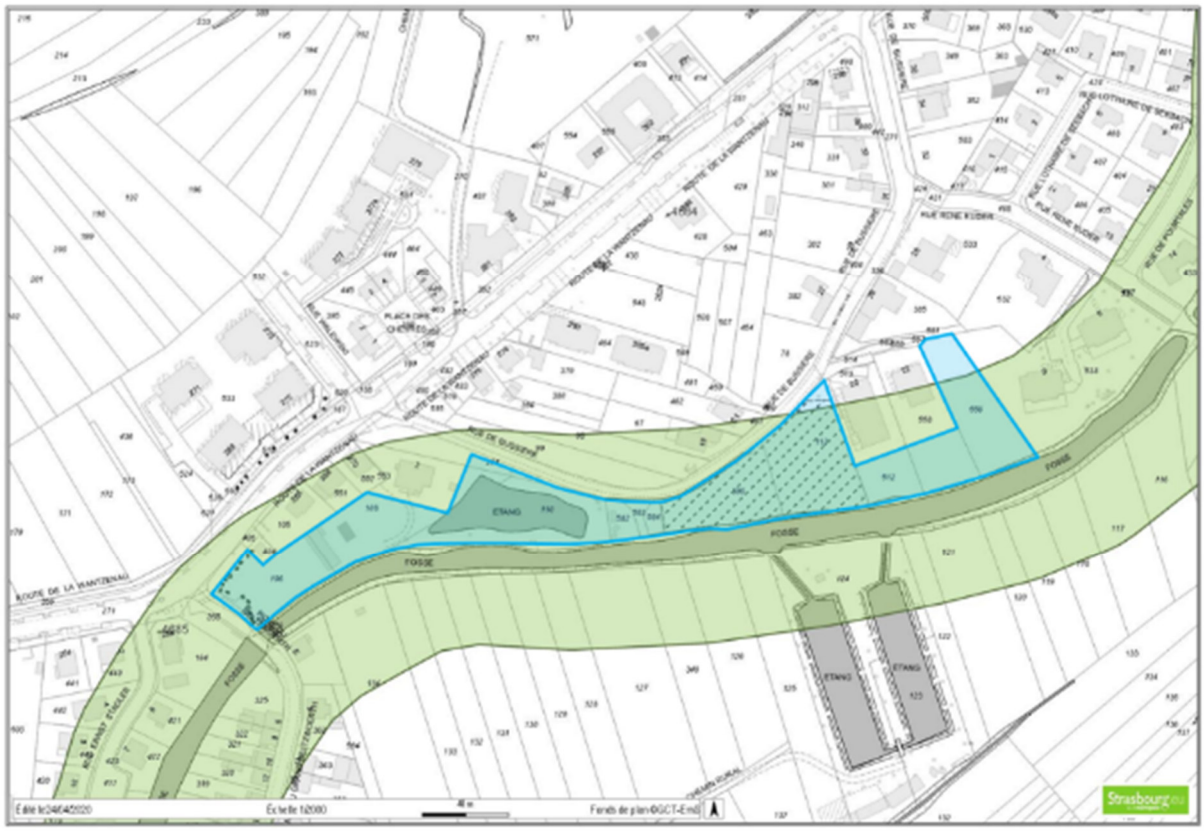
Le secteur concerné par le présent point de modification est situé au Nord du quartier de la Robertsau. Plus précisément, il est délimité entre la rue de Bussière au Nord, le Canal des Français au Sud, le chemin du grand Beltzwoerth à l'Ouest et la rue René Kuder à l'Est.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il s'agit d'un secteur classé au PLU en zone urbaine constructible UB4 / 7m ET et UCB1 / 7m ET. Au-delà de ce zonage, l'ensemble de ce secteur concentre de forts enjeux environnementaux et paysagers au regard notamment de la « Trame verte et bleue » (TVB). Il constitue un corridor végétalisé qui fait office de zone tampon entre la partie déjà urbanisée au Nord (route de La Wantzenau et rue de Bussière) et le Canal des Français au Sud. Cette partie densément végétalisée, à l'interface avec la plaine agricole au Sud et le Canal assure un rôle important en termes de fonctionnement et de continuité écologiques, et constitue à ce titre un support de biodiversité.

Tenant compte de ces éléments et afin de permettre l'émergence de projets en bonne compatibilité avec les enjeux de la TVB, la collectivité souhaite engager sur le secteur de la rue de Bussière une étude permettant de dégager des préconisations et des orientations d'aménagement cohérentes à l'échelle plus large, permettant de tenir compte des multiples problématiques présentes (environnement, paysage, desserte, réseaux etc.).



Plan du secteur superposant le corridor de la Trame Verte et Bleue (en vert)
et le périmètre retenu pour le PAG (en bleu)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour cela, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent instaurer sur ce secteur une servitude dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG). Celui-ci est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et motivé pour les raisons suivantes :

- poser une réflexion globale sur un secteur aux forts enjeux environnementaux et paysagers en lien avec les continuités écologiques des abords du Canal des Français et la trame verte et bleue ;
- intégrer aux futurs aménagements et constructions les politiques publiques en matière de diversité de logement, de qualité urbaine et architecturale, d'air, de climat et d'énergie ;
- maîtriser un développement urbain cohérent, au regard du milieu environnant ;
- donner du temps à la collectivité de planifier le déploiement des équipements et réseaux nécessaires pour absorber de nouveaux projets d'urbanisation le cas échéant, notamment par rapport aux capacités des voiries à prévoir pour la desserte viaire du quartier.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour une durée maximale de 5 ans. Cela étant, la définition d'un projet d'ensemble cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une procédure de modification peut supprimer le dispositif et retranscrire le projet dans une évolution du règlement ou la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Par ailleurs, la mise en place de cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire la réalisation de travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



Orthophotoplan du secteur, règlement graphique du PLU et périmètre retenu pour le PAG (en bleu)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte de ces éléments, il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU un périmètre de PAG sur le secteur situé entre la rue de Bussière et le Canal des Français. L'échéance du PAG est fixée à une durée de 5 ans maximum, à compter de la date d'approbation de la présente modification.

Le « Tome 4 – 1.6. Exposé des motivations du règlement » du rapport de présentation du PLU est également complété en conséquence.

VII – ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) ET DES MARGES DE RECUL

Les marges de recul des constructions

Dans l'inscription de marges de recul au règlement graphique, le PLU a cherché à définir des zones non constructibles par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux cours d'eau selon la nécessité des milieux traversés et des opportunités et contraintes du milieu.

Tout d'abord, le PLU ne fixe en principe aucune marge de recul dans plusieurs cas de figure :

- le long des cours d'eau traversant les grands massifs forestiers ;
- en présence de quais et/ou de voies routières sur berges ou à proximité immédiate de celles-ci ;
- sur les constructions repérées en tant que « bâtiment exceptionnel » et « bâtiment intéressant », pour lesquelles le critère patrimonial est privilégié.

En dehors de ces cas de figure, la règle de base définit trois niveaux de recul, en cohérence avec les dispositions du SCOTERS :

- 30 m dans les zones agricoles et naturelles ;
- 15 m dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- 6 m dans les zones à densité bâtie importante.

Par exception, des marges de recul de 10 m et 12 m ont également été définies localement. Ces reculs sont ceux qui figuraient dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs, et ont contribué à structurer un front urbain relativement net le long de ces marges.

Le PLU fait le choix de définir les marges de recul à l'échelle des différentes séquences urbaines, et du contexte urbain dominant dans chacune d'entre elles. Une séquence s'appuie sur des critères d'urbanisme présentant une relative homogénéité pour former un linéaire cohérent, à l'échelle d'un groupe de parcelles. Ces critères sont :

- des marges de reculs de constructions plus ou moins similaires ;
- une occupation du sol relativement homogène, telle qu'une dominante de fonds de jardins privatifs non bâtis, de jardins familiaux, d'espaces verts publics, d'équipements etc.

Les emplacements réservés

Le règlement graphique comporte plus de 2 000 emplacements réservés pour préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme. Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et permettent de les mettre en œuvre. Ils permettent également de donner une certaine visibilité aux futurs projets d'aménagement.

Compte-tenu de l'importance de l'échelle géographique du PLU, et pour pouvoir faciliter leur repérage au plan, le règlement graphique propose une numérotation des emplacements réservés à la commune, suivant un code en trois lettres pour chacune d'entre elles.

Sur le fond, les emplacements réservés visent à mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier celles relatives à la mobilité (tous modes), à l'offre en services et en équipements et à la trame verte et bleue. Ils peuvent être inscrits dans l'objectif de :

- créer ou améliorer des voiries dédiées à tous les modes de déplacement ;
- créer des aires de retournement ou de stationnement ;
- créer ou améliorer des cheminements dédiés aux modes doux (piétons, cycles etc.) ;
- créer ou améliorer des voiries dédiées aux transports en commun ;
- créer ou valoriser des espaces verts et autres espaces publics (squares, jardins familiaux, plantations aux alentours des quartiers, champs et cours d'eau etc.) ;
- créer ou étendre des équipements d'intérêt public (école, salle de sport, ateliers municipaux etc.) et d'intérêt général (stations d'épuration, captages d'eau potable etc.).

Une fois qu'un emplacement réservé est inscrit, il permet à la collectivité bénéficiaire, au moment d'une transaction immobilière, d'avoir un droit de priorité pour acquérir le foncier concerné par l'emplacement réservé, qui reste au demeurant inconstructible quel que soit son zonage.

La modification n° 3

La modification n° 3 est l'occasion de faire évoluer des marges de recul sur les communes d'Eckbolsheim et de Wolfisheim.

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés évoluent sur les communes de Bischheim, d'Eckbolsheim, de Geispolsheim, de Hoenheim, d'Illkirch-Graffenstaden, d'Oberhausbergen, d'Ostwald, de Schiltigheim, de Strasbourg – Centre, de Vendenheim et de Wolfisheim.

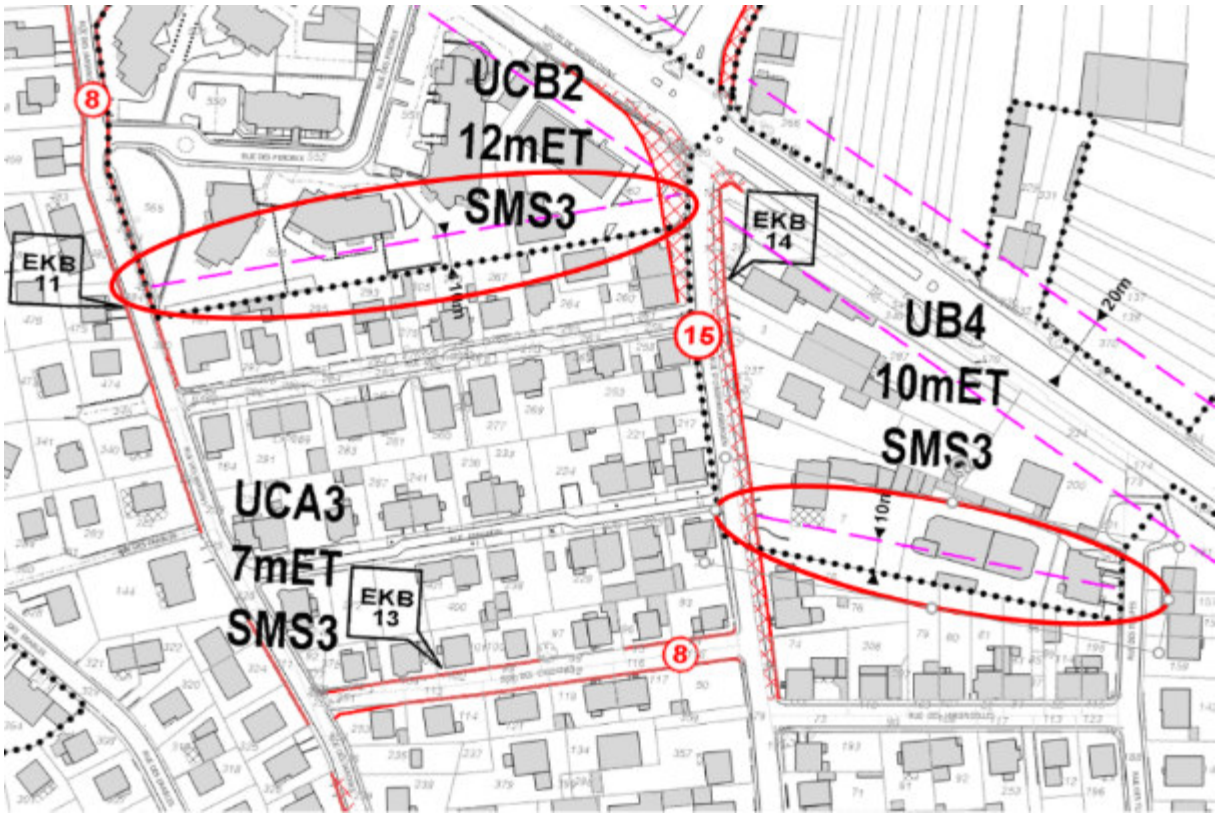
ÉVOLUTION DES MARGES DE RECUL

85. Commune d'ECKBOLSHEIM – Suppression de marges de recul – Rue des Hirondelles et rue des Pigeons

a. Présentation - Explications – Justifications

En second rang des rues des Hirondelles et des Pigeons, à Eckbolsheim, figurent deux marges de recul.

Celles-ci imposent un recul de 10 m vis-à-vis de la limite des zones UB4 et UCB2.



Ces marges de recul ne sont pas motivées par un principe d'aménagement. De plus, elles impactent des constructions existantes, pouvant à terme empêcher leur développement.

Aussi, il est proposé de supprimer ces marges de recul.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les marges de recul citées sont supprimées au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

86. Commune de WOLFISHEIM – Ajustement des marges de recul

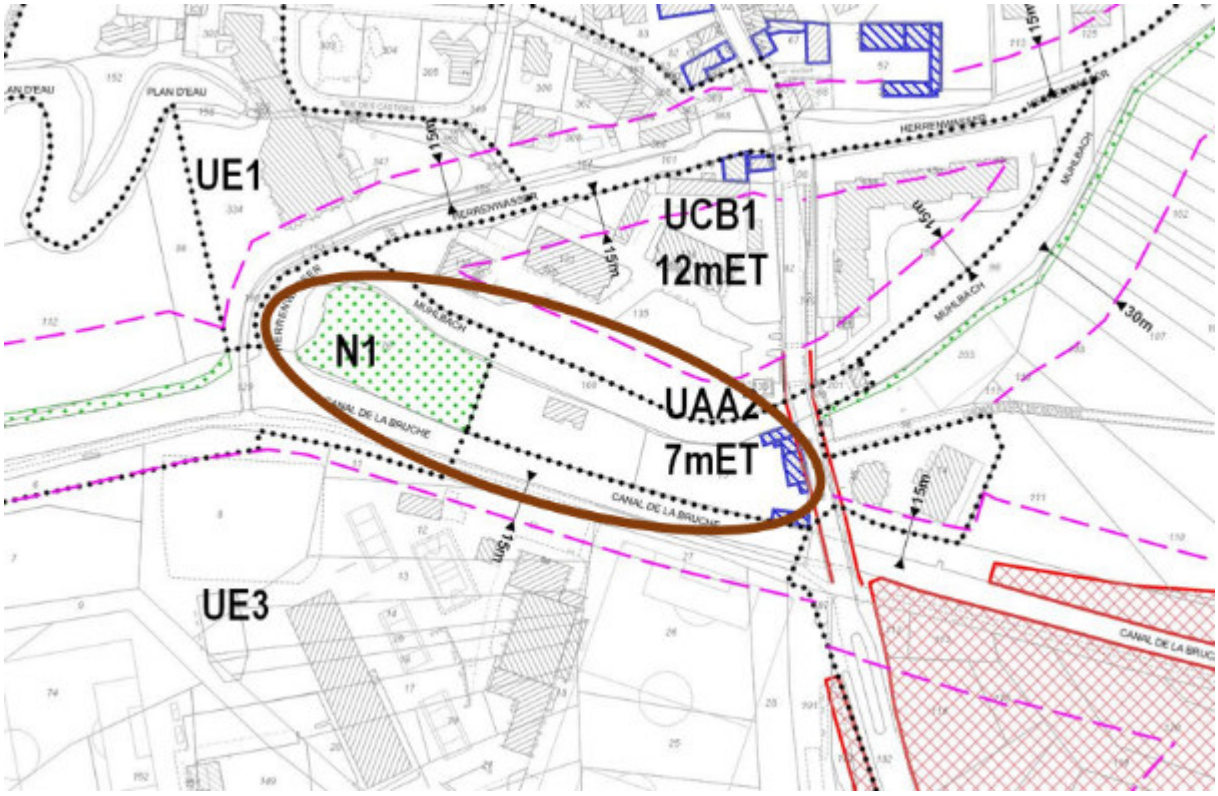
a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Wolfisheim souhaite procéder à une mise à jour des marges de recul inscrites sur son ban. Pour se faire, le projet de modification prévoit d'une part l'instauration de marges de recul, le long du Canal de la Bruche et du Muhlbach, et, d'autre part, la suppression de marges devenues obsolètes.

- Création d'une marge de recul

Au Sud du ban, une île se situe entre le Muhlbach, au Nord, et le Canal de la Bruche au Sud. Elle correspond à l'implantation d'un ancien moulin.

Ce site se situe pleinement dans le corridor écologique de la Bruche. Cela étant, il n'est pas couvert par une prescription particulière liée à sa proximité avec deux bras d'eau.



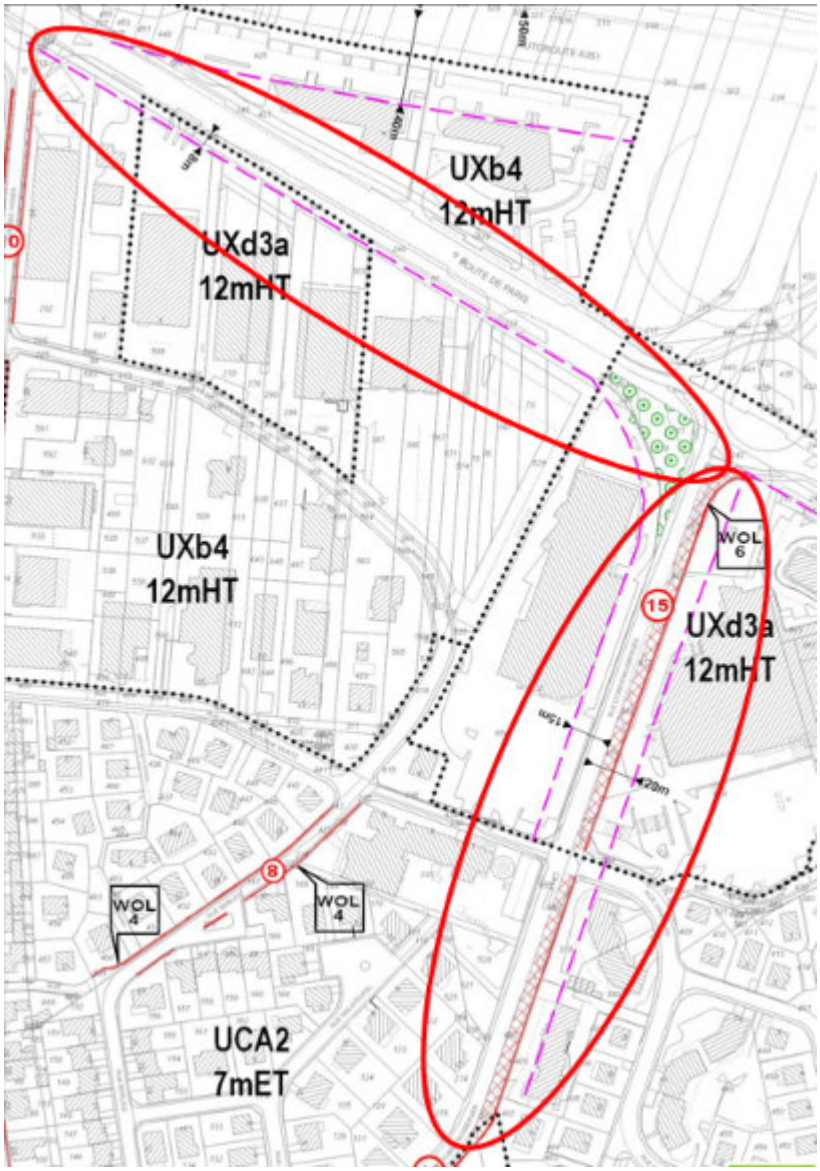
Afin de combler ce manque, il est proposé de poursuivre les marges de recul de 15 m, situées en amont et en aval du Moulin.

La mise en œuvre de ces marges de recul aboutit à la préservation totale de ce site remarquable.

- Suppression de marges de recul

Le long de la route de Paris et de la rue d'Oberhausbergen, à Wolfisheim, figurent deux marges de recul. Celles-ci sont un héritage des prescriptions du Département du Bas-Rhin quant à l'implantation des constructions le long de ses infrastructures.

Aujourd'hui, ces voiries sont de la compétence de l'Eurométropole de Strasbourg. De plus, elles sont en milieu urbain constitué. Ainsi, elles peuvent limiter la densification du tissu en ne permettant pas une constructibilité plus près des voies. L'article 6 des zones UX permet une implantation à 5 m minimum de l'emprise publique.



Considérant que ces marges de recul sont obsolètes, il est proposé de les supprimer.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les marges de recul inscrites le long du Muhlbach et du Canal de la Bruche sont ajoutées. Les marges de recul le long de la route de Paris et de la rue d'Oberhausbergen sont supprimées du règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 29 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

ÉVOLUTION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

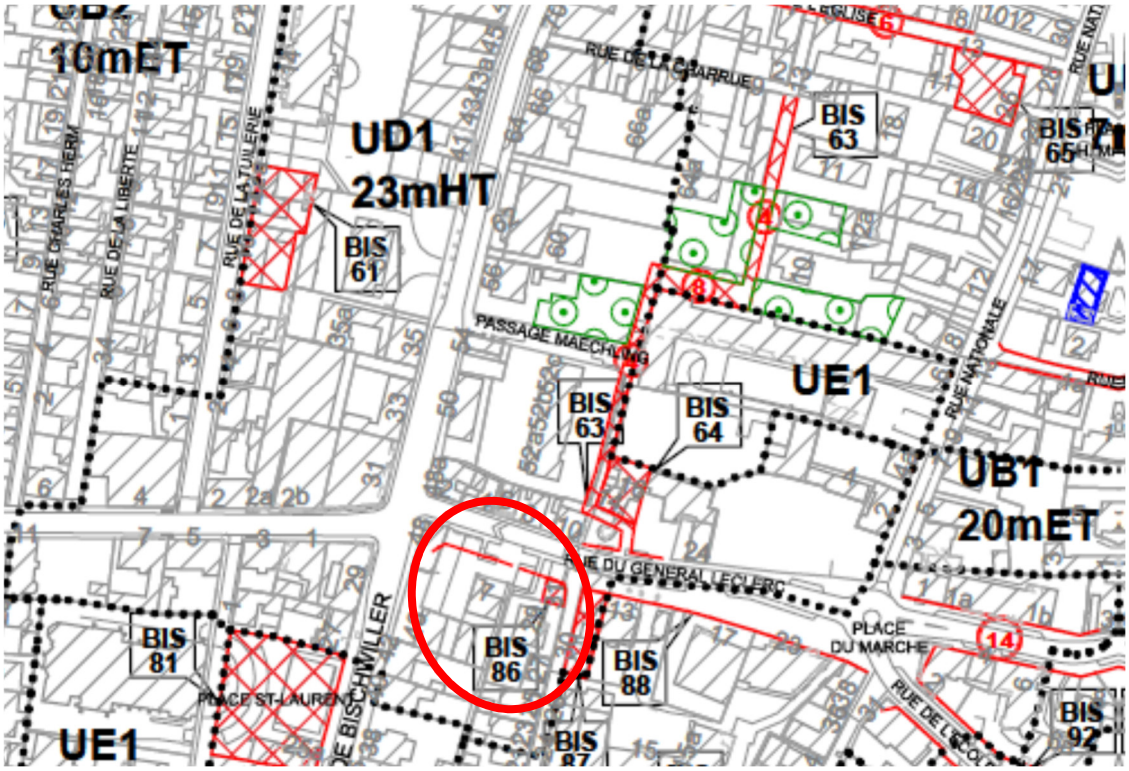
87. Commune de BISCHHEIM – Suppression de l'ER BIS 86 et réduction de l'ER BIS 88, situés entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Bischheim souhaite supprimer l'emplacement réservé BIS 86 dont la destination est d'agrandir un parking et réaliser l'aménagement d'un espace vert de proximité à l'intersection de la rue du Général Leclerc et de la rue Waldteufel. La commune souhaite également réduire la portion de l'emplacement réservé BIS 88 entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel.

La commune de Bischheim est bénéficiaire de cet espace d'une superficie de 0,54 ares.

L'emplacement réservé BIS 86 peut être supprimé puisque l'opération qui y était prévue a été réalisée, tandis que la rue du Général Leclerc a été récemment réaménagée par l'Eurométropole de Strasbourg.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé BIS 86 est supprimé de la liste des emplacements réservés et la portion de l'emplacement réservé BIS 88 entre la rue du Général Leclerc et la rue Waldteufel est supprimée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~BIS~~	~~86~~	~~Extension du parking accompagné d'un aménagement d'un espace vert de proximité rue du Général Leclerc-rue Waldteufel.~~	~~Commune de Bischheim~~	~~0,54~~
BIS	88	Élargissement de la rue du Général Leclerc, rue de la Robertsau - RD 185	Eurométropole de Strasbourg	~~8,93~~ 9,32

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

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

88. Commune de BISCHHEIM – Réduction de l'ER BIS 61 situé rue de la Tuilerie

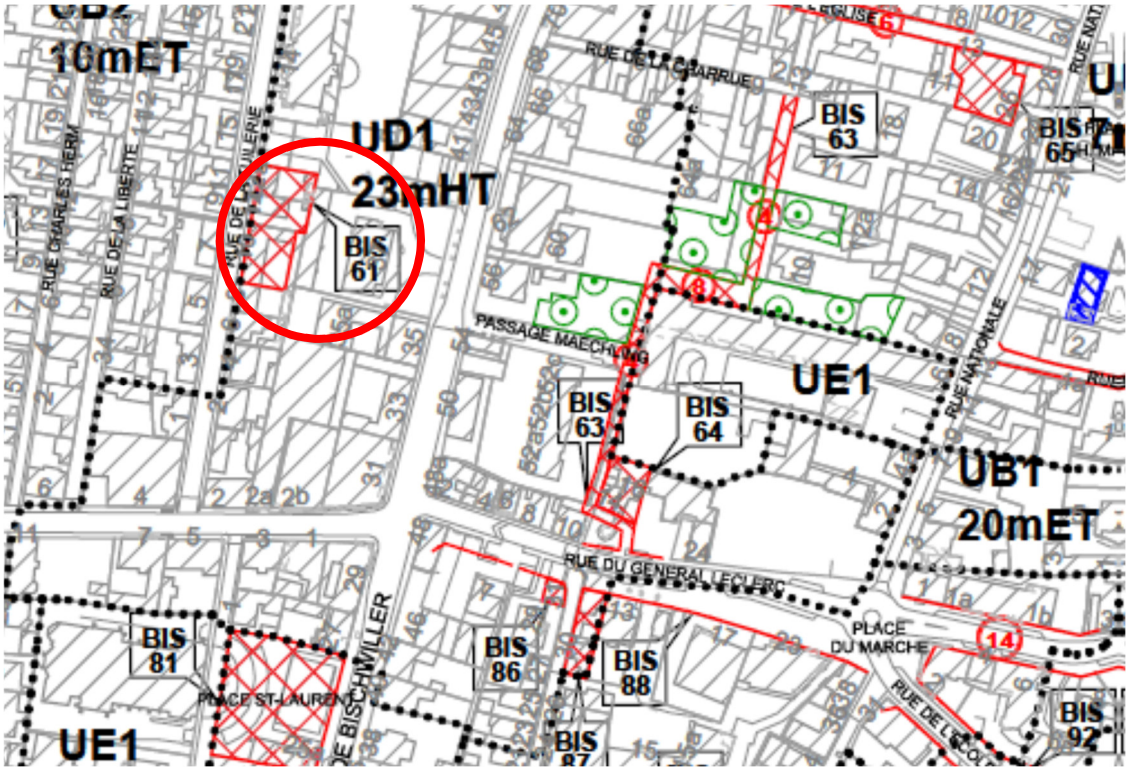
a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Bischheim souhaite réduire l'emprise d'un emplacement réservé BIS 61 destiné à l'extension de bâtiments administratifs municipaux et à la création d'un parking public.

La commune de Bischheim est bénéficiaire de cet espace d'une superficie de 7,25 ares.

La ville a acheté les deux maisons situées au Nord de l'emplacement réservé BIS 61 et a réalisé en partie l'opération.

En conséquence, la commune demande à ce que la partie Nord de cet emplacement réservé soit supprimée. Cependant, la partie Sud de cet emplacement réservé est maintenue.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

Vu l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé BIS 61 est modifié dans la liste des emplacements réservés de la manière suivante :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
BIS	61	Extensions de bâtiments administratifs municipaux et création d'un parking public.	Commune de Bischheim	~~7,25~~ 3,25

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

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

89. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustements et suppression d'emplacements réservés

a. Présentation - Explications – Justifications

La modification n° 3 du PLU est également l'occasion de mettre à jour le PLU quant aux emplacements réservés.

Ainsi, l'opération EKB 13, visant à l'élargissement de la rue des Cigognes et ayant été réalisée, est supprimée.

Lors de la procédure de modification n° 2 du PLUi, l'emplacement réservé EKB 55 a été créé et inscrit sur les plans de zonage. Toutefois, il n'a pas été intégré dans la liste des emplacements réservés. Il convient de procéder à la correction de cette erreur matérielle et de mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKB	55	Création de la Voie de Liaison Intercommnunale Ouest (VLIO).	Département du Bas-Rhin	292,09

Les opérations suivantes sont également modifiées :

Numéro	Désignation actuelle de l'opération	Modifications proposées
EKB 10	Création d'une liaison piétons-cycles assurant la jonction entre la route de Wasselonne et la rue de la Chênaie.	L'emplacement réservé est recalé vers l'Est, pour éviter d'impacter des constructions existantes. Cela permet une mise en œuvre opérationnelle plus simple.
EKB 20	Élargissement de la rue des Vignes et création d'une place de retournement de 20x20 m dans son prolongement Nord. Élargissement de l'intersection de la rue des Vignes avec l'avenue du Général de Gaulle.	L'emplacement réservé est modifié pour permettre la réalisation d'une seconde place de retournement, à son extrémité Est. Le reste de l'emplacement réservé n'est pas modifié.
EKB 37	Création d'une place de retournement de 20x20 m à l'extrémité Nord-Est de la rue Camille Ruff.	L'emplacement réservé est étendu à la totalité de la rue Camille Ruff afin de permettre un réaménagement complet de la voie.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
EKB	10	Création d'une liaison piétons-cycles assurant la jonction entre la route de Wasselonne et la rue de la Chênaie.	Eurométropole de Strasbourg	4,13
~~EKB~~	~~13~~	~~Élargissement de la rue des Cigognes~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~1,19~~

EKB	20	Élargissement de la rue des Vignes et création d'une place de retournement de 20x20 m dans son prolongement Nord. Élargissement de l'intersection de la rue des Vignes avec l'avenue du Général de Gaulle.	Eurométropole de Strasbourg	~~22,68~~ 26,00
EKB	37	Réaménagement de la rue Camille Ruff, création d'une place de retournement de 20x20 m à l'extrémité Nord-Est de la rue.	Eurométropole de Strasbourg	~~4,26~~ 11,00
EKB	55	Création de la Voie de Liaison Intercommnunale Ouest (VLIO).	Département du Bas-Rhin	292,09

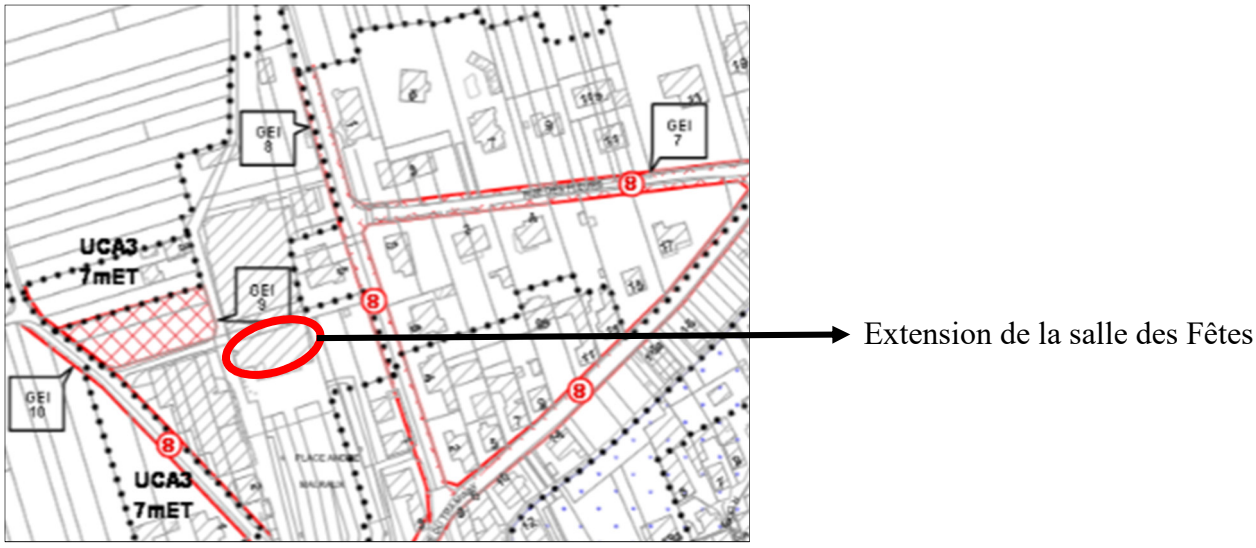
L'emplacement réservé EKB 13 est supprimé au règlement graphique. Les emplacements réservés EKB 10, EKB 20 et EKB 37 y sont modifiés. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification des planches n° 30, n° 36 et n° 37 du règlement graphique (plans au 1/2000e).

90. Commune de GEISPOLSHEIM – Correction de l'objet de l'ER GEI 9 sis place Malraux à Geispolsheim Village

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Geispolsheim a établi un emplacement réservé (GEI 9), au Nord des ateliers municipaux, pour la réalisation de l'extension de la salle des Fêtes sis place André Malraux. L'extension de la salle des Fêtes ayant été réalisée au Sud du bâtiment existant, la commune de Geispolsheim a décidé de conserver l'emplacement réservé initial et d'en changer l'objet afin de permettre l'extension des ateliers municipaux qui nécessitent une réorganisation et un agrandissement.



Extrait du règlement graphique du PLU montrant l'emplacement réservé GEI 9
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune de Geispolsheim souhaite donc modifier l'objet de l'emplacement réservé (ER) GEI 9, afin de réaliser l'extension des ateliers municipaux situés place André Malraux. Il est à noter que le bénéficiaire et l'emprise de l'emplacement réservé GEI 9 restent inchangés.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique l'ajustement de l'objet de l'ER GEI 9 dans la liste des emplacements réservés du PLU.

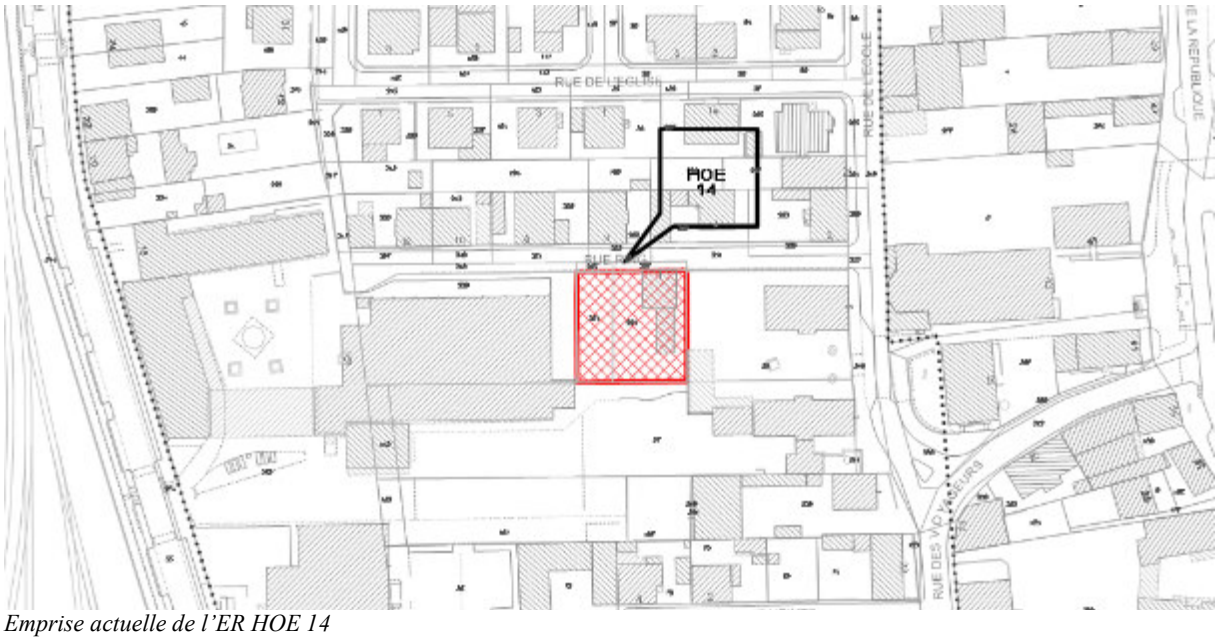
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
GEI	**9**	Extension des ateliers municipaux – Place André Malraux	Commune de Geispolsheim	11,80

91. Commune de HOENHEIM – Suppression de l'emplacement réservé HOE 14 – Rue Ring

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé (ER) HOE 14, dont la commune de Hoenheim est bénéficiaire, avait été inscrit à sa demande dans l'objectif de permettre l'extension de l'école maternelle existante comprenant des équipements scolaires et sportifs.

Il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé car la commune de Hoenheim a réalisé son projet d'extension. Il est donc proposé de le supprimer de la liste des emplacements réservés et du règlement graphique du PLU.



Emprise actuelle de l'ER HOE 14

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de supprimer l'ER HOE 14 du règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~HOE~~	~~14~~	~~Extension de l'école maternelle existante comprenant des équipements scolaires et sportifs~~	~~Commune de Hœnheim~~	~~6,24~~

92. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Suppression des ER ILG 45 et ILG 46 et modification de la destination de l'ER ILG 44 en vue du prolongement et l'élargissement de la rue de la Prairie

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur concerné est situé entre la route Burkel à l'Ouest, la rue du Général Libermann à l'Est et la rue de la Prairie au Nord et au Sud.

Le règlement graphique du PLU y autorise des constructions à vocation d'habitation qui respectent le caractère résidentiel du quartier. L'habitat individuel ou intermédiaire, devra s'intégrer aux formes urbaines environnantes de ce cœur d'îlot.

L'accès aux différents réseaux permet d'urbaniser ce secteur sans poser de contraintes particulières. En effet, les réseaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable, de gaz, d'électricité et de télécommunication sont accessibles depuis la rue de la Prairie.

Le secteur de projet, identifié par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale nommée : « Route Burkel » affiche un principe de desserte et d'organisation viaire :

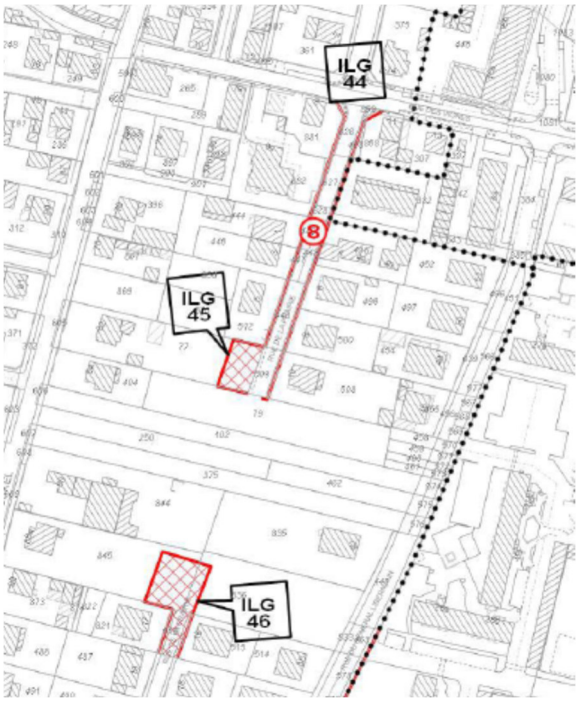


Extrait de l'OAP avant modification

Les accès qui desserviront ce secteur seront les suivants :

- la rue du Général Libermann à l'Est ;
- la route Burkel à l'Ouest ;
- les parties Nord et Sud de la rue de la Prairie qui se rejoindront pour assurer le maillage du cœur d'îlot (emprise 8 m).

Le règlement graphique prévoit deux emplacements réservés ILG 45 et ILG 46 en vue de l'élargissement et du prolongement de la rue de la Prairie et également de la création d'une placette de retournement sur sa partie Sud.



L'OAP prévoit également de créer une voirie Nord-Sud reliant les deux parties de la rue de la Prairie.

Le but est d'améliorer la desserte, de mieux desservir le cœur d'îlot et de relier la rue des Vignes et la route Burkel.

Cette rue devra être ouverte à la circulation pour permettre notamment aux camions d'enlèvement des ordures ménagères de ne plus faire de marche arrière dans cette rue.

La mise en place et la gestion d'un système de plots rétractables, permettant uniquement la circulation des véhicules autorisés, n'est pas souhaitable car les coûts d'installation et surtout de gestion sont trop conséquents aux regards des enjeux sur ce secteur.

Les deux placettes actuellement inscrites en emplacements réservés n'ont donc plus d'utilité. Elles peuvent être supprimées et remplacées par un emplacement réservé qui relie les deux extrémités de la rue de la Prairie.

Par ailleurs, il est nécessaire de mettre en compatibilité l'OAP avec ce nouveau principe de liaison Nord-Sud.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les emplacements réservés ILG 45 et ILG 46 sont supprimés et la destination de l'emplacement réservé ILG 44 est modifiée en vue du prolongement et de l'élargissement de la rue de la Prairie.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
ILG	44	Elargissement et prolongement de la rue de la Prairie.	Eurométropole de Strasbourg	~~1,15~~ 2,01

~~ILG~~	~~45~~	~~Elargissement de la rue de la Prairie et place de retournement.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~2,44~~
~~ILG~~	~~46~~	~~Prolongement de la rue de la Prairie et place de retournement.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~5,55~~

L'OAP communale « Route Burkel » est modifiée pour être compatible avec le nouveau principe de liaison Nord-Sud.

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

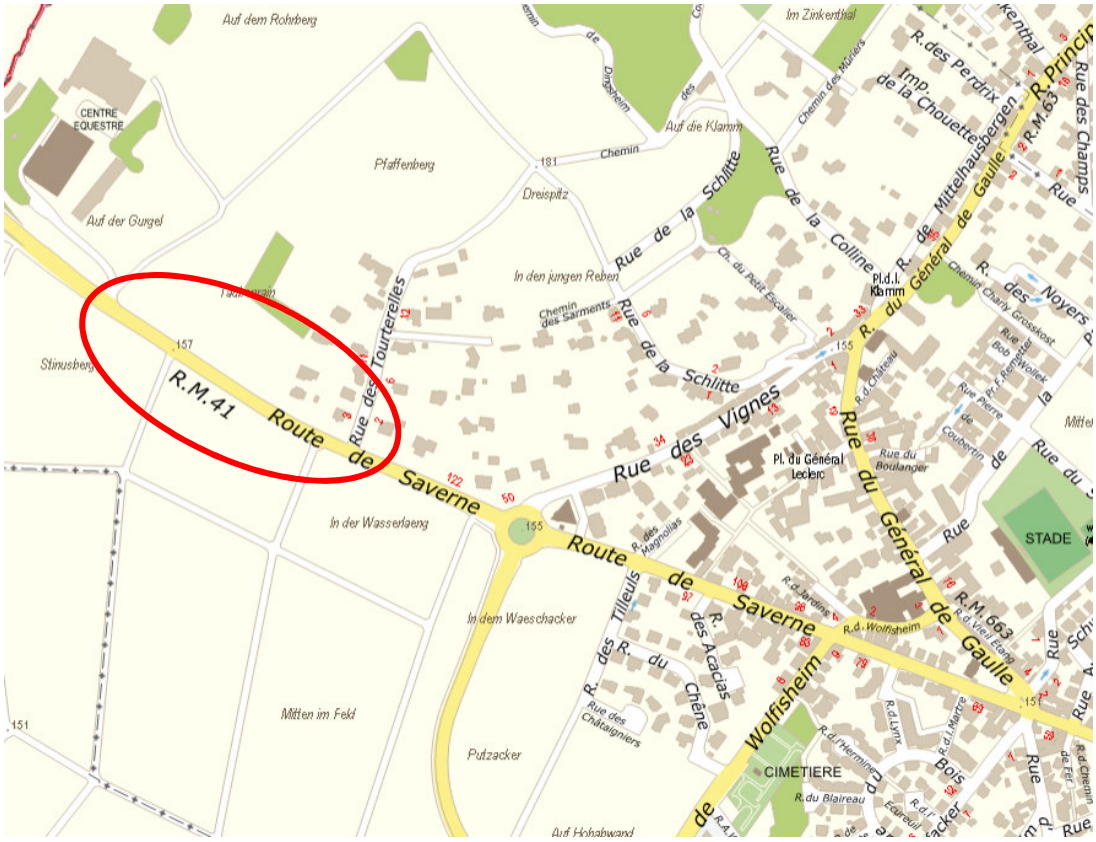
- le règlement graphique, plan n° 66 au 1/2000e ;
- le règlement graphique, plan n° 18 au 1/5000e ;
- la liste des emplacements réservés ;
- l'OAP du secteur de la route Burkel.

92a. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Suppression de l'emplacement réservé OBH 2 – Route métropolitaine 41

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH 2 est situé le long de la Route métropolitaine 41 (RM41), en entrée Ouest de la commune d'Oberhausbergen.

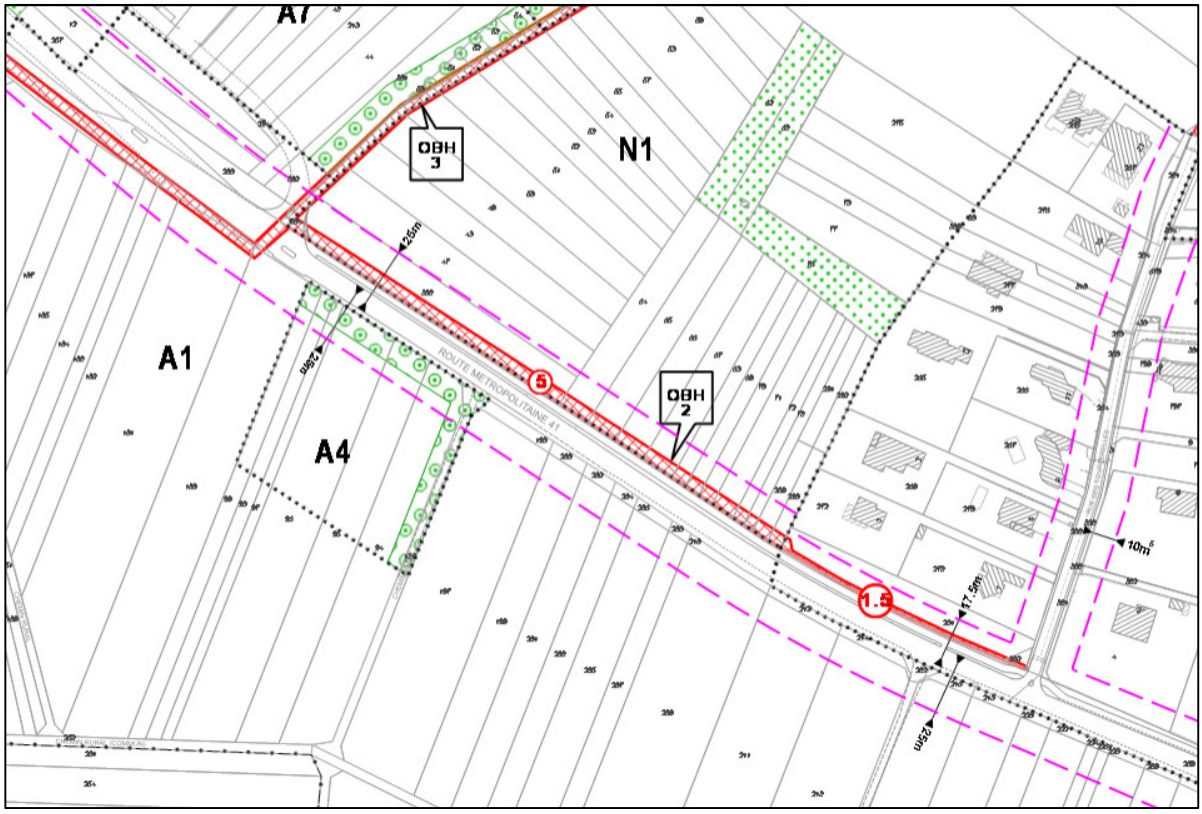
Il a pour vocation la création d'une liaison piétons-cycles le long de la RM41, à partir de la rue des Tourterelles.



Carte de localisation du secteur. Source : Eurométropole de Strasbourg

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg, sa superficie est de 31,23 ares.

Il n'est plus nécessaire de maintenir cet emplacement réservé car l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé son projet de liaison piétons-cycles. Il est donc proposé de le supprimer de la liste des emplacements réservés et du règlement graphique du PLU.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les changements à apporter au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés sont la suppression de l'emplacement réservé OBH 2.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OBH~~	~~2~~	~~Création d'une liaison piétons-cycles le long de la RM41, à partir de la rue des Tourterelles~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~31,23~~

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

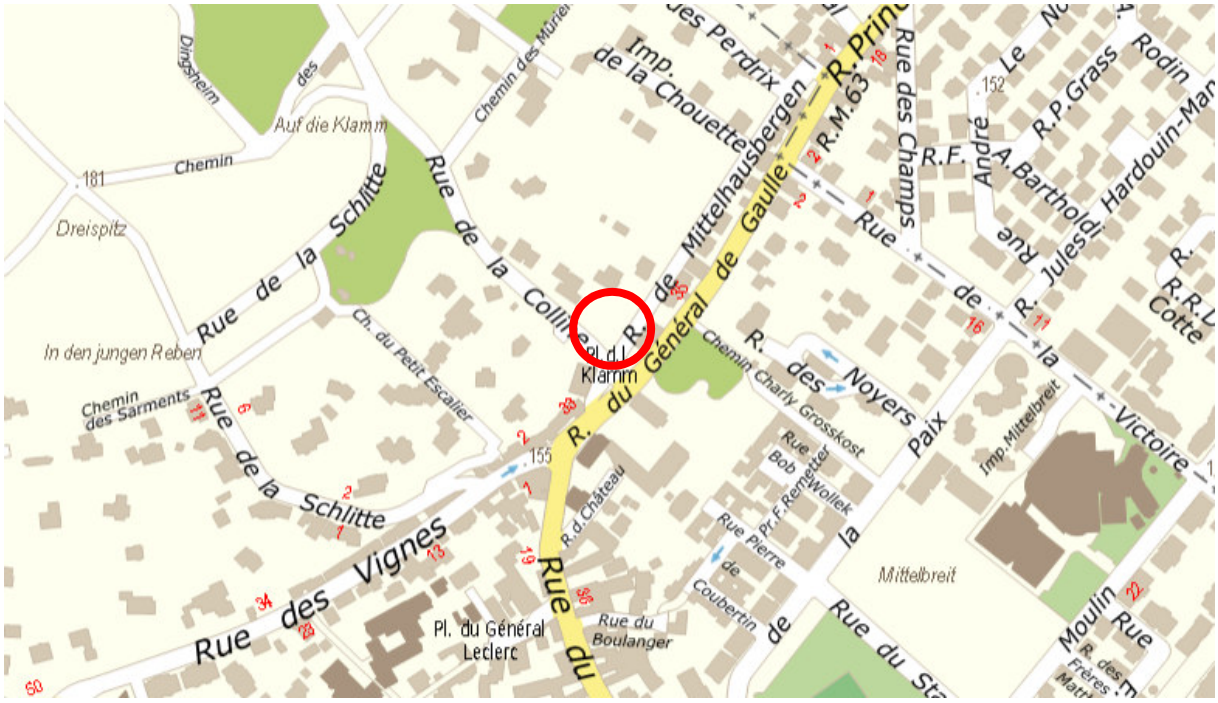
- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

92b. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Suppression de l'emplacement réservé OBH 27 – Rue de la Colline et rue de Mittelhausbergen

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé OBH 27 est situé au croisement entre la rue de la Colline et la rue de Mittelhausbergen.

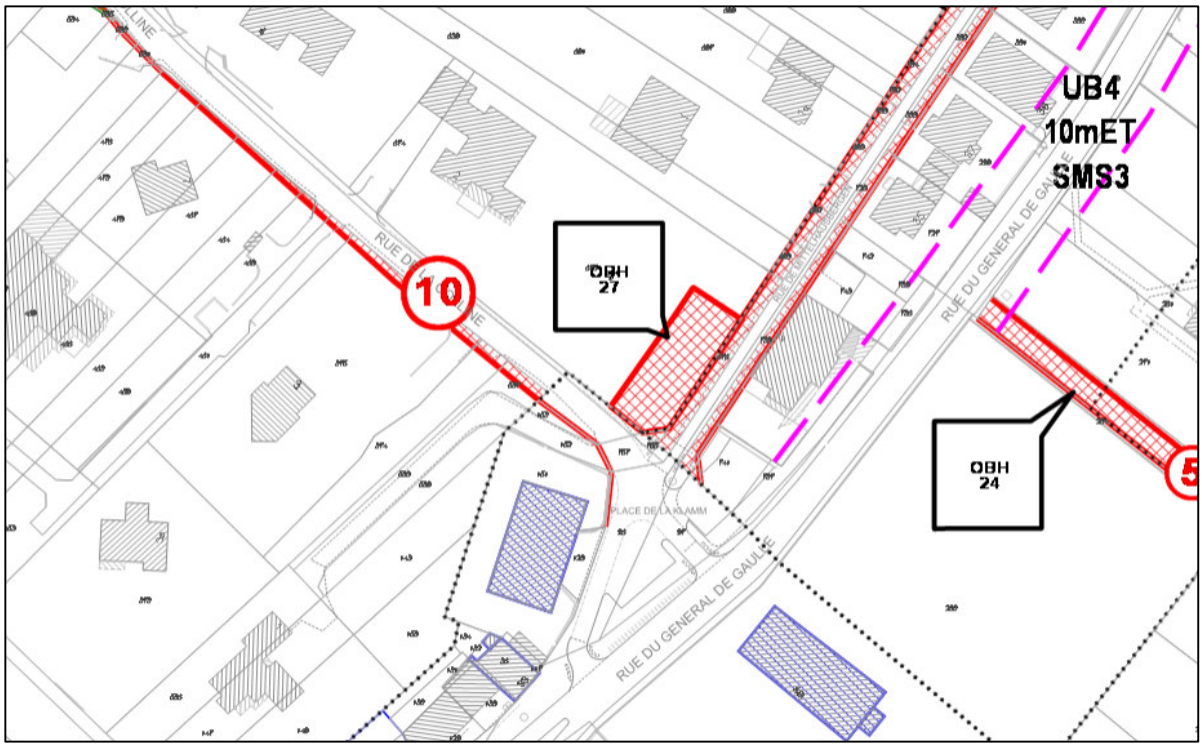
Il a pour vocation la création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.



Carte de localisation du secteur. Source : Eurométropole de Strasbourg

Les bénéficiaires sont la commune d'Oberhausbergen et l'Eurométropole de Strasbourg, sa superficie est de 3,61 ares.

La commune d'Oberhausbergen n'envisage plus d'aménager un parking à cet endroit.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les changements à apporter au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés sont la suppression de l'emplacement réservé OBH 27.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OBH~~	~~27~~	~~Création d'un parking à l'intersection des rues de la Colline et de Mittelhausbergen.~~	~~Commune d'Oberhausbergen et Eurométropole de Strasbourg~~	~~3,61~~

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

93. Commune d'OSTWALD – Suppression de l'emplacement réservé OSW 10 – Rue des Vosges

a. Présentation - Explications – Justifications

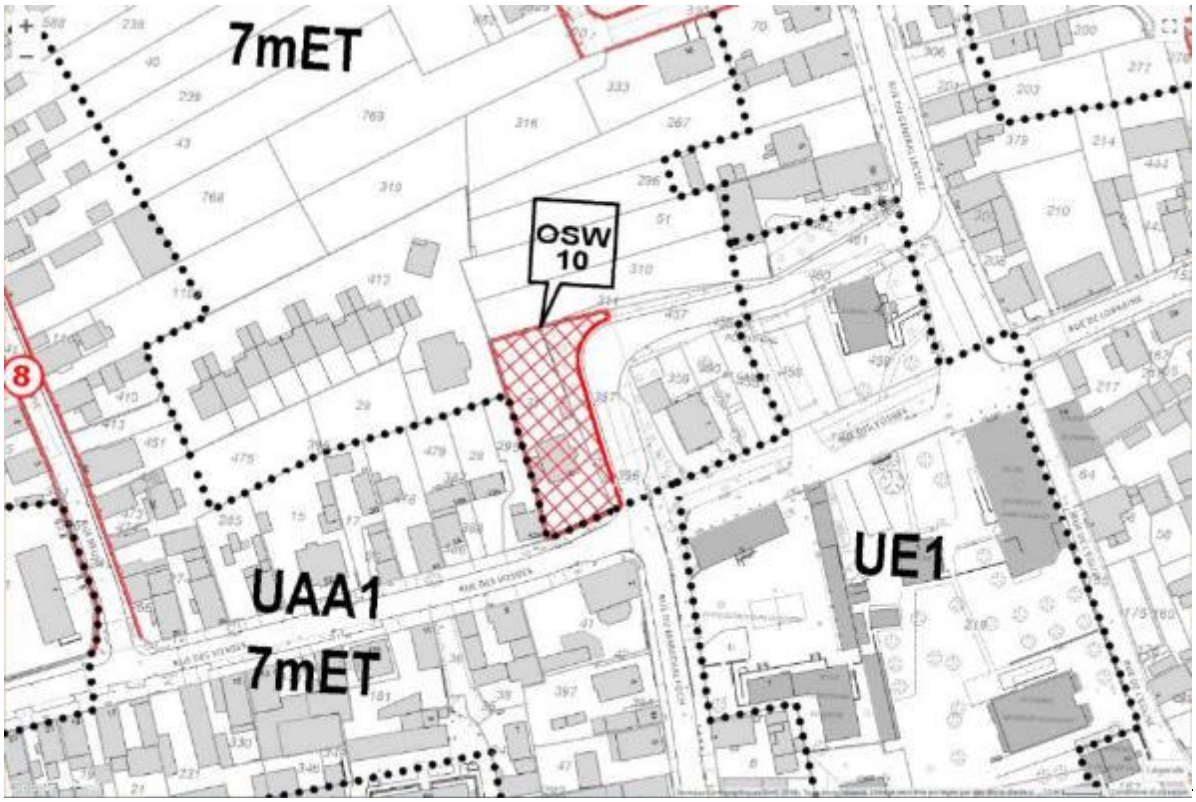
L'emplacement réservé OSW 10 est situé au 10 rue des Vosges. Il a pour vocation l'aménagement du carrefour entre la rue des Vosges et la place du Général de Gaulle.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Le bénéficiaire est l'Eurométropole de Strasbourg et sa superficie est de 11,35 ares.

L'Eurométropole de Strasbourg n'envisage plus d'aménager ce carrefour, considérant que l'aménagement existant est fonctionnel.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur. Source : Eurométropole de Strasbourg

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé OSW 10.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les changements à apporter au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés sont la suppression de l'emplacement réservé OSW 10.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~OSW~~	~~10~~	~~Aménagement du carrefour rue des Vosges / place du Général De Gaulle.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~11,35~~

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

94. Commune de SCHILTIGHEIM – Remplacement de l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe – Rue du Général de Lattre de Tassigny

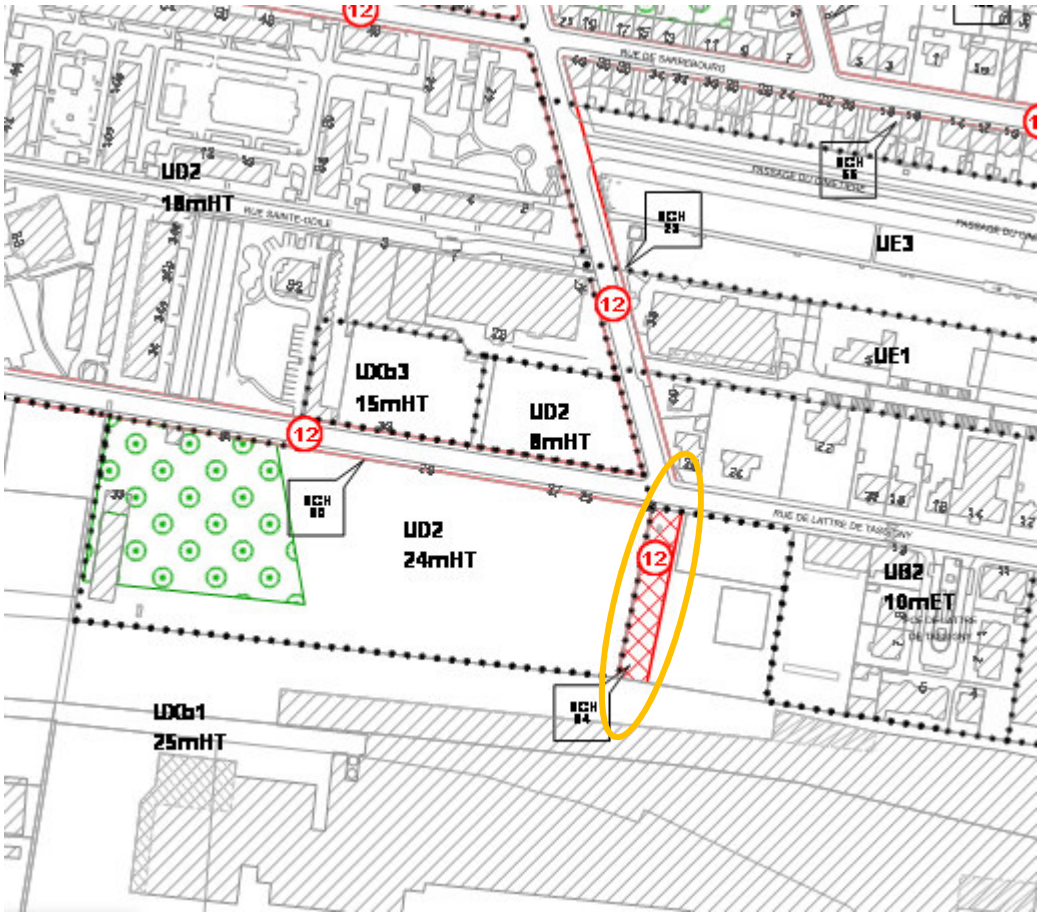
a. Présentation - Explications - Justifications

L'emplacement réservé (ER) SCH 84 se situe, rue du Général de Lattre de Tassigny, sur l'ancien site de production de l'entreprise Caddie.



Plan de situation du secteur concerné par le présent point de la modification n° 3

Cet ER a été inscrit dans le PLU pour permettre à terme la création d'une voie dans le prolongement de la rue de Vendenheim, et permettre la requalification urbaine du site Heineken, situé plus au Sud.



Extrait du règlement graphique – plan de zonage du PLU

Aujourd'hui, la société Heineken a racheté le site pour y développer ses activités brassicoles. La requalification vers une autre vocation n'est donc pas d'actualité à court ou moyen terme. L'ER SCH 84 grève un bâtiment que la société souhaite rénover dans le cadre de son développement.

Dans ce contexte, la ville de Schiltigheim a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg de remplacer l'emplacement réservé SCH 84 par un tracé de principe.

Cette demande s'inscrit dans les objectifs du PLU qui visent à permettre le développement d'activités dans une logique de gestion économe du foncier et à fournir à la population des emplois à proximité de zones d'habitat.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de ces éléments, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH 84 et d'inscrire un tracé de principe. Ce dernier permet à l'entreprise de rénover le bâtiment tout en affichant le principe de voirie à créer à plus long terme, lorsqu'il sera question d'une requalification profonde du site d'activités.

Cette évolution induit la modification du règlement graphique – plan de zonage (1/2000e et 1/5000e) et de la liste des emplacements réservés. L'ER SCH 84 serait supprimé (voir extrait de la liste des ER ci-dessous).

SCH	84	Amorce de voirie dans le prolongeant la rue de Vendenheim vers le Sud.	Eurométropole de Strasbourg	8,29

95. Commune de SCHILTIGHEIM – Réduction de l'emprise des emplacements réservés SCH 17 et SCH 18, situés rue d'Erstein

a. Présentation - Explications - Justifications

Les emplacements réservés (ER) SCH 17 et SCH 18 sont localisés, rue d'Erstein, au Nord-Est de l'ensemble commercial dont la principale enseigne est l'hypermarché Leclerc.



Plan de situation du carrefour entre les rues Lamartine, d'Erstein et de Sélestat

Ces emplacements réservés ont été inscrits respectivement en vue de l'aménagement du carrefour entre les rues Lamartine, d'Erstein et de Sélestat (ER SCH 17) et la relocalisation des ateliers municipaux de la ville de Schiltigheim et création d'espaces verts (ER SCH 18).

Le projet d'aménagement du carrefour entre les trois voies est aujourd'hui en phase pré-opérationnelle. Les études préliminaires ont permis de définir l'emprise maximale nécessaire au réaménagement de l'espace public.

Cette dernière étant plus réduite que l'emprise actuelle de l'ER SCH 17, la ville de Schiltigheim a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg de diminuer la surface grevée.

Au regard de cette évolution, il est également proposé de modifier la géométrie de l'emplacement réservé ER SCH 18 localisé de l'autre côté de la rue d'Erstein. Sa destination est également revue : la ville de Schiltigheim n'a plus la volonté d'y implanter ses ateliers municipaux. Ainsi, il est proposé de garder le seul objet « création d'un espace vert » pour définir l'ER SCH 18.

b. Traduction dans le PLU

Ces propositions impliquent les modifications suivantes des pièces du PLU :

- réduction des emplacements réservés SCH 17 et SCH 18 au règlement graphique - plans de zonage au 1/2000e et au 1/5000e :

SCH 17	Aménagement du carrefour entre les rues de Lauterbourg, de Sélestat et d'Erstein.	Eurométropole de Strasbourg	~~70,69~~ 37,44
SCH 18	Réserve d'emprise destinée ~~aux ateliers communautaires et~~ à l'aménagement d'espaces verts, au Sud de la zone UB 8 rue Lamartine.	Eurométropole de Strasbourg	~~29,70~~ 17,12

96. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Inscription d'un emplacement réservé sur la partie Ouest de la rue du Général Picquart

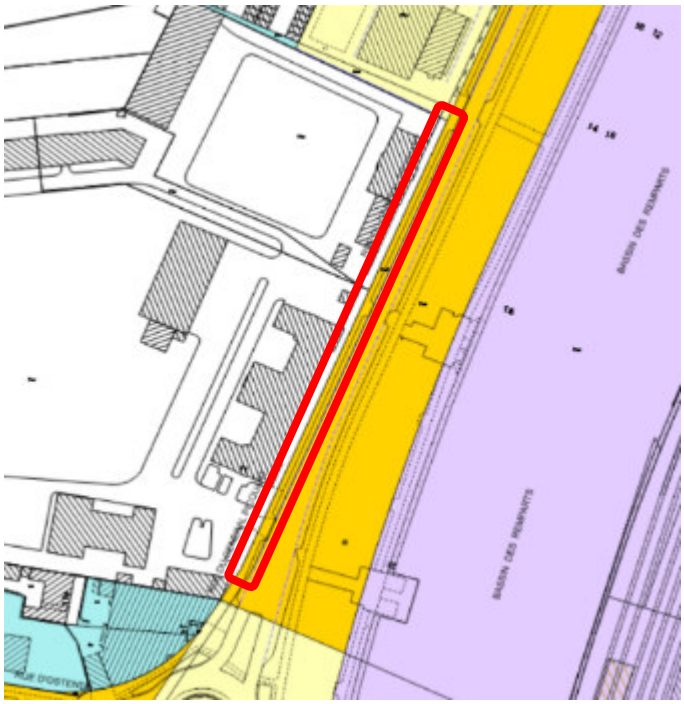
a. Présentation - Explications - Justifications

Le tronçon Sud-Est de la rue du Général Picquart à Strasbourg – Conseil des XV est longé par le centre de formation EPIDE, dont une partie a été démolie en 2019 pour muter vers la construction d'un programme immobilier neuf.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans son emprise actuelle, le trottoir existant sur ce tronçon ne coïncide pas avec la domanialité qui n'appartient à l'Eurométropole de Strasbourg que sur la moitié de l'emprise. Afin d'anticiper les futures mutations à venir et d'éviter que l'emprise du trottoir actuel ne soit réduite par d'éventuelles nouvelles constructions, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite maîtriser la totalité de l'emprise foncière jusqu'au droit des façades existantes et prévoir une rétrocession dans le domaine public.



Situation actuelle du trottoir relevant de deux maîtrises foncières différentes
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est par conséquent proposé d'inscrire un emplacement réservé afin que le profil de la rue soit maintenu sur la base de l'alignement de fait des bâtiments existants et que la largeur actuelle du trottoir puisse être maintenue par une maîtrise foncière assurée par la collectivité.

L'emplacement réservé est à inscrire sur le reliquat (environ 3,50 m) qui sépare les actuelles façades des bâtiments de ce tronçon de la rue du Général Picquart de la limite du domaine public de l'Eurométropole de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire au règlement graphique du PLU l'emplacement réservé CEN 18 rue du Général Picquart.

La liste des emplacements réservés est également complétée :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
CEN	**18**	Élargissement de la rue du Général Picquart	Eurométropole de Strasbourg	4,29

97. Commune de VENDENHEIM – Modification de l'emprise de l'emplacement réservé VEN 26 – Impasse Lignée

a. Présentation - Explications – Justifications

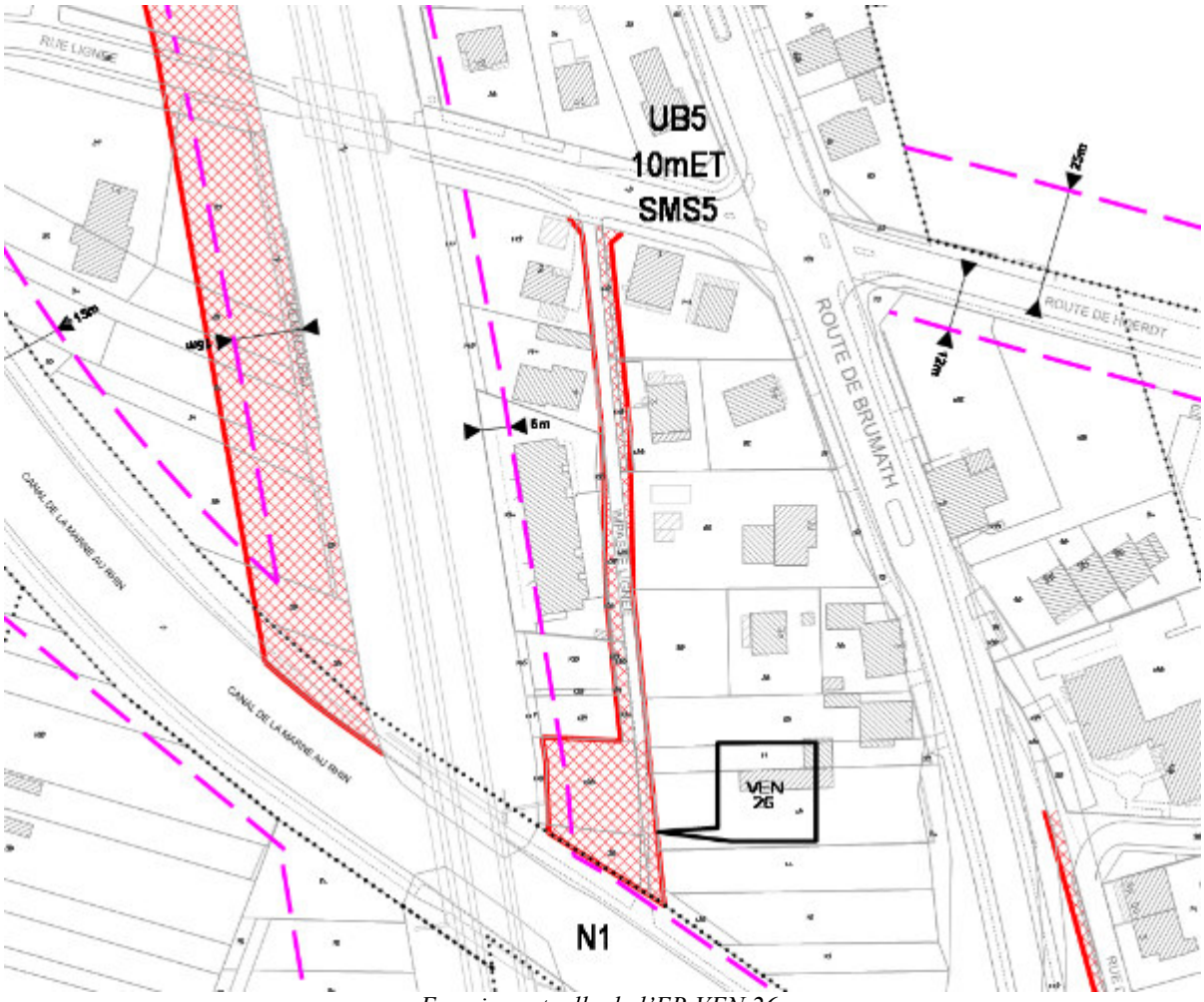
L'emplacement réservé (ER) VEN 26, dont l'Eurométropole de Strasbourg est bénéficiaire, a été inscrit dans l'objectif de l'élargissement de l'impasse Lignée avec l'aménagement d'une place de retournement à son extrémité Sud.

L'emprise actuelle de l'ER permet un élargissement de 3 m sur la partie Est de l'impasse Lignée sur une longueur d'environ 50 m depuis l'entrée de la voie.

En raison de l'arrivée d'un nouveau projet de 16 logements au bout de l'impasse, qui va générer un trafic plus important sur cette voie, il est d'autant plus nécessaire d'élargir cette impasse aujourd'hui.

Des négociations entre la commune, les services de l'Eurométropole de Strasbourg et les propriétaires privés ont permis d'envisager un élargissement de l'impasse d'1,50 m de part et d'autre de la voie.

De fait, il est proposé de décaler l'emprise de l'ER VEN 26 pour avoir une emprise d'1,50 m de part et d'autre de l'impasse sur une longueur d'environ 50 m depuis l'entrée de la voie.



Emprise actuelle de l'ER VEN 26

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de décaler l'emprise de l'ER VEN 26 inscrite au règlement graphique du PLU. Il n'est pas nécessaire de mettre à jour la liste des emplacements réservés car la superficie de l'ER reste inchangée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	26	Élargissement de voirie avec aménagement d'une place de retournement à son extrémité Sud, du chemin rural partant de la rue Lignée entre la voie ferrée et la RD 263. Cette voie rejoint les berges du Canal au Sud.	Eurométropole de Strasbourg	10,61

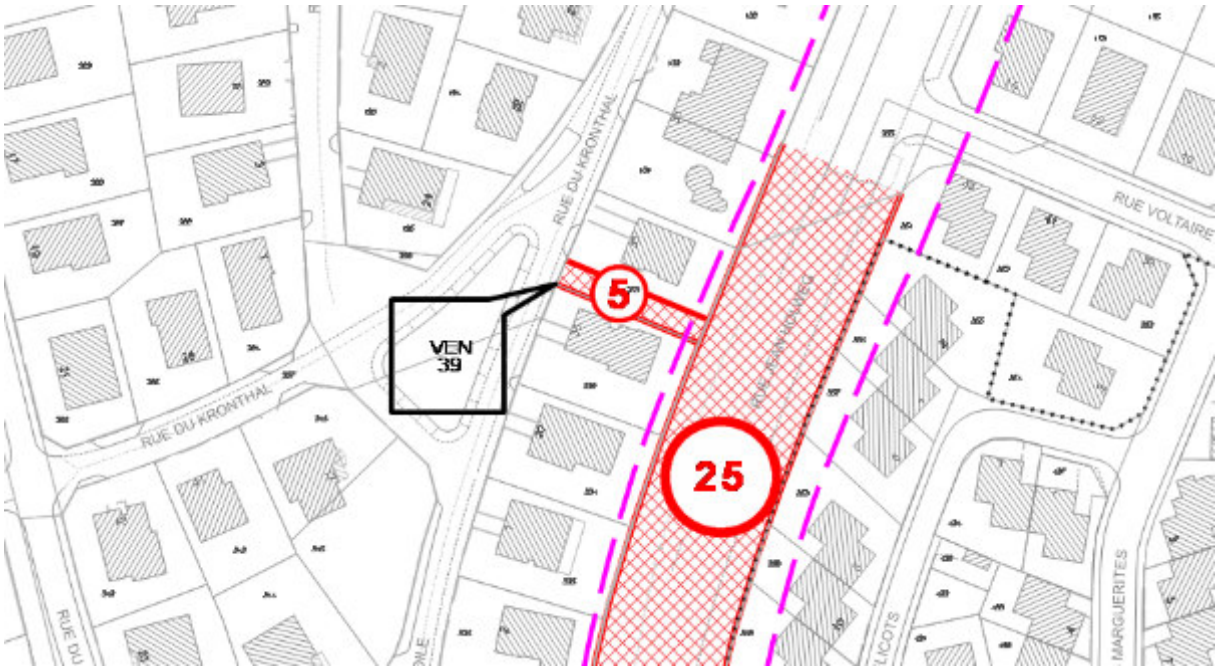
98. Commune de VENDENHEIM – Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé (ER) VEN 39 – Rue du Kronthal / rue Jean Holweg

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement réservé (ER) VEN 39, dont l'Eurométropole de Strasbourg est bénéficiaire, a été inscrit dans l'objectif de réalisation d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Kronthal et la rue Jean Holweg. L'emprise actuelle de l'ER est de 5 m.

Cette emprise recouvre une partie de la parcelle localisée au n° 33 rue du Kronthal. Ce bout de parcelle, concerné par l'emprise actuelle de l'ER VEN 39, a été aménagé pour accueillir un cheminement piéton privé qui permet de rejoindre l'habitation depuis l'espace public.

De fait, il n'est plus envisageable de créer une liaison piétons-cycles d'une emprise de 5 m. Il est donc proposé de réduire cette emprise à 2 m, afin de conserver l'ER sans impacter la parcelle localisée au n° 33 rue du Kronthal.



Emprise actuelle de l'ER VEN 39

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de réduire l'emprise de l'ER VEN 39 de 5 m à 2 m au règlement graphique du PLU et de mettre à jour la liste des emplacements réservés en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
VEN	39	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Kronthal et la rue Jean Holweg.	Eurométropole de Strasbourg	~~1,51~~ 0,6

99. Commune de WOLFISHEIM – Ajustements et suppression d'emplacements réservés

a. Présentation - Explications – Justifications

La modification n° 3 du PLU est également l'occasion de mettre à jour le PLU quant aux emplacements réservés.

Ainsi, les opérations suivantes, ayant été réalisées ou n'étant plus d'actualité, sont supprimées :

Numéro	Désignation de l'opération	Nota bene
WOL 6	Élargissement de la rue d'Oberhausbergen, avec création d'une piste cyclable	L'emplacement réservé est supprimé dans sa partie Nord, entre le rond-point d'entrée de commune et la rue Hans Arp.
WOL 17	Création d'un équipement socio-culturel	L'opération n'est plus d'actualité.

WOL 24	Création d'un parking à l'angle de la rue de la Chapelle et de la rue du Moulin	L'opération a été réalisée.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
WOL	6	Élargissement de la rue d'Oberhausbergen, avec création d'une piste cyclable.	Eurométropole de Strasbourg	~~21,34~~ 10,35
~~WOL~~	~~17~~	~~Création d'un équipement socio-culturel~~	~~Commune de Wolfisheim~~	~~2,61~~
~~WOL~~	~~24~~	~~Création d'un parking à l'angle de la rue de la Chapelle et de la rue du Moulin~~	~~Commune de Wolfisheim~~	~~5,49~~

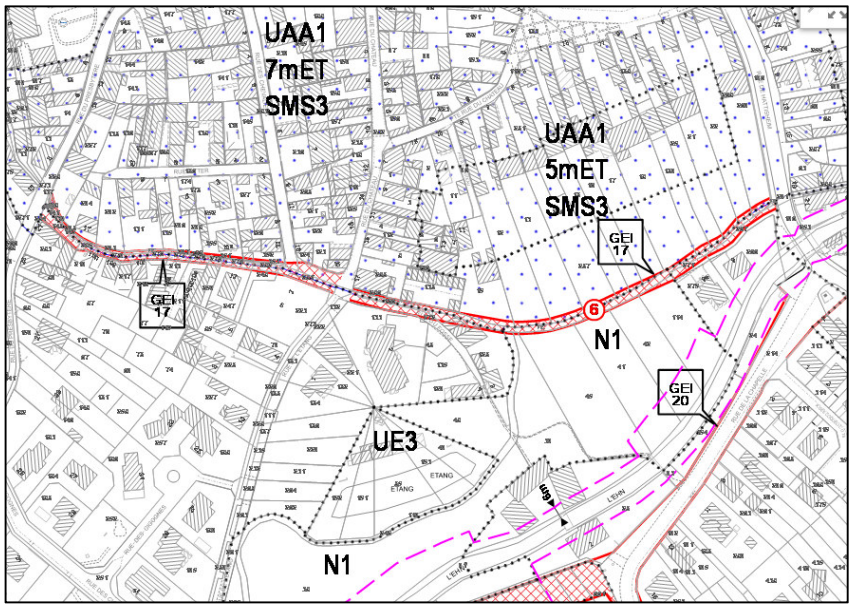
L'emplacement réservé WOL 6 est modifié, les emplacements réservés WOL 17 et WOL 24 sont supprimés au règlement graphique. Cela entraîne la :

- modification de la planche n° 10 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- modification de la planche n° 36 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

99a. Commune de GEISPOLSHEIM – Ajustement de l'emplacement réservé GEI 17 entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement GEI 17 a été réservé entre la rue du Presbytère et la rue de Hattisheim afin de créer notamment une voirie en sens unique entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim, à Geispolsheim.
Le secteur se situant entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim présente des enjeux paysagers forts en raison de son caractère naturel et de la proximité du cours d'eau, l'Ehn.
Afin de conserver dans ce secteur un caractère paysager, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Geispolsheim proposent donc de modifier l'emprise de l'ER GEI 17 à 4 m, au lieu de 6 m, entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim.
Elles proposent également de préciser son objet en indiquant que le sens unique initialement prévu entre ces deux voies devra être réalisé en voie partagée. En effet, au regard de la configuration et de la morphologie urbaines, et de l'organisation du bâti, l'objectif est en effet de créer une voie partagée permettant le passage des piétons et des cycles et desservant les constructions existantes en circulation apaisée.



b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
GEI	17	Création de voirie reliant la rue du Presbytère à la rue de Hattisheim, dont un sens-unique en voie partagée entre la rue de l'Etang et la rue de Hattisheim.	Eurométropole de Strasbourg	18,68

L'emplacement réservé GEI 17 est modifié au règlement graphique. Cela entraîne :

- la modification de la planche n° 17 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- la modification de la planche n° 68 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

99b. Commune de LIPSHEIM – Suppression de l'emplacement réservé LIP6 – zone de la Niedermatt

a. Présentation - Explications – Justifications

L'emplacement LIP 6 a été réservé afin de constituer une amorce de voirie pour la desserte de la zone de la Niedermatt à Lipsheim.
La société Transports Stoeckel, riveraine de cet emplacement réservé (ER), souhaite acquérir auprès de l'Eurométropole de Strasbourg les parcelles n° 185 et 238 section 21 (sur lesquelles est localisé l'ER) pour aménager une voie carrossable pour poids lourds leur assurant un accès direct au parking de la société. Ces acquisitions permettraient également de délester la route départementale.

La desserte de la zone de la Niedermatt à Lipsheim a fait l'objet d'une évolution du scénario de desserte, lors de la modification n° 2 du PLU, à la demande de la commune. Un second accès à la partie Sud du secteur avait alors été ajouté, matérialisé au zonage par l'emplacement réservé LIP10 et un tracé de principe au niveau de la future voirie. Ce second accès a pour but de renforcer une desserte alternative au quartier à l'emplacement réservé LIP6. En effet, les entreprises en place de part et d'autre de ce tracé, soutenues par la commune, avaient fait part d'un besoin à terme de s'étendre sur ces parcelles.

Aujourd'hui, une des entreprises concernées souhaite pouvoir réaliser son projet d'extension, impliquant de renoncer à l'accès matérialisé par l'emplacement réservé LIP6.

La commune de Lipsheim soutenant cette demande, l'Eurométropole de Strasbourg propose de modifier les principes de desserte de la zone:

- supprimer l'accès mentionné par l'emplacement réservé LIP6 ;
- réaffirmer l'accès du quartier par l'emplacement réservé LIP10 et le tracé de principe qui lui est lié, éléments qui sont d'ores et déjà inscrits au PLU.

Extrait du zonage actuel :

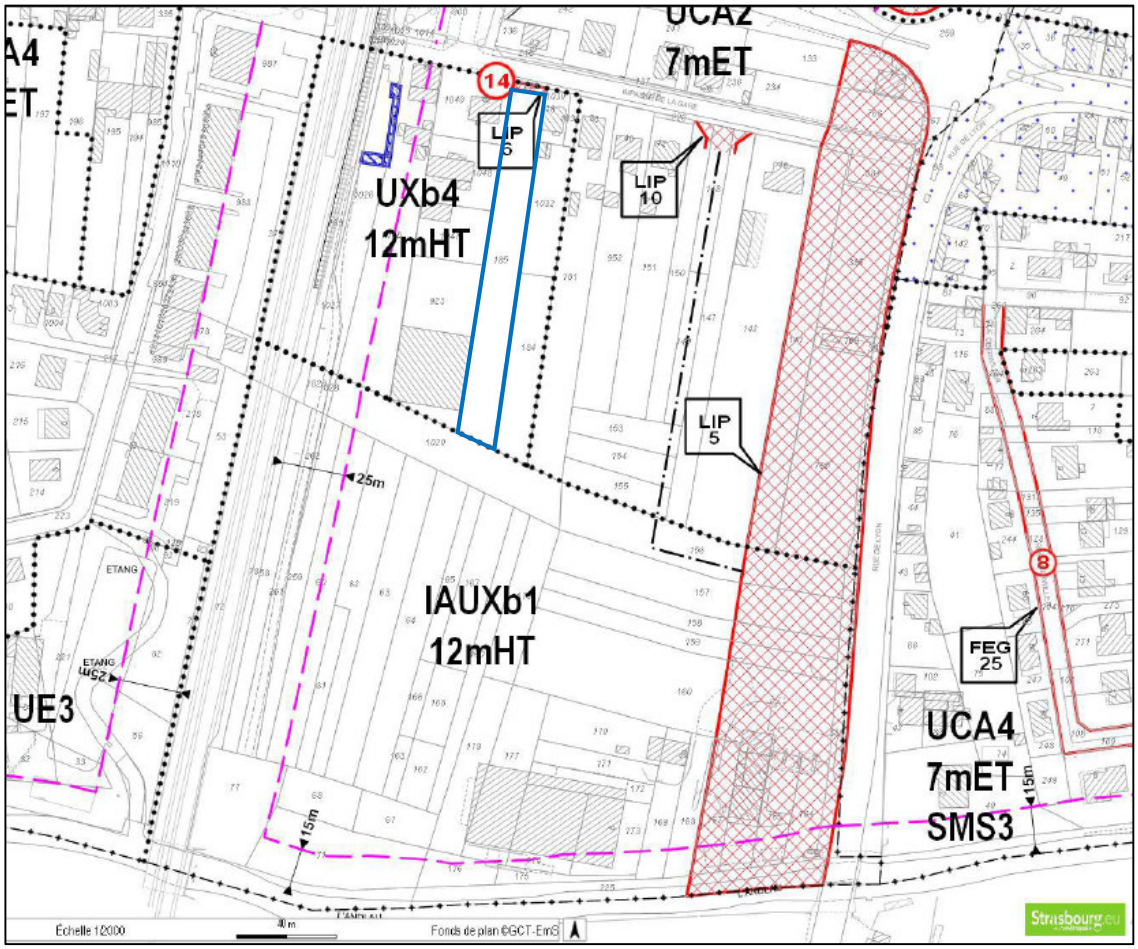


Schéma de l'OAP sectorielle à modifier :



b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
~~LIP~~	~~6~~	~~Amorce de voirie pour la desserte de la zone de la Niedermatt.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~0,40~~

L'emplacement réservé LIP 6 est modifié au règlement graphique. Cela entraîne :

- la modification de la planche n° 21 du règlement graphique (plan au 1/5000e) ;
- la modification de la planche n°72 du règlement graphique (plan au 1/2000e).

Procéder au changement susmentionné implique de modifier, dans le texte et le schéma de principe de l'OAP communale « Secteur Niedermatt », les principes de desserte du site (principe de voie secondaire à créer et principe de chemin modes doux à créer).

VIII – ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

100. Eurométropole de STRASBOURG – Évolution et mise à jour du règlement écrit

a. Présentation - Explications – Justifications

Comme à chaque procédure, depuis son adoption en décembre 2016, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite faire évoluer le règlement écrit de son PLU, pour tenir compte des évolutions législatives (notamment dans le cadre de la révision approuvée en septembre 2018) et des retours d'application du dispositif.

Ainsi, outre les évolutions faites dans le cadre de la démarche Air-Climat-Énergie et celles justifiées par ailleurs dans le cadre de projet particulier, le règlement écrit est modifié sur les points suivants afin d'ajuster ou compléter certaines dispositions, permettant une meilleure compréhension des règles.

- Article 3 – Dispositions applicables à toutes les zones

Afin de clarifier l'interdiction faite d'utiliser les voies d'accès aux constructions pour en faire des places de stationnement, ce qui n'est pas compatible avec les dispositions de l'article 12 quant à l'efficacité du stationnement, il est clarifié la règle fixée.

Il est ainsi précisé l'application de la disposition. Une norme chiffrée est mise en œuvre afin de ne pas contraindre les éventuels stationnements mis en œuvre entre un garage clos et la rue, dans le cas de maisons individuelles.

- Article 3 – Dispositions applicables à toutes les zones

Il est précisé l'application du nombre d'accès maximal créé sur la voie de desserte. Une exonération est proposée au sein des zones d'aménagement concerté, eu égard aux projets importants qu'elles peuvent porter.

- Article 9 – Dispositions applicables à toutes les zones

La présente modification vise à adapter la définition de l'emprise au sol. Pour mémoire, le législateur reconnaît la possibilité des auteurs du PLU à fixer leur propre définition.

L'emprise au sol est donc fixée comme suit :

- elle comprend évidemment la projection verticale du bâtiment ;
- elle intègre également les parties enterrées qui dépasseraient l'emprise du bâtiment situé hors-sol ;
- enfin, elle comprend également les bassins des piscines enterrées.

La définition prévoit quelques exceptions comme la projection des saillies (balcons, terrasses, pergolas, etc.) ainsi que les ombrières.

L'encadrement de la constructibilité constitue un levier pour trouver un équilibre entre développement urbain et place de la nature en ville. L'intégration dans le mode de calcul des surfaces enterrées vise à prendre en compte des parties de constructions ayant un impact sur l'artificialisation des sols qui n'étaient jusqu'ici pas comptabilisés.

L'évolution de la définition de l'emprise au sol vise ainsi à optimiser l'usage du foncier et s'inscrit ainsi dans l'ambition de limiter la consommation foncière à l'échelle du territoire de la métropole et de lutter contre l'imperméabilisation des sols au sein des milieux urbains.

Elle s'inscrit dans les objectifs nationaux notamment avec le projet de loi « Climat et Résilience », régionaux par le biais des objectifs du SRADDET et locaux en matière d'adaptation au changement climatique et de résilience.

- Article 11 – Dispositions applicables à toutes les zones

La modification consiste à modifier la base de calcul pour la hauteur des clôtures érigées entre deux fonds voisins. Celle-ci est dorénavant calculée sur la base du terrain d'assiette de la clôture.

- Article 11 – Zones UAB, UB, UCA, UCB et IAUA

Jusqu'à présent, le règlement ne fixait pas de gabarit pour les clôtures édifiées sur rue. Il prévoyait uniquement leur forme, à savoir un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Afin de garantir une certaine homogénéité dans la forme des clôtures, il est proposé de fixer une proportion 1/3 – 2/3 entre le mur bahut et le dispositif à claire-voie.

- Article 11 – Zone UCA

La révision du PLU, approuvée en septembre 2018, a induit une réécriture de la règle quant à la forme des toitures en zone UCA. Une écriture floue et une mauvaise interprétation conduisent à croire que les toits plats y sont interdits.

Afin de clarifier la disposition, il est proposé de préciser clairement que les toits en pente et les toits plats sont admis, moyennant le respect des autres règles, à savoir : le respect d'une pente minimale à deux pans, et le respect du nombre de niveau.

- Article 7 – Zones UE

La commune de Niederhausbergen souhaite réaliser une extension de la cantine actuelle.
La cantine actuelle comprend une salle de 80 m² insuffisante pour y faire manger l'ensemble des enfants inscrits à la cantine. La population a augmenté et le nombre d'enfants à l'école est en hausse (ouverture d'une classe en septembre 2021) avec un fort taux de présence à la cantine.

Le site présente deux contraintes : absence de planéité du terrain et cour d'école existante.
La seule extension possible serait en limite de propriété ce qui permettrait d'éviter :
- de gros travaux de nivellement et de terrassement ;
- de réduire la cour d'école qui est déjà contrainte.

Le bâtiment qui serait réalisé ne serait que sur un seul niveau et aurait une hauteur maximale de 4 mètres.

La commune a envisagé d'autres solutions avec l'architecte mais ces dernières ne sont pas satisfaisantes et conduiraient à artificialiser le verger de l'école.

Aussi, il est proposé d'introduire une disposition particulière permettant une implantation sur limite en encadrant la hauteur des constructions et en précisant qu'elles ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative.

- Article 2 – Zones UX et IAUX

L'introduction des nouvelles « destination » et « sous-destination », prévue par les articles R.151-27 et R.151-28, a conduit à une réécriture partielle des articles 1 et 2 du PLU, dans le cadre de la révision du PLU.

Afin de clarifier la sous-destination « activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il est précisé, qu'au titre du présent règlement, cela ne couvre pas les activités de sports et de loisirs, qui sont, en l'espèce, dûment précisées dans les zones UX et IAUX, où elles ne sont admises que dans certains sous-secteurs, adaptés et compatibles.

- Article 2 – Zone A

La zone A8 a été créée lors de la modification n° 2 du PLU pour répondre aux besoins spécifiques de nouvelles formes d'agricultures très diversifiées incluant la vente directe.

Compte tenu des droits d'usage ouverts dans les zones A8 qui incluent l'élevage, le maraîchage et la vente directe, la présence permanente sur place semble à l'Eurométropole de Strasbourg effectivement justifiée et nécessaire à la vie des exploitations. C'est pourquoi il est proposé d'ajouter la zone A8 dans la liste des zones agricoles où un logement de fonction est autorisé.

L'évolution du PLU proposée ici s'inscrit dans la politique volontariste que l'Eurométropole de Strasbourg mène pour favoriser l'évolution des pratiques agricoles et le déploiement de l'agriculture urbaine.

D'autre part, compte tenu du caractère patrimonial du site "moulin des pierres" de Geispolsheim et des sensibilités environnementales présentes sur site et à proximité, il est proposé d'encadrer l'implantation du logement de fonction afin que celui-ci s'opère au sein des bâtiments existants. Cette règle permet toutefois une extension mesurée.

Comme le rappelle la Chambre d'agriculture d'Alsace dans son intervention, la nécessité du logement sera appréciée lors de la demande d'autorisation d'urbanisme, selon les principes de la Charte départementale sur la constructibilité en zone agricole. Aussi, il est précisé que cette évolution du PLU ne peut à ce stade valoir accord pour un permis de construire.

- Lexique

Afin de clarifier les dispositions du règlement, des définitions proposées au lexique sont modifiées. Il s'agit des termes suivants :

- « aménagement végétalisé en surface verticale »
  La définition est reprise pour intégrer les plantes grimpantes au dispositif. C'était d'ailleurs l'ambition initiale qui n'avait pas été reprise dans le lexique. En outre, considérant la consommation d'eau nécessaire pour faire vivre durablement une façade plantée, cette possibilité de dispositif est exclue de la notion d'aménagement végétalisé en surface verticale.

- « équipement d'intérêt collectif et service public » et « service public »
  La notion d'équipement d'intérêt collectif et service public correspond à une sous-destination du Code de l'urbanisme, prévue par l'article R.151-28. Les deux définitions sont clarifiées afin d'établir ce qui relève de chacune d'entre elles. Ainsi, en s'appuyant sur le « guide de la modernisation du contenu du PLU », édité en 2017 par les services de l'État, une liste est proposée pour accompagner la définition des équipements d'intérêt collectif et service public.
  Concernant la définition de « service public », elle est simplifiée pour ne retenir que le mode de fonctionnement et de gestion d'une telle construction. La liste existant précédemment, est supprimée.

- « logements locatifs sociaux »
  Pour rappel, les secteurs de mixité sociale sont des outils du Code de l'urbanisme (article L.151-15) permettant de « définir des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
  Au titre du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, les SMS visent à créer une offre en terme de logements locatifs sociaux (LLS). Ils répondent aux orientations en matière de diversification de l'offre et de logements pour tous. Pour mémoire, en 2020, 63 % des ménages de l'Eurométropole sont éligibles au logement social et le nombre de demandes en attente s'élève à 22 700.
  Le règlement du PLU dispose ainsi que le logement social à produire dans le cadre des SMS s'entend comme étant exclusivement locatif.
  Cela étant, suite à la loi ELAN, d'autres produits à vocation sociale existent, notamment ceux permettant l'accession, dite sociale, à la propriété. Les deux principaux produits de ce type sont le « bail réel solidaire (BRS) » et le « prêt social location-accession (PSLA) ». L'ajout de ces dispositifs au contenu des SMS est sollicité par différents intervenants dans le cadre de la présente enquête publique.
  En premier lieu, il convient de souligner que la réalisation de logements en accession sociale (BRS et PSLA) est possible sur tout le territoire quand bien même ils ne peuvent être valorisés dans une opération répondant aux exigences réglementaires d'un SMS. Les bailleurs sont libres de le mettre en œuvre, mais à ce jour, ils ne peuvent être comptabilisés pour répondre aux exigences des SMS.
  Chacun de ces dispositifs est comptabilisé de manière différente dans les bilans SRU de l'État. En effet, le PSLA ne compte que pour une durée de 5 ans, quand le BRS est pris en compte sans limite de temps. Il paraît alors opportun de ne privilégier que le BRS dont la prise en compte dans les totaux SRU est identique aux produits locatifs.
  Si le PSLA permettrait de répondre à l'ambition de diversifier l'offre de logements sur le territoire, il ne répond pas durablement aux objectifs fixés aux communes SRU par la loi.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'intégrer le BRS dans le mode de calcul des exigences portées en matière de LLS : Cette proposition concerne les SMS et les zones classées en zone IAU qui comportent tous deux des objectifs en matière de mixité sociale.
Il est proposé d'encadrer la part de BRS à 30 % des objectifs fixés par les SMS et l'OAP Habitat pour les zones IAU, afin de constituer une offre en logement abordable et conforter l'objectif de diversification de l'offre.

Suite à une observation faite lors de l'enquête publique concernant la procédure de modification n° 3 du PLU, une précision sur la notion de clôture est apportée dans le rapport de présentation, de la manière suivante : « Les portails et les portes qui permettent d'accéder aux propriétés sont assimilés aux clôtures. Toutefois, pour des questions de sécurité ou de nuisances, ces portails et ces portes peuvent, lorsqu'ils donnent sur des axes structurants de circulation, être réalisés sans partie à claire voie, pour préserver les habitants des nuisances occasionnées par la circulation » comme le prévoit l'article 11 des dispositions applicables à toutes les zones.

b. Traduction dans le PLU

Dans le cadre de la modification n° 3, tous points confondus, le règlement écrit évolue aux chapitres suivants :

Titre I : Dispositions générales
- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones
- Articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 et 15

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Zone UAA : articles 13 et 15
- Zone UAB : articles 11, 13 et 15
- Zone UB : articles 11, 13 et 15
- Zone UCA : articles 9, 11, 13 et 15
- Zone UCB : articles 11, 13 et 15
- Zone UD : articles 1, 13 et 15
- Zone UE : articles 2 et13
- Zone UF : article 13
- Zone UG : article 13
- Zone UX : articles 2 et 13
- Zone UY : article 13
- Zone UZ : article 13

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Zone IAUA : articles 11, 13 et 15
- Zone IAUB : articles 13 et 15
- Zone IAUE : article 13
- Zone IAUX : articles 2 et 13
- Zone IAUZ : articles 2, 6 et 13

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Zone A : article 2 concernant le secteur de zone A8

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Zone N : articles 2, 10 et 13

Titre VII : Lexique

Le règlement écrit complet est joint au présent dossier de modification. Les évolutions proposées y apparaissent en couleur au dossier d'enquête publique.

Les définitions d'extension, de construction et de logements locatifs sociaux sont reprises suite aux observations émises dans le cadre de l'enquête publique. Pour les deux premières, il s'agit de rendre plus lisible la définition portée par la collectivité et d'éviter une mauvaise interprétation des pétitionnaires. Concernant les logements locatifs sociaux, il s'agit d'apporter une précision quant aux dispositifs d'accession sociale.

Le rapport de présentation évolue à l'article suivant :
Tome 4 - 1.6 Exposés des motivations du règlement
- B. Dispositions règlementaires applicables à l'ensemble du territoire
  - I. Dispositions règlementaires applicables à toutes les zones (Première partie du règlement écrit)
    - 10. Article 11. (page 168)

CHAPITRE D

PIECES DU PLU MODIFIÉES SUITE A L'APPROBATION DE LA PROCÉDURE

D – Pièces du PLU modifiées suite à l'approbation de la procédure

L'ensemble des points présentés et justifiés ci-avant implique des modifications du PLU. Ci-dessous, la liste des pièces du PLU impactées et devant être modifiées.

1. Le rapport de présentation

La note de présentation de cette modification n° 3 du PLU modifie et complète le rapport de présentation. Elle sera annexée au rapport de présentation – Tome 7.

Les pages suivantes seraient modifiées :

Tome 2 :

1.2. - Diagnostic territorial
Page 308 (Cartographie « Proximité et linéaires commerciaux »)

Tome 4 :

1.5. - Exposé des motivations des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'orientations et d'actions (POA)
Pages 77 à 106

1.6. - Exposé des motivations du règlement
Pages 11, 12, 16, 26, 30, 32, 36, 39, 46, 121, 138 à 141, 150, 156, 157, 159, 162, 163, 168, 170 à 173, 178 à 183, 188, 191, 192

Tome 5 :

1.7. - Évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées
Pages 72, 74, 77, 80, 84, 90, 108, 117, 158, 162, 164, 165, 168 à 171, 173, 175, 177, 180 à 198, 200 à 205, 208 à 218, 220 à 224, 226 à 267

Tome 6 :

1.9. - Entrées de Ville
Pages 5, 6, 12 à 15a, 26 à 29

À noter que :

- *la mise à jour des cartographies sera effective au dossier approuvé ;*
- *les tableaux de surfaces du Tome 5 seront également ajustés.*

2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP suivantes seraient modifiées :

- **Carte OAP générale (Tome 1) :** cette carte, à valeur informative, sera mise à jour après approbation du présent dossier de modification n° 3 du PLU.
- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » (page 99)
- **OAP métropolitaines (Tome 1)**
  - Secteur d'enjeux d'agglomération : « Arc Ouest » (page 105)
- **OAP communales (Tome 2) :**
  - Commune d'Eckbolsheim : « Secteur Jean Monnet » (page 23)
  - Commune d'Eschau : « Secteur centre » (page 57)
  - Commune d'Eschau : « Secteur Liberté » (page 71)
  - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur route Burkel » (page 151)
  - Commune d'Illkirch-Graffenstaden : « Secteur Sud de la ZAC PII – Parc d'innovation » (page 163)
  - Commune de Lipsheim : « Secteur Niedermatt »
  - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Nord-Mittelweg » (page 259)
  - Commune d'Oberschaeffolsheim : « Secteur Ouest » (page 263)
  - Commune d'Ostwald : « Secteur de la ZAC des Rives du Bohrie » (page 299)
  - Commune de Plobsheim : « Coin des Lièvres » (page 309)
  - Commune de Strasbourg : « Secteur Carpe-Haute – Jacoutot » (page 419)

Les OAP suivantes seraient créées :

- **OAP thématiques (Tome 1)**
  - OAP « Air-Climat-Energie » (page 66a)
- **OAP communales (Tome 2)**
  - Commune de Souffelweyersheim « Secteur Pointe de la Souffel II » (page 372a).
  - Commune de Souffelweyersheim « Secteur route de Brumath » (page 372f)
  - Commune de Strasbourg « Secteur Petit Marais - Singrist » (page 424a).
  - Commune de Strasbourg « Secteur Weeber – Bourgogne - Baggersee » (page 424f).

3. Le règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont proposés à la modification :

Titre I : Dispositions générales

- Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols – page 3

Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones

- Articles 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 et 15 - pages 9, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25, 27, 28, 29, 30 et 31

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Zone UAA : articles 13 et 15 – pages 42 et 43
- Zone UAB : articles 11, 13 et 15 – page 48
- Zone UB : articles 11, 13 et 15 – pages 55 et 56
- Zone UCA : articles 11, 13 et 15 – pages 60 et 61
- Zone UCB : articles 11, 13 et 15 – page 65
- Zone UD : articles 1, 13 et 15 – pages 66 et 70
- Zone UE : article 13 – pages 73 et 74
- Zone UF : article 13 – page 77
- Zone UG : article 13 – page 80
- Zone UX : articles 2 et 13 – pages 81, 87 et 88
- Zone UY : article 13 – page 91
- Zone UZ : article 13 – page 95

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Zone IAUA : articles 11, 13 et 15 – pages 100 et 101
- Zone IAUB : articles 13 et 15 – pages 104 et 105
- Zone IAUE : article 13 – page 108
- Zone IAUX : articles 2 et 13 – pages 109 et 114
- Zone IAUZ : articles 2, 6 et 13 – pages 115, 116 et 118

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières
- Zone N : articles 2, 10 et 13 – pages 133, 135 et 136

Titre VII : Lexique – pages 138, 139, 141, 142,143 et146

4. Le règlement graphique

Le règlement graphique serait modifié comme suit :

- **Les plans de zonage**

Commune	N° des planches au 1/2000e	N° des planches au 1/5000e
Bischheim	20	8
Breuschwickersheim	79	24 et 25
Eckbolsheim	29, 30, 36 et 37	10
Eckwersheim	1	1
Entzheim	50, 57 et 58	13
Eschau	73, 74 et 75	21 et 22
Fegersheim	72 et 73	21
Geispolsheim	51, 59, 64 et 68	14, 17 et 18
Hangenbieten	83	26
Hoenheim	15	8

Illkirch-Graffenstaden	53, 54, 60, 61, 62, 65, 66 et 71	14, 15, 18 et 19
Lampertheim	8, 9	4
Lingolsheim	37, 44, 45, 51 et 52	11, 13 et 14
Lipsheim	/	20 et 21
Oberhausbergen	23, 24 et 29	7 et 10
Oberschaeffolsheim	35	10
Ostwald	45, 46, 52, 53, 59 et 60	14
Plobsheim	77	22
Reichstett	7, 10, 11 et 12	5
Schiltigheim	16, 19, 20, 21, 25 et 26	8 et 9
Souffelweyersheim	10, 14 et 15	4 et 8
Strasbourg : quartiers centraux, Cronenbourg, Hautepierre, Koenigshoffen, Meinau, Montagne Verte, Neudorf, Port du Rhin et Robertsau	17, 24, 25, 27, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 44, 45, 47, 48, 54 et 55	8, 9, 11, 12, 13, 14 et 15
Vendenheim	3	1, 4 et 5
Wolfisheim	29 et 36	10

- **Les plans vigilance au 1/5000e (en ce qui concerne les sites et sols pollués)**

  L'ensemble des planches du plan vigilance est modifié dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLU.

5. La liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants seraient modifiés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Bischheim	BIS 61, BIS 88
Eckbolsheim	EKB 10, EKB 20, EKB 37, EKB 55
Geispolsheim	GEI 9, GEI 17
Illkirch-Graffenstaden	ILG 44
Schiltigheim	SCH 17, SCH 18
Strasbourg	KOE 13
Vendenheim	VEN 39
Wolfisheim	WOL 6

Les emplacements réservés suivants seraient créés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Bischheim	BIS 112, BIS 113, BIS 114, BIS 115, BIS 116
Geispolsheim	GEI 87, GEI 88
Hangenbieten	HAN 7
Hoenheim	HOE 31
Oberhausbergen	OBH 61, OBH 62, OBH 63
Schiltigheim	SCH 143, SCH 144, SCH 145, SCH 146, SCH 147, SCH 148, SCH 149, SCH 150
Souffelweyersheim	SOU 25, SOU 26
Strasbourg	EMV 24, EMV 25, EMV 26, EMV 27, CEN 18
Vendenheim	VEN 82

Les emplacements réservés suivants seraient supprimés :

Commune	**N° de l'emplacement réservé**
Bischheim	BIS 86
Eckbolsheim	EKB 13
Hoenheim	HOE 14
Illkirch-Graffenstaden	ILG 45, ILG 46, ILG 53
Lipsheim	LIP 6
Oberhausbergen	OBH 2, OBH 27
Ostwald	OSW 10
Schiltigheim	SCH 84
Strasbourg	KOE 17
Wolfisheim	WOL 17, WOL 24

Les emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS) suivants seraient créés :

Commune	**N° de l'ERMS**
Vendenheim	VEN H2

Les emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS) suivants seraient supprimés :

Commune	**N° de l'ERMS**
Vendenheim	VEN H1

CHAPITRES E et F

TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

PLACE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DANS LA PROCEDURE

E - Textes régissant l'enquête publique

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement :

- articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement ;
- articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

F - Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est :

- transmis aux autorités compétentes pour avis ;
- notifié aux personnes publiques associées (PPA) ;
- puis soumis à enquête publique.

Dans le cas présent, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi pour avis la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification n° 3 du PLU et sur la manière dont les enjeux environnementaux sont traités dans le cadre de cette procédure.

Cet avis ainsi que les éventuelles observations des PPA sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

Le projet de modification de PLU n'est pas soumis à concertation préalable.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Président de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

8

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 14 février 2020

Modification n° 3 du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg : ouverture à l'urbanisation de zones au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié et révisé pour la dernière fois le 27 septembre 2019.

Afin de permettre l'évolution de ce document stratégique à l'échelle de l'agglomération, une troisième modification est engagée, conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Elle porte sur différents points qui seront présentés dans le cadre d'une enquête publique.

Considérant les demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones dans le cadre de cette modification, il convient d'appliquer l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération répond à cet article et justifie l'utilité de l'ouverture totale ou partielle à l'urbanisation des zones IIAU, inscrites au PLU, approuvé en 2016 :
- à Eckbolsheim, au sud de l'A351 pour la partie située à l'est de la future Voie de liaison ouest (VLIO) ;
- à Plobsheim, au nord de la commune ;
- à Reichstett, au sud de la Zone d'activités du Ramelplatz.

Elles permettent :
- soit l'extension sur site d'activités existantes ;
- soit l'aménagement de nouveaux terrains dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

L'ensemble de ces ouvertures à l'urbanisation est en lien avec le développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg, territoire moteur en termes d'attractivité pour l'Alsace et la région Grand Est.

Les vocations principales projetées sont l'industrie, l'artisanat et les activités qui y sont liées.

1. Extension sur site d'activités existantes

Commune de Reichstett

L'ouverture à l'urbanisation partielle de réserves foncières inscrites en zone IIAU peut permettre à des entreprises existantes sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg de se développer et de renforcer leur activité tout en restant sur le site actuel.

Ponctuelles et de faible emprise, elles permettent de soutenir le tissu économique local sans générer de consommation foncière excessive, lorsque les activités en question n'ont pas de possibilité de développement sur leur propre site.

La demande d'ouverture partielle à l'urbanisation concerne la zone IIAUX située au sud de la Zone Industrielle du Ramelplatz, au sud de la commune de Reichstett.

La totalité de la zone IIAUX s'étend sur une superficie de 17 hectares. La partie destinée à être reclassée représente environ 48 ares, soit moins de 3 % de la superficie totale de la zone IIAUX. L'évolution du zonage proposée n'obère pas un développement futur d'activités économiques sur la zone IIAUX.

L'ouverture à l'urbanisation correspond au reclassement d'une partie de la parcelle section 8 n° 628 en zone UXb2, qui permettrait l'extension de l'entreprise située en bordure de la zone industrielle existante.

Cette ouverture à l'urbanisation permettrait le maintien et le développement de l'activité existante sur site, sachant qu'aucune autre possibilité de développement n'est possible. Le site est contraint par une autre activité au nord et par le réseau viaire à l'ouest et à l'est du site actuel.

Une autre hypothèse serait la relocalisation l'entreprise sur un autre tènement. Cette hypothèse ne s'inscrit pas dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de gestion économe du foncier.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAUX s'inscrit dans les objectifs de développement fixés au PLU en matière de développement économique, via la pérennisation d'une activité économique et des emplois qu'elle génère.

L'acquisition de la parcelle est en cours par le porteur de projet.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture d'une partie de la zone IIAUX au sud de la zone industrielle du Ramelplatz à Reichstett est justifiée.

2. Opérations d'aménagement d'ensemble à vocation économique

A ce jour, l'Eurométropole de Strasbourg ne dispose plus de foncier aménagé et adapté pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur son territoire. Tous les terrains cessibles de l'Ecoparc rhénan réalisé sur environ 90 ha en requalification de la friche de l'ancienne raffinerie de Reichstett sont occupés ou vendus. Il en est de même pour la zone d'activités Joffre à Holtzheim.

Dans le cadre de sa politique en matière de développement économique, l'Eurométropole de Strasbourg entend développer l'activité économique sur l'ensemble de son territoire, tout en veillant à la gestion économe du foncier.

Les ouvertures à l'urbanisation présentées ci-après visent au développement économique à l'ouest, au sud et au nord de l'Eurométropole de Strasbourg. Elles s'inscrivent dans le respect de la feuille de route stratégique « Eco2030 » et des orientations du PLU et du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg.

Commune d'Eckbolsheim

La commune d'Eckbolsheim comprend des réserves foncières en lien avec la réalisation de la Voie de liaison ouest (VLIO). Cette infrastructure inscrite dans la stratégie de déplacements de l'Eurométropole de Strasbourg est conçue comme un axe support de transports en commun performant et d'urbanisation.

Par délibération du 18 décembre 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a engagé les procédures d'acquisitions des emprises foncières, la prorogation de la Déclaration d'utilité publique (DUP) et la demande d'ouverture d'enquête parcellaire pour la partie sud de la VLIO.

Au sud de l'A351, l'Eurométropole de Strasbourg projette une extension de la zone d'activités d'Eckbolsheim. Au regard du calendrier prévisionnel de la VLIO, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation partielle la zone IIAU (7,5ha) située à l'ouest de la zone d'activités d'Eckbolsheim. Elle permettra ainsi d'offrir du foncier cessible (6,4ha) pour de nouvelles activités économiques, une fois la VLIO mise en service.

Cette ouverture a pour objectif de concevoir un aménagement d'ensemble sur la zone UXb5 limitrophe et sur la partie de la zone IIAU limitrophe au projet de VLIO.

L'Eurométropole de Strasbourg dispose de l'ensemble du foncier concerné par ce périmètre.

La zone d'activités existante d'Eckbolsheim est aujourd'hui totalement occupée. Elle comporte quelques friches. Mais ces dernières font l'objet de projet de requalification en cours et sont en phase pré-opérationnelle.

Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture de la zone IIAU située à l'ouest de la commune d'Eckbolsheim est justifiée. Cette ouverture concerne exclusivement la partie de la zone IIAU qui n'est pas concernée par le périmètre opérationnel de la VLIO.

Commune de Plobsheim

D'une superficie de 16,6 km², la commune de Plobsheim est la commune la plus au sud de l'Eurométropole de Strasbourg. En 2016, elle compte 4434 habitants, résultat d'une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg prévoit une zone de réserve foncière d'environ 20 ha, localisée au nord de la commune, en lien avec la ZA d'Eschau voisine.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX à Plobsheim a pour objectif de créer un site de développement économique intercommunal au sud de l'Eurométropole de Strasbourg.

Celui-ci vise à offrir de nouveaux emplois sur le sud de son territoire, et constituer un nouveau bassin d'emplois au plus près des habitants de Plobsheim et des communes voisines.

A ce jour, la commune ne dispose pas de zone d'activités économiques dédiées.

La première phase de la zone d'activités intercommunale réalisée sur Eschau est aujourd'hui aménagée et tous les terrains font l'objet de projets d'implantation d'entreprises.

Au regard de ce contexte, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAUX située au nord de la commune de Plobsheim.

Au regard de sa compétence en matière d'aménagement des zones d'activités, l'Eurométropole de Strasbourg entend mettre en œuvre les procédures nécessaires pour créer et aménager la seconde phase du site de développement économique intercommunal.
Considérant l'ensemble de ces éléments, l'utilité de l'ouverture de la zone IIAUX située au nord de la commune Plobsheim est justifiée.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L153-38
vu le Plan local d'urbanisme de L'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 et modifié et révisé le 27 septembre 2019
vu les demandes d'ouverture à l'urbanisation de zones IIAU à Eckbolsheim, Plobsheim et Reichstett
après en avoir délibéré

approuve

les motivations d'ouverture à l'urbanisation respectives :

- *d'une partie de la zone IIAU située à Eckbolsheim, au sud de l'A351, à l'est de la future Voie de liaison ouest (VLIO) ;*
- *de la zone IIAUX de Plobsheim, située au nord de la commune ;*

- *d'une partie de la zone IIAUX située à Reichstett, au sud de la Zone d'activités du Ramelplatz ;*
- *d'une partie de la zone IIAUX située à Vendenheim, au nord-est de l'Ecoparc rhénan ;*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAUX à Reichstett, au sud de la ZA du Ramelplatz, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de l'intérêt de permettre la création des conditions pour développer une activité existante participant au développement économique à l'échelle locale et ce, sans induire de consommation foncière excessive ;*
- *de l'impossibilité pour l'entreprise de se développer sur un autre espace en lien direct avec son site d'exploitation actuel ;*

décide

d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone IIAU située à Eckbolsheim, au sud de l'A351, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de la localisation des terrains entre la ZA d'Eckbolsheim et le projet de VLIO conçu par l'Eurométropole comme un axe support de transports en commun performant et d'urbanisation ;*
- *de l'intérêt de concevoir un aménagement d'ensemble sur la zone UXb5 limitrophe et sur la partie de la zone IIAU située à l'est du projet de VLIO ;*
- *de la faisabilité opérationnelle de ce projet d'aménagement au regard de la maîtrise foncière de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *de l'occupation de la zone d'activités d'Eckbolsheim et de projets en phase pré-opérationnelle existante sur les espaces en friches au sein de cette ZA ;*

d'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAUX au nord de Plobsheim, par voie de modification du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment au regard :

- *de la localisation de la zone en contact direct avec la zone d'activités (ZA) d'Eschau ; l'ensemble de cet espace dédié à l'économie constituera à terme un nouveau site intercommunal de développement économique ;*
- *des enjeux de répartition équilibrée de l'activité économique sur l'ensemble du territoire métropolitain, et de l'absence de ZA sur la commune de Plobsheim ;*

précise

que ces ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent dans le respect de la stratégie portée par la feuille de route Eco2030 et des orientations du PLU et du SCOTERS en matière de développement économique, de création d'emplois et d'attractivité ;

qu'il n'existe pas de possibilités d'aménagement sur de grandes emprises foncières mobilisables à court terme dans les ZA existantes sur le territoire métropolitain ;

que les capacités d'urbanisation à court et moyen termes dans les zones déjà urbanisées sont faibles et leur faisabilité opérationnelle est complexe ;

que l'ensemble des projets projetés sera réalisé dans le respect de la démarche « Eviter, réduire et le cas échéant compenser » afin de concevoir le développement économique de manière à avoir le moins d'incidences possibles sur le fonctionnement environnemental du territoire.

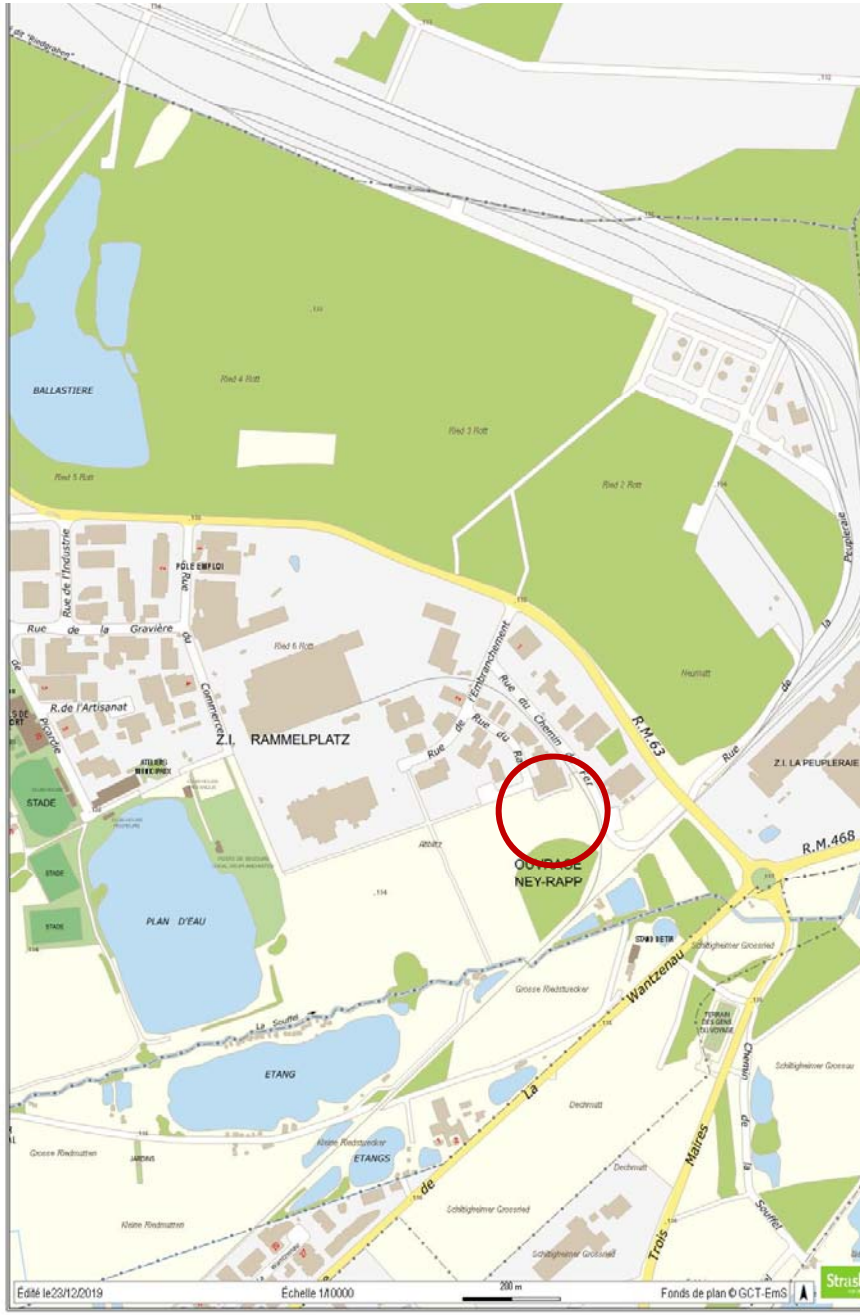
charge

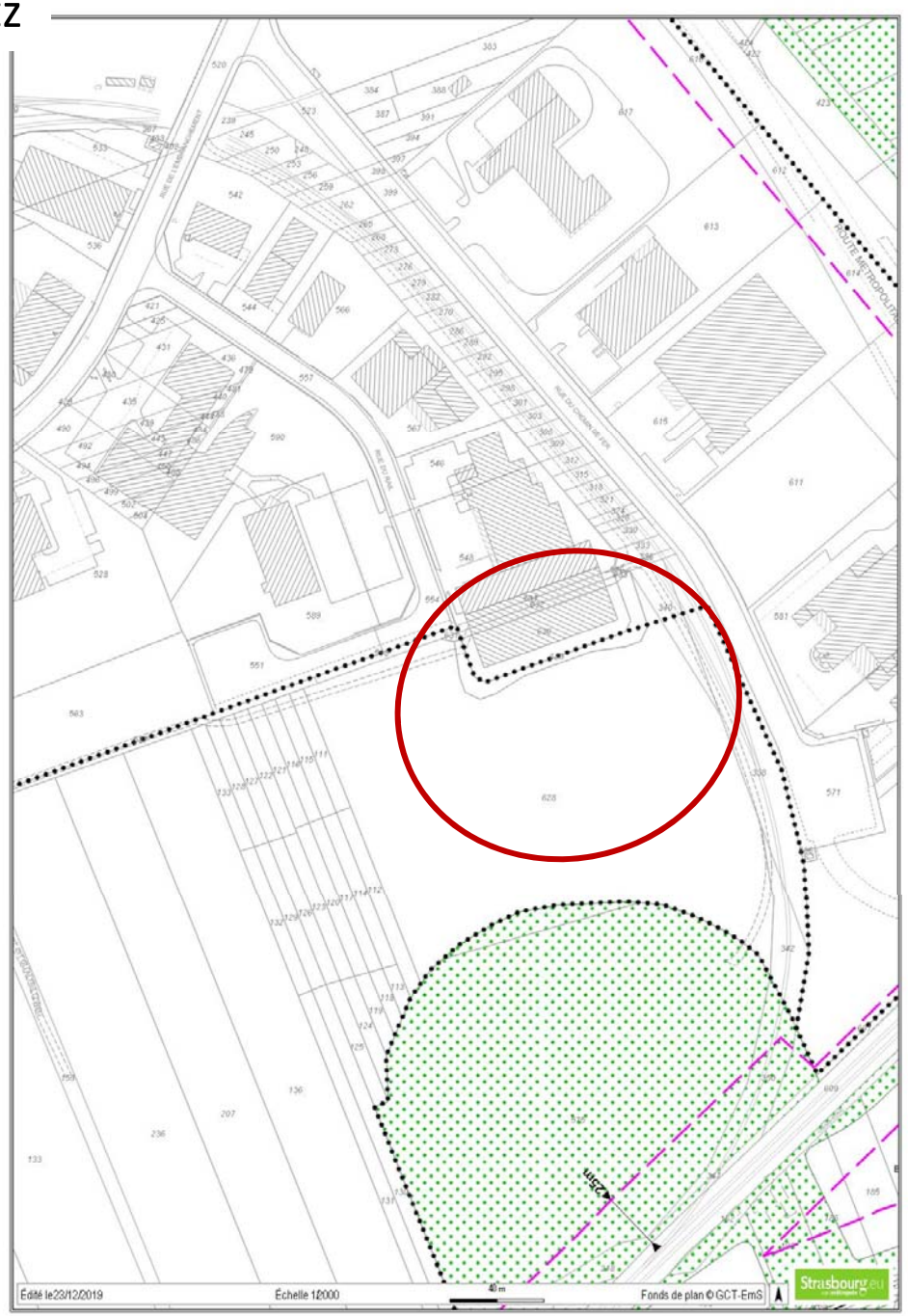
le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

Adopté le 14 février 2020
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg

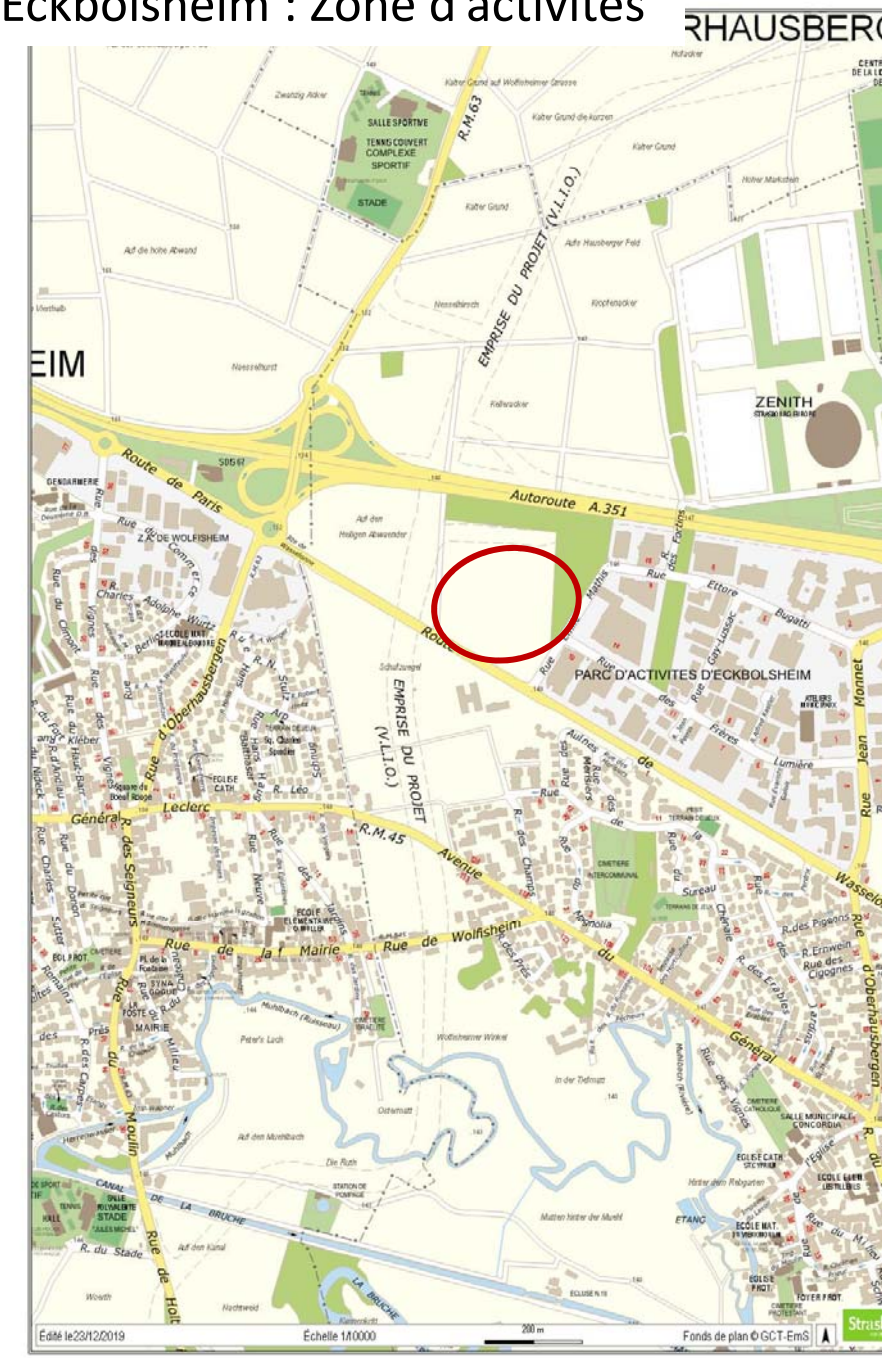
Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité
préfectoral Le 17 février 2020
et affichage au Centre Administratif le 17/02/20

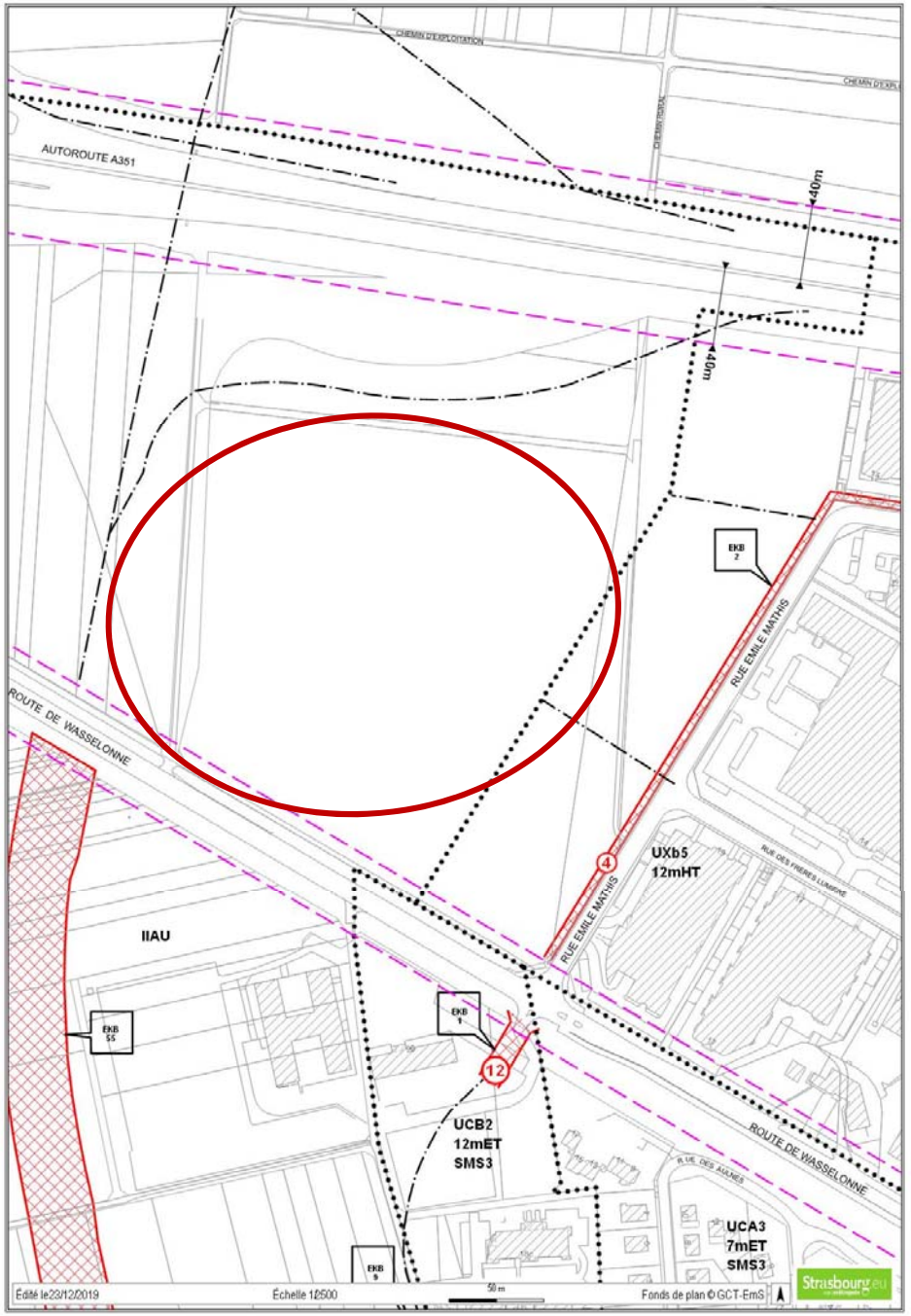
Reichstett: Zone d’activités du Rammelplatz



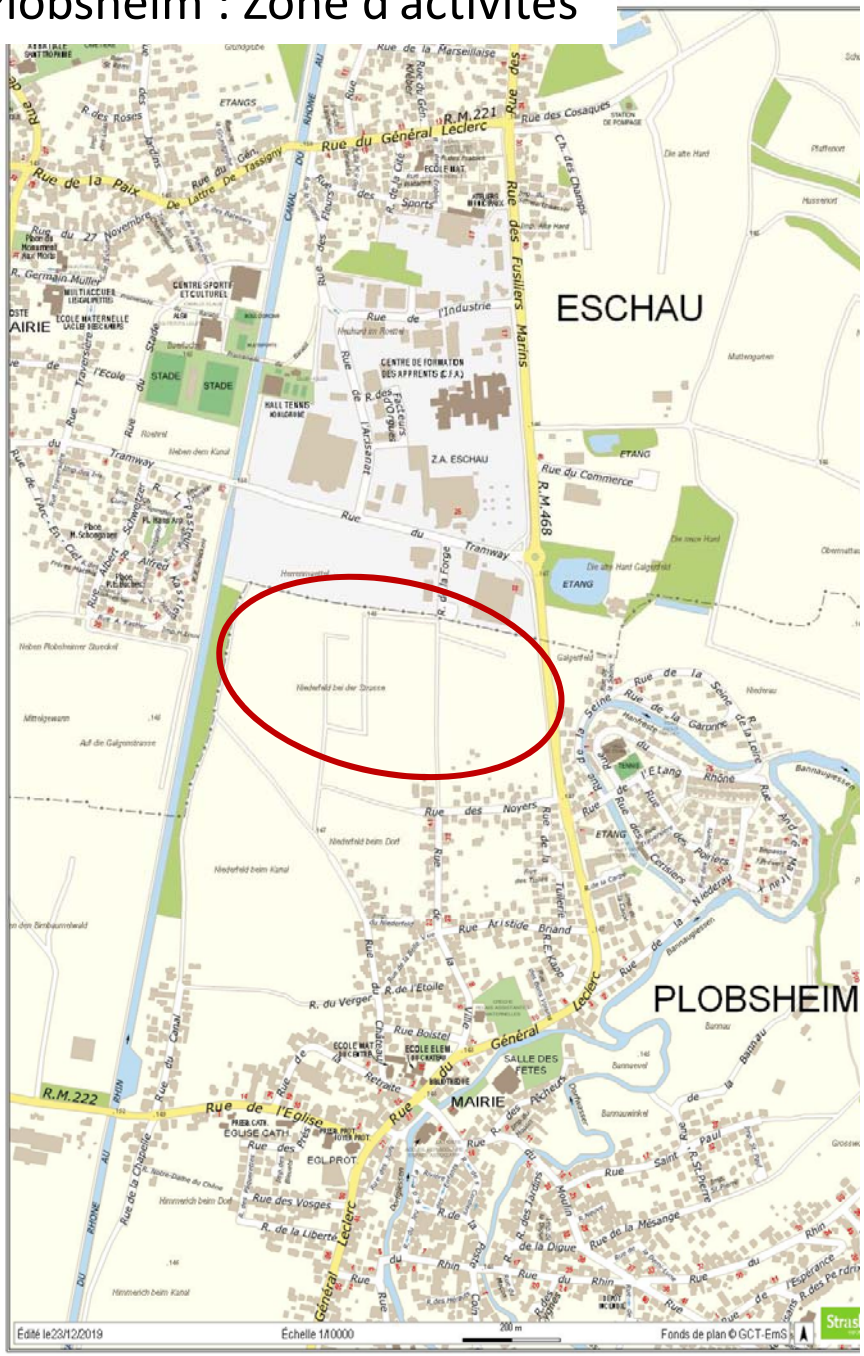


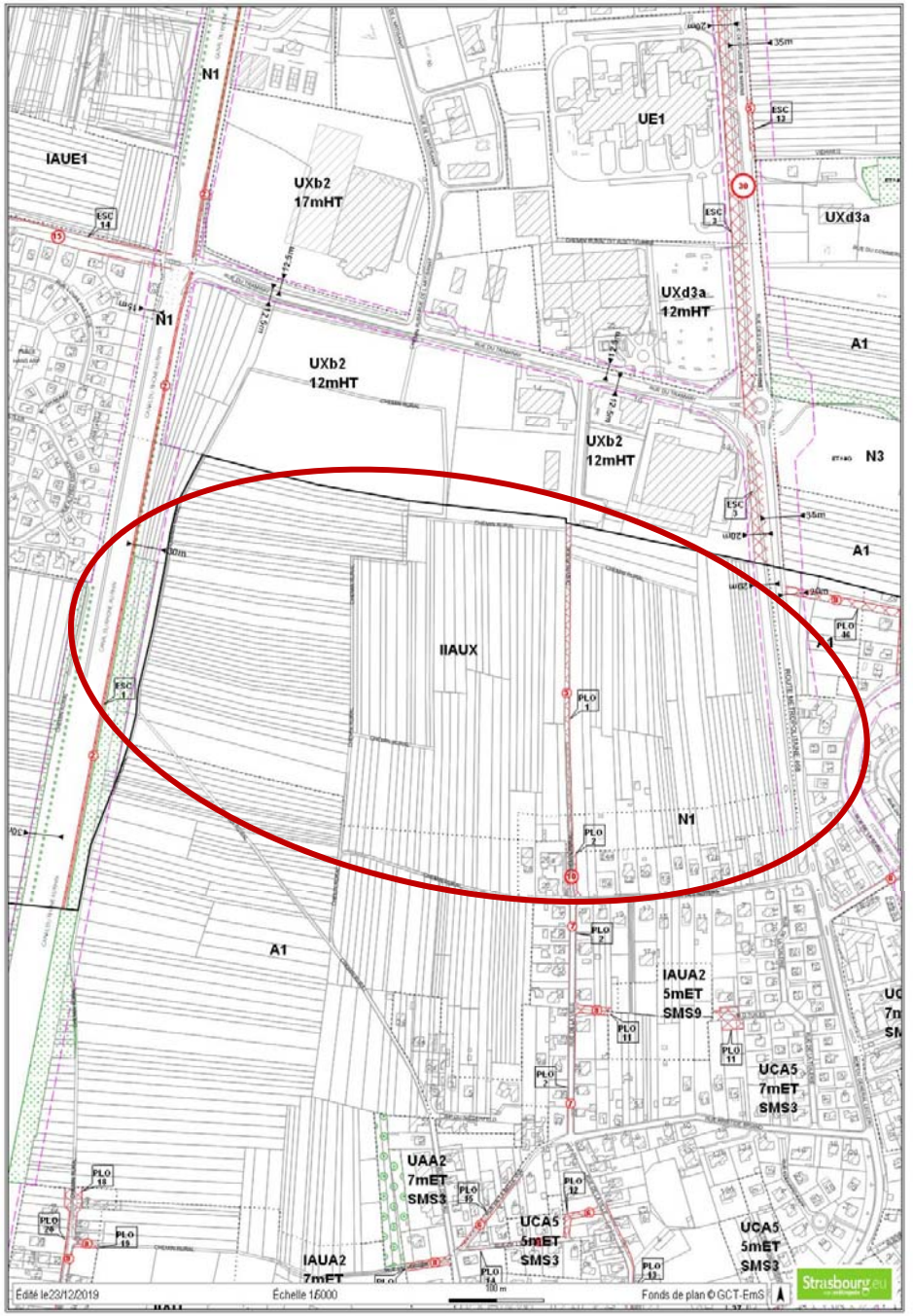
Eckbolsheim : Zone d’activités





Plobsheim : Zone d’activités





Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Juin 2021

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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 des maîtres d’ouvrage

B - Objet de la déclaration de projet

C - Présentation du projet

D - Intérêt général du projet

E - Prise en compte des enjeux environnementaux

F - Mise en compatibilité du PLU

G - Mise en compatibilité du SCOTERS

A - Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

Maître d'ouvrage du projet

Mack One France SAS
16 avenue de l'Europe – Bâtiment SXB1
67300 SCHILTIGHEIM

Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU

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 - Objet de la déclaration de projet

Le présent dossier porte sur la déclaration de projet relative à l'implantation de l'entreprise MackNeXT et du siège social France du groupe Mack International, à Plobsheim. Cette procédure vise à mettre en compatibilité :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- Le Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

Elle est mise en œuvre au titre des articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-17 du Code de l'urbanisme. Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet - après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement - sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'urbanisme.

Cette déclaration emporte alors mise en compatibilité du Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) et du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg avec le projet.

En l'espèce, l'enquête publique porte ainsi, d'une part sur l'intérêt général du projet appelé « MackNeXT », et d'autre part sur les mises en compatibilité du SCOTERS et du PLU qui en sont la conséquence.

Conformément aux dispositions précitées du Code de l'urbanisme, les formes de l'enquête sont celles définies aux articles L.143-44 et suivants du Code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour son organisation est le Préfet.

Préalablement à la phase d'enquête publique, la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme a fait l'objet de :

- la consultation des autorités : la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Grand Est et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L.143-17, L.153-17 du Code de l'urbanisme ;
- l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA), en vertu des articles L.143-44 et L.153-44 du Code de l'urbanisme ;
- une déclaration d'intention au titre des dispositions du Code de l'environnement et notamment de l'article L.121-17-1. La déclaration d'intention ouvre le champ au droit d'initiative.

Engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 10 mars 2020, cette déclaration d'intention a débuté le 13 mars 2020 et s'est conclue le 30 septembre 2020. Le délai de 4 mois réglementaire a été prorogé en raison de la crise sanitaire liée à la pandémie du COVID19.

Le présent dossier est complété en amont de l'enquête publique de manière à intégrer les remarques des personnes publiques associées et des autorités.

Conformément aux alinéas I-47 et I-48 de l'article R.122-17 du Code de l'environnement, la présente procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale de manière systématique car ayant des effets identiques à une révision.

A noter que la procédure ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement sur les procédures d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan / programme et évaluation environnementale d'un projet. Il reviendra au porteur de projet de respecter les dispositions du code en matière d'études d'impact et d'autorisations environnementales.

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet au Préfet son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public pendant une durée d'un an.

Le dossier d'approbation, éventuellement modifié suite à l'enquête publique, est soumis pour avis au Conseil Municipal de Plobsheim. Il est ensuite proposé aux autorités compétentes de déclarer l'intérêt général du projet et d'approuver la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Indication de la façon dont l'enquête publique s'insère dans la procédure administrative relative à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du SCoT et du PLU

Déclaration d'intention engagée par arrêté du Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 10 mars 2020, publiée à partir du 13 mars 2020 et prolongée jusqu'au 30 septembre 2020

Constitution du dossier

Saisine Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du Grand Est– avis sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du SCOT et du PLU

Saisine de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Bas-Rhin

Examen conjoint des personnes publiques associées

L'avis de la MRAE Grand Est, de la CDPENAF du Bas-Rhin et le procès-verbal de l'examen conjoint sont joints au dossier d'enquête publique

Arrêté d'enquête publique

Enquête publique portant à la fois sur la déclaration de projet et sur les mises en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Avis du commissaire-enquêteur

Evolutions éventuelles du dossier pour tenir compte des Personnes publiques associées, des avis et des conclusions du commissaire enquêteur



Délibération du Conseil municipal de Plobsheim portant sur l'avis de la commune sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU

Délibération du Comité syndical du SCOTERS sur l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du SCOTERS

Délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg déclarant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU

C - Présentation du projet

I. Présentation du porteur de projet

Mack International est une entreprise familiale allemande détenue par la famille Mack depuis huit générations, spécialisée dans les loisirs et le divertissement.

La famille Mack et Mack International sont notamment propriétaires du complexe de loisirs Europa Park situé sur la commune de Rust en Allemagne (1er parc saisonnier au monde et plus grand *resort* hôtelier d'Allemagne) et de Mack Rides, un des leaders dans le développement et la fourniture de manèges pour les parcs de loisirs du monde entier.

Pour accompagner à la digitalisation de la société et répondre à l'évolution des attentes des visiteurs, Mack International a créé, en 2002, MackNeXT une filiale spécialisée dans les nouveaux médias.

La société MackNeXT est aujourd'hui spécialisée dans la production audiovisuelle (du clip promotionnel au long métrage de cinéma en passant par des films 3D ou 4D pour les parcs de loisirs), le développement d'attractions immersives (type *flying theater*, attractions en réalité virtuelle) ainsi que le développement de licences et marques.

MackNeXT est un acteur majeur, fournisseur de contenu média et immersif au service de l'industrie des loisirs et du divertissement reposant sur le savoir-faire et la renommée de Mack International.

Aujourd'hui, Mack International souhaite au travers de ce projet saisir les nouvelles opportunités dans le secteur du divertissement immersif et investir dans un outil de production d'excellence pour s'adapter au marché des loisirs et à son évolution.

Le projet consiste à développer le siège social français de Mack International et un centre de développement et de création média MackNeXT au Sud du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Du point de vue de l'ampleur et la renommée de Mack International et de ses objectifs, ce projet, à l'étude depuis fin 2017, est une véritable opportunité pour l'Eurométropole de Strasbourg, en matière de rayonnement et d'attractivité.

Le site retenu pour son implantation se localise à Plobsheim, sur une surface d'environ 2,9 ha. Le développement de l'activité nécessite la construction de bâtiments pour une surface de plancher de l'ordre de 6000 m² à termes, qui se déclinent selon trois fonctions :

- des bureaux accueillant le siège social France de Mack International et le centre de création MackNeXT ;
- un studio multi-usages ;
- une résidence créative.



Localisation géographique du projet à l'échelle de l'agglomération de Strasbourg (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

II. Choix du site d'implantation

1. Présentation des critères du porteur de projet

Le choix du site d'implantation a été fait sur la base de critères relevant de la stratégie de développement de la société Mack International et avec une volonté forte de coopération transfrontalière.

A l'origine du projet, Mack International a envisagé l'hypothèse d'une implantation en Allemagne. Néanmoins, le porteur de projet n'y a pas entrepris de démarche de demande d'autorisation.

Dès 2017, le choix du porteur de projet s'est arrêté sur une localisation sur le territoire alsacien.

Cette installation en France a été motivée par un marché national très porteur dans le domaine de l'industrie cinématographique et des technologies de réalité virtuelle et augmentée, s'inscrivant dans une logique d'accroissement des activités du groupe. Sa volonté de se développer et de s'installer durablement sur le marché français a également été un facteur décisif dans son choix.

Cette première implantation en France du groupe est aussi l'illustration de son attachement aux valeurs rhénanes et européennes et de son engagement en faveur de l'amitié franco-allemande. Les critères de l'entreprise s'inscrivent dans la philosophie entrepreneuriale familiale du Mittelstand. Ce modèle socio-économique constitue la base de la stratégie de Mack International et ces critères sont des invariants pour le porteur de projet. Il détermine la faisabilité du projet et l'investissement du groupe familial tant dans la filière du divertissement immersif que sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Définition du concept de « Mittelstand »

Sur le plan économique, l'Allemagne incarne un modèle de réussite qui suscite l'admiration et l'envie de par le monde grâce à son tissu de moyennes entreprises souvent familiales, identifiées comme le "Mittelstand". Ce dernier est façonné par des créateurs, des entrepreneurs et des visionnaires qui montrent la voie à suivre avec leur esprit d'entreprise, leur inventivité, leur fiabilité, leur patience, leur discipline et leur sens de la mesure. La plupart des chercheurs s'accordent à dire que les entreprises familiales se distinguent des entreprises non familiales par la typologie de leur comportement, très influencé par la famille propriétaire de l'entreprise. Elles réagissent en effet de manière distincte et unique selon la configuration de leurs ressources, leurs stratégies, leurs motivations, leurs objectifs et leurs particularités en matière de gouvernance. Les entreprises familiales se distinguent notamment par leurs stratégies lorsqu'elles se diversifient dans de nouveaux produits, s'engagent dans des fusions et acquisitions, adoptent des initiatives de responsabilité sociale ou s'internationalisent. Cela s'observe particulièrement lorsqu'elles s'engagent dans des efforts d'internationalisation, comme par exemple la création de centres d'innovation ou de filiales à l'étranger, où les décisions sont souvent fondées sur leurs ressources et leur périmètre émotionnel spécifique.

Les entreprises familiales se positionnent dans des réseaux à valeur ajoutée qui rassemblent des petites, moyennes et grandes entreprises. Ces entreprises fidèles au lieu d'implantation offrent des systèmes innovants, des produits polyvalents et des services appropriés. De nombreuses entreprises de taille moyenne sont implantées dans les zones rurales - la plupart depuis des générations. Elles assument la responsabilité de la société, de l'économie et de la politique, souvent au niveau local. Elles offrent des formations et des emplois, au niveau local. Les petites et moyennes entreprises (PME) ont un fort ancrage régional. C'est pourquoi elles emploient et investissent principalement chez elles. Les possibilités de croissance au-delà des marchés nationaux, les nouvelles innovations technologiques et une concurrence mondiale plus forte obligent cependant les entreprises, et en particulier les entreprises familiales, à se diversifier au niveau international afin de conserver leur avantage concurrentiel. Un défi pour les entreprises familiales de Mittelstand, car elles préfèrent investir et agir au niveau local.

Le monde de la recherche économique se concentre sur trois caractéristiques principales qui influencent la prise de décision des entreprises familiales, par exemple pour le choix d'une nouvelle filiale.

Premièrement, les considérations non économiques et la richesse socio-émotionnelle, c'est-à-dire l'utilité non économique qu'une famille propriétaire d'entreprise tire de sa position de propriétaire, ont un effet important sur la gouvernance et les orientations stratégiques de l'entreprise. Des facteurs aussi variés que l'indépendance, l'identification de la famille à l'entreprise, les liens sociaux, l'attachement émotionnel, la fidélité, la pérennité sur le long terme ainsi que la transmission générationnelle influent directement sur les décisions, à l'inverse du mode de gestion plus cartésien d'un groupe non familial.

Deuxièmement, la famille, c'est-à-dire le "faisceau unique de ressources" créé par l'interaction entre la famille propriétaire de l'entreprise et l'entreprise d'une part et les ressources bornées d'autres part sont un autre facteur d'influence important. Le choix résultant de l'entreprise d'investir progressivement et organiquement est ainsi très spécifique aux entreprises familiales.

Troisièmement, l'orientation à long terme, c'est-à-dire les objectifs, les priorités, les valeurs et les investissements nécessaires à la réussite sur une période plus longue est la dernière dimension commune permettant de différencier les entreprises familiales des entreprises non familiales. Différents facteurs clés comme la longue durée de poste des PDG, le souci des générations futures et la fidélité au site de l'entreprise font partie de l'orientation à long terme. La loyauté envers le site d'origine est également l'une des traditions éprouvées des entreprises familiales allemandes, qui sont plus souvent impliquées dans des réseaux avec des fournisseurs et des clients que les entreprises non familiales. Enfin, pour les entreprises familiales, des questions telles que la confiance et l'engagement au sein de divers types de réseaux revêtent une importance particulière, notamment au sein du réseau familial, au sein de l'entreprise, et à l'égard des partenaires commerciaux ainsi que des parties prenantes. Les choix en matière d'implantation sont souvent régis par l'importance de ce fonctionnement en réseaux.

Les spécificités du site constituent un élément structurant du projet pour la réussite du projet tant en raison des activités qui y seront développées (siège social et activités créatives) qu'en termes d'image. Mack International souhaite attirer et accueillir des clients, consultants et des professionnels de la production cinématographique et de la réalité virtuelle réputés sur la scène internationale. La société a pour ambition de concurrencer de grands groupes internationaux dans le domaine d'activités lié à l'image 3D.

La possibilité de s'implanter sur d'autres sites que Plobsheim a été étudiée. Les sites en question sont présentés ci-après. Une analyse multicritères a été réalisée pour ceux qui répondaient aux critères de proximité avec le site de Rust, centre névralgique de Mack International.

Cette analyse multicritères est présentée dans l'évaluation environnementale du présent dossier.

Le site d'installation de MackNeXT doit répondre à plusieurs critères :

- Une proximité avec le siège historique et les autres filiales

La famille Mack est très présente dans le management et les opérations de leurs activités. Les quatre dirigeants habitent à proximité immédiate d'Europa-Park et une charte familiale impose la présence d'au moins un dirigeant en permanence à Rust. La zone de recherche s'est donc concentrée dans un rayon de 40 minutes de route autour de Rust qui correspond à la distance entre le siège et la filiale Mack Rides située à Waldkirch et qui permet d'être rapidement à Rust.

Lors de l'extension des ateliers de Mack Rides, c'est la commune de Herbolzheim (Allemagne) située à 10 km de Rust qui a été préférée pour ce critère de proximité.

- Une accessibilité aux réseaux de transports allemands et français

Le site doit offrir une bonne accessibilité aux réseaux de transports allemands et français (autoroute, gare ICE/TGV, Aéroport et aviation d'affaire).

- Un cadre naturel pour favoriser la créativité

Le site doit offrir un environnement naturel et apaisé pour favoriser la créativité. Il est important que les créatifs puissent se retrouver dans une « bulle » dans des conditions de travail optimales afin de mener à bien leurs projets.

- Une proximité avec une offre hôtelière, de loisirs et de restauration de qualité

Le site doit offrir une offre hôtelière et de restauration de qualité à proximité pour l'accueil temporaire de clients, porteurs de projets et de prestataires. Une offre de loisirs récréatifs et un cadre de vie de qualité favorisent l'attractivité dans le recrutement de nouveaux talents.

- Un environnement isolé

Le site doit permettre aux équipes de tournage de travailler en discrétion et confidentialité durant les phases de tournage.

- Un écosystème et un marché porteur sur les métiers

La France a été privilégiée car elle représente des atouts notamment en termes de filière Image et de talents disponibles et permet de développer les activités sur un nouveau marché.

Plusieurs sites en France et en Allemagne dont notamment des zones d'activités et d'innovation, des propriétés en vente, tout comme de nouveaux lieux de développement urbain comme les Deux-Rives ont été visités et pris en compte dans le cadre d'un accompagnement par l'ADIRA et l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Sites alternatifs étudiés

Au regard de ces critères, le porteur de projet a mené une recherche de sites potentiels d'implantation de son projet.

Les sites suivants ont notamment été pris en considération dans cette démarche :

- le site de Rust n'a pas été retenu car dirigeants et managers sont très sollicités lorsqu'ils sont sur site avec le complexe hôtelier et le parc d'attractions. Il est aussi apparu opportun de se détacher du centre névralgique pour offrir de nouvelles perspectives de développement (passage de spin-off à start-up) et d'émancipation ;

- le Parc d'Innovation de Strasbourg présentait des atouts pour son accessibilité et son positionnement sur les nouvelles technologies mais ne proposait pas un cadre naturel suffisamment isolé. Par ailleurs, les terrains plus isolés situés au Sud du Parc d'Innovation n'étaient pas ouverts à la commercialisation, la viabilisation de cette partie n'étant pas engagée ;

- les zones artisanales et industrielles situées dans un faisceau entre Erstein et l'Eurométropole de Strasbourg ont été visitées et analysées mais aucune ne remplissait le cahier des charges ;

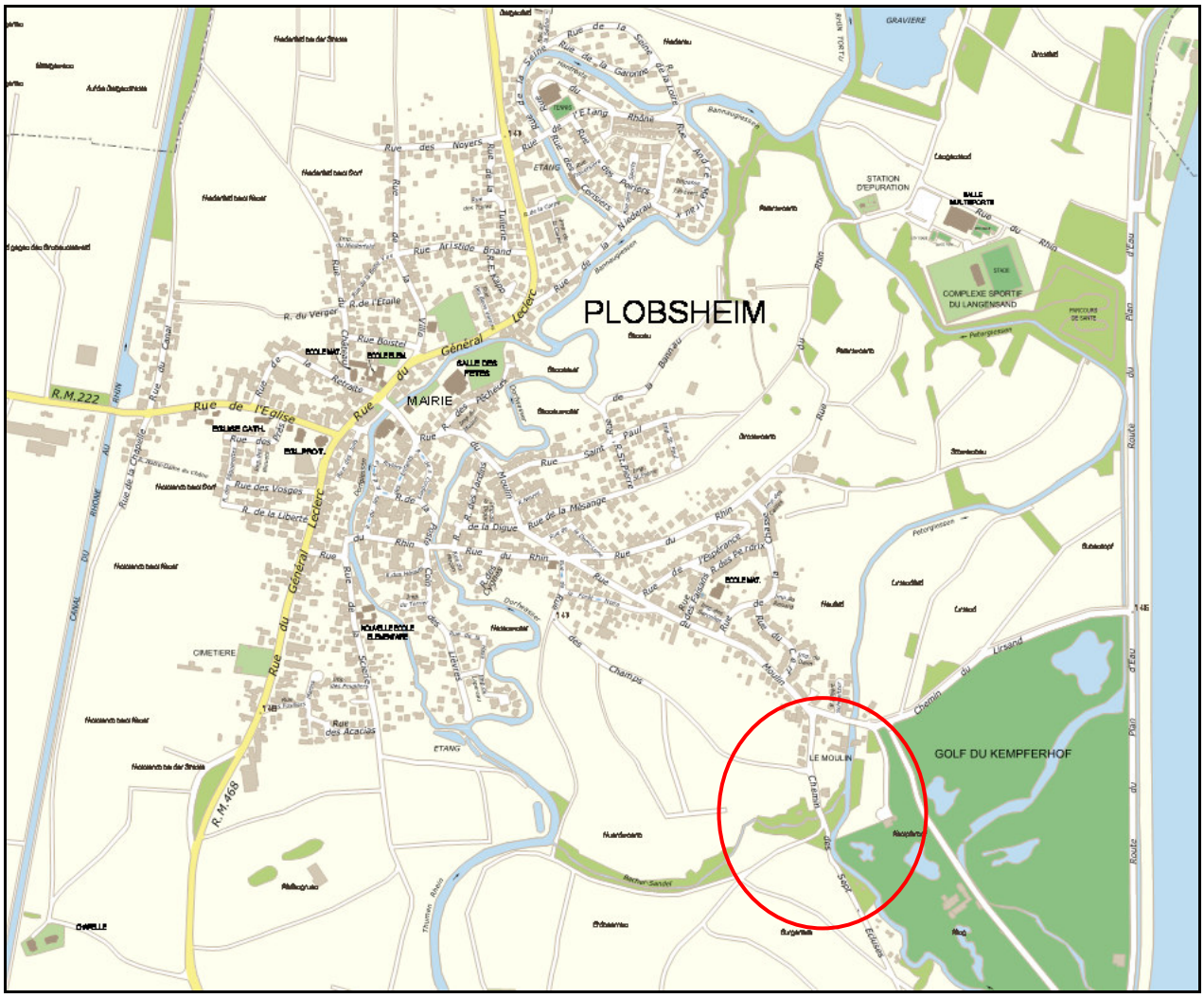
- un domaine dans le Ried en centre Alsace a été étudié mais ne répondait pas de manière satisfaisante aux critères d'accessibilités aux réseaux de transport ;

- d'autres sites en Allemagne notamment le site historique de Waldkirch, Kaiserslautern (siège de la filiale VR Coaster) et Ludwigsburg (où MackNeXT dispose d'un bureau notamment dédié à la production de film et de « scouting » de jeunes talents) ont aussi été étudiés et écartés. L'écosystème porteur de l'industrie cinématographique française et l'ouverture sur le marché français, à fort potentiel ont été déterminants dans le choix d'une implantation sur le territoire français.

Le site de Plobsheim en proximité immédiate avec le Golf du Kempferhof, qui jouit d'une réputation européenne, répond à l'ensemble des critères souhaités par les dirigeants. L'acquisition foncière est en cours de réalisation en accord avec les propriétaires et les exploitants agricoles.

III. Situation géographique du projet

Le secteur de projet se situe au Sud-Est du ban communal de Plobsheim, dans la continuité du tissu urbain de la rue du Moulin, du chemin des Sept Ecluses et à proximité du golf du Kempferhof.

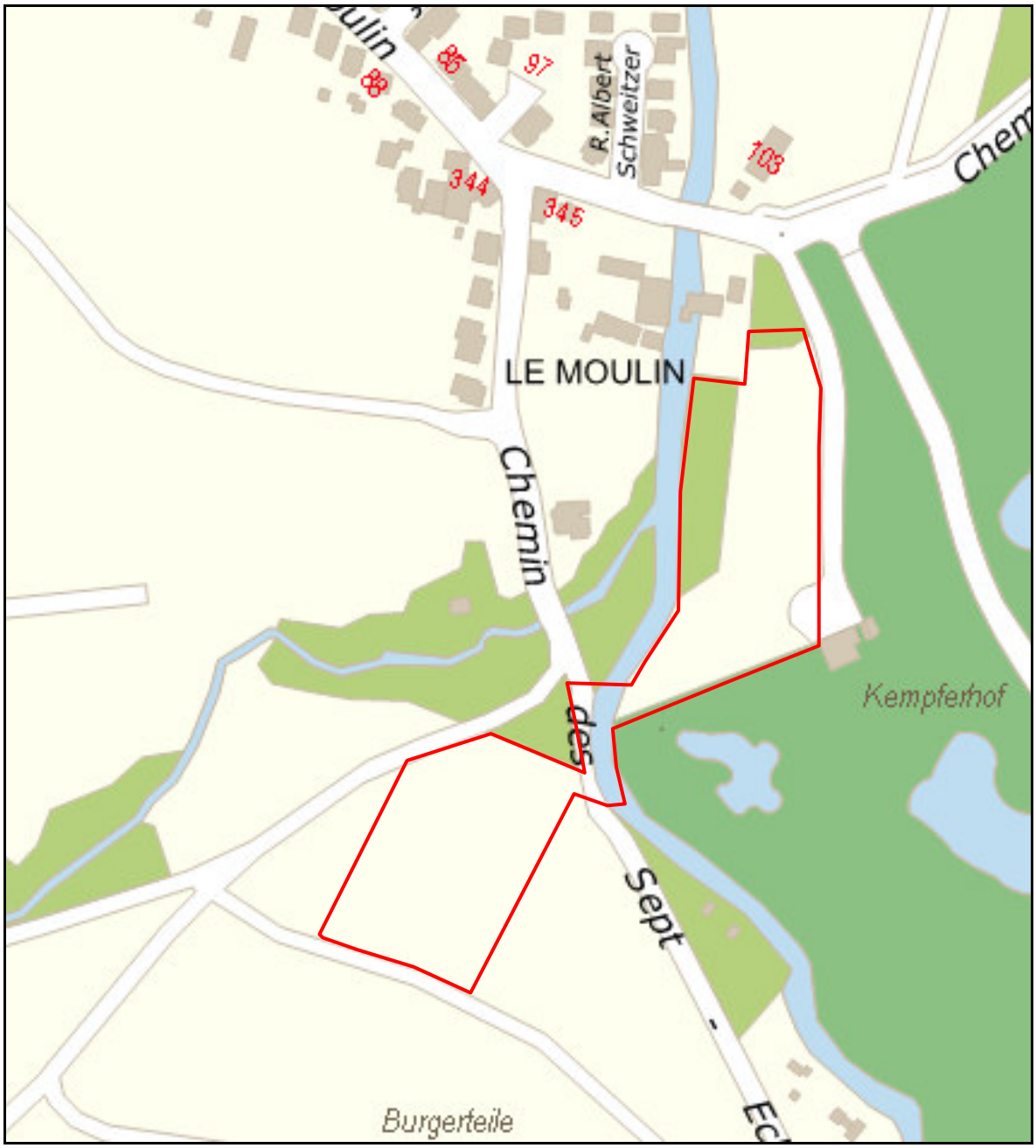


Localisation géographique du projet à l'échelle de Plobsheim (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

Situé en bordure du cours d'eau du Muehlgiessen, le site est actuellement occupé par des cultures agricoles et par des espaces végétalisés, qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

Il est également concerné par le passage d'une canalisation liée à la mise en réseau du champ captant de Plobsheim.

Le site comporte deux entités de part et d'autre du Muehlgiessen. Il est prévu de les relier grâce à l'aménagement d'une passerelle piétonne qui permet de franchir le cours d'eau.



Localisation du site à l'Ouest du Golf du Kempferhof et au sud de la rue du Moulin (source : Elyx Web, Eurométropole de Strasbourg, 2020)

La partie Nord est accessible depuis la rue du Moulin, la partie Sud ; quant à elle est desservie par le chemin des Sept Ecluses.

Le chemin des Sept Écluses est un chemin rural qui dessert la partie Sud-Est du ban communal de Plobsheim. Il est propriété de la commune de Plobsheim, qui ne prévoit pas de le vendre au porteur de projet.
Quel que soit le classement proposé au niveau du PLU, le code rural interdit l'enclavement de terrains agricoles. De fait, l'accès et l'usage du chemin des Sept Écluses resteront ouverts au public et aux exploitants agricoles. Ce principe a été acté dès la phase de conception du projet, entre Mack International et les collectivités.

IV. Description du projet

La partie Nord du site est destinée à accueillir le siège social France de Mack International, le centre de création et le studio multi-usages de la filiale MackNeXT. La partie Sud a vocation à accueillir la résidence créative.

1. Siège social France de Mack International et centre de création de MackNeXT

Le siège de la filiale Mack France a pour vocation d'accueillir des équipes dédiées au marché français (communication, marketing, vente, ressources humaines) pour soutenir les activités destinées au grand public dites « BtoC » (Europa-Park, Rulantica, Europa-Park Resort) et destinées aux professionnels dites « BtoB » (MackNeXT et ses déclinaisons Blue Banana Entertainment, Mack Music et Mack Animation) ainsi qu'un centre de production et développement pour MackNeXT (production, post-production, animation 3D et réalité virtuelle).

MackNeXT pourra ainsi attirer des experts dans les domaines de l'animation 3D, le design et la scénographie, la production cinématographique et les applications en réalité virtuelle, la France étant à la pointe dans ces domaines et technologies.

MackNeXT pourra également s'appuyer sur les compétences de l'écosystème en intelligence artificielle, en numérique et sur l'ensemble des compétences liées à l'image sur le territoire local.

L'intégration du bâtiment dans son paysage et environnement naturel devra être totale. Il se composera d'un espace de bureaux sur deux étages avec un accueil, environ 15 postes de travail et des salles de réunion.

Une extension de surface doit être possible et prévue en fonction du développement du marché français et des filiales du groupe. Cette extension est d'ores et déjà projetée dans le plan d'aménagement initial (cf. plan ci-après).

Le bâtiment dédié au siège aura aussi une fonction de représentation des activités de Mack International auprès du marché français et pourra accueillir des clients professionnels et des partenaires.

2. Studio multi-usages

Le studio multi-usages est un espace modulable et polyvalent permettant d'accueillir réunions, réceptions, tournages ou photo-shootings.

Ce studio est complémentaire au centre de création. Il permet d'optimiser les activités créatrices de conception et de production en regroupant l'ensemble des fonctions sur un seul et même site.

3. Résidence créative

La résidence créative est un lieu de rencontre entre professionnels internationaux du multimédia et porteurs de projet dans le domaine du divertissement immersif, du tourisme et des loisirs.

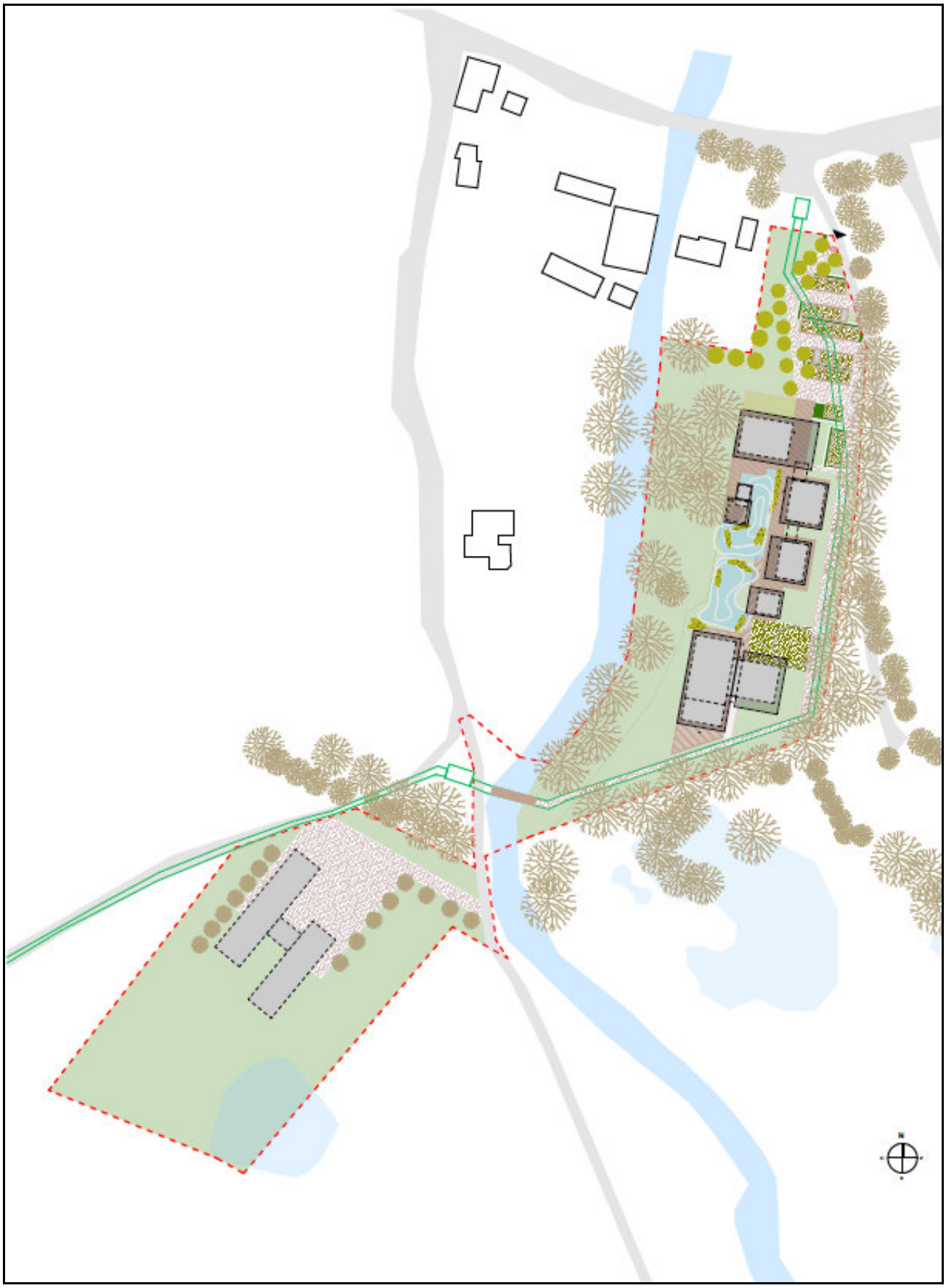
Elle sera le lieu pour favoriser les échanges créatifs, imaginer, conceptualiser et développer les séquences et expériences médias.

L'environnement paisible et calme du lieu constitue un atout pour favoriser la concentration et la centralisation des idées dans une synergie créative.

La résidence est aussi un outil d'excellence au service de toute la gestion de la relation client :

- **en amont, accueil des prospects,**
  - accueillir les clients et prospects internationaux dans un cadre de qualité afin de leur présenter le savoir-faire du groupe et transformer leurs idées en projet ;

- **développement créatif,**
  - dans le cadre du développement des productions, la résidence recevra pour quelques jours ou quelques semaines des producteurs, réalisateurs ou consultants.



Master plan du projet (source : MackNeXT, 2020) – document d'études

D - Intérêt général du projet

I. Participation du projet aux politiques publiques du territoire sur le plan économique

Le projet présente des impacts nombreux à différentes échelles du territoire (Eurométropole, Région Grand Est, National) participant aux développements des politiques publiques dans des domaines variés et favorisant les interactions entre les différents acteurs publics et privés du territoire dans des domaines en plein essor économique, technique et sociologique.

1. A l'échelle métropolitaine

L'Eurométropole de Strasbourg est engagée depuis de nombreuses années dans l'accueil d'activités économiques innovantes basées sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication. Cet enjeu est au cœur de sa stratégie de développement économique « Strasbourg Eco 2030 » qui fixe une ambition forte avec la création de 27 000 emplois et 500 nouvelles startups à l'horizon 2030.

Pour réaliser ces objectifs, l'Eurométropole s'appuie sur son Université et ses grandes écoles qui en font un territoire reconnu à l'échelle européenne. L'Eurométropole bénéficie à ce titre d'une implantation importante d'emplois dans le domaine de l'économie numérique. En effet, **l'unité urbaine strasbourgeoise présente un quart des emplois numérique du grand Est**.

A ce titre, le poids de l'économie numérique représente environ 3,7 % de l'économie du territoire eurométropolitain soit un nombre d'emploi atteignant en 2013, 8563 emplois, dans un domaine en forte croissante, plaçant ainsi l'Eurométropole dans le top 5 des métropoles les plus attractives de France.

L'installation du groupe Mack International participe ainsi à accompagner la politique eurométropolitaine dans le domaine de l'économie numérique notamment :
- accompagnement des startups du territoire (initiative coordonnée par la French Tech depuis 2017),
- soutien de l'association d'Alsace Digitale dans le développement d'actions événementielles en direction des start-ups et des entreprises pour stimuler les collaborations dans le domaine numérique,
- soutien de l'incubateur de startups SEMIA.

Mais il permet aussi de s'inscrire au développement de l'Eurométropole de Strasbourg dans le domaine du numérique et de l'expérience immersive :
- action via le Shadok, fabrique du numérique,
- développement des espaces de médiation numérique au sein des médiathèques,
- soutien aux manifestions numérique [Bizz & Buzz (festival du numérique), Start-to-play (festival E-sport et videogames), Edgefest (festival des communautés numériques et créatives) du FEFFS (festival européen du film fantastique de Strasbourg), Ose ce court

(festival de courts-métrages de fiction et d'animation), festival Augenblick (festival du cinéma en langue allemande en Alsace)],
- soutien aux partenaires promouvant l'immersion en réalité virtuelle : INSA dans le domaine de la numérisation 3D du patrimoine, SEPPIA (producteurs audiovisuelle et cinéma), Vrroom (plateforme média numérique et physique de curation d'informations relatives à la réalité virtuelle).

Les activités développées par la société MackNeXT comme la conception et la production d'expériences 4D ou en réalité virtuelle constituent des activités innovantes. Son implantation sur le territoire confortera l'Eurométropole dans cette filière de haute technologie et à haute valeur ajoutée.

Aujourd'hui, les technologies telles que la réalité virtuelle, la réalité augmentée ou la 4D sont en plein essor et permettent des applications dans un grand nombre de domaines, aussi bien ludiques (jeux vidéo, attractions) que professionnels (formation, sécurité, cinéma). Elles permettent également de faire des progrès majeurs dans des domaines essentiels comme la santé, l'environnement ou les mobilités.

L'activité du projet permettra en outre de favoriser le développement des atouts de l'Eurométropole : sa dimension internationale, son développement universitaire, son attractivité touristique, son bassin d'emploi, son environnement entrepreneurial, son rôle dans les échanges franco-allemands et sa qualité de vie. Autant de ressources propices à l'attraction de nouveaux talents et au développement économique dans des domaines en pleine expansion.

Ainsi, le projet de l'entreprise familiale Mack International se retrouve parfaitement dans les six valeurs portées par la collectivité de l'Eurométropole de Strasbourg via sa marque Europtimist : Européenne, Engagée, Entreprenante, Ethique, Ecologique, Expérimentale.

2. A l'échelle régionale

Le projet s'inscrit également dans le cadre de la politique de la Région Grand Est sur la filière animation et nouveaux médias et dans les objectifs fixés à l'échelle régionale par le Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) du Grand Est, adopté le 28 avril 2017.

En effet la Région Grand Est a lancé depuis 2013 une politique dynamique pour développer le secteur du cinéma d'animation. Après un diagnostic économique du secteur et un plan d'action concerté sur son développement, la Région, en 2014 a mis en œuvre un programme dédié au cinéma d'animation par :
- la présence progressive sur les marchés professionnels : multipliant par 5 l'accompagnement des entreprises dans le domaine ;
- le lancement d'un fonds de soutien dédié (825 000 euros en 2019) permettant de soutenir annuellement 2 à 3 longs et 4 à 5 courts métrages par an et séries, à destination du public (productions ayant remporté des prix dans les festivals du monde entier rendant visibles acteurs locaux et participant à l'essor de cette branche cinématographique ;
- un travail sur l'attractivité du territoire à destination des professionnels du secteur ;
- un soutien aux festivals cinématographiques régionaux (FEFFS, Festival International du Film Fantastique de Gérardmer, …) ;

- la mise en route d'un projet interrégional "film en Rhin supérieur" (2018 -2020), comprenant de nombreuses actions de mise en lien entre les acteurs français et allemands ;
- le lancement en 2019 d'un Fonds d'aide au co-développement de la grande Région afin de renforcer les coproductions ambitieuses transfrontalières ;
- la mise en route d'une politique de développement des arts numériques depuis 2017: la Région soutient la création numérique sous toutes ses formes : réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs, expositions augmentées, livre augmenté.

En 2019, la Région déploie en outre son soutien, à travers 3 appels à projets : création d'œuvres numériques, structuration de la filière des arts numériques et prototypage de jeux vidéo.

L'implantation des activités de MackNeXT permettra par ailleurs de développer de manière importante l'écosystème animation en fort développement depuis 6 ans avec des écoles spécialisées, des studios développant leurs activités de production et des activités animation à destination du grand public.

La Région Grand-Est en mettant en route une politique de développement des arts numériques, soutient ainsi la création numérique sous toutes ses formes (réalité virtuelle, applications mobiles, spectacles immersifs etc.).

C'est dans cet environnement régional en essor que MackNeXT souhaite développer des synergies avec les acteurs de l'animation à l'échelle de la Région, présents notamment à Strasbourg, Mulhouse, Metz, Nancy ou Epinal, où la Recherche & Développement dans l'animation est très développée.

3. A l'échelle nationale

La France vivier de talents et promotrice des films d'animation

Le projet MackNeXT s'inscrit dans la politique de l'Etat Français. En effet, depuis 2016 les pouvoirs publics encouragent l'animation française et favorisent le développement de ce secteur créateur de nombreux emplois à l'échelle du territoire (+ 2000 emplois sur les dix dernières années). Les pouvoirs publics promeuvent dans ce but les métiers de l'animation et du divertissement immersif dans leur ensemble en mettant à disposition des aides financières, notamment des aides fiscales pour les entreprises étrangères produisant du contenu créatif en France.

L'installation de l'activité de Mack International en France permettra par ailleurs à la France, qui occupe la troisième place des pays influents dans l'industrie de l'animation derrière les Etats-Unis et le Japon, de conforter et développer la production des films d'animation.

Depuis 2016, le soutien des pouvoirs publics encourage le dessin animé « made in France » et favorise le développement de ce secteur.

La relocalisation en France des dépenses de production s'est effectuée sous le double effet de la réforme du soutien à l'animation et du crédit d'impôt. En 2017, les dépenses en animation ont ainsi atteint 344 millions d'euros, soit +182 millions d'euros supplémentaires par rapport à 2005. Le nombre de studios installés en France est passé en 2016 à 120 et le secteur vise une

augmentation, dans les prochaines années, de 30 % de la masse salarial brute du secteur, soit près de 30 millions d'euros.

Par ailleurs, la France bénéficie d'institutions de formation et d'un réseau développé dans le domaine et ouverte à l'insertion sur le marché de l'emploi.

L'installation d'un acteur majeur des nouvelles technologies en France participerait à créer des synergies avec ces différents acteurs et faire face à la concurrence internationale dans le domaine.

La France pionnière dans les technologies de réalité virtuelle et augmentée

La recherche européenne dans ce domaine est concentrée en France (Paris, Laval), au Royaume-Uni (Universités de Londres et de Manchester) et en Allemagne (Berlin et Munich).

La recherche et le développement de ces technologies présentent des domaines d'application variés : santé, application industrielle, histoire, éducation,...

La France se caractérise principalement par une rapidité et une innovation dans l'adoption des technologies par les secteurs industriels clés, une recherche fondamentale développée, des subventions publiques importantes et des structures de coopération nombreuses).

La France bénéficie de centres d'excellence dans le secteur, développant notamment, depuis une vingtaine d'années, des applications industrielles de la réalité virtuelle, allant de la 3D aux applications hyperspécialisées en passant par la conception industrielle. Elle dispose par ailleurs de nombreuse entreprises spécialisées dans la production de films VR, de l'art et des nouveaux médias.

Elle jouit à ce titre d'un vivier d'entreprises et de programmes de formation qui créaient une demande d'utilisation de la réalité virtuelle dans les secteurs industriels (automobile, mode), de l'audiovisuel (TF1, ARTE) ou de la communication et réseaux (SNCF, Orange, etc…).

Par ailleurs, les mesures de soutien et de subventions à l'innovation dans le secteur du high-tech participe au développement de la réalité virtuelle et de la réalité augmentée.

La présence de MackNeXT en France serait un atout majeur pour développer le secteur des nouvelles technologies en comptant sur son territoire d'un des leaders mondiaux de renom dans ce secteur.

Cette implantation permettra de créer des synergies et favoriser les coopérations avec les acteurs français du domaine. Une implantation à la frontière allemande, d'un acteur étranger majeur permettra, par ailleurs, le développement d'un secteur en plein essor et des bases de la création d'un centre économique et technologique nouveau, tournée vers la coopération transfrontalière.

Ainsi, le projet MackNeXT participe au rayonnement et à l'attractivité de l'agglomération strasbourgeoise, de la Région Grand Est et de l'Etat Français, au sein d'un territoire caractérisé par son excellence universitaire, son bassin d'emploi dynamique, son environnement entrepreneurial pragmatique, son rôle pivot dans les échanges franco-allemands et sa qualité de vie. Cet environnement est propice à l'attraction de nouveaux talents et au développement de la filière.

II. Retombées positives du projet pour le territoire en terme d'attractivité, de coopération et de rayonnement

1. Retombées économiques

Le projet MackNeXT envisage l'installation d'une quinzaine de salariés à son ouverture. A terme, il est projeté la création d'une cinquantaine d'emplois sur le site de Plobsheim.

Le projet prévoit en outre l'installation du siège social France de Mack International qui regroupera **l'intégralité des activités du groupe en lien avec la France**. Rappelons que le groupe familial Mack International compte aujourd'hui 4 200 employés dont 880 français.

Ce groupe, implanté dans la vie locale du territoire rhénan mène, depuis huit générations, des projets économiques forts, crée des emplois et soutient l'économie locale. Avec le projet MackNeXT à Plobsheim, le groupe familial s'implante pour la première fois sur le territoire français. L'accueil du siège social France et de la filiale de haute technologie sur le territoire métropolitain traduit sur le terrain la volonté de coopération transfrontalière, portée par Mack International et l'Eurométropole de Strasbourg.

Sur la base des études actuelles, le nombre d'emplois indirects (hors emplois induits) peut être évalué à deux pour un.

Par ailleurs, les effets de l'implantation d'une entreprise de renommée internationale aussi bien indirects qu'induits dégagent d'autres valeurs ajoutées par le biais d'intrants et de l'utilisation des revenus. L'addition de ces effets directs et indirects est ainsi plus importante que l'impulsion économique résultant immédiatement de l'implantation, qui se mesure seulement en emplois créés directement.

En outre, l'implantation d'une entreprise provoque une expansion qualitative du marché profitant de l'effet d'agglomération et permettant ainsi d'améliorer la productivité d'un territoire. L'implantation d'entreprises internationales est un exemple de facteurs exogènes qui peuvent influencer le développement économique d'une région, notamment par les connaissances qu'elles diffusent dans le domaine technologique (*La Vie économique – Revue de politique économique 09-2012*).

Le centre de développement et de création média est un outil unique sur le territoire pour dynamiser le marché du divertissement immersif. Il profitera du savoir-faire et du réseau international du groupe Mack dans un marché en pleine essor et dont la demande d'emploi apparait en plein croissance. Le site n'a pas vocation à être ouvert au public. Il ne constitue pas une offre de loisirs sur le territoire de Plobsheim, mais bien un lien de conception et de création d'images animées.

Le site accueillera des équipes de designers et de réalisateurs internationaux durant les périodes de production avec un impact positif direct sur le territoire dans le cadre du tourisme d'affaires.

Il en résultera dès lors, une retombée positive dans le secteur hôtelier, du loisir et du tourisme à l'échelle de la commune Plobsheim (Golf du Kempferhof, restaurants et commerces locaux par exemple) mais aussi de la région strasbourgeoise.

De manière plus globale, les retombées du tourisme d'affaire en Alsace sont estimées à 148 millions d'Euros (hors institutions européennes) et génèrent 2 300 emplois.

Ainsi, selon l'étude de décembre 2015 de l'Agence d'Attractivité d'Alsace (3A) sur les retombées économiques du tourisme d'affaires en Alsace, un congressiste international dépense en moyenne 770 € pour 2,45 nuitées lors d'un congrès à Strasbourg contre 440 € et 1,85 nuitée pour un congressiste français.

2. Synergie entre MackNeXT et les acteurs locaux du territoire

Le marché visé par MackNeXT constitue de nouvelles opportunités dans le domaine du divertissement immersif pour les acteurs du territoire dont le pôle Image (en contrat de sous-traitance ou en projet de co-production) :

- coopérations avec le monde académique : Université de Strasbourg, laboratoire I-Cube, mais aussi les écoles d'ingénieurs (Telecom Physique en tête) et les formations numériques, intégration de stagiaires et de jeunes diplômés ;
- coopérations avec des start-ups du numérique ;
- coopération avec les acteurs de l'image : avec ARTE, par exemple, pionnière dans les co-productions transfrontalières et de la télévision de demain (vidéos à 360°, réalité virtuelle ou encore jeux vidéo).

L'implantation d'un tel acteur sur le territoire aura pour impact d'ouvrir de nouveaux débouchés sur le marché du divertissement pour les acteurs du territoire, de favoriser l'implantation d'un ensemble d'entreprises nouvelles et de fédérer ces acteurs en vue d'un développement commun.

3. Retombées en termes d'image

Le territoire eurométropolitain accueillera :

- le siège français d'un groupe à la renommée internationale, favorisant l'attractivité du territoire ;
- un lieu portant les activités d'innovation du groupe, orientées vers l'avenir, la recherche de nouveaux débouchés et business modèles, renforçant la filière image ;
- un nouvel outil à dimension transfrontalière et internationale : Mack One dispose d'un important réseau tant économique que politique, diplomatique et culturel dans le monde entier, en Allemagne et sur le Bade-Wurtemberg ;
- un exemple de réussite transfrontalière s'inscrivant dans une politique ancienne de coopération et dans une culture fondée sur le bilinguisme franco-allemand et des dialectes à base commune.

Le projet participe en ce sens à la politique nationale, régionale et métropolitaine d'attractivité et d'accueil d'investissements étrangers sur le territoire français.

III. Participation du projet aux autres politiques publiques portées par l'Eurométropole de Strasbourg

Outre l'intérêt du projet en matière de développement économique, de rayonnement et d'attractivité, l'implantation du siège France de Mack International et de sa filiale MackNeXT est conçue de manière à répondre aux ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière :

-d'aménagement durable et de prise en compte des enjeux écologiques ;

- de résilience, notamment par les enjeux d'adaptation au changement climatique, de transition énergétique.

Les orientations générales en matière de trame verte et bleue, de préservation de la fonctionnalité des milieux, de gestion économe du foncier et de recours aux énergies renouvelables ont été intégrés dès la conception du projet, défini en collaboration avec les collectivités.

Conscient de la qualité environnementale et paysagère du site qui constitue par ailleurs un atout pour l'entreprise et son activité, le porteur de projet a veillé, en collaboration avec la commune et l'Eurométropole de Strasbourg, à privilégier la logique d'évitement des incidences sur l'environnement plutôt que leur réduction ou leur compensation.

Cette démarche co-construite et souhaitée par le porteur de projet, est mise en œuvre à chaque étape du projet, de la conception jusqu'à la gestion du site une fois aménagé, en passant par la phase opérationnelle.

Le projet, son périmètre et ses principes d'aménagement ont été conçus dans le cadre d'une démarche itérative, visant à atteindre un équilibre entre les différents enjeux d'intérêt public : développement économique, rayonnement et attractivité du territoire, préservation des milieux naturels, gestion économe du foncier et résilience.

Préservation des milieux naturels et gestion économe du foncier

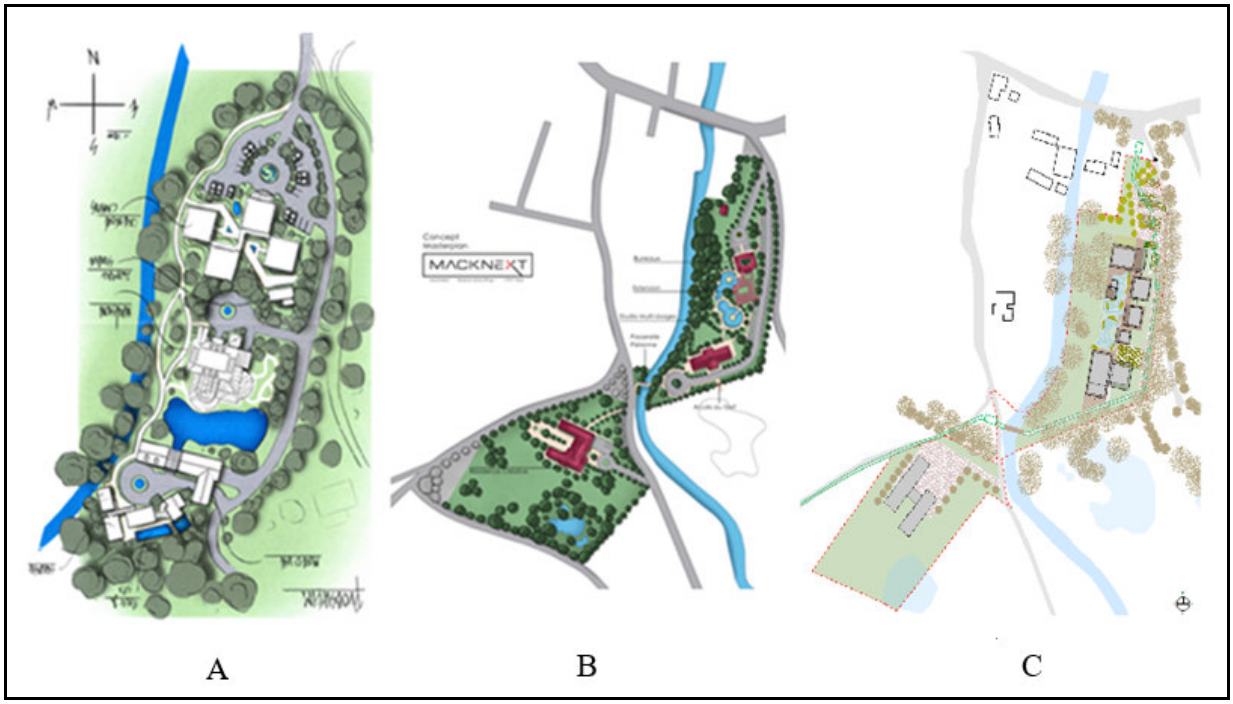
La présente procédure vise à ouvrir à l'urbanisation 2,9 ha. Elle ne remet pas en cause les orientations générales de préservation des terres et l'ambition de gestion économe du foncier. Néanmoins, elle a des incidences en matière de consommation foncière. L'approche souhaitée a été de les limiter au strict minimum.

Le périmètre du projet a évolué au fil de la conception du projet pour intégrer les conclusions des études environnementales et garantir la préservation de la fonctionnalité des milieux. L'optimisation du foncier a été recherchée :

- en limitant le périmètre au strict besoin du projet ;
- tout en ménageant une place à la nature au sein du site ;
- et en limitant l'imperméabilisation des surfaces.

Initialement prévu sur environ 1,7 ha mais avec un parti d'aménagement qui portait atteinte à la qualité et à la fonctionnalité d'un corridor écologique (plan A ci-après), il a été étendu à une emprise d'environ 3,7 ha pour permettre la préservation du corridor écologique en question

(plan B ci-après) pour finalement être circonscrit à environ 2,9 ha et optimiser la consommation foncière (plan C ci-après).



Évolution du périmètre du projet (source : MackNeXT, 2020)

Le périmètre du projet est circonscrit. Il ne fera pas l'objet d'extension par le futur.

Des mesures conservatoires concernant les milieux naturels, sont proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. Une traduction réglementaire des principes d'aménagement visant à améliorer la fonctionnalité écologique de la partie sud du site est également édictée.

La réalisation du projet et la volonté de garantir le fonctionnement écologique induit une consommation de terres agricoles exploitées à hauteur de 2,49 ha au total. Minime à l'échelle de la commune ou encore de l'Eurométropole, celle-ci impacte néanmoins l'activité économique agricole. Afin d'accompagner au mieux les agriculteurs concernés, le porteur de projet a signé une convention avec la Chambre d'Agriculture d'Alsace, la SAFER et la commune de Plobsheim. La libération des terres a été concertée dans le cadre de ce conventionnement.

Ces éléments sont détaillés ci-après dans les parties « E. Prise en compte des enjeux environnementaux » et « F. Mise en compatibilité du PLU ».

Par ailleurs, le porteur de projet s'engage dans la mise en œuvre de mesures d'aménagement et de construction favorables à la biodiversité. Ces éléments sont détaillés dans la note d'accompagnement jointe au présent dossier.

Il est précisé que la commune de Plobsheim, en lien avec l'Eurométropole de Strasbourg a mené des actions de végétalisation d'espaces minéralisés qui sont amenées à se poursuivre : cour d'école, place, parking etc. Ces nouveaux espaces plantés s'inscrivent dans une démarche volontaire de la commune pour améliorer la qualité de vie des habitants de Plobsheim. Depuis 2014 la commune a mis en œuvre des actions de végétalisation à l'échelle de son ban : plantation d'arbres, constitutions de réserves foncières boisées, optimisation de la gestion des

massifs etc**. Et depuis 2020, elle s'est engagée dans une démarche globale durable en soutenant par exemple les projets de végétalisation de l'espace public. Ainsi, depuis 2014, la commune de Plobsheim et l'Eurométropole ont notamment planté 172 arbres sur le ban communal.**

Une note de synthèse présentant les actions menées et à venir de la commune de Plobsheim, en matière de désimperméabilisation et de végétalisation d'espaces à l'échelle communale est jointe au présent dossier.

Parallèlement à cela, le dispositif règlementaire proposé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU vise à préservation une place importante aux espaces végétalisés en pleine terre. Les dispositions proposées pour la zone IAUY sont plus ambitieuses que celles qui s'appliquent dans les zones à vocation d'activités traditionnelles.

Ainsi, il est par exemple proposé à l'échelle de l'ensemble du site de projet de limiter l'emprise au sol à 40 % de la surface de la zone et de fixer un pourcentage de pleine terre de 40 %, respectivement fixés à 75 % et 15 % sur des secteurs destinés au développement économique.

Adaptation au changement climatique

Les enjeux en matière d'adaptation au changement climatique sont développés à trois niveaux distincts :

- l'imperméabilisation des espaces est réduite : réduction des surfaces extérieures artificialisées au strict nécessaire, part d'espace de pleine terre importante et revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales privilégiés ;

- l'aménagement et la gestion des espaces de pleine terre fait l'objet d'une attention particulière : les espaces extérieurs sont conçus de manière à créer une zone tampon entre la ripisylve préservée et les futurs bâtiments. Ils seront plantés de manière diversifiée, présenteront trois strates (arborée, arbustive et herbacée). Les essences plantées s'inscriront dans la palette végétale typique du ried rhénan. Leur entretien fera l'objet d'une gestion différenciée, respectueuse du cycle des végétaux ;

- les bâtiments sont conçus de manière à respecter le lieu : leur emprise est limitée, leur volumétrie est pensée de telle manière à s'intégrer dans le paysage environnant les matériaux durables seront privilégiées.

Transition énergétique

En matière de transition énergétique, la sobriété énergétique est recherchée par :

- une bonne performance thermique des bâtiments ;

- la prise en compte des principes de bio-climatisme dans l'architecture des constructions ;

- le recours aux énergies renouvelables pour une part des besoins en chaleur ;

- l'installation de panneaux solaires et de dispositif en faveur de l'électromobilité (borne de recharge).

La mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg traduit ces ambitions au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation, la définition d'une zone spécifique (IAUY) dans laquelle des règles spécifiques sont édictées en matière d'adaptation au changement climatique et à la transition énergétique.

Les éléments ci-après viennent préciser sa démarche et les mesures prises en faveur de l'environnement, du cadre de vie, de l'activité agricole et de la transition énergétique, notamment.

E - Prise en compte des enjeux environnementaux

I. Etat initial de l'environnement

1. Méthode

Dans le cadre du projet de mise en réseau du champ captant de Plobsheim, des études environnementales sur la partie Nord du site du projet ont été mandatées par l'Eurométropole de Strasbourg et réalisées par le bureau d'études Ecolor en septembre 2017. Le porteur de projet a engagé une mise à jour de cette étude en octobre 2018 puis en février 2019, afin qu'elle couvre l'ensemble du périmètre du projet.

L'étude sur la partie Nord du site s'est déroulée sur un cycle complet, permettant de suivre l'évolution des habitats biologiques en fonction des saisons et des mois. Cette démarche a permis au porteur de projet d'avoir une connaissance fine des enjeux environnementaux afin de les prendre en compte de la meilleure façon dans le cadre du développement de son projet.

Par ailleurs, un premier diagnostic a également été réalisé par le bureau d'études Ecolor sur la partie Sud du projet au mois de mai 2019. Il a été complété par une étude réalisée sur un cycle complet, dont les conclusions ont été rendues au mois de mai 2020.

Ces études ont permis d'identifier les différents enjeux environnementaux liés à l'élaboration du projet. Elles sont jointes au dossier d'enquête publique pour la bonne information du public. Les conclusions présentées pour les deux parties du site sont synthétisées ci-après dans la présente note.

2. Conclusions des études environnementales

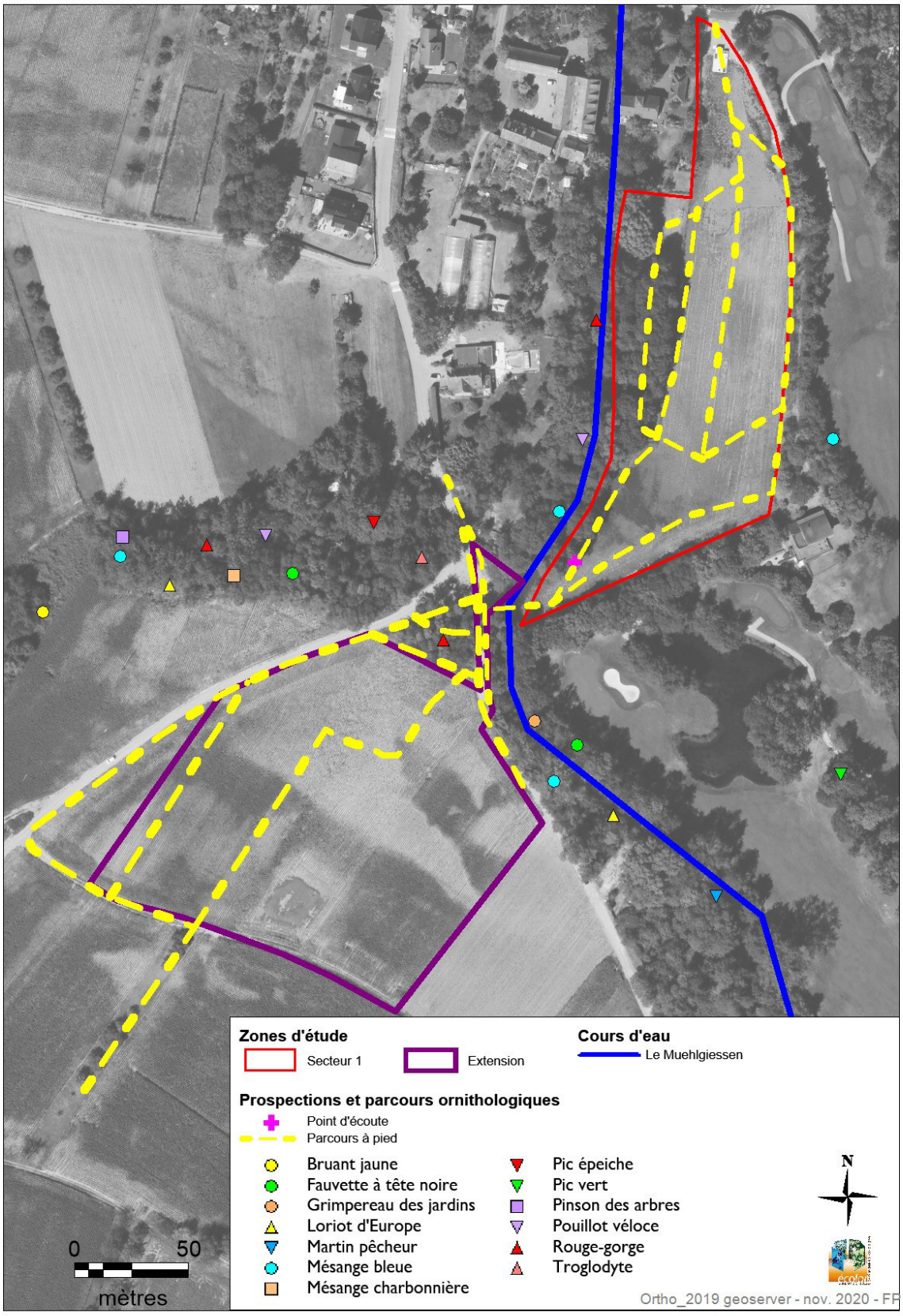
a) Enjeux environnementaux sur la partie Nord du projet

Enjeux liés à l'expertise faune

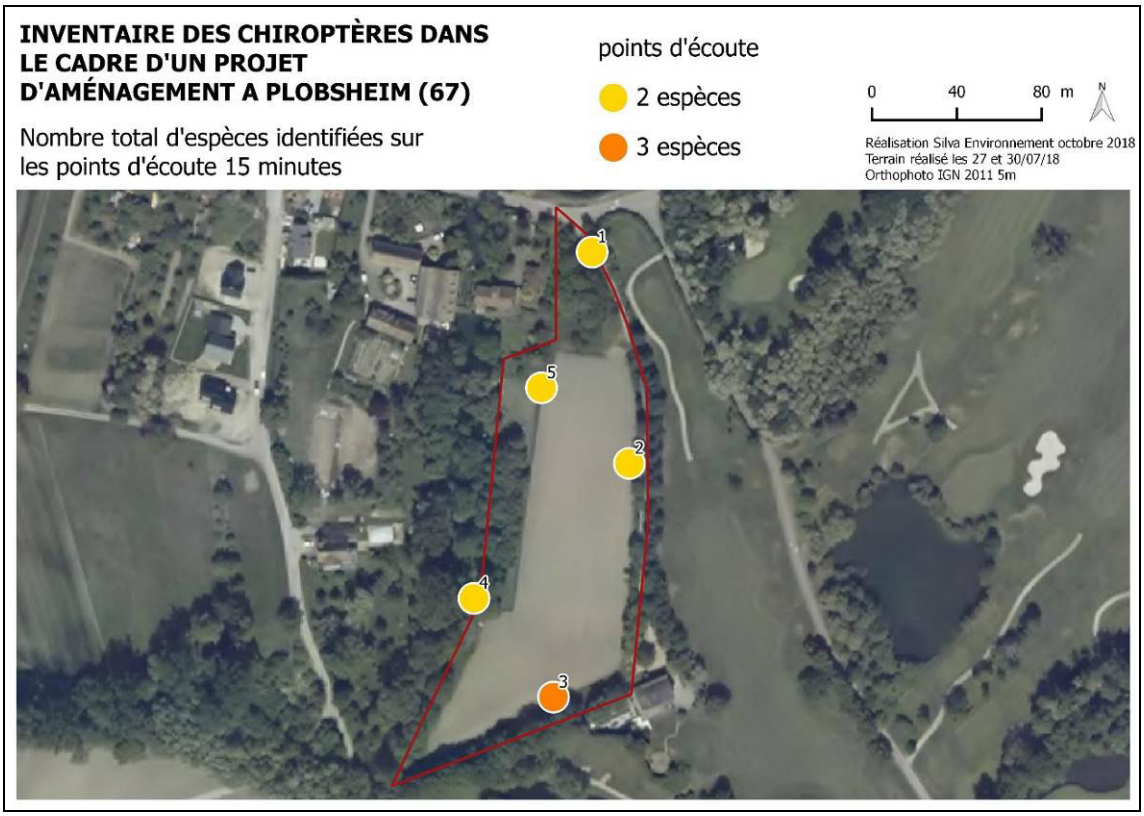
Les observations du bureau d'études ont permis de mettre en avant la présence :

- d'un lézard protégé (lézard des murailles ou lézard des souches) en effectif très faible. Ils se situent dans la friche en partie Nord du site, leur installation est a priori récente et ultérieure au déboisement ;
- d'une avifaune commune dans la ripisylve, composée en partie d'espèces protégées ;
- de chiroptères dans la ripisylve et dans le cordon boisé au Sud, composés en partie d'espèces protégées.

En dehors de la ripisylve et des lisières arborées, le périmètre d'étude est recouvert principalement de labours jouant un rôle négatif dans la continuité écologique et ne présentant pas d'enjeux particuliers.



Carte de localisation des espèces avifaunes (source : étude Ecolor, 2020)



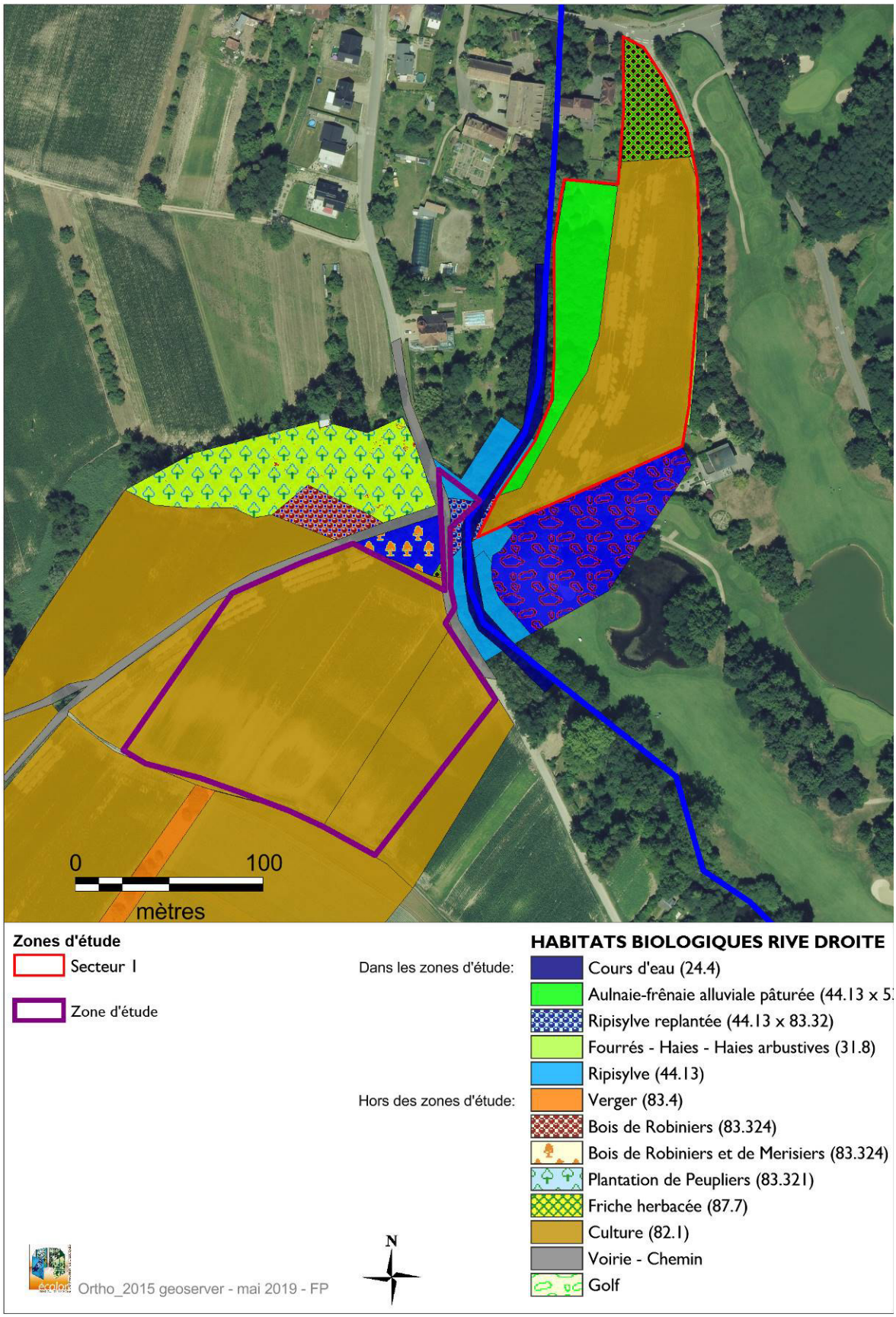
Carte de localisation des espèces de chiroptères (source : étude Ecolor, 2020)

Enjeux liés à l'expertise flore

L'essentiel du site est occupé par de la culture céréalière n'ayant pas d'intérêt écologique. En frange Ouest du site le long de la ripisylve, on trouve un habitat d'intérêt européen protégé au titre de la directive habitat : l'Aulnaie Frênaie alluviale, typique d'une zone humide, et qui constitue un habitat caractéristique de ce type de milieu.

L'état de conservation de ce boisement est considéré comme moyen. La qualité des boisements est intéressante et les espaces non arborés constituent, pour leur part, peu d'intérêt au regard de l'usage actuel des sols.

De manière générale, les investigations de terrain n'ont mis en évidence aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée.



Carte de localisation des habitats biologiques sur l'ensemble du site du projet (source : étude Ecolor, 2020)

Néanmoins, le projet veillera à ne pas porter atteinte à l'Aulnaie Frénaie identifiée en bordure Ouest de la partie Nord. Cet engagement est traduit dans les dispositions réglementaires proposées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

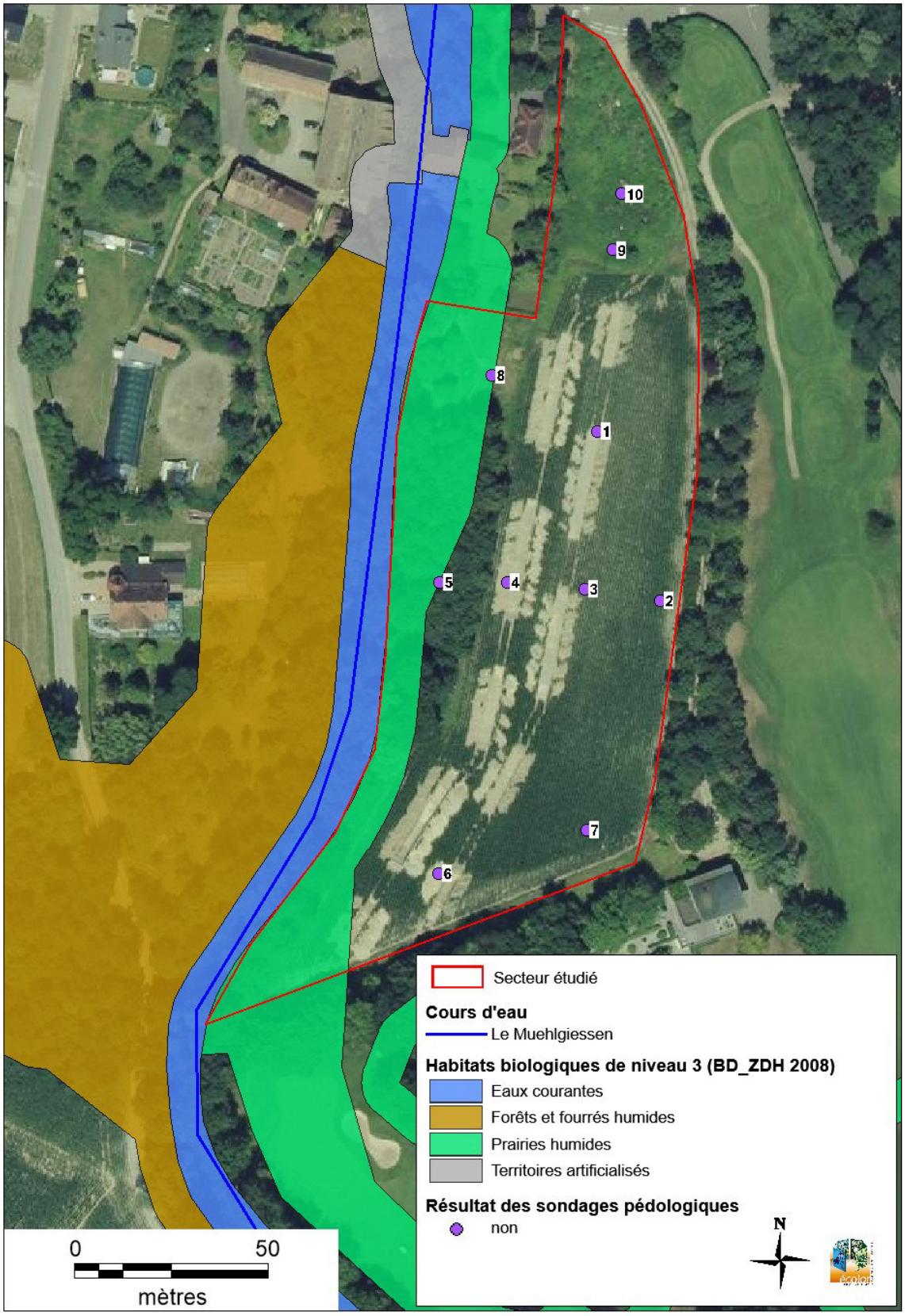
Enjeux liés à l'expertise zones humides

Une expertise zone humide a été engagée en octobre 2018 afin d'intégrer les enjeux en la matière dès la conception du projet. Elle a réalisé sur la base du protocole proposé par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié dans un arrêté daté du 27 février 2017, et sur la base des critères alternatifs de définition des zones humides contenus à l'article L211-1 du Code de l'environnement., modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019.

Les conclusions de l'expertise se basent sur les critères pédologiques. Les analyses des profils de sol démontrent que tous les sondages pédologiques (10) réalisés ont été effectués dans un sol non humide, d'après les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (dominance de sable, sans engorgement).

La partie Nord du site ne comporte donc aucune zone humide au regard des seuls critères pédologiques. Néanmoins, l'habitat typique de zone humide constitué par l'Aulnaie-Frênaie caractérise les espaces occupés par la ripisylve de zones humides.

Comme indiqué précédemment cet espace végétalisé est préservé dans le cadre du projet. Le porteur de projet applique la logique d'évitement : le parti d'aménagement évite la dégradation et la destruction de l'Aulnaie-Frênaie.



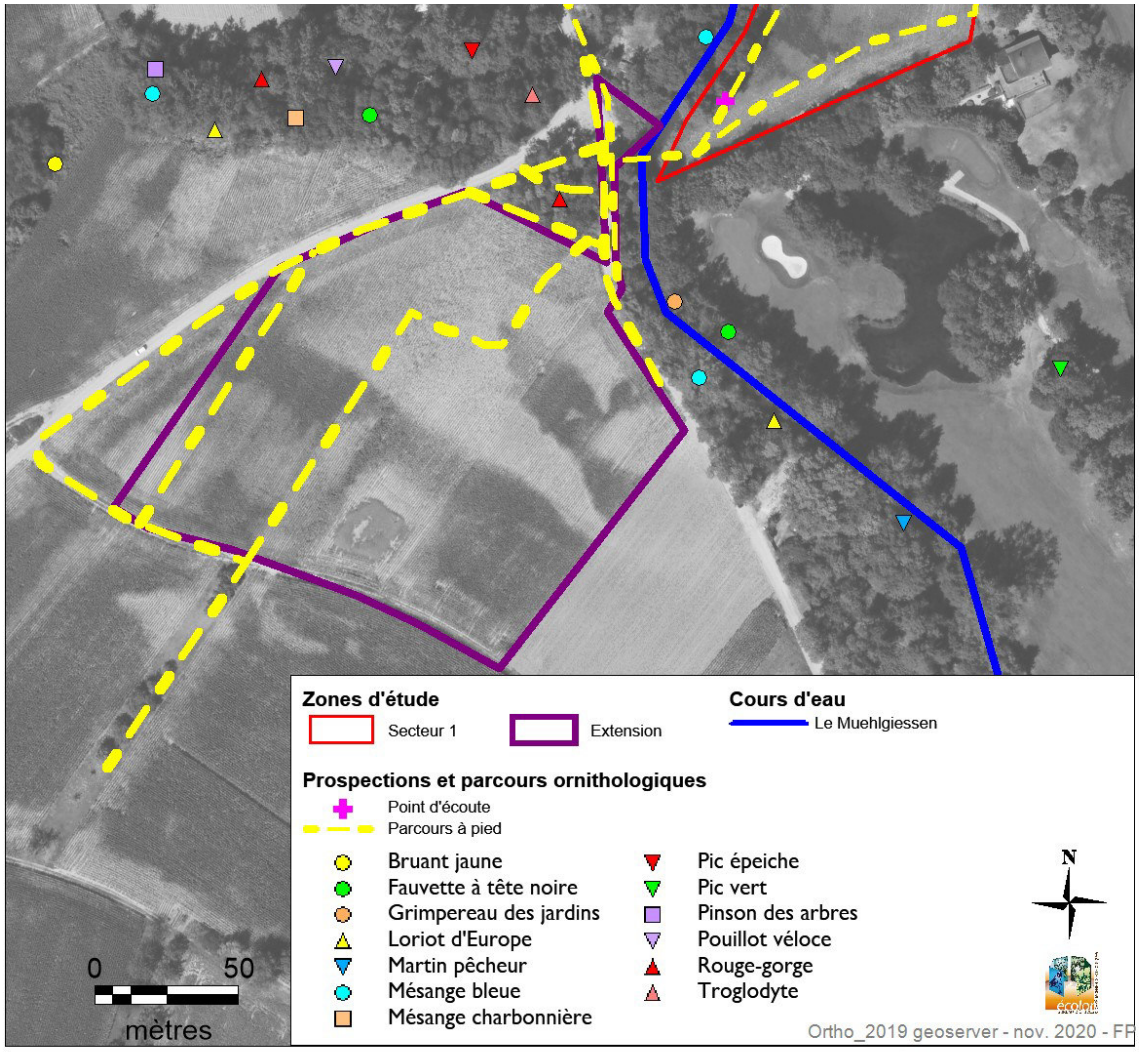
Carte de localisation des sondages pédologiques sur la partie Nord du projet (source : étude Ecolor, 2020)

b) Enjeux environnementaux sur la partie Sud du projet

Enjeux liés à l'expertise faune

L'étude n'a observé aucune espèce protégée sur les terres cultivées de la partie Sud du site du projet. Cependant, les boisements le long du cours d'eau déjà dégradés et les plantations forestières riveraines hébergent quelques passereaux nicheurs.

Ces espaces sont préservés dans le cadre du projet lorsqu'ils sont inclus dans le périmètre de projet. Ceux situés en bordure de celui-ci font l'objet de trame graphique au PLU.



Extrait de carte de localisation des espèces avifaunes sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

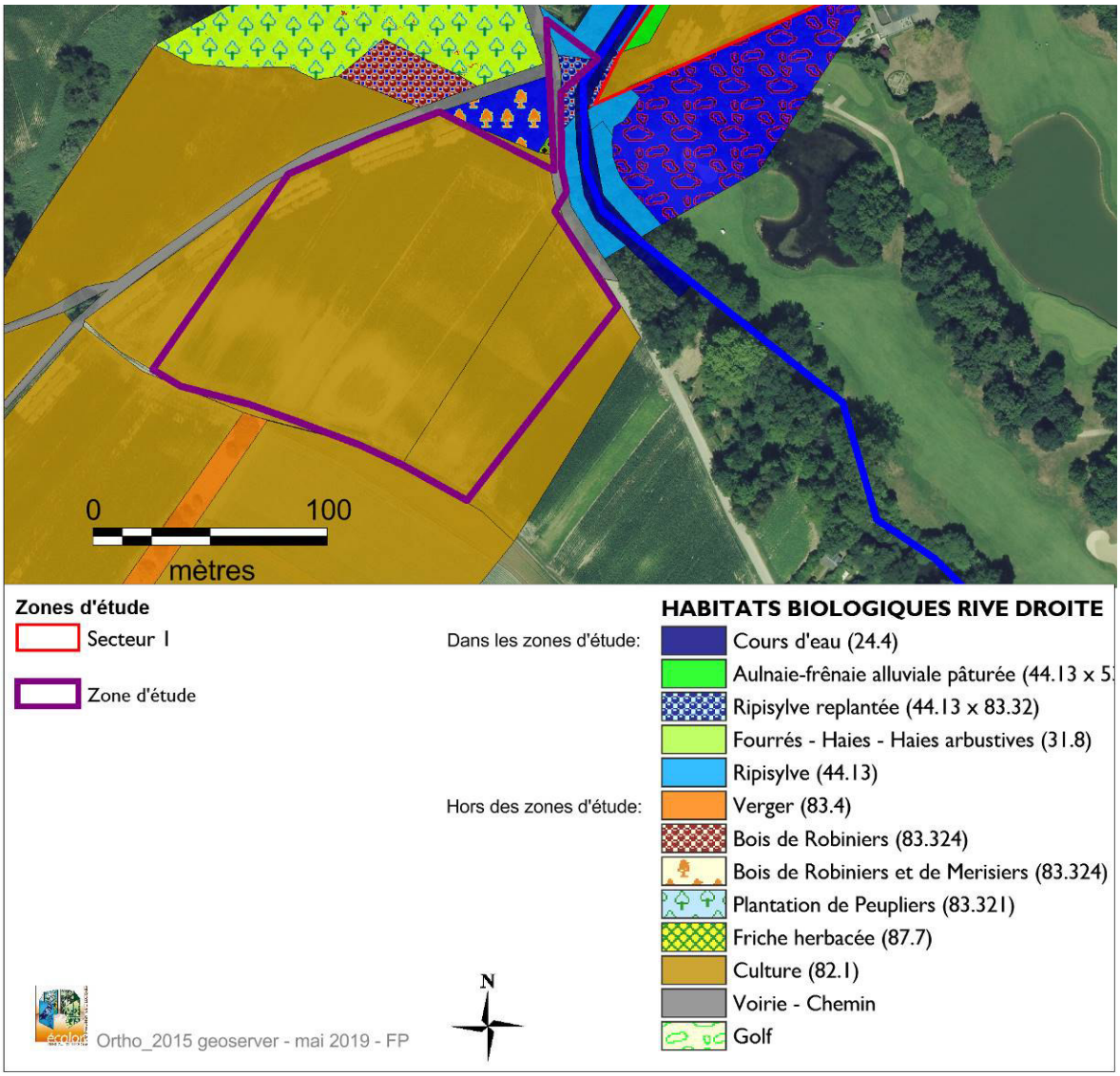
Enjeux liés à l'expertise flore

L'ensemble de la partie Sud du site du projet se limite à des terres agricoles, les incidences sur le compartiment biologique sont très faibles voire nulles. En effet, les terres agricoles ne correspondent pas à un habitat biologique déterminant et aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'y est présente.

Par ailleurs, l'étude relève l'existence d'un impact limité au droit du franchissement du Muehlgiessen, dans le sens où les travaux nécessaires à la création de la passerelle seront réalisés au sein de l'espace concerné par les travaux liés au passage de la canalisation liée au champ captant.

Cependant, l'étude relève qu'un impact est possible sur les petits passereaux protégés au niveau des espaces boisés et préconise que les espaces boisés soient évités dans le cadre du projet.

L'ensemble de ces espaces boisés sont situés en dehors du périmètre de l'opération. Le projet ne les dégrade pas. Ils seront confortés par le corridor végétalisé créés en bordure de site, dans le cadre du projet.



Extrait de carte de localisation des habitats biologiques sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

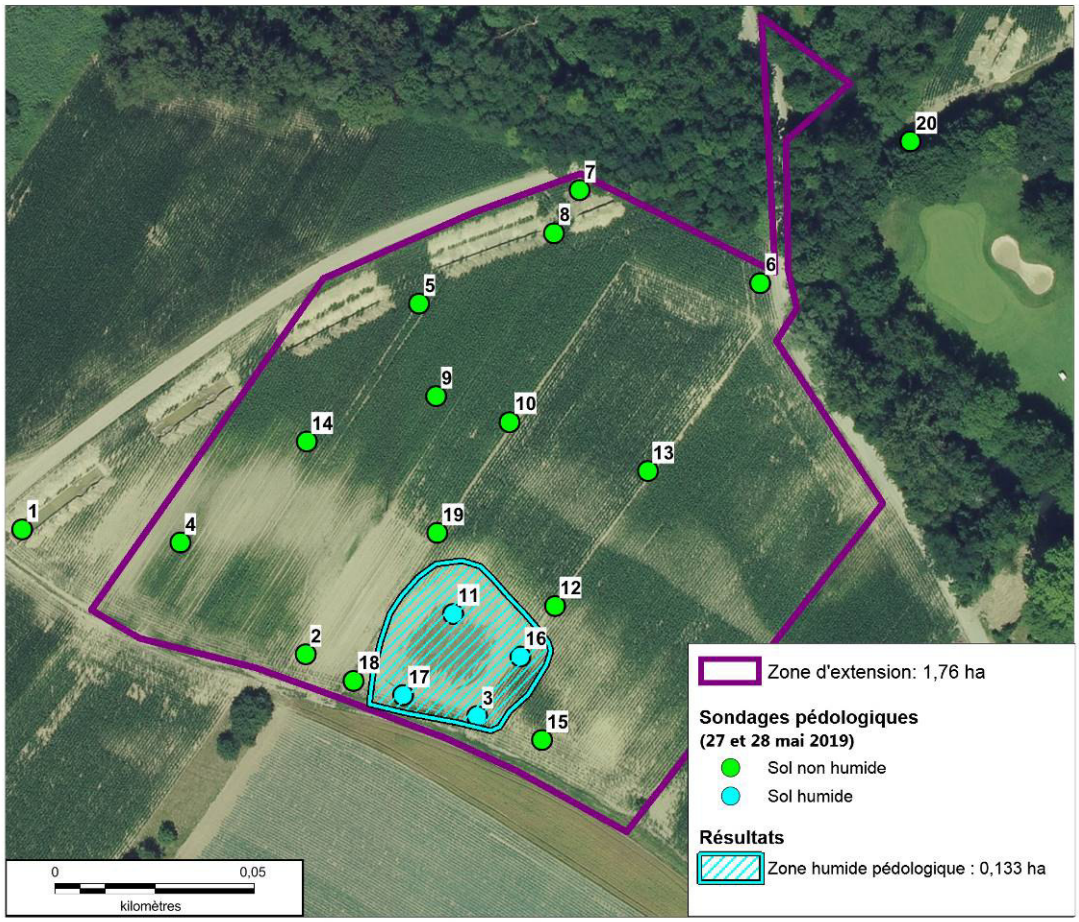
Enjeux liés à l'expertise zones humides

L'expertise zones humides sur la partie Sud du site du projet a de la même façon été réalisée sur la base du protocole proposé par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié dans un arrêté daté du 27 février 2017, et sur la base des critères alternatifs de définition des zones humides contenus à l'article L211-1 du Code de l'environnement, modifié par la Loi n°2019-773 du 24 juillet 2019. Ainsi, 20 sondages pédologiques ont été réalisés à cette fin sur le site.

De même que pour la précédente étude, les conclusions de l'expertise se basent sur les critères pédologiques. Les analyses des profils de sol démontrent que la majeure partie des sondages réalisés ont été effectués dans un sol non humide, d'après les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 (dominance de sable, sans engorgement).

L'analyse a montré l'existence d'une cuvette d'une surface d'environ 13 ares qui favorise la stagnation d'eau. Sa formation s'explique par l'aménagement en léger remblai par rapport aux champs, du chemin situé au Sud-Est de la zone qui empêche l'évacuation de l'eau, créant ainsi artificiellement une zone humide.

L'ensemble des résultats de l'étude est visible sur la carte ci-après.

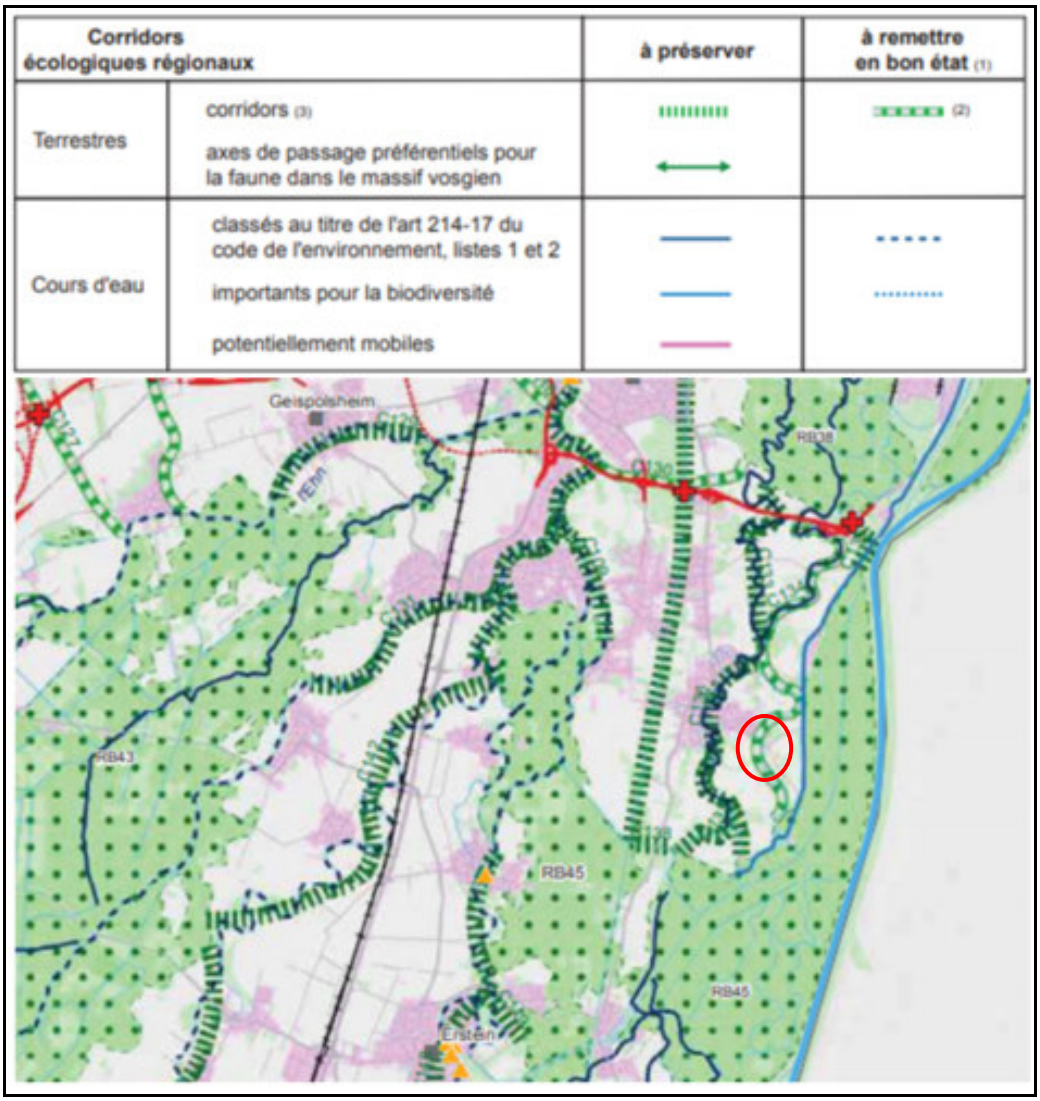


Carte de localisation des sondages pédologiques sur partie du Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

3. Présentation des enjeux environnementaux au regard du cadre réglementaire

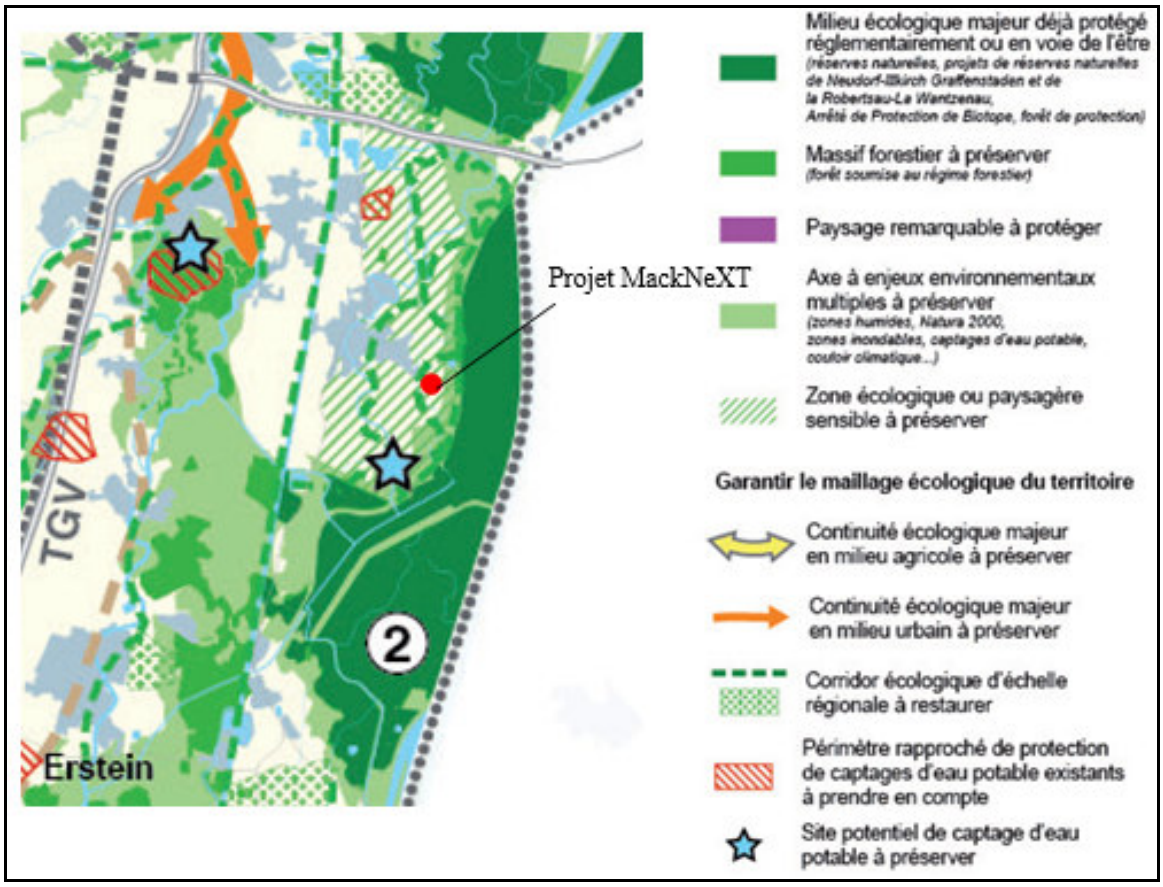
Enjeux environnementaux au sens du SRCE, du SCOTERS et de la Trame verte et bleue du PLU

Le site d'étude est concerné par le passage du corridor régional à restaurer C134 référencé au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), retranscrit dans le SCOTERS et le PLU.



Extrait de la carte des objectifs de maintien ou de remise en bon état de la fonctionnalité des éléments de la Trame Verte et Bleue du SRCE

Il se situe donc dans une zone écologique ou paysagère sensible à préserver au sens du SCOTERS.



Extrait de la page 14 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOTERS

Au sens du PLU également, le site se situe en corridor écologique identifié dans l'OAP Trame verte et bleue. Les aménagements n'y sont pas proscrits, mais des prescriptions particulières s'imposent au projet (prise en compte des qualités environnementales des sites, concevoir des aménagements qui soient support de biodiversité, etc).

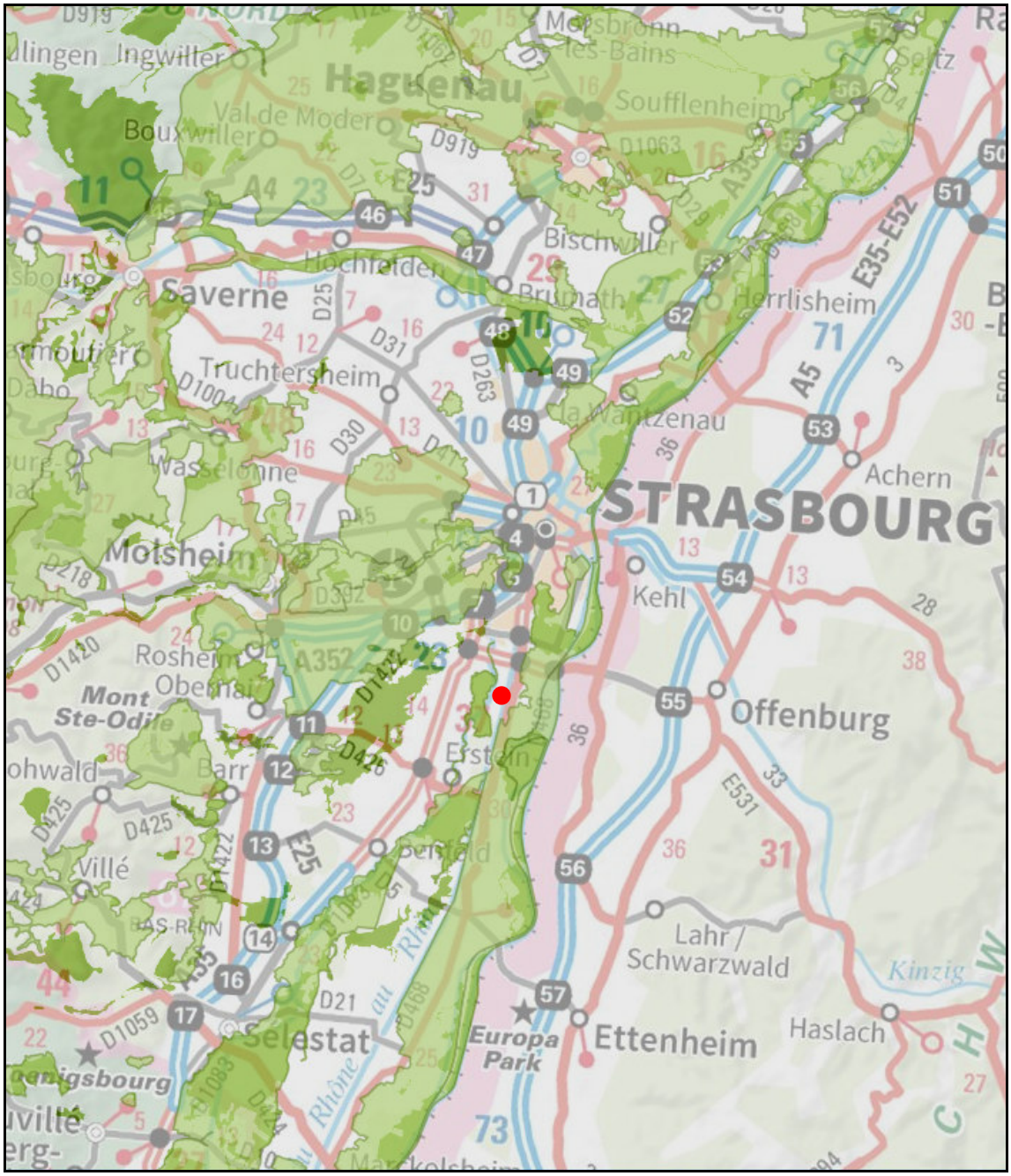


Extrait de la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

Enjeux environnementaux au sens des périmètres d'inventaire, de gestion et de protection

a) Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le projet se situe au sein de la ZNIEFF n°420014529 de type 2 intitulé « Ancient lit majeur du Rhin en rive gauche, de Village-Neuf à Strasbourg » et à proximité de la ZNIEFF n°420014524 de type 2 intitulée « Cours et îles du Rhin, de Vogelgrun à Strasbourg ». Aucune ZNIEFF de type 1 n'est présente à moins de1 km, dans ce cadre le projet ne doit pas faire l'objet d'un dossier d'incidence.



Carte de localisation des ZNIEFF de type 1 en « vert foncé » et type 2 en « vert clair » (source : Géoportail, 2020)

b) Hamster

Le périmètre du projet ne fait pas partie des Zones de Protection Stricte du Hamster. Les zones à enjeux « Hamster » les plus proches se situent près de Geispolsheim soit à 9 km du périmètre du projet.

c) Site Natura 2000

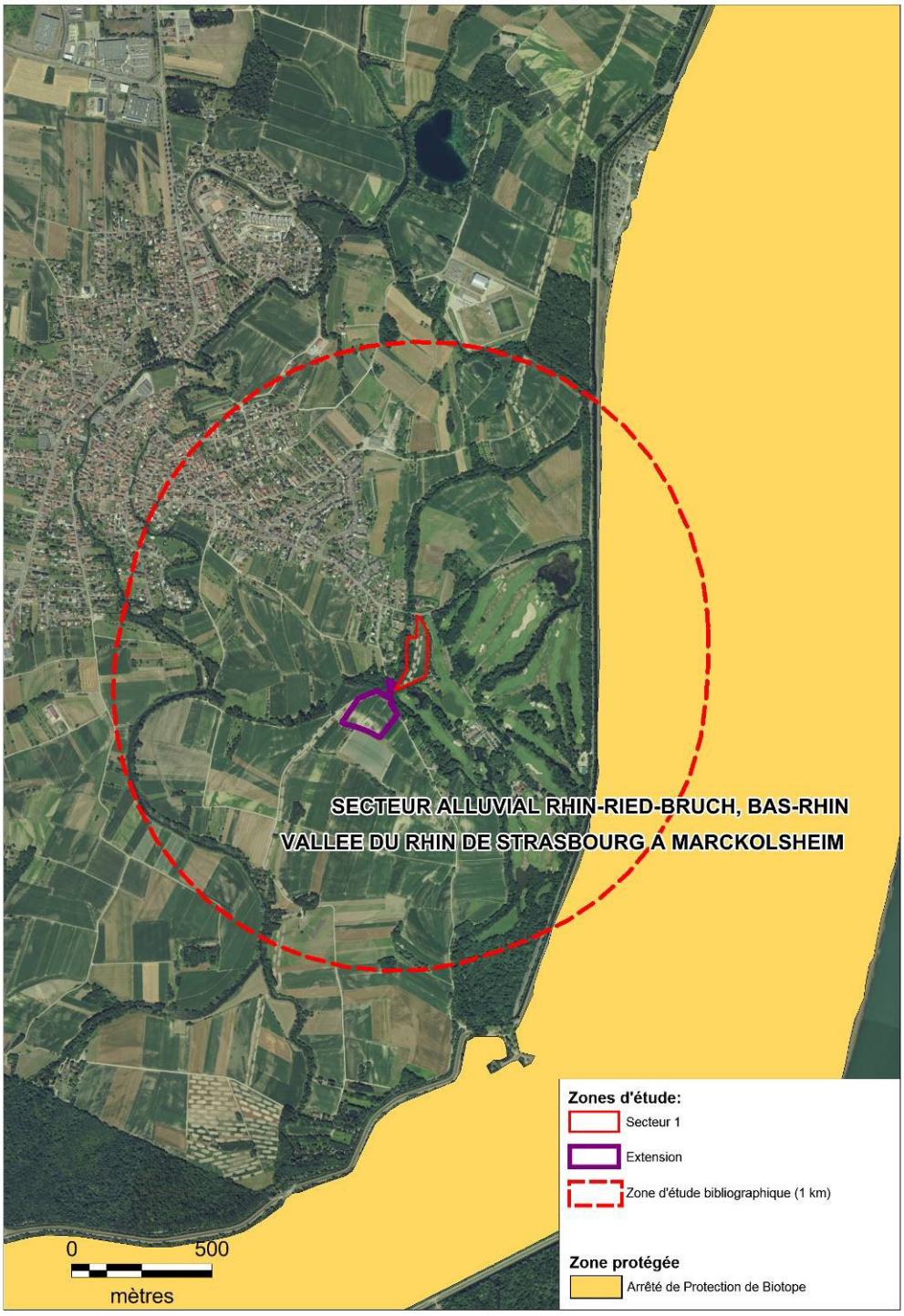
La zone projet ne recoupe aucun site Natura 2000. Deux sites se trouvent à moins de 1 km mais n'ont pas d'impact sur le développement du projet.



Carte de localisation des sites Natura 2000 (source : étude Ecolor, 2020)

d) Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

La zone de projet se situe à environ 600 m de la zone protégée par l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope du Plan d'eau de Plobsheim du 20 décembre 1990. Il n'y a aucun autre périmètre de protection réglementaire ou foncière à moins de 1 km : Réserve Naturelle Régionale, Réserve Naturelle Nationale, Site du Conservatoire des Sites Alsaciens, etc.



Carte de localisation des zones protégées par Arrêté de Protection de Biotope (source : étude Ecolor, 2020)

II. Prise en compte des enjeux environnementaux au sein du projet

1. Prise en compte des enjeux identifiés par l'état des lieux

L'ambition de l'Eurométropole, de la commune de Plobsheim et du porteur de projet est d'appréhender le fonctionnement écologique du site dans son ensemble, dès la phase de conception du projet. Ainsi, les études écologiques ont été menées en plusieurs étapes entre 2017 et 2020, en adéquation avec les évolutions du périmètre de projet, afin d'analyser tous les enjeux éventuels.

Réalisées sur un cycle complet, ces études ont permis d'inventorier les habitats biologiques et les espèces faunistiques et floristiques en fonction des différentes saisons.

Les enjeux en présence pour les habitats sont associés au cours d'eau et à sa ripisylve. Pour la faune, six espèces protégées de chiroptères, une espèce protégée d'insecte (ex : Petit Mars changeant) et une espèce protégée de reptile (ex : Lézard des Murailles) ont été identifiées.

Plusieurs espèces protégées d'oiseaux (ex : chiroptères) ont également été recensées, dont trois présentant un caractère patrimonial, qui ne sont pas nicheuses sur le site. Ces espèces sont toutes associées aux habitats biologiques du Muehlgiessen et des boisements accompagnant le cours d'eau, ou aux haies et peupleraies alentours.

Les études ont enfin permis d'identifier l'existence d'une zone humide dégradée au Sud-Est du site de projet. Elle s'explique par l'aménagement en léger remblai par rapport aux champs, du chemin situé au Sud-Est de la zone qui empêche l'évacuation de l'eau, créant ainsi artificiellement une zone humide. Par ailleurs, l'Aulnaie Frênaie alluviale, qui constitue la ripisylve en bordure Ouest du site nord est typique d'une zone humide. Elle constitue un habitat caractéristique de ce type de milieu.

Le parti d'aménagement préserve l'intégralité de ces espaces, après mise en place des mesures d'évitement. Ainsi le projet préserve les caractéristiques environnementales du site (espèces, habitats et continuités écologiques) et n'implique pas la mise en place de mesures de compensation.

Ces éléments sont détaillés ci-après.

2. Prise en compte des enjeux liés au cours d'eau du Muehlgiessen

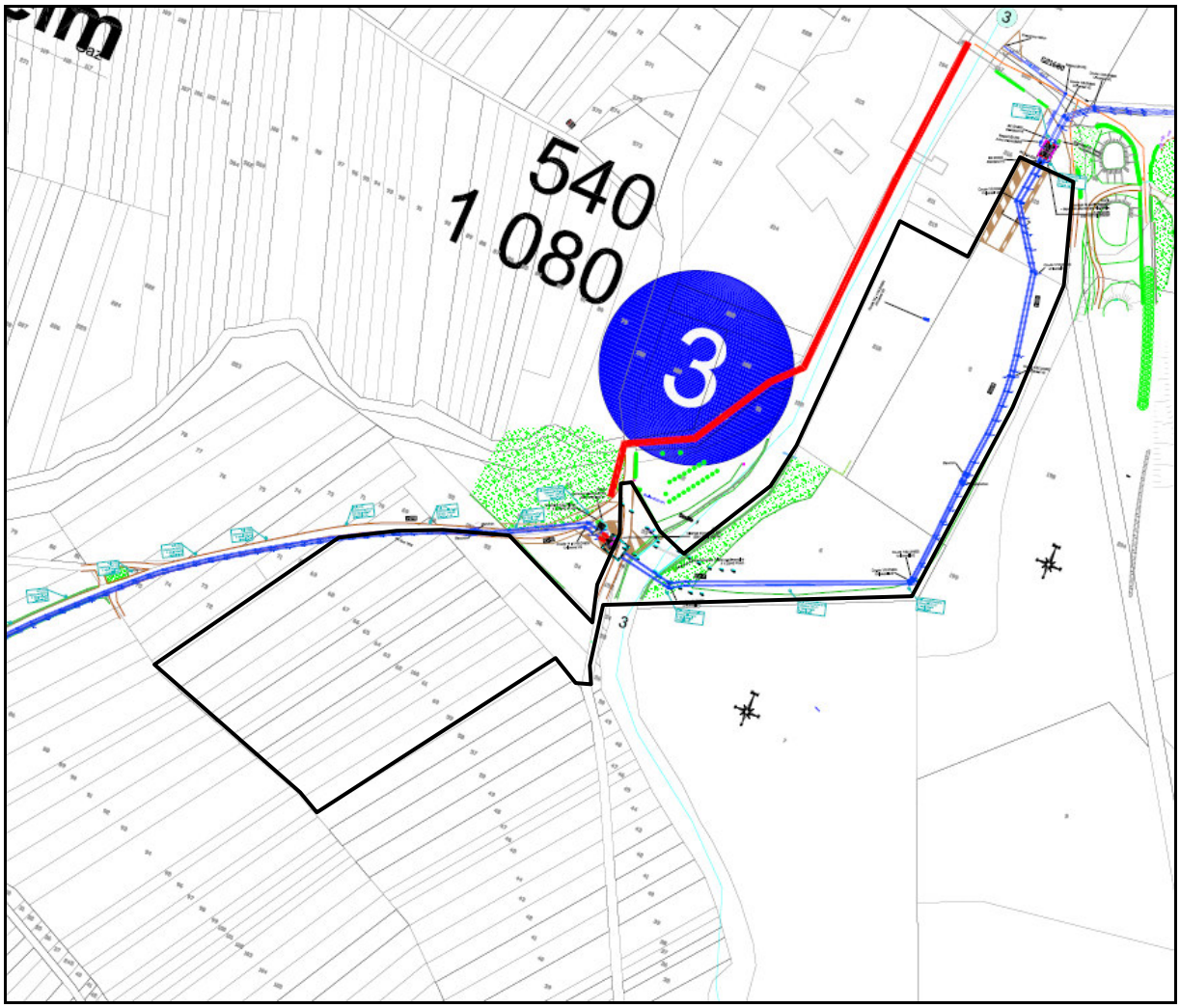
Afin de répondre à ces enjeux environnementaux, le porteur de projet prévoit :

- de préserver la végétation de la ripisylve, et de n'y implanter aucun bâtiment ;
- de maintenir la ripisylve le long du cours d'eau et d'aménager la passerelle piétonne, qui relie les deux parties du site, de sorte à garantir la continuité du corridor écologique ;
- d'aménager des zones de refuge pour garantir la survie du lézard des murailles et de mettre en place un dispositif d'éclairages adapté pour garantir la présence de l'avifaune et de chiroptères au sein des espaces arborés pré-existants.

La réalisation d'une passerelle entre les deux parties du projet vise à favoriser les déplacements en modes actifs entre les bureaux, le studio et la résidence créative.

Son implantation a été définie de façon à répondre à la logique d'évitement.

La passerelle est positionnée au droit du passage de la canalisation liée au champ captant, illustrée en bleu ci-dessous. Le choix de cette implantation évite l'abattage d'arbres constitutifs de la ripisylve.



Extrait du plan de recollement de la canalisation liée au champ captant de Plobsheim (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

La création du champ captant de Plobsheim ainsi que sa mise en réseau ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juillet 2014.

Les travaux ont été réalisés, après étude d'impact et arrêté préfectoral de défrichement du 27 août 2014. Ce dernier autorise les travaux de défrichement sur une bande de 30 mètres de part et d'autre de son implantation.

Une surface de 4,70 ares a été déboisée pour permettre le passage de la canalisation au droit du site du projet MackNeXT dans le cadre du projet de champ captant.

Ce défrichement fait l'objet de mesures compensatoires inscrites dans l'arrêté préfectoral de défrichement. Cet espace est amené à rester déboisé pour des questions de gestion et d'entretien de la canalisation de mise en réseau.

Le positionnement de la passerelle au droit du passage de la conduite permet d'éviter les incidences supplémentaires sur la fonctionnalité du cours d'eau et sa végétation rivulaire.



Photographies de la zone d'implantation de la future passerelle (source : Eurométropole de Strasbourg, novembre 2020)

Conformément aux exigences réglementaires, le projet MackNeXT fera l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Il est nécessaire pour réaliser la passerelle.

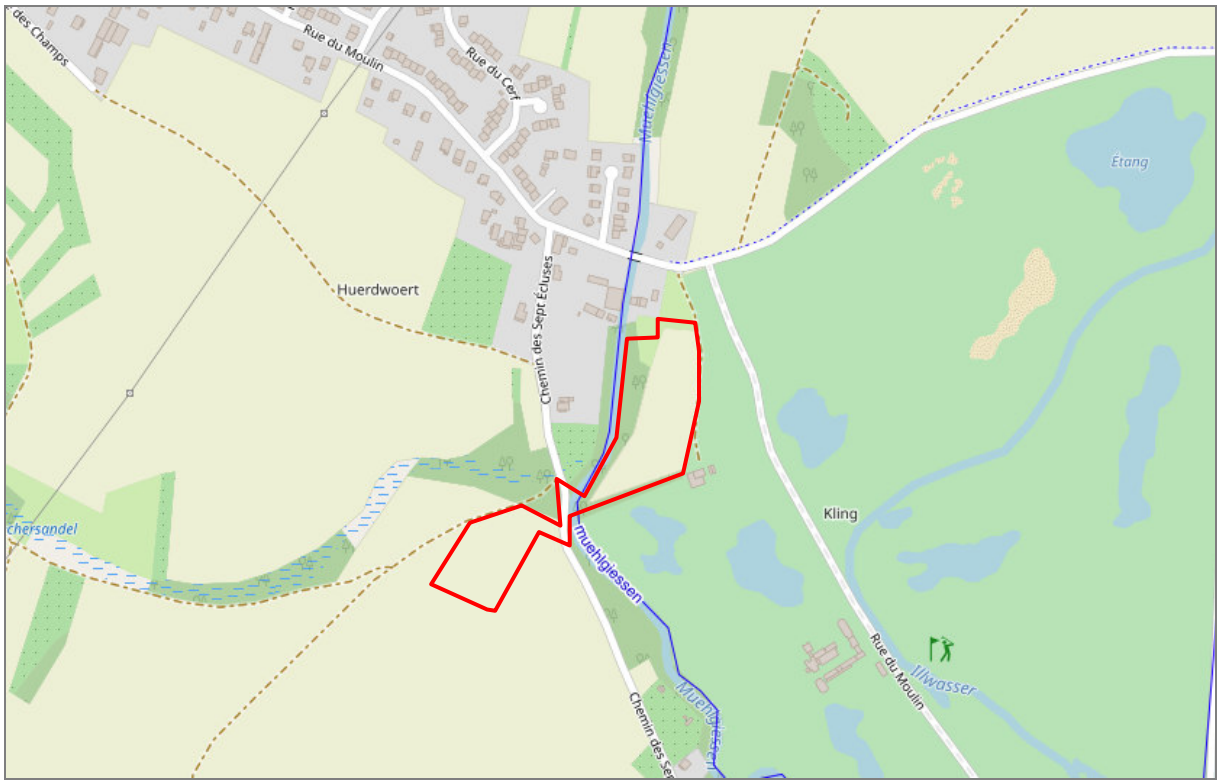
Les principes d'aménagement définis dans le cadre du projet respectent les objectifs du SRADDET en matière de continuité écologique.

L'aménagement d'une passerelle piétonne sera conçu de manière à n'entrainer aucune modification sur le fonctionnement du cours d'eau. La continuité écologique du cours d'eau et de la végétation rivulaire est assurée à différents niveaux.

La passerelle devra rester étroite pour ne pas créer une rupture dans la continuité arborée de la ripisylve, préjudiciable aux espèces animales.

Les appuis de cette passerelle devront être positionnées en retrait de la berge afin de ne pas stériliser la berge au contact du cours d'eau. Aucun appui intermédiaire dans le lit de la rivière ne sera nécessaire.

Un tirant d'air de l'ordre de 1,5 m au-dessus du niveau de l'eau devra assurer la continuité pour les oiseaux d'eau.



Carte de localisation du projet en lien avec le réseau hydrographique (source : APRONA)

3. <u>Prise en compte des enjeux liés aux risques naturels et technologiques</u>

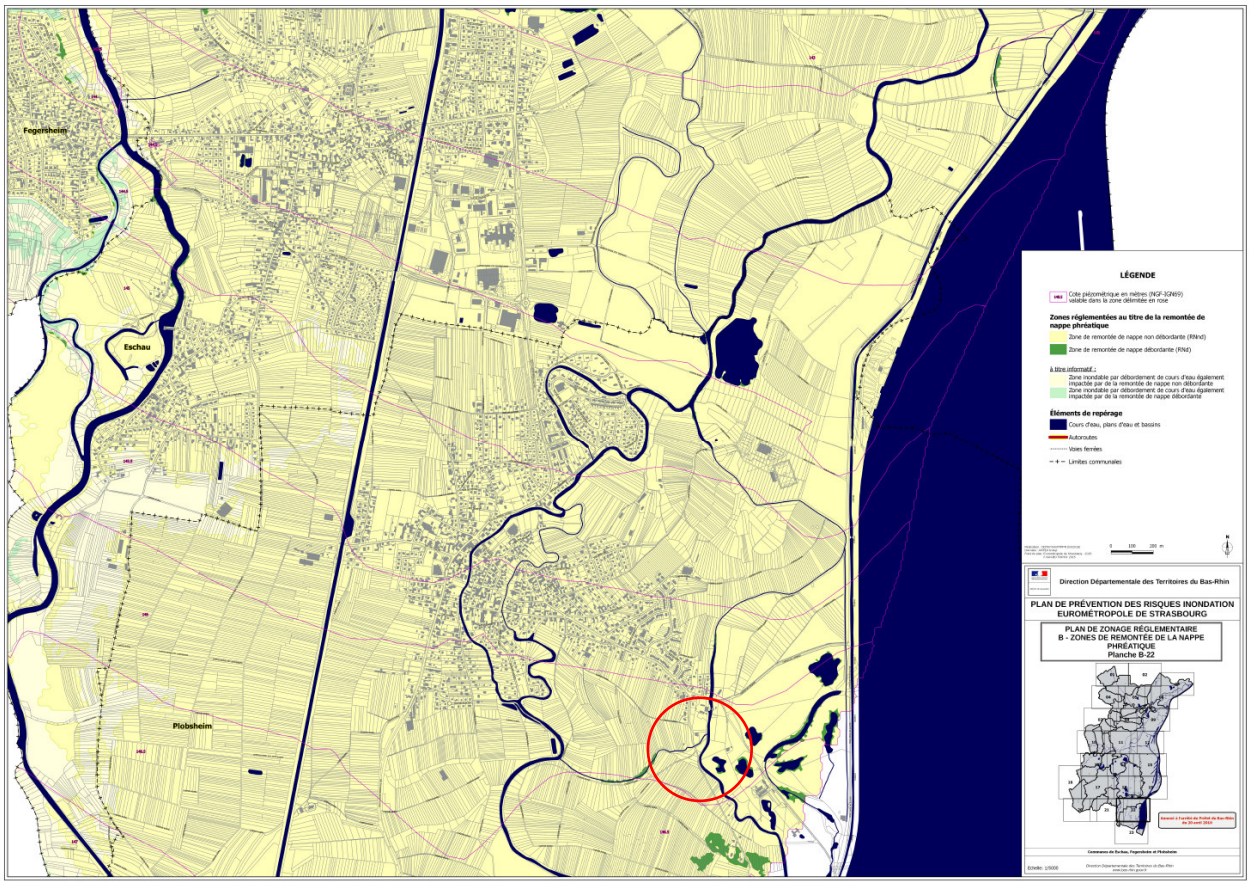
Le site du projet n'est ni concerné par un aléa inondation par submersion ou remontée de nappe débordante, ni par des risques technologiques.

Le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg adopté par arrêté préfectoral du 20 avril 2018 identifie un phénomène de remontée de nappe sans débordement.

Ce document réglementaire identifie le niveau supérieur de la nappe à la cote de 146m NGF. Le terrain naturel se situe à la cote d'environ 148 NGF, soit environ 2 m au-dessus du toit de la nappe.

Le PPRI fixe les dispositions réglementaires à respecter pour garantir la sécurité des biens et des personnes. En cas de construction en dessous de la cote du niveau supérieur de la nappe, des mesures constructives doivent être mises en œuvre.

Dans le cas du présent projet, aucun espace en sous-sol n'est envisagé.



Plan de zonage règlementaire B – Zone de remontée de la nappe phréatique – PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg (source : Direction des Territoires du Bas-Rhin)

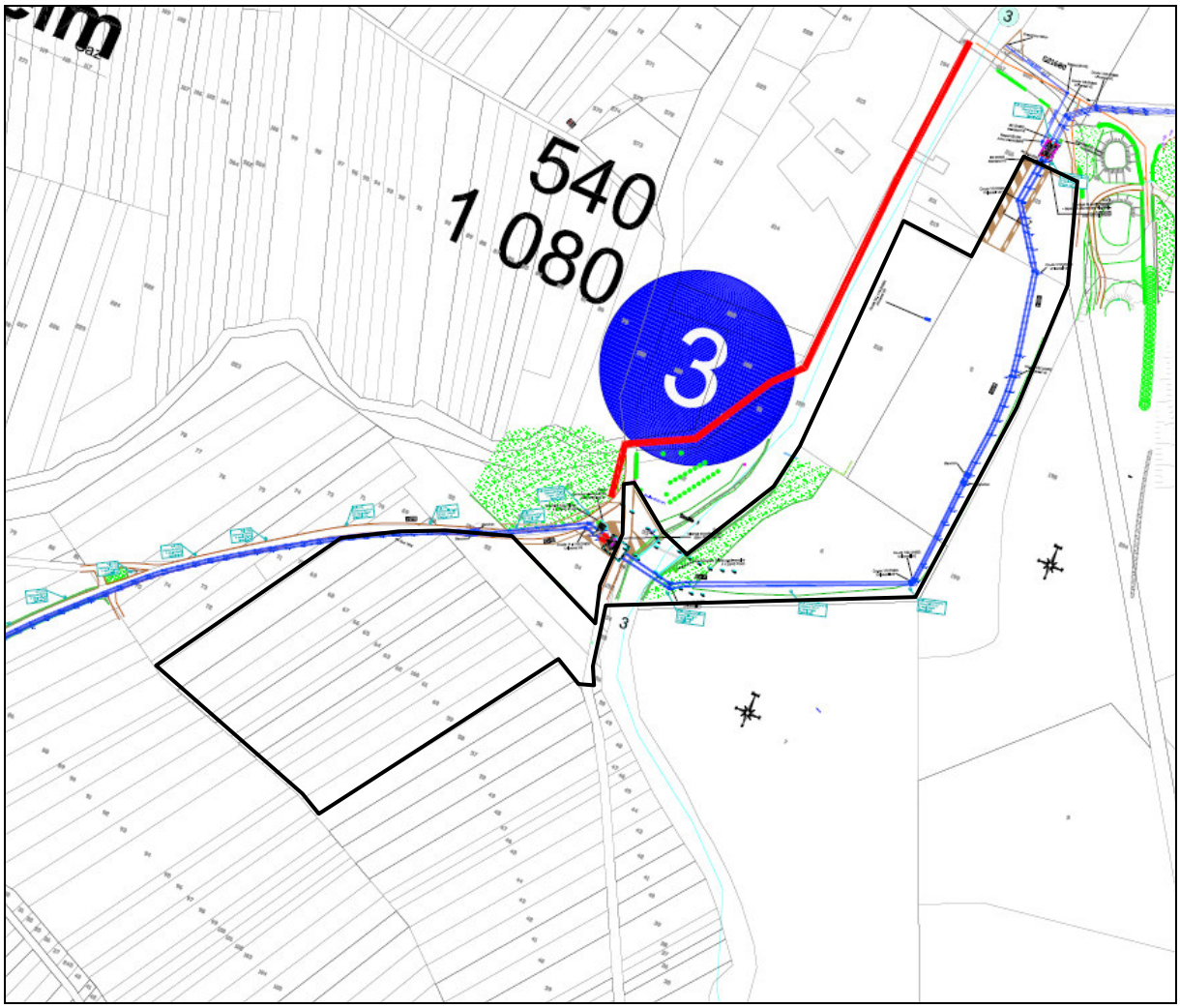
4. <u>Prise en compte des enjeux liés au champ captant de Plobsheim</u>

Le site du projet est concerné par le passage d'une canalisation d'eau liée au champ captant de Plobsheim. La création du champ captant de Plobsheim et sa mise en réseau ont été déclarées d'utilité publique par arrêté préfectoral du 9 juillet 2014.

Sa réalisation a été entreprise afin de créer et de permettre l'exploitation d'une nouvelle source d'eau potable pour la population de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle répond à la nécessité de diversifier ses sources d'approvisionnement en eau potable et d'assurer ainsi la sécurisation de la couverture totale et permanent de ses besoins actuels et futurs en eau potable.

Afin de garantir le fonctionnement de la canalisation et son entretien, le projet prévoit :

- de ne pas implanter de bâtiment au droit de la canalisation ;
- d'aménager la passerelle piétonne de sorte à permettre l'entretien de la canalisation et de réduire au maximum l'impact des fondations de la passerelle sur la canalisation, par l'utilisation de micropieux par exemple.



Extrait du plan de recollement de la canalisation liée au champ captant de Plobsheim (source : Eurométropole de Strasbourg, 2020)

5. Prise en compte des enjeux liés au Plan Climat Air Energie du Territoire (PCAET)

Le PCAET de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté en conseil, en décembre 2019.

Le projet, destiné aux activités tertiaires en lien avec l'innovation et les hautes technologies, s'engage à suivre les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Le maître d'ouvrage souhaite suivre une démarche d'excellence écologique de la construction. Elle se décline sous plusieurs aspects mis en œuvre tout au long du projet.

La volonté du maître d'ouvrage est de réduire les impacts environnementaux de ses bâtiments, c'est pourquoi l'ensemble des constructions respecteront les stratégies et concepts du bio climatisme :

- recours aux énergies renouvelables ;
- stratégie du chaud : consiste à capter un maximum d'apports gratuits, stocker l'énergie, et réduire au maximum les déperditions de chaleur dans le but de diminuer les consommations pour le chauffage ;

- stratégie du froid : se protéger au maximum des apports de chaleur, minimiser les gains internes, et dissiper la chaleur intérieure dans le but de garantir le confort des occupants en été sans recours à la climatisation ;
- stratégie de l'éclairage naturel : faire bénéficier les occupants d'un maximum de lumière naturelle dans le bâtiment, qui est plus confortable.

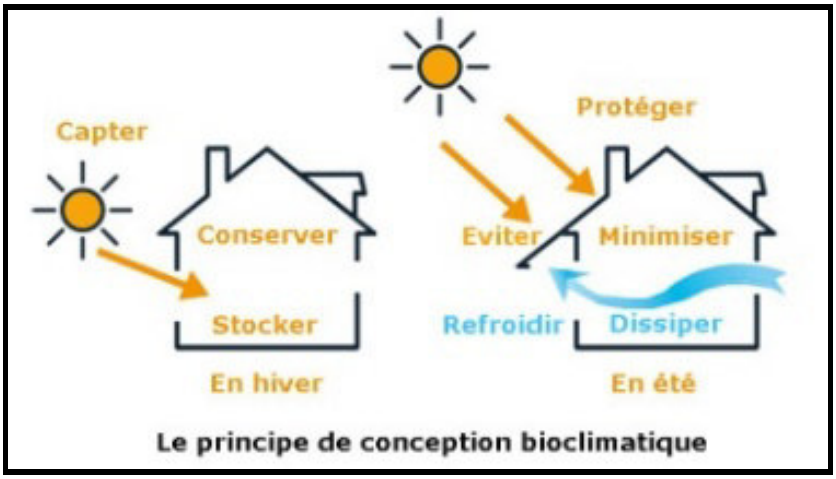


Schéma expliquant le principe de conception bioclimatique (source : Marine Bezia, architecte)

Les bâtiments seront de surcroît étanches à l'air, ce qui permettra de réduire les sensations d'inconfort par l'intermédiaire de parois froides.

Par ailleurs, les bâtiments s'intègreront dans l'environnement immédiat. Ils recourront à une large part de matériaux naturels (bois, pierre, …) et seront issus de filières gérées durablement.

Le chantier sera à faibles nuisances. Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception. Tout chantier génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un chantier propre est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des intervenants, des occupants et de l'environnement. La gestion des déchets de chantier des travaux publics est un enjeu de taille puisqu'elle vise à réduire la mise en décharge des seuls déchets ultimes et à économiser les ressources de matériaux non renouvelables, en développant autant que possible le recyclage et la valorisation des déchets.

Afin de limiter les déchets de chantier produits, de préserver l'environnement ainsi que les espaces intérieurs, les matériaux choisis auront un impact environnemental (emballages, …) et sanitaire limité.

L'environnement intérieur sera sain et confortable pour les usagers. Les caractéristiques des matériaux et leurs éventuels labels ou certifications ainsi que leur fiche de données environnementales et sanitaires (FDES) seront étudiés. Ils permettront de limiter les émissions de particules et substances polluantes dans l'air ambiant.

Enfin, le porteur de projet s'engage à reboiser l'espace situé au croisement des chemins ruraux, au niveau de la partie Sud du site, à l'Ouest du Muehlgiessen.

6. Prise en compte des enjeux en matière de consommation foncière

La préservation d'espaces agricoles et naturels à l'échelle de la métropole est l'une des orientations générales sur laquelle le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est fondée.

Pour rappel, 53% du territoire métropolitain est classé en zones agricoles et naturelles inconstructibles au PLU. Au travers de ce classement, l'Eurométropole de Strasbourg a pour objectif de :

- limiter l'étalement urbain et ses incidences sur le fonctionnement global du territoire ;
- préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire dans toutes ses composantes (préservation de zones d'expansion des crues, des continuités écologiques, d'habitats favorables à la biodiversité, …) ;
- préserver des espaces dédiés à l'activité économique agricole, et permettre le développement de l'agriculture de proximité ;
- offrir des espaces de nature, de loisirs et de détente aux habitants à proximité de leur lieu de vie ;
- inscrire son projet de développement dans une logique qui privilégie l'évitement avant d'envisager des mesures de réduction ou de compensation. Cette démarche est mise en œuvre à l'échelle du territoire métropolitain et se veut déclinée à l'échelle de chaque projet.

A l'échelle de l'agglomération, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit le travail engagé dès l'élaboration du PLU qui vise à restituer des terres aux espaces agricoles et naturels.

Jusqu'ici plus de 800 ha de zones d'urbanisation future aux documents d'urbanisme antérieurs ont été classés en zones agricole et naturelle.

Cette démarche se poursuit dans le cadre du projet de modification n° 3 du PLU en cours. Environ 16 ha de zones dédiées à l'urbanisation future sont proposés pour être classés en zones agricoles inconstructibles sur l'ouest de l'agglomération.

Informé des ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en la matière et conscient des enjeux que revêt le site choisi, le porteur de projet a fait évoluer le parti d'aménagement et le périmètre de son projet.

Etabli sur un périmètre réduit à la partie Nord du site, le projet initial prévoyait de s'implanter dans un cadre de qualité, bénéfique pour l'entreprise. Néanmoins, le parti d'aménagement proposé sur ce site plus limité en surface ne permettait pas de préserver l'ensemble de l'Aulnaie-Frênaie. Il dégradait ainsi la fonctionnalité du corridor et de la zone humide qu'elle constitue. Au travers des réflexions, les différents enjeux énoncés ci-avant (trame verte et bleue, équilibre entre espaces perméables et espaces imperméabilisés, insertion dans le site, …) ont été intégrés à la conception du projet et des principes d'aménagement ont été répercutés au plan d'aménagement.

La préservation des caractéristiques du site ainsi que la volonté du porteur de projet d'anticiper dès à présent un développement de son activité sur site ont conduit à élargir le périmètre de réflexion à la partie Sud.

Cette évolution qui peut s'apparenter à une consommation foncière supplémentaire vise en réalité, pour le projet à appliquer, à sa propre échelle, le principe d'évitement, de réduction des incidences sur l'environnement, avant d'envisager toute mesure de compensations.

Par ailleurs, l'optimisation du foncier a été recherchée sur la partie Sud du site. Sur un périmètre d'étude établi préalablement à environ 3,7 ha, le périmètre définitif de projet est passé à 2,9 ha.

Quelques soit le périmètre de l'opération, les principes d'aménagement et le dispositif règlementaire fixés dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité, s'appliqueront.

Enfin, à l'échelle de la commune de Plobsheim, les incidences sont réduites, dans le sens où la superficie du projet représente moins de 0,3 % des espaces agricoles et naturels classés en zones A et N au PLU.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet ne bouleverse pas l'équilibre général en matière de consommation foncière et s'inscrit dans les orientations du PLU en la matière.

7. Analyse des incidences sur les exploitations agricoles

Le projet s'implante en majeure partie sur des espaces aujourd'hui exploités par l'agriculture.

La SAFER a réalisé, pour le compte du porteur de projet, un état des lieux des activités agricoles à l'échelle du site. Cette analyse vise à évaluer les incidences en matière de perte de terres sur les activités agricoles existantes.

D'une superficie d'environ 2,9 ha, le site dédié au projet est occupé par des espaces perméables de circulation légère, des espaces végétalisés et des espaces agricoles. Les espaces cultivés, d'une superficie de 2,49 ha correspondent à moins de 0,4 % des espaces agricoles de Plobsheim, classés en zones agricoles A au PLU.

Le projet impacte potentiellement quatre exploitations agricoles.

Les incidences en matière de foncier agricole sont inférieures à 2 % de la Surface agricole utile par exploitation. Pour 2 des 4 exploitations, l'impact foncier est inférieure à 1 % de la SAU (voir tableau ci-après).

Une démarche d'accompagnement des exploitants concernés par l'emprise du projet a été mise en œuvre par le porteur de projet en lien avec les collectivités. Au regard de l'intérêt en termes de développement économique et de rayonnement du projet, la SAFER a été sollicitée par les collectivités pour piloter les discussions avec les propriétaires et les exploitants.

Les négociations se déroulent à l'amiable. Le choix est laissé aux exploitants entre indemnités financières ou compensations surfaciques. Elles aboutissent à la signature d'un acte de vente entre le porteur de projet et l'exploitant. En cas de recherche de nouveaux terrains à exploiter, d'autres acteurs comme la commune sont également signataires des conventions.

Les conventions prévoient également la mise en place de baux précaires pour permettre aux agriculteurs de continuer d'exploiter les terrains, en fonction du phasage du projet. Ce

principe permet aux agriculteurs de cultiver les terrains qui seront mobilisés dans la seconde phase du projet pendant un temps supplémentaire.

La partie Nord du site de projet comporte une seule parcelle cultivée d'environ 1,14 ha, convertie en agriculture biologique. La partie Sud du site comporte quant à elle plusieurs parcelles, dont 1,35 ha sont dédiés à de la culture de maïs non biologique.

Sur la partie Nord, la libération des terrains voués à de l'agriculture biologique a fait l'objet d'une convention quadripartite signée en 2019, entre l'exploitant, le porteur du projet, la SAFER et la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

Conformément à cette convention, les terrains ont été libérés au courant de l'été 2020, après récolte annuelle par l'exploitant. Cette libération des terrains a fait l'objet de conditions indemnitaires (indemnité d'éviction à hauteur du foncier impacté et du temps de conversion nécessaire des terres en agriculture biologique) et de mise à disposition de terrains, à termes, définies dans le cadre de la convention signée. Pour garantir cette mise à disposition, des recherches actives sont en cours de réalisation.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite également rappeler que parallèlement aux éléments expliqués ci-dessus, l'exploitant a remporté un appel à projets porté par l'Eurométropole de Strasbourg, sur la commune voisine d'Eschau pour convertir un foncier de 1,28 ha en agriculture biologique.

Sur la partie Sud du site de projet, la libération des terrains a également fait l'objet de trois conventions quadripartites.

Un des exploitants a choisi d'être indemnisé en vue de la libération des terrains dans le cadre d'actes de vente signés en 2020 et 2021.

Les deux derniers exploitants ont opté pour une compensation surfacique dans le cadre d'actes de vente signés en 2020 et 2021. Celles-ci prévoient la mise à disposition d'une surface équivalente, sur la commune de Plobsheim ou sur le ban des communes voisines.

L'ensemble des terrains de la partie Sud reste exploité par les trois agriculteurs dans l'attente de l'engagement de la seconde phase du projet.

Localisation	Exploitations agricoles	Surface impactée par le projet par exploitant (ha)	Surface agricole utile (SAU) par exploitation (ha)	Part de la perte de SAU par exploitation
Partie Nord	Exploitation A	1,1439	60	1,91%
Partie Sud	Exploitation B	0,5287	29	1,82%
	Exploitation C	0,9444	152	0,62%
	Exploitation D	0,5287	65	0,81%

Tableau de répartition des incidences par exploitation agricole (source : MackNeXT, 2020)

F - Mise en compatibilité du PLU

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016, modifié et révisé pour la dernière fois le 27 septembre 2019. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution pour mettre en œuvre ses orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le projet MackNeXT s'inscrit dans les orientations générales du PLU dans le sens où :

- il participe à l'attractivité et au rayonnement du territoire et au renforcement du rôle de l'Eurométropole à l'échelle rhénane, transfrontalière et européenne ;

- il vise à développer sur le territoire métropolitain des activités liées aux hautes technologies et au numérique, en synergie avec d'autres acteurs locaux et partenaires. À haute valeur ajoutée, ces activités s'inscrivent dans les ambitions portées par l'Eurométropole de Strasbourg en matière économique et sa feuille de route stratégique « Eco 2030 » ;

- en privilégiant l'évitement à sa propre échelle et dès sa phase de conception, il suit la démarche que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée dans le cadre du PLU, concernant la prise en compte de la logique « Eviter, Réduire, compenser » ;

- il s'inscrit dans une démarche d'insertion dans un site de qualité et de préservation des enjeux liés à la trame verte et bleue à laquelle il est adossé ;

- il répond aux ambitions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté par l'Eurométropole de Strasbourg en décembre 2019, dans la mesure où il intègre les enjeux d'adaptation aux changement climatique et de transition énergétique.

L'ensemble de ces éléments sont précisés ci-avant dans les parties dédiées à la présentation du projet et à la prise en compte des enjeux environnementaux, ci-avant.

Au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg actuellement en vigueur, le site du projet MackNeXT fait l'objet d'un classement en zone A1, destiné aux activités agricoles.

La mise en compatibilité du PLU vise à faire évoluer le document d'urbanisme métropolitain. Il s'agit d'autoriser un projet d'activités tertiaires de haute technologie et d'innovation sur un site limité en surface au Sud-Est de Plobsheim. Par conséquent, il est proposé de :

- retenir un classement de type zone à urbaniser spécifique (IAUY), dédié au projet pour permettre son développement et définir des règles adaptées au projet, dont le périmètre restera immuable ;

- définir les principes d'aménagement au sein d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle pour encadrer le projet et garantir la prise en compte des enjeux environnementaux et d'insertion dans son milieu proche.

I. Principes d'aménagement pour le développement du projet MackNeXT dans le PLU

1. Prise en compte des enjeux liés à l'activité innovante et de haute technologie

Le site a vocation à accueillir un siège social, un studio multi-usages et une résidence créative. Le programme du projet prévoit deux phases d'aménagement, une première phase sur la partie Nord qui accueillera le siège social et le studio multi-usages et une deuxième phase sur la partie Sud qui sera dédiée à la résidence créative. Néanmoins, il s'agit bien ici d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération pourra se dérouler par phase dans le respect des principes d'aménagement définis dans l'OAP sectorielle. La possibilité de phasage est traduite dans l'OAP métropolitaine « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » : il est proposé de fixer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 1 ha minimum de manière à permettre au porteur de projet de réaliser son projet selon les deux phases décrites ci-avant.

Cette OAP vise à appréhender les questions d'accès aux réseaux, d'accessibilité du site, du stationnement etc.

En termes d'accès aux réseaux, l'ensemble du site du projet nécessite d'être raccordé aux réseaux communs (électricité, eau) ainsi qu'au réseau de fibre optique. Situé à proximité immédiate du réseau d'assainissement, le site pourra soit être raccordé au réseau existant, soit se voir équipé d'un dispositif d'assainissement autonome.

Pour la partie Nord du site, le raccordement aux réseaux d'eau, électricité et assainissement se fera sur les réseaux existants au niveau de la rue du Moulin (réseau public d'eau potable, réseau d'assainissement collectif, réseau public électrique). Pour la partie Sud, les réseaux existants s'arrêtent au niveau du chemin des Sept Ecluses en amont du site du projet. Ils devront être prolongés pour permettre le raccordement du site et la réalisation du projet. L'assainissement pourra être géré de façon autonome ou par raccordement au réseau public, au regard du zonage d'assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'accès au réseau de fibre optique est en cours d'étude et fait l'objet de discussions entre le porteur de projet et un prestataire privé.

En termes d'accessibilité, la partie Nord du site sera accessible depuis la rue du Moulin et ne nécessitera pas de nouveaux aménagements. La partie Sud du site sera accessible par le chemin des Sept Ecluses et nécessitera de rendre carrossable une partie du chemin en respectant une largeur de 3 m minimum.

En termes de stationnement, le projet prévoit un aménagement inférieur à 50 emplacements sur le site, en lien avec l'activité existante d'une quinzaine d'employés sur le site et avec l'extension du siège social prévue en cas de développement de l'activité, qui supposera une augmentation du nombre d'employés sur le site.

En termes de trafic et de besoins logistiques, le projet n'a pas de besoin particulier, aucun véhicule lourd ne sera amené à se rendre sur le site. Les aménagements réalisés devront permettre l'accès des véhicules de secours.

Les principes de programmation et d'accessibilité sont rappelés dans l'OAP sectorielle. Afin de compléter ces principes, les articles 1 et 2 de la zone IAUY sont définis de manière à autoriser les différentes constructions nécessaires au projet :

- les activités de recherche, de développement et de production de haute technologie ;
- les bureaux ;
- les activités de l'enseignement, la formation, au séminaire ou congrès, professionnels sont admises afin de permettre l'implantation du studio multi-usages ;
- l'hébergement ainsi que les logements de fonction et de gardiennage.

2. Prise en compte de l'environnement

La commune de Plobsheim comporte environ 1454 ha d'espaces agricoles et naturels. Située dans la plaine alluviale, elle bénéficie d'un environnement de qualité mais sensible que le projet doit intégrer.

D'une superficie de 2,9 ha environ, le site est occupé en majeure partie par des cultures agricoles. En bordure du Muehlgiessen, affluent du Rhin Tortu, le site est composé d'espaces végétalisés qui constituent la ripisylve du cours d'eau.

Organisé de part et d'autre du Muehlgiessen, le site nécessite la création d'une passerelle piétonne à usage privatif, pour relier les deux entités. Elle est conçue et aménagée de manière à :

- préserver la continuité écologique liée au Muehlgiessen ;
- ne pas impacter la conduite du champ captant tant pour son exploitation que pour son entretien et sa gestion.

2.1. Prise en compte des enjeux liés aux sensibilités écologiques du site

Situé au sein d'un corridor identifié dans l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB), le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'évitement et de réduction des incidences sur l'environnement, avant d'envisager toute compensation. Le PLU met en œuvre des outils pour garantir cette logique. Ainsi, au-delà du respect de l'OAP TVB, plusieurs principes sont rappelés dans l'OAP sectorielle et des mesures spécifiques sont mises en place au sein du règlement écrit de la zone IAUY et du règlement graphique du PLU.

Concernant le règlement écrit de la zone IAUY, l'article 13 vise à garantir le fonctionnement écologique du site et une meilleure insertion du projet dans son environnement proche. Ainsi, l'article 13 propose que :

- 40 % au moins de la superficie du terrain soient réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre ; Cette part dédiée à la pleine terre couplée à la limitation de l'emprise au sol des constructions (article 9) vise à définir un équilibre entre espaces perméables et espaces bâtis ;

- le coefficient de biotope par surface soit fixé à 50 % ;

Le coefficient de biotope par surface (CBS) vise donner une place au végétal et à réduire la part d'espace imperméabilisé à l'échelle du projet. Il se traduit par l'affectation de valeur aux aménagements réalisés, en fonction de leur fonction environnementale. Il vise notamment à privilégier les espaces perméables, la pleine terre et les surfaces végétalisés sur les toitures plates ou en façade.

- les aires de stationnement aménagées à l'air libre soient plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Concernant le règlement graphique du PLU :

- Dans une perspective d'équilibre entre préservation de la continuité écologique le long du Muehlgiessen et gestion économe du foncier, il est proposé de fixer une marge de recul de 15 m à 30 m depuis la berge du cours d'eau ; Cette profondeur minimale est mise en œuvre sur une partie réduite, le long du cours d'eau. Elle est cohérente avec celle appliquée sur les autres zones à urbaniser sur l'agglomération.

- Au-delà de ce principe d'inconstructibilité, le projet veille également à préserver les espaces arborés. Cette ambition est traduite par l'élargissement de l'ECCE inscrit le long de la ripisylve sur la partie Nord du site et par l'inscription d'un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) au Sud-Est de la partie Sud du site.

- La création du zonage IAUY en cohérence avec le périmètre du projet a pour impact la création d'une enclave en zone A au Nord-Ouest du site de projet. Au regard de sa faible emprise, de sa localisation, ce terrain ne présente pas de potentiel agricole. Le nouveau zonage prévoit de le classer en zone UCA en cohérence avec les parcelles voisines.

2.2. Prise en compte des enjeux d'insertion du projet dans son environnement proche

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche d'insertion des constructions dans leur environnement proche. Là encore, le PLU met en œuvre des outils pour garantir cette volonté.

Tout d'abord, l'OAP sectorielle énonce plusieurs principes décrits dans le présent document :

- la ripisylve du cours d'eau localisée à l'Ouest de la partie Nord du site devra être préservée et valorisée dans le cadre du projet d'aménagement pour garantir la fonctionnalité du corridor écologique du Muehlgiessen et pour en faire un atout pour le cadre environnant ;

- de la même manière, le cordon boisé localisé à l'Est et au Sud de la partie Nord du site devra être préservé et valorisé dans le cadre du projet d'aménagement pour garantir son fonctionnement écologique et pour conforter son rôle de transition végétalisée avec le Golf du Kempferhof ;

- des aménagements d'accueil de la biodiversité devront être réalisés afin de préserver les habitats spécifiques aux espèces identifiées en dehors de la ripisylve (ex : murets de pierres pour le Lézard des Murailles) ;

- un dispositif d'éclairage adapté devra être mis en place pour garantir la préservation de la faune nocturne identifiée sur le site de projet (ex : chiroptère) ;

- la zone humide localisée au Sud du site devra être préservée et valorisée pour garantir et améliorer son fonctionnement écologique ;

- des franges végétalisées devront être aménagées en lisières de la partie Sud du site pour créer une transition végétalisée de qualité avec les espaces agricoles ;

- les entrées de site devront être aménagées et végétalisées de sorte à garantir la bonne insertion du site dans son environnement ;

- l'aménagement de la passerelle entre les deux parties du site devra suivre des règles de construction strictes pour éviter tout défrichement et pour garantir la fonctionnalité du corridor écologique lié au Muehlgiessen ;

- la hauteur des bâtiments devra suivre des règles de construction selon un principe de gradation du Nord vers le Sud, pour garantir à la fois la bonne insertion du site dans son environnement et la fonctionnalité des bâtiments ;

- les matériaux de construction utilisés pour les bâtiments, la voirie et les cheminements internes, les aires de stationnement et la passerelle, devront être choisis de sorte à prendre à compte de l'environnement naturel du site. Concernant les espaces circulés et les aires de stationnement, les revêtements garantissant leur perméabilité seront privilégiés ;

- l'ensemble des aménagements végétalisés sur le site devra se composer de minimum deux strates d'essences locales, pour garantir le bon fonctionnement écologique et la bonne insertion paysagère du site.

Par ailleurs, des mesures spécifiques sont également mises en place au sein du règlement écrit de la zone IAUY et du règlement graphique du PLU.

Concernant le règlement écrit de la zone IAUY :

- l'article 6 fixe l'implantation des bâtiments à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et places existantes ;

- l'article 7 fixe une distance de 5 mètres minimum, comptée horizontalement, entre tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire ;

- l'article 9 fixe l'emprise au sol des bâtiments à 40% de l'unité foncière de chaque côté du cours d'eau. Le calcul de l'emprise au sol est à apprécier à l'échelle de chaque partie de la zone IAUY, située de part et d'autre du cours d'eau, de telle manière à garder un équilibre entre espace bâti et espace de pleine terre ;

- l'article 10 fixe la hauteur des constructions à :

    - 11 mètres à l'égout principal et impose de limiter la hauteur hors-tout maximale à 6m au-dessus de l'égout en cas de toiture à deux pans ;

- 11 mètres hors-tout en cas de toiture plate ;

- l'article 11 impose un traitement qualitatif sur l'ensemble des façades. Cette approche contribue à l'insertion du site dans son environnement. Elle peut porter à la fois sur les matériaux choisis ; sur l'architecture… Par ailleurs, l'article 11 impose une hauteur maximale de 2 mètres pour les clôtures en limite de domaine public, extensibles pour des raisons techniques ou de sécurité.

Concernant la proposition de l'article 10 sur les règles de hauteur, elle est tout d'abord à mettre en lien avec la volonté du porteur de projet de conserver l'intégralité de la ripisylve sur la partie Nord du site. Cette préservation a pour conséquence de réduire la surface au sol disponible pour construire les bâtiments. De fait, ces règles de hauteur permettent d'augmenter la surface de plancher tout en gardant une surface au sol plus réduite, qui garantit la préservation de l'environnement qui encadre le projet. Par ailleurs, les règles de hauteur prennent en compte la vocation du studio multi-usages sur la partie Nord du site. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la hauteur proposée est calée sur celles des bâtiments patrimoniaux du Golf du Kempferhof.

Néanmoins, afin de répondre aux enjeux liés à l'insertion dans le site, le principe de l'OAP de gradation de la hauteur des bâtiments du Nord au Sud est complété par une hauteur réduite pour les bâtiments de bureaux, en toiture plate.

Concernant la proposition de l'article 11 sur les façades des constructions, elle se base sur la localisation du site et sur la volonté de garantir un traitement paysager de qualité en bordure d'espaces naturels et agricoles.

2.3. Prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique et au confort d'été

L'Eurométropole de Strasbourg a adopté en décembre 2019 le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) ainsi que le Schéma Directeur pour les Énergies. Ces documents stratégiques fixent les objectifs que la collectivité en matière d'adaptation au changement climatique et de transition énergétique.

Le projet de modification n° 3 du PLU, procédure menée en parallèle de la présente déclaration de projet vise à renforcer le PLU sur ces aspects.

Afin de garantir la réalisation d'un projet qui s'inscrive dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg, sur ces sujets, plusieurs dispositions sont prises dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU :

- des principes concernant l'approche bioclimatique des constructions, l'usage des toitures et l'approvisionnement énergétique du site sont énoncées dans l'OAP sectorielle ;
- l'article 15 de la zone IAUY impose que toute construction neuve présente une performance thermique supérieure à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012)
- l'article 15 de la zone IAUY exige de baser à minima 20 % la consommation des bâtiments sur des sources d'énergies renouvelables ou de créer à un réseau de chaleur à l'échelle du projet ;

- l'article 15 de la zone IAUY impose également que toute opération créant de la surface de plancher doive être équipée d'un dispositif de production d'énergie solaire.

3. Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique

Le site d'implantation n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques.

Le site d'implantation est concerné par le passage de la canalisation d'eau liée au champ captant. Cette canalisation fait l'objet d'un arrêté préfectoral qui fixe les servitudes à respecter.

Ces dispositions s'appliquent directement au projet qui devra les respecter indépendamment des règles du PLU. Le principe de leur respect est rappelé dans l'OAP sectorielle.

Enfin, pour répondre aux enjeux de sécurité des usagers du site, l'article 8 de la zone IAUY propose d'imposer une distance d'au moins 3 mètres entre deux bâtiments non contigus. Cette règle renvoie à une norme qui garantit l'accès des véhicules de secours.

II. Synthèse des pièces modifiées du PLU

1. Règlement écrit

Il est proposé de créer une zone IAU d'urbanisation future (IAUY) spécifique qui permet la réalisation du projet MackNeXT à Plobsheim. Les dispositions applicables à la zones IAUY sont définies sur la base de la programmation du projet. Elles tiennent compte des enjeux propres au site et des orientations portées par l'Eurométropole de Strasbourg. Elles sont définies et justifiées ci-avant dans la partie I « Principes d'aménagement pour le développement du projet MackNeXT dans le PLU ».

2. Rapport de présentation

La présente note modifie et complète le rapport de présentation du PLU. En complément des éléments détaillés, il est proposé de compléter le chapitre 2 « zone à urbaniser » et plus particulièrement la partie dédiée aux « zones AU spécialisées à vocation d'activité économique ».

Enfin, le tableau de superficie des zones est modifié pour prendre en compte les changements de zonage présentés ci-après.

3. OAP

En parallèle de la création d'une nouvelle zone IAUY, une OAP sectorielle « secteur Le Moulin » est créée. Cette OAP définit les principes d'aménagement et de programmation exposés ci-avant et que le projet aura à respecter dans un rapport de compatibilité.

Par ailleurs, puisqu'il s'agit d'une opération d'aménagement d'ensemble, la zone de projet doit être intégrée à l'OAP métropolitaine « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » avec un seuil d'ouverture à l'urbanisation minimal d'un 1ha proposé.

4. Plan de zonage

Le zonage sur le site évolue pour intégrer les éléments suivants :

- Création d'une zone d'activité tertiaire spécifique IAUY en lien avec l'innovation et les hautes technologies,
- Reclassement de l'espace de jardin classé jusqu'ici en zone agricole, au Nord-Ouest du site de projet, en zone urbanisée UCA5 ;
- Élargissement de l'Espace Contribuant aux Continuités Écologiques (ECCE) sur l'emprise de la ripisylve le long du cours d'eau, sur la partie Nord du site du projet,
- Inscription d'un Espace Planté à Créer ou Conserver (EPCC) sur la partie Sud du projet, afin de garantir la préservation de la zone humide, préalable nécessaire pour permettre l'amélioration de son fonctionnement, traduit à l'OAP,
- Évolution de la marge de recul de 30 à 15m, sur une portion réduite, le long du Muehlgiessen,

- Suppression de l'Espace Contribuant aux Continuités Ecologiques (ECCE) situé au Nord-Est de la partie Nord du site. Cet outil n'a pas de réalité physique sur le terrain, l'espace n'étant pas arboré.

L'intégralité de ces évolutions est illustré dans le document intitulé « extraits du règlement graphique » joint au dossier d'enquête publique.

G - Mise en compatibilité du SCOTERS

I. Contexte

1. Le projet d'implantation MackNeXT au sein du SCOTERS

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Strasbourg (SCOTERS) a été approuvé par délibération du Comité Syndical le 1er juin 2006. Il a été modifié pour la quatrième fois le 21 octobre 2016 et fait l'objet d'une révision prescrite le 11 octobre 2018.

Les orientations du SCOTERS visent à valoriser l'image forte que l'agglomération de Strasbourg renvoie à l'échelle européenne, puisqu'elle est un pôle institutionnel et qu'elle concentre un nombre important d'emplois liés à l'université et à la recherche, les services aux entreprises, les hautes technologies et l'innovation.

Ces orientations doivent permettre à l'agglomération de Strasbourg de s'affirmer comme une vraie métropole transfrontalière au sein du réseau de grandes villes qui composent l'espace rhénan supérieur afin qu'il rivalise avec les capitales d'Etat et les grandes agglomérations comme Francfort, Munich ou Lyon.

Ce réseau de grandes villes de l'espace rhénan supérieur doit permettre le regroupement et la coopération entre les instituts d'enseignement, de recherche et de formation en s'appuyant notamment sur des entreprises à haute valeur ajoutée technologique.

La société Mack International, née en Allemagne, grâce à ses activités en termes d'innovation en lien avec le divertissement immersif, et l'implantation de sa filiale média sur le territoire de l'Eurométropole permet de renforcer la coopération franco-allemande et contribue au renforcement de son attractivité et de son caractère transfrontalier que le SCOTERS souhaite encourager par la création d'un réseau de grandes villes au sein de l'espace rhénan supérieur.

Par ailleurs, le SCOTERS a des orientations fortes quant à la limitation de la consommation foncière, à la préservation de la trame verte et bleue et des espaces agricoles, et à la qualité des aménagements.

Le projet MackNeXT, de par sa démarche, s'inscrit dans ces orientations. D'une part, les réflexions menées au fil du temps sur le périmètre du projet ont permis de le réduire pour diminuer son impact sur la consommation foncière agricole. D'autre part, les outils règlementaires proposés ainsi que les engagements pris par le porteur de projet vont permettre de garantir la préservation et la valorisation des espaces à vocation écologique identifiés sur le site.

2. Le choix du site d'implantation du projet à Plobsheim

Le site de Plobsheim offre trois atouts importants au service de l'implantation de la société Mack International en France :

- un réseau de transports d'envergure, diversifié et connecté ;

- un cadre de vie agréable ;
- la proximité du Golf du Kempferhof.

Tout d'abord, la commune de Plobsheim est directement reliée à Strasbourg et aux grands axes routiers (N85, A35, A5 et pont Pflimlin).

Par ailleurs, le site d'implantation du projet se situe à moins de 20 minutes de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim et de la gare TGV de Strasbourg, et également à moins de 30 minutes de la gare TGV d'Offenburg. Enfin, le siège de Mack International localisé à Rust en Allemagne, est à moins de 30 km de route de Plobsheim.

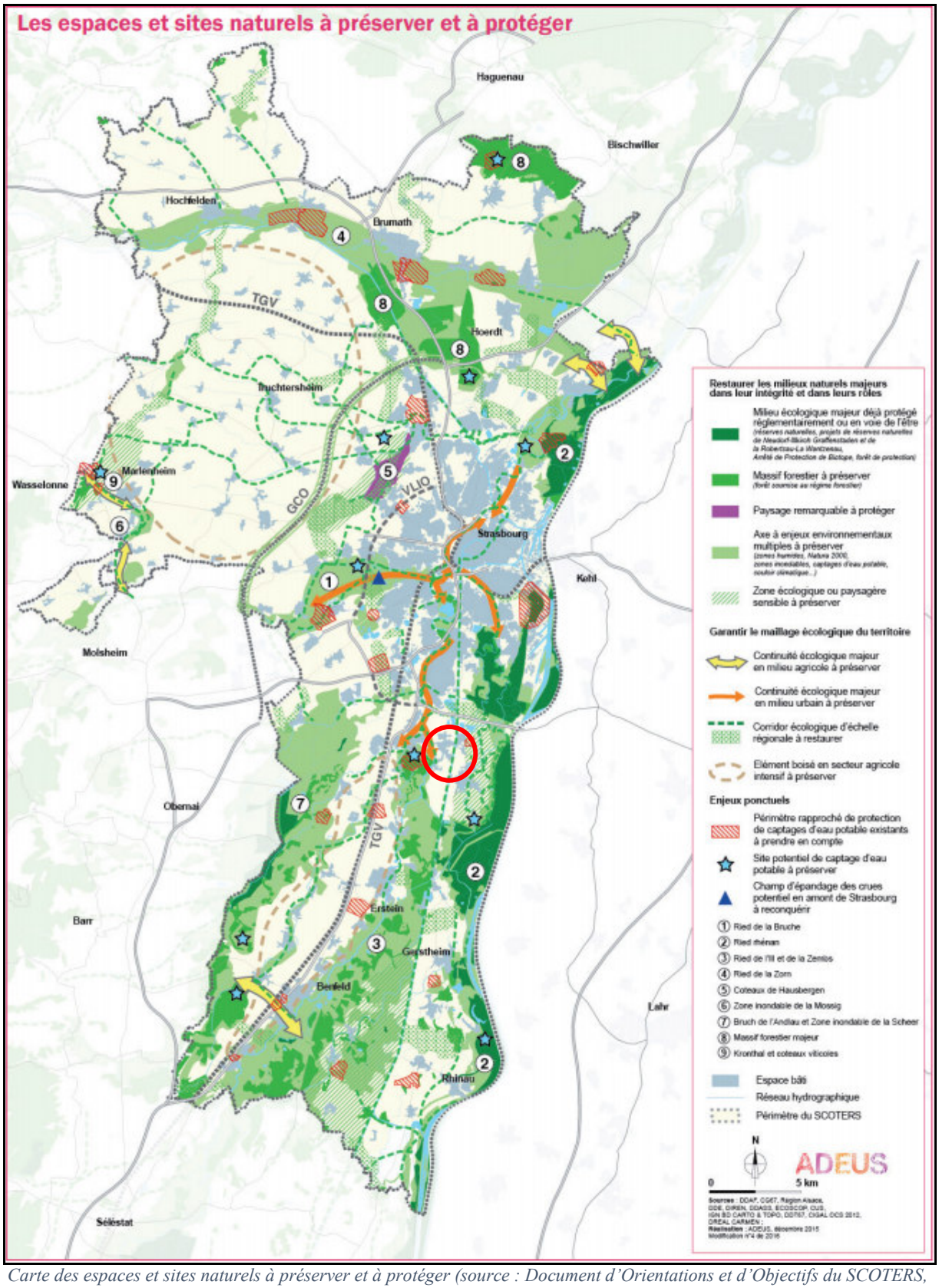
Cette proximité avec l'ensemble des réseaux de transports français et allemands est un réel atout compte-tenu de l'accueil que la société Mack International souhaite réaliser sur ce site.

De plus, la société Mack International souhaite bénéficier d'un site offrant un cadre de travail agréable, au sein d'un environnement naturel et paisible. L'éloignement avec le milieu urbain traditionnel doit permettre de créer un espace de travail serein qui favorise la création l'innovation, et la confidentialité. Le site choisi pour l'implantation du projet offre cet environnement préservé de grande qualité intimement lié à sa réussite.

Enfin la proximité du golf du Kempferhof est un atout majeur pour le projet. Des synergies pourront être imaginées dans le cadre de l'accueil de potentiels clients et de partenaires grâce notamment aux structures hôtelières et sportives du golf.

II. Mise en compatibilité

1. Présentation générale



Carte des espaces et sites naturels à préserver et à protéger (source : Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOTERS, page 14, 2020)

Le site du projet est localisé au sein d'une zone écologique ou paysagère sensible à préserver, correspondant au ried de Plobsheim-Eschau, identifiée par le SCOTERS et reprise dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOTERS.

Au regard du DOO, aucune zone d'activité n'est actuellement autorisée dans cette zone. De manière à permettre l'implantation de MackNeXT et du siège social France de Mack International sur ce site, il est proposé de mettre en compatibilité le SCOTERS au regard de l'activité innovante du projet. L'évolution proposée au sein du DOO est circonscrite en imposant une surface maximale et dédiée à ce projet spécifique.

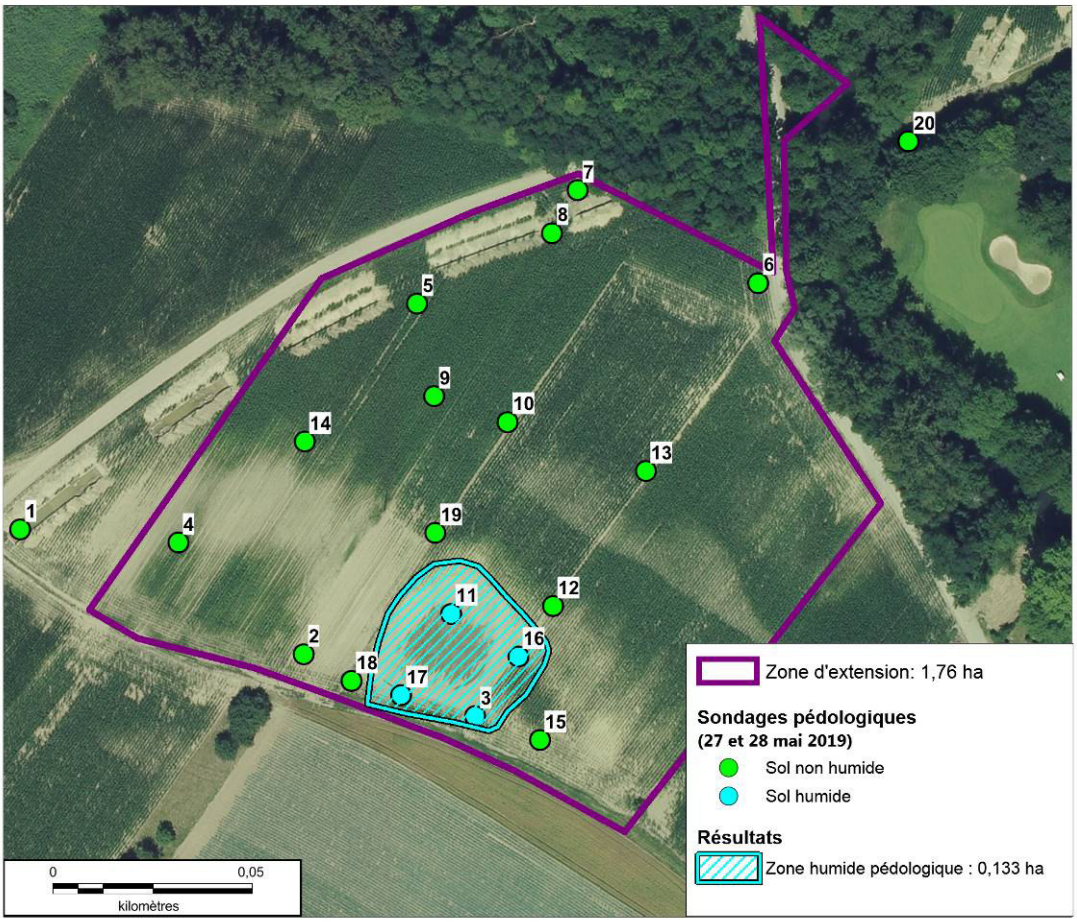
Le SCOTERS définit le ried de Plobsheim-Eschau comme une zone humide : « marquée par les contrastes entre les cours d'eau sinueux et les vastes zones de cultures ordonnées, et par la succession de champs et de rieds. De vastes clairières cultivées sont délimitées par les boisements ou les ripisylves » (source : tome 4 « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation du SCOTERS, page n° 291).

Le site du projet et ses caractéristiques ne répondent qu'en partie à la définition du ried faite par le SCOTERS. En effet, l'étude réalisée en septembre 2017 par le bureau d'études Ecolor a montré, grâce à la réalisation de sondages pédologiques, que le sol sur l'ensemble de la partie Nord du site n'est pas humide, à l'exception de la ripisylve.

Cette ripisylve est caractéristique d'une zone de ried. Elle est localisée à l'Ouest de la partie Nord du site le long du cours d'eau du Muehlgiessen, sera valorisée et intégralement préservée dans le cadre du projet. En effet ce dernier prévoit de respecter une marge de recul telle que prescrite par le SCOTERS et traduite dans le PLU par un recul de 30 mètres réduite localement à 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Aucune implantation de bâtiment n'y est prévue. Par ailleurs, les arbres localisés au-delà de la marge de recul de 15 mètres sont aussi préservés au PLU par l'inscription d'un espace contribuant aux continuités écologiques.

La ripisylve présente le long du cours d'eau est également identifiée comme corridor écologique, tel qu'il est défini dans le SCOTERS ainsi que dans l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU. Puisque le projet ne prévoit pas de toucher à la ripisylve sur la partie Nord du site et que l'aménagement de la passerelle entre la partie Nord et la partie Sud du site est réalisée de sorte à assurer la continuité de ce corridor écologique, il est en accord avec les orientations du SCOTERS.

De plus, une zone humide a été identifiée au Sud-Est de la partie Sud du site d'implantation du projet. Le projet prévoit à la fois de la conserver et de la valoriser, toujours en accord avec les orientations du SCOTERS.



Carte de localisation de la zone humide sur la partie Sud du projet (source : étude Ecolor, 2020)

L'ensemble de ces orientations est repris dans le tableau ci-après :

3. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES				
Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, protection des sites, milieux, paysages naturels				
Biodiversité et milieux naturels	Préserver la biodiversité et la vitalité des milieux naturels par le maintien de leurs conditions de fonctionnement	Présence d'un patrimoine naturel exceptionnel Des étendues forestières de surfaces très importantes Une responsabilité particulière dans la conservation de populations d'espèces remarquables Un territoire riche en zones humides Une fragmentation importante	Des corridors écologiques existants à pérenniser	Maintenir ou restaurer la trame verte et bleue de l'ensemble du territoire en confortant les réservoirs de biodiversité et en renforçant la mise en réseau Pérenniser les continuités écologiques Favoriser la présence de la nature dans les zones bâties Identifier des zones à sauvegarder Tenir compte dans les projets de développement des protections et des inventaires existants, de la présence d'espèces patrimoniales et de la fonctionnalité écologique Identifier et préserver les zones humides d'importance du SCoT
Espaces verts et de nature ordinaire	Préserver les espaces verts pour améliorer la qualité du cadre de vie des habitants par une offre diversifiée en espaces de respiration	Des amplitudes thermiques entre végétal et zones bâties	Une forte demande de nature des habitants	Concilier protection des milieux naturels et leurs valorisation pour des usages de loisirs et de découverte

Tableau extrait du tome n°4 « Etat initial de l'environnement » du rapport de présentation du SCOTERS, page n°306

Enfin, le SCOTERS vise la gestion économe de l'espace : « le développement de la région de Strasbourg doit se traduire par une transformation modérée d'espaces naturels, agricoles et/ou forestiers en espaces urbanisés » (source : DOO du SCOTERS, page n° 23).

En termes de gestion économe, le SCOTERS se fixe comme objectif une enveloppe maximale d'urbanisation en extension de l'ordre de 740 ha, toutes fonctions urbaines et économiques confondues.

Concernant le volet économique, les extensions urbaines sont circonscrites à 420 ha, réparties de manière équilibrée sur le territoire, en donnant la priorité au développement de sites stratégiques. La création du site MackNeXT à Plobsheim s'inscrit dans ces objectifs. Il représente moins de 1% de la superficie allouée au développement économiques à l'échelle du SCOTERS, et porte un intérêt stratégique, en terme d'attractivité et de rayonnement. Il permet par ailleurs de développer une activité économique sur le ban de Plobsheim, aujourd'hui dépourvu de zones d'activités.

A l'échelle même du projet de développement, les mesures d'évitement mises en œuvre dans le cadre du projet d'aménagement permettent de préserver les espaces naturels existants et réduire au maximum l'impact du projet sur l'environnement et a fortiori de garantir un équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces libres de toute construction.

En effet, le projet s'inscrit dans une logique de minimisation des surfaces imperméabilisées (un tiers du site) par le biais d'un schéma d'aménagement rationalisé et la mise en œuvre de matériaux limitant l'imperméabilisation des sols (pavés drainants, chemins stabilisés etc.). Une gestion alternative des eaux pluviales et la plantation d'essences locales prescrites par la collectivité accompagneront le projet.

2. Proposition de modification des pièces du SCOTERS

La mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale consiste à modifier la page n° 15 du DOO pour ce qu'il crée une exception pour le site d'implantation du projet MackNeXT.

Le régime d'exception proposé vise à permettre le projet en question tout en maintenant le principe de préservation plus global du ried de Plobsheim-Eschau. La vocation autorisée est précisée dans l'orientation et l'emprise du site est volontairement limitée de telle manière à circonscrire les incidences du projet de développement, tant en matière de consommation foncière que sur la fonctionnalité du ried de Plobsheim-Eschau.

Document initial :

1.e Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

Dans ces zones, identifiées en hachuré vert sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et à protéger», aucune nouvelle zone d'activités ne doit être autorisée. Ces zones comprennent notamment des coteaux viticoles, les zones de ried de Plobsheim-Eschau, de la Zembs. Elles comprennent également un couloir de 200 m de part et d'autre de l'axe du Grand contournement ouest, hors espaces déjà urbanisés.

Proposition de modification :

1.e Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

Dans ces zones, identifiées en hachuré vert sur la carte «Espaces et sites naturels à préserver et à protéger», aucune nouvelle zone d'activités ne doit être autorisée. Ces zones comprennent notamment des coteaux viticoles, les zones de ried de Plobsheim-Eschau, de la Zembs. Elles comprennent également un couloir de 200 m de part et d'autre de l'axe du Grand contournement ouest, hors espaces déjà urbanisés. Cette orientation ne concerne pas le site tertiaire spécialisé dans l'innovation et les hautes technologies localisé en entrée Sud du tissu urbanisé de Plobsheim. De manière à assurer une gestion économe de l'espace, son développement est possible à condition qu'il ait une emprise inférieure à 3 ha et qu'il garantisse la préservation des caractéristiques environnementales qui participent à l'identité du ried de Plobsheim.

NOTE D'ENGAGEMENTS

La présente note a pour objet de présenter les engagements du porteur de projet vis-à-vis de l'environnement et du milieu naturel. Une partie de ces derniers répond aux questions soulevées par la MRAE dans l'avis qu'elle a formulé suite à sa lecture de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet.

Pour les espèces protégées

La MRAE demande de démontrer que le projet ne va pas impacter des espèces protégées, sur la base d'une démarche de recensement complet, de caractérisation des espèces et d'évitement de leurs habitats.

Une étude écologique a été menée sur le site du projet en préalable aux études de conception du projet MackNeXT. Cette étude a été menée par le bureau d'études en écologie ECOLOR, en plusieurs étapes entre 2017 et 2019. Au cours de ces investigations, ont notamment été étudiés de manière proportionnée aux enjeux du site :

- ✓ Les habitats biologiques.
- ✓ Les espèces végétales (protégées, patrimoniales et invasives).
- ✓ L'entomofaune (insectes).
- ✓ L'herpétofaune (amphibiens et reptiles).
- ✓ L'avifaune (oiseaux).
- ✓ Les mammifères terrestres.
- ✓ Les chiroptères (chauves-souris).
- ✓ Les poissons et mollusques.
- ✓ Les continuités écologiques.
- ✓ Les zones humides.

Les enjeux en présence pour les habitats sont associés au cours d'eau et à sa ripisylve. Pour la faune, six espèces protégées de chiroptères et une espèce protégée d'insecte (Petit Mars changeant) ont été identifiées.
Plusieurs espèces protégées d'oiseaux sont recensées, dont trois présentant un caractère patrimonial, qui ne sont pas nicheuses sur le site. Ces espèces sont toutes associées aux habitats biologiques du Muehlgiessen et des boisements accompagnant le cours d'eau, ou aux haies et peupleraies alentours.

Les impacts potentiels du projet sur les espèces protégées sont évités et réduits par plusieurs mesures, notamment :

- ✓ Préservation des boisements accompagnant le cours d'eau.
- ✓ Préservation des lisières de ces boisements (réutilisation de l'ouverture créée par les travaux de réseau AEP pour le nouveau cheminement).
- ✓ Préservation des lisières végétales sur le périmètre du site.
- ✓ Préservation du cours d'eau (passerelle « modes actifs » plutôt qu'un ouvrage large pour tous véhicules, aucun appui dans le lit du cours d'eau, préservation des frayères…).
- ✓ Préservation des chiroptères (le site n'est éclairé que dans les secteurs où c'est nécessaire [déplacements humains], et les typologies d'éclairage sont adaptées pour éviter de déranger la faune [dirigés vers le bas, couleur blanc chaud, faible niveau d'éclairement, détection de présence…]).
- ✓ Préservation des oiseaux et des chiroptères pendant les travaux (pas de coupe d'arbre entre novembre et août (période d'hibernation des chiroptères puis de reproduction des oiseaux et des chiroptères).

Ainsi, l'étude conclut en l'absence d'impact résiduel sur les espèces, habitats et continuités écologiques.

En outre, le projet MackNeXT prévoit des mesures d'accompagnement, qui constituent des éléments supplémentaires favorables à la biodiversité. Ces valeurs ajoutées écologiques sont directement insérées dans le projet et seront gérées de manière active dans le cadre de la gestion du site. Citons notamment :

- ✓ La création de micro-habitats pour les Lézards (murs en gabion ou en pierres sèches, éléments de design en pierre favorables aux reptiles).
- ✓ La création de haies sèches, composées de bois mort, constituant des habitats pour les insectes et la petite faune.
- ✓ L'assurance de continuités pour le passage de la petite faune à travers les clôtures.
- ✓ Une gestion différenciée des espaces verts (avec notamment des secteurs enherbés maintenus sans tonte fréquente, pour favoriser une flore diversifiée, des plantes mellifères et créer des habitats intéressants pour les insectes).
- ✓ Les stationnements et cheminements piétons seront drainants et conservent une valeur pour la biodiversité.
- ✓ Pour les plantations paysagères, l'utilisation de plantes indigènes et résistantes au climat, avec une sélection des plantes apportant une alimentation variée et des floraisons étalées favorables aux abeilles et insectes.
- ✓ L'installation de nichoirs sur le site du projet. Chaque naissance chez un collaborateur d'Europa-Park donne lieu à l'implantation d'un nichoir avec le nom de l'enfant. Ce principe sera décliné sur le site de Plobsheim.
- ✓ La reconstitution sur la partie Sud du site d'une zone humide à vocation écologique par l'ensemencement de plantes locales typiques de ces milieux (actuellement, la zone humide est une parcelle agricole intensive cultivée à valeur écologique extrêmement réduite).
- ✓ Cette zone humide sera accompagnée de la mise en œuvre de zones de transition paysagère, en périphérie du site du projet. Ces zones sont constituées d'une haie sauvage et favorisent la transition naturelle du paysage, la réduction de l'érosion et l'embellissement de la zone. En outre, elles créent des habitats refuges pour la petite faune et apportent une continuité paysagère et écologique entre la zone humide et la ripisylve du cours d'eau.
- ✓ L'amélioration de la qualité de la ripisylve par la re-densification de cette dernière en y plantant des essences endémiques de la plaine alluviale du Rhin, adaptées au milieu.

Par ailleurs, l'installation d'un bassin est envisagée au cœur du site. Son premier rôle serait la gestion des eaux pluviales (rétention, filtration et infiltration). Il constituerait en outre un nouvel habitat pour les amphibiens et pourrait être fréquenté par la petite faune, tout en apportant un confort microclimatique pour les usagers du site.

Nota Bene : l'expertise « faune, flore et zones humides » complète est jointe en annexe au dossier d'enquête publique.

Pour le corridor écologique

La MRAE demande d'apporter des éléments permettant de justifier l'efficacité et la fonctionnalité écologique d'un corridor de 15 m dans la zone IAUY par rapport à un corridor de 30 m dans le nord du site.

Le projet MackNeXT prend en compte et préserve la lisière boisée existante. Celle-ci est reportée (jaune) sur le plan ci-dessous et correspond à un recul variable, entre 15 et 30 m vis-à-vis du cours d'eau.

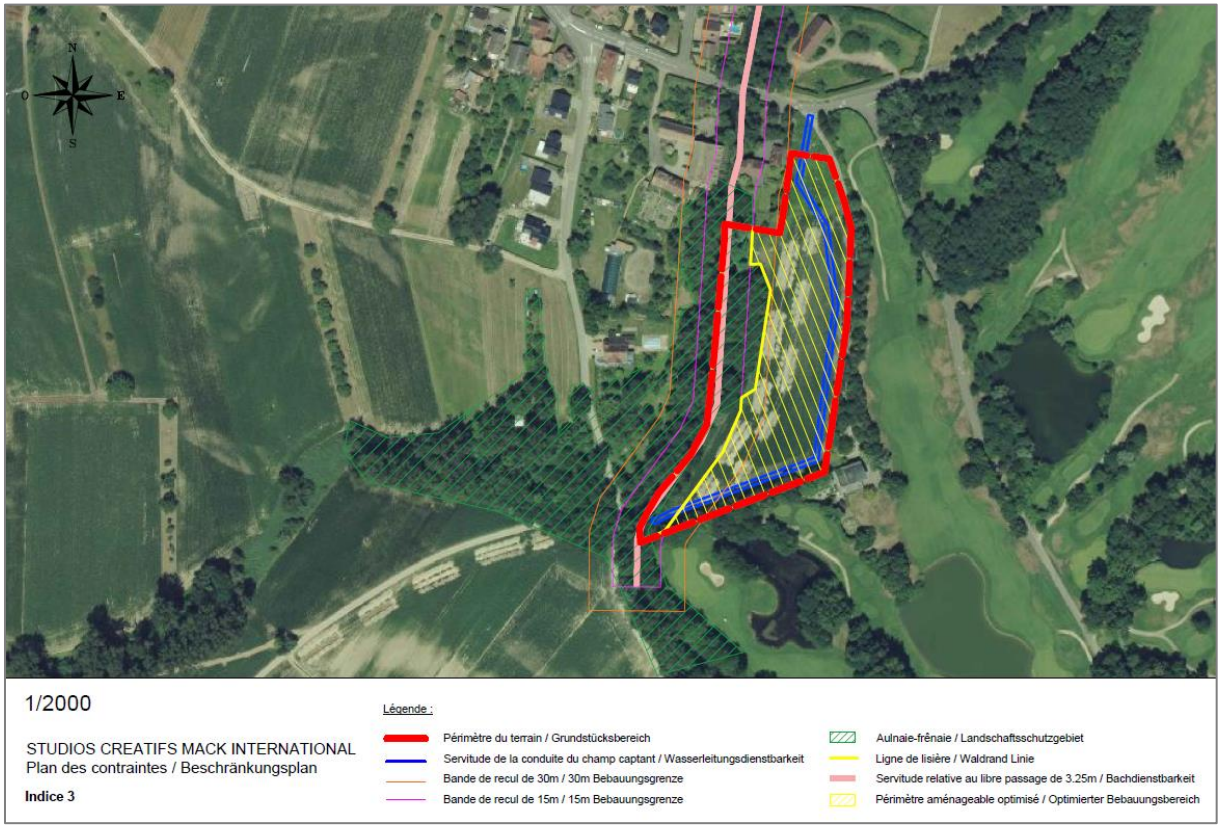
Le projet préserve donc de tout aménagement :

- ✓ La continuité écologique liée au cours d'eau.
- ✓ La continuité écologique liée au boisement.
- ✓ La continuité écologique liée à la lisière du boisement.

En outre, le projet MackNeXT, fort du bilan écologique de ce boisement (population d'arbres peu diversifiée, mauvais état de la strate arbustive…), intègre plusieurs mesures d'accompagnement permettant de conforter ce corridor écologique par la restauration et la recréation des écosystèmes forestiers du site :

- ✓ Plantation de jeunes arbres en second étage des boisements en place, pour renforcer le caractère boisé de ce corridor et pérenniser la ripisylve. Cette plantation d'essences endémiques de la plaine alluviale rhénane apportera une stratification de la végétation du boisement.
- ✓ Mise en œuvre de bandes en herbe le long du boisement, pour le confortement de la lisière et la création d'un espace de transition, avec une gestion « naturelle » de ces espaces enherbés.
- ✓ Aménagement du site (zone nord comme zone ouest) en intégration dans son environnement naturel.
- ✓ Une centaine d'arbres seront ainsi planté. Le choix des essences d'arbres prendra en compte le calendrier permettant d'apporter un complément alimentaire pour les insectes, petits animaux et oiseaux une grande partie de l'année.

De surcroît, en guise d'engagement complémentaire, le maximum de recul sera recherché dans l'implantation des bâtiments, notamment en partie Sud du site où la continuité avec le bâti de la partie Nord sera recherchée.



Emprises d'aménagement (zone nord) à proximité du corridor écologique associé au Muehlgiessen

Pour les délimitations de zones humides

La MRAE demande de compléter l'analyse des zones humides en présentant les résultats des investigations menées dans le nord du site.

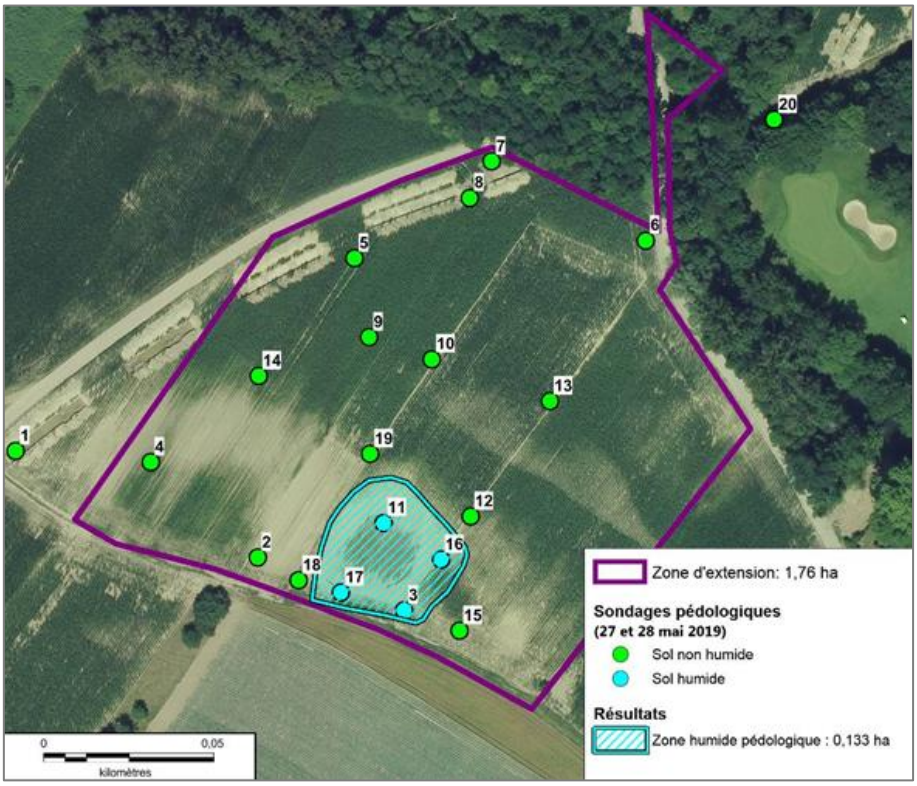
Comme précisé précédemment, le bureau d'études en écologie ECOLOR a mené des investigations sur le site du projet entre 2017 et 2019. Ces investigations ont été menées conformément à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié, et ont étudié les critères pédologiques et botaniques.

Pour ce qui concerne les zones humides, les sondages pédologiques ont eu lieu :

- ✓ Le 27 juillet 2017 pour le nord du site.
- ✓ Les 27 et 28 mai 2019 pour l'ouest du site.

L'étude conclut en l'absence de zone humide sur le nord du site. Elle identifie une zone humide d'une surface de 13,3 ares (1 330 m²) dans l'ouest du site. Une mesure d'évitement, intégrée au projet, permet de préserver cette zone humide. Elle est en outre renforcée par une mesure d'accompagnement permettant la revalorisation écologique de cette zone, notamment par la mise en œuvre d'une végétation appropriée en remplacement des cultures agricoles actuellement en place.

La carte ci-dessous illustre la localisation et l'emprise de cette zone humide (critère pédologique) au sein du site ouest. Elle est extraite de l'expertise « faune, flore et zones humides » complète est jointe en annexe au dossier d'enquête publique.



Localisation et résultats des sondages : délimitations de la zone humide pédologique (zone ouest)

Pour la construction

Un certain nombre de mesures seront prises dans les dispositions constructives pour décliner l'exemplarité environnementale à l'ensemble du projet.

- ✓ Traitement qualitatif des façades.
- ✓ Volumétrie mesurée.
- ✓ Choix de matériaux écologiques.
- ✓ Coefficient de biotope par surface de 50%.
- ✓ Moins de 50 places de stationnement, réalisées en revêtement perméable.
- ✓ Réalisation de l'ensemble des cheminements piétons et cyclables en matériaux perméables.
- ✓ Recours massif aux énergies renouvelables (part supérieure aux prescriptions de la réglementation en vigueur).
- ✓ Charte de chantier propre.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE DE PLOBSHEIM

ACTIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA VEGETALISATION

Depuis 2014 :
La commune de Plobsheim porte depuis 2014 une gestion soucieuse du respect de l'environnement, notamment à travers :

- la démarche « zéro phyto », avec l'obtention du label « 3 libellules » dès 2015,
- l'acquisition d'un premier véhicule électrique en 2019,
- le passage progressif de l'éclairage public aux LED,
- l'initiation d'un contrat de performance énergétique,
- le soutien aux particuliers (aide pour systèmes de chauffage à énergie renouvelable).

Concernant les espaces verts, d'importants efforts de végétalisation ont été entrepris tels que :

- la plantation d'arbres,
- la constitution de réserves foncières boisées,
- le changement de gestion des massifs :
    - la plantation de vivaces,
    - l'optimisation de l'arrosage (jardinières à réserve d'eau),
- l'aménagement d'un parcours de santé, de sentiers de promenade et d'une Vitaboucle.

Depuis 2020 :
Notre commune s'est engagée dans une démarche globale durable :

- en plaçant la préservation de l'environnement au coeur de tous les projets initiés,
- en encourageant les comportements écoresponsables,
- en poursuivant la démarche « zéro pesticides »,
- en soutenant les actions en faveur de la biodiversité (mise en valeur d'espaces naturels, projet apicole…) et de la protection du milieu naturel (nettoyage du ban communal, lutte contre les dépôts sauvages),
- en favorisant la réutilisation des objets et le recyclage des déchets (compostage, recyclage, lutte contre le gaspillage),
- en soutenant les projets de végétalisation de l'espace public :
    - réaménagement de la place de la salle des fêtes, dans le cadre de la desserte du groupe scolaire
    - projet de réaménagement de la cour et des abords de l'école du Château.

1 rue du Moulin – 67115 PLOBSHEIM
Téléphone : 03.88.98.50.21 – mail : accueil@plobsheim.fr

Plantations d'arbres

Plantations d'arbres Commune de Plobsheim	Nb d'arbres
2015	
Complexe sportif	25
2016	
Rue du Rhône	2
Plateforme de stockage	
2017	
Rue de la Niederau	6
APP	6
2018	
Cimetière	12
2019	
Ecole du Moulin	3
Cimetière	2
Rue des Cerisiers	12
Complexe sportif	20
Rue de la Chasse	4
Rue des Sports	2
Rue du Rhin	2
Rue de l'Etang	5
2020	en cours
Groupe scolaire	12
Total :	**113**

Plantations d'arbres EMS	Nb d'arbres
2018	
Piste cyclable Lirsand	30
Rue du Rhin	3
2019	
Rue St Paul	3
2020	en cours
Place des fêtes	23
Total :	**59**

Principales essences d'arbres plantées :
Erable, Bouleau, Platane, Liquidambar, Cypres, Acacias, Chêne, Pyrus, Fruitiers…

Plantations massifs de vivaces

Plantations massifs de vivaces
2019
Rue du Général Leclerc
Rue des Vosges
Rue du Rhin
Parvis de la crèche

ANNEXE

MAITRISE D'OUVRAGE
COMMUNE DE VENDENHEIM
12 RUE JEAN HOLWEG
67550 VENDENHEIM

Préfecture du Bas-Rhin

Vu pour être annexé à
l'arrêté préfectoral de ce jour
Strasbourg, le 22 SEP. 2022
Pour la Préfète et par délégation
le Secrétaire Général
La Préfète

PRÉFECTURE DU BAS-RHIN · SCI · STRASBOURG ·

Mathieu DUHAMEL

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

LOTISSEMENT COMMUNAL DU MUEHLBAECHEL
COMMUNE DE VENDENHEIM

NOTICE EXPLICATIVE

LE PHIL
21 rue des Rustauds
67 700 MONSWILLER
M. 06 68 33 54 58
M. 06 25 84 78 00
E. t.leleu@live.fr

LOLLIER INGENIERIE
3 rue de Mittelhausen
67 170 MITTELSCHAEFFOLSHEIM
T. 03 88 51 47 93
E. contact@lollier.com
W. www.lollier.com

Réalisation
LOLLIER INGENIERIE
3 rue de Mittelhausen
67170 MITTELSCHAEFFOLSHEIM

LE PHIL
21 rue des Rustauds
67700 MONSWILLER

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

1.1. Contexte de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole 4

1.2. Le contexte juridique de la mise en compatibilité 4

2. PRÉSENTATION DU PROJET 5

2.1. Les objectifs poursuivis par le projet de lotissement du Muehlbaechel 5

2.2. Les principes d'aménagement retenus 6

3. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE 20

3.1. Adaptation du zonage 20

3.2. OAP sectorielle : « secteur du Muehlbaechel » 28

4. CONCLUSION 32

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole

Situation du document d'urbanisme

Depuis son approbation première, le 16 décembre 2016, le PLU de l'Eurométropole a été modifié à plusieurs reprises :

- Modification simplifiée n°1 le 29 septembre 2017
- Modification n°1 le 23 mars 2018
- Modification n°1 le 23 mars 2018
- Modification simplifiée n°2 le 29 juin 2018
- Mise en compatibilité n°1 le 3 décembre 2018
- Modification simplifiée n°3 le 19 décembre 2018
- Modification n°2 le 27 septembre 2019
- Modification n°3 le 25 juin 2021
- Mise en compatibilité n°2 le 25 juin 2021

Il a également fait l'objet d'une révision, approuvé le 27 septembre 2019

L'objectif de la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole

La présente mise en compatibilité s'effectue dans le cadre de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement. La modification porte sur les limites des zones concernées et sur les emplacements réservés. Il s'agit également de mettre à jour l'OAP sectorielle.

Éléments du PLU de l'Eurométropole à modifier

- Le zonage
- Les emplacements réservés et le tableau correspondant
- Le tableau de surfaces des zones
- L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle du secteur

1.2. Le contexte juridique de la mise en compatibilité

Fondements législatifs et réglementaires

- Articles L. 121-4 et L. 122-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
- Article L. 104-3 du code de l'urbanisme
- Articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme
- Article R. 153-14 du code de l'urbanisme - Article R. 122-27 code de l'environnement

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. Les objectifs poursuivis par le projet de lotissement du Muehlbaechel

Le périmètre de la DUP correspond au projet de lotissement s'organisant sur la rive droite du Muehlbaechel et devant permettre la viabilisation du secteur afin notamment de :

- Optimiser l'utilisation du foncier en développant un projet dense offrant une diversité de typologies de logement.
- Renforcer les liaisons douces entre le centre ancien et les espaces naturels, à travers l'opération, en mettant en valeur le ruisseau.
- Garantir l'insertion urbaine du site à l'interface entre le tissu ancien et les zones naturelles et agricoles.

Une offre de logement nécessaire

La commune de Vendenheim est soumise à la loi SRU / Duflot. Le PLU fixe à la commune un objectif de production de 133 logements par an dont 53 logements locatifs sociaux.

Le projet, avec un potentiel d'environ 36 logements, permet de compléter l'offre de la commune et de participer à la réalisation des objectifs du Programme d'Orientation et d'Action du PLU de l'Eurométropole.

Articuler l'urbanisation avec la desserte par les transports en commun, proche du centre

L'enjeu pour la commune est prioritairement celui du développement de l'offre de logements à proximité du centre du village. La commune organise ainsi le développement de l'habitat en fonction notamment des niveaux de desserte par les transports en commun et de la proximité des services et commerces du quotidien.

Le projet répond effectivement à ces objectifs par sa proximité avec la gare et les arrêts de bus mais également par sa proximité avec les commerces (boucher, boulanger, supérette rue du Général de Gaulle et place des Tilleuls) et les services et équipements (école maternelle et primaire), et avec l'église catholique et le presbytère.

Le projet est au centre d'une réflexion plus large visant à améliorer le maillage des déplacements doux vers le réseau de transports en commun et la piste du canal notamment.

L'aménagement du secteur offre en outre l'opportunité de réaliser des raccourcis entre la rue Matter et la rue Lignée (nord-sud) et, en s'inscrivant dans le cadre de l'amélioration des berges du ruisseau, d'aménager une voie piéton-cycle traversant l'agglomération d'est en ouest.

Proposer des typologies de logement diversifiées

Il s'agit de proposer une gamme de logements diversifiée pour répondre aux besoins des ménages dans leur parcours résidentiel : maisons individuelles isolées, maisons accolées ou habitat intermédiaire, habitat collectif.

Proposer des logements pour les personnes âgées

Dans l'objectif de « répondre aux besoins en logements des populations spécifiques ou fragiles » (action 7 du Programme d'Orientation et d'Action du PLU de l'Eurométropole), une partie de cette offre de logement sera destinée à l'accueil des personnes âgées. Un lot est ainsi pressenti pour accueillir une résidence Séniors. Des bailleurs sociaux seront consultés : il

s'agit de proposer des logements à prix abordables et de s'inscrire dans la logique de la politique sociale de la commune.

L'objectif de densité et de modération de la consommation foncière

Dans l'armature du SCoTERS, Vendenheim est une « commune proche de l'espace métropolitain » et a un objectif de densité moyenne minimale de 40 logements/ha.

En proposant environ 36 logements sur 89 ares, le projet est compatible avec le SCoTERs.

L'amélioration de la mobilité et l'aménagement des berges du Muehlbaechel

Le secteur d'étude, en second rang de zones urbaines, est traversé par des cheminements. Le chemin qui longe le Muehlbaechel d'ouest en est entre la rue du Lavoir et le chemin du ruisseau est parfois peu visible, voire difficilement accessible, sous dimensionné, partiellement enfriché, entre clôtures et berges non aménagées. Le projet est l'occasion de mettre en valeur la promenade des berges, pour encourager les déplacements doux et faciliter la promenade le long du Muehlbaechel dans le cadre de la politique d'amélioration des liaisons douces à l'échelle de la commune.

Le développement du secteur d'étude est ainsi l'opportunité de mettre en valeur ce fossé en conservant et améliorant un accompagnement vert, permettant de relier les espaces verts est et ouest à travers le centre de la commune

La prise en compte des zones inondables

Le site est concerné par deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation. Le PPRI Zorn Landgraben pour le risque d'inondation par débordement du cours d'eau et le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg pour les risques de remontées de la nappe phréatique.

Le PPRI Zorn Landgraben rend notamment inconstructible la partie nord du secteur (env. 22 ares). Toutefois conformément au règlement du PPRI cette zone pourra être aménagée pour la réalisation d'un parc de stationnement et d'un jardin à condition de ne pas remblayer le terrain par rapport aux cotes existantes. Le projet s'adapte à cette exigence en excluant le bâti de ce secteur qui sera réservé au stationnement nécessaire à la résidence Séniors et qui accueillera également des jardins d'agréments. Ce secteur fera également l'objet d'un traitement paysager, support d'un cheminement doux, qui sera réalisé dans le cadre de l'aménagement du périmètre situé dans la marge de recul (15 m) du Mulhbaechel. Des prescriptions particulières seront imposées, par le règlement du lotissement, pour s'assurer de la qualité paysagère de la zone de stationnement de la résidence Séniors, dans la continuité des aménagements de la berge.

Par ailleurs, dans la zone de remontées de nappe, la côte supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique augmentée d'une revanche de 0,50 m dans la limite du terrain augmentée de 0,30 m.

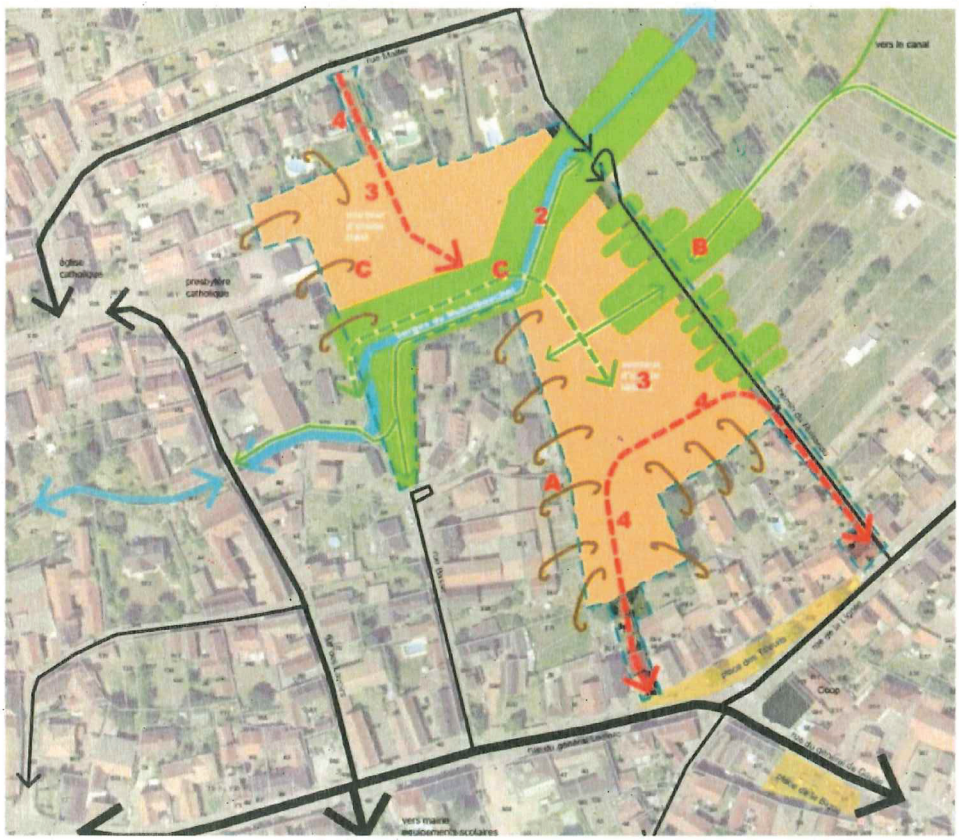
Une cote de référence des rez-de-chaussée sera donc imposée dans le futur règlement de lotissement à 142.60 m NGF-IGN69.

2.2. Les principes d'aménagement retenus

Les principes d'aménagement retenus prennent en compte les orientations d'aménagement développées par les services de l'EMS dans une étude préalable portant sur les zones IAU et IIAU, à savoir :

- Proposer un maillage qui minimise l'impact de la voiture : voie de bouclage rue Leclerc-rue Lignée. Voie en impasse depuis la rue Matter.

- Mettre en place un maillage piéton qui accompagne le Muehlbaechel et permet de relier le centre de la commune et les quartiers nord.
- Offrir un cadre vert continue et une alternative à la voiture en aménageant les berges du fossé.
- Intégrer une résidence Séniors.
- Permettre une mutualisation des usages du parking entre les riverains et les usagers des commerces de proximité
- Développer une offre de logements individuels / individuels denses (accolés ou intermédiaires).



1. Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale de ce site, à l'interface entre le tissu ancien du centre-bourg et le paysage naturel :

A. Une urbanisation en cohérence avec les formes urbaines du centre ancien,

B. Un traitement paysager des franges assurant une transition douce avec les espaces naturels attenants,

C. Le renforcement des liaisons douces entre le centre ancien et les espaces naturels, à travers cette nouvelle opération.

2. Mettre en valeur la place de l'eau d'un point de vue paysager au-delà de la gestion des risques (en cohérence avec OAP TVB)

3. Optimiser l'utilisation du foncier en développant un projet plus dense s'appuyant sur les formes urbaines existantes dans le village

4. Circulation, déplacements, stationnement
Hiérarchiser les voiries pour organiser (repenser) la circulation et le stationnement des véhicules tout en privilégiant les modes doux

Figure 1 : orientations d'aménagement des services de l'EMS.

Le projet correspondant au périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP correspond à cette première tranche d'urbanisation organisée autour de la boucle effectuant la jonction entre la rue du Général Leclerc et la rue Lignée.



Figure 2 : projet d'aménagement et hypothèse d'implantation du bâti

2.2.1. Destination du secteur et typologies d'habitat

Le secteur de 89 ares, correspondant au périmètre de la DUP, est à vocation résidentielle. Il pourra accueillir des maisons individuelles isolées ou accolées, des programmes d'habitat intermédiaires et/ou collectifs. L'implantation d'une résidence Seniors est pressentie.

Parcelle	A01	A02	A03	A04	TOTAL
Typologie	Maisons accolées	Maison individuelle	Maison individuelle	Collectif (résidence Séniors)	-
Surface cessible (ares)	8,85 ares	5,57 ares	5,28 ares	41,64 ares	61,34 ares
Niveaux	R+C	R+C	R+C	R+1+C	-
Estimation du nombre de logement	4 logements	1 logement	1 logement	30 logements	36 logements
Estimation de la surface de plancher (m^2)	Env.500 m^2	Env.150 m^2	Env.150 m^2	Env.2280 m^2	Env.3080 m^2

Le projet répond ainsi aux objectifs du PLU, notamment aux orientations définies au PADD :

- La politique d'habitat - Orientation n°1 : répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie.
- La politique d'habitat - Orientation n°2 : diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie.
- Les politiques de transport et de déplacements - Orientation n°4 : favoriser le fonctionnement dans la proximité.

Ainsi, le projet répond aux objectifs du PLU, notamment ceux exprimés dans le Programme d'Orientations et d'Action du PLU

- L'accroissement de l'offre de logements (II.1.1).
- La diversification de l'offre et des formes de logements (II.1.2).
- La réponse aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie (II.1.5).
- Prendre en compte les évolutions des modes de vie (II. 3.1).
- Produire un nombre suffisant et varié de logements (II. 3.1).

2.2.2. Organisation de la circulation

Une boucle desservant les parcelles

Le secteur sud, première tranche opérationnelle, sera traversé par une voirie effectuant un bouclage entre la rue du Général Leclerc et la rue Lignée, via l'emplacement réservé VEN 23 et le chemin du Ruisseau.

La desserte du secteur se fera en sens unique depuis la rue du Général Leclerc et permettra de desservir les lots et les fonds de jardins des constructions existantes.

L'aménagement du chemin du Ruisseau est prévu hors du périmètre de la DUP, en accompagnement de l'opération d'aménagement. Le chemin du Ruisseau est actuellement circulable, il dessert les maisons situées en second rang de la rue Lignée. Une aire de retournement existe à proximité du ruisseau.

Les circulations douces

Le système de voiries sera complété par des liaisons piéton-cycle permettant, d'une part, de traverser le secteur d'ouest en est et de s'inscrire dans une réflexion globale sur les déplacements doux le long des berges du Muehlbaechel.

Ainsi, la voirie d'accès depuis la rue du Général Leclerc sera « doublée » d'une voie verte piéton-cycle de 3,00 mètres de large, et seront séparées par une bande végétalisée. Cette circulation douce se prolongera en ligne droite jusqu'au ruisseau. Une passerelle sera aménagée (hors périmètre de la DUP) pour anticiper les circulations piétonnes sur la rive opposée.

Le projet prévoit le réaménagement des liaisons douces le long des berges du Muehlbaechel.



Figure 3 : accès et circulations



Figure 4 : le réseau viaire

Le stationnement

Le stationnement privé devra être géré sur les parcelles cessibles selon les règles du PLU.

23 places de stationnement public seront aménagées, en bataille, le long de la voirie effectuant la boucle entre la rue du Général Leclerc et la rue Lignée. Ce parking public permettra d'élargir l'offre de stationnement de proximité dans le centre ancien, en soulageant le parking de la rue Leclerc, à proximité des commerces.

A l'arrière de ces aires de stationnement, des cheminements piétons compléteront le maillage des circulations douces.

Le secteur concerné par le PPRI Zorn Landgraben est destiné à accueillir l'aire de stationnement de la résidence Séniors.

Ce secteur fera l'objet de prescriptions particulières, inscrites au règlement de lotissement et dans un cahier des charges de cession de terrain, en termes d'aménagement paysager, compatibles avec les OAP « trame verte et bleue » du PLU et en cohérence avec les aménagements des berges du fossé. A noter que la trentaine de places de stationnement de la résidence Séniors seront aux dimensions PMR.

2.2.3. Traitement paysager

Traitement paysager des berges du Muehlbaechel

Conformément à l'OAP trame verte et Bleue du PLU de l'Eurométropole : « en proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront maintenus… » et « les espaces libres compris dans les marges de recul définies au règlement seront préservés au maximum de l'imperméabilisation. ».

Ainsi, outre les cheminements stabilisés, perméables, les marges de recul feront l'objet d'aménagements paysagers composés de trois strates végétales : herbacée, arbustive et arborée, d'essences locales.

Ces espaces seront aménagés dans le cadre de l'opération dans les marges de recul (15,00 mètres depuis les limites du ruisseau).

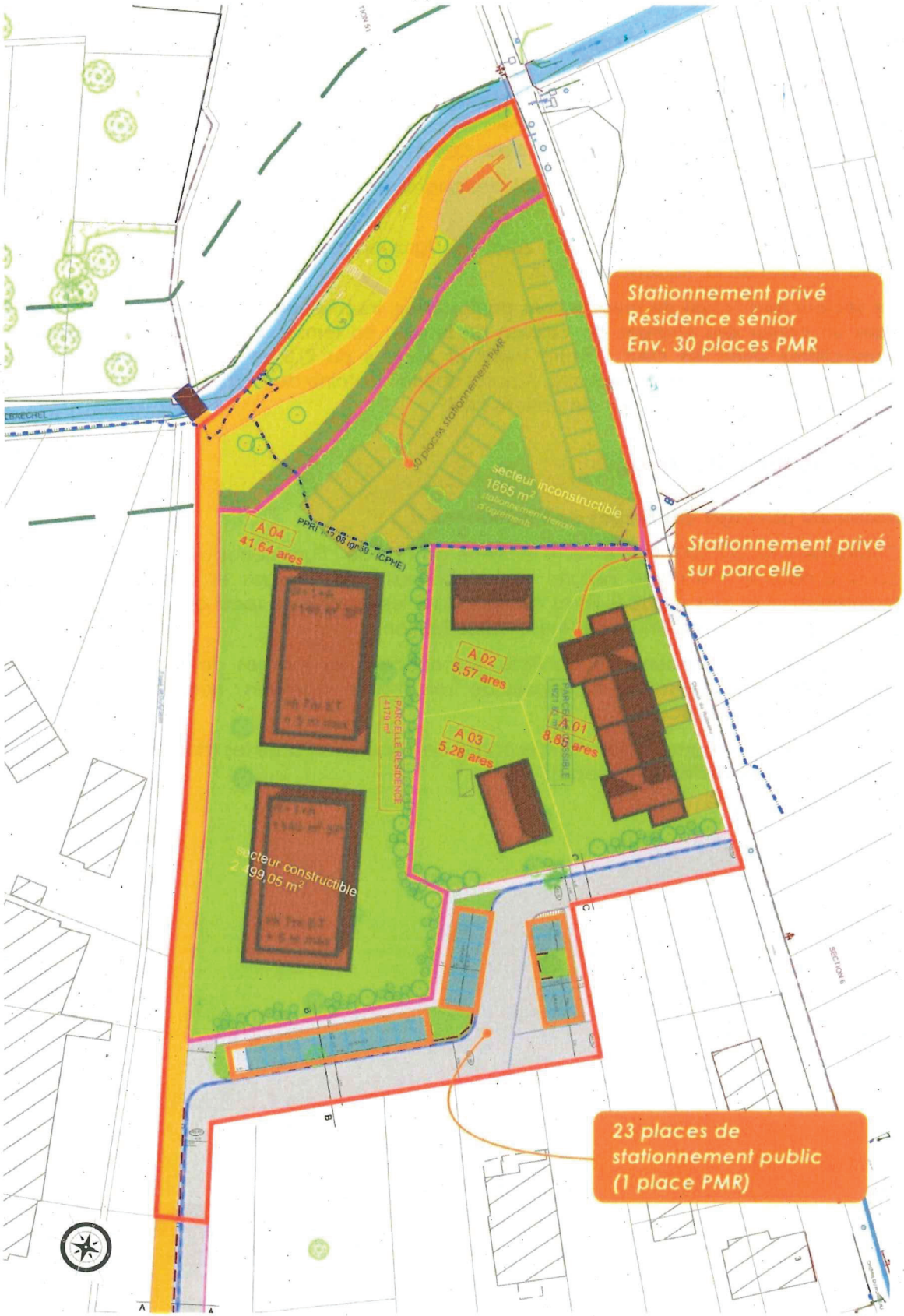


Figure 5 : stationnement



Figure 6 : aménagements paysagers

2.2.4. La question des terrains en zone inondable

La commune de Vendenheim est concernée par deux Plans de Prévention des Risques Inondation :

PPRI Zorn Landgraben (approuvé le 26 août 2010)

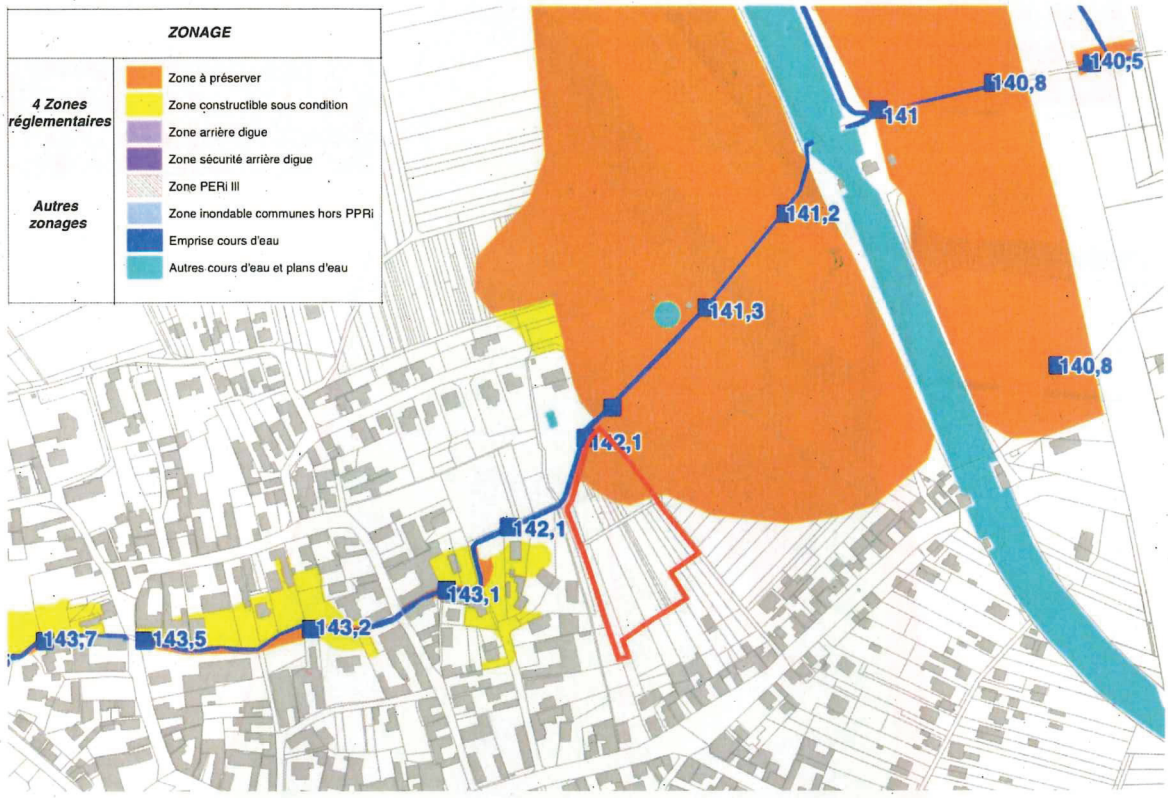


Figure 7 : extrait de la carto du PPRI Zorn Landgraben (source : DDT)

Le site est concerné par le PPRI de la Zorn et du Landgraben : la cote de référence donnée pour le risque d'inondation par débordement de cours d'eau se situe à **142,10 m NGF ortho**, soit :

142,48 m NGF-IGN69 (IGN69 = Orto + 38 cm).

Cette cote est donnée dans le PPRI avec une marge sécuritaire de 40 cm (cf. Art.121-4 du PPRI). La côte de référence à prendre en compte dans le calcul des compensations du terrain est donc de **142,08 m NGF-IGN69**.

La zone concernée est inconstructible et doit être préservée.

Les niveaux du terrain naturel se trouvent approximativement entre les côtes **141,60 m à 142,00 m IGN69.**

D'après le règlement du PPRI (article 313.1-projets nouveaux), des aménagements sont admis sous conditions pour :

- des espaces verts, aires de jeux, terrains de plein air, de loisirs et de sport, à condition d'être aménagés sans remblais par rapport au niveau du terrain naturel existant et de ne pas comporter de bâtiments annexes,
- des parcs de stationnements extérieurs, à condition que la topographie du terrain naturel existant ne soit pas modifiée et qu'ils ne soient pas situés dans une dépression, ni dans un secteur où la hauteur d'eau pour la crue de référence dépasse 50 cm. »

Cette zone pourra donc être aménagée pour la réalisation du parc de stationnement et les jardins partagés de la résidence à condition de ne pas remblayer le terrain par rapport aux cotes existantes.



Figure 8 : modélisation de la côte 142,10 NGF ORTHO

PPRI Eurométropole de Strasbourg (approuvé le 20 avril 2018)

Zones inondables par débordement de cours d'eau :

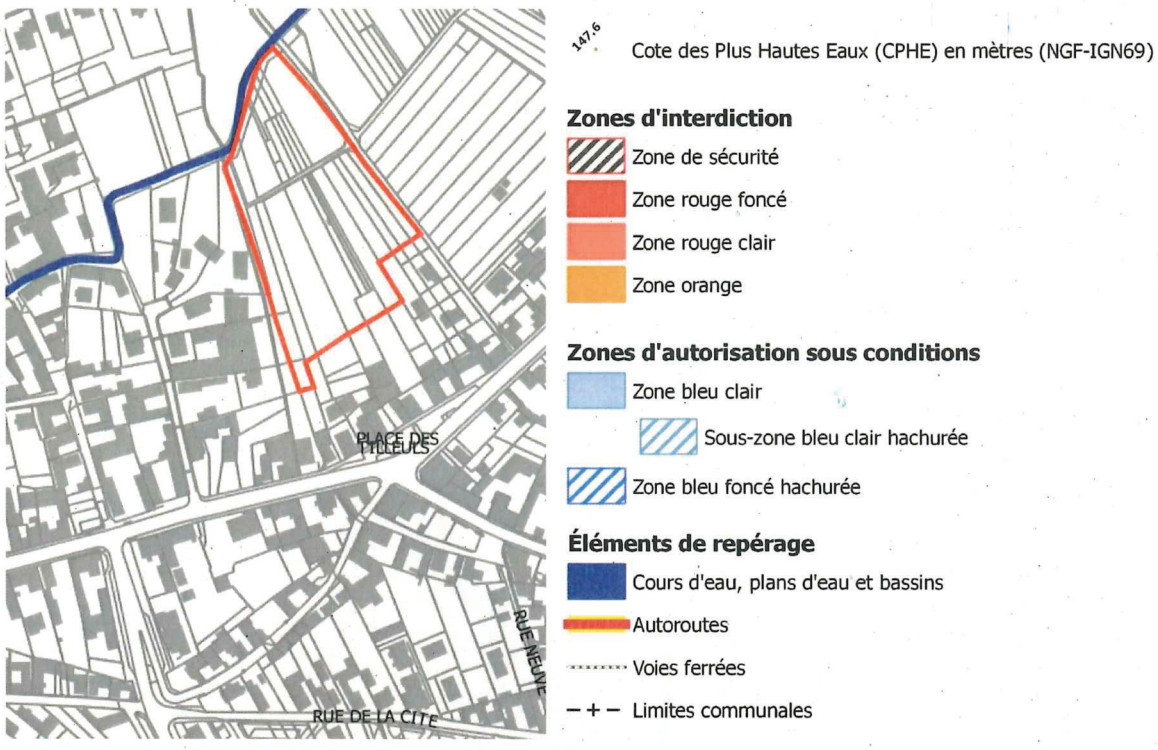


Figure 9 : extrait de la cartographie du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – débordement de cours d'eau (source : Eurométropole de Strasbourg)

D'après les cartographies du PPRI de l'Eurométropole, le site d'étude n'est pas concerné par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Zones de remontée de la nappe phréatique :

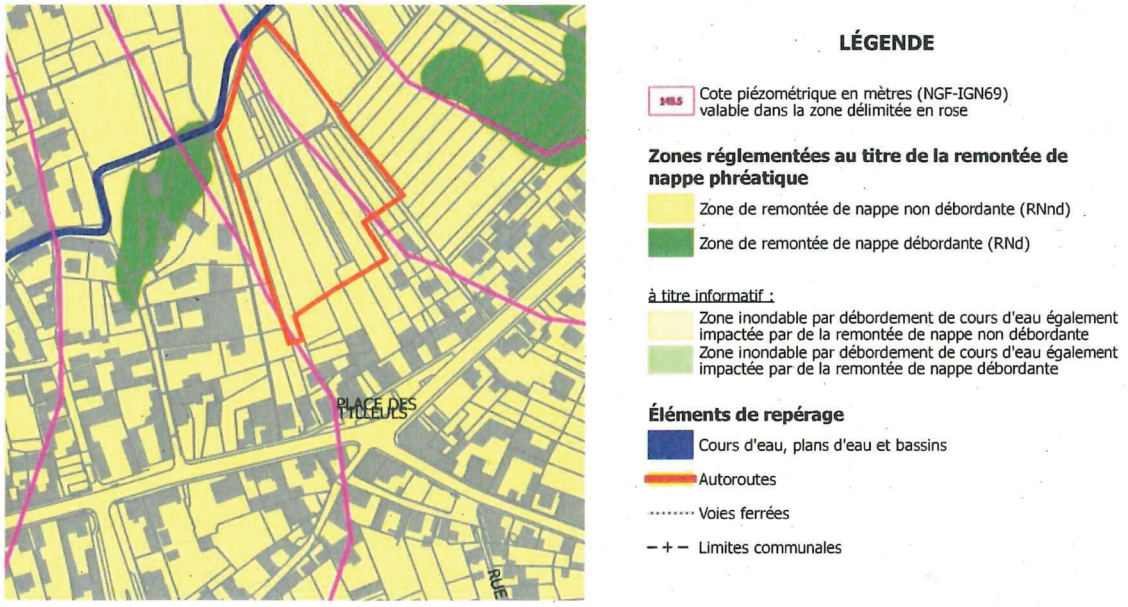


Figure 10 : extrait de la cartographie du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – remontée de nappe (source : Eurométropole de Strasbourg)

L'ensemble du périmètre du lotissement est situé en zone jaune (remontée de nappe non débordante).

La côte piézométrique au niveau de la parcelle de la résidence est aux alentours de la côte 142,50 m IGN69.

D'après le règlement du PPRI les dispositions à appliquer pour la zone jaune, article 8.2.2, sont les suivantes :

« La cote supérieure du plancher du premier niveau de tous les bâtiments doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote piézométrique augmentée d'une revanche de 0,50 m, dans la limite de la cote du terrain augmentée de 0,30 m ».

L'emplacement de la résidence se trouvera aux alentours de la côte du terrain naturel du chemin rural existant se trouvant à 142,30 m IGN69. Lorsque la cote piézométrique est supérieure au niveau du terrain, la cote plancher doit être fixée au minimum à 30 cm au-dessus de la cote du terrain.

Le niveau plancher des constructions pourra donc être fixé à la cote 142,60 m IGN69.

3. CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITE

3.1. Adaptation du zonage

3.1.1. Faire correspondre les limites de zones

Revoir la limite Nord de la zone IAUA2

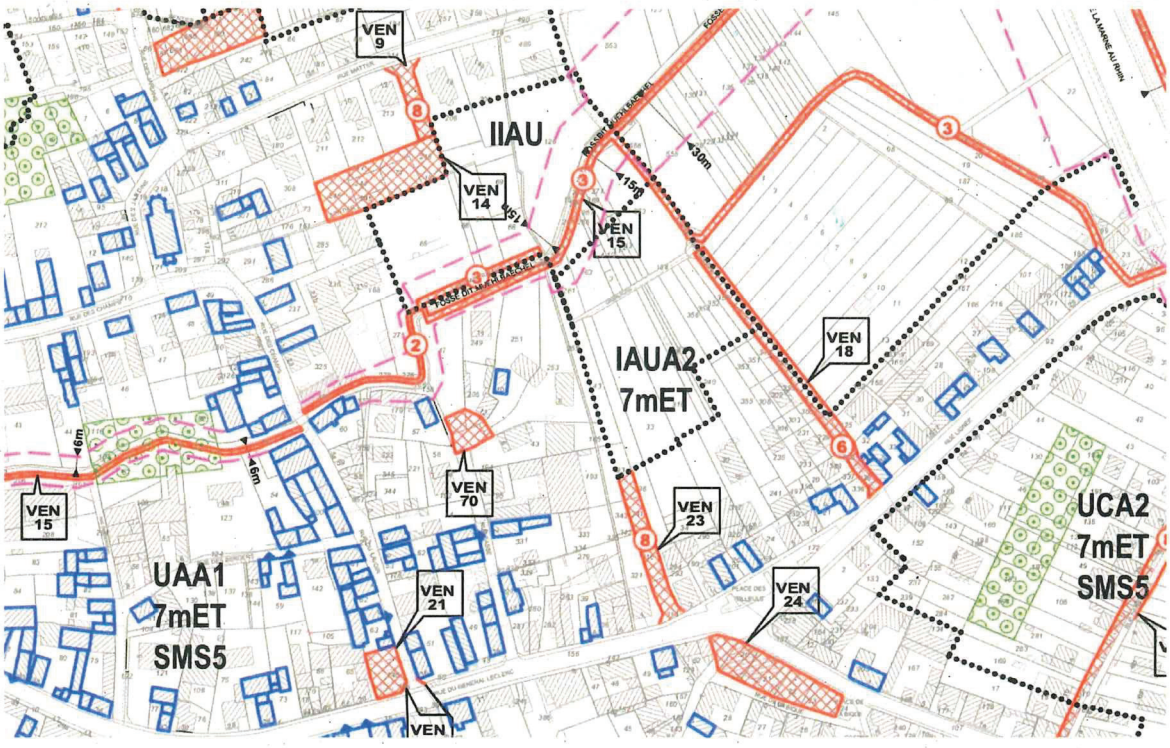


Figure 11: extrait du plan de zonage du PLU de l'EMS

La limite nord du projet de lotissement et celle de la zone IAUA2 ne coïncident pas. Le projet de lotissement déborde sur la zone IIAU. La zone IIAU est une zone inconstructible en l'état du PLU et ne permet pas la mise en œuvre immédiate du projet d'aménagement, ce qui implique la nécessité de revoir le périmètre de la zone IAUA2.

En outre, la partie du lotissement située en zone IIAU correspond aux berges du Muehlbaechel. Leur aménagement et la création d'une piste cyclable sont prévus dans le cadre du projet communal. Il s'agit d'une valorisation de la berge la rendant plus accessible. La limite Nord de la zone IAUA2 devra être réajustée à celle du projet de lotissement pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent et commun à la zone d'habitat et la berge du cours d'eau.

Réintégrer une partie de la zone IIAU n'aura pas d'impact sur le rythme de production de logements puisque ce secteur n'a pas vocation à être bâti.

Revoir la limite sud de la zone IAUA2

La limite sud de la zone IAUA2 doit être revue dans un souci de cohérence avec les limites du projet d'ensemble. Il s'agit de permettre une amélioration de l'espace public en augmentant les capacités de stationnement.



Figure 12 : projet d'aménagement et hypothèse d'implantation du bâti sur le zonage actuel

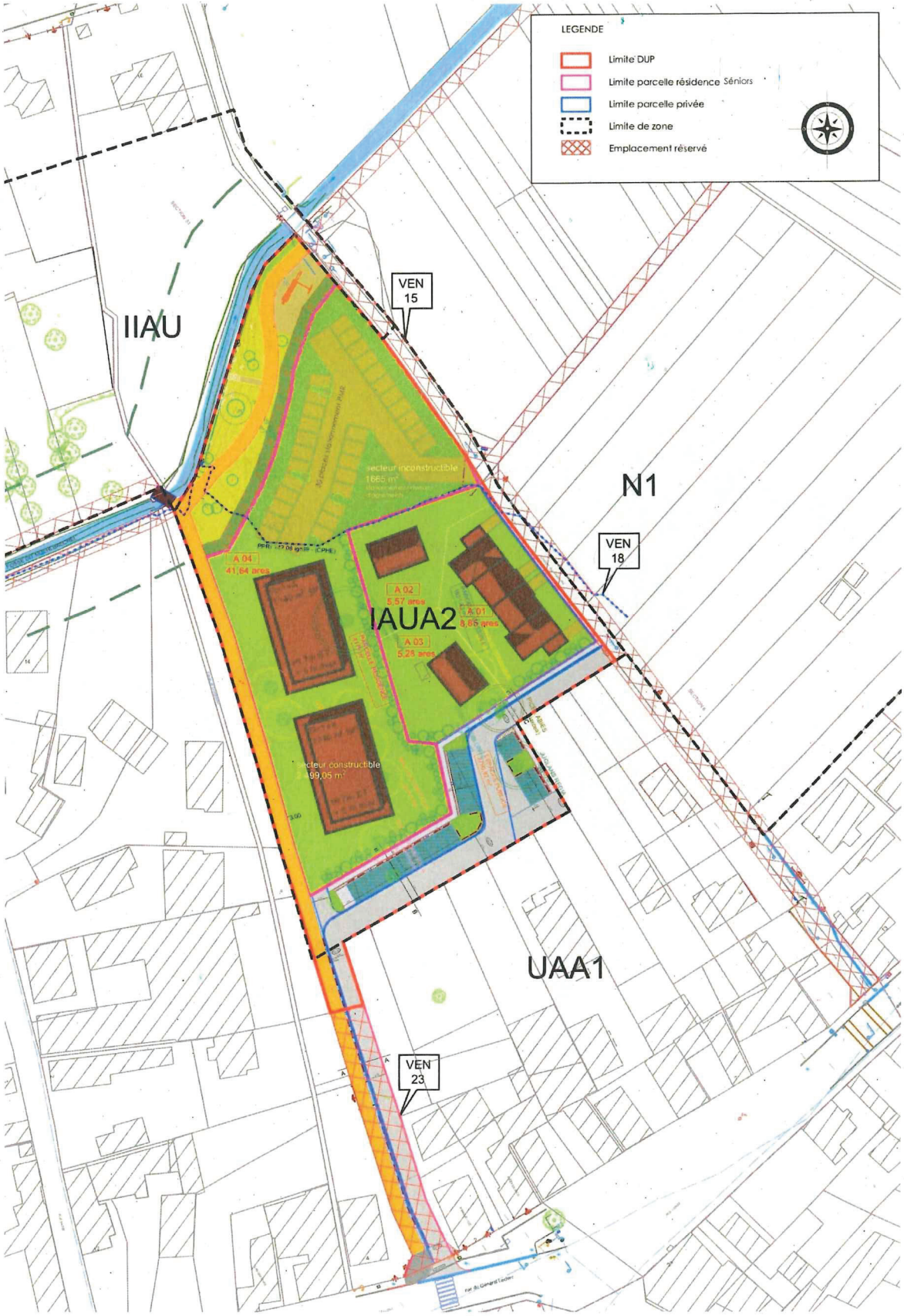


Figure 13 : projet d'aménagement et hypothèse d'implantation du bâti sur le zonage mis en compatibilité

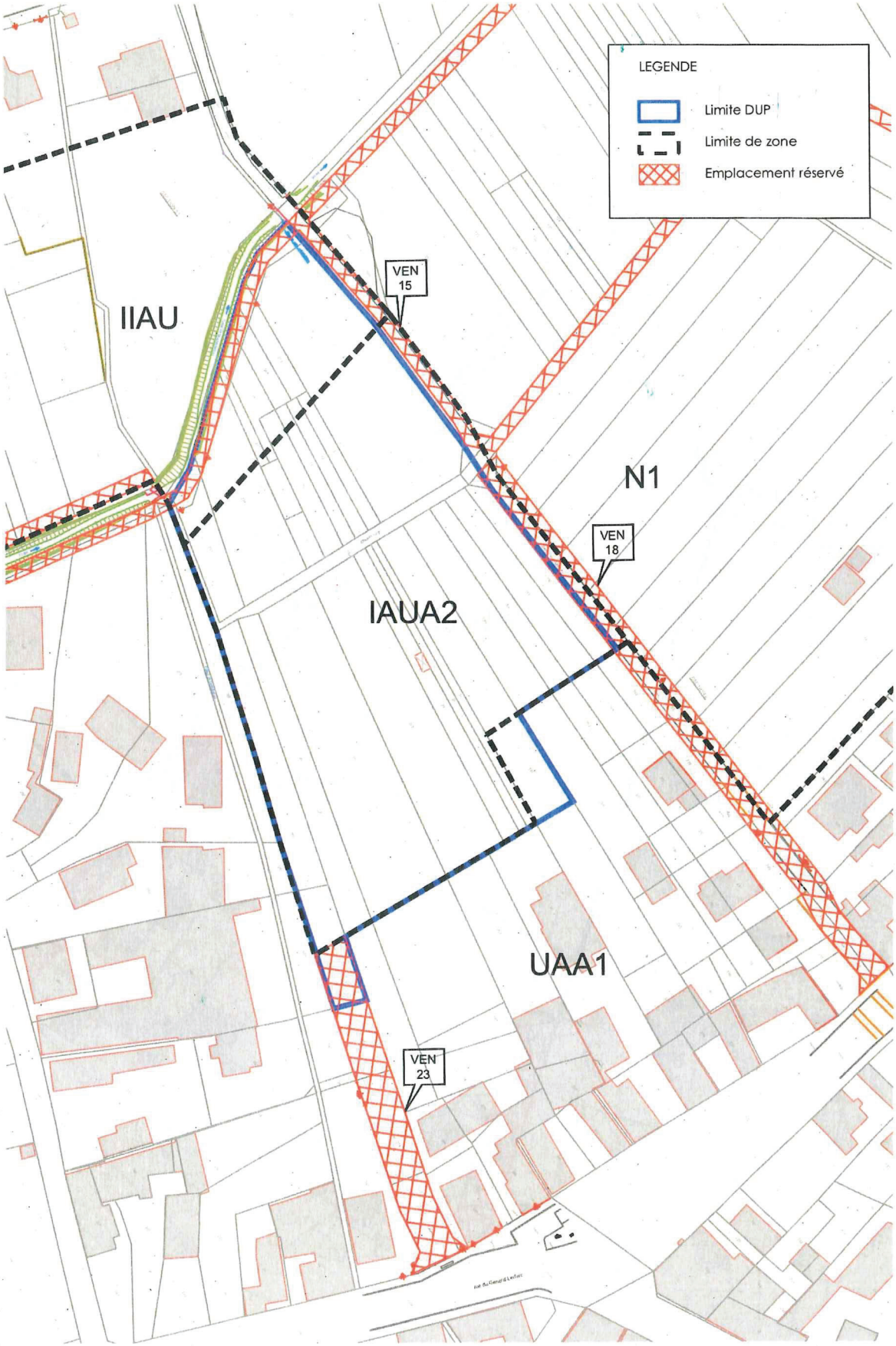


Figure 14 : Plan de zonage avant la mise en compatibilité

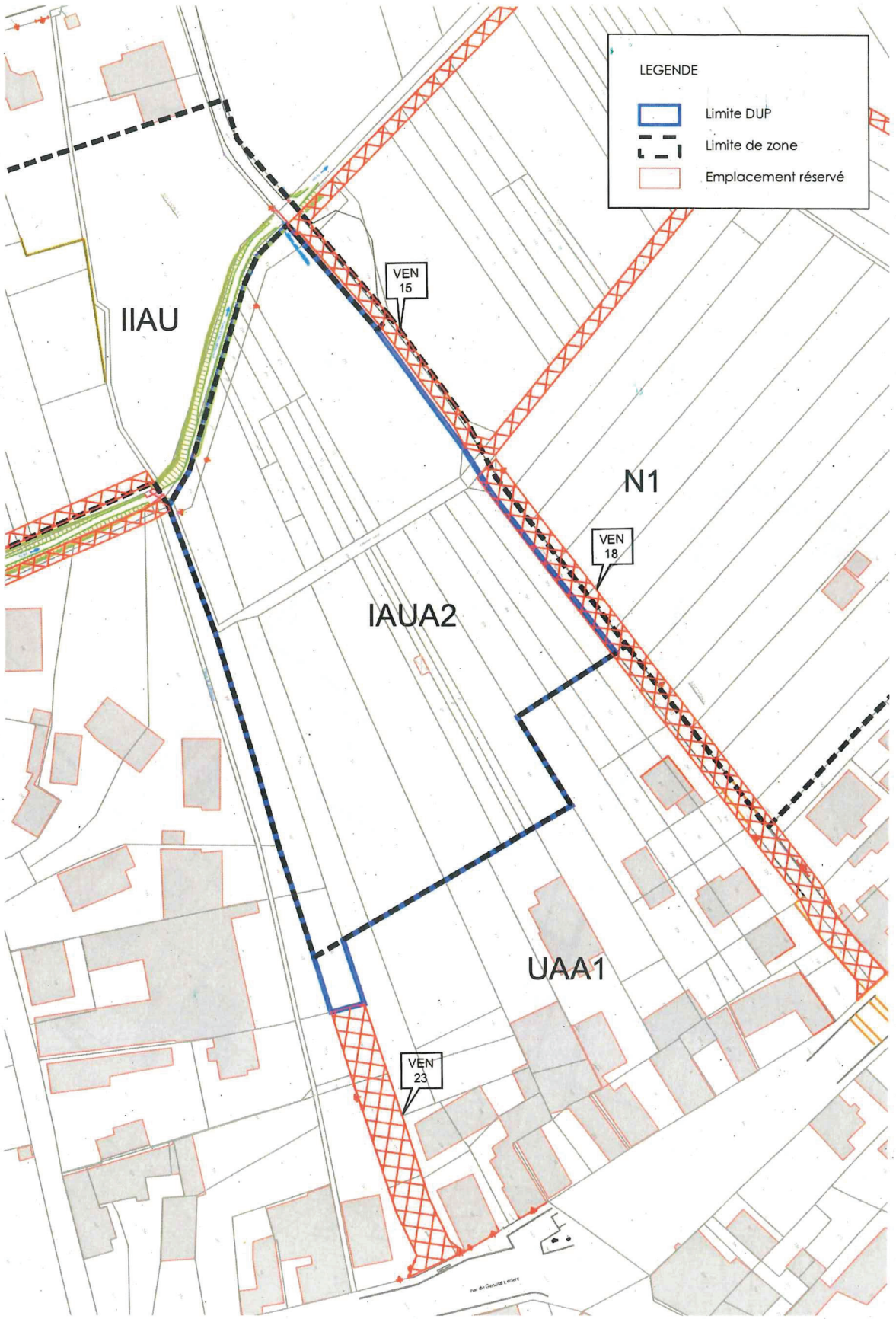


Figure 15 : Plan de zonage après la mise en compatibilité

Modification du tableau de superficie des zones

La modification du zonage a un impact sur la superficie des zones concernées : IAUA2, IIAU, UAA1.

Le tableau des surfaces (Tome 4 du rapport de présentation) apparait ainsi dans le PLU de l'Eurométropole

TABLEAU N°9 : **Tableau des surfaces**

Zone	Surface en ha
A1	8581,34
A2	27,80
A3	70,92
A4	162,39
A5	84,13
A6	347,71
A7	1,50
A8	0,76
IAUA1	23,07
IAUA2	131,77
IAUB	114,90
IAUB1	2,25
IAUE1	16,54
IAUE2	7,28
IAUXb1	103,68
IAUXb2	65,19
IAUXd	54,37
IAUXe	23,02
IAUY	2,93
IAUZ	51,70
IAUZ1	22,38
IIAU	369,08
IIAUE	30,47
IIAUX	548,35
N1	9661,71
N2	57,88
N3	294,80
N3z1	6,25
N4	290,15
N5	179,81
N6	281,14
N7	355,78
N7a	11,48
N7b	36,11
N8	13,10
PSMV	72,84
UAA1	428,00
UAA2	176,05
UAA3	33,20
UAB1	87,05
UAB2	194,48
UB1	73,67
UB2	432,05
UB2a	12,26
UB3	345,23
UB4	483,81
UB5	85,22

Zone	Surface en ha
UCA1	86,82
UCA2	1012,44
UCA3	890,41
UCA4	338,90
UCA5	214,84
UCA6	86,01
UCB1	222,38
UCB2	259,82
UD1	112,57
UD2	715,81
UD2a	4,63
UDz1	6,22
UDz2	27,78
UDz3	3,28
UDz4	1,65
UDz5	54,28
UE1	903,56
UE2	5,37
UE3	763,07
UF	43,36
UG	158,33
UXa1	358,45
UXa2	28,15
UXb1	457,71
UXb2	1181,87
UXb3	69,53
UXb4	359,71
UXb5	165,41
UXc	60,26
UXcz1	12,42
UXcz2	47,66
UXcz3	23,42
UXd1	98,10
UXd2	113,07
UXd3a	24,42
UXd3b	5,05
UXd4	27,67
UXe1	208,17
UXe2	51,05
UXf	189,91
UXg	13,17
UYa	26,76
UYb	27,85
UZ1	21,20
UZ2	76,14
Total Général	34014,22

Source : Eurométropole de Strasbourg

Figure 16 : Tableau des surfaces avant mise en compatibilité - Rapport de présentation-Tome 4-juin 2021

Les conséquences de la modification sont

- Une diminution de la superficie de la zone IIAU de 1329,48 m²
- Une augmentation de la superficie zone IAUI2 de 1542,87 m²
- Une diminution de la superficie zone UAA1 de 213,39 m²

La liste doit donc être modifiée ainsi :

TABLEAU N°9 : **Tableau des surfaces**

Zone	Surface en ha
A1	8581,34
A2	27,80
A3	70,92
A4	162,39
A5	84,13
A6	347,71
A7	1,50
A8	0,76
IAUA1	23,07
IAUA2	131,25
IAUB	114,90
IAUB1	2,25
IAUE1	16,54
IAUE2	7,28
IAUXb1	103,68
IAUXb2	65,19
IAUXd	54,37
IAUXe	23,02
IAUY	2,93
IAUZ	51,70
IAUZ1	22,38
IIAU	392,71
IIAUE	30,47
IIAUX	548,35
N1	9661,71
N2	57,88
N3	294,80
N3z1	6,25
N4	290,15
N5	179,81
N6	281,14
N7	355,78
N7a	11,48
N7b	36,11
N8	13,10
PSMV	72,84
UAA1	429,59
UAA2	176,05
UAA3	33,20
UAB1	87,05
UAB2	194,48
UB1	73,67
UB2	432,05
UB2a	12,26
UB3	345,23
UB4	483,81
UB5	85,22

Zone	Surface en ha
UCA1	86,82
UCA2	1012,44
UCA3	890,41
UCA4	338,90
UCA5	214,84
UCA6	86,01
UCB1	222,38
UCB2	259,82
UD1	112,57
UD2	715,81
UD2a	4,63
UDz1	6,22
UDz2	27,78
UDz3	3,28
UDz4	1,65
UDz5	54,28
UE1	903,56
UE2	5,37
UE3	763,07
UF	43,36
UG	158,33
UXa1	358,45
UXa2	28,15
UXb1	457,71
UXb2	1181,87
UXb3	69,53
UXb4	359,71
UXb5	165,41
UXc	60,26
UXcz1	12,42
UXcz2	47,66
UXcz3	23,42
UXd1	98,10
UXd2	113,07
UXd3a	24,42
UXd3b	5,05
UXd4	27,67
UXe1	208,17
UXe2	51,05
UXf	189,91
UXg	13,17
UYa	26,76
UYb	27,85
UZ1	21,20
UZ2	76,14
Total Général	34014,22

Source : Eurométropole de Strasbourg

Figure 17 : tableau des surfaces après mise en compatibilité

3.1.2. Emplacements réservés

Réduction de l'emplacement réservé VEN15

La commune souhaite créer un sentier nature le long de la berge du Muehlbaechel à partir du chemin du ruisseau. Il s'agit de permettre un usage mixte de cette liaison (piéton-cycle), mais en s'émancipant du tracé rectiligne de l'emplacement réservé VEN15.

Il s'agira de supprimer l'emplacement réservé VEN15, dans le périmètre du projet, pour pouvoir proposer un tracé plus souple et adapté au caractère naturel du secteur. Il s'agit d'intégrer la voie piéton-cycle dans un projet d'aménagement de l'ensemble du périmètre de la marge de recul. Le principe de ce cheminement sera également inscrit à l'OAP.

L'accès au stationnement groupé de la résidence Séniors s'effectue en dehors de l'emplacement réservé VEN15. Aucune modification ne devra être apportée sur la frange est du projet.

Réduction de l'emplacement réservé VEN23

Afin que la voirie restant à créer depuis la rue du Général Leclerc soit intégrée au projet de lotissement et puisse être réalisée par la commune, l'emplacement réservé VEN 23 devra être réduit dans le périmètre de la DUP. En effet, la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg.

Modification de la liste des emplacements réservés

La modification concerne uniquement la superficie des emplacements réservés concernés, VEN 15 et VEN 23.

La désignation des emplacements réservés VEN15 et VEN 23 apparait ainsi dans le PLU de l'Eurométropole :

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie (en ares)
VEN	15	Création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muhlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.	Commune de Vendenheim	149,82
VEN	23	Création d'une voirie de desserte de la réserve foncière à partir de la RD 226 en partant de la Place des Tilleuls vers le Nord.	Eurométropole de Strasbourg	5,97

Figure 18 : liste des emplacements réservé avant mise en compatibilité – juin 2021

L'emprise de l'emplacement réservé VEN15 est diminué de 209 m² et l'emplacement réservé VEN 23 est diminué de 99 m².

La liste doit être modifiée ainsi :

VEN	15	Création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muhlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal.	Commune de Vendenheim	147,73
VEN	23	Création d'une voirie de desserte de la réserve foncière à partir de la RD 226 en partant de la Place des Tilleuls vers le Nord.	Eurométropole de Strasbourg	4,88

Figure 19 : liste des emplacements réservés après mise en compatibilité

3.2. OAP sectorielle : « secteur du Muehlbaechel »

3.2.1. Incompatibilité de la carte des principes d'aménagement

Carte n°1 : Schéma de principes - Secteur Est Muehlbaechel

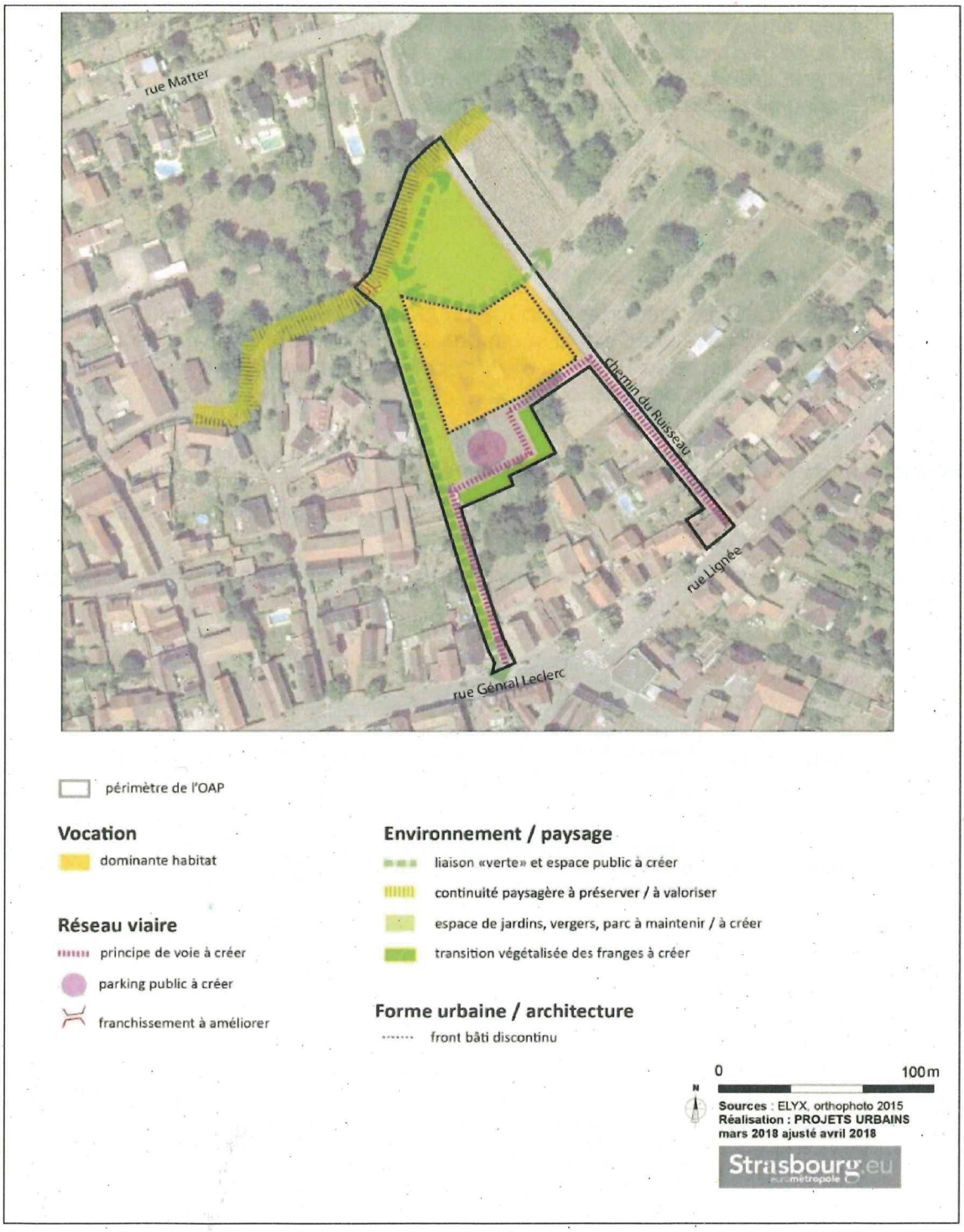


Figure 20 : Carte de l'OAP sectorielle « Secteur Est du Muehlbaechel » du PLU de l'Eurométropole

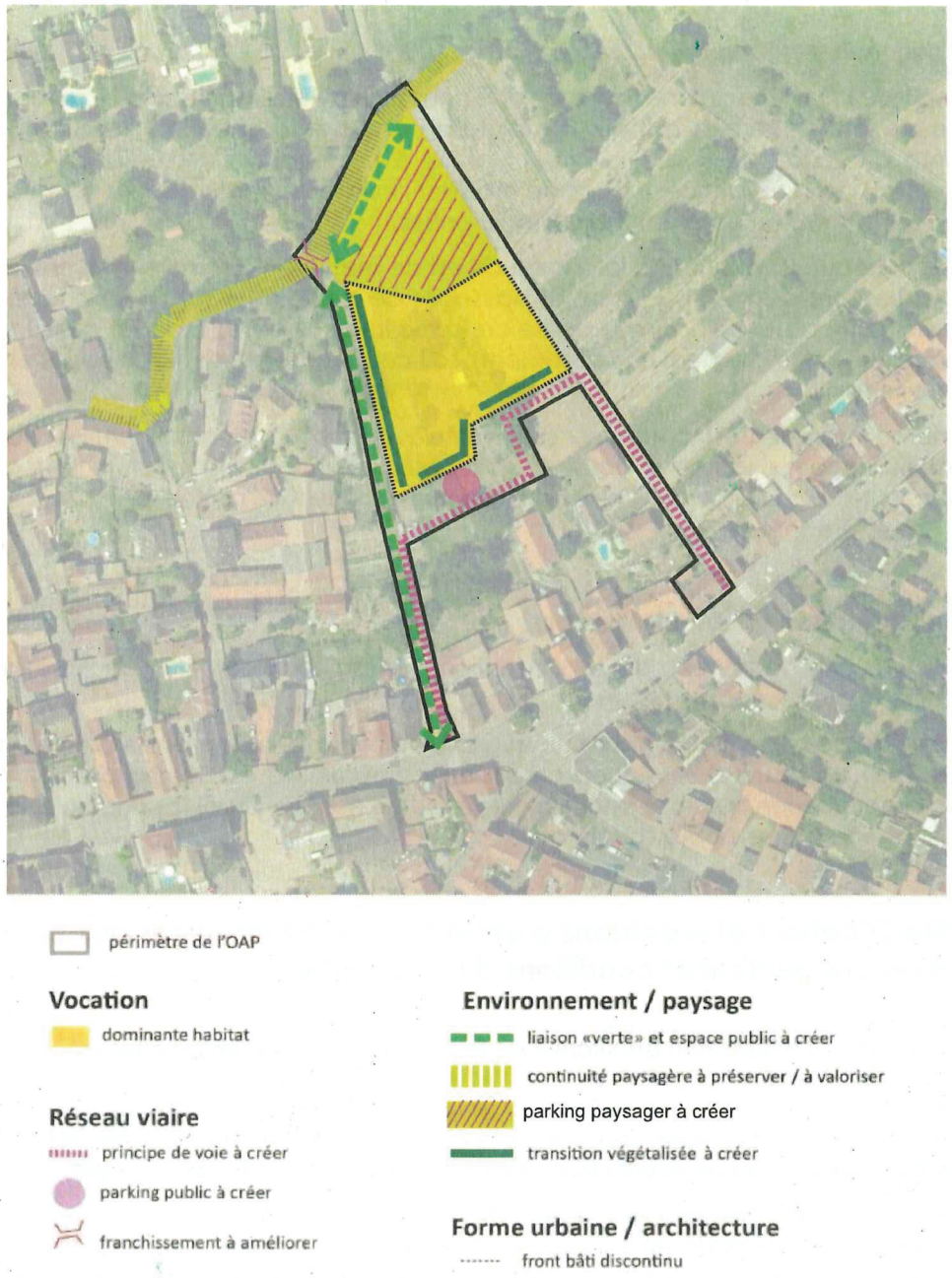


Figure 21 : Carte de l'OAP sectorielle « Secteur Est du Muehlbaechel » après modification

Le projet de lotissement du Muehlbaechel répond en tout point à l'OAP sectorielle, à l'exception des principes suivants :

Liaison verte à créer au centre du projet

Le projet de résidence Séniors nécessite la création d'une aire de stationnement adaptée (env. 30 places de stationnement PMR). Celle-ci, sera implantée dans la zone du PPRi Zorn-Landgraben dont le règlement, s'il n'autorise pas les constructions, permet l'aménagement des aires de stationnement. Or, la liaison verte, représentée dans le schéma de l'OAP, se situe le long de cette zone et la sépare du secteur pressenti pour l'implantation de la résidence. Il s'agit de supprimer cette disposition pour rendre possible le projet de résidence Séniors.

Espace de jardin, verger à créer

La légende de l'OAP mentionne, dans le volet consacré à l'environnement et au paysage, un « espace de jardins, vergers et parc à maintenir ou à créer » entre le ruisseau et la zone à dominante d'habitat, alors que le projet prévoit à cet endroit l'implantation de l'aire de stationnement de la résidence. Il s'agit de modifier l'intitulé de cette disposition et la légende de l'OAP qui entrent en contradiction avec le projet.

Nous précisons que la volonté de la commune est de mettre en œuvre les moyens et les outils qui lui permettront de maitriser l'aspect paysager de ce secteur privé, dans le respect de l'esprit de l'OAP actuel, soit dans le cadre de la maitrise d'œuvre (espaces pré-plantés), soit réglementairement (règlement de lotissement), soit contractuellement (cahier des charges de cession de terrain).

De la même manière, est concerné par l'intitulé « espace de jardins, vergers et parc à maintenir ou à créer », la frange ouest de la zone à dominante d'habitat, le long de la voie piéton-cycle. Nous privilégierons une « transition végétalisée » de cette frange, plus en accord avec le caractère linéaire de ce secteur.

Transition végétalisée des franges à créer

Le principe d'aménagement de la « transition végétalisée », et plus particulièrement sa représentation graphique, doit être réajusté.

Le principe de création d'une transition végétale entre l'opération et les arrières de jardins situés en zone U n'est pas remise en cause. L'incompatibilité est liée sa position. Le projet privilégie l'implantation de cette transition végétale au nord de la voirie principale, le long des limites de la zone à dominante d'habitat.

3.2.2. Modifications et précisions à apporter aux prescriptions aux principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Dans le volet 3.2 : « Intégration qualitative de la zone dans son environnement »

« La présence du Muehlbaechel devra impulser un traitement paysager qualitatif de l'ensemble du secteur. La ripisylve du cours d'eau devra être préservée et ***la zone inconstructible définie par le PPRI Zorn-Landgraben constituera l'opportunité de valoriser une bande végétale****. »*

Le projet prévoit effectivement la création d'une bande végétalisée le long du cours d'eau, mais pas sur l'intégralité de la zone inconstructible du PPRi. La partie inconstructible du PPRi en contact direct avec les constructions sera réservée au stationnement de la résidence Séniors. Il est nécessaire de veiller à ce que la formulation de la règle ne prête pas à confusion.

Il est proposé d'ajouter la mention suivante à ce principe d'aménagement :

« Toutefois, une partie de la zone inconstructible pourra accueillir une poche de stationnement pour répondre aux besoins des formes d'habitat collectif du projet, et ce, à la condition qu'un traitement paysager fort accompagne la création de ce parking.»

« La réalisation de noues plantées intégrées à la trame paysagère permettrait de favoriser une gestion des eaux sur le secteur. »

Ce principe d'aménagement est très précis. La nature des sols empêche la réalisation de noues plantées d'un point de vue technique. Le projet prévoit toutefois la mise en place d'une technique semi-alternative de gestion des eaux de pluie. Ce dispositif permet de stocker les eaux de pluies avant de rejeter, avec un débit limité, les eaux dans le milieu naturel. L'esprit

du principe d'aménagement inscrit dans l'OAP, « mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales » est ainsi respecté malgré l'ajustement nécessaire.

La disposition de l'OAP peut être modifiée comme ceci :

« Le projet d'aménagement devra déployer une gestion alternative des eaux pluviales. »

« Au Sud, une transition végétale devra être réalisée avec les jardins et vergers attenants au bâti existant. »

Il est nécessaire de reformuler cette disposition pour correspondre au projet qui prévoit de positionner cette bande végétale le long des limites de la zone à dominante d'habitat. La nouvelle formule à inscrire dans l'OAP pourrait être la suivante :

« Au sud de l'opération, à la limite de l'emprise publique, les parcelles accueillant les nouvelles constructions seront bordées par une frange végétale afin de créer une transition paysagère avec l'espace public et favoriser l'intimité des futurs habitants ». On précisera que « l'aménagement des accès est admis le long de cet aménagement paysager »

4. CONCLUSION

Les modifications apportées au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité sont mineures.

Le projet d'aménagement respecte les grands objectifs du PLU de l'Eurométropole. Il permet la réalisation des objectifs de production de logements. Le basculement d'une partie de la zone IIAU en zone IAUA2 n'a aucun impact sur le nombre de logements à produire. L'équilibre de production de logements du PLU n'est pas remis en cause.

L'opération du Muehlbaechel permet également à la commune de Vendenheim de répondre aux objectifs de création de logements aidés exigés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Les principes d'aménagement définis par l'OAP sont respectés. Le schéma de l'OAP n'évolue qu'à la marge.

Le souci d'intégration paysagère (espaces non bâtis à maintenir, transitions végétales à créer et aménagement des berges du Muehlbaechel) est retranscrit dans le projet. L'OAP nécessite plutôt des ajustements.

Le schéma des circulations automobiles et douces prévu par l'OAP est également respecté. La suppression des emplacements réservés ne remet pas cause l'organisation viaire exigée par le PLU.

PRÉFET
DU BAS-RHIN
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la Coordination des Politiques Publiques et l'Appui territorial
Bureau de l'environnement et de l'utilité publique

Document accompagnant l'arrêté déclarant l'utilité publique en application de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT LE CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET D'EXTENSION DU RESEAU DE TRAMWAY VERS L'ouest DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Le présent document expose les motifs et considérations justifiant l'utilité publique des acquisitions foncières et travaux nécessaires au projet de prolongement ouest de la ligne F du tramway, de l'allée des comtes dans le quartier strasbourgeois de Koenigshoffen jusqu'à l'entrée de ville de la commune de Wolfisheim,

En tant que de besoin, il conviendra de se reporter aux documents composant le dossier soumis à enquête publique auxquels le présent document ne saurait se substituer, afin de qualifier plus complètement le caractère d'utilité publique du projet. L'ensemble des études menées avant et après la déclaration d'utilité publique sera mis à disposition du public dans les conditions fixées par la réglementation relative à l'utilité publique et à l'accès aux documents administratifs.

1- Présentation du projet

Le réseau de transport urbain de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), et notamment le tramway, continue de se développer. Il est l'un des plus développés de France, avec une couverture quasi-totale du centre-ville et de la moitié de la première couronne, et est composé de 47 kilomètres d'infrastructure, 86 stations, 6 lignes de tramway, 2 bus à haut niveau de service, et plus largement, viennent en complément 39 lignes de bus (autobus, taxibus, bus de nuit, transport à la demande).

Le réseau constitue une alternative à la voiture individuelle pour de nombreux habitants.

L'Eurométropole de Strasbourg, autorité organisatrice de la mobilité sur son territoire, projette d'étendre et d'accroître le maillage pour en améliorer les performances notamment par le projet d'extension de la ligne F du tramway vers l'ouest de la métropole.

Ce développement de l'axe « ouest » de l'agglomération de Strasbourg a été envisagé dès les années 2000, conformément aux orientations du plan de déplacements urbains, et réaffirmé par le SCOTERS en 2006. Une délibération du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 18 décembre 2015 a acté le programme d'aménagement en deux phases, dont la première a été mise en service le 29 août 2020.

La seconde phase du programme, qui permet d'étendre le réseau de la station « comtes » jusqu'à Wolfisheim, figure aux orientations du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole, et est identifié comme prioritaire au regard des enjeux de maillage des infrastructures de transports urbains et périurbains dans le secteur ouest.

Préfecture du Bas-Rhin
Tél : 03 88 21 67 68
www.bas-rhin.gouv.fr
5, place de la République – 67073 Strasbourg Cedex

Le coût d'investissement du projet est estimé à 122,065 millions d'euros (valeur janvier 2022). Les coûts d'exploitation sont d'1,81 million d'euros par an. Le projet est soutenu financièrement par l'État dans le cadre du 4ème appel à projets "transports en commun en site propre et pôles d'échanges multimodaux" (subvention de 15,12 millions d'euros, convention signée en septembre 2022).
Les travaux sont prévus sur environ 36 mois et la mise en service de l'extension est prévue fin 2025.

Le projet comporte entre autres : l'extension de l'infrastructure du tramway vers les secteurs Hohberg / Poteries / Eckbolsheim jusqu'à Wolfisheim (4 km avec 8 stations, une sous-station électrique, locaux techniques), les aménagements connexes (pistes cyclables, voies de circulation, stationnements, parking relais de 100 places), la création d'une passerelle pour modes actifs franchissant la voie ferrée (entre rue du rail et rue du chemin de fer), le réaménagement de la route des romains.

De nombreux aménagements connexes sont également prévus, tel que le réaménagement de la place Virgile, pour mieux connecter la rue Virgile à la rue Marc Aurèle, et ainsi offrir un espace piéton au centre du projet, ou bien la restructuration et le réaménagement de la route des romains, correspondant au tronçon depuis la rue Engelbreit, à l'est, jusqu'au carrefour avec la rue Virgile, à l'ouest.

Concernant l'extension de l'infrastructure tramway de la ligne F vers les communes d'Eckbolsheim et de Wolfisheim, le parti pris est de mettre en œuvre ce projet de réseau de transport en l'intégrant de manière optimale aux infrastructures existantes, tout en utilisant ce levier pour améliorer le cadre de vie et son insertion dans le paysage urbain.

2- Caractéristiques d'utilité publique

Le secteur ouest de l'agglomération comprend des zones urbaines densément peuplées et des grands pôles économiques, ces derniers étant principalement situés dans les zones d'activités des forges et d'Eckbolsheim, mais également dans les zones commerciales de Wolfisheim et le long de la route des romains dans Koenigshoffen. La densité de population dans le secteur du projet est de l'ordre de 5 600 habitants par km^2, la densité étant plus élevée dans le secteur de Koenigshoffen, quartier plutôt résidentiel.

L'ouest de Strasbourg traversé par ce projet présente un enjeu de développement urbain fort du territoire de l'Eurométropole, au regard du potentiel des sites inclus dans le périmètre, en termes de dynamique urbaine, de prévisions de croissance de la population ou d'amélioration de la qualité paysagère des aménagements.

Le projet d'extension du réseau de tramway présente plusieurs avantages majeurs :

a) En termes de déplacements :

Le projet facilitera les déplacements des habitants des communes situées à l'ouest du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg en améliorant et diversifiant les systèmes de déplacement, ce qui assure l'accessibilité des zones d'habitat et d'activité du quartier de Koenigshoffen et des communes riveraines, en compatibilité avec les orientations du SCOTERS.

Le projet prévoit également une amélioration du plan de circulation dans le secteur traversé, avec une diminution du trafic sur une majorité de grands axes et circulation concernés, avec une amélioration de l'entrée dans Strasbourg par l'ouest, secteur jusque-là congestionné par le trafic de transit. Le centre-ville sera relié rapidement et efficacement, avec des réponses aux attentes quant aux coupures dans le réseau cyclable et piéton, en vue de sécuriser ce type de déplacements.

Les quartiers en mutation, notamment au regard des projets de rénovation urbaine dans le secteur de Hautepierre, seront également indirectement desservis.

Enfin, ces nouvelles connexions augmenteront l'attractivité des déplacements alternatifs à la voiture par une amélioration du confort et des temps de déplacements vers les principaux pôles et équipements de l'agglomération strasbourgeoise.

b) En termes d'intermodalités :

Le projet offrira aux usagers de l'autoroute M351 et de la RN4 une alternative à la voiture en réalisant un pôle d'échange multimodal au droit de la station tram « Wolfisheim » en créant une réelle porte d'entrée à l'ouest de l'agglomération, pour des gains de temps et une connexion plus efficace avec l'ensemble des systèmes de transports collectifs, ainsi qu'une garantie de meilleure régularité et fiabilité.

Par ailleurs, le franchissement des voies ferrées entre la rue du rail et la rue du vieux chemin à Strasbourg permettra de densifier le maillage du réseau cyclable sur l'ensemble du secteur et de renforcer les liaisons interquartiers.

Le dispositif de transfert modal sera également favorisé par la réorganisation des lignes de bus pour les déplacements entre les quartiers et les communes à l'ouest de l'agglomération afin de renforcer l'accessibilité aux zones d'habitat et d'emploi.

c) En termes d'enjeux environnementaux :

L'encouragement du recours aux transports en commun et aux circulations par des modes actifs (cyclistes, piétons) plutôt qu'à la voiture particulière permet d'agir sur la qualité de l'air et les nuisances sonores, pour apporter des améliorations à l'environnement et à la qualité de vie, et ainsi poursuivre les objectifs de lutte contre la pollution atmosphérique locale en multipliant une offre de transports collectifs non émetteurs.

Le projet prévoit des objectifs de qualité paysagère et urbanistiques quant au traitement des espaces publics, en vue de requalifier et valoriser les sites qui sont traversés par le tramway. Cette contribution à la réhabilitation du cadre de vie dans les espaces desservis, par une requalification paysagère de qualité du corridor et des espaces publics, permet d'améliorer certains facteurs de l'environnement urbain (qualité de l'air et îlot de fraîcheur).

De même, des dispositifs permettent de limiter la surface imperméabilisée des espaces urbains (parking avec des dalles perméables, une gestion intégrée des eaux pluviales...) et des aménagements spécifiques destinés à augmenter les surfaces végétales en ville (engazonnements, espaces verts).

La réalisation d'aménagements paysagers et de mesures d'accompagnement aux milieux naturels (strates arbustives, arbres d'alignements) permet de maintenir une certaine diversité biologique, composée d'une faune inféodée aux espaces urbaines (avifaune et chiroptères notamment).

3- Rappels de procédure et enquête publique

Le projet relève de la maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg, l'exploitation du réseau urbain de tramway et bus étant confiée par l'Eurométropole à la compagnie des transports strasbourgeois (CTS) via un contrat de concession de service public de transport de voyageurs.

Une concertation publique préalable s'est déroulée du 18 janvier au 19 février 2021 inclus. Celle-ci avait pour objet :

- de présenter au public les principaux enjeux et les objectifs du projet et les principes d'aménagement envisageables,
- de recueillir son point de vue sur les différents scénario de tracés.

Au total, 263 contributions ont été recueillies : 114 sur le site internet, 92 par courriel, 53 sur le registre papier et 4 par courrier. Ce temps de concertation proposé au public a permis de faire évoluer la première version du projet sur plusieurs aspects, notamment :

- l'ajustement du positionnement de plusieurs stations le long des tracés pour les variantes 1 et 2,
- la nécessaire requalification de la route des romains dans ses fonctions de centralité, quel que soit le tracé retenu pour la desserte tramway,
- la qualité des conditions d'insertion d'un nouveau point de franchissement de l'axe ferroviaire au droit de la rue du rail en tenant compte du contexte urbain de proximité.

Par délibération en date du 7 mai 2021, le conseil de l'Eurométropole a approuvé le bilan de cette concertation retenant :
- la variante de tracé V2 (route des romains, rue de l'Engelbreit, rue Virgile, route des romains, route de Wasselonne),
- le réaménagement complet de la route des romains, y compris de son tronçon non circulé par le tramway,
- la réalisation d'un nouvel ouvrage de franchissement des voies ferrées entre la rue du rail et la rue du chemin de fer dans le quartier de Koenigshoffen.

Une phase de concertation complémentaire, organisée de septembre 2021 à juillet 2022, a permis de préciser les aménagements prévus et le coût total de l'opération au stade avant-projet.

Conformément aux articles L.122-1 et R.122-1- du code de l'environnement, le projet a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale, qui porte sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans la conception du projet. L'autorité environnementale compétente est l'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable. Son avis a été joint au dossier d'enquête publique.

Une enquête publique unique a été diligentée du 20 février 2023 au 27 mars 2023 inclus, sous le contrôle d'une commission d'enquête composée de trois membres désignés par le tribunal administratif de Strasbourg.
Elle porte sur l'utilité publique du projet, ses effets sur l'environnement, et, en application de l'article R. 122-27 du code de l'environnement, sur la mise en compatibilité du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg menée dans le cadre d'une procédure commune au titre de l'article L.122-14 du code de l'environnement. Une enquête parcellaire est menée concomitamment en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet.
L'enquête a fait l'objet de toutes les mesures publicitaires prescrites (annonces par voie de presse, affichage sur site, notifications individuelles aux propriétaires concernés par l'enquête parcellaire) et les propriétaires fonciers ont été avertis de la tenue de l'enquête.

Le dossier de l'enquête a été déposé pendant toute la durée de celle-ci dans plusieurs sites de l'Eurométropole, et a pu, en outre, être consulté et téléchargé sur les sites internet de l'Eurométropole, mais aussi de la préfecture du Bas-Rhin. Le public a été en mesure de consigner ses observations sur les registres déposés dans les points prévus à cet effet, ainsi que sur les adresses informatiques dédiées mises en place par l'Eurométropole et par la préfecture du Bas-Rhin, mais également de rencontrer la commission d'enquête au cours de ses permanences ou de lui adresser un courrier postal ou électronique.
Dans son rapport, rendu le 4 mai 2023, la commission d'enquête a rendu un avis favorable avec 9 recommandations, dont l'Eurométropole a pris acte, ainsi que 3 réserves. Des ajustements ont, ainsi, permis de faire évoluer le projet.

Par délibération en date du 28 juin 2023 valant déclaration de projet au titre de l'article L.126-1 du code de l'environnement, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg prend acte des conclusions de la commission d'enquête, réaffirme sa volonté de poursuivre le projet et confirme l'intérêt général du projet d'extension du réseau de tramway vers l'ouest de Strasbourg, et des acquisitions foncières y afférentes.
Ainsi, dans cette délibération, l'Eurométropole de Strasbourg décide :
- de lever la réserve n°1 portant « sur la mise en sens unique de la route des romains sur le

tronçon non circulé par le futur tram dès la mise en service de l'extension du tram »;

- de ne pas donner une suite favorable à la réserve n°2 portant sur « l'emplacement de la station Térence et son déplacement vers l'est » tout en y apportant des réponses précises ;

- de lever la réserve n ° 3 portant sur « l'aménagement du cheminement depuis la route de Wasselonne, à hauteur de la station ZA Eckbolsheim vers le Zénith » dont la commission d'enquête a désapprouvé le tracé ;

4- Prescriptions environnementales que devra respecter le maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites.

Les mesures dont la mise en œuvre est prévue pour compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits sont décrites dans l'étude d'impact jointe au dossier d'enquête publique. Elles portent sur les thématiques suivantes :

- Foncier et environnement humain : le tracé de l'extension du réseau de tramway vers l'ouest de l'agglomération strasbourgeoise a été défini de façon à limiter au maximum les acquisitions foncières. Il nécessitera néanmoins certaines d'entre elles : les propriétaires exploitants seront indemnisés du préjudice subi conformément aux dispositions prévues par le Code de l'expropriation. Des mesures de protections acoustiques et anti-vibratiles seront mises en œuvre, ainsi que des indemnisations pour préjudice économique des commerçants/artisans et exploitant agricole ;

- Déplacements, infrastructures et transports : le projet prévoit la reprise des pistes cyclables existantes et la réalisation de raccordements de pistes cyclables de part et d'autre du nouvel aménagement. Le maillage du réseau cyclable est conçu au regard des orientations du Plan vélo. L'Eurométropole poursuit la prise en considération des impacts sur la circulation routière et le plan de circulation du projet dont les enjeux sont fortement liés à celui de l'arrivée du tram sur le secteur ouest strasbourgeois ;

- Faune : le projet prévoit la réduction d'impact par la stricte limitation des emprises. Les mesures édictées pour les éléments végétaux et arbres d'alignement favoriseront le maintien de l'accueil d'une certaine diversité biologique, support d'une petite faune inféodée aux espaces urbains. Mise en place de mesures en faveur de la biodiversité : suivi de chantier et post aménagement (suivi biologique), sécurisation des arbres et vérification de la présence de chiroptères et insectes dans les arbres, clôture provisoire du chantier ;

- Éléments végétaux et arbres d'alignement : le projet prévoit le recours à la transplantation (si l'état phytosanitaire le permet) systématiquement recherchée pour les sujets remarquables, la replantation d'arbres d'alignement et la plantation d'espaces verts. Au total 837 arbres seront ainsi plantés et diverses mesures de compensation liées à la protection du milieu naturel en phase travaux seront mises en œuvre. Le projet prévoit aussi la limitation des risques de dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes ;

- Eaux souterraines et superficielles : le projet prévoit la mise en place d'un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et d'entretien des espaces verts selon des techniques non polluantes (démarche Zéro Phyto) ;

- Pollution des sols : dans le cadre du projet d'extension du réseau de tramway vers l'ouest de l'agglomération strasbourgeoise, les contaminations identifiées présentent principalement des risques d'exposition par contamination des eaux souterraines et par contact direct (contact

cutané, ingestion, inhalation de poussières et/ ou de vapeurs) durant la phase de travaux, notamment pour les ouvriers de chantier mais aussi les riverains. Des précautions seront mises en œuvre notamment dans gestion des matériaux identifiés comme contaminés lors des travaux d'aménagement, en respectant les contraintes réglementaires et sanitaires. Un protocole de traçabilité des terres sera mis en place. Ainsi les opérations de chantier comprendront la mise en place des aires de stockage des matériaux excavés, le tri des terres polluées jusqu'aux objectifs fixés par les études de projet ; le chargement, puis le transport des terres polluées vers un centre agréé et finalement la réception des fouilles au moyen de prélèvements d'échantillons justificatifs accompagnés d'analyses en laboratoire.

L'ensemble des mesures en faveur de l'environnement ont été chiffrées à un montant prévisionnel de l'ordre de 2,7 M€. Cette estimation prévisionnelle est intégrée au projet et sa décomposition est détaillée dans le dossier d'enquête publique du projet.

Le suivi des mesures d'insertion et des effets du projet est intégré au projet lui-même. Une attention particulière est portée sur :

- La prise en compte de la sécurité. Mise en œuvre en amont des chantiers, elle concerne l'ensemble des intervenants et services concernés par les travaux de réalisation de l'opération et permet d'analyser les risques engendrés, de définir les mesures à prendre pour assurer la co-activité entre les intervenants et la population, ainsi que les mesures à mettre en œuvre pour assurer la sécurité de chacun ;

- Le dispositif de coordination des différents intervenants et entreprises qui interviennent simultanément en plusieurs sites par la mise en place d'un comité de coordination de chantier (CCC), des réunions maîtrise et coordination des chantiers (MCC) et des réunions d'organisation temporaire du plan de circulation générale ;

- Le suivi des mesures sur le milieu physique : en phase exploitation, et en complément du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) les eaux de ruissellement sont rejetées dans le réseau existant, le service assainissement de l'Eurométropole de Strasbourg se chargera d'assurer la maintenance de ces conduites pour garantir leur bon fonctionnement ;

- Le suivi des mesures concernant le milieu naturel : les abattages d'arbres seront réalisés sous le contrôle du service gestionnaire afin d'éviter toute incidence sur les espaces et les éléments les plus remarquables tout en veillant à respecter la période favorable (éviter le dérangement de l'avifaune et chiroptères) En phase exploitation, les arbres plantés et tous les espaces verts seront entretenus par le service chargé des espaces verts ;

- Le suivi des mesures sur le cadre de vie et la santé : les sources d'émissions sonores sont essentiellement constituées par des voiries routières de profils divers. Afin de vérifier les niveaux de bruit après la réalisation du projet, des mesures pourront être réalisées aux mêmes endroits que lors de la campagne de 2021 sur le secteur concerné par le projet ;

- Le suivi des mesures sur le milieu humain et le contexte socio-économique, qui repose essentiellement sur les mesures prises en phase chantier pour contrôler l'efficacité des moyens mis en œuvre pour assurer la continuité des accès.

Le suivi des mesures s'opèrera dans les deux ans après la mise en service des extensions tramway et sera le cas échéant renouvelé au vu des résultats. En ce qui concerne la qualité de l'air et les émissions de particules, la collectivité s'inscrit dans le programme de mesures d'Atmo Grand est.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède et du déroulement de l'ensemble des étapes légales et réglementaires de la procédure, ce projet apparaît opportun et légitime et le rapport de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé, raisonnable.

Ainsi, les atteintes à la propriété privée ainsi que les atteintes résiduelles à d'autres intérêts n'apparaissent pas excessives eu égard aux nombreux avantages attendus du projet qui :

- développera la desserte maillée du territoire ouest de Strasbourg,
- augmentera l'attractivité des déplacements décarbonés alternatifs à la voiture. L'opération assure un libre choix du mode de déplacement, en développant l'offre alternative à la voiture ; par son efficacité, elle améliorera les déplacements directement réalisés sur son tracé,
- multipliera des potentialités de desserte du territoire,
- créera des connexions avec d'autres secteurs aujourd'hui en mutation. Le projet favorise les déplacements entre les quartiers et les communes de l'agglomération ainsi que l'accessibilité aux zones d'habitat et d'emplois
- densifiera le maillage du réseau cyclable sur l'ensemble du secteur desservi et le renforcement les liaisons inter quartiers et intercommunales,
- contribuera à la réhabilitation du cadre de vie dans les espaces,
- inscrira le tramway comme vecteur de dynamisation et de développement urbain respectueux de l'environnement. L'opération assurera un développement raisonné des modes de déplacement durable et solidaire, par la prise en compte des enjeux environnementaux et de qualité de l'air, de santé et de développement durable.

Les acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet sont donc reconnus d'utilité publique et déclarés comme tels par l'arrêté auquel est annexé le présent document

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral de ce jour,

Strasbourg, le 10 JUIL. 2023

La préfète

Pour la Préfète et par délégation
le Secrétaire Général

Mathieu DUHAMEL

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Mai 2024

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

ADEUS

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

CHAPITRE A COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE ---- 3

CHAPITRE B OBJET DE LA MODIFICATION N° 4 ---- 5

CHAPITRE C ÉVOLUTIONS PROPOSÉES ---- 28

PARTIE I - ENVIRONNEMENT ---- 29

Gestion économe du foncier et perspective Zéro artificialisation nette (ZAN) ---- 31
Sécurité publique ---- 42
Santé environnementale ---- 58
Biodiversité ---- 75
Énergie ---- 80

PARTIE II – PAYSAGE ET CADRE DE VIE ---- 130

Préservation des éléments de nature et paysage ---- 132
Ceinture verte ---- 161
Préservation du patrimoine bâti des communes de l'Eurométropole de Strasbourg ---- 180
Qualité urbaine ---- 193
Périmètre en attente de projet d'aménagement global ---- 292

PARTIE III – MOBILITES ---- 304

Stationnement ---- 308
Liaisons piétons–cycles ---- 319
Liaisons tous modes de déplacement ---- 347
Transports en commun ---- 376

PARTIE IV - HABITAT ---- 380

Mixité sociale ---- 382
Développement urbain et requalification urbaine ---- 405
Politique de la ville - Renouvellement urbain ---- 516
Confortement des secteurs destinés à l'habitat ---- 526

PARTIE V – ECONOMIE ---- 547

Commerce ---- 550
Développement et modernisation de zones d'activités ---- 567
Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine ---- 597

PARTIE VI - CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS ---- 632

PARTIE VII – EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ---- 732

Creation d'emplacements réservés ---- 733
Suppression d'emplacements réservés ---- 736
Ajustements d'emplacements réservés existants ---- 738

PARTIE VIII – CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES ---- 751

CHAPITRE D TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE ---- 753

CHAPITRE E PLACE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU ---- 753

D - Textes régissant l'enquête publique ---- 754

E - Place de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU ---- 754

CHAPITRE A
COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

A - Coordonnées du maître d'ouvrage

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

CHAPITRE B
OBJET DE LA MODIFICATION N° 4

B - Objet de la modification n° 4 du PLU

Rappel des procédures d'évolution du PLU

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg (couvrant 33 communes) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

PROCEDURES	DATE D'APPROBATION
Modification simplifiée n° 1	29 septembre 2017
Modification n° 1	23 mars 2018
Modification simplifiée n° 2	29 juin 2018
Modification simplifiée n° 3	19 décembre 2018
Mise à jour n° 1	8 mars 2019
Modification n° 2	27 septembre 2019
Révision n° 1	27 septembre 2019
Modification n° 3	25 juin 2021
Mise en compatibilité n° 2	25 juin 2021
Mise en compatibilité n°3	22 septembre 2022

Contenu de la modification n° 4 du PLU

La présente modification vise, quant à elle, à permettre la mise en œuvre du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

Elle compte 215 points différents. Les 33 communes couvertes par le PLU sont spécifiquement et territorialement impactées par au moins un point de modification.

Concernant la politique en matière d'environnement (partie I), la modification n° 4 du PLU met en œuvre les principes que l'Eurométropole de Strasbourg s'est fixée pour :

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

De manière plus spécifique, la modification n° 4 du PLU porte notamment sur les aspects suivants en lien avec les enjeux environnementaux :

- la prise en compte des enjeux liés à la modération de la consommation foncière par le reclassement de plusieurs zones à urbaniser ou de réserve foncière en zones naturelles ou agricoles ;

- la prise en compte des enjeux de santé et sécurité publique par :
    - mise en place d'un dispositif règlementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses ;
    - mise en place d'un dispositif règlementaire concernant les cavités et galeries souterraines ;
    - mise à jour du plan vigilance relative à des portés à connaissance transmis par l'État ;
    - mise à jour des Restrictions d'usage (RU) liées aux Sites et sols pollués (SSP).

- la prise en compte des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la transformation énergétique :
    - mise à jour du dispositif règlementaire porté par le volet « Air, climat & énergie » du PLU ;
    - évolutions pour permettre le développement de parcs solaires lacustres et centrales solaires photovoltaïques sur le territoire.

- la prise en compte des enjeux liés à la préservation de la biodiversité par la création d'un dispositif règlementaire relatif à la trame noire.

Concernant la politique en matière de paysage et cadre de vie (partie II), la modification n° 4 du PLU porte sur :

- la prise en compte des enjeux liés à la préservation des éléments de nature et de paysage :
    - inscription et ajustement d'outils règlementaires visant à préserver des espaces de nature à l'échelle du grand territoire ;
    - inscription et ajustement d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville ;
    - mise à jour du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal.

- la prise en compte des enjeux liés à la préservation de la Ceinture verte de Strasbourg par l'évolution du dispositif règlementaire existant et la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dédiée ;

- la prise en compte des enjeux liés à la préservation du patrimoine bâti par le renforcement du dispositif règlementaire relatif à la préservation du patrimoine bâti à l'échelle du grand territoire et à l'échelle communale ;

- la prise en compte des enjeux liés à la mise en place d'un cadre de vie de qualité par l'évolution du dispositif règlementaire à l'échelle du grand territoire et à l'échelle communale ;

- la prise en compte des enjeux liés à la mutation urbaine par l'inscription ou la suppression de périmètres en attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Concernant la politique en matière de mobilités (partie III), la modification n° 4 du PLU vient compléter le dispositif déjà en œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements. Elle porte notamment sur :

- l'évolution du dispositif réglementaire relatif au stationnement des vélos ;

- la mise à jour de l'OAP thématique « Déplacements » et du Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU pour intégrer des évolutions portées par le Plan Vélo et le Schéma directeur des transports en commun (SDTC) ;

- la création ou l'ajustement d'emplacements réservés dédiés à l'aménagement d'aires de stationnement, de liaisons modes actifs et/ou d'infrastructures routières.

Concernant la politique en matière d'habitat (partie IV), la modification n° 4 du PLU porte, en accord avec les orientations générales du PLU, sur :

- la prise en compte des objectifs fixés par la Loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) :
    - évolution du dispositif règlementaire relatif à la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI, SMS etc.) ;
    - mise en œuvre de projets de développement urbain, de requalification urbaine, et de projets de renouvellement urbain (NPNRU).

Concernant la politique en matière d'économie (partie V), la modification n° 4 du PLU porte sur des sujets liés au développement des zones d'activités sur le territoire de la collectivité :

- mise à jour du dispositif règlementaire pour permettre l'évolution et la modernisation de zones d'activités existantes sur le territoire ;
- mise à jour du dispositif règlementaire pour permettre le développement de l'activité agricole.

Concernant la politique en matière d'équipements et services publics (Partie VI), la modification n° 4 vise à permettre aux collectivités de conforter ou créer les infrastructures au service des habitants du territoire.

En complément de ces évolutions générales, la présente modification vise :
- à la **suppression et/ou l'ajustement d'emplacements réservés inscrits au PLU (partie VII)** afin de tenir compte de l'abandon, la réalisation ou l'évolution de certains projets portés par les collectivités ;
- **À la correction d'erreurs matérielles (Partie VIII)** consistant en la rectification d'erreurs de tracé de marges de recul notamment.

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

N°	Thématique / Commune		Résumé	Pages
Partie I. : Environnement				
Rappel de la politique de l'environnement portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Gestion économe du foncier et perspective Zéro artificialisation nette (ZAN)				
~~1~~	~~**Reclassement en zone agricole ou naturelle**~~	~~Achenheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière (IIAU) en zone naturelle (N), rue de la Bruche~~	~~35~~
~~2~~	~~**Reclassement en réserve foncière**~~	~~Geispolsheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU, rue du Tramway~~	~~36~~
~~3~~	~~**Reclassement partiel en zone agricole ou naturelle et en réserve foncière**~~	~~Lampertheim~~	~~Réorganisation de la zone IAUA2, à proximité de la zone d'équipements sportifs au Nord~~	~~37~~
4	~~**Reclassement en réserve foncière**~~	~~Lampertheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière IIAU au Sud-Est, rue de la Poste~~	~~38~~
~~5~~	~~**Reclassement en zone agricole ou naturelle**~~	~~Oberhausbergen~~	~~Reclassement d'une zone de réserve foncière en zone agricole à l'Ouest de la commune~~	~~39~~
6	**Reclassement en zone agricole ou naturelle**	Osthoffen	Reclassement d'une zone d'équipements en zone agricole au Sud de la commune pour une parcelle attenante au cimetière	40
~~7~~	~~**Reclassement en zone agricole ou naturelle**~~	~~Vendenheim~~	~~Réduction de la consommation foncière via les déclassements de la zone IIAU Sud en A et la zone IIAU rue des Fleurs en N~~	~~41~~
Sécurité publique				
8	**Coulées d'eaux boueuses**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses	43
9	**Cavités et galeries souterraines**	Eurométropole de Strasbourg	Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées	47
10	**Risques technologiques**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour du plan vigilance relative aux portés à connaissance transmis par l'État	49
11	**Risque d'inondation**	La Wantzenau	Renforcement du dispositif règlementaire lié à la préservation des systèmes d'endiguement	56
Santé environnementale				
12	**Sites et sols pollués**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour des restrictions d'usages (RU) liées aux sites et sols pollués (SSP)	60
13	**Qualité de l'air**	Eurométropole de Strasbourg	Actualisation de la carte stratégique Air et ajustement du dispositif réglementaire	70
13a	**Prévention des maladies vectorielles et prise en compte des essences allergènes**	Eurométropole de Strasbourg	Précisions relatives à des risques sanitaires : limitation de la prolifération du moustique tigre et des plantes allergènes	73
Biodiversité				
14	**Trame nocturne**	Eurométropole de Strasbourg	Réduction des impacts de la pollution lumineuse	76

Énergie				
15	**Transformation énergétique**	Entzheim	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim	88
16	**Transformation énergétique**	Eschau	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « HELMBACHER » située en entrée Nord de la commune	94
17	**Transformation énergétique**	Entzheim – Geispolsheim – Lingolsheim	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la sablière « OESCH »	100
18	**Transformation énergétique**	Entzheim – Lingolsheim	Projet de mise en place d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière « OESCH »	102
19	**Transformation énergétique**	La Wantzenau	Projet de création d'un parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière du Hohrain	106
20	**Transformation énergétique**	Oberschaeffolsheim	Projet de création d'une unité de production électrique par panneaux photovoltaïques et d'une déchetterie professionnelle au lieu-dit Musaumatt	109
21	**Transformation énergétique**	Reichstett	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de de l'entreprise Butagaz	117
22	**Transformation énergétique**	Strasbourg / Neuhof	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone	121
23	**Transformation énergétique**	Strasbourg / Port du Rhin	Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site du Port aux Pétroles du Port Autonome	124
24	**Transformation énergétique**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustements du dispositif réglementaire du volet Énergie du PLU	126

Partie II : Paysage et cadre de vie				
Rappel de la politique portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'intégration des questions liées au paysage et au cadre de vie des habitants				
Préservation des éléments de nature et paysage				
25	**Préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire**	Eschau Kolbsheim La Wantzenau Oberschaeffolsheim Souffelweyersheim Strasbourg	Inscription et ajustements d'outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire	134
26	**Préservation des éléments de nature en ville**	Bischheim Breuschwickersheim Eckbolsheim Entzheim Eschau Geispolsheim Holtzheim Illkirch-Graffenstaden Kolbsheim Lampertheim La Wantzenau Lingolsheim Mittelhausbergen Mundolsheim Niederhausbergen Oberhausbergen Oberschaeffolsheim Osthoffen Ostwald Plobsheim Reichstett Schiltigheim Souffelweyersheim Strasbourg Vendenheim	Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville	137
27	**Précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal**	Eurométropole de Strasbourg	Règlement écrit : précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant et arbres)	159
Ceinture verte				
28	**Ceinture verte**	Schiltigheim Strasbourg	Renforcement de la Ceinture verte	161
Patrimoine bâti				
29	**Patrimoine bâti**	Eurométropole de Strasbourg	Renforcement du dispositif réglementaire : travaux sur l'existant et définition du lexique	182
30	**Patrimoine bâti**	Achenheim Bischheim Blaesheim Breuschwickersheim Eckbolsheim	Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire	184

		Entzheim Geispolsheim Holtzheim Illkirch-Graffenstaden Kolbsheim La Wantzenau Lampertheim Lipsheim Lingolsheim Mundolsheim Oberhausbergen Osthoffen Ostwald Schiltigheim Strasbourg Wolfisheim		
<u>Qualité urbaine</u>				
31	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la constructibilité dans les tissus pavillonnaires diffus	194
31a	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustement des dispositions règlementaires relatives aux zones urbaines mixtes	199
32	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Blaesheim	Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot situé derrière le Château	201
33	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Eschau	Encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté	203
34	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Fegersheim	Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot de la rue du Moulin	205
35	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Lampertheim	Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois	208
36	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	La Wantzenau	Encadrement de la constructibilité le long du quai de l'Ill	211
37	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Lipsheim	Encadrement de la constructibilité de la partie habitée de la Niedermatt	213
38	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Mundolsheim	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen	215
39	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Niederhausbergen	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen	217
40	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Ostwald	Encadrement de la constructibilité du secteur du Krittweg, rue Ettore Bugatti	219
40a	**Équilibre espace bâti / espace de nature**	Ostwald	Déclassement en zone naturelle de deux secteurs de zone urbanisables situés de part et d'autre de l'allée du Bohrie	220
41	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Bischheim	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord	222
42	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège	223
43	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine à vocation mixte à la morphologie urbaine existante, rue du Général Leclerc	224
44	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Eckbolsheim	Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels, rue de l'Église	225

45	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, quartiers Vignes et Libermann	226
46	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, avenue de Strasbourg et reclassement d'une partie de ce secteur en une zone à dominante d'habitat individuel	227
47	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel entre la rue du Raisin et la rue Laure Diebold	229
48	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel, rue du Parc	230
49	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Illkirch-Graffenstaden	Ajustement de la zone urbaine identifiant des tissus bâtis hétérogènes, route de Lyon	232
49a	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Mittelhausbergen	Encadrement de la constructibilité de quatre parcelles rue des vignes	233
50	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Lingolsheim	Instauration d'une hauteur limite sur le site d'Octapharma, rue du Maréchal Foch	235
~~51~~	~~**Transition entre différentes typologies de bâti**~~	~~Mundolsheim~~	~~Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune~~	~~236~~
52	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Niederhausbergen	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats dans toute la commune	237
53	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune	240
54	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberhausbergen	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle	242
55	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Oberschaeffolsheim	Encadrement de la transition et de la mutation du tissu urbain résidentiel au Nord-Ouest de la commune	244
56	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Osthoffen	Préservation de perméabilités visuelles et inscription de transitions végétalisées dans le secteur IAU Sud	246
57	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Osthoffen	Renforcer la cohérence du tissu urbain en termes de formes urbaines au Sud-Est de la commune	248
58	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Ostwald	Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels avec le tissu bâti existant, place du Général de Gaulle	250
59	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Schiltigheim	Ajustement des hauteurs afin de s'adapter aux formes urbaines existantes	251
60	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité du tissu urbain à l'Est de la route de Brumath	256

61	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Souffelweyersheim	Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toute la commune	257
61a	**Transition entre différentes typologies de bâti**	Vendenheim	Encadrement de la constructibilité des secteurs de faubourg, route de Brumath	259
62	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Fegersheim	Ajustement de règles relatives aux abris de jardin et aux piscines dans la marge de recul par rapport à la RM83	262
62a	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Geispolsheim	Précision des principes d'aménagement et de la programmation de la zone à urbaniser, rue du Tramway	264
62b	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Lampertheim	Précision des principes d'aménagement et de la programmation de la zone à urbaniser, rue de la Poste	266
63	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Illkirch-Graffenstaden	Pérennisation de l'ambiance urbaine, route de Lyon	268
64	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	La Wantzenau	Ajout d'une disposition règlementaire relative aux clôtures dans les espaces naturels et agricoles	270
64a	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Mundolsheim	Encadrement de la constructibilité le long de la voie ferrée	271
64b	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Strasbourg - Hautepierre	Ajustement d'une disposition règlementaire relative à l'A351, avenue Pierre Corneille	275
64c	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Strasbourg – Koenigshoffen	Encadrement de la constructibilité d'un ilot urbain formé par la route des Romains, la rue Virgile et la rue Térence	278
65	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Vendenheim	Sécurisation de la voie piétonne, rue du Général de Gaulle	281
66	**Transition entre l'espace public et l'espace privé**	Vendenheim	Pérennisation des dispositions relatives aux clôtures, lotissement « les Portes du Kochersberg »	283
67	**Précision des règles**	Eurométropole de Strasbourg	Précision des règles relatives aux annexes, carports et clôtures, clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones et correction d'erreurs matérielles	285
68	**Précisions des règles**	Eurométropole de Strasbourg	Précisions apportées au rapport de présentation quant à l'application de certaines règles	291

<u>Périmètre en attente de projet d'aménagement global</u>				
69	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Niederhausbergen	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global entre la rue de l'Église et la rue Mercière	293
70	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Oberschaeffolsheim	Inscription de deux périmètres en attente d'un Projet d'aménagement global entre les rues du Général de Gaulle, de la Mairie et du Notariat	295
71	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Souffelweyersheim	Suppression d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global route de Brumath	296
72	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Koenigshoffen	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse	298
73	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Meinau	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc	300
74	**Servitude d'urbanisme : Projet d'aménagement global (PAG)**	Strasbourg – Neudorf	Inscription d'un périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim	302

Partie III : Mobilités				
Stationnement				
75	**Stationnement vélo**	Eurométropole de Strasbourg	Évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement des vélos	309
76	**Stationnement véhicules motorisés**	Breuschwickersheim	Création d'une aire de stationnement de voirie, rue Principale	312
77	**Stationnement véhicules motorisés**	Geispolsheim	Création d'une aire de stationnement arborée, rue de la Gare	313
78	**Stationnement véhicules motorisés**	Schiltigheim	Aménagement d'une aire de stationnement public, route de Bischwiller	315
78a	**Stationnement véhicules motorisés**	Schiltigheim	Aménagement d'un parking, rue Saint-Charles	317
Liaisons piétons/cycles				
79	**Évolution du dispositif règlementaire**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour de cartographie relative aux liaisons modes actifs au sein de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU	320
80	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Achenheim	Création d'un cheminement doux le long du Muehlbach entre le prolongement de la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	323
81	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Bischheim	Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la rue de l'Aigle	324
82	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Breuschwickersheim	Développement des modes doux, mise à jour du tracé des pistes cyclables	325
83	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Breuschwickersheim	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118	327
84	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Hangenbieten	Création d'une aire de halte pour cyclistes le long de la véloroute de la Bruche	328
85	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Lampertheim	Création d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim gare	329
85a	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Mittelhausbergen	Renforcement et développement de liaisons dédiées aux modes actifs entre le Sud et le Nord de la commune	331
~~86~~	~~**Aménagement de liaisons piétons-cycles**~~	~~Mundolsheim~~	~~Création de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Belloeq et Albert Schweitzer~~	~~331~~
87	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Oberhausbergen	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade municipal	335
88	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Osthoffen	Aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118	337
89	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Ostwald	Modification du cheminement doux le long de l'Ill	338
90	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Schiltigheim Strasbourg	Création de liaisons piétons-cycles au sein de la Ceinture verte	340
91	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Vendenheim	Réorganisation de l'arrière de la rue Matter	343
92	**Aménagement de liaisons piétons-cycles**	Wolfisheim	Bouclage de l'itinéraire cyclable au Sud de la RM63	345
Liaisons tous modes de déplacement				
93	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	348

94	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Élargissement de la rue du Moulin pour améliorer l'accès à la zone d'équipement au Sud de la commune	349
95	**Aménagement de liaisons tous modes**	Breuschwickersheim	Élargissement de la rue des Vignes entre la RM35 et la RM118 pour la sécurisation de l'axe de circulation	350
96	**Aménagement de liaisons tous modes**	Eckwersheim	Élargissement de la rue des Ormes pour améliorer l'accessibilité vers la rue de Hoerdt	351
97	**Aménagement de liaisons tous modes**	Geispolsheim	Adaptation du projet de voirie à la circulation, rue de l'Étang	353
98	**Aménagement de liaisons tous modes**	Hoenheim	Création d'une nouvelle voirie d'accès, depuis la rue de la Ville, à la zone de réserve foncière localisée au Nord de la commune	355
99	**Aménagement de liaisons tous modes**	Hoenheim Souffelweyersheim	Optimisation du projet de liaison entre la rue de la République et la rue de la Fontaine	357
100	**Aménagement de liaisons tous modes**	Lingolsheim	Création de nouvelles voiries d'accès, au parc club des tanneries depuis l'avenue Schuman en direction de l'éco-quartier des tanneries	360
~~101~~	~~**Aménagement de liaisons tous modes**~~	~~Mundolsheim~~	~~Élargissement de la portion Sud de la rue de la Souffel~~	~~362~~
102	**Aménagement de liaisons tous modes**	Niederhausbergen	Élargissement ponctuel de la rue de Hoenheim	363
103	**Aménagement de liaisons tous modes**	Ostwald	Création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp (y compris une piste cyclable séparée et deux trottoirs).	365
104	**Aménagement de liaisons tous modes**	Schiltigheim	Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses	366
105	**Aménagement de liaisons tous modes**	Souffelweyersheim	Sécurisation du carrefour entre la rue de France et la rue de Provence	368
106	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Hautepierre	Création d'une voirie de liaison vers la nouvelle réserve foncière issue de l'opération de l'échangeur des Forges	370
107	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Koenigshoffen	Ajustement du front bâti route des Romains au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière	372
108	**Aménagement de liaisons tous modes**	Strasbourg – Neudorf	Élargissement ponctuel de la route du Polygone	374
<u>Transports en commun</u>				
109	**Évolution du dispositif règlementaire**	Eurométropole de Strasbourg	Mise à jour de cartographies relatives aux transports en commun au sein du Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU	377

Partie IV. : Habitat				
Rappel de la politique de l'habitat portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Mixité sociale				
110	**Développement de la production de logements sociaux**	Eurométropole de Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI) par la réduction de la part maximale de logements en accession sociale pouvant être produite au sein des SMS	388
111	**Développement de la production de logements sociaux**	Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du Secteur de mixité sociale (SMS1)	390
112	**Développement de la production de logements sociaux**	Illkirch-Graffenstaden Strasbourg	Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du Secteur de mixité sociale (SMS2)	393
112a	**Développement de la production de logements sociaux**	Hoenheim	Augmentation de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS3), route de Brumath	394
112b	**Développement de la production de logements sociaux**	Lampertheim	Augmentation de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS14), ensemble de la commune	396
113	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Illkirch-Graffenstaden	Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de Secteurs de mixité sociale (SMS2)	398
114	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Ostwald	Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de Secteurs de mixité sociale (SMS4 et SMS12)	399
115	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Strasbourg	Mise en œuvre d'une production équitablement répartie en logements sociaux par l'inscription de Secteurs de mixité sociale (SMS) dans les secteurs dépourvus	401
116	**Répartition équilibrée des logements sociaux**	Strasbourg – Neudorf	Mise en œuvre d'une production plus équitablement répartie à l'aide de la modification des Secteurs de mixité sociale à Neudorf Centre (SMS1)	403
Développement urbain et requalification urbaine				
116a	**Construire la ville sur la ville**	Bischheim	Projet de requalification de maisons individuelles situées rue de La Robertsau, en un projet à vocation mixte sous la forme de grands ensembles d'immeubles collectifs	406
117	**Construire la ville sur la ville**	Entzheim	Projet de requalification de deux dents creuses situées en entrée Est du bourg, le long de la route de Strasbourg	408
118	**Construire la ville sur la ville**	Entzheim	Projet de requalification de la zone d'équipements située rue du Maréchal Ferrant : autoriser une programmation résidentielle	410
119	**Construire la ville sur la ville**	Hangenbieten	Projet de requalification du cœur de village (site Lohr) : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle	411
120	**Construire la ville sur la ville**	Hoenheim	Projet de requalification deux secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne autour du pôle d'échanges multimodal de la gare de Hoenheim	417
121	**Construire la ville sur la ville**	Schiltigheim	Projet de requalification du site Critt Matériaux, rue Saint-Junien : autoriser une programmation résidentielle	426
122	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Montagne-Verte	Projet de requalification du site Gremmel : autoriser une programmation mixte pour du logement et de l'activité	430
123	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Centre	Projet de requalification de la deuxième tranche du secteur Marcot Nord : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle	436

124	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Esplanade	Projet de valorisation du secteur Esplanade (schéma d'orientation de quartier)	445
125	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Wacken	Projet de requalification du site Mercure : autoriser une programmation mixte	448
126	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Neudorf / Port du Rhin	Évolution du Plan guide et des Restrictions d'usage (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives	458
127	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg – Meinau	Requalification du site Stellantis, avenue de Colmar / rue du Maréchal Lefebvre	482
128	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Neuhof	Prise en compte de la démarche de concertation pour la définition du schéma d'orientation et du développement urbain du Neuhof Sud	492
129	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Neuhof	Projet de requalification autour des rues Paul Dopff et Jules Védrines pour l'implantation d'un équipement sportif et d'un programme de logements	502
130	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Orangerie-Conseil des XV	Projet de requalification de la parcelle 17 rue du Général Picquart pour l'implantation d'un projet de logements sociaux	509
131	**Construire la ville sur la ville**	Strasbourg - Robertsau	Projet de requalification du site de l'église protestante de la Cité de l'Ill	511
Renouvellement urbain				
132	**Politique de la Ville – Rénovation Urbaine**	Strasbourg - Elsau	Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du Plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau	518
133	**Politique de la Ville – Rénovation Urbaine**	Strasbourg – Robertsau	Développement de l'agriculture urbaine dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités Fertiles »	521
Confortement des secteurs destinés à l'habitat				
134	**Modification du zonage d'activité**	Achenheim	Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue du Canal	527
135	**Modification du zonage d'activité**	Eschau	Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue des Sports	528
136	**Adaptation du zonage à l'usage**	Eschau	Urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École	530
137	**Adaptation du zonage à l'usage**	Plobsheim	Rectification d'une erreur matérielle de zonage, rue du Moulin	532
138	**Adaptation du zonage à l'usage**	Strasbourg – Robertsau	Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire – rue des Fleurs	535
139	**Développement urbain**	Blaesheim	Adaptation du zonage d'une maison d'habitation située en zone d'urbanisation future – secteur des Bas Coteaux et rue du Maréchal Foch	537
139a	**Développement urbain**	Strasbourg – Robertsau	Urbanisation des franges de la zone d'activité agricole, rue Mélanie	538
140	**Développement urbain**	Wolfisheim	Projet du Scheidweg - Ajustement du phasage et précisions quant à la programmation en logements	544

Partie V. : Économie				
Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg				
Commerce				
141	**Encadrement du commerce**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la constructibilité des « dark stores » et « dark kitchen »	554
141a	**Encadrement du commerce**	Oberhausbergen	Renforcement d'une zone commerciale – route de Mittelhausbergen	556
142	**Encadrement du commerce**	Strasbourg - Hautepierre	Restriction relative aux commerces de gros, de détail et de restauration dans la maille Athena	559
143	**Ouverture au commerce**	Souffelweyersheim	Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35	561
~~144~~	~~**Ouverture au commerce**~~	~~Vendenheim~~	~~Élargissement des vocations sur la friche Coop' Choux, route de Brumath~~	~~566~~
Développement et modernisation de zones d'activités				
145	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eurométropole de Strasbourg	Encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées à une activité artisanale en zones d'activités	568
146	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eurométropole de Strasbourg	Précision des règles relatives aux hébergements hôteliers au sein de zones urbaines spécifiques destinées aux activités économiques	569
147	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Eschau Illkirch-Graffenstaden	Projet d'extension de la gravière HELMBACHER (Chantier Eschau 3)	570
148	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Geispolsheim	Projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM83	573
149	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch-Graffenstaden	Projet d'extension de la société OTE Ingénierie, rue de la Lisière	575
150	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch-Graffenstaden	Projet d'extension de la société Herta, route Jean-Pierre Clause	578
151	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Illkirch-Graffenstaden	Confortement des activités et amélioration des mobilités, rue de l'Industrie	579
~~152~~	~~**Développement et modernisation de zones d'activités**~~	~~Mundolsheim~~	~~Élargissement des vocations de la zone d'activités des Maréchaux localisée au Sud de la commune~~	~~582~~
153	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Schiltigheim	Modification du zonage d'équipements pour permettre de l'artisanat, route de Bischwiller	583
154	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Strasbourg – Centre-Gare	Mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par la Grenze-Creative Vintage, rue Georges Wodli	585
155	**Développement et modernisation de zones d'activités**	Strasbourg – Meinau	Dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers	587
156	**Ouverture à l'urbanisation**	Vendenheim	Ouverture partielle à l'urbanisation dans le cadre du projet de reconversion du site EPSAN, le long de la RM301	591

<u>Développement de l'agriculture urbaine et péri-urbaine</u>				
157	**Développement de l'activité agricole**	Achenheim	Projet de création d'une écurie active à l'Ouest de la commune	598
158	**Développement de l'activité agricole**	Blaesheim	Développement de l'activité agricole à l'Est de la commune	601
159	**Développement de l'activité agricole**	Eckwersheim	Développement des activités de maraîchage, route d'Olwisheim et rue de Hoerdt	603
160	**Développement de l'activité agricole**	Holtzheim	Reclassement de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités, vers une destination d'activité agricole, au Nord de la voie ferrée	606
161	**Développement de l'activité agricole**	Holtzheim	Encadrement de la constructibilité de zones agricoles, au Sud-Est de la commune	610
162	**Développement de l'activité agricole**	Illkirch-Graffenstaden	Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee	611
163	**Développement de l'activité agricole**	Kolbsheim	Développement de l'activité agricole à l'Ouest de la commune	614
164	**Développement de l'activité agricole**	La Wantzenau	Implantation d'une grange de stockage agricole, rue de Rochechouart	616
164a	**Développement de l'activité agricole**	Oberschaeffolsheim	Encadrement de la constructibilité d'une zone naturelle au Nord-Ouest de la commune	618
165	**Développement de l'activité agricole**	Osthoffen	Développement de l'activité agricole à l'Est et à l'Ouest de la commune	620
166	**Développement de l'artisanat en lien avec l'activité agricole**	Plobsheim	Création d'un STECAL pour autoriser une activité artisanale de triage et d'ensachage de légumineuses	622
166a	**Développement de l'artisanat en lien avec l'activité agricole**	Plobsheim	Confortement d'une activité agricole en entrée Sud de la commune de Plobsheim	625
167	**Jardins familiaux**	Eckbolsheim	Aménagement de jardins familiaux situés rue Niederholz	627
168	**Jardins familiaux**	Fegersheim	Aménagement de jardins familiaux entre la rue des Iris et la rue de Lyon	629
169	**Jardins familiaux**	Strasbourg – Cronenbourg	Pérennisation de jardins familiaux, rue Loess	631

Partie VI : Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics				
170	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eurométropole de Strasbourg	Ajustement des obligations de végétalisation au regard de la situation initiale des projets et des dernières évolutions réglementaires	634
171	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Bischheim	Restructuration de l'école des Prunelliers et création d'une liaison piétons-cycles	639
172	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Eckwersheim	Réorganisation du pôle d'équipements et de loisirs, route d'Olwisheim	641
173	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Entzheim	Extension du pôle d'équipements destiné à la petite enfance, rue du Tramway	650
174	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Fegersheim	Extension et réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, rue de l'École	653
175	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Fegersheim	Extension du stade, rue de l'Étang	655
176	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Développement d'équipements publics en entrée Est de la commune	657
177	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Geispolsheim	Confortement des équipements publics, rue Tomi Ungerer	659
178	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Illkirch-Graffenstaden	Création d'un cimetière métropolitain sur le secteur du Baggersee	661
179	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lampertheim	Aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours	664
179a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lampertheim	Aménagement d'une sous-station électrique, à l'angle entre la voie ferrée et la RM64	666
180	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lingolsheim	Projet d'extension du cimetière de la commune, rue de Graffenstaden	668
181	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lingolsheim	Développement des équipements communaux dans la Plaine des Sports	670

182	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lipsheim	Développement d'un site de gestion des déchets verts, Viehwerb	673
183	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Lipsheim	Projet d'extension des équipements scolaires, rue de l'Église	675
183a	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Mittelhausbergen	Extension du complexe sportif et culturel, rue des Jardins	677
184	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Niederhausbergen	Renforcement de la zone d'équipements localisée au Sud de la commune	679
185	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Niederhausbergen	Devenir de l'ancienne prison localisée rue Mercière	680
186	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Aménagement d'un parc public entre la rue de la Paix et la rue du Moulin	682
187	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Oberhausbergen	Développement du site « AMRESO BETHEL », rue de la Victoire	684
~~188~~	~~**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**~~	~~Schiltigheim~~	~~Création d'un centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann, rue du Château d'Angleterre~~	~~686~~
190	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim	Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation Saint-Vincent de Paul, rue Saint-Charles	688
191	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Souffelweyersheim	Extension du bâtiment de la Mairie, place du Général de Gaulle	691
192	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Schiltigheim Strasbourg – Cronenbourg	Pérennisation d'un équipement cultuel, entre la route de Hausbergen et la rue de Hochfelden	693
193	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Centre	Relocalisation des crèches des Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS)	695
194	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Cronenbourg	Implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sur le site des Ducs d'Alsace	707
195	**Création et confortement d'équipements d'intérêt**	Strasbourg – Esplanade	Régularisation de la zone sportive du gymnase Louvois en zone d'équipements	710

	collectif et services publics			
196	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Koenigshoffen	Création d'un équipement public d'intérêt collectif et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains	711
197	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Meinau	Confortement de la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord de la Plaine des Bouchers	713
198	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Montagne-Verte	Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG	716
199	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Neuhof	Mise en conformité pour l'extension de l'Aire de grand passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg	723
200	**Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics**	Strasbourg – Robertsau	Extension de l'école européenne de Strasbourg	729

Partie VII : Évolution des emplacements réservés (ER)				
Création d'emplacements réservés (ER)				
Suppression d'emplacements réservés existants (ER)				
201	**Suppression d'Emplacements réservés existants (ER)**	Achenheim Bischheim Breuschwickersheim Eckwersheim Fegersheim Lingolsheim Niederhausbergen Oberhausbergen Oberschaeffolsheim Osthoffen Ostwald Wolfisheim	Suppression d'Emplacements réservés après acquisition foncière, évolution ou abandon des projets	736
Ajustement d'emplacements réservés existants (ER)				
202	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Geispolsheim	Ajustement de l'Emplacement réservé GEI64, rue du Maréchal Foch	740
203	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Niederhausbergen	Ajustement de l'Emplacement réservé NIH5, rue de Haldenbourg	742
204	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Oberhausbergen	Ajustement de l'Emplacement réservé OBH8, rue de Mittelhausbergen	743
205	**Ajustements d'Emplacements réservés existants (ER)**	Strasbourg – Montagne-Verte	Ajustement de l'Emplacement réservé EMV1, allant de la rue de l'Abbé Lémire à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck	745
206	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Vendenheim	Ajustement de l'Emplacement réservé VEN 2, rue de la Forêt	747
207	**Ajustements d'emplacements réservés existants (ER)**	Vendenheim	Ajustement des Emplacements réservés VEN35 et VEN37, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo	749
PARTIE VIII – CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES				

La modification n° 4 du PLU respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

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

Évaluation environnementale des plans et programmes

Afin de mettre en avant sa démarche de prise en compte de l'environnement, l'Eurométropole de Strasbourg a réalisé une évaluation environnementale de la procédure afin d'appréhender les incidences notables prévisibles de la modification n° 4 du PLU.

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

Elle ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement et ainsi, elle ne vise pas à se substituer à l'évaluation environnementale d'un projet. Dès lors qu'il y sera soumis, chaque porteur de projet effectuera ses propres démarches en phase pré-opérationnelle.

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

- le rapport environnemental dénommé « Modification n° 4 - évaluation environnementale » ;
- des compléments sont apportés à l'évaluation environnementale initiale (tome 5 du rapport de présentation du PLU) ; des mises à jour cartographiques peuvent compléter la présente pièce, avant approbation ;
- une synthèse des études collectées par l'Eurométropole de Strasbourg concernant la qualité des sols en cas de changement d'usage. Ces éléments sont présentés dans la présente note, point par point, pour tenir compte de la spécificité de chaque site.

Conformément à l'article L.122-7 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU fait l'objet d'un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe). Cet avis est mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

L'Eurométropole de Strasbourg a apporté ses réponses à l'avis de la MRAE dans le cadre de son mémoire en réponse remis à la commission d'enquête. Elles sont également jointe au dossier en vue de son approbation.

Organisation de la présente note de présentation

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n° 4 du PLU et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être intégrée, tout comme son évaluation environnementale, au rapport de présentation qu'elles complètent et modifient.

La présentation des évolutions proposées (Chapitre C) est organisée selon une entrée thématique, qui permet d'avoir une vision d'ensemble des modifications du PLU à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Les sujets abordés sont organisés selon les entrées suivantes :

- Partie I – Environnement ;
- Partie II – Paysage et cadre de vie ;
- Partie III – Mobilités ;
- Partie IV – Habitat ;
- Partie V – Économie ;
- Partie VI – Création et confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Partie VII – Évolution des Emplacements réservés (ER).
- Partie VIII – Correction d'erreurs matérielles

Les principales parties ou sous-parties font l'objet d'une introduction qui :

- peut rappeler de manière synthétique la philosophie générale du PLU sur une thématique ou un sujet précis ;
- permet au lecteur de contextualiser les points de modifications proposées qui s'y rattachent.

NB : les données chiffrées (surfaces, nombres d'objets,…) liées aux évolutions du règlement graphique sont susceptibles d'être ajustées suite à l'intégration des données SIG M4 au PLU en vigueur.

CHAPITRE C
ÉVOLUTIONS PROPOSÉES

C – Évolutions proposées

PARTIE I - ENVIRONNEMENT

Afin de concevoir un développement équilibré, responsable et durable, le Plan local d'urbanisme (PLU) intègre l'environnement dans le projet de territoire comme un élément à part entière, au même titre que l'économie, l'habitat ou les déplacements.

Dès son élaboration, mais également par le biais des évolutions successives de son document de planification, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée à intégrer dans sa politique d'aménagement du territoire, les défis auxquels notre société fait face sur le plan environnemental.

L'adaptation au changement climatique, la lutte contre la perte de la biodiversité, la transition énergétique sont autant de préoccupations qui guident l'Eurométropole de Strasbourg et les communes dans leurs choix en matière d'aménagement.

Les phénomènes climatiques récents et leurs impacts sur les écosystèmes démontrent l'intérêt de multiplier les leviers d'actions en matière d'environnement, afin de préserver le fonctionnement écologique et la qualité de vie de la population.

De manière générale, les enjeux environnementaux sont appréhendés au sein du PLU selon les principes suivants :

- permettre la mise en œuvre du projet de territoire en traitant les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, en lien avec la démarche « Éviter, réduire et compenser ». La logique « d'inversion du regard » a été suivie dès l'engagement des réflexions sur le projet de territoire ;
- inscrire son développement dans une logique de réduction de la consommation foncière, avec en perspective l'objectif du Zéro artificialisation nette (ZAN) qui doit être atteint à l'échelle nationale en 2050.
  Si l'évitement n'est pas toujours envisageable, le PLU s'attache, en priorité, à préserver les espaces les plus sensibles du point de vue du fonctionnement écologique à l'échelle de la métropole comme à l'échelle de chaque secteur de projet. Les mesures de réduction et de compensation sont choisies que si l'évitement n'a pas pu être mis en œuvre.
- identifier et intégrer les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique, le plus en amont possible par rapport à la réalisation des projets urbains et ce dès la phase de planification.

La prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU repose également sur l'articulation d'approches complémentaires à plusieurs échelles : celles de la Région Grand Est, de l'Alsace et du bassin de vie de Strasbourg notamment avec le Schéma régional d'aménagement (SRADDET) et le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), mais aussi celles de chacune des communes et de chacun des secteurs de développement urbain.

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

La présente modification porte sur les sujets suivants en matière d'environnement :

- **l'optimisation du foncier et la lutte contre l'artificialisation des sols** ;
- **la santé environnementale**, en lien avec la qualité des sols et des sous-sols, la qualité de l'air et la réduction des nuisances acoustiques ;
- **la sécurité publique**, en procédant à la mise à jour du dispositif réglementaire existant au regard de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de risques technologiques, de qualité des sols et des sous-sols et en abordant une nouvelle thématique : la prévention contre les coulées d'eaux boueuses ;
- **la préservation de la biodiversité**, en renforçant le dispositif existant sur les enjeux liés à la pollution lumineuse et à la trame nocturne ;
- **la transition énergétique**, en permettant le développement de projet d'installation de centrales solaires et en précisant certaines dispositions règlementaires ;

Chacune de ces thématiques fait l'objet d'un propos introductif qui vise à :
- présenter les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- rappeler les enjeux en terme d'aménagement du territoire et justifier les évolutions proposées du PLU.

Puis, il est précisé dans la présente note les déclinaisons règlementaires qui sont proposées. Celles-ci sont traduites soit par territoire (commune, quartier, …) soit à l'échelle de la métropole, en fonction des spécificités locales.

GESTION ÉCONOME DU FONCIER ET PERSPECTIVE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN)

Rappel des ambitions portées par le PLU en matière de modération de la consommation foncière

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

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

A sa propre échelle, le PLU vise à inscrire le développement de l'Eurométropole de Strasbourg selon une logique de gestion économe du foncier. Elle se traduit par deux approches complémentaires :

- la réduction de l'artificialisation des sols ;
- l'optimisation de l'usage du foncier.

Pour cela, le PLU mobilise plusieurs leviers conjointement :

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

Ces choix ont permis de reclasser plus de 850 ha de zones d'urbanisation future en zone agricole ou naturelle, par rapport aux anciens POS et PLU communaux. Il s'agit d'un résultat net, après intégration des nouvelles zones à urbaniser du PLU.

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

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

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

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

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

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

Le défi pour l'Eurométropole de Strasbourg est donc de prioriser le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et de trouver le meilleur équilibre entre développement démographique et économique, modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et la pérennisation des espaces naturels et agricoles.

Cet objectif en faveur de la lutte contre l'artificialisation d'espaces agricoles ou forestiers ne doit pas pour autant minimiser l'intérêt des espaces de nature en ville.

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

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

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

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

Articulation de la modification n° 4 et les enjeux de réduction de l'artificialisation des sols

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

La maîtrise de la consommation foncière est favorisée par la densification, le renouvellement urbain, en maîtrisant le mitage des espaces non bâtis. Ainsi le développement urbain envisagé dans le cadre de la modification n° 4 est privilégié au sein même de l'enveloppe urbaine et principalement au travers de la requalification de sites d'ores et déjà urbanisés, parfois en friche.

L'ouverture à l'urbanisation des zones (environ 11,2 ha) proposées dans le cadre de la modification n° 4 concerne des zones d'ores et déjà fléchées pour l'urbanisation au PLU approuvé en 2016.

Elles sont liées à la pérennisation et au développement d'équipements publics au développement économique et à l'agriculture nourricière. Quatre zones de réserve foncière (IIAU) sont partiellement concernées :

- à Eckwersheim, dans le prolongement du pôle d'équipements sportifs et de loisirs de la commune, où il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 2,7 ha. La restauration et le développement de ces équipements sont en lien avec les activités des associations sportives présentes sur le secteur ;
- à Entzheim, dans la continuité des équipements scolaires présents à proximité du site. Il est proposé à ce titre une ouverture à l'urbanisation d'environ 0,7 ha, permettant l'aménagement d'une école maternelle et ses abords ;
- à Holtzheim, dans le cadre du développement des Zones d'activités agricoles (ZAA). Il s'agit d'un nouveau concept que l'Eurométropole de Strasbourg souhaite mettre en œuvre pour favoriser le maraichage et l'alimentation en circuit court sur son territoire (cf. partie dédiée au développement économique). L'artificialisation induite y sera réduite ;
- à Vendenheim, dans la continuité de la zone d'activités de Hoerdt, où il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 2,8 ha. En contrepartie, environ 4,3 ha sont reclassés en zone naturelle, le long du Neubaechel, afin de garantir la préservation du corridor écologique lié au cours d'eau.

Parallèlement, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit son engagement en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Plusieurs zones U ou AU font l'objet d'un reclassement. Ces reclassements concernent des zones au sein de la Ceinture verte, à Osthoffen, Ostwald ainsi qu'à Vendenheim.

Globalement, ces reclassements représentent une superficie d'environ 21,9 ha. Le bilan ouvertures à l'urbanisation / déclassements est donc d'environ + 10,7 ha au bénéfice des zones agricoles A ou naturelles N.

Ces évolutions en faveur de la préservation des espaces agricoles et naturels sont à appréhender à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrivent dans une logique de mesures d'accompagnement liées à des procédures à venir qui impliqueraient une consommation des sols.

Cela peut notamment concerner le projet de zone d'activités de Fegersheim, à l'Ouest de la RM1083 dont le lancement des études pré-opérationnelles a été acté le 28 juin 2022 par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg.

Afin de dynamiser les zones d'activités existantes, certaines zones UX et IAUX font l'objet ponctuellement d'ouverture des vocations de telle manière à promouvoir la mixité des fonctions ou les services de proximité aux salariés.

En ce qui concerne l'habitat, la modification n° 4 du PLU, tout comme la modification n° 3 adoptée en juin 2021, ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Elle privilégie la requalification de sites déjà situés en milieu urbain, au plus près des services à la population et des transports en commun. On peut notamment citer les sites suivants :

- à Hangenbieten, le site Lohr, au cœur de la commune ;
- à Schiltigheim, le site Crit Matériaux ;
- à Strasbourg, les sites Gremmel, Marcot, Mercure, Stellantis et la poursuite de la ZAC des Deux Rives.

L'ensemble de ces évolutions contribue à lutter contre l'artificialisation des sols tout en poursuivant les objectifs en matière de développement économique et de l'habitat. Les 21,9 ha qu'il est proposé de reclasser en zone agricole ou naturelle, s'ajoutent aux espaces déjà préservés lors des procédures passées :

- élaboration du PLU - 2016 : 16 200 ha dont 800 ha de zones inconstructibles par rapport aux POS ;
- modification n° 2 et révision n° 1 du PLU - 2019 : +50 ha de zones inconstructibles ;
- modification n° 3 du PLU - 2021 : +16 ha de zones inconstructibles ;
- mise en compatibilité n° 2 du PLU - 2021 : -3 ha de zones inconstructibles ;
- modification n° 4 en cours : bilan net de +10,7 ha de zones inconstructibles.

~~1. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune d'ACHENHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière en zone naturelle, rue de la Bruche~~

~~2. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune de GEISPOLSHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière, rue du Tramway~~

~~3. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune de LAMPERTHEIM – Réorganisation de la zone IAUA2, à proximité de la zone d'équipements sportifs au Nord~~

~~4. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune de LAMPERTHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone IAUA2 en zone de réserve foncière au Sud-Est, rue de la Poste~~

~~5. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune d'OBERHAUSBERGEN – Reclassement d'une zone de réserve foncière en zone agricole à l'Ouest de la commune~~

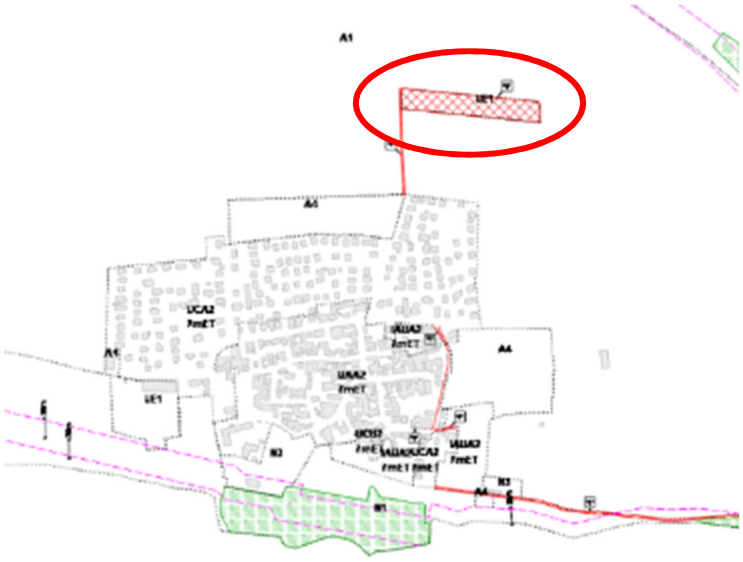
6. Commune d'OSTHOFFEN – Reclassement d'une zone d'équipements en zone agricole au Nord de la commune pour une parcelle attenante au cimetière

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la révision approuvé le 27 septembre 2019, le Plan local d'urbanisme avait prévu un emplacement réservé pour un futur cimetière pour la commune.
L'emplacement réservé pour cet équipement comprend deux parcelles :

- la parcelle section 47 n° 57 qui est un terrain appartenant à la commune ;
- la parcelle section 47 n° 359 appartenant à un privé.

La commune estime que la parcelle 47 n° 57 suffit amplement à la réalisation du cimetière, elle demande de remettre la parcelle privée en zone agricole.



Capture d'écran du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de :

- reclasser une zone d'équipements (UE) en zone agricole (A1) au Sud de la commune pour une parcelle attenante au cimetière cadastrée section 47 n° 359
- d'ajuster l'emplacement réservé en supprimant la parcelle section 47 n° 359 et mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU

OST	6	Création d'un nouveau cimetière au lieu-dit Kappelweg.	Eurométropole de Strasbourg	~~134,36~~ 118,33

**superficie donnée à titre indicatif*

~~7. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune de VENDENHEIM – Réduction de la consommation foncière via le déclassement de la zone de réserve foncière rue des Fleurs en zone naturelle~~

SÉCURITÉ PUBLIQUE

Les enjeux de sécurité publique pris en compte dans le cadre du PLU relèvent de risques qui peuvent être de différentes natures :

- les risques naturels (inondations, coulées d'eau boueuses, …) ;
- les risques technologiques ;
- les risques « d'origine mixte » comme le risque d'effondrement lié aux galeries et cavités souterraines.

Certains font l'objet de règlementations de rang supérieur, notamment ceux pour lesquels l'Etat est compétent (Plan de prévention des risques, Porté à connaissance, arrêtés préfectoraux, …) et sont annexés au PLU en tant que Servitudes d'utilité publique (SUP). D'autres sont traduites dans le volet réglementaire du PLU.

Au travers de la mise en œuvre de ce dispositif complémentaire, l'Eurométropole de Strasbourg vise à appréhender les enjeux de sécurité publique dans sa politique d'aménagement du territoire. L'enjeu est de traduire les ambitions de la collectivité : ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et inscrire son développement dans une logique de « territoire résilient ».

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé :

- de définir un dispositif réglementaire en faveur de la prévention contre les risques liés aux coulées d'eau boueuse ;
- de mettre à jour le dispositif concernant les cavités et galeries souterraines en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- d'actualiser les périmètres liés aux Installations classées pour l'environnement (ICPE) suite aux portés à connaissance de l'Etat ;
- de compléter le dispositif concernant la prévention contre le risque d'inondation pour éviter l'implantation d'installations de type clôture dans les ouvrages d'endiguement.

8. Eurométropole de STRASBOURG – Mise en place d'un dispositif réglementaire de prévention contre les risques de coulées d'eaux boueuses

a. Présentation – Explications – Justifications

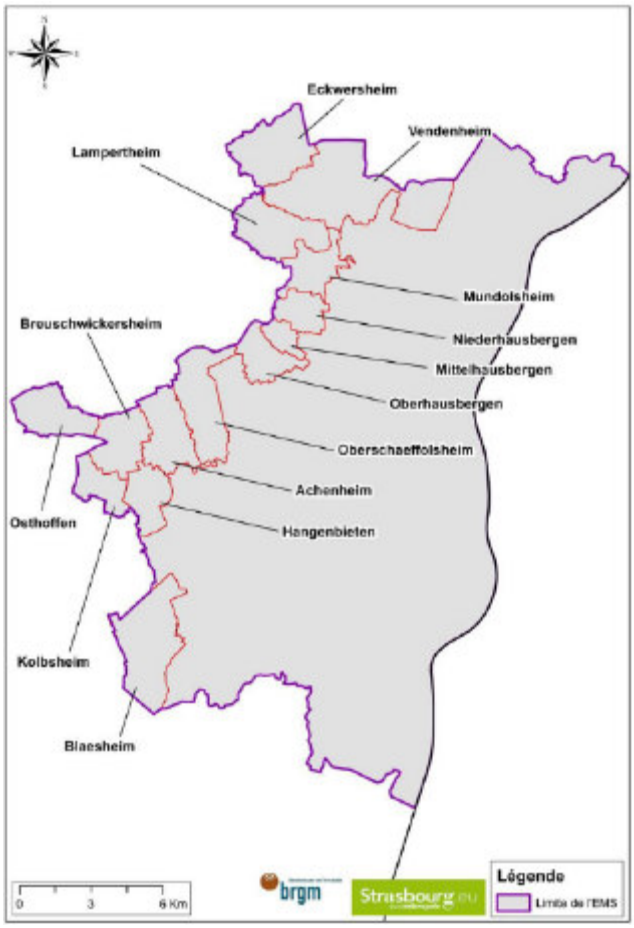
Les Coulées d'eaux boueuses (CEB) peuvent être définies comme des écoulements fluides à forte charge sédimentaire, provenant de processus d'érosion hydrique du sol.

Les paysages du Kochersberg sont marqués par la prédominance d'openfields de cultures de printemps, essentiellement représentées par le maïs. Les cultures de printemps constituent, avec les pratiques de labour auxquelles elles sont associées, un élément déterminant dans la fréquence des événements de coulées d'eaux boueuses. Ces cultures présentent en effet un couvert végétal peu développé au moment où surviennent les orages de printemps, aux mois de mai et juin, au niveau de parcelles présentant une faible stabilité structurale du fait de leurs caractéristiques pédologiques et de la façon dont elles sont travaillées. Ainsi, les précipitations impactent directement le sol qui n'est pas encore protégé par le feuillage, et dont la cohésion est déjà compromise par le labour.

L'augmentation de la fréquence et de l'intensité des événements pluvio-orageux à une période où les sols des parcelles agricoles sont à nu a engendré une aggravation des dommages liés au coulées d'eaux boueuses sur un territoire déjà sensible à ces phénomènes. Les événements de 2016, 2017 et 2018 ont abouti à plusieurs demandes de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

L'Eurométropole de Strasbourg s'est dotée de la compétence Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) ainsi que la compétence complémentaire définie par l'alinéa 4 de l'article L.211-7 du Code de l'environnement : « la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou la lutte contre l'érosion des sols ».

L'Eurométropole de Strasbourg a depuis la responsabilité de réaliser des études et travaux pour assurer la protection des biens et personnes contre les coulées d'eaux boueuses pour les 14 communes de son territoire concernées par ce risque.



Communes de l'Eurométropole de Strasbourg concernées par le risque de coulées d'eaux boueuses (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les paramètres déterminants dans la genèse de l'aléa et du risque de coulées d'eaux boueuses sont les suivants :

- topographie : pentes, talwegs ;
- météorologiques : pluies intenses ;
- agricoles : culture implantée, mode de travail du sol, dimension du parcellaire, éléments paysagers ;
- extension urbaine : constructions en zones exposées à l'aléa.

Les deux premiers éléments ne pouvant faire l'objet d'interventions / d'actions, la stratégie de l'Eurométropole de Strasbourg repose sur les effets bénéfiques cumulés de 3 axes d'intervention complémentaires au niveau du milieu agricole :

- la transition agricole grâce à un partenariat engagé depuis 2010 entre la ville de Strasbourg, l'Eurométropole de Strasbourg, la Chambre d'agriculture d'Alsace et Bio en Grand Est renouvelé le 26 septembre 2021 ;
- les techniques agro-écologiques lesquelles présentent également de réels bénéfices environnementaux (biodiversité, infiltration, stockage du carbone, etc.) ;

- un dispositif de Paiements pour services environnementaux, encore à l'étude permettant de rémunérer les services écosystémiques que l'agriculture rend au territoire (il viendra compléter les actions de sensibilisation et d'accompagnement individuel ou collectif déployées jusqu'alors).

Au titre des techniques agro-écologiques, dès 2018, un programme d'étude en collaboration avec le Bureau de recherche géologique et minière (BRGM) a permis de proposer un programme d'actions priorisé, accompagné d'un plan de déploiement établi sur la période 2020 et 2025.

Cette stratégie est basée sur la mise en œuvre de dispositifs d'hydraulique douce (haies, fascines vivantes, bandes enherbées etc. implantées majoritairement au sein des parcelles agricoles), jouant le rôle de frein et de filtre hydrauliques.

En complément de ces dispositifs curatifs, un travail d'animation et de sensibilisation est mené auprès des exploitants agricoles pour la mise en œuvre d'assolements concertés. Cette pratique préventive, déployée au niveau des bassins versants à risque, vise la diversification des semis et l'alternance entre cultures de printemps et cultures d'hiver.

Ces dernières assurent une couverture du sol lors des épisodes pluvio-orageux printaniers, limitant de fait le risque d'érosion des sols et de formation de coulées d'eaux boueuses.

Le second paramètre sur lequel il est possible d'intervenir est lié à l'urbanisation. En effet, de nombreuses constructions ont été réalisées en dépit de toute considération de l'aléa de coulées d'eaux boueuses et de ruissellement non urbain.

L'intégration de ces éléments au PLU a deux objectifs majeurs :

- ne pas générer de nouvelle situation à risque en cas d'extension urbaine ;
- réduire la vulnérabilité des constructions existantes en cas de modification de celles-ci par la mise en œuvre de mesures adaptées.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'inscrire l'aléa coulées d'eaux boueuses au PLUi.

b. Traduction dans le PLU

Méthodologie du règlement graphique

Un programme d'étude lancé par l'Eurométropole de Strasbourg en collaboration avec le BRGM (Bureau de recherche géologique et minière) a permis d'évaluer et modéliser l'aléa coulées d'eaux boueuses.

Les sorties du modèle résultent de l'analyse combinée de la sensibilité des sols à l'érosion et de la pluviométrie, permettent de quantifier les sédiments transitant en chaque point de la zone d'étude au cours d'un événement.

L'aléa est modélisé sur les 14 communes de l'Eurométropole de Strasbourg exposées au risque de coulées d'eaux boueuses, en considérant l'occupation des sols la plus favorable pour la genèse de ces phénomènes sur la base de trois périodes de retour d'événements pluvio-orageux :

- décennale : 10 mm/h ;
- trentennale : 30 mm/h ;
- cinquantennale : 50 mm/h.

Le règlement graphique proposé est basé sur la modélisation de l'épisode de période de retour cinquantennale, afin de ne pas sous-estimer le risque. Dans cette optique, mais aussi afin de ne pas surcoter l'aléa, seule la classe d'aléa la plus élevée pour cette période de retour est considérée.

Elle représente le transit de quantités de terre allant de 3 000 kg à 50 000 000 kg pour un épisode pluvieux d'une durée de 1 h.

Cette classe d'aléa, présentant une amplitude de valeurs importante, a elle-même été subdivisée afin d'en définir plusieurs degrés :

- aléa très fort : > 50 000 kg ;
- aléa fort : 10 000 – 50 000 kg ;
- aléa moyen : 3 000 – 10 000 kg.

Afin de considérer l'ampleur que peuvent prendre les écoulements selon leur charge sédimentaire, et de sécuriser la prise en compte de leur impact potentiel, des surlargeurs ont été appliquées aux chemins d'eau initialement modélisés par le BRGM.

En effet, différentes observations de terrain réalisées suite à des événements de coulées d'eaux boueuses, ont mis en lumière la nécessité de ne pas sous-estimer l'ampleur des écoulements : des chaussées entières peuvent être mobilisées, de même que les cheminements piétons, provoquant l'arrivée d'écoulements au niveau d'accès à dénivelé négatif (garages, caves, …).

Ainsi, les surlargeurs appliquées aux modélisations des écoulements croissent avec le niveau d'aléa considéré, et ont permis de définir les catégories du règlement suivantes :

- catégorie 3 – zone bleue - aléa moyen : 5 m ;
- catégorie 2 – zone jaune - aléa fort : 10 m ;
- catégorie 1 – zone orange - aléa très fort : 15 m.

Ces catégories se traduisent graphiquement par une emprise au sol à laquelle sont appliquées des règles d'aménagement spécifiques et adaptées au niveau d'aléa considéré.

Leur inscription dans le document d'urbanisme permet de porter ces éléments à la connaissance du public, afin de ne pas générer de nouvelle situation à risque.

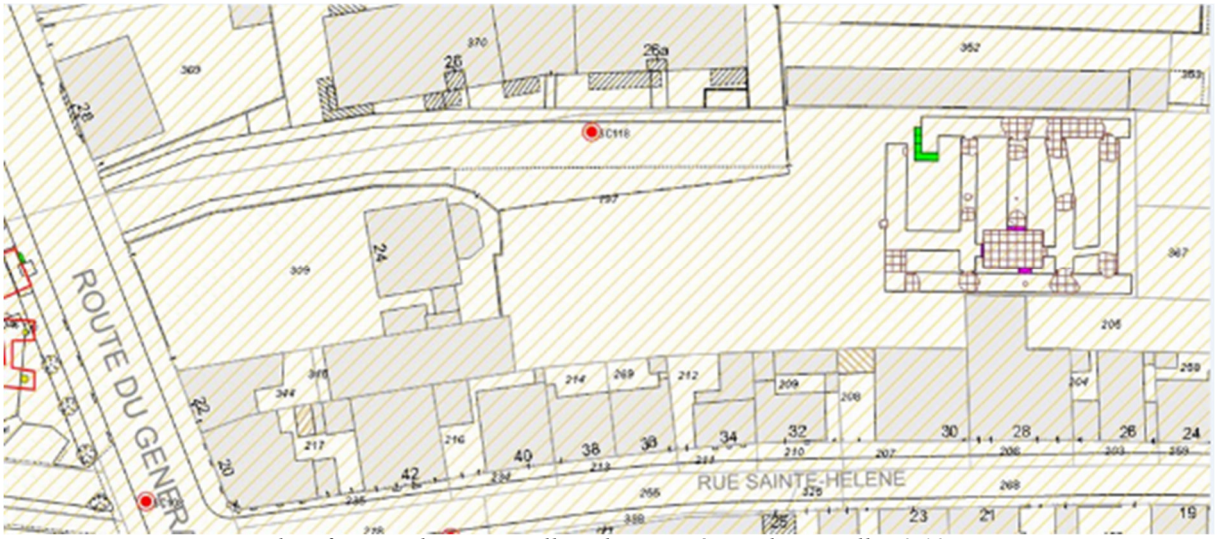
9. Eurométropole de STRASBOURG – Mise en place d'un dispositif réglementaire concernant les cavités et galeries souterraines inventoriées

a. Présentation – Explications – Justifications

Exposé des motifs

La modification n° 3 du PLU a permis d'introduire la prise en compte des risques liés aux cavités ou galeries souterraines, en fonction de l'état de connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg de leur présence, grâce à un travail conduit en partenariat avec le BRGM.

Depuis cette modification, l'état des connaissances a évolué et une nouvelle galerie a été recensée, située au 26 route du Général de Gaulle à Schiltigheim (cf. extrait cartographique ci-dessous). La nouvelle galerie se trouve sur la parcelle n° 197.



Identification d'une nouvelle galerie située sur la parcelle n° 197
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de mettre à jour le plan vigilance du règlement graphique, afin de prendre en compte la zone de susceptibilité très forte sur l'ensemble de la parcelle n° 197 (cf. extrait ci-dessous).



Extrait du plan de vigilance en vigueur (modification n° 3)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Proposition pour la modification n° 4 : ajout d'une zone de susceptibilité très forte sur l'ensemble de la parcelle n° 197
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

10. Eurométropole de STRASBOURG – Mise à jour du plan vigilance relative aux Porter à connaissance (PAC) transmis par l'État

a. Présentation – Explications – Justifications

Les installations visées par la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime de classement adapté à l'importance des risques ou des inconvénients qu'elles peuvent engendrer et détermine les obligations auxquelles elles sont soumises.

Certaines ICPE sont à l'origine de phénomènes dangereux, qui ont été identifiés lors de l'étude de dangers réalisée et remise par l'exploitant à l'autorité administrative compétente pour instruction, et dont les distances d'effets peuvent déborder à l'extérieur des limites de propriété du site.

L'exploitation d'un ouvrage d'infrastructure peut également présenter de graves dangers pour la sécurité des populations, la salubrité et la santé publique, notamment du fait du stationnement, chargement ou déchargement de véhicules ou d'engins de transport contenant des matières dangereuses. Lorsque c'est le cas, une étude de dangers est également réalisée et fournie à l'autorité administrative compétente (article L.551-2 du Code de l'environnement) puis révisée tous les cinq ans.

Les études de dangers ainsi produites et transmises font l'objet d'une instruction par l'inspection des installations classées de la DREAL. Cette dernière remet aux services de la DDT, à l'issue de cette instruction, son analyse quant à la caractérisation des phénomènes dangereux, pour permettre de déterminer les préconisations en matière d'urbanisme qui en découlent.

En application des dispositions de l'article L.132-2 du Code de l'urbanisme, il convient de porter à la connaissance des collectivités l'ensemble des études techniques nécessaires à la prise en compte du risque technologique en matière d'aménagement du territoire.

Ces informations sont transmises par l'intermédiaire d'un Porter à connaissance « risques technologiques », tel que précisé dans la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/2007. Ce document formule les préconisations en matière d'urbanisation ou de plan d'urgence autour des installations classées et comporte obligatoirement deux parties :

- une première partie relative à la connaissance des aléas technologiques ;
- une deuxième partie relative aux préconisations en matière d'urbanisme.

Ces mesures doivent permettre de maintenir une urbanisation compatible avec le risque généré par l'établissement et/ou l'ouvrage.

L'Eurométropole de Strasbourg assure un suivi de ces Porter à connaissance « risques technologiques » sur l'ensemble du territoire. Dans le cadre de la présente modification, il est proposé d'une part de mettre à jour les Porter à connaissance qui ont fait l'objet de modifications par la DDT depuis la dernière modification du PLU et d'autre part d'intégrer les nouveaux Porter à connaissance, réceptionnés depuis la dernière procédure d'évolution du PLU.
Il est précisé au règlement écrit que les risques technologiques, hors PPRT, sont inscrit au plan de vigilance du règlement graphique.

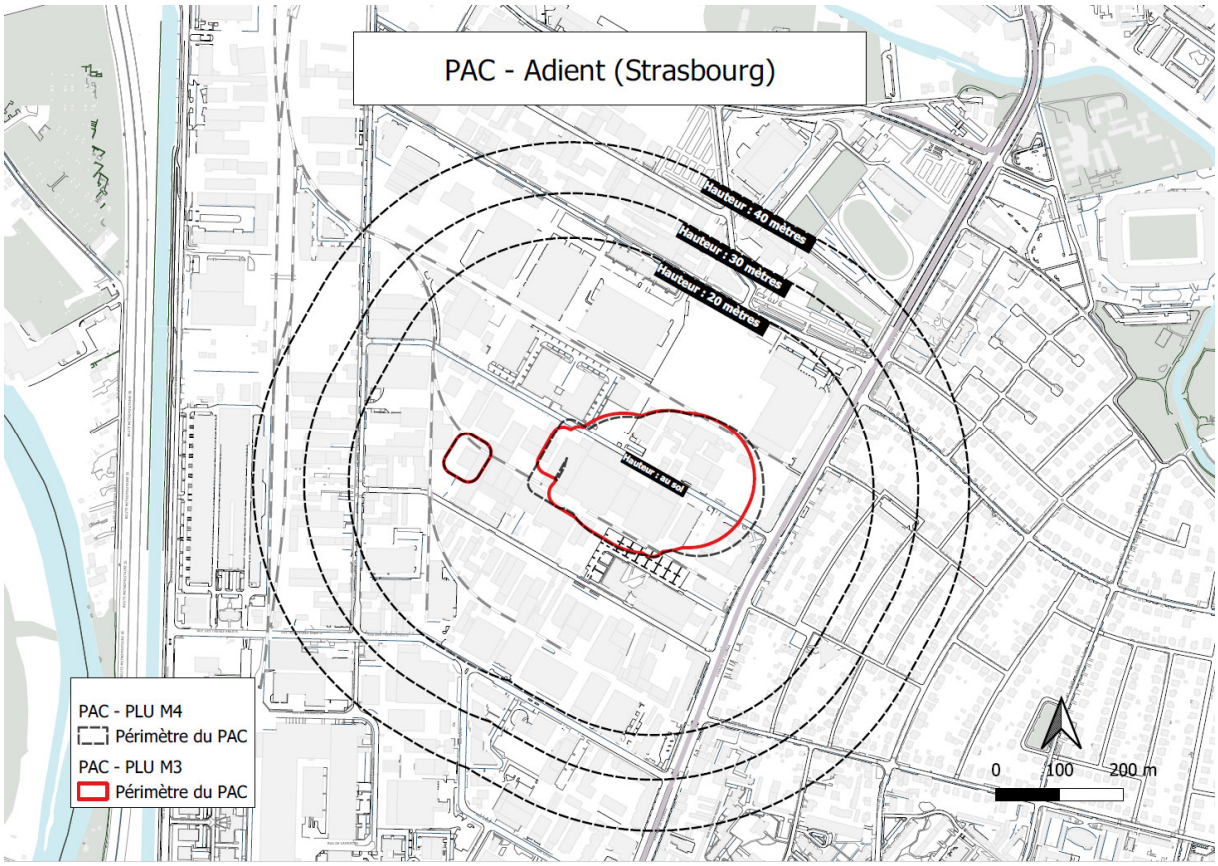
COMMUNE	Nom du site soumis à PAC	Nature de l'exploitation	Site pris en compte dans le PLU actuel	Date de la version la plus récente du périmètre du PAC	Evolution proposée dans le cadre de la modification n°4
Strasbourg	COMPTOIR AGRICOLE	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Strasbourg	COSTIMEX DACSA	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Strasbourg	GRANDS MOULINS	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Strasbourg	STANDART CARGILL	Silo et malterie	Oui	Juillet 2014	Aucune
Vendenheim	COMPTOIR AGRICOLE	Silo à grains	Oui	Juillet 2014	Aucune
Schiltigheim	HEINEKEN	Usage d'ammoniac pour le	Oui	Décembre 2014	Aucune
Strasbourg	MALTERIES D'ALSACE	Silos et malterie	Oui	Mai 2017	Aucune
Strasbourg	SETE	Chaufferie	Oui	Mai 2017	Aucune
Strasbourg	ARMBRUSTER	Silos	Oui	Mai 2021	Aucune
Strasbourg	ADIENT	Utilisation de produits chimiques	Oui	Novembre 2022	Mise à jour du périmètre du PAC
Strasbourg	STRASBOURG ENERGIE	Chaufferie	Oui	Mai 2022	Mise à jour du périmètre du PAC
Oberschaeffolsheim	LINGENHELD ENVIRONNEMENT	Plateforme de méthanisation	Non	Novembre 2018	Intégration du périmètre du PAC
Reichstett	PIERRE SCHMIDT	Usage d'ammoniac pour le	Non	Août 2019	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	Rhine Europe Terminals - Terminal à Conteneurs Nord	Infrastructure de transport/stockage	Non	Août 2021	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	Rhine Europe Terminals - Terminal à Conteneurs Sud	Infrastructure de transport/stockage	Non	Août 2021	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	Port Autonome de Strasbourg - Parking Eurofret	Infrastructure de transport/stockage	Non	Août 2021	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	R-HYNOCA	Production d'hydrogène	Non	Janvier 2024	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	BLUE PAPER	Fabrication de papier - traitement anaérobie des effluents	Non	Juin 2022	Intégration du périmètre du PAC
Strasbourg	CARAMBAR & CO	Fabrication de confiseries	Non	Septembre 2022	Intégration du périmètre du PAC

Liste des établissements faisant l'objet d'un PAC et évolution proposée dans le cadre de la modification n° 4 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

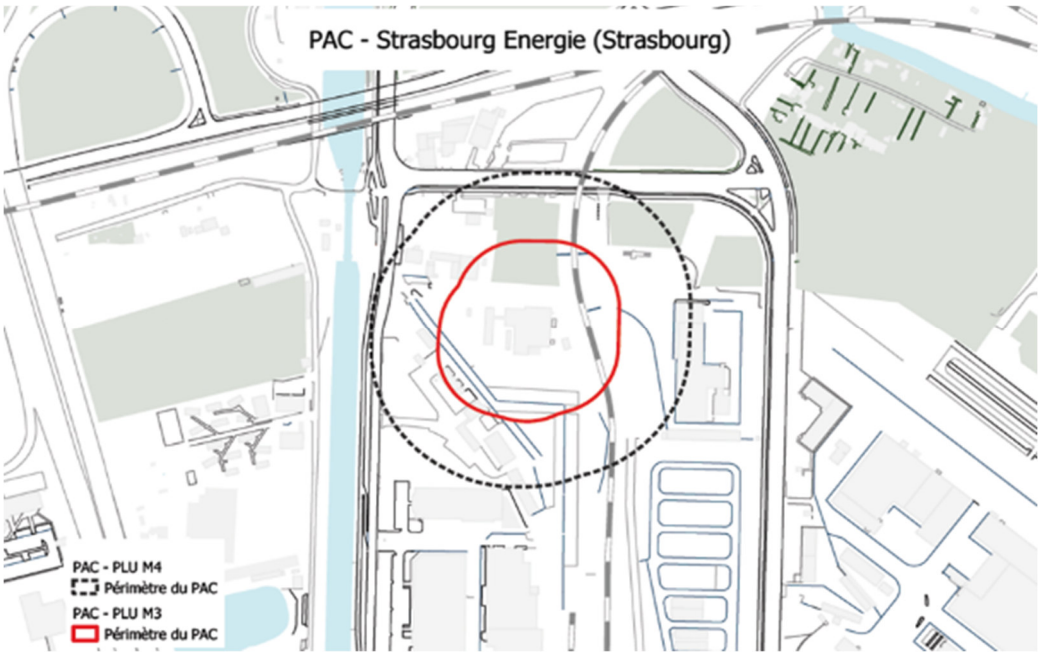
Mise à jour du plan vigilance et notamment du périmètre du Porter à connaissance (PAC) pour les sites ADIENT et STRASBOURG ENERGIE, selon les dernières informations transmises par la DDT (cf. tableau ci-dessus).

- ADIENT

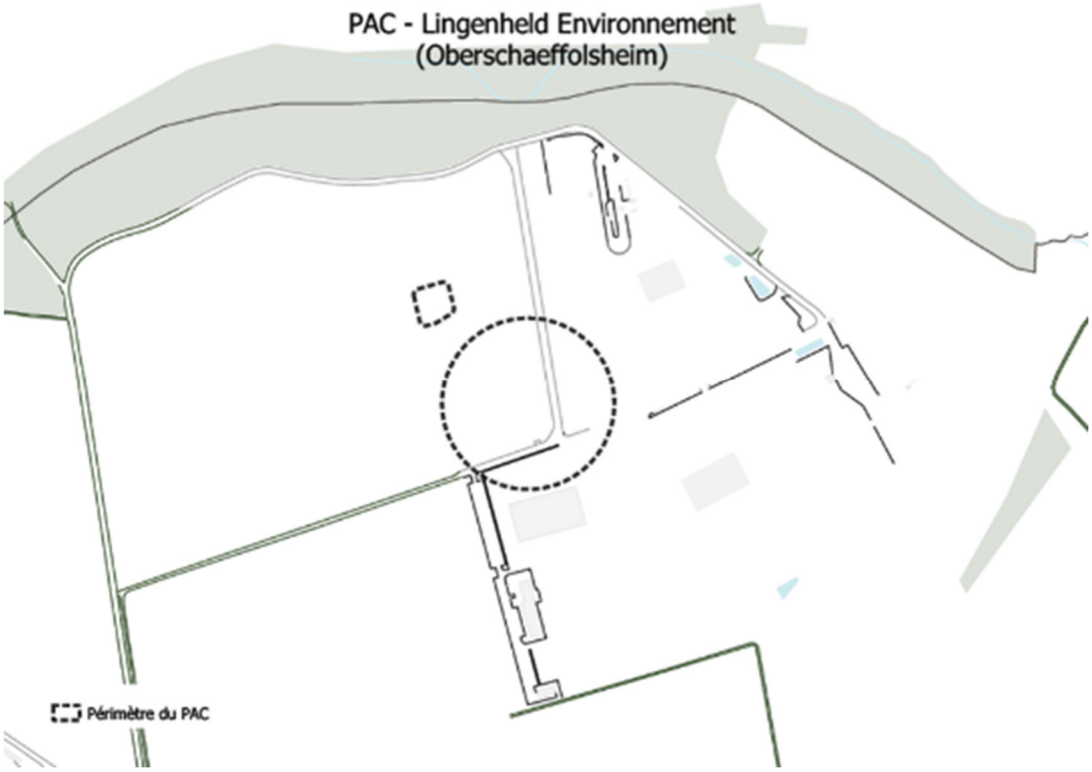


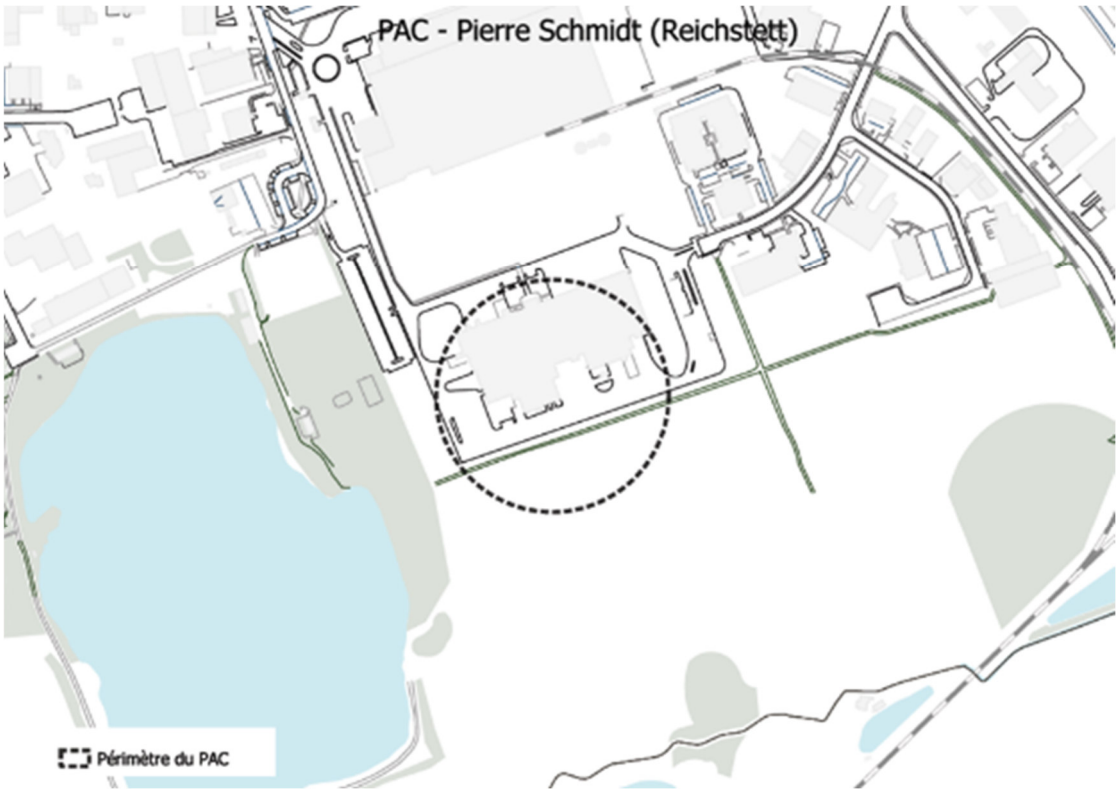
La mise à jour du Porter à connaissance lié à l'entreprise Adient à la Plaine des Bouchers à Strasbourg implique de nouvelles restrictions quant à la hauteur des constructions localisées à proximité du site d'activité. Ces éléments sont reportés au plan de vigilance et une disposition est inscrite au règlement écrit – article 10 des dispositions applicables à toutes les zones.

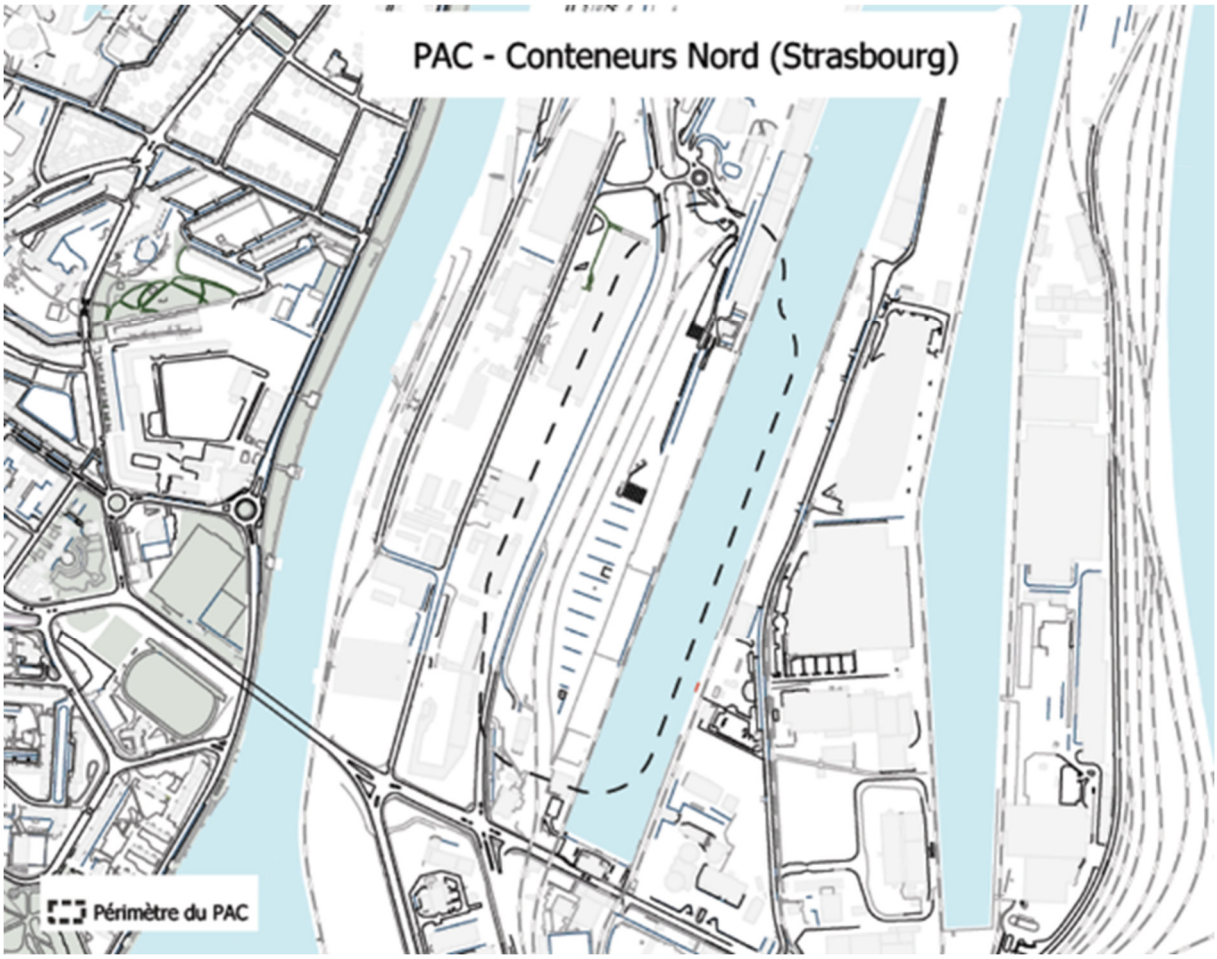
- STRASBOURG ENERGIE

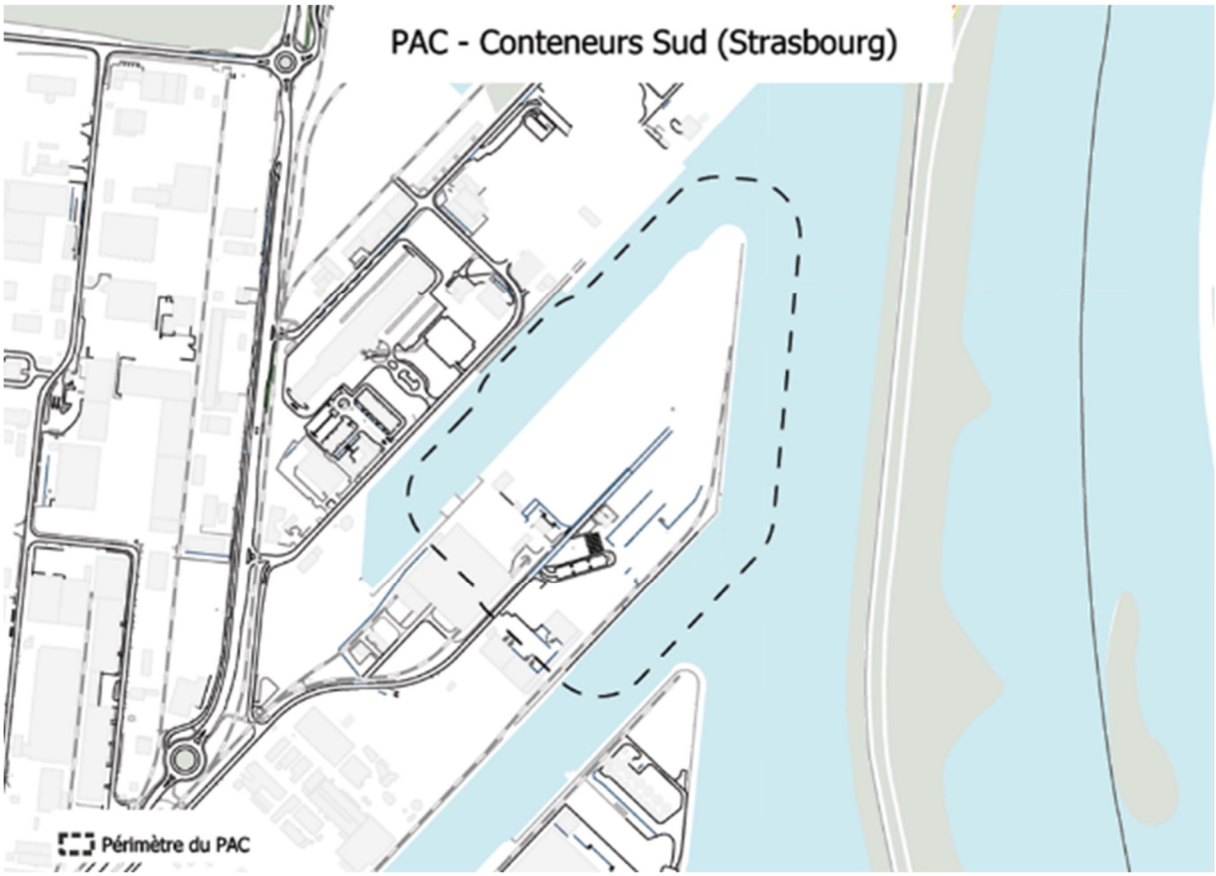


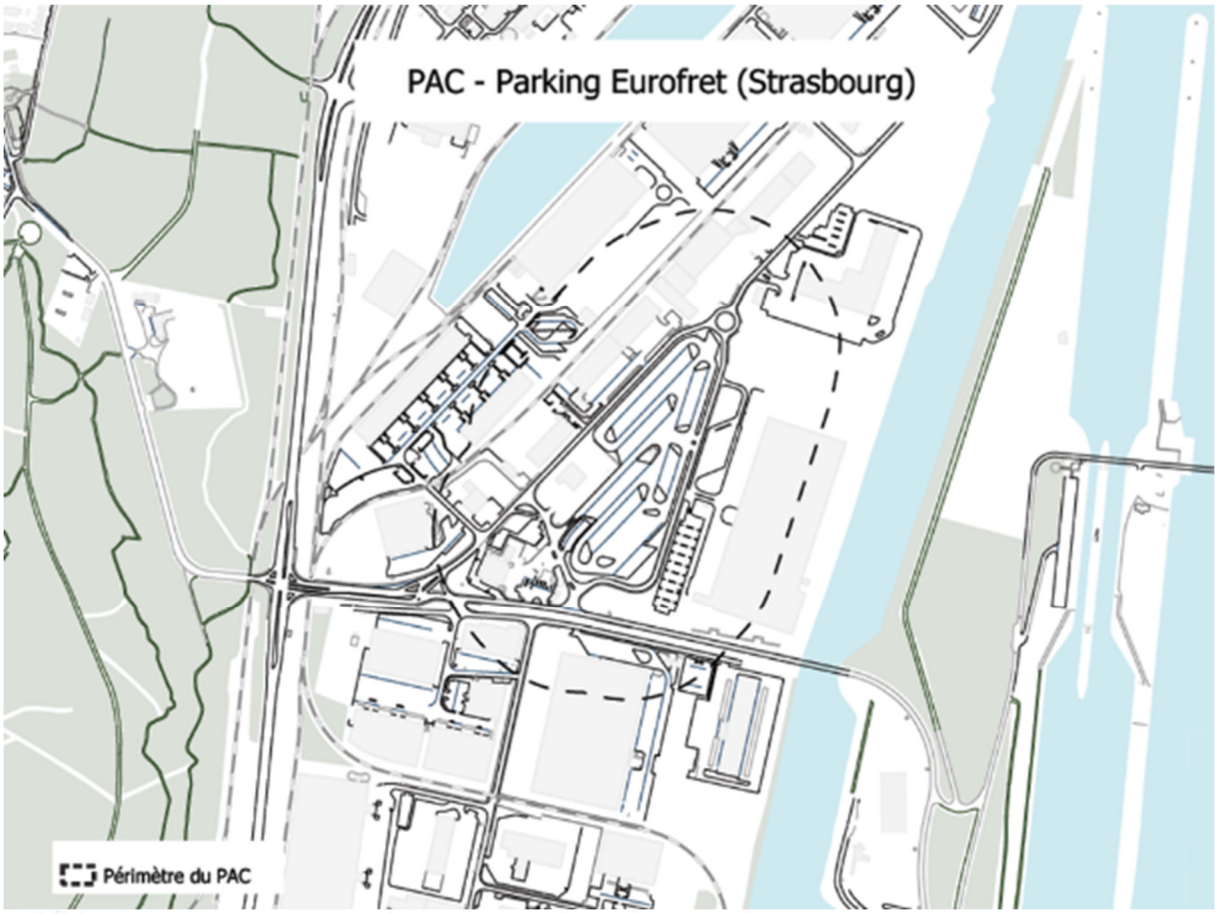
Intégration de nouveaux périmètres PAC pour les sites suivants : LINGENHELD ENVIRONNEMENT, PIERRE SCHMIDT, RHINE EUROPE TERMINALS (conteneurs Nord et Conteneurs Sud), parking EUROFRET, R-HYNOCA, BLUE PAPER et CARAMBAR & CO (cf. tableau ci-dessus)

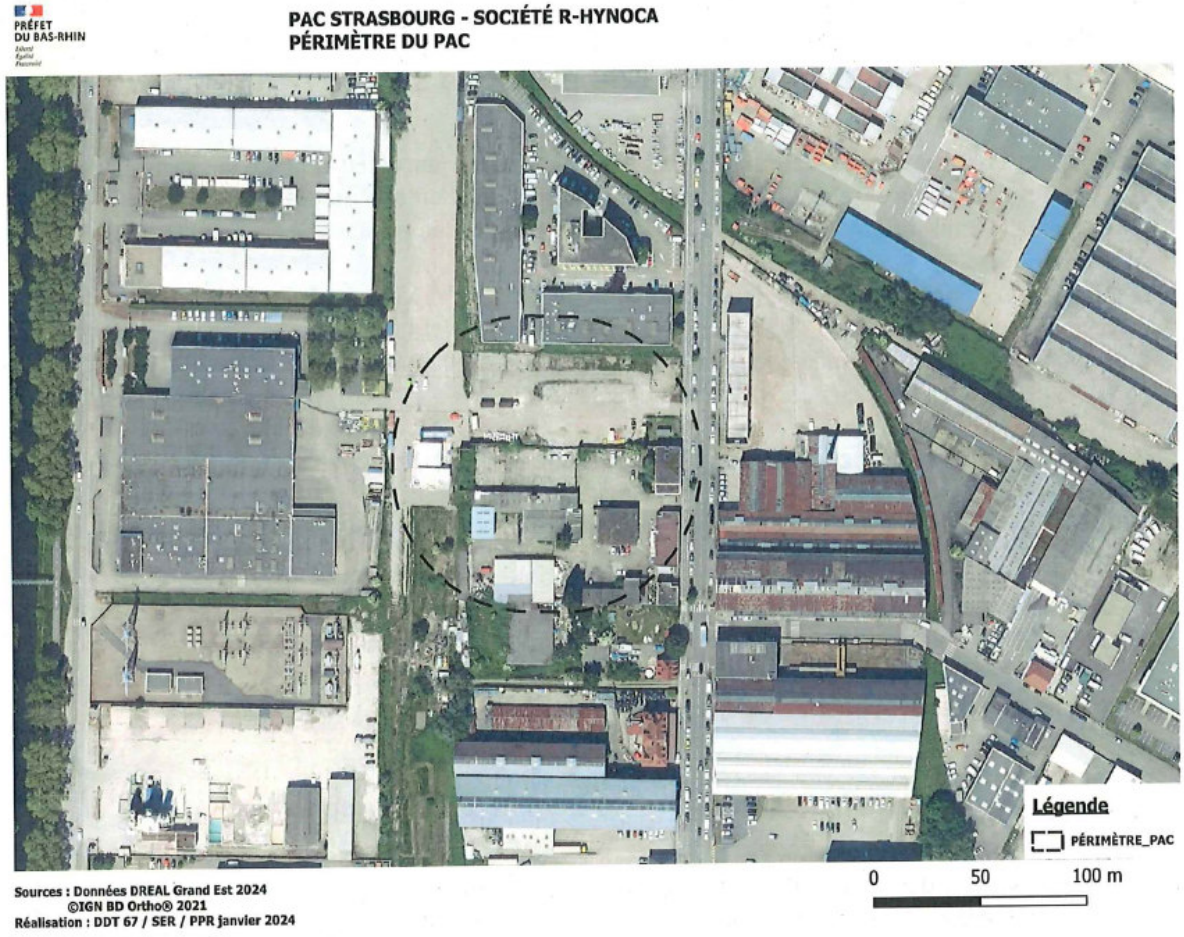


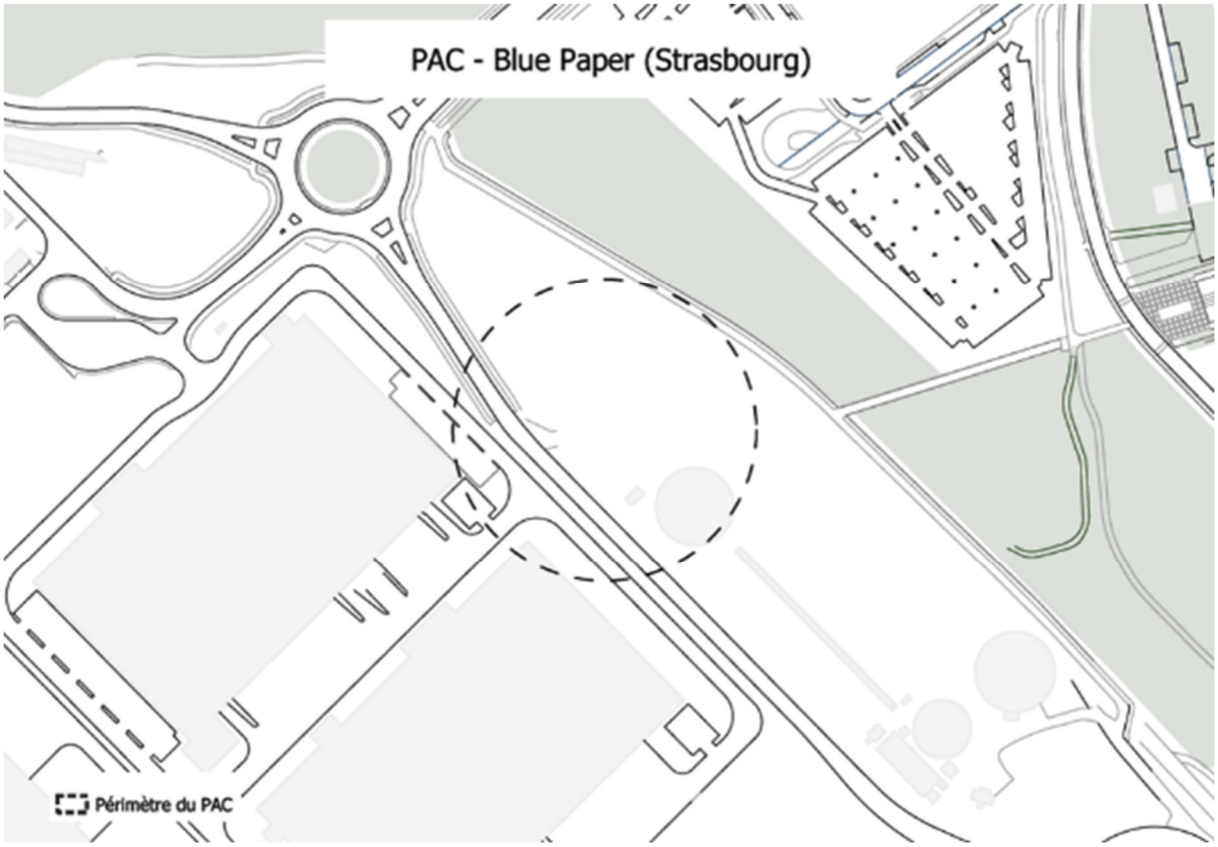


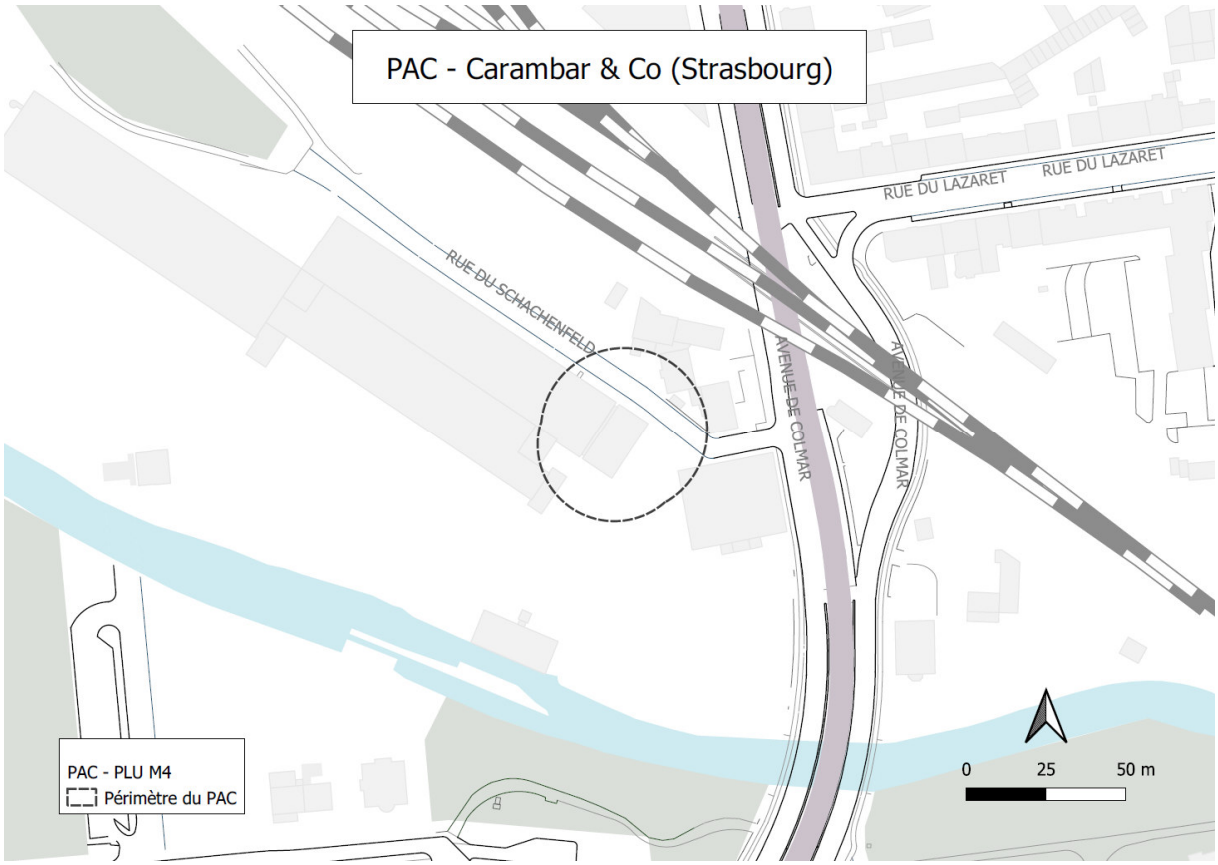

PAC - Conteneurs Nord (Strasbourg)
Périmètre du PAC


PAC - Conteneurs Sud (Strasbourg)
Périmètre du PAC


PAC - Parking Eurofret (Strasbourg)
Périmètre du PAC


PRÉFET
DU BAS-RHIN
PAC STRASBOURG - SOCIÉTÉ R-HYNOCA
PÉRIMÈTRE DU PAC
Légende
PÉRIMÈTRE_PAC
0
50
100 m
Sources : Données DREAL Grand Est 2024
©IGN BD Ortho® 2021
Réalisation : DDT 67 / SER / PPR janvier 2024


PAC - Blue Paper (Strasbourg)
Périmètre du PAC

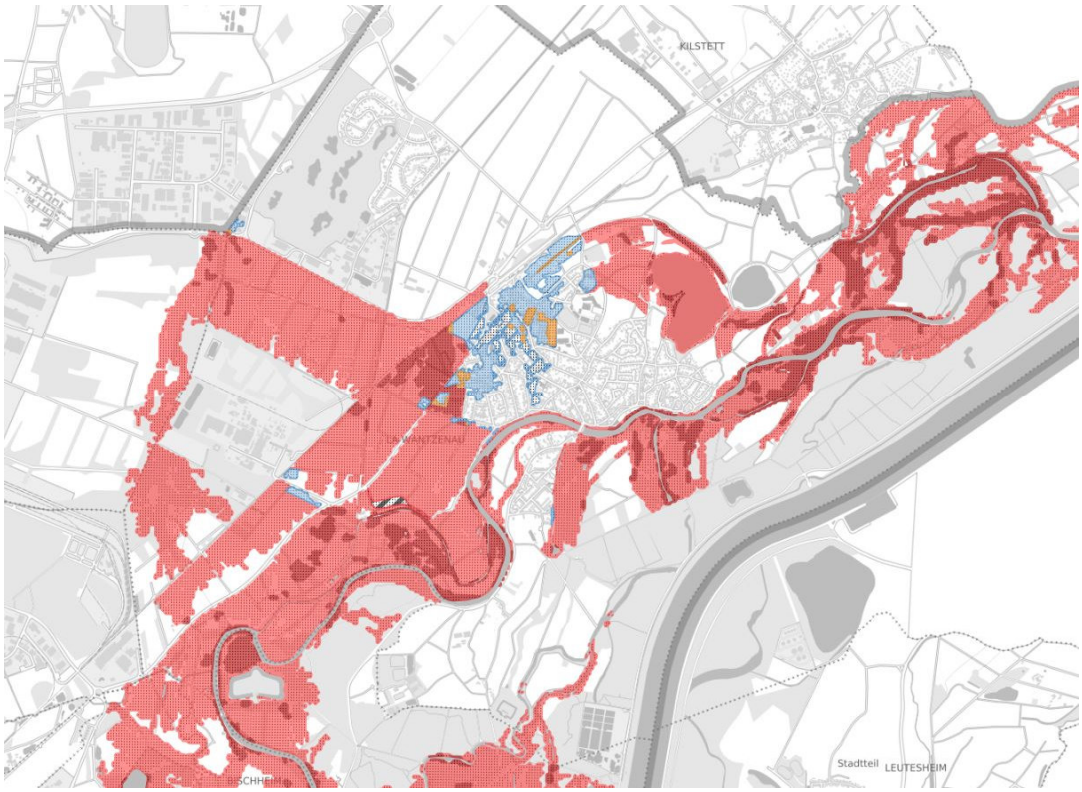

PAC - Carambar & Co (Strasbourg)
RUE DU LAZARET
RUE DU LAZARET
RUE DU SCHACHENFELD
AVENUE DE COLMAR
AVENUE DE COLMAR
PAC - PLU M4
Périmètre du PAC
0
25
50 m

11. Eurométropole de STRASBOURG – Renforcement du dispositif règlementaire lié à la préservation des systèmes d'endiguement

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de La Wantzenau dispose d'une bonne situation géographique la plaçant à proximité immédiate de Strasbourg, tout en permettant à ses habitants de profiter d'aménités très recherchées (espaces verts et naturels, maison individuelle avec jardin, etc.). Néanmoins, cette situation géographique très prisée, entre l'Ill et le Rhin, est contrebalancée par le risque inondation présent et réel sur le ban communal.

Près d'un tiers de la commune est concernée par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg.



Capture d'écran du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg, La Wantzenau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La majorité des zones les plus à risques (zone orange à zone rouge foncé) sont situées dans des zones agricoles ou naturelles. Cependant, ces zones se situent souvent à proximité immédiate du cœur villageois.

Ainsi, deux principaux systèmes d'endiguement se situent sur le territoire communal de La Wantzenau :

- la digue de l'Ill ;
- l'ancienne digue des hautes eaux du Rhin.

Ces systèmes d'endiguement, agissant comme de réels remparts face au risque inondation, doivent ainsi être préservés de toutes dégradations. Néanmoins, la commune fait remonter

certaines détériorations de ces systèmes, notamment entre la rue de la Digue et la rue de la Forêt, à l'Est du ban communal, par l'apposition de clôtures sur ces ouvrages.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une règle au sein du règlement écrit du PLU précisant que les installations de type clôtures qui sont susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des systèmes d'endiguement sont interdites dans l'emprise de ces ouvrages de protection.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 1 des dispositions applicables à toutes les zones, alinéa 10 :

« Les clôtures susceptibles de porter atteinte à la structure des ouvrages d'endiguement sont interdites dans l'emprise de ces ouvrages de protection. »

SANTÉ ENVIRONNEMENTALE

Rappel des orientations portées par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de santé environnementale

La prise en compte des thématiques liées à la santé dans les politiques d'aménagement du territoire constitue un enjeu de santé publique. Agir sur les facteurs environnementaux permet de prévenir, préserver et améliorer l'état de santé de la population en améliorant la qualité des eaux, de l'air, des sols, en se protégeant du bruit.

L'Eurométropole de Strasbourg porte une attention particulière sur ces sujets afin d'améliorer la qualité de vie de sa population. Sur le plan de la planification territoriale, les orientations en la matière portent notamment sur la qualité des sols, la qualité de l'air et les nuisances sonores.

La prise en compte de ces thématiques dans la phase de planification vise à ne pas induire de graves risques de nuisances et à disposer des garanties suffisantes en la matière avant de procéder à tout changement d'usage du sol qui serait soumis à une évolution du PLU.

Qualité des sols et des sous-sols

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

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

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

Qualité de l'air

Au travers des politiques publiques en matière d'articulation entre urbanisme et déplacements, l'Eurométropole de Strasbourg vise à réduire les émissions de polluants et améliorer la qualité de l'air.

Il n'empêche que le territoire métropolitain comme le reste de l'Alsace est confronté à des enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air, notamment le long des axes les plus circulés.

Afin de limiter les impacts sur la population et sur le territoire de manière générale, le PLU a intégré des prescriptions ambitieuses en termes d'air, de climat et d'énergie.

Au-delà de ces prescriptions, l'Eurométropole de Strasbourg met en œuvre des leviers d'actions à différentes échelles au travers du projet de territoire qu'elle poursuit.

À grande échelle, au regard des orientations prises par l'Eurométropole de Strasbourg pour rééquilibrer son développement par rapport au reste du département et ainsi réduire les déplacements pendulaires, réduire les consommations énergétiques et les émissions de polluants atmosphériques induits.

A l'échelle de l'agglomération et des communes, la logique de « construire la ville sur la ville » permet un développement urbain à proximité des transports en commun mais aussi de favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (limitation des déplacements utilisant des énergies fossiles).

A l'échelle des secteurs de développement, les aspects liés à l'exposition des populations à des dépassements des seuils européens quant à la qualité de l'air font l'objet d'une attention particulière dès la planification. Le cas échéant, le parti d'aménagement est revu en amont d'une évolution du PLU ou des principes d'aménagement sont inscrits dans les Orientations d'aménagement et de programmation, comme indiqué ci-avant.

La préservation mais aussi le développement de la « Trame verte et bleue » à toutes les échelles permet de développer les services écosystémiques rendus par rapport à la qualité de l'air mais aussi par rapport au climat, comme le maintien et le renforcement d'îlots de fraicheur, la microcirculation de l'air, l'infiltration des eaux pluviales, ou encore l'existence de puits naturels de carbone que constituent les réservoirs…

Exposition aux nuisances sonores

L'aéroport d'Entzheim, les infrastructures ferroviaires ainsi que les principaux axes routiers de l'agglomération constituent des sources de nuisances sonores. Ces infrastructures de transports et de déplacements définissent des secteurs contraignants en termes d'isolation acoustique destinés à réduire l'exposition des habitants.

L'exposition des populations aux nuisances sonores est prise en compte par le biais de différentes législations nationales et de documents comme le Plan d'exposition aux bruits (PEB) et le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) adopté en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en février 2022.

A l'échelle du PLU, le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » accompagne les initiatives locales conduisant au développement des zones apaisées en lien avec la hiérarchisation retenue des voies.

Les dispositions en faveur de la qualité de l'air, mises en œuvre dans le cadre de la modification n° 3, adoptée en juin 2021, contribue également à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores.

12. Eurométropole de STRASBOURG – Mise à jour des Restrictions d'usages (RU) liées aux Sites et sols pollués (SSP)

Synthèse

Certaines activités qui prennent ou ont pris place sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg sont à l'origine d'une dégradation de la qualité des sols (industrie, dépôts et décharges, stockage souterrain de carburants, apports de matériaux de mauvaise qualité).

Le choix de « construire la ville sur la ville » afin d'éviter l'étalement urbain doit nécessairement s'articuler avec la considération des risques pour la santé humaine que peuvent générer ces fonciers dégradés.

La démarche de l'Eurométropole de Strasbourg consiste, dans les secteurs concernés par ces risques quand elle en a connaissance, à imposer des restrictions d'usage des sols. Ces restrictions d'usage ont une triple fonction : **informer** les propriétaires, acquéreurs, ou toute autre personne impliquée dans la gestion du foncier en question ; **encadrer** les aménagements effectués sur les fonciers pour garantir leur compatibilité vis-à-vis des enjeux sanitaires ; **pérenniser** les mesures de gestion mises en œuvre dans le temps en cas de changement de propriétaire par exemple. Ceci est réalisé dans le principe de maîtrise des risques sanitaires en fonction des usages actuels ou futurs en lien avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués.

Au total, 11 restrictions d'usage des sols sont listées dans le règlement écrit du PLUi (titre II – Dispositions applicables à toutes les zones). Sur cette base, 59 indices de restrictions d'usage ont été définis, correspondant à 59 combinaisons possibles entre ces 11 restrictions. Un secteur se voit attribué un indice de restriction d'usage, qui peut évoluer voire disparaître en fonction des opérations de gestion de la pollution effectuées. Cela permet ainsi une adaptation à la situation et aux caractéristiques propres du site concerné.

Les secteurs concernés par des restrictions d'usage sont visibles dans le règlement graphique du PLUi ou via le portail Open data de l'Eurométropole de Strasbourg dédié au plan de vigilance.

Un tableau synoptique résume tous les indices à la fin du titre II du règlement écrit, partie intitulée « prescriptions règlementaires particulières ».

a. Présentation – Explications – Justifications

La gestion de la pollution des sols et du sous-sol dans le cadre du PLU se fait conformément à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (modifiant celle de février 2007) définie par le Ministère en charge de l'Environnement.

Cette politique nationale repose sur la gestion des risques sanitaires et environnementaux suivant l'usage des milieux. Fondée sur l'examen et la gestion du risque, cette politique nécessite de garder la mémoire des pollutions et des actions de réhabilitation mises en œuvre, mais aussi de fixer des usages des sols compatibles avec les impacts résiduels.

A cette fin, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité inscrire au sein du règlement graphique du PLU des Restrictions d'usage (RU) sur certains fonciers concernés par cette problématique environnementale.

Les objectifs de cette démarche volontaire sont doubles :

- permettre une information du public quant à la connaissance de l'état environnemental des parcelles concernées ;
- s'assurer de la compatibilité de l'état des sols et du sous-sol avec les usages envisagés et ainsi préserver la sécurité, la santé humaine et l'environnement.

Les usages pouvant être restreints via cette démarche sont les suivants :

- les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels qu'équipements petite enfance ou locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007 ;
- les constructions à usage d'habitat ;
- l'usage des eaux souterraines ;
- l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée ;
- le confinement des sols de surface ;
- la pose des canalisations d'eau potable ;
- la culture de végétaux de consommation.

Il est précisé que les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles sont définies dans la circulaire ministérielle du 08/02/2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

Ainsi, sont concernés :

- crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du domaine médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants ;
- collèges et lycées, ainsi que les établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge.

Les instructions de la circulaire s'appliquent uniquement à ces catégories d'établissements dès lors que leur création (implantation et/ou construction) ou leur extension est en projet.

La circulaire ministérielle du 08/02/2007 précise la méthodologie suivante pour les établissements sensibles en projet :

- la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels ;
- toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

Par ailleurs, il est aussi précisé que la restriction relative à l'infiltration de l'eau pluviale ne concerne que l'eau pluviale collectée et interdit son infiltration en l'état. Des dispositifs constructifs spécifiques pourront être mis en place afin d'infiltrer l'eau pluviale collectée à la parcelle.

L'article 1 du titre II du règlement écrit nécessite ainsi une précision pour cette modification.
L'ancienne écriture : « Est interdite l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée » est précisée de la manière suivante : « Est interdite l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ».

Les buts de cette nouvelle formulation sont les suivants :

- s'assurer que le porteur de projet puisse démontrer :
  1) soit que l'infiltration se fait dans une zone non polluée donc sans risque pour l'environnement et notamment les eaux souterraines ;
  2) soit que des mesures de dépollution ont déjà été effectuées ;
  3) soit que des mesures de dépollution sont prévues dans le projet.
- s'assurer que, le cas échéant, le principe d'interdiction de l'infiltration des eaux pluviales est maintenu là où les éléments de connaissance des pollutions sont insuffisants, afin de garantir la préservation des enjeux sanitaires et environnementaux.

Ces RU reflètent l'état de connaissance de la qualité environnementale des milieux pour une zone donnée. Elles sont établies sur la base des informations dont dispose l'Eurométropole de Strasbourg à la date de l'élaboration de la modification du PLU.

Ces informations sont acquises à travers diverses procédures et projets, tels que des cessations d'activités, des processus d'achat/vente de foncier, des opérations de travaux privées ou publiques avec réalisation d'un diagnostic environnemental, des projets de modifications d'installations industrielles, des opérations soumises à la législation ICPE etc.

Ces informations, compilées en continu par les services de l'Eurométropole de Strasbourg, peuvent engendrer des modifications des modalités de prise en compte des enjeux à protéger (population, ressource et milieu naturel). Dans ce cas, ces modifications sont alors intégrées lors des évolutions du document d'urbanisme.

Grâce à ces données collectées, des zones de vigilance ont pu être créées au droit des fonciers concernés ou bien, si elles étaient déjà existantes, ces zones de vigilance ont pu être modifiées.

Le changement d'usage d'un foncier dégradé ne peut être acté qu'après avoir vérifié de manière probante l'absence d'incompatibilité sanitaire pour les futurs usagers via la réalisation, par des bureaux d'études experts certifiés, d'analyses des enjeux sanitaires propres aux projets d'aménagement. Les RU, basées sur les conclusions de ces rapports techniques, sont volontairement sécuritaires afin de lever toutes incertitudes quant à l'exposition des usagers. En l'absence de vérification d'un usage, celui-ci sera restreint.

La combinaison des différentes RU pour un même foncier est indiquée sous forme d'indice dans le plan vigilance du règlement graphique. Ces indices renvoient vers le tableau synoptique présenté dans le règlement écrit du PLU.

Dans cette mesure, il a été établi lors de l'élaboration du PLU que le plan vigilance du règlement graphique, de même que les RU, pourront évoluer dans le cadre d'une évolution du PLU (modification, déclaration de projet, révision) au fur et à mesure du renouvellement de la connaissance et de la réalisation de nouvelles investigations ou d'investigations complémentaires.

De la même façon, les friches industrielles classées en zones d'activités UX au PLU sont intégrées à la démarche dès lors que leur évolution nécessite une adaptation du PLU.

A ce titre, la cartographie permettant d'établir le plan vigilance a été mise à jour, afin de tenir compte des dernières informations portées à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évoluées depuis la modification n° 3 du PLU.

Pour rappel sont retenues les situations suivantes :

- une décharge dont l'emprise foncière est connue ;
- un site présentant une pollution avérée et faisant l'objet d'un changement d'usage (de type habitat, usage sensible) dans le PLU ;
- un site réhabilité avec RU pour lequel la collectivité a été destinataire d'une information ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises, et pour lequel il est important de garder la mémoire car son usage est susceptible d'être modifié vers un usage plus sensible. Par exemple un site industriel comportant une pollution significative et pour lequel un changement d'usage plus sensible est envisagé à moyen ou long terme ;
- un site comportant une pollution avérée avec des données précises nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis de l'usage en cours.

Ne sont pas retenus :

- les sites faisant l'objet d'une restriction concernant exclusivement l'usage des eaux souterraines ;
- les sites faisant l'objet d'une modification marginale du zonage ou d'un changement mineur de restriction d'usage.

La méthode de gestion mise en place par l'Eurométropole de Strasbourg et appliquée sous son contrôle par les porteurs de projets, en cohérence avec la méthodologie nationale, suit donc un process en quatre étapes successives :

1. la **vérification** de la compatibilité d'un projet et des usages envisagés avec l'état environnemental du site ;
2. la **définition** des restrictions d'usage sur la base des analyses des enjeux sanitaires ;
3. la **maîtrise** des sources de pollution concentrées pouvant conduire éventuellement à des travaux et des mesures de gestion hors site et ce indépendamment des projets d'aménagement,
4. le **suivi** dans le temps de la démarche après la mutation du zonage, notamment au stade du dépôt de permis de construire.

En définitive, la pollution des sols et du sous-sol est prise en compte depuis l'identification des impacts jusqu'à la finalisation du projet d'aménagement et de nombreux jalons sont présents tout au long de ce processus.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre la mise à jour des RU liées aux sites et sols pollués, il est proposé de créer ou de faire évoluer certains périmètres et numérotations des RU sur le plan vigilance du règlement graphique du PLU.

Dans le cadre de la présente modification, plusieurs périmètres ont été créés ou profondément modifiés. Les descriptifs des projets, des études et des restrictions associées sont présentés ci-après, site par site.
Par ailleurs, plusieurs périmètres existants ont pu connaître un changement d'indice de RU en raison de nouvelles informations parvenues aux services de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces changements de numérotation peuvent s'expliquer de plusieurs manières :

- de nouvelles études viennent démontrer, de manière probante et conformément à la méthodologie, qu'un usage initialement restreint est compatible avec l'état des milieux ;
- les RU sont mises en cohérence avec le projet réel et certains usages initialement autorisés sont désormais restreints car non mis en place dans l'aménagement final au stade opérationnel. Ceci a pour but de prendre en compte les fluctuations potentielles de l'état environnemental d'une parcelle au cours du temps. Ce faisant, en cas de mise en place d'un nouvel aménagement plusieurs années après, le porteur de projet devra mettre à jour l'état des connaissances environnementales des milieux et ainsi s'assurer que les analyses des enjeux sanitaires initiales sont toujours pertinentes ou, le cas échéant, réaliser de nouvelles études.

En conséquence 14 périmètres ont vu leurs indices de RU modifiés. Les numéros d'indice modifiés apparaissent en rouge sur la cartographie du plan vigilance.

Certains périmètres sont traités dans un point spécifique dédié à une requalification de site vers un usage plus sensible. Il s'agit des secteurs suivants :

- requalification du site Lohr à Hangenbieten ;
- requalification du site à proximité du Pôle d'échanges multimodal, à Hoenheim ;
- requalification du site Crit Matériaux à Schiltigheim ;
- requalification du site Gremmel à Strasbourg – Montagne-Verte ;
- requalification de l'ancienne caserne Marcot à Strasbourg – Centre ;
- requalification du site Mercure à Strasbourg – Wacken ;
- requalification du site Stellantis, à Strasbourg Meinau ;
- requalification du site au droit de la rue Paul Dopff à Strasbourg – Neuhof ;
- requalification des sites au sein de la ZAC des Deux Rives, à Strasbourg – Neudorf/Port du Rhin ;
- relocalisation des crèches des Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS) - Centre ;
- création d'un centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann.

D'autres évolutions des restrictions d'usage sont proposées et sont détaillées ci-après. Elles concernent les sites suivants, à Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden :

- les jardins familiaux à proximité de la Maille Athéna ;
- le site de l'ancien hôpital militaire Lyautey ;
- le site des anciens Moulins Becker.

Strasbourg / Cronenbourg – Jardins familiaux « Athéna » -

Le site des jardins familiaux « Athéna », rue Thomas Mann à STRASBOURG, qui présente une pollution aux métaux dans ses sols et une pollution au trichloroéthylène dans ces eaux souterraines a été fermé par arrêté municipal du 28 avril 2021.

Suite à l'examen des études effectuées (étude d'avril 2021 : diagnostic et EQRS – Antea Groupe réfA109388/A – étude de novembre 2017 : étude historique, documentaire et de vulnérabilité – Envireausol réf SSP_393/EMS071 – note de juin 2018 : prélèvements et analyses des eaux et sols – Envireausol réf SSP_393/EMS096) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration en l'état des eaux pluviales collectées sur site ;
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007.

- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
  - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
  - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut,

réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 18 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Strasbourg / Neuhof – Site de l'ancien hôpital militaire Lyautey

L'ancien hôpital militaire Lyautey, avenue du Neuhof à Strasbourg, dont un changement d'usage prévoit l'accueil d'un établissement recevant du public sensible (collège). Le site a accueilli des installations potentiellement polluantes telles des cuves de fioul domestiques ou des transformateurs électriques. Il présente une pollution ponctuelle dans ses eaux souterraines et une pollution de gaz du sol.

Suite aux nouvelles études fournies (étude d'octobre 2021 : diagnostics environnementaux complémentaires – Envireausol réf 21.197A), le site a été divisé et la restriction d'usage sur les eaux souterraines pour un usage géothermique n'a été conservée que sur la portion Ouest du site concernée par un impact dans les eaux souterraines localisé uniquement dans cette partie. La partie Ouest peut faire l'objet d'une utilisation de la nappe à condition d'être réservée à un usage géothermique. Les restrictions d'usage suivantes peuvent être établies pour ce site :

- sont interdits :
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservée à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut,

réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 6 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Illkirch-Graffenstaden – Site des anciens Moulins Becker

Le site a accueilli l'activité historique des Moulins Becker. Il présente une pollution des sols et des eaux souterraines en hydrocarbures.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les conclusions de l'étude conduite par EnvirEauSol et livrée en date du 15 avril 2020, indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- la gestion des pollutions concentrées dans les sols des zones A, B1, C et D par excavation ;
- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels ;
- l'absence d'usage des eaux souterraines ;
- l'absence de jardins potagers ou arbres fruitiers en pleine terre.

Suite à l'examen des études environnementales (étude d'avril 2022 : Investigations environnementales complémentaires – Sondages de délimitation « sol » - Mise à jour des mesures de gestion – Envireausol réf 22.083 v1, les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site ;
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08/02/2007 ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.

- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.
  - un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, il est proposé d'instaurer sur la partie Nord-Ouest du site des moulins Becker à Illkirch-Graffenstaden des restrictions d'usage correspondant aux restrictions d'usage n° 9 des sols, en vue d'un futur projet à usage d'habitation, qui nécessitera une évolution du zonage actuel.

13. Eurométropole de STRASBOURG – Actualisation de la carte stratégique Air et ajustement du dispositif réglementaire

a. Présentation – Explications – Justifications

1. Rappel du dispositif actuel

Le renforcement du volet Air-climat-énergie dans la modification n° 3 du PLU a permis de prendre en compte les données de qualité de l'air du territoire et d'orienter les aménagements et les constructions, dès le stade de leur conception, vers une prise en compte des enjeux sanitaires liés à la qualité de l'air intérieur et extérieur.

Dans les secteurs à enjeux délimités au règlement graphique, tout projet d'aménagement sur de l'existant ou dans des zones d'extension doit dorénavant être compatible avec les principes fixés dans le dispositif réglementaire Air-climat-énergie du PLU : éviter d'exposer les populations les plus sensibles aux polluants, éviter d'ajouter de nouvelles personnes dans les zones les plus polluées et réduire l'exposition des populations par des mesures d'éloignement des sources d'émissions.

Dans le plan de vigilance, l'un des outils utilisés pour la construction du zonage « Prise en compte de la qualité de l'air », est la Carte stratégique air (CSA) réalisée par ATMO Grand Est.

Cette carte identifie pour rappel les secteurs en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels (en rouge et orange) par rapport aux valeurs limites réglementaires de qualité de l'air.

Utilisant des données relevées sur une période de 5 ans en PM10, PM2,5 et NO2, ces cartes s'affranchissent des variations météorologiques qui peuvent influencer les concentrations.

La modification n° 3 du PLU comporte la version 2015-2019 de la Carte stratégique air.

2. Évolutions proposées dans la modification n° 4 du PLU – justifications

Évolutions proposées pour le règlement graphique – plan de vigilance

La mise à jour régulière de la Carte stratégique air permet de visualiser les bénéfices de la reconquête de la qualité de l'air et progressivement d'objectiver la stratégie de reconstruction de la ville sur la ville permise grâce au contexte d'amélioration de la qualité de l'air.

Il est ainsi proposé d'intégrer une nouvelle version, plus actualisée, de cette carte stratégique : la version 2017-2021. Il s'agit ainsi des données de qualité de l'air actualisées pour les années 2017, 2018, 2019, 2020 et 2021.

Même si en 2020 en zone urbaine, les concentrations de NO2 aux stations ne sont revenues à leurs niveaux à peu près habituels qu'à partir de septembre 2020 en raison de la crise sanitaire et des baisses de trafic associées, cette nouvelle version intègre l'année 2021 de manière exhaustive et permet de disposer des données les plus actualisées possibles, plus conformes à la situation actuelle du territoire.

Une représentation cartographique de cette nouvelle Carte stratégique air 2017-2021 est fournie (cf. règlement graphique – extrait du plan de vigilance (format A0)). Est également fournie en pièce jointe (format A0), une représentation cartographique de la différence de surface entre la version 2015-2019 présente dans le plan de vigilance en vigueur et la nouvelle version 2017-2021 proposée.

Type de zonage	Couleur du zonage	Superficie (km²) CSA 2015-2019 (M3)	Superficie (km²) CSA 2017-2021 (M4)	Différence (Gain en km²)	Pourcentage (Différence)
Zonage complet	**Rouge & Orange**	**5,67**	**3,91**	**1,76**	**-31%**
Dépassement valeur limite	*Rouge*	*3,55*	*2,63*	*0,92*	*-26%*
Dépassement potentiel	*Orange*	*2,12*	*1,28*	*0,84*	*-40%*

Comme l'illustrent la carte et le tableau ci-dessus, la nouvelle Carte stratégique air est plus favorable puisque la surface impactée diminue de 1,76 km².

Évolutions proposées pour le règlement écrit – justifications

- Écriture actuelle (titre II, article 15, paragraphe 9) :

« Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer les principes suivants :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;

- l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire. La prise d'air du système de ventilation ne doit pas être directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus emprunté. »

Depuis l'approbation de la modification n° 3 du PLU et notamment du renforcement du volet Air, plusieurs porteurs de projet ont questionné les services instructeurs des demandes d'autorisations d'urbanisme sur les dispositions ci-dessus. Il s'agit pour la plupart de demandes de clarifications.

Les questions ont porté sur :

- la localisation exacte des obligations de fermeture des espaces extérieurs en façade ;
- la localisation exacte des systèmes de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 : dans tout le bâtiment ? uniquement dans la partie du bâtiment concernée par le plan de vigilance ?

Pour permettre de résoudre ces questions d'interprétation sur ces dispositions, une rédaction plus précise est proposée dans le cadre de la modification n° 4.

b. Traduction dans le PLU

➔ **Mise à jour du règlement graphique - Plan de vigilance**

- Remplacement de la Carte stratégique air 2015-2019 par la carte stratégique air 2017-2021.

➔ **Mise à jour du règlement écrit – précisions**

Il est proposé la réécriture suivante pour les dispositions qui sont inscrites au titre II, article 15, paragraphe 9 :

« Au titre de la qualité de l'air, dans les zones en dépassements réglementaires et en dépassements réglementaires potentiels, et dans les zones de surveillance aux abords des axes routiers repérées au « règlement graphique – plan vigilance », la conception des nouveaux bâtiments doit intégrer les principes suivants :

- **sur la partie du bâtiment située dans les zones repérées au « règlement graphique - plan vigilance »**, l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire ;
- la prise d'air du système de ventilation **ne doit pas être installée sur la façade implantée au droit de l'axe routier** repéré au « règlement graphique – plan vigilance ». **Si toutes les façades sont implantées au droit d'axes routiers repérés, la prise d'air du système de ventilation sera installée sur la façade donnant sur l'axe de circulation automobile le moins emprunté ;**
- les espaces extérieurs doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques **sur la façade implantée au droit d'un axe routier** repéré au « règlement graphique – plan vigilance » ».

13a. Eurométropole de STRASBOURG – Précisions relatives à des risques sanitaires : limitation de la profilération du moustique tigre et des plantes allergènes

a. Présentation – Explications – Justifications

Au fur et à mesure de l'avancement des connaissances scientifiques et sociales, et face aux défis du changement climatique, la santé environnementale devient un enjeu crucial, suscitant des attentes croissantes de la part des citoyens. Intégrée dans les politiques locales, notamment à travers le renouvellement en 2023 du Contrat Local de Santé « III » de l'Eurométropole de Strasbourg, elle englobe une multitude de domaines. Les préoccupations majeures actuelles incluent la transmission de maladies vectorielles, l'augmentation des risques allergiques liés au pollen, ainsi que l'exposition de la population aux perturbateurs endocriniens.

Présent depuis 2014 sur le territoire métropolitain, le moustique tigre s'est développé sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, touchant désormais l'ensemble des 33 communes du territoire métropolitain. Outre les nuisances occasionnées par ses piqûres diurnes, il représente également un risque potentiel de transmission d'arboviroses telles que la Dengue, le chikungunya ou le Zika. Le nombre de cas de Dengue déclarés augmente chaque année dans l'Eurométropole, de même que les signalements des riverains.



Campagne de communication de lutte contre le moustique tigre auprès des habitants de l'Eurométropole de Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans ce contexte, la régulation de la population de moustiques tigres est une priorité pour l'Eurométropole. Certaines pratiques favorisent leur prolifération, notamment la présence d'eau stagnante sur les toits plats, les terrasses, les coffrets techniques ou autres surfaces en béton. Les défauts d'aménagement tels que l'absence de pissettes ou une surface irrégulière expliquent en partie cette propagation.

Aussi, il est proposé de compléter l'OAP Trame verte et bleue afin d'inscrire :

- un principe de limitation de la stagnation des eaux pluviales au niveau des constructions,
- et, dans le cas où la stagnation de l'eau ne peut être évitée, un principe d'entravement de la prolifération des larves.

D'autre part, l'expansion des espaces végétalisés en zone urbaine peut faire émerger de nouvelles problématiques. Selon les prévisions de l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS), 50 % de la population adulte seront allergiques en 2050.

Aussi les risques doivent être maitrisés en choisissant de manière pertinente les essences plantées, en favorisant le principe de leur diversité et en réalisant un entretien strict des végétaux choisis.

Le risque d'allergie aux pollens est quant à lui amplifié avec certaines espèces qu'il convient d'éviter. Une attention relative aux enjeux de santé mérite d'être plus ancrée dans le cadre des projets en lien avec les questions de végétalisation.

A ce titre, il est également proposé de compléter l'OAP Trame verte et bleue afin d'y inscrire un principe de sélection d'espèces non allergènes.

b. Traduction dans le PLU

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » est modifiée afin de tenir compte des évolutions mentionnées ci-avant, à savoir :

- l'ajout d'un paragraphe visant à réduire la profifération du moustique tigre :

  Conception des constructions en faveur de la prévention des maladies vectorielles

  Afin de lutter contre le moustique tigre, les nouveaux projets devront comprendre des aménagements qui :

  - *limitent voire empêchent la stagnation des eaux pluviales au niveau des constructions, par l'évitement des surfaces planes et par la mise en œuvre de pentes propices à l'écoulement des eaux, la réalisation de terrasses carrelées et non sur plot, etc. ;*
  - *entravent la prolifération des larves dans les sites où la stagnation d'eau ne peut être évitée, tels que la mise en place de moustiquaires ou de dispositifs favorables aux espèces prédatrices du moustique, etc.*

- l'ajout d'un paragraphe visant à prendre en considération les plantes allergènes dans les nouveaux projets :

  - *Les nouveaux projets devront intégrer, dès leur conception, une réflexion autour de la limitation de l'utilisation de plantes allergènes. Ils devront favoriser le maintien et la plantation d'espèces végétales endémiques et non allergisantes, et diversifier les espèces à planter.*

BIODIVERSITÉ

La préservation de la biodiversité est traduite au sein du PLU au travers des différentes outils réglementaires : règlement et Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue ».

Cependant, les enjeux écologiques liés à l'éclairage sur le territoire impliquent un renforcement du dispositif réglementaire actuel qu'il est proposé de mettre en œuvre dans le cadre de la présente modification.

L'importance de garantir une continuité nocturne pour les écosystèmes et d'en mesurer les bénéfices est de mieux en mieux reconnue ; elle s'intègre dans un contexte général de transformation massive des pratiques d'éclairage et d'une reconnaissance des paysages nocturnes.

14. Eurométropole de STRASBOURG – Trame nocturne : réduction des impacts de la pollution lumineuse

a. Présentation – Explications – Justifications

L'éclairage assure la sécurité des déplacements, la sureté urbaine, une valorisation patrimoniale et paysagère mais il appelle aussi à la consommation énergétique. Dans un contexte de grande tension, accompagné d'une augmentation du coût de l'énergie, la sobriété et la baisse des consommations électriques sont plus que jamais devenues un impératif. Avant le choc énergétique de 2021-2022, l'éclairage public représentait déjà, selon l'ADEME, 41 % des consommations électriques des collectivités territoriales françaises et 37 % de leur facture d'électricité pour un équivalent de près de 11 millions de points lumineux.

L'éclairage participe d'une pollution lumineuse qui se globalise et ne cesse d'augmenter : celle-ci s'est accrue en France de 89 % depuis 1990, selon l'ANPCEN, l'Association nationale pour la protection du ciel et de l'environnement nocturnes, et de 94 % pour le seul éclairage public ; une tendance généralisée, qui rend désormais impossible l'accès à la voie lactée pour un tiers de l'humanité.

Le vieillissement du matériel d'éclairage et l'évolution des techniques placent le parc national de luminaires dans une période de remplacement des lampes les plus énergivores (mercure et sodium) par des lampes à LEDs. Cette transition est à envisager comme une véritable opportunité pour réduire les principaux impacts de l'éclairage : son coût financier et énergétique autant que la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité comme la santé humaine.

La pollution lumineuse désigne les effets néfastes de la lumière artificielle sur l'environnement et la santé. La notion est née dans les années 70, tandis que les astronomes n'avaient plus la possibilité d'observer les étoiles.

Elle dégrade la santé humaine en influant sur le sommeil et la production de mélatonine.

Elle affecte durablement et de manière irréversible la faune. Sachant que 28 % des vertébrés et 64 % des invertébrés sont nocturnes et dépendent donc de la nuit pour une part au moins de leur cycle de vie, c'est de fait une majorité du vivant qui est impacté par la pollution lumineuse. Celle-ci est notamment la deuxième cause de mortalité des insectes après les pesticides.

Oiseaux, chauves-souris, poissons et insectes sont ainsi frappés, avec des effets immédiats et locaux comme l'éblouissement, la désorientation, des phénomènes d'attraction ou de répulsion, mais aussi à long terme et à grande échelle la modification des équilibres écosystémiques et la fragmentation des habitats.

L'éclairage induit différents phénomènes :

- le phototropisme ou phototactisme positif. Ex : les papillons de nuit attirés par la lampe ;
- la répulsion des lucifuges ou phototactisme négatif. Ex : certains chiroptères bloqués par des obstacles lumineux ;
- l'éblouissement qui peut bloquer certains comportements. Ex : l'Effraie des clochers tétanisée par les phares ;
- le dérèglement des équilibres veille/sommeil (aussi pour l'Homme) ;

- le dérèglement de la physiologie et du métabolisme liés à la photopériode. Ex : croissance et développement des végétaux ;
- le dérèglement des comportements. Ex : chasse de nuit des Faucons pèlerins à la lumière de l'éclairage urbain.

Ces phénomènes ont des conséquences importantes sur la biodiversité et le fonctionnement des écosystèmes :

- fragmentation de l'habitat nocturne ;
- modification des relations interspécifiques ;
- modification des aires de répartition ;
- banalisation des biocénoses par favorisation de généralistes au détriment des spécialistes.

Ex : Pipistrelle commune vs. Petit Rhinolophe.

Trame noire : définition

Une nouvelle démarche nationale, dite « trame noire », entend limiter les impacts environnementaux de cette pollution, en identifiant les secteurs à préserver de la lumière artificielle ou sur lesquels réduire son impact.

Cette trame souhaite proposer des réponses adaptées aux différents milieux d'un territoire qu'il soit urbain, péri-urbain ou rural, de même qu'à ses usages : confort des citadins, facilitation des déplacements doux, attention au sentiment d'insécurité, accessibilité de l'espace à toutes et tous (ex : des personnes âgées, malvoyantes), etc.

La trame noire se définit comme un ensemble de corridors écologiques caractérisés par un niveau d'obscurité suffisant pour être utilisés par la faune nocturne.

Ces corridors sont délimités par des niveaux de pollution lumineuse, elle-même définie par des degrés différents d'intensité de luminosité artificielle pouvant freiner voire empêcher le déplacement d'espèces nocturnes lucifuges.

L'éclairage artificiel nocturne engendré par l'urbanisation et le développement exponentiel de l'étalement urbain a eu pour effet de contraindre progressivement les possibilités de déplacement de la faune nocturne. La pollution lumineuse générée par cet éclairage s'avère un véritable obstacle pour la mobilité ponctuelle des individus mais plus généralement pour les échanges à plus grande distance et les possibilités de brassage génétique garantissant de bons états de conservation des populations animales.

Le déplacement potentiel des espèces nocturnes lucifuges et plus largement les effets positifs de la trame noire sont de plus en plus étudiés et intégrés aux documents de planification, au même titre que les trames vertes et bleues. Le sujet, du fait de son caractère émergent, conserve encore cependant certaines interrogations, quant à la définition précise d'une trame noire et de ses espèces cibles ou au degré de tolérance des espèces à la pollution lumineuse.

Une réglementation nationale récemment renforcée

La notion de pollution lumineuse est progressivement intégrée par le législateur depuis une quinzaine d'années.

La loi de 2010 portant engagement pour l'environnement prévoit déjà des prescriptions pour prévenir ou limiter les dangers ou troubles excessifs aux personnes et à l'environnement dus à des émissions de lumière artificielle (article L.583-1 du Code de l'environnement).

En 2016, la Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages marque une étape supplémentaire dans la prise en compte de la pollution lumineuse : elle prend en compte la notion de « paysage nocturne », reconnaît le devoir de protéger l'environnement nocturne et de gérer la lumière artificielle durant la nuit à l'échelle des trames vertes et bleues (article L.371-1 du Code de l'environnement).
De ce fait, elle introduit la notion de trame noire en reliant directement la lumière artificielle avec la préservation des corridors et réservoirs de biodiversité.

Plus récemment, l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses fixe des objectifs précis, selon les typologies d'espace, en se fondant sur les caractéristiques d'éclairage (orientation de la lumière, température de couleur, émission maximale) et de temporalité.

Une trame nocturne à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg

Depuis 2 ans, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé une réflexion sur son territoire autour d'une stratégie de lutte contre la pollution lumineuse et de préservation d'une trame noire renommée « trame nocturne ».

Sur le territoire métropolitain, l'éclairage public est une compétence communale. Pour autant, la trame nocturne est une trame écologique, de compétence métropolitaine, au même titre que les trames vertes et bleues déjà identifiées.

Le sujet vaut ainsi d'être appréhendé à une double échelle, communale et métropolitaine.

Un travail technique expérimental a été initié en 2019 sur le territoire strasbourgeois selon une méthodologie développée par le Museum National d'Histoire Naturelle. Ont ainsi été engagées une identification des points de conflits, une série de premières actions ciblées et l'acquisition d'une image satellite nocturne de la Ville de Strasbourg.

Par ailleurs, à compter de 2021, a commencé auprès de plusieurs communes volontaires de l'agglomération un travail d'accompagnement en vue d'élaborer une trame nocturne métropolitaine.

La mise en œuvre de la trame nocturne à travers le Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, dès son approbation en 2016, intégrait déjà des prescriptions en termes de trame verte et bleue et de nature en ville.

Rattachée à l'OAP Trame verte et bleue, la trame nocturne a toute matière et pertinence à être aujourd'hui inscrite dans le PLU.

Le projet de ménager une trame nocturne rejoint les objectifs de préservation du réseau écologique du territoire, déjà présents dans l'OAP Trame verte et bleue. Son inscription dans le PLU entre en cohérence avec l'évolution de l'article L.371-1 du Code de l'environnement

pour lequel la gestion de la lumière artificielle fait partie intégrante des trames vertes et bleues, au nom de la préservation de la biodiversité.

Ainsi, il est proposé d'intégrer, dans l'OAP Trame verte et bleue des principes d'aménagement visant la prise en compte de l'éclairage nocturne dans les projets situés au contact de la trame verte et bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole.

Ces principes ont pour objectifs :

- la sobriété énergétique, en demandant un éclairage pertinent, et limité dans le temps et aux espaces devant être éclairés ;
- la réduction de l'impact de l'éclairage nocturne sur la faune, à travers sa localisation, son orientation et le choix des teintes d'éclairage.

b. Traduction dans le PLU

Afin d'intégrer dans le PLU les principes susmentionnés, attachés à la trame nocturne de l'Eurométropole de Strasbourg, l'OAP Trame verte et bleue est modifiée afin :

- d'une part, de préciser les fondements législatifs sur lesquels reposent ces principes via la mise à jour du texte de la loi de 2010 portant engagement pour l'environnement repris dans l'OAP ;
- d'autre part, sont ajoutées des orientations d'aménagement visant la prise en compte de l'éclairage nocturne dans les projets, dans les secteurs situés au contact de la Trame verte et bleue en milieu urbain, à urbaniser, naturel ou agricole (partie 5.3).

ÉNERGIE

Une politique ambitieuse en matière de transition énergétique

L'objectif de décarbonation du territoire d'ici 2050, s'inscrivant dans la lignée de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, impose une réduction de moitié des consommations énergétiques, par un effort sans précédent de sobriété et d'efficacité énergétique, ainsi que la mise en exploitation des ressources renouvelables locales. Il en résulte que chaque filière renouvelable devra être massivement développée et pérennisée pour atteindre une production pouvant assurer 50 % des besoins énergétiques, et des imports d'énergies renouvelables équivalents pour assurer la neutralité carbone du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg est pleinement engagée dans la transition énergétique de son territoire. Elle a approuvé son premier Schéma directeur des énergies (SDE) en 2019. Le SDE correspond à la feuille de route de l'Eurométropole pour atteindre les objectifs du volet « Énergie » du Plan-Climat, définissant la stratégie qui permet d'atteindre 100 % d'énergie renouvelable (EnR) en 2050.

Le SDE prévoit de contribuer à l'objectif de neutralité carbone du territoire à l'horizon 2050 en agissant, d'une part, sur la production locale d'énergie renouvelable et de récupération et, d'autre part, sur la maîtrise et la réduction de la consommation énergétique locale.

Précisément, l'objectif du SDE est de réduire de 50 % les consommations énergétiques sur le territoire et d'arriver à un mix énergétique local avec 100 % d'énergies renouvelables (EnR) et de récupération dont la moitié est produite localement d'ici 2050.

Ces objectifs ambitieux constituent une réponse à l'urgence climatique et s'inscrivent dans un contexte d'accroissement attendu des besoins électriques, notamment du fait de l'électrification des mobilités et des besoins domestiques spécifiques.

Par délibération du 4 février 2022, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a décidé d'engager une révision de son Schéma directeur des énergies. Le SDE révisé a été adopté par le Conseil de l'Eurométropole du 28 mars 2024.

Cette révision s'impose notamment par l'évolution des hypothèses de développement de la géothermie profonde aujourd'hui remise en cause suite aux épisodes sismiques survenus fin 2020. Les conséquences de la guerre en Ukraine sur les sources d'approvisionnement énergétique confirment la nécessité de cette transition et l'importance de cette révision.

Elle s'inscrit également dans la perspective de contribuer aux objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone, feuille de route de la France pour lutter contre le réchauffement climatique, adoptée en avril 2021. Elle porte l'ambition d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français.

L'ambition de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de transition énergétique s'appuie sur un mix énergétique où l'énergie solaire représente l'une des sources présentant un développement potentiel important : c'est dans ce cadre qu'elle a initié une stratégie solaire.

La stratégie solaire de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvée par délibération le 17 décembre 2021, élément central de la stratégie de développement des EnR, représente la feuille de route opérationnelle pour atteindre les objectifs en matière de développement de l'énergie solaire sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle cible tous types de projets (au sol, sur toiture, flottant, ombrières, agrivoltaïsme, etc.), à travers quatorze actions concrètes et chiffrées. Le niveau d'ambition requiert des efforts massifs dans tous les secteurs, public comme privé.

Encourager la production d'EnR par le biais du PLU : ce qui est aujourd'hui en vigueur

La modification n° 3 du PLU, approuvée en juin 2021 a permis d'intégrer au document de planification, le Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) ainsi que le Schéma directeur des énergies (SDE) de l'Eurométropole de Strasbourg.

De manière concrète, les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière d'air, d'énergie et de climat se traduisent réglementairement dans les documents suivants, aujourd'hui déjà en vigueur :

- une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Air Climat Energie ;
- des règles définies au règlement écrit - dispositions applicables à toutes les zones – article 15 concernant l'isolation thermique des constructions, le raccordement au réseau de chaleur, les obligations en matière de production d'énergie solaire…
- des règles définies au règlement graphique – plan de vigilance pour identifier les secteurs dans lesquels un avis de l'autorité organisatrice de la distribution des énergies, en l'occurrence l'Eurométropole de Strasbourg, est demandé.

Par ce dispositif, l'Eurométropole de Strasbourg priorise le déploiement des EnR dans les zones urbaines de son territoire.

A l'instar des autres besoins du territoire, l'optimisation foncière et la sobriété foncière sont recherchées au travers de la mixité des usages des espaces artificialisés.

Chaque opération, qu'elle soit publique ou privée, doit intégrer la question énergétique dès la conception du projet, dès lors qu'elle crée une nouvelle surface de plancher. Les constructions neuves comme les rénovations lourdes – soumises à la réglementation thermique globale – doivent développer les EnR.

Ainsi, le PLU priorise, avant tout, le déploiement des EnR au sein des zones urbanisées, sur les espaces artificialisés.

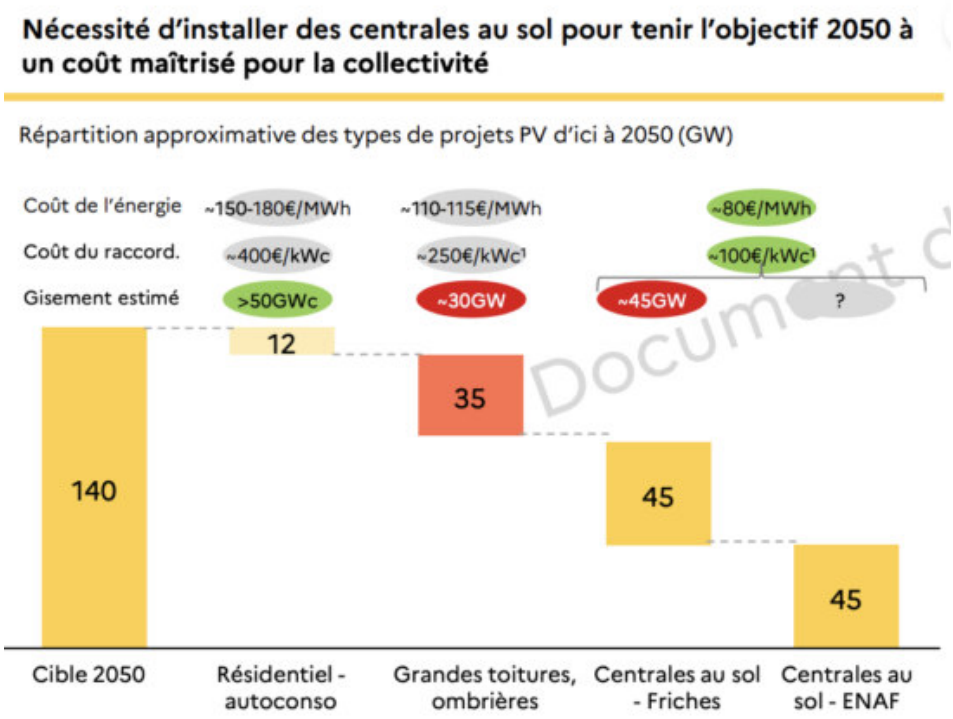
L'Eurométropole de Strasbourg est pleinement engagée dans la transition énergétique de son territoire. Elle s'est dotée en décembre 2019 d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET) ambitieux et d'un Schéma directeur des énergies (SDE), feuille de route stratégique et opérationnelle permettant de mobiliser les acteurs du territoire sur des objectifs de court, moyen et long termes partagés et clarifiés.

Elle a, en outre, procéder à la traduction réglementaire des objectifs de ces documents stratégiques au sein de son Plan local d'urbanisme (PLU), lors de la précédente modification, renforçant ainsi le volet Air-climat-énergie du document d'urbanisme.

Encourager la production d'EnR par le biais du PLU : les avancées de la modification n° 4 du PLU

Pour rappel, l'État vise à accélérer le déploiement des énergies renouvelables en priorisant les zones artificialisées afin d'atteindre ses objectifs de développement des énergies renouvelables. Le secrétariat général à la planification écologique (SGPE) explique qu'il faudra à court terme mobiliser au maximum les terrains délaissés et friches industrielles en utilisant les possibilités de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, puis trouver le bon équilibre pour répartir les installations complémentaires à l'atteinte des objectifs.

Les objectifs nationaux d'installations photovoltaïques sont clairs : pour atteindre les 140 GW installés en 2050, l'équipement des bâtiments résidentiels, les grandes toitures, ombrières et friches au sol ne suffisent pas. Il est nécessaire d'implanter 45 GW sur des sols de type espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Le tableau ci-après extrait du document de travail du Secrétariat Général à la Planification Écologique (SGPE) illustre le propos.



L'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de sa planification énergétique ambitionne de développer la production d'EnR à sa propre échelle, en cohérence avec les objectifs nationaux et ceux fixés à l'échelle régionale par le SRADDET.

A l'échelle locale, le principe national de priorisation du déploiement des EnR sur les espaces artificialisés, inscrit dans les objectifs de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, est repris.

5 avancées concrètes permises par cette loi

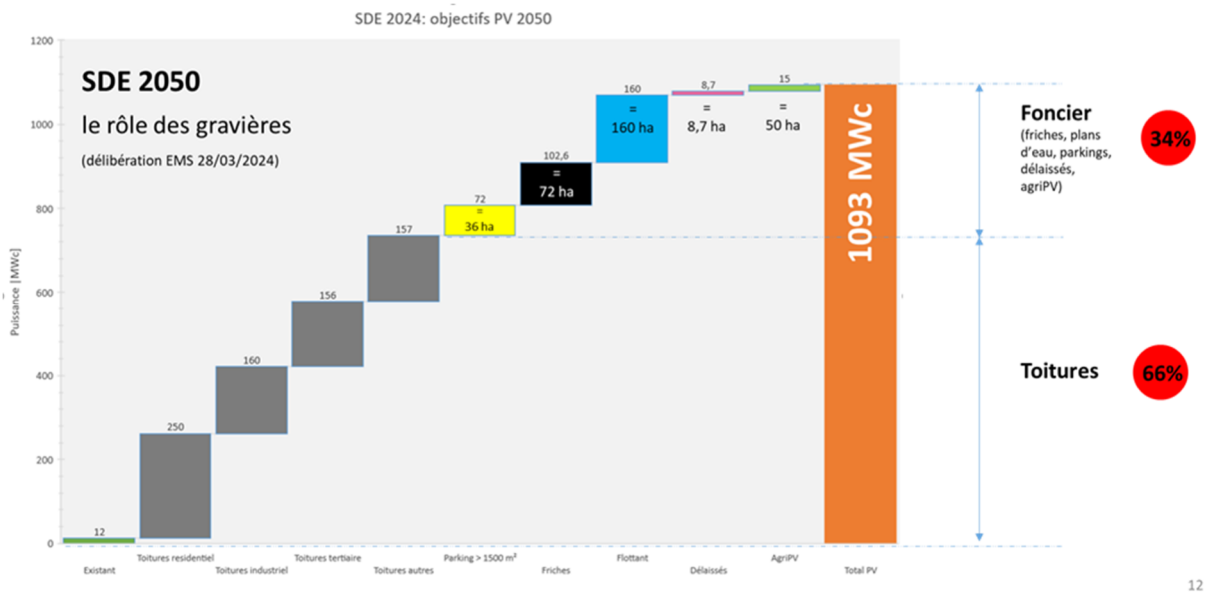
- **Diviser par 2 le temps d'instruction des projets et les sécuriser face aux recours** : jusqu'à 5 ans de délai réduit pour un projet solaire photovoltaïque, jusqu'à 2 ans de délai réduit pour les projets éoliens en mer et encore 2 ans de moins en cas de seconde tranche via l'anticipation des études réalisées par l'État.
- **Mobiliser en priorité les terrains déjà artificialisés** pour installer des panneaux photovoltaïques. En potentiel, c'est l'équivalent d'une dizaine d'années au moins de ce que nous devons déployer au minimum chaque année en photovoltaïque d'ici 2050 pour atteindre nos objectifs.
- **Remettre les élus et leurs territoires au centre du jeu**. Ils doivent être des partenaires de la transition énergétique en définissant eux-mêmes des zones dédiées à l'accélération des énergies renouvelables.
- **Ouvrir la voie à des contrats de long terme** pour les entreprises et les collectivités locales pour le biogaz, le photovoltaïque et l'éolien. Ce texte leur donne des outils pour se protéger de l'envolée des prix de l'énergie sur les marchés.
- **Mieux partager la valeur des projets d'énergies renouvelables sur leur territoire d'implantation**, en mettant en place un soutien financier des porteurs de projets aux collectivités territoriales, notamment pour accompagner les administrés dans la transition énergétique et protéger la biodiversité.

Extraits de la présentation de la loi du 10 mars 2023
Site du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires

Les estimations menées dans le cadre de la révision du SDE et du Sprint solaire indiquent toutefois que le foncier mobilisable dans les zones urbaines n'est pas suffisant pour répondre aux besoins du territoire et de ses usagers.

Cette stratégie répond aux objectifs fixés en matière de développement de l'énergie photovoltaïque sur le territoire : on comptait environ 12,5 MWc d'installations photovoltaïques installées sur le territoire en 2020.

Parmi d'autres EnR, le SDE révisé fixe un objectif de 1093MWc à produire en 2050 via les panneaux photovoltaïques, pour être en cohérence avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC).



Graphique illustrant les besoins de déploiement de l'énergie solaire –Extrait du Schéma directeur des énergies révisé le 28 mars 2024.

Au sein des zones urbaines, le potentiel exploitable en toiture et sur les surfaces de parking est estimé à 820 MWc, ce qui représente 75% de la puissance solaire photovoltaïque à déployer sur le territoire.

Après la modification n°3 du PLU en 2021, l'Eurométropole de Strasbourg cherche à territorialiser les 25% restant pour atteindre les objectifs 2050 du SDE.

Aussi, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée dans une recherche de nouveaux sites pour déployer la production d'énergie solaire sur son territoire.

Si la procédure de modification n° 4 du PLU a été engagée en 2022, la volonté d'inscrire des zones pour produire des EnR de manière massive s'inscrit pleinement dans le dispositif « Zone d'accélération des EnR » mis en place par l'Etat, par la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Afin de trouver l'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels, indispensables au fonctionnement du territoire, et production d'EnR, dans le respect des orientations générales du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg propose de localiser les sites sur lesquels la production massive d'EnR sera autorisée afin de l'encadrer.

Il s'agit d'orienter prioritairement le déploiement des parcs solaires sur des espaces artificialisés ou en friche. Le déploiement des EnR n'est pas autorisé au sein des zones agricoles et naturelles inconstructibles (A1 et N1). Or, ces zones, mises en place dès la version initiale du PLU, ont été définies pour préserver :

- soit les espaces les plus sensibles en matière de fonctionnalités environnementales ;
- soit les espaces agricoles et naturels nécessaires à l'équilibre des différents usages (espaces en faveur de l'activité agricole…).

En ce sens, le PLU intègre d'ores et déjà ce premier pan – à savoir l'évitement des espaces les plus sensibles d'un point de vue environnemental – dans le cadre de la séquence Eviter/Réduire/Compenser.

Les propositions d'évolutions du PLU pour permettre la production d'énergie solaire localement et de manière massive s'inscrivent dans ce raisonnement. Seuls 8 sites sont proposés pour son déploiement dans le cadre de la présente modification au niveau :

- du site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim, sur un terrain en friche appartenant au Ministère des Armées ;
- du site de la ballastière d'Eschau qui correspond à un ancien site d'exploitation graviérable ;
- de la gravière du Hohrain à La Wantzenau qui est actuellement en exploitation ;
- de la sablière OESCH qui s'étend sur les communes d'Entzheim, de Geispolsheim et de Lingolsheim ;
- du site d'une ancienne déchetterie communautaire située dans le lieu-dit de la Musaumatt à Oberschaeffolsheim ;
- d'un secteur ponctuel, en friche présentant des sols pollués au sein de l'ancienne raffinerie de Reichstett ;
- de la bordure Ouest de l'aérodrome du Neuhof à Strasbourg ;
- du site du Port aux pétroles à Strasbourg.

Ainsi, l'ensemble des sites ciblés constituent :

- soit des sites artificialisés ;
- soit des sites en activités ;
- soit des sites en friches dont l'état des sols est peu favorable à la biodiversité, comme à Oberschaeffolsheim et Reichstett.

Il est précisé que les études environnementales ainsi que les conditions de réalisation pour prendre en compte les potentiels enjeux environnementaux seront apportées lors de la phase pré-opérationnelle, elle-même soumise à enquête publique.

Pour rappel, le Code de l'environnement fixe le principe de proportionnalité à l'article R.122-20 pour les évaluations environnementales « Plan et programme », et à l'article R.122-5 pour les évaluations environnementales « Projet ». La proportionnalité, inscrite dans le Code de l'environnement, consiste à adapter le contenu de l'étude d'impact (R.122-5) ou du rapport environnemental (R.122-20) à l'ampleur du projet, plan ou programme, et aux enjeux environnementaux du territoire d'implantation. La proportionnalité doit être appréciée au regard de l'importance et de la nature des travaux et/ou des planifications envisagées, de leurs incidences prévisibles sur l'environnement et de la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, le plan ou le programme - *Source : Ministère de la transition écologique et solidaire.*

Au regard de la nature des sites et de leurs usages, il apparaît que l'état des lieux environnemental est suffisant pour fixer le cadre réglementaire au PLU pour :

- permettre aux porteurs de projet de poursuivre les études environnementales et de faisabilité ;

- définir les mesures d'évitement adaptées pour les parcs solaires lacustres, à l'échelle des sites sélectionnés.

Ces différents projets, évoqués ci-après, permettront à la collectivité de s'inscrire pleinement dans les objectifs fixés par le Plan Climat et le SDE, dans l'attente d'une mise en place des différents outils permettant de répondre pleinement aux besoins du territoire en matière d'énergies renouvelables :

- la création d'un guichet unique solaire avec l'Agence Locale du Climat pour les secteurs résidentiel et tertiaire ;
- la solarisation des opérations prévues par le Plan pluriannuel d'investissement (PPI) sur le patrimoine ;
- l'étude d'opportunité concernant la création d'un outil d'investissement EnR ;
- la solarisation du foncier public à usage énergétique.

Ces évolutions du PLU se traduisent par un élargissement des vocations de certaines zones, *via* la création de sous-secteurs indicés « PV », pour permettre plus largement l'installation de parcs solaires.

Chacun de ces projets sont présentés à la suite de ce chapeau introductif.

Il convient de préciser le site de la sablière Oesch, sur les bans communaux d'Entzheim et de Lingolsheim, fait l'objet d'un deuxième point de modification (point n° 18). Le projet concerné consiste en la mise en place d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux. Ce point est intégré à la suite du projet de parc solaire qui est proposé dans le même secteur.

Adaptations du volet Air-climat-énergie du PLU – Rénovations, équipements publics et constructions temporaires :

Le volet Air-climat-énergie du PLU, renforcé lors de la modification n° 3 du PLU, est opposable depuis quelques mois, et les premiers retours quant à son application aux nouvelles opérations nous arrivent.

Outre des ajustements mineurs, la formulation des règles du volet Air-climat-énergie relatives aux rénovations, aux équipements publics et aux constructions temporaires, est révisée au regard de l'objectif de la collectivité de rénover 8000 logements par an.

Ces différents points de modification du PLU sont développés dans les parties ci-après.

15. Commune d'ENTZHEIM – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du débat sur la Programmation pluriannuelle pour l'énergie (PPE), le Gouvernement a lancé la démarche « Place au Soleil » qui se veut être une mobilisation générale notamment des détenteurs de grands fonciers artificialisés inutilisés pour le développement photovoltaïque et le solaire thermique en France.

Dans le cadre de cette démarche initiée par le Gouvernement, le Ministère des Armées s'est engagé à mettre à disposition plus de 2 000 ha de terrains avant 2025 pour le développement de projets photovoltaïques[1].

Afin d'atteindre cet objectif de 2 000 ha, le Ministère des Armées lance depuis 2019 des Appels à manifestation d'intérêt (AMI) auprès de développeurs de projets photovoltaïques pour la mise à disposition de son foncier, en vue d'y implanter des centrales photovoltaïques.

Depuis 2019, cinq phases d'AMI ont été lancées pour un total de 820 ha mis à disposition. Pour chaque phase, différents sites sont identifiés par le Ministère des Armées et soumis à des AMI.

Le site de la zone de desserrement de Strasbourg fait partie des sites que le Ministère des Armées s'engage à mettre à disposition.

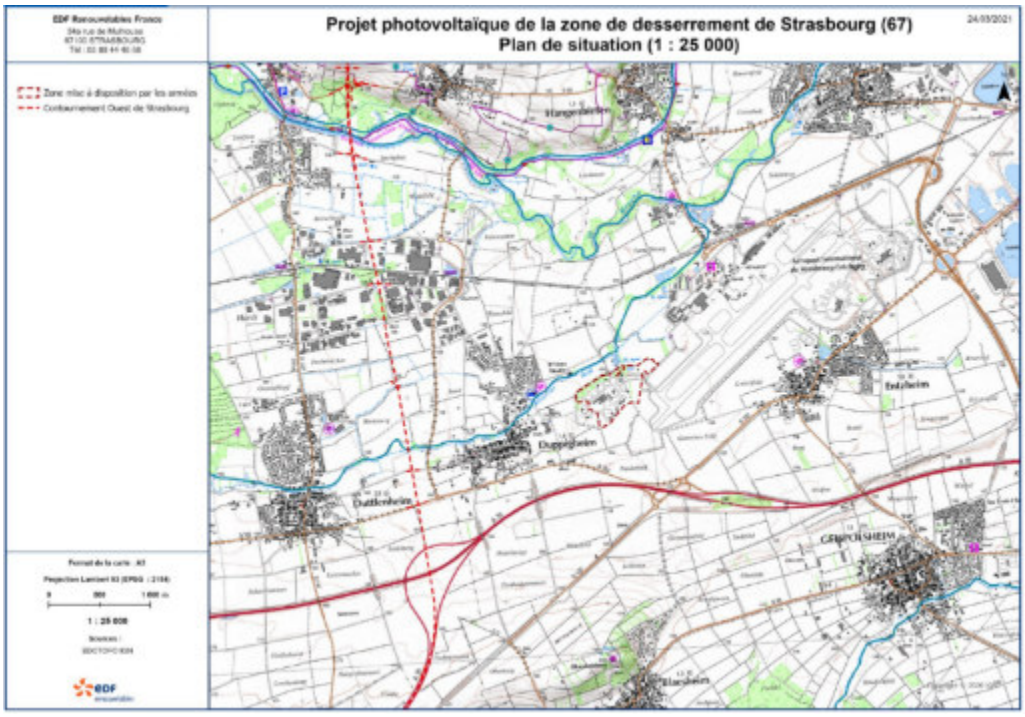
Le Ministère des Armées, par l'intermédiaire de l'Établissement du service infrastructures de la défense de Metz, a choisi EDF Renouvelables comme lauréat de son appel à manifestation d'intérêt lancé en 2021, afin de développer les parcs photovoltaïques dans le cadre du plan « Place au Soleil ».

Présentation du site :

Le site de projet est situé sur l'emprise de la zone de desserrement de Strasbourg sur les communes d'Entzheim et de Duppigheim.

La zone de desserrement de Strasbourg fait partie de l'ancienne Base aérienne 124 de Strasbourg-Entzheim, fermée en 1994. Elle accueillait plusieurs escadrons de chasseurs de reconnaissance. D'une superficie totale d'un peu plus de 24 ha, le site est réparti sur 4 parcelles cadastrales distinctes. Implanté au sein de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim, le site est localisé entre le village de Duppigheim (à l'Ouest) et la piste de l'aéroport (à l'Est). Il est également bordé au Nord par une station d'épuration et la Tour radar primaire de l'aéroport.

[1] *Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire, Mobilisation pour accélérer le déploiement de l'énergie solaire - 2018.*



Situation de la zone de desserrement de Strasbourg
(Source : EDF Renouvelables d'après IGN)

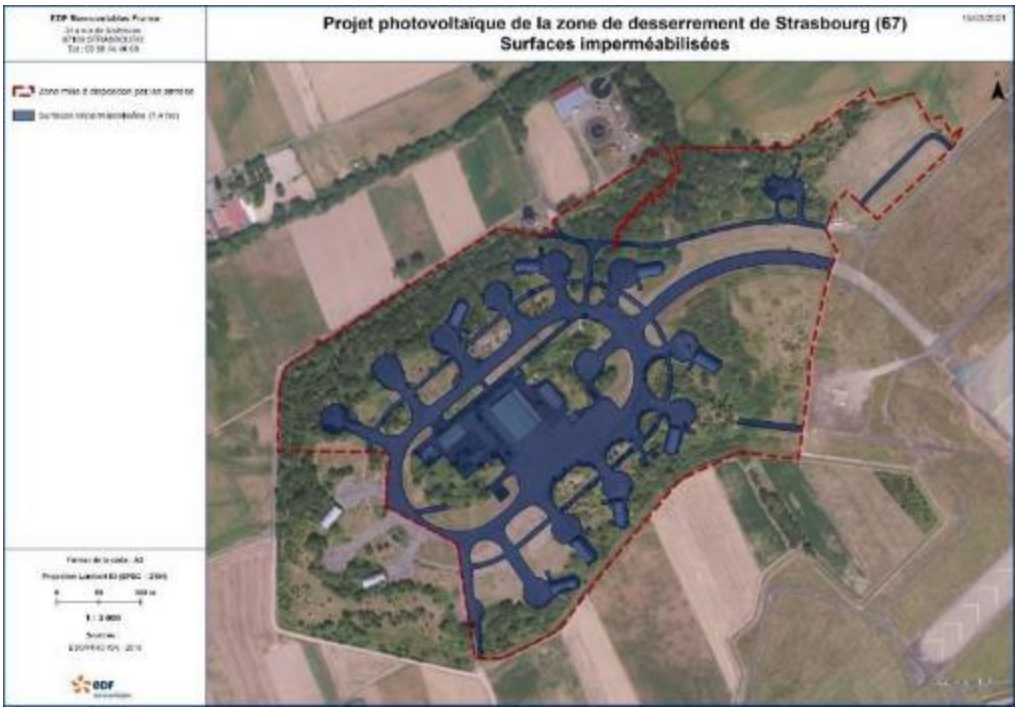
Le site est également caractérisé par sa proximité avec d'autres infrastructures de transports. On note notamment la présence de l'autoroute A352 à environ 500 m au Sud du site ainsi qu'une voie de chemin de fer à plus de 750 m au Nord. Le Contournement Ouest de Strasbourg (COS) est situé à plus de 1 500 m à l'Ouest du site, entre les communes de Duppigheim et de Duttlenheim.

Le site de la zone de desserrement de Strasbourg est constitué de la « marguerite » 2 ES 1/33 et de l'ancien dépôt d'essence K3. À ce titre, de larges dalles de béton recouvrent le site et forment la « marguerite ».

La zone de projet abrite également :

- 8 hangars à avions ;
- une activité de stockage d'hydrocarbures aujourd'hui démantelée ayant induit des pollutions localisées et un suivi de la qualité de la nappe (3 piézomètres présents sur l'emprise) ;
- un banc d'essai réacteur ;
- des bâtiments centraux ;
- et un bassin incendie.

Le site est actuellement désaffecté et n'abrite aucune activité. Il est également enfriché et composé de végétations spontanées.



Carte des zones artificialisées de la zone de desserrement de Strasbourg
(Source EDF Renouvelables)

Justification du choix de l'emplacement de la centrale photovoltaïque :

Le site de projet retenu est propice à accueillir une centrale photovoltaïque en raison de sa nature fortement artificialisée et de son historique. De plus, en qualité de délaissé aéroportuaire, ce site s'inscrit dans le cas n° 3 des appels d'offres de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

Critères en faveur du site	
Facteurs naturels du site	• Conditions climatiques favorables • Radiation globale satisfaisante • Topographie globalement plane • Ombrage limité du fait de la topographie et de l'absence de boisement au Sud du site • Terrain favorable : ancien terrain militaire, délaissé aéroportuaire en grande partie artificialisé (bâtiments, pistes/dalles béton, …) • Terrain non agricole
Infrastructure énergétique	• Possibilité de raccordement au réseau public d'électricité à proximité (poste source d'Altorf à environ 4 km) • Capacité d'accueil du poste source suffisante
Critères industriels	• Implantation d'une nouvelle activité économique • Accès existant
Critères d'intérêts publics	• Conforme aux objectifs nationaux et territoriaux de développement des énergies renouvelables (en particulier en terme de photovoltaïque) • Conforme aux directives européennes de développement des énergies renouvelables

	• Conforme aux critères d'éligibilité des appels d'offres de la CRE • Réponse concrète à l'urgence climatique et au contexte d'accroissement des besoins électriques
Autres critères, dont parties prenantes locales	• En dehors de zone à fort risque/enjeux • Ne génèrera pas de nuisances et n'impactera pas directement et significativement la santé humaine • Site soumis à AMI des Armées dans le cadre du plan « Place au Soleil » • Projet soutenu par le territoire

Le site d'implantation répond aux contraintes techniques d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol ainsi qu'aux critères d'éligibilités des appels d'offres de la CRE (délaissé aéroportuaire, cas 3 du cahier des charges).

La proximité du poste source d'Altorf, situé à environ 4 km du projet, renforce la pertinence de ce choix de site.

Le site de la zone de desserrement de Strasbourg, notamment sur le territoire d'Entzheim (Eurométropole de Strasbourg), constitue donc bien un secteur favorable pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol.

Présentation du projet de centrale photovoltaïque :

Le projet de centrale photovoltaïque est situé sur une surface totale d'environ 24 ha, dont 16,8 ha sur la commune de Duppigheim et 7,2 ha sur la commune d'Entzheim.

La centrale photovoltaïque sera constituée de structures de panneaux solaires fixes au sol, de cinq postes de conversion et de deux postes de livraison qui serviront à raccorder l'électricité produite au réseau national de transport d'électricité. Tous ces éléments seront situés à l'intérieur d'un terrain clôturé. L'ensemble des éléments qui constitueront la centrale photovoltaïque, occupera une surface utile (clôturée) d'environ 21 ha.

Le site est concerné par le risque inondation et couvert par le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg. À cet égard, le projet devra respecter les prescriptions du PPRI, notamment en ce qui concerne la surélévation des structures de support de panneaux et des postes de conversion électrique.

Apports du projet :

Le projet de centrale photovoltaïque s'inscrit dans le cadre d'un dispositif vertueux de production d'énergies renouvelables sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Il constitue une réponse qui correspond aux besoins locaux en énergie puisque la centrale atteindra une puissance totale d'environ 28 mégawatts-crête (MWc), ce qui permettra d'alimenter près de 14 100 habitants par an et de réduire les émissions de gaz à effet de serre d'environ 660 tonnes annuellement.

Il est à noter que le photovoltaïque représente une opportunité pour réhabiliter des sols détériorés ou inutilisés. Il s'agit ici de valoriser un ancien site militaire majoritairement artificialisé. Par ailleurs, un projet solaire de cette nature est une installation qui se veut

totalement réversible avec le temps dans le respect de la notion d'énergie propre et renouvelable. La centrale photovoltaïque sera, à terme, démontée, et le site sera totalement remis en état et restitué à la nature dans un état aussi proche que possible de l'état initial avant implantation. Ce projet occupera donc l'espace de façon temporaire et transitoire.

Enfin, le projet n'occasionne aucune conversion d'espaces agricoles puisqu'il s'agit de l'emprise originelle de la « marguerite » 2 ES 1/33 et de l'ancien dépôt d'essence K3 de l'ancienne Base aérienne 124 de Strasbourg-Entzheim.

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Le projet s'inscrit dans la mise en œuvre de la séquence « Éviter - Réduire - Compenser » qui, à ce stade, n'est pas encore connue en raison de l'absence d'un projet d'installation de centrale photovoltaïque communiqué par le porteur de projet.

L'impact du projet sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation n'est à ce stade pas défini.

Il convient de préciser que le projet, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique. C'est pourquoi des études sont toujours en cours sur le secteur.

Les études finalisées seront présentées dans une phase opérationnelle ultérieure du projet d'aménagement.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Par ailleurs, le projet pouvant induire des nuisances visuelles par rapport aux zones habitées, il est proposé d'établir une bande boisée en bordures Sud et Est du site de projet sur la commune d'Entzheim, afin d'en limiter les impacts visuels.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur la commune d'Entzheim.

Ainsi, afin de le rendre possible, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque sur ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- classer le site du projet, qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en UXe1, en UXe1.pv ;
- introduire un espace boisé à conserver ou à créer le long des limites Sud et Est du site de projet.

16. Commune d'ESCHAU – Projet de création d'un Parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière « HELMBACHER » située en entrée Nord de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eschau et la société Ballastières Helmbacher souhaitent implanter un parc photovoltaïque flottant sur une carrière en eau correspondant à un site d'extraction arrivant en fin d'exploitation (gisement épuisé de matériaux alluvionnaires).

Le site concerné se nomme « Eschau II » et fait partie d'un complexe de gravières exploitées par la société Ballastières Helmbacher (image ci-dessous).



Vue satellite des sites Eschau 2, Eschau 3 et Illkirch-Graffenstaden (Source : société Helmbacher).

Le site de projet se situe sur la commune d'Eschau. Le site est localisé précisément au Nord d'Eschau et au Sud de l'échangeur entre la N353 et la M468 (ou route du Rhin), et entre la M468 à l'Ouest et la rivière Schwarzwasser à l'Est.

Présentation du contexte environnemental du site

Contexte écologique du projet :

Le secteur de projet se situe en contexte péri-urbain, à proximité du Rhin. Le fleuve et ses abords concentrent la plupart des enjeux écologiques du secteur.

On compte notamment la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg », qui s'étend jusque sur le périmètre de projet, la Zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », l'Arrêté de protection de biotope (APB) « Plan d'eau de Plobsheim » qui borde le Rhin, la Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim », ou encore le site RAMSAR « Rhin Supérieur / Oberrhein ».

Le site intercepte par ailleurs le site Natura 2000 « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin », qui borde le Rhin et la gravière d'Eschau II à l'Est, et dont l'enjeu écologique principal concerne les forêts alluviales qui bordent la rivière Schwarzwasser.

Il intercepte également la ZNIEFF de type II « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg ».

Une interaction fonctionnelle régulière peut être envisagée avec le site Natura 2000 le plus proche, ici la Zone spéciale de conservation (ZSC) « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin ».

En conséquence, une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 est requise pour ce projet.

Habitats naturels et flore :

Le site de projet s'inscrit dans un contexte fortement anthropisé. La majorité de sa surface ne possède pas de végétation. Autour de la zone en eau, les habitats sont influencés par l'exploitation de la ballastière et les perturbations qui en découlent. En dehors du site d'exploitation, une grande partie de la surface est occupée par des habitations et leurs jardins, ainsi que par des cultures intensives dans lesquelles serpentent la rivière Schwarzwasser et ses reliquats d'habitats forestiers.

19 types d'habitats naturels, semi-naturels et anthropiques ont pu être identifiés au sein du site. Deux habitats naturels présentent un intérêt communautaire. Il s'agit de la lisière xéro-thermophile, qui représente une très faible surface sur l'aire d'étude, et de l'Ormaie/Frênaie alluviale, jugée en état de conservation moyen du fait de sa faible surface et de la présence de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*).

Au cours des investigations botaniques, 153 espèces végétales ont été recensées sur le site. 3 espèces patrimoniales ou protégées ont été relevées : l'Epipactis des marais (*Epipactis palustris*), l'Orchis incarnat (*Dactylorhiza incarnata*) et le Pâturin rigide (*Catapodium rigidum*). De plus, 7 espèces invasives sont présentes. Ces espèces, si elles sont favorisées, constituent une menace pour la préservation des milieux naturels locaux.

Au regard de ces éléments, les habitats, sur ce site, constituent un enjeu écologique faible. Cela se justifie en partie par la faible surface des habitats d'intérêt communautaire ; la majorité des habitats sont d'origine anthropique et sont colonisés par des espèces invasives. Seules les stations d'Epipactis des marais et d'Orchis incarnat sont à enjeu fort ; tandis que les prairies hygrophiles pâturées basiphiles et thermophiles, ainsi que le cours d'eau, sont à enjeu moyen.

Enfin, le site présente une surface totale en zones humides, sur la base des critères réglementaires « végétation » et « sols » de 4,15 ha (soit près de 8 % de sa superficie). Il faut néanmoins noter que sur certaines surfaces, la présence de zone humide n'a pas pu être déterminée, mais qu'en raison de leur proximité et même niveau topographique que les surfaces humides, elles sont potentiellement humides également.

Expertise faune :

39 espèces d'insectes (dont 14 orthoptères, 15 odonates et 10 lépidoptères) sont présentes dans le site. Cette diversité est faible. Parmi ces espèces, aucune n'est protégée, mais plusieurs présentent un caractère remarquable : deux espèces constituent un enjeu écologique faible. Les principaux secteurs à enjeux pour les insectes au sein du site concernent les secteurs ouverts thermophiles et xérophiles, ainsi que les lisères (ourlets), qui sont à enjeu faible.

4 espèces de reptiles sont présentes sur le site. Ces 4 espèces sont protégées (seuls les individus -et non les habitats également- pour l'Orvet fragile). Une espèce constitue un enjeu écologique moyen : le Lézard des souches ; tandis que les 3 autres constituent un enjeu écologique faible. Au regard de ces éléments, le site présente un intérêt globalement faible pour les reptiles, à localement moyen.

2 espèces d'amphibiens protégées (individus uniquement pour la Grenouille rieuse, et contre la mutilation pour la Grenouille verte) sont présentes. Elles ont été observées essentiellement en dehors de l'enceinte de la gravière et constituent un enjeu écologique faible ou inférieur. Au regard de ces éléments, le site présente un intérêt considéré comme négligeable voire localement faible pour les amphibiens.

La gravière d'Eschau II, c'est-à-dire le plan d'eau en tant que tel, est un site artificiel proposant uniquement des milieux intéressants pour la faune aquatique au niveau des berges. Les secteurs d'herbiers aquatiques et les quelques berges graveleuses en pente douce sont les éléments les plus intéressants du site pour la vie des invertébrés aquatiques. Les arbres et souches immergés sont de bons supports pour le développement de spongiaires, de bryozoaires et d'hydraires. Le colmatage constaté, pouvant être lié à l'exploitation du site et/ou aux remontées phréatiques, ne favorise cependant pas la présence d'une richesse importante. Les enjeux liés aux invertébrés aquatiques sont donc faibles sur le site.

11 espèces de poissons sont présentes sur le site, parmi lesquelles 3 remarquables. La gravière est un milieu aquatique artificiel. Sa grande profondeur et son exploitation en cours limitent les possibilités de vie pour la faune piscicole. Les bordures immergées de plan d'eau (bande variable de quelques mètres à quelques dizaines de mètres), riches en hélophytes et hydrophytes amènent néanmoins une diversification permettant la présence et le maintien de plusieurs espèces remarquables. Parmi celles-ci, le Brochet réalise l'intégralité de son cycle biologique sur le site. Toutefois, le colmatage des herbiers en lien avec l'extraction de granulats ne favorise probablement pas la réussite de la reproduction de l'espèce. Les principaux secteurs à enjeux pour les poissons au sein du site concernent les berges du plan d'eau riches en hélophytes et hydrophytes.

Au total, 63 espèces d'oiseaux (28 espèces nicheuses, 35 espèces non nicheuses mais qui utilisent le site en transit et/ou pour se nourrir) sont présentes, parmi lesquelles 46 sont protégées et 14 sont remarquables. Les principaux secteurs à enjeu au sein du site concernent les berges du plan d'eau et la rivière Schwarzwasser, notamment utilisées par le Martin-pêcheur d'Europe ou le Fuligule morillon pour se reproduire. L'ensemble des boisements, les ripisylves et les jardins arborés au Nord du site sont également attractifs pour de nombreux passereaux, à toutes saisons confondues, notamment pour le Chardonneret élégant et le Verdier d'Europe qui s'y reproduisent possiblement. Enfin, les cultures à l'Est du site constituent des territoires de chasse favorables aux rapaces comme la Bondrée apivore, le Milan noir ou le Faucon crécerelle, qui n'y sont toutefois que de passage. Au regard de ces éléments, les berges du plan d'eau et la

rivière Schwarzwasser constituent un enjeu fort, l'ensembles des boisements, les ripisylves et les jardins arborés du site constituent un enjeu globalement moyen, et le reste des habitats représente un enjeu faible.

2 espèces de mammifères terrestres sont présentes sur le site. Ces deux espèces sont protégées et présentent un enjeu écologique faible, car très communes. Les secteurs à enjeu (ici faible) pour les mammifères terrestres au sein du site concernent les secteurs boisés. Le reste de l'aire d'étude est d'un enjeu négligeable.

10 espèces de chiroptères sont présentes, ce qui représente plus de 40 % des espèces connues en Alsace. Toutes les espèces contactées sont protégées et une espèce est d'intérêt européen (le Grand Murin). Du fait de la présence de populations de chauves-souris montrant un statut de menace/rareté national et/ou régional défavorable et occupant le site, l'enjeu écologique est fort sur les secteurs à gîtes arboricoles potentiels, moyen au niveau des zones de chasse et d'abreuvage, et faible sur le reste de l'aire d'étude rapprochée pour le groupe des chiroptères.

Fonctionnalités écologiques :

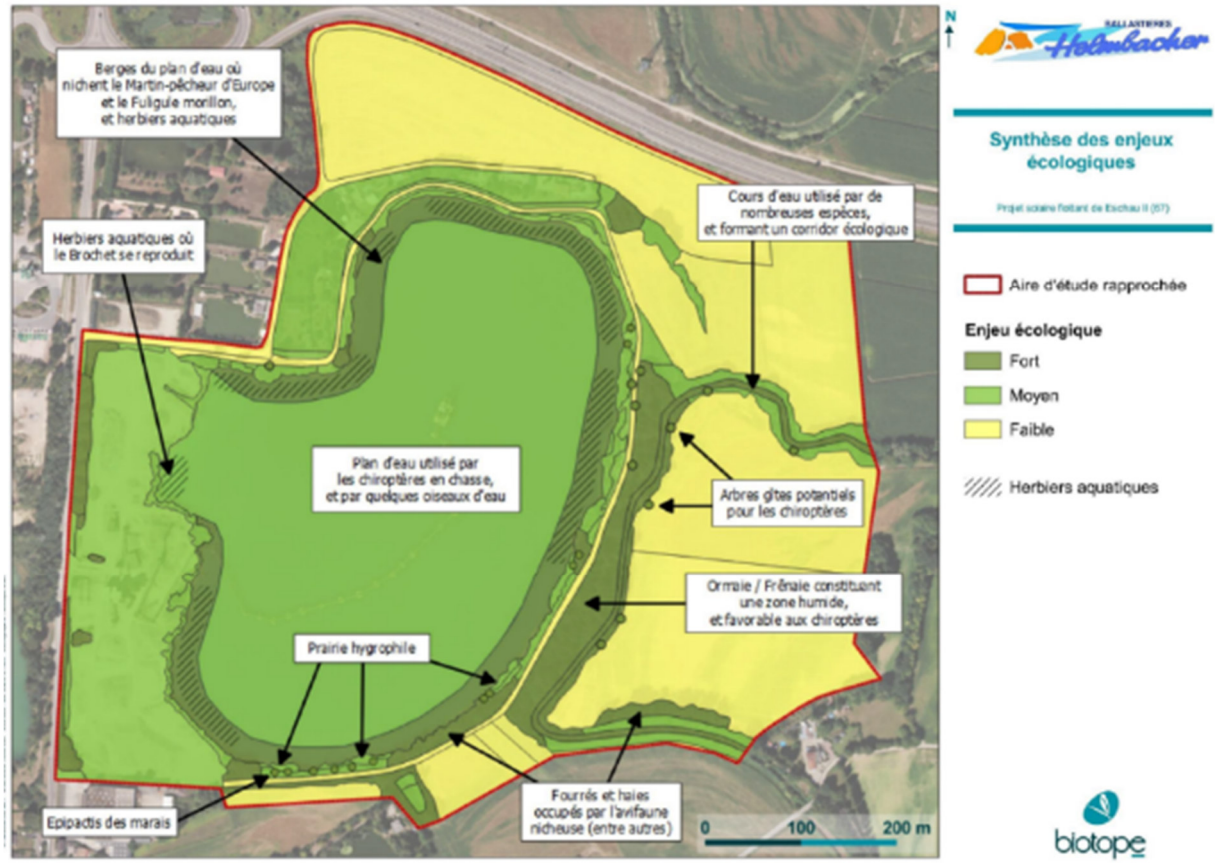
L'aire d'étude éloignée (rayon de 5 km autour de la gravière) est traversée par 4 réservoirs de biodiversité, correspondant essentiellement à des cours d'eau, des milieux forestiers, ouverts humides et aquatiques ; ainsi que des corridors écologiques nationaux et régionaux. Les abords du Rhin correspondent à la fois à un corridor d'importance nationale et à des réservoirs de biodiversités régionaux. Les plus gros massifs forestiers du secteur constituent des réservoirs de biodiversité, de même que les principaux cours d'eau : le Rhin, l'Ill, le Rhin tortu, la Schwarzwasser, etc. ; et le plan d'eau de Plobsheim.

À l'échelle du site, la rivière Schwarzwasser et les éléments arborés qui la bordent ou en continuité avec celle-ci forment un corridor et un réservoir écologique en continuité avec l'extérieur de l'aire d'étude.

Enjeux spatialisés :

En synthèse, les enjeux sont forts au niveau des boisements, haies, fourrés et éléments arborés, ainsi qu'au niveau des stations d'Epipactis des marais et d'Orchis incarnat (flore patrimoniale), du cours d'eau (la Schwarzwasser) et des berges de la gravière.

Les enjeux sont faibles sur les cultures, les routes et chemins, et moyens sur le reste de l'aire d'étude, à savoir au niveau des secteurs ouverts naturels et semi-ouverts, des stations de Pâturin rigide (autre plante patrimoniale) et des zones de stockage utilisées par les insectes et reptiles essentiellement.



Synthèse des enjeux écologiques sur le site Eschau II
(Source : société Helmbacher)

Prise en compte de l'environnement et du paysage dans le projet

Le projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

Principe actuellement en place sur certains sites en Allemagne, ce recul permet de préserver des milieux écologiques potentiels ou en devenir. La faible profondeur des espaces en eau en bordure des berges sont des espaces davantage adaptés pour la préservation et la renaturation des milieux. Ces dernières constituant des zones de transition entre la surface en eau et la surface terrestre, leur potentiel écologique accru permet d'accueillir un large panel d'espèces floristiques et faunistiques une fois la cessation d'activités d'extraction de matériaux déclarée.

Il convient de préciser que l'évaluation environnementale sera soumise à enquête publique, lors de la phase de dépôt du permis de construire. A ce stade, les études sont en cours sur le secteur (étude paysagère et de co-visibilité notamment).

À ce stade, le projet ne présente pas d'incompatibilités avec les enjeux écologiques existants sur le site.

Les études finalisées seront présentées dans une phase opérationnelle ultérieure du projet d'aménagement.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur le site de la ballastière d'Eschau.

Ainsi, afin de le rendre possible, il est proposé de modifier le classement actuel du site Eschau 2, actuellement zoné en N7, zonage dédié aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, ballastières ou carrières, et qui n'est plus approprié à l'usage actuel du site.

Il s'agit donc de le reclasser en zone N7.pv, afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque sur ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer la gravière « Helmbacher » qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classée en N7, en N7.pv.

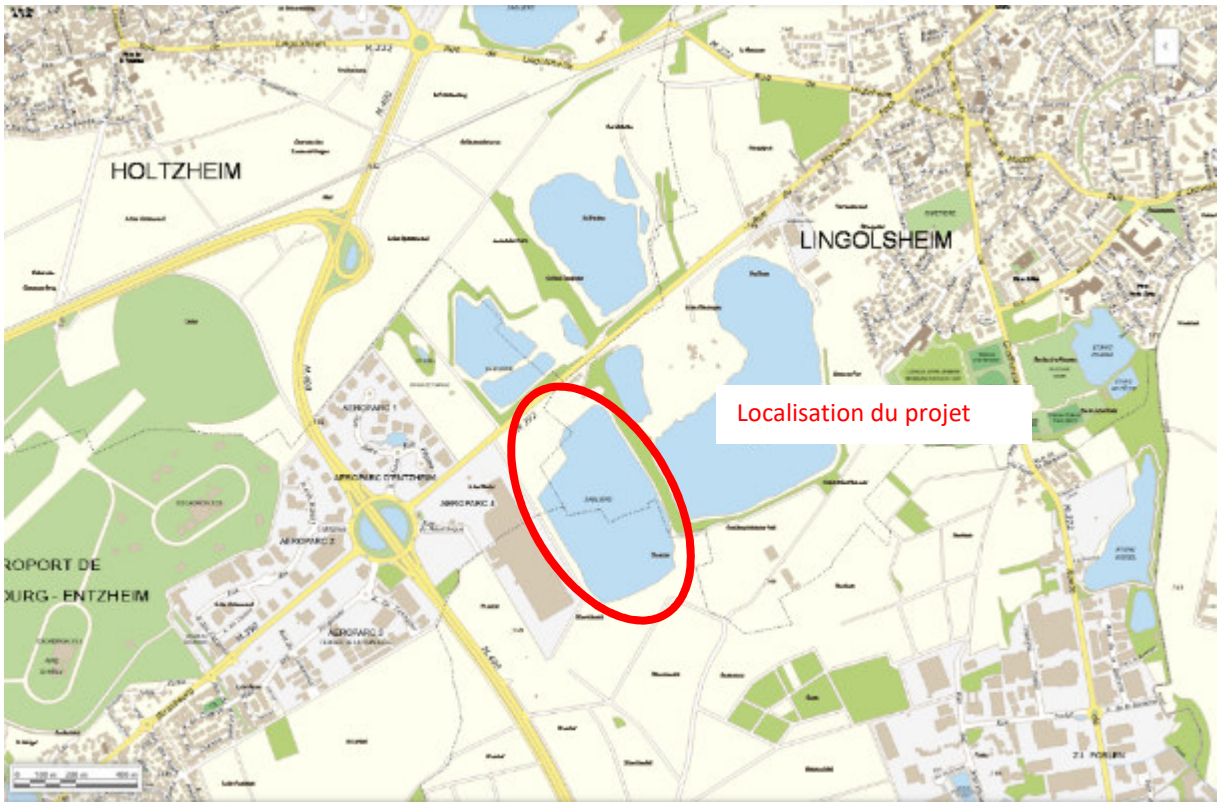
En outre, le règlement de la zone N7 est modifié, au sein du règlement écrit du PLU, article 2 : *En secteur indicés .pv, les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisés à condition :*

- *qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée ;*
- *qu'ils intègrent le caractère inondable de la zone dans leur conception ;*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière si cette activité préexiste sur le terrain d'implantation du projet photovoltaïque ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques des espaces sur lesquels ils s'implantent.*

17. Communes de ENTZHEIM, GEISPOLSHEIM ET LINGOLSHEIM – Projet de création d'un Parc solaire lacustre (PSL) sur la sablière « OESCH »

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur concerné par la présente modification est situé à l'Ouest du ban communal de Lingolsheim, à l'Est des bans communaux des communes de Geispolsheim et d'Entzheim et au Sud de la rue Pégase.



Localisation envisagée pour l'installation d'un parc solaire lacustre sur la sablière Oesch situé sur les bans des communes de Lingolsheim, d'Entzheim et de Geispolsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les communes de Lingolsheim, de Geispolsheim et d'Entzheim souhaitent permettre l'installation d'un parc solaire lacustre sur la sablière Oesch qui est située sur leurs bans communaux. Cette sablière à une surface d'environ 17 ha.

La centrale photovoltaïque flottante projetée devrait permettre la production annuelle de près de 17 GWh dont :

- 1,0 GWh environ sera consommé sur place pour l'alimentation de notre centrale de recyclage et à terme la recharge de nos voitures, camionnettes, camions et engins électriques ;
- 16 GWh environ seront disponibles pour le réseau de distribution, soit la consommation de 3 500 équivalents foyer soit environ 7 100 habitants ;
- l'autorisation de ce type d'activité générera de nouvelles occupations et utilisations de la gravière ;

- aussi, pour garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions, les hauteurs maximales autorisées des constructions sont limitées à 10 mHT pour ce sous-secteur de zone N7.pv.

Prise en compte de l'environnement et du paysage dans le projet

Le projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

Principe actuellement en place sur certains sites en Allemagne, ce recul permet de préserver des milieux écologiques potentiels ou en devenir. La faible profondeur des espaces en eau en bordure des berges sont des espaces davantage adaptés pour la préservation et la renaturation des milieux. Ces dernières constituant des zones de transition entre la surface en eau et la surface terrestre, leur potentiel écologique accru permet d'accueillir un large panel d'espèces floristiques et faunistiques une fois la cessation d'activités d'extraction de matériaux déclarée.

Il convient de préciser que l'évaluation environnementale sera soumise à enquête publique, lors de la phase de dépôt du permis de construire. A noter qu'une attention particulière devra être observée lors de la réalisation du projet pour que des prescriptions spécifiques soient prises de manière à protéger la ressource en eau.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

L'objectif de la présente modification est d'autoriser un parc solaire lacustre car actuellement seules sont admises dans le secteur en zone N7 : les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur le site.

Il est donc proposé de reclasser ce site en un sous-secteur de zone N7.pv pour autoriser ce parc solaire lacustre, à l'instar du projet de parc solaire lacustre réalisé sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site aujourd'hui classé en N7, en N7.pv.

18. Communes d'ENTZHEIM ET DE LINGOLSHEIM – Projet de mise en place d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière « OESCH »

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur concerné par la présente modification est situé à l'Ouest du ban communal de Lingolsheim, à l'Est du ban communal de Lingolsheim et au Sud de la rue Pégase.



Localisation envisagée pour l'installation d'un parc solaire lacustre sur la sablière Oesch situé sur les bans des communes de Lingolsheim, d'Entzheim et de Geispolsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le gisement de la sablière OESCH va arriver à sa fin dans les prochaines années.

L'installation de lavage actuelle sur le site de la sablière OESCH est très vétuste et n'est plus efficiente pour traiter la fin du gisement naturel et les déblais de terrassement.

Cette installation actuelle, du fait de la vétusté des organes existants, de l'absence de débourbeur, de cellule d'attrition, de recomposition des sables, ne permet pas non plus d'atteindre la qualité des matériaux produits requis pour être conformes aux normes, notamment pour la fabrication de béton.

En outre, cette installation est très consommatrice en eau de lavage.

La consommation d'eau de la nappe, pour alimenter le process, est actuellement de 750 m^3/ jour par rapport à une consommation de 150 m^3/jour avec la nouvelle installation projetée.

Cela représenterait une réduction de la consommation d'eau d'environ 80 %.

La nouvelle installation permettrait de recycler toute l'eau du process, ce qui présente l'avantage de ne plus rejeter d'eau de lessivage dans le milieu naturel.

En définitive, l'eau nécessaire devrait être réduite au débit d'appoint pour compenser l'eau résiduelle partant dans les sables et graviers lavés.

Cette nouvelle installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux permettrait de gérer l'important gisement de déblais terreux de terrassement, qui est évalué à environ 7 millions de tonnes à l'échelle de la Région Grand Est.

Ces déblais de terrassement contiennent des quantités importantes de sable et de graviers.

Or, cette matière n'est actuellement pas, ou très peu, valorisée et est mise en décharge.

La nouvelle installation permettrait de traiter efficacement la fin du gisement naturel, lequel est très chargé en fines (granulat de très petites dimensions) ainsi que des déblais terreux de terrassements des chantiers des environs.

En outre, elle serait aussi plus silencieuse et le process ne génèrerait plus de poussières car le criblage se ferait sous eau.

Cette nouvelle installation permettrait une réduction notable du trafic poids lourds par la réduction des distances de transport des déblais vers les lieux de déchargements, souvent très éloignés des chantiers, et la suppression de trajets à vide. Les véhicules pourraient arriver en charge avec des déblais de terrassement et repartir en charge avec des matériaux recyclés criblés lavés au même endroit.

À noter que concernant le trafic des véhicules, le site actuel présente des atouts par rapport à d'autres gravières car il est à l'écart des habitations et l'accès s'opère via des routes bien dimensionnées et proche de l'autoroute.

Une partie de la production de sable et graviers issue du retraitement des déblais terreux alimenterait directement la centrale à béton présente sur le site, évitant ainsi des transports par camions.

De fait, cela éviterait de prélever dans les gisements naturels régionaux.

Ce projet se veut vertueux et novateur et devrait permettre :

- d'éviter la mise en décharge annuelle d'environ 250 000 tonnes de déblais terreux ;
- de préserver 250 000 tonnes de gisement naturel du Rhin ;
- d'éviter le prélèvement de 150 000 m^3 d'eau de la nappe phréatique par an ;
- et d'éviter le rejet dans la nappe phréatique de 150 000 m^3 d'eau de process.

Ce projet est soutenu par l'ADEME et la Région Grand Est.

Modification des occupations et des utilisations autorisées sur cette zone de gravière

L'exploitant souhaite valoriser ses installations existantes et futures en diversifiant son activité.

Pourtant, les dispositions du secteur de zone N7 du règlement du PLU ne permettent pas le recyclage des matériaux non issus de la zone d'exploitation.

En conséquence, il est proposé d'appliquer un sous-secteur de zone N7a, dans lequel serait autorisé, en complément de ce qui l'est déjà dans le secteur de zone N7 :

- le broyage, concassage, criblage, ensachage, pulvérisation, nettoyage, tamisage, mélange de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels ou de déchets non dangereux inertes ;
- et les stations de transit, le regroupement ou le tri de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes, y compris ceux non extrait de la carrière.

Ces nouvelles activités sur le site d'exploitation s'accompagneront de nouveaux usages qui rendront sans doute nécessaire la réalisation de nouveaux aménagements et de nouvelles installations ou constructions.

Aussi, dans le but de préserver au mieux le paysage, il est proposé de limiter à 10 m la hauteur hors tout des constructions qui ne seraient pas nécessaires à l'extraction ou aux traitements des matériaux, car au sein de ce secteur de zone N7, les hauteurs des constructions ne sont actuellement pas règlementées.



Localisation du projet
(Source : Google Maps)

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site de projet qui va accueillir une installation de lavage de déblais terreux de terrassement, aujourd'hui classé en N7, en N7a.

19. Commune de LA WANTZENAU – Projet de création d'un Parc solaire lacustre (PSL) sur la gravière du Hohrain

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur concerné par la présente modification est situé au Nord-Est du ban communal de La Wantzenau, à l'Est de la route de la Gravière.



Localisation envisagée pour l'installation d'un parc solaire lacustre sur la carrière du Hohrain, La Wantzenau (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les différentes politiques nationales en faveur de la transition écologique et notamment à la production d'Energies renouvelables (EnR) en France (Loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables) incitent l'Eurométropole de Strasbourg à mettre en place à son échelle différentes politiques en faveur de l'environnement.

C'est ainsi qu'un Schéma directeur des énergies (SDE) a été rédigé, et ambitionne d'ici 2050 la production de 100 % d'EnR. Cette feuille de route stratégique et opérationnelle est construite selon 4 axes structurant :

- la baisse des consommations d'énergies ;
- le développement des EnR ;
- l'évolution des réseaux de distribution d'énergie ;
- une mobilité efficiente et décarbonnée.

Cette feuille de route se retrouve ainsi territorialisée à travers divers secteurs, notamment au sein de la modification n° 4 du PLU (voir points 0 et 0).

Tout comme d'autres communes de l'Eurométropole de Strasbourg, La Wantzenau dispose sur son ban communal d'une zone graviérable, actuellement sous exploitation. La gravière du Hohrain, d'une superficie d'environ 26 ha, est actuellement exploitée par l'entreprise GSM. Cette autorisation préfectorale d'exploitation, renouvelée en 2014, permet un usage du site pour de l'extraction jusqu'en 2026.

Les activités d'extraction de matériaux et de production d'énergies renouvelables sont incompatibles pour un fonctionnement simultané, l'activité actuelle de l'exploitant étant une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Aussi, l'aménagement de ce Parc solaire lacustre pourra être effectué uniquement lorsque la fin de l'exploitation de la carrière du Hohrain sera actée.

Cette production d'EnR, au-delà de participer à la transition énergétique du territoire, permet également à la métropole de répondre à différents enjeux :

- réduire la dépendance du territoire aux énergies fossiles ;
- réduire la production de gaz à effet de serre dans l'atmosphère ;
- réduire l'impact des crises géopolitiques, économiques ou financières notamment sur le coût de l'énergie ;
- accroître la résilience énergétique du territoire ;
- etc.

Ce projet s'inscrit ainsi en cohérence avec les politiques publiques liées à la transition énergétique menées par l'Eurométropole de Strasbourg, en développant sur le site présenté ci-avant un Parc solaire lacustre (PSL), avec des spécificités techniques non négligeables :

- la superficie aménageable (donnée à titre indicatif), d'une superficie d'environ 18 ha, permettra de délivrer une puissance théorique maximale de 18 MWc, soit environ une production de 18 GWh/an ;
- la commune de La Wantzenau consommant près de 40 GWh/an, cette installation pourrait théoriquement couvrir plus de 45 % de la consommation électrique annuelle de la commune, soit près de la moitié de la consommation annuelle des habitants.

Ce site permet, en complément des divers projets mis en place sur le territoire, d'atteindre les objectifs fixés par l'Eurométropole de Strasbourg en matière de production d'énergie solaire photovoltaïque :

- à l'horizon 2030 : 57 MWc ;
- à l'horizon 2050 : 376 MWc.

Cette production d'EnR, couplée à davantage de sobriété en matière de consommation d'énergie, doit permettre à la métropole d'atteindre d'ici 2050 une certaine autonomie et consolider sa souveraineté énergétique.

Prise en compte de l'environnement et du paysage dans le projet

L'évolution proposée au PLU ne concerne que la gravière du Hohrain. La surface en eau, appelée communément « Etang du Wolfert » n'est pas concernée, au regard du caractère naturel qu'elle présente, le site n'étant pas exploité depuis plusieurs dizaine d'années.

Tout projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

Le projet de parc solaire lacustre devra également démontrer la prise en compte des berges autour du site. La faible profondeur des espaces en eau en bordure des berges sont des espaces davantage adaptés pour la préservation et la renaturation des milieux. Ces dernières constituant des zones de transition entre la surface en eau et la surface terrestre, leur potentiel écologique accru permet d'accueillir un large panel d'espèces floristiques et faunistiques une fois la cessation d'activités d'extraction de matériaux déclarée.

Le projet devra également justifier de la prise en considération de deux éléments à proximité immédiate du secteur :

- un périmètre de protection rapproché d'un captage d'eau, au Nord ;
- le corridor écologique C091, au Nord de la gravière, reliant la forêt rhénane au Ried de la Zorn et identifié comme un corridor d'importance régionale à remettre en bon état.

Il convient de préciser que l'évaluation environnementale sera soumise à enquête publique, lors de la phase de dépôt du permis de construire.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

L'objectif de la présente modification est d'autoriser un parc solaire lacustre car actuellement seules sont admises dans le secteur en zone N7 : les constructions et les installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à l'extraction, la transformation et l'expédition des matériaux extraits sur le site.

L'objectif est bien d'anticiper la fin de l'exploitation de la gravière. Il est donc proposé de reclasser ce site en un sous-secteur de zone N7.pv afin d'admettre, dans le futur, l'aménagement d'un Parc solaire lacustre sur cette surface en eau.

b. Traduction dans le PLU

Au vu des éléments présentés ci-avant, le règlement graphique est modifié en inscrivant un zonage N7.pv sur la gravière du Hohrain. L'étang du Wolfert reste quant à lui en zone N7.

En outre, des dispositions règlementaires sont ajoutées au sein du règlement écrit, au sein de l'article 2 des zones N7 :
En secteur indicés .pv, les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisés à condition :

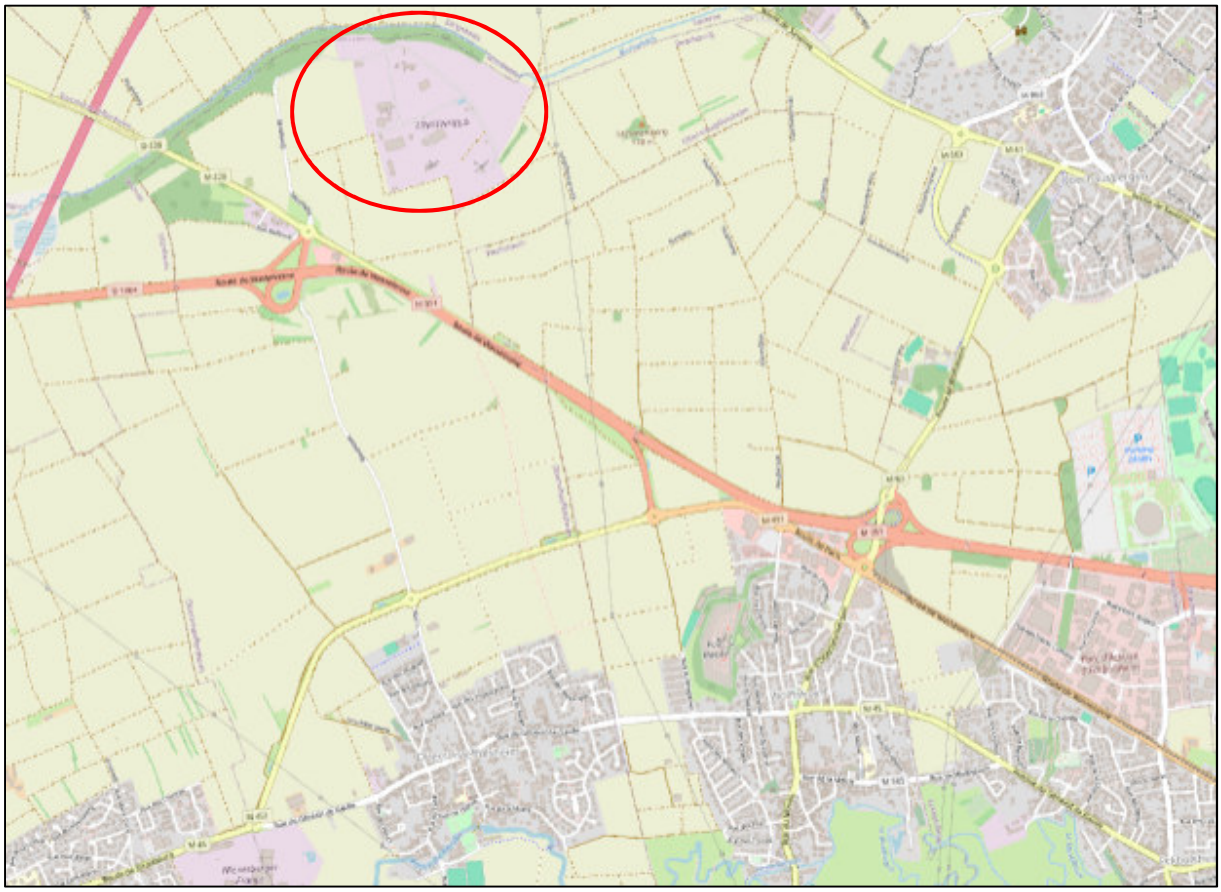
- *qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée ;*
- *qu'ils intègrent le caractère inondable de la zone dans leur conception ;*
- *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière si cette activité préexiste sur le terrain d'implantation du projet photovoltaïque ;*
- *qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques des espaces sur lesquels ils s'implantent.*

20. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Projet de création d'une unité de production électrique par panneaux photovoltaïques et d'une déchetterie professionnelle au lieu-dit Musaumatt

a. Présentation – Explications – Justifications

Présentation du site :

Le présent point porte sur un secteur situé à l'extrémité Nord de la commune d'Oberschaeffolsheim, le long du chemin du Hitzhal, au lieu-dit de Musaumatt.



Plan de localisation (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il porte sur le site de l'entreprise Lingenheld. L'entreprise exploite des terrains à proximité de du cours d'eau du Musaubach et de sa ripisyve situés, en majeure partie sur la communauté de communes voisine.



Vue aérienne (source : Eurométropole de Strasbourg)

Le groupe Lingenheld souhaite implanter sur son site d'Oberschaeffolsheim deux unités de production électrique par panneaux photovoltaïques et une déchetterie professionnelle au lieu-dit Musaumatt.

Présentation du projet

Le projet se décline sur trois sites spécifiques.

Le premier site de production d'électricité par panneaux photovoltaïques (zone 1) est implanté sur une superficie d'environ 1 ha, sur les parcelles cadastrées n° 33 et 118 section 37. Il produira une puissance d'environ de 1 MWc.

Ce site n'est actuellement pas exploité et ne présente aucune culture agricole. Historiquement, il était occupé par l'ancienne décharge de Strasbourg. La Chambre d'agriculture d'Alsace a confirmé que la qualité des sols et sous-sols ne permet pas d'exploiter ce tènement. Le secteur est en friche. Les panneaux seront fondés sur micropieux afin d'avoir une incidence réduite sur les sols.

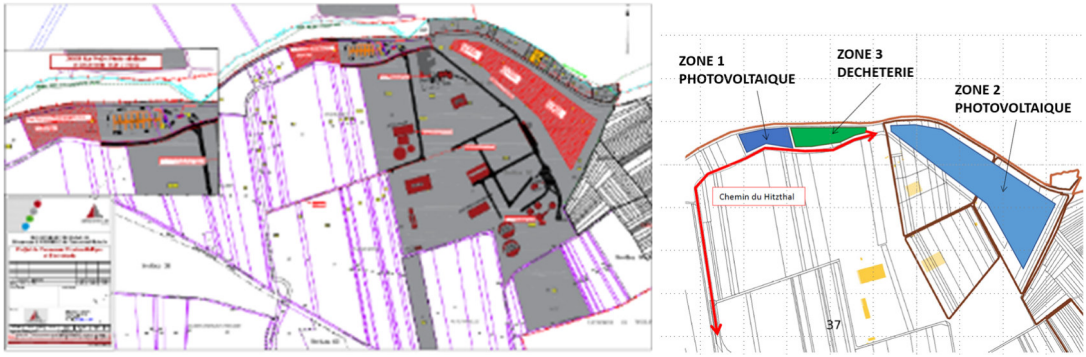
Le second site de production d'électricité par panneaux photovoltaïques (zone 2) est implanté sur une superficie d'environ 4 ha, sur les parcelles cadastrées n° 565, 571, 567, 173, 574, 575, 568, 175,171, 617, 588, 570 section 36. Il produira une puissance d'environ 4 MWh. Ce secteur est inclus dans le périmètre Installation Classée Pour l'Environnement autorisé par l'arrêté préfectoral du 2 août 2018. Il est actuellement exploité comme Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) et correspond à une zone de remblais de matériaux desservie par des pistes.

Les installations de production d'électricité ont pour objectif d'alimenter les activités du groupe sur son site, dans un but d'autoconsommation tout en conservant une capacité de revente sur le marché de l'énergie.

Ce projet s'inscrit dans les orientations de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de transition écologique et énergétique. Le déploiement des ENR est porté par le Schéma directeur des énergies et le sprint solaire de l'EMS : la recherche d'autonomie énergétique des acteurs économiques est encouragée pour participer à l'effort collectif. La production d'énergie sera en partie exploitée pour les activités de méthanisation qui sont amenées à se renforcer.

La plateforme industrielle du porteur de projet se veut énergétiquement autonome. Une surface d'un 1ha de panneaux photovoltaïques génèrera 1MWh électrique et qui ne seront plus alimentés par le réseau public. Les besoins électriques sont multiples, à commencer par le méthaniseur en place générant 23 GWh de biogaz, et qui a consommé 2.2 GWh électrique en 2022. Une deuxième tranche du méthaniseur sera lancé fin 2024, augmentant les consommations électriques à 3GWh par an. Aussi, bien que le site soit déjà pourvu de panneaux photovoltaïques en toiture, leur capacité de production de seulement 130KWh n'est pas suffisante.

Le site de projet retenu est propice à accueillir une unité de production électrique par panneaux photovoltaïques en raison de son historique et de la complémentarité avec les activités de traitement de déchets sur le site.



Plan d'implantation détaillée
(Source : Groupe Lingenheld)

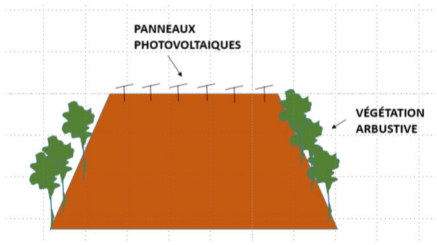


Schéma de principe des buttes



Plan de l'ancienne décharge de la CUS


Zone 1


Zone 2


Zone 3

Le troisième site est dédié au projet de déchèterie professionnelle. Ce projet s'implante sur une superficie d'environ 1 ha (zone 3), sur les parcelles cadastrées n° 33, 34, 35 et 118 section 37. L'objectif est d'accueillir les petits volumes de déchets professionnels pour réduire la circulation des véhicules sur le reste de la plateforme et éviter/limiter le risque de collision avec les poids lourds. Un estimatif en volume serait de l'ordre de 3 000 à 4 000 tonnes de déchets traités par an. LaLe site envisagé pour cette déchetterie professionnelle est actuellement occupée par le groupe pour un stock de matériaux terreux.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Évaluation environnementale « Projet »

Il convient de préciser que le projet de centrale photovoltaïque, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique.

Les études finalisées seront présentées lors de cette phase. Le projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement par le porteur de projet.

Enjeux écologiques :

D'un point de vue bibliographique, le secteur est concerné par :

- une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert, au Nord de la Bruche » ;
- en partie la zone de protection statique et la zone d'accompagnement du grand hamster.

Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000.

A l'échelle du SCOTERS, le secteur se trouve dans une zone écologique ou paysagère à préserver. Par ailleurs, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » du PLU identifie à proximité du projet un corridor écologique et un réservoir de biodiversité pour le crapaud vert.

Au regard de ces éléments bibliographiques, il y a lieu d'évaluer quelles sont les incidences potentielles du projet porté par Lingenheld sur son environnement proche.

Dans ce cadre, le porteur de projet a engagé un premier niveau d'études environnementales réalisées par le bureau d'études ECOLOR. Les résultats démontrent que les incidences sont à nuancer du fait de la réalité physique et de l'historique du site exploité.

Le corridor écologique correspond au Musaubach et à sa ripisylve existante. Il se situe en majeure partie sur le territoire de la commune d'Ittenheim. Il se prolonge sur le ban de la commune d'Oberschaeffolsheim à l'Est et à l'Ouest du site d'activité. Afin de garantir la préservation des éléments végétalisés existants, le cordon végétalisé est identifié au règlement graphique comme Espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE), depuis la limite Est du site d'activités jusqu'à la RM 228.

Par ailleurs, le porteur de projet s'engage à réaliser des mesures d'accompagnement au droit de la zone de projet n°1. Le talus Sud du Musaubach est actuellement peu stabilisé car dénué de toute végétation. Des plantations arbustives rapides de types saulaies seront réalisées pour limiter l'érosion par ruissellement, réduire l'apport de fines en direction du vallon boisé du Musaubach et éviter l'ancrage d'espèce invasive.

Concernant la présence potentielle de zones humides, le porteur de projet précise que le site d'activités est implanté altimétriquement à plus de 10m au-dessus du Musaubach. Des prospections complémentaires seront réalisées dans le cadre de « l'évaluation environnementale projet ».

Concernant le Grand Hamster, l'occupation du sol ne constitue pas un milieu favorable à sa présence. Néanmoins, le porteur de projet devra réaliser les demandes d'autorisation préalable quant aux zones de protection existantes. La réalisation du projet sera conditionnée l'obtention desdites autorisations.

Il est en de même concernant le Crapaud vert, le projet devra être conçu de manière à limiter les incidences sur l'habitat potentiel du crapaud. Il revient au porteur de projet d'analyser les fonctionnalités du site pour cette espèce patrimoniale et de garantir le principe de corridor écologique favorable au déplacement de l'espèce. L'obtention d'autorisations préalables sera nécessaire, lors de la phase pré-opérationnelle pour mener à bien le projet. Le projet devra être conçu de manière à limiter les incidences sur l'habitat potentiel du crapaud. Le cas échéant, des mesures d'évitement/réduction voire de compensation seront définies dans ce cadre, dans le respect du Code de l'environnement.

<u>Enjeux liés à la sécurité publique</u> :

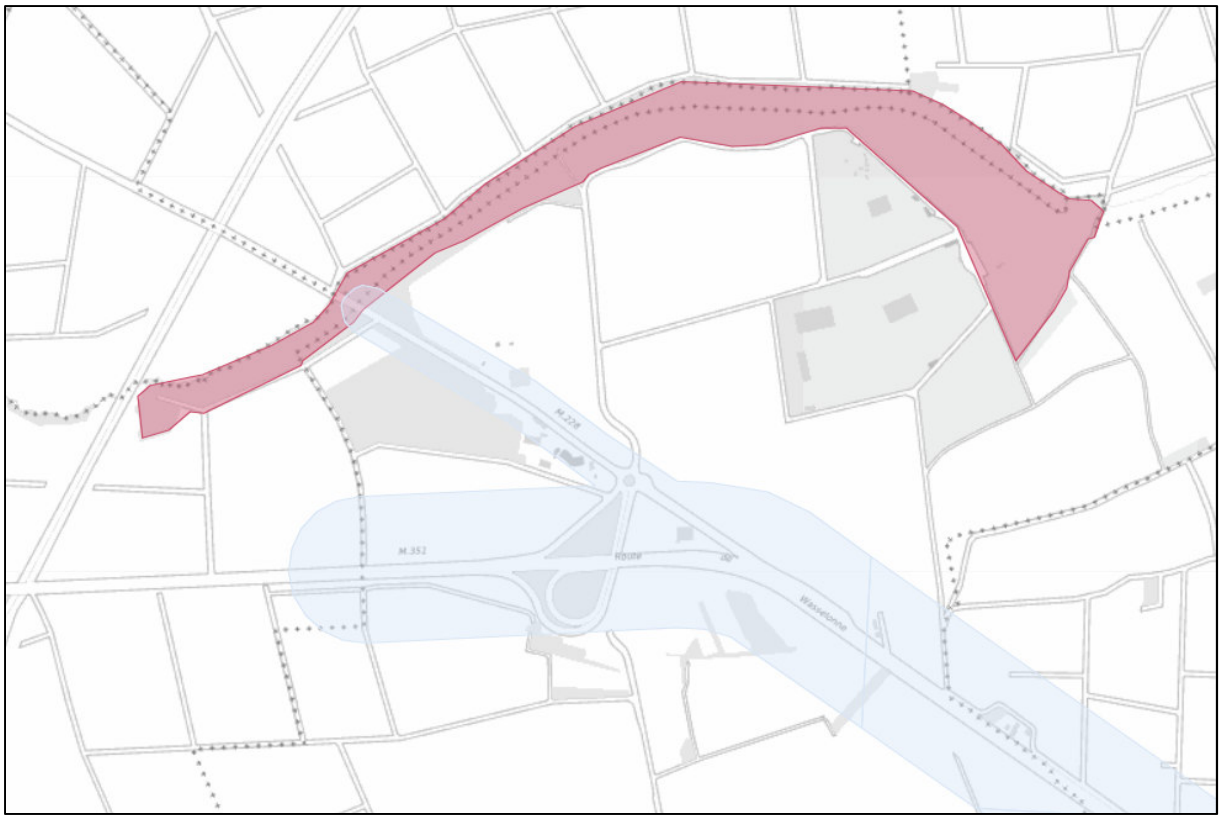
Les espaces concernés par les projets ne sont ni soumis à un risque de coulées d'eaux boueuses ni à un risque inondation.

En ce qui concerne le risque technologique, un Porter à Connaissance est présent sur le site (zonage rose sur la vue ci-dessous) mais ne comprend pas les futures zones du projet.



Enjeux liés à la santé publique - Concernant le risque de pollution des sols :

L’ensemble du site de projet se situe au droit de l'ancienne décharge de Strasbourg tel qu'inscrit en Secteur d'lnformations sur les Sols (SIS) sous l'identifiant SSP000394701. Il fait l’objet dans ce cadre de restrictions d’usage n° 8 au règlement graphique du PLU (cf. extrait du Plan de vigilance du PLU ci-dessous), dont les modalités sont définies dans la partie « prescriptions règlementaires particulières » des dispositions applicables à toutes les zones, dans le règlement écrit du PLU.



Extrait du Plan de Vigilance du PLU (source : Eurométropole de Strasbourg)

Les projets de déchetterie et de centrale photovoltaïque sont compatibles avec la qualité du sol et du sous-sol. Lors des demandes d'urbanisme, il sera nécessaire que le porteur de projets veille à la bonne gestion des déblais générés pour la plateforme de la déchèterie et pour les pieux des panneaux photovoltaïques et garantisse le maintien d'un recouvrement de surface (enrobé, dalle béton ou 30 cm de matériaux sains). L'infiltration de l'eau pluviale collectée est possible après démonstration qu'elle se fait dans une zone exempte de pollution mobilisable.

Compatibilité du projet avec le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le projet de développement de la zone n°1 et de la zone n°3 est couvert par un zonage agricole « A1 » au règlement graphique du PLU, mal. Le projet de développement de la zone n°2 est quant à lui couvert au règlement graphique du PLU par un zonage naturel « N8 », dédié aux activités de retraitement et de valorisation environnementale des déchets.

De fait, il est proposé :

- de reclasser l'emprise de la zone « N8 » concernée par le projet, en zone « N8.pv ». Ce zonage autorise les installations de production d'énergie solaire photovoltaïque et de retraitement de déchets sur ce secteur ;
- d'étendre le zonage N8.pv sur les parcelles concernées par le projet. Il est rappelé que ces sites ne présentent pas d'usage agricole actuellement et que la qualité des sols et des sous-sols les rendent incompatibles à cet usage en l'état.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié :

- Reclassement des parcelles cadastrées n° 33, 34, 35 et 118 section 37, ainsi que des parcelles cadastrées n° 565, 571, 567, 173, 574, 575, 568, 175,171, 617, 588, 570 section 36en zone « N8.pv » ;
- Inscription d'un Espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) entre le site d'activités et la RM228.

21. Commune de REICHSTETT – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de de l'entreprise Butagaz

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite autoriser l'installation d'un parc solaire d'une surface de moins de 7 ha sur la friche industrielle située au Nord-Est du ban communal de Reichstett, à proximité du site de l'entreprise Butagaz.



Localisation envisagée pour l'installation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce terrain a été acquis par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de la cessation d'activité de la raffinerie.

Le secteur est limité dans ses usages possibles au regard du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) lié aux activités de Butagaz, approuvé par arrêté préfectoral le 21 juillet 2014.

La compatibilité du projet avec le PPRT est une condition préalable à sa réalisation, indépendamment du PLU, le PPRT étant une Servitude d'utilité publique (SUP) s'imposant au PLU et à tout projet.

Pour rappel, le règlement écrit du document stipule que sont autorisés sous conditions :

- les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement de l'entreprise à l'origine des risques ;
- les constructions, installations ou ouvrages destinés à réduire les effets des phénomènes dangereux générés par l'entreprise à l'origine des risques ;

- les constructions, installations, ouvrages ou équipements liés à des activités sans fréquentation permanente (notamment ceux nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services d'intérêt général : réseaux d'eau et d'électricité, réservoir d'eau, transformateur électrique, …) ;
- les infrastructures (voiries de desserte, aires de stationnement, etc.) liées à l'acheminement des secours, à l'acheminement des marchandises ou à l'activité industrielle de l'entreprise à l'origine des risques ;
- les aménagements des espaces non destinés à la fréquentation du public (plantations, clôtures, dépollution, etc.) ;
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et ceux nécessaires aux réseaux publics.

A ce titre, l'aménagement d'une centrale solaire pourrait être envisagée. L'Eurométropole de Strasbourg est en cours de discussion avec la DREAL pour évaluer la compatibilité du projet avec les caractéristiques du site et notamment les risques technologiques existants.

Par ailleurs le secteur présente une qualité des sols et sous-sols dégradée, situé partiellement sur une ancienne décharge. Ainsi, ses usages potentiels sont limités au regard des enjeux de santé publique.

Sous couvert de la validation des services de l'Etat, l'utilisation du site à des fins de production d'énergie renouvelable permettrait de donner au site un nouvel usage sur un site déjà artificialisé, et contribuerait ainsi à la gestion économe et l'optimisation du foncier.

Ce projet, d'une puissance de 5 MWc, participe pleinement à la politique de la métropole en termes d'objectifs de production d'énergie solaire, déclinés dans le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Schéma directeur des énergie (SDE).

Le projet de centrale solaire sur le ban communal de Reichstett permet de répondre aux besoins en électricité de 1 600 logements (hors chauffage). Cela correspond à près de 55 % de la commune de Reichstett.

Prise en compte des enjeux écologiques :

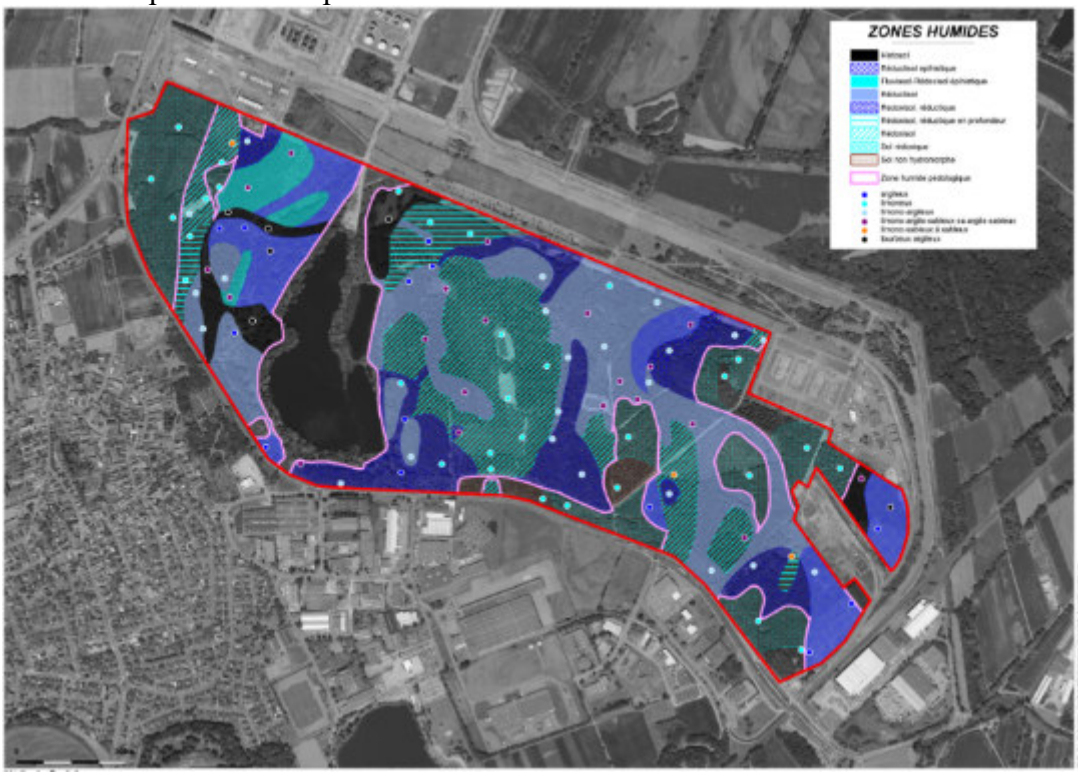
Le site est anthropisé et est classé en zone d'activités pouvant accueillir des activités SEVESO (UXa1). Le site en lui-même ne comporte pas de sensibilités écologiques importantes, néanmoins il borde des espaces sensibles.

Il se situe dans le bassin versant de la Zorn/Landgraben.

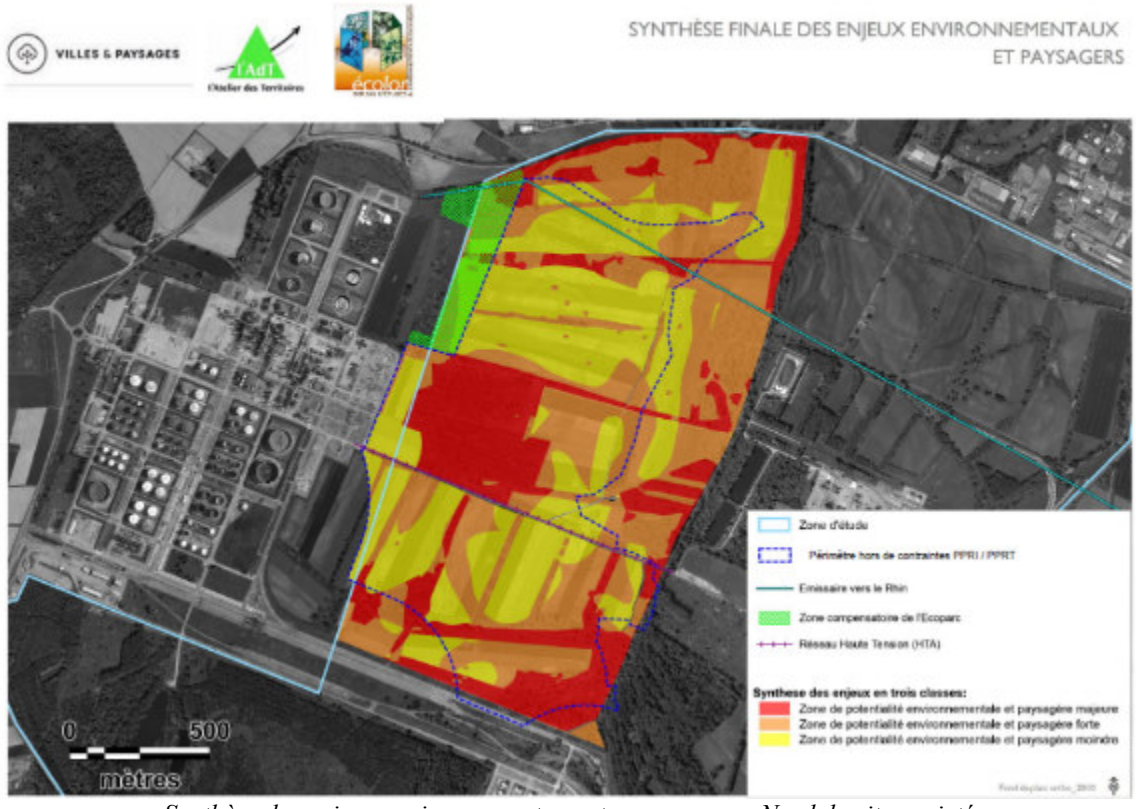
Il est noté la présence sur site du début de la Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II « Ried Nord », qui s'étend ensuite jusqu'au Sud de la commune de Seltz. À proximité de la zone d'étude, une liaison écologique le ZNIEFF de type 2 « Ancien lit majeur du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg » est identifiée, à l'Est.

Par ailleurs, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » repère la réserve de l'ancienne raffinerie comme réservoir de biodiversité. Cet espace présente des zones humides. La préservation de cette dernière est garantie par le classement en zone naturelle inconstructible (N1).

Le secteur n'est pas concerné par un site Natura 2000.



Enjeux zones humides à l'Ouest et au Sud du secteur d'implantation projeté d'une centrale photovoltaïque à Reichstett
(Source : Eurométropole de Strasbourg_Ecolor)



Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers au Nord du site projeté pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett
(Source : Ecolor)

Évaluation environnementale « projet » :

Il convient de préciser que le projet de centrale photovoltaïque, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique.

Les études finalisées seront présentées lors de cette phase. Le projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement.

Par ailleurs, une étude de danger est actuellement en cours de réalisation pour déterminer si les usages projetés sur le site sont compatibles avec ceux actuellement existant ou s'ils seront envisageables sous conditions.

Compatibilité du projet avec le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur la commune de Reichstett.

L'objectif de la présente modification est d'autoriser ce parc solaire car actuellement, 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 ;
- les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt.

Ainsi, afin de le rendre possible, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel afin d'y autoriser les installations dédiées à la production d'énergie solaire photovoltaïque sur ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le zonage UXa1 du « Lot 2 » à l'Ouest et au Nord du site Butagaz est modifié en zone UXa1.pv.

22. Commune de STRASBOURG / NEUHOF – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone

a. Présentation - Explications - Justifications

La « stratégie solaire » a été adoptée en Conseil eurométropolitain le 17 décembre 2021 en tant que feuille de route opérationnelle devant permettre l'atteinte des objectifs en matière d'énergie solaire, fixés par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Schéma directeur des énergies (SDE).

Les objectifs solaires de la collectivité sont ambitieux : 57 MWc de capacités photovoltaïques (PV) installés sur le territoire en 2030 et 376 MWc en 2050.

Afin d'atteindre ces objectifs, la collectivité a souhaité prioriser des grands projets photovoltaïques (> 1 MWc) sur son territoire, permettant d'amorcer véritablement la solarisation du territoire.

L'engagement de ce « sprint solaire » avec un potentiel de plus de 50 MWc sur du foncier public et parapublic permet de s'inscrire dans la trajectoire du PCAET et du SDE.

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg envisage l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site d'une ancienne plateforme de relogement, dont elle est propriétaire, située rue de l'Aéropostale dans le quartier du Neuhof.



Plan de situation du site envisagé pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque, sur le site de l'aérodrome du Polygone à Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentation du site et du projet :

L'aérodrome du Polygone est localisé à 4 km au Sud-Est de Strasbourg. Son emprise totale est de 63 ha. Il se situe dans une enclave urbaine, bordée au Sud par la Réserve naturelle nationale du massif forestier de Strasbourg-Neuhof, et bordée à 1,5 km à l'Est par le Rhin.

La future centrale photovoltaïque prévoit le développement de presque 5 MWc qui permettraient d'approvisionner, dans son scénario le plus ambitieux, l'équivalent de plus 1 500 logements en électricité renouvelable par an.

Le projet est limité à une partie du site et est donc potentiellement compatible avec d'autres usages futurs.

Justification du choix du site :

Le site envisagé pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque constitue le seul endroit sur le secteur de l'aérodrome en-dehors des servitudes aéronautiques, et en-dehors des périmètres de protection proche et éloigné du champ de captage d'eau potable.

Il constitue, en outre, le secteur le plus éloigné des zones à intérêt écologique situées à l'Est du site.

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Il convient de préciser que le projet de centrale photovoltaïque, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique.

Les études finalisées seront présentées lors de cette phase. Le projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur le site de l'aérodrome du Polygone.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel N1, zone naturelle inconstructible, afin d'y autoriser les installations dédiées à la production d'énergie solaire photovoltaïque.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site du projet, qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en N1, en N1pv.

23. Commune de STRASBOURG / PORT DU RHIN – Projet de création d'une centrale solaire photovoltaïque sur le site du Port aux pétroles du Port autonome

a. Présentation - Explications - Justifications

La « stratégie solaire » a été adoptée en Conseil eurométropolitain le 17 décembre 2021 en tant que feuille de route opérationnelle devant permettre l'atteinte des objectifs en matière d'énergie solaire, fixés par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) et le Schéma directeur des énergies (SDE).

Les objectifs solaires de la collectivité sont ambitieux : 57 MWc de capacités photovoltaïques (PV) installés sur le territoire en 2030 et 376 MWc 2050.

Afin d'atteindre ces objectifs, la collectivité a souhaité prioriser des grands projets photovoltaïques (> 1 MWc) sur son territoire, permettant d'amorcer véritablement la solarisation du territoire.

L'engagement de ce « sprint solaire » avec un potentiel de plus de 50 MWc sur du foncier public et parapublic permet de s'inscrire dans la trajectoire du Plan climat air énergie territorial (PCAET) et du Schéma directeur des énergies (SDE).

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg et le Port autonome de Strasbourg envisagent l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol au sein du site du port aux pétroles, au Nord-Ouest de Strasbourg en bordure du bassin Albert Auberger (proche du Rhin) et à proximité de l'Allemagne.



Plan de situation du site envisagé pour une centrale photovoltaïque, au sein du Port aux pétroles à Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentation du site et du projet :

Le site envisagé pour l'implantation d'une centrale photovoltaïque, d'une superficie de 64 ha environ, est situé au sein du Port aux pétroles et est la propriété foncière du Port autonome de Strasbourg.

Ce site est soumis à un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), qui est un outil réglementaire participant à la prévention des risques engendrés par 7 sociétés implantées sur Strasbourg, à proximité les unes des autres et classées « SEVESO seuil haut ».

Développer du photovoltaïque sur le territoire permettrait un usage des friches impactées par le Plan de prévention des risques technologiques (PPRT), et d'enclencher la transition énergétique du Port aux pétroles.

La production d'énergies renouvelables envisagée serait équivalente à la consommation électrique de 1 300 logements hors chauffage (soit 8 % de la population de la Robertsau).

Prise en compte de l'environnement dans le projet :

Il convient de préciser que le projet de centrale photovoltaïque, lors de la phase de dépôt du permis de construire, sera soumis à évaluation environnementale comprenant une étude d'impact, et à enquête publique.

Les études finalisées seront présentées lors de cette phase. Le projet devra respecter la séquence « Éviter - Réduire - Compenser ». Il sera soumis à évaluation environnementale « projet » qui analysera les incidences potentielles sur l'environnement en phase travaux et en phase d'exploitation. Le cas échéant l'évaluation environnementale fixera les mesures d'évitement, de réduction et éventuellement de compensation.

En cas d'impacts résiduels, des mesures compensatoires seront mises en œuvre à la hauteur de l'impact sur l'environnement.

Compatibilité du projet avec le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas la réalisation du projet de centrale photovoltaïque sur le site du Port aux pétroles, à Strasbourg.

Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur du zonage actuel UXa1, qui autorise les constructions relevant de la Directive SEVESO, afin d'y autoriser les installations massives de production d'énergie solaire photovoltaïque.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer le site du projet, qui va accueillir la centrale photovoltaïque aujourd'hui classé en UXa1, en UXa1pv.
Cette évolution est consultable sur un plan au format A0 relatif à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

24. Eurométropole de STRASBOURG – Ajustements du dispositif réglementaire du volet Énergie du PLU

a. Présentation – Explications – Justifications

La modification n° 3 du PLU a renforcé les volets Air, climat et énergie du PLU. Approuvé en juin 2021, le PLU modifié a désormais quelques mois d'application, et certaines observations ont d'ores et déjà été remontées par les porteurs de projet.

Si le dispositif réglementaire a globalement été compris et intégré par les habitants et partenaires de la collectivité, des difficultés de mise en œuvre des règles sont mises en exergue, notamment en ce qui concerne les travaux de rénovation des bâtiments existants, les constructions temporaires et les travaux d'extension des équipements collectifs.

Adaptations des règles concernant les rénovations :

Les volets Air, climat et énergie portent sur les constructions neuves mais également sur les rénovations, qui sont au cœur des enjeux du parc de logements en matière énergétique.

Si la collectivité souhaite toujours que les rénovations participent à l'effort de mise en œuvre des objectifs de transition énergétique du territoire, elle est aussi consciente des difficultés techniques et financières rencontrées par les porteurs de projet dans l'application des règles du PLU en la matière.

Ainsi, afin de garder une approche opérationnelle réaliste des règles qu'elle édicte, l'Eurométropole de Strasbourg propose une évolution du paragraphe 3 de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU, traitant des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cette évolution prend en compte les difficultés d'application des règles aux travaux de rénovation des bâtiments existants, en matière d'approvisionnement énergétique (hors aménagement d'ensemble et hors zone verte repérée au « règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur ») et de production d'énergie électrique.

L'obligation d'approvisionnement en chaleur renouvelable à hauteur de 20 % minimum (article 15 3.2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit) est maintenue, mais est désormais assortie de dispositions particulières tenant compte des difficultés techniques et financières du projet.

De la même façon et pour les mêmes raisons, l'obligation, contenue à l'article 15 6.2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, d'installer un dispositif de production d'électricité renouvelable est maintenue, mais est désormais assortie d'une condition et de dispositions particulières.

Il est en effet demandé l'installation d'une disposition de production d'électricité renouvelable dès lors que les travaux de rénovation portent sur la toiture du bâtiment. En outre, des dispositions particulières tenant compte des difficultés techniques et financières du projet sont également appliquées. La rédaction de ces dernières sont directement issues de la

loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables qui anticipe ces difficultés liées à l'équilibre des opérations.

Il convient enfin de préciser que ces deux obligations, en matière d'approvisionnement en chaleur renouvelable et de production d'électricité renouvelable, s'appliquent aux rénovations soumises à la réglementation thermique globale existante.

Toutefois, afin de rendre les règles plus lisibles, il est proposé de rappeler le fondement réglementaire définissant les bâtiments faisant l'objet d'une rénovation soumise à la réglementation thermique globale, à savoir l'arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m² de surface de plancher.

Adaptations des règles concernant les travaux d'extension des équipements collectifs :

Certains équipements collectifs, notamment les équipements scolaires, disposant déjà d'un système d'approvisionnement collectif, se voient appliquer les règles de l'article 15 traitant de l'approvisionnement énergétique des bâtiments en chaleur renouvelables, lors de leur extension.

Dans ces cas précis, et lorsque le système d'approvisionnement en chaleur n'est pas vertueux, l'application des règles de l'alinéa 3 de l'article 15 induisent l'installation d'un nouveau système vertueux d'approvisionnement en chaleur en sus du système collectif existant.

Cette situation conduit l'extension ou le nouveau bâtiment à fonctionner sur un système d'approvisionnement isolé plutôt que de se raccorder au système existant. Alors qu'un système collectif non vertueux est aisément convertible en chaleur renouvelable, l'application de la règle à ces cas précis parait inefficace.

Ainsi, il est proposé d'introduire une disposition particulière au paragraphe 3 de l'article 15, traitant des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales, afin d'exclure de l'application des règles du même paragraphe les équipements d'intérêt collectif et services publics disposant déjà d'un système d'approvisionnement collectif.

Adaptations des règles concernant les constructions temporaires :

Ici également, les règles de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit doivent être adaptées en ce qui concerne les constructions temporaires.

L'article R.421-5 du Code de l'urbanisme exclue déjà de l'application des règles du PLU certaines constructions ayant vocation à exister dans un laps de temps donné, que ce soit pour une année scolaire, dans le cas de classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires, par exemple, ou encore pour la durée d'un chantier ou d'une manifestation culturelle.

Toutefois, d'autres constructions temporaires et non pérennes n'entrent pas dans le champ d'application de cet article du Code. Les installations solaires étant rentables au bout d'une dizaine d'années environ, les constructions temporaires n'ont donc pas vocation à se voir doter de tels dispositifs. Il est donc proposé d'exclure de l'application des règles de production

d'énergie électrique, portées par l'alinéa 6 de l'article 15 du règlement écrit, toutes les constructions temporaires et non pérennes.

Ainsi, une disposition particulière concernant les constructions temporaires et non pérennes est ajoutée à la liste des cas dans lesquels l'alinéa 6 de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones ne s'applique pas.

Rappel des objectifs et clarification des règles relatives à la production d'énergie électrique :

Après plus d'une année de mise en œuvre, la rédaction des règles du volet Air-climat-énergie, relatives à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, doit être précisée.

L'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, dans sa partie portant sur la production d'énergie électrique a vocation à s'appliquer aussi bien sur les nouveaux bâtiments, que sur les rénovations soumises à la RT Existant globale et les extensions de bâtiments existants.

L'alinéa 6 de l'article 15 est d'ailleurs construit de cette façon : l'alinéa 15.6.1 s'applique aux nouvelles opérations, l'alinéa 15.6.2, aux rénovations soumises à la RT Existant globale, et l'alinéa 15.6.3, aux extensions des bâtiments existants.

Toutefois, la mention « toute opération créant de la surface de plancher », contenue à l'alinéa 15.6.1, implique l'application de cet alinéa à la fois aux nouveaux bâtiments, mais également aux extensions, rénovations et changements de destination pouvant entrainer une création de surface de plancher.

L'alinéa 15.6.1 visant les nouvelles constructions, il est proposé de revoir sa rédaction et de remplacer la mention « toute opération créant de la surface de plancher » par la mention « toute opération créant de la surface de plancher par la réalisation d'un ou de plusieurs nouveaux bâtiments ».

Par ailleurs, l'alinéa 15.6.5 comprend des dispositions exceptionnelles s'appliquant aux alinéas 15.6.1, 15.6.2 et 15.6.3.

Cependant, parmi les situations particulières citées, la disposition exceptionnelle excluant de l'application des règles les projets dès lors que la surface de plancher créée est inférieure à 70 m² ne trouve pas à s'appliquer dans le cas des rénovations soumises à la RT Existant globale.

En effet, qu'il y ait ou non création de surface de plancher, les rénovations doivent installer, sur leur partie faisant l'objet de rénovations, des panneaux solaires photovoltaïques.

Ainsi, il est proposé de supprimer la mention de l'alinéa 15.6.2 pour la disposition exceptionnelle excluant de l'application des règles les projets dès lors que la surface de plancher créée est inférieure à 70 m² contenue à l'alinéa 15.6.5.

Possibilité de mutualisation des exigences en matière de production d'électricité solaire dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite promouvoir l'usage des toitures terrasses des futures bâtiments. Cette valorisation s'inscrit dans la démarche d'optimisation foncière et dans la perspective de l'objectif national de Zéro artificialisation nette (ZAN).

Le PLU porte cette ambition depuis la modification n°3 du PLU et l'introduction du volet Air Climat Energie au sein du document d'urbanisme. Le règlement écrit en vigueur édicte la règle suivante à l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones : « *Toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'**installation** solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage… »*

Or, dans certains cas, les usages projetés nécessitent l'exploitation de l'ensemble de la toiture utile pour la création d'espace de vie ou encore du maraîchage sur toiture. Les surfaces restantes (façades, toitures de bâtiments annexes, …) sont parfois insuffisantes pour atteindre les objectifs attendus en matière de production d'énergie solaire. Aussi l'Eurométropole de Strasbourg souhaite préciser que la mutalisation des installations de production d'ENR sur une ou plusieurs constructions est possible.

Cette possibilité est toutefois conditionnée aux critères suivants :

- Elle peut être mise en œuvre exclusivement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les surfaces en toiture sont utilisées pour un autre usage défini au règlement ;
- Les surfaces en façades et sur les constructions annexes ne permettent pas d'atteindre la production d'électricité exigée ;
- Le pétitionnaire justifie de l'installation préalable de panneaux solaires photovoltaïques ou de l'obtention antérieure ou concomitante de l'autorisation pour leur installation.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement écrit du PLU est modifié, afin d'intégrer les ajustements et compléments des règles exposés ci-dessus, à l'article 15 (alinéas 3.3, 6.1, 6.2, 6.4 et 6.5) des dispositions applicables à toutes les zones.

PARTIE II – PAYSAGE ET CADRE DE VIE

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente la particularité d'être doté, au-delà de la densité urbaine qui le caractérise, d'un maillage dense d'espaces naturels participant à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire. Les espaces naturels, qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville constituent des éléments du patrimoine commun tout comme le patrimoine architectural et urbain.

La préservation des éléments de paysage et l'amélioration du cadre de vie des habitants constituent donc des enjeux prépondérants pour la collectivité, la diversité des paysages et la richesse du patrimoine bâti participant pleinement au rayonnement du territoire.

Ces enjeux se retrouvent de façon transversale dans le projet de territoire porté par la collectivité *via* le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de son Plan local d'urbanisme (PLU), et peuvent être appréhendés à plusieurs échelles :

- l'amélioration du cadre de vie des habitants se traduit notamment par leur accès aux éléments de nature, relais de la TVB en ville, et la qualité d'habiter en lien avec le développement de la qualité urbaine dans les projets et la préservation du patrimoine bâti ;
- la préservation des éléments de paysage est en lien direct avec le maintien de la biodiversité et l'amélioration du fonctionnement écologique du territoire ;
- enfin, à l'échelle du grand territoire, ces enjeux se fondent dans la stratégie de limitation de la consommation foncière en tant qu'ils constituent un critère de définition des secteurs de développement.

Le PLU constitue un levier à part entière pour agir sur la préservation des éléments de paysage et l'amélioration du cadre de vie des habitants. Si les secteurs de zone traduisent et préservent, de façon globale, les spécificités de chaque quartier, les outils graphiques de préservation du bâti patrimonial et des éléments de paysage viennent affiner les objectifs poursuivis dans un secteur à l'échelle de la parcelle.
Ces outils, leur inscription et leurs ajustements réalisés dans le cadre de cette procédure de modification, sont développés ci-dessous.

En ce qui concerne particulièrement Strasbourg, dans la lignée de préserver le cadre de vie des habitants, la présence d'une Ceinture verte héritée des anciens glacis des fortifications fait l'objet d'un point spécifique dans le présent dossier. Il s'agit ici de réaffirmer la lisibilité de la continuité paysagère et fonctionnelle de cet espace, et d'énoncer l'ambition de la Ville de Strasbourg de faire de la Ceinture verte un élément fédérateur et moteur de son projet de transformation écologique en favorisant la mise en place d'une ceinture bioclimatique. Ce point est le second développé à la suite de cette introduction.

Les thématiques abordées dans cette deuxième partie sont les suivantes :

1. Préservation des éléments de nature et paysage.
2. Inscription de la Ceinture verte de Strasbourg.
3. Préservation du patrimoine bâti des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.
4. Renforcement de la qualité urbaine.
5. Inscription et évolution de périmètres en attente de projet d'aménagement global.

<u>Droit à construire et production de logements</u>

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que sur la question d'un possible impact des mesures de régulation de la constructibilité (EPCC, zonage UCA4,5,6 UB6), les évolutions proposées correspondent à des ajustements et n'implique pas de remise en cause des orientations générales en matière d'habitat.

Pour faciliter la compréhension, l'Eurométropole de Strasbourg livre une synthèse des évolutions telles que présentées à l'enquête publique :

- il n'y a pas de modification structurelle dans les équilibres des droits à construire. Les évolutions proposées relèvent bien de la procédure de modification, dans le cadre de l'économie générale du document tel qu'il est défini par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Quelques chiffres pour illustrer ce propos. L'objectif initial du PLU était de permettre 60 % de la production de logements dans le tissu urbain, le reste se faisant en extension urbaine. L'évaluation du PLU montre que c'est 80 % de la production de logements qui se fait dans le tissu urbain. L'Eurométropole de Strasbourg, comme dans les précédentes modifications accompagne les communes pour adapter au mieux les règles en tenant compte de la morphologie urbaine et les spécificités de ses territoires. Ces adaptations tiennent également comptes des enjeux de nature en ville. L'Eurométropole de Strasbourg considère qu'il s'agit d'ajustements car :
    - l'évolution des zones UCA 4,5 et 6 ou UB6 proposée dans le dossier représente moins de 4 % des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat. Cela vient notamment du fait que depuis l'approbation les communes, à leur rythme et en tenant compte de leur retour 'expérience ont progressivement et régulièrement équilibré les zonages. La modification n° 4 est typique de ce travail en partenariat avec les communes ;
    - à l'échelle de chaque commune, les EPCC représentent moins de 12 % des zones urbaines mixtes, voies et emprises publiques exclues (PLU opposable + Modification n°4 dans son état actuel) ;

- l'Eurométropole de Strasbourg souligne que les zonages qu'elle emploie et notamment les zones UCA4 à 6 ont permis la production de logements sur son territoire, y compris sous la forme de petit collectif et que ces zonages « déclenchent » bel et bien les seuils des secteurs de mixité sociales qui imposent la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux dans les opérations. Ces dispositions de régulation de l'urbain et des projets ne s'opposent pas à l'objectif de production de logement, au contraire il contribue à des projets bien inséré dans le tissu existant et donc à leur qualité et à leur acceptabilité par la population qui est attaché au respect de son patrimoine.

NB : Les chiffres donnés ci-avant correspondent au projet soumis à l'enquête publique. Les ajustements du dossier suite aux avis des autorités, personnes publiques associées et obeservations du public aboutissent à des incidences plus limitées.

PRÉSERVATION DES ÉLÉMENTS DE NATURE ET PAYSAGE

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de réaliser les évolutions suivantes :

- inscription de nouveaux espaces et éléments à préserver au titre du patrimoine végétal ;
- précision du dispositif réglementaire s'appliquant aux espaces de nature en ville ;
- renforcement de la place des arbres existants sur le territoire métropolitain.

Chacune de ces évolutions est présentée ci-après et fait l'objet d'une motivation spécifique.

Les paysages de l'Eurométropole de Strasbourg résultent de spécificités géographiques participant à son caractère singulier, où sont étroitement mêlés espaces bâtis, naturels et agricoles.

Situé dans la plaine alluviale du Rhin et reposant sur une importante nappe phréatique, le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans un environnement géographique et naturel marqué par la présence de l'eau, avec un réseau hydrographique très présent : Rhin, Ill, Bruche et de nombreux autres cours d'eau, canaux, gravières et étangs.

Le territoire comporte également d'importants espaces agricoles et naturels, comme vient en témoigner la présence de nombreuses forêts, de prairies humides du Ried, de terrasses lœssiques etc.

Ainsi, le territoire est composé de milieux naturels riches en biodiversité (forêts alluviales, prairies humides, plans d'eau, pelouses sèches etc.), bien que fragiles. Souhaitant participer activement à leur préservation sur son territoire, l'Eurométropole de Strasbourg a prévu à cet égard des espaces de protection de l'habitat du Grand Hamster d'Alsace, du Crapaud vert mais aussi des zones humides et des forêts. Le projet de territoire prend alors appui sur l'utilité urbaine et sociale de ces espaces qui forment dès lors, une part substantielle de la stratégie de développement du territoire.

Une autre spécificité du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg réside dans la présence d'éléments de patrimoine historique au sein des espaces naturels. C'est le cas, par exemple, de la ceinture des forts. Dans l'espace urbain, le territoire dispose de larges espaces végétalisés, notamment avec les abords des cours d'eau, les grands parcs (Orangerie, Citadelle, Heyritz, Deux Rives…) et la ceinture des glacis, qui apportent une réponse au besoin de nature des habitants.

Ce maillage d'espaces naturels à l'échelle du grand territoire constitue la Trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg. Si la TVB est aisément lisible par la présence de grands espaces naturels hors des zones urbaines, elle se retrouve également en ville où, par des éléments de nature et de paysage relais, elle participe au cadre et à la qualité de vie des habitants du territoire.

L'ensemble de ces éléments participe à la résilience du territoire et ces espaces sont aujourd'hui en grande partie préservés dans le PLU en vigueur.

En effet, dans le règlement du PLU, les éléments de nature et paysage faisant l'objet d'une préservation sont de deux ordres : les espaces de nature à l'échelle du grand paysage, structurant la Trame verte et bleue et couverts par l'outil « Espaces contribuant aux continuités

écologiques » (ECCE), et les espaces de nature en ville, relais de la Trame verte et bleue en milieu urbain et couverts par un panel d'outils (espaces plantés à conserver ou à créer, arbre ou groupe d'arbres, alignements d'arbres à conserver ou à créer, jardins de devant).

Si les ECCE s'étendent généralement sur des grands ensembles naturels (forêts, cours d'eau...) bien identifiés et situés hors ou en bordure du milieu urbain, les autres outils de préservation suscités, qui servent également un intérêt paysager, sont principalement établis en milieu urbain.

Articulation de la modification n° 4 et les enjeux de fonctionnement écologique du territoire

La modification n° 4 poursuit les engagements de limitation de l'étalement urbain et de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles initiés dans le PLU.

À l'échelle du grand territoire comme à l'échelle de la parcelle, les espaces naturels de l'agglomération de la Trame verte et bleue sont confortés, sans modifier les équilibres des grands réservoirs et les continuités écologiques.

Dans le PLU, la traduction des changements développés ci-après implique de modifier le règlement graphique du PLU. Il convient donc de se référer aux extraits de règlement graphique rangés par commune, afin de consulter les évolutions sur chaque secteur mentionné dans les pages suivantes.

25. Eurométropole de STRASBOURG – Inscription et ajustements d'outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire

a. Présentation – Explications – Justifications

Les grands espaces de nature, constitutifs de la Trame verte et bleue, représentent un élément essentiel de la lutte contre le réchauffement climatique et participent notamment à :

- améliorer la disponibilité et la qualité de l'eau ;
- décarboner le territoire ;
- réduire l'érosion des sols ;
- protéger la biodiversité.

Le PLU préserve ces espaces *via* l'outil « Espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE), représenté dans le règlement graphique du PLU par une trame graphique spécifique.

Rappels de l'outil ECCE :

L'ECCE est un outil de préservation de certains espaces de nature, régi par l'article R.151-43 4e du Code de l'urbanisme. Il apparait dans le règlement graphique du PLU et identifie principalement les éléments arborés et arbustifs susceptibles de servir des milieux relais entre les réservoirs de biodiversité.

Les éléments couverts par un ECCE se situent au sein des secteurs de corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, tels que définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et bleue. Les éléments identifiés sont les suivants :

- des ripisylves le long des cours d'eau ;
- des zones boisées, allant des grands massifs forestiers jusqu'aux boisements ponctuels et de taille limitée (par exemple les boisements liés aux forts) ;
- des bosquets et haies en plein champ ;
- des prés-vergers ;
- plus ponctuellement, des talus végétalisés en plein champ et parfois le long de certaines infrastructures.

Cet outil graphique est principalement utilisé :

- en zone agricole et naturelle ;
- en zone urbaine, dans les trames vertes et bleues les plus structurantes, en cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue.

Il convient de préciser que la gestion de la diversité des milieux n'entre pas dans le champ d'application du PLU. Les milieux ouverts, herbacés, prairies permanentes ne peuvent être gérés par un PLU, contrairement aux boisements qui eux peuvent être protégés.
Ainsi, les espaces ouverts (comme les prairies, zones humides sans strate arborée ou arbustive) ne font pas l'objet de ce type de protection.

À cet outil graphique sont associées des règles contenues dans le règlement écrit (article 1 3°, article 2 9°, article 13) et régissant les constructions, installations et aménagements, ainsi que les coupes et abattages d'arbres dans ces espaces repérés.

À l'exception des opérations concernées par un emplacement réservé, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites dans ces espaces. Tout comme la coupe et l'abattage d'arbres, sauf dans certains cas définis au règlement écrit. En revanche, les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau y sont autorisés.

b. Traduction dans le PLU

Inscriptions d'ECCE portées par la modification n° 4 du PLU :

La modification n° 4 s'inscrit dans la lignée des procédures antérieures, et inscrit 15 ha d'espace de nature en « Espaces contribuant aux continuités écologiques » (ECCE).

Le repérage de ces espaces concerne les communes suivantes du territoire métropolitain : Eschau, Kolbsheim, La Wantzenau, Oberschaeffolsheim, Souffelweyersheim et Strasbourg.

Pour chaque commune susmentionnée, quelques précisions sont apportées ci-dessous.

Eschau
La commune d'Eschau souhaite préserver les vergers existants sur son territoire, pour la plupart, situés en zone agricole en bordure de zone urbaine. Seul un verger identifié se situe en zone IIAU, à proximité de la rue de la Brigade Alsace-Lorraine, au Sud-Ouest de la commune.
La commune souhaite préserver ces espaces au regard des bénéfices qu'ils offrent au cadre de vie des habitants, et de leur rôle important dans le maintien de la biodiversité et le déplacement des espèces.

Kolbsheim
Le long du canal de la Bruche, rive Nord, se trouve un secteur de grande valeur biologique peuplé d'arbres remarquables et d'essences de qualité (frêne, chêne, saules).
Un des arbres a une signification particulière pour les habitants du village car vu sa physiologie les enfants peuvent y grimper et jouer. Il est dénommé par les habitants « arbre de Tarzan ».
La commune souhaite préserver ce secteur pour sa haute valeur biologique et symbolique.

La Wantzenau
La commune de La Wantzenau dispose de gravières au Nord de son ban communal. Une gravière est actuellement en activité. Néanmoins, l'étang du Wolfert, en zone N7 (autorisant l'exploitation du site sous forme de gravière) sera exploité à partir de 2026. Afin de préserver au mieux cet espace naturel, la commune souhaite inscrire les berges de cet étang composés majoritairement de végétation ligneuse et arbustive dans le cadre de la modification n° 4 du PLU. La collectivité met en avant la qualité de ce site naturel notamment via son rôle dans le maintien de la biodiversité, ainsi que l'image attrayante du secteur pour les habitants de la commune.

Oberschaeffolsheim
La commune d'Oberschaeffolsheim dispose d'espaces boisés en limite Nord/Nord-Ouest de son ban communal, à cheval sur le ban de l'intercommunalité voisine. Cet espace boisé correspondant à la ripisylve du ruisseau du Musaubach, s'étend entre le site d'exploitation du groupe « Lingenheld » et la RM228. Afin de préserver ce corridor naturel, support de biodiversité, il proposé de l'identifier en « ECCE » au règlement graphique du PLU, sur la partie existante sur le ban communal d'Oberschaeffolsheim.

Souffelweyersheim
Il s'agit de prolonger l'Espace Contribuant aux Continuités Ecologiques (ECCE) existant à l'Ouest de la RM35 vers le Sud, jusqu'à la limite entre la zone naturelle « N1 » et la zone urbaine à vocation d'activités « UXb3 ». Ce corridor est prolongé ensuite au Sud par un Espace Planté à Concerver ou à Créer (EPCC) au sein de la zone urbaine « UXb3 ». L'objectif est de préserver un corridor végétalisé le long de la RM35 et de le relier au coridor de trame verte et bleue existant au Nord, le long de la Souffel.

Strasbourg
Il s'agit d'apporter au règlement graphique des compléments ponctuels sur certaines berges le long de cours d'eau en milieu urbain non couvertes jusqu'alors, au titre de la Trame verte et bleue. Les évolutions mentionnées susmentionnées sont consultables sur un plan au format A0 annexé aux extraits de règlement graphique au format A4, relatifs à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

Ainsi, à l'échelle du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en prenant en compte les nouvelles inscriptions d'ECCE comprises dans la présente modification, ce sont 4 443 ha d'espaces végétalisés qui sont aujourd'hui préservés par cet outil dans le PLU, hors périmètre de la Ceinture verte.

26. Eurométropole de STRASBOURG – Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville

a. Présentation – Explications – Justifications

La préservation des espaces de jardin, des espaces de nature en ville est un enjeu de planification depuis l'époque des POS. Il concerne aussi bien les espaces privés que l'espace public et le sujet mobilise de nombreux outils complémentaires : identification des arbres remarquables, zonages différenciés, prescription quant aux pourcentages de pleine terre à la qualité des aménagements…

Parmi tous ces outils les Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) jouent un rôle important, ils préservent mais aussi « organisent » la constructibilité. En identifiant des espaces libres dans la ville, ils dessinent en creux une organisation du bâti.

Ainsi, ils participent à la qualité paysagère d'un quartier ou d'un îlot, préservent des fonctionnalités écologiques et contribuent à maintenir des espaces de récréation.

Les POS et les PLU de la CUS utilisaient l'outil ; le PLU intercommunal dès son approbation en décembre 2016 a repris et porté leur développement. Depuis, à chaque modification ou révision du PLU, les communes complètent leur analyse des espaces laissés libres et le PLU s'enrichit de nouveau EPCC.

Sur quels principes ces avancées sont-elles fondées ?

- une solide approche technique et analyse environnementale. Nombreuses sont les publications de recherche cf. annexes, les travaux des agences d'urbanisme — dont l'ADEUS qui soulignent les apports environnementaux, sociaux des espaces de nature en ville. La pandémie nous a rappelé qu'ils jouaient un rôle dans la santé publique, le bienêtre ;
- une articulation avec l'ensemble du système réglementaire du PLU. Il s'agit d'organiser la constructibilité en lien avec les règles de hauteur, de prospect de pleine terre et de s'adapter au parcellaire, au tissu urbain ;
- un lien fort avec le terrain. Outre l'analyse et la méthode, les propositions de créations des EPCC reposent sur la connaissance des acteurs communaux (élus, associations, citoyens) ;
- une bonne compréhension des dynamiques nationales. Protéger ces espaces de respiration dans la perspective de l'objectif Zéro artificialisation nette est un enjeu de qualité de vie. Une manière d'accompagner l'évolution des communes ;
- un dialogue technique avec des territoires similaires à celui de l'Eurométropole de Strasbourg. L'habilitation à créer et réglementer les EPCC réside dans le Code de l'urbanisme et toutes les métropoles, les communautés d'agglomération, les intercommunalités sont amenées à s'y intéresser. Lyon, Nice, Orléans, Grenoble sont des sources d'inspiration.

Les éléments ci-dessous illustrent ces principes d'interventions et explicitent les critères qui guident le travail d'identification.

L'adaptation au terrain, le respect de la connaissance des quartiers des communes en fait partie intégrante. De la même manière, l'Eurométropole de Strasbourg veille au partage d'une méthode, d'une base de connaissance partagée. Ainsi, le travail de la modification n° 4 du PLU s'est appuyé sur l'atlas du non bâti réalisé par l'ADEUS et communiqué à tous les acteurs de terrains.

C'est cet équilibre entre proximité et approche globale que recherche le PLU. Ainsi, la modification n° 4 du PLU s'est engagée avec un partage des principes d'intervention et l'explication de l'atlas du non bâti à tous les maires et élus de quartiers (plusieurs réunions entre octobre et décembre 2021 et diffusion des supports).

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente comme particularité d'être doté d'un maillage dense d'espaces naturels. Qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville, ils constituent des éléments du patrimoine commun.

Les espaces plantés à conserver ou à créer renforcent la place de la nature en ville et préservent des espaces végétalisés urbains qui peuvent jouer la fonction de « pas japonais » au sein du réseau écologique existant à l'échelle de l'agglomération et peuvent tout autant répondre à divers usages sociaux.

Ces espaces concernent davantage l'échelle fine, c'est-à-dire les espaces verts urbains, jardins privatifs en cœur d'îlot, des espaces de sports/loisirs etc. et non les continuités écologiques les plus structurantes du territoire, telles que figurant à l'OAP Trame verte et bleue.

Cet outil qui existait déjà dans certains POS et PLU communaux, a commencé à être généralisé à l'ensemble des communes de l'Eurométropole lors de l'élaboration du PLU intercommunal.

Depuis, les communes complètent leur dispositif de préservation de leurs espaces plantés au gré des évolutions du PLU. C'est une des raisons pour laquelle, il peut être observé des disparités entre les communes.

Leur identification et leur préservation relèvent de l'intérêt général et ils contribuent notamment à :

- Offrir une qualité de vie aux habitants et contribuer à leur santé et leur bien-être. Le végétal et les espaces de nature font partie intégrante de la qualité du cadre de vie du point de vue des habitants. De nombreux travaux de recherche ont prouvé les effets bénéfiques des espaces de nature en ville sur la santé physique (diminution du risque d'obésité, pratique de l'exercice) et mentale des habitants (réduction des manifestions du stress, relaxation, accélération des rétablissements post-traumatiques). Les espaces de nature en ville favorisent la pratique d'activités physiques et récréatives. La pandémie de Covid 19 a rendu encore plus visible ce lien et ce besoin, les citadins les plus éloignés des espaces verts ayant particulièrement ressenti leur manque.

- Stopper la perte de biodiversité. Un million d'espèces animales et végétales sont aujourd'hui menacées d'extinction, notamment au cours des prochaines décennies, ce qui n'a jamais eu lieu auparavant dans l'histoire de l'humanité. Sur le terrain, localement, chacun à l'échelle de sa propre vie peut mesurer et ressentir cette perte

de biodiversité : moins de papillons dans les champs, de moineaux, etc. Dans les villes et les bourgs, les espaces publics paysagers sont des supports importants de biodiversité. Ces espaces adossés aux espaces verts privés (jardins, boisements...) forment des corridors écologiques constitutifs de la Trame verte et bleue.

- Préserver les ressources en eau. Elle peut manquer en été, être trop abondante à d'autres moments, être polluée. Il convient de préserver les ressources en eau, de protéger les milieux humides, de gérer les eaux pluviales, de prévenir les pollutions et d'inscrire les espaces publics paysagers dans le « grand cycle de l'eau » (cycle naturel de l'eau : évaporation - pluie - ruissellement - infiltration). Les espaces naturels en ville permettent l'infiltration des eaux de pluie vers la nappe phréatique et favorisent ainsi le maintien du cycle de l'eau.

- S'adapter au changement climatique. Localement, les effets du réchauffement climatique se font sentir : aléas climatiques plus fréquents, périodes de canicules, de sécheresse, îlots de chaleur urbain, propagation de certaines maladies sur les végétaux, inondations, crues. La végétation joue un rôle prépondérant dans l'adaptation des territoires au réchauffement climatique et notamment dans les milieux urbains où l'îlot de chaleur est exacerbé. Les arbres réduisent la sensation de chaleur (phénomène d'évapotranspiration notamment la nuit qui permet de faire baisser la température de quelques degrés), leur ombrage, offrent des espaces moins chauds aux habitants.

- Préserver le patrimoine culturel et naturel, la qualité des paysages. Les bénéfices associés au végétal et aux espaces de nature sont, en tête, la « qualité du cadre de vie des habitants », suivie par celui d'identité du territoire au même titre que le patrimoine architectural. Il y a un lien fort entre patrimoine naturel et patrimoine culturel, historique et des usages locaux. La qualité des paysages, richesse de la biodiversité sont également des atouts pour le développement touristique.



Aperçu des différents défis que les collectivités ont à relever. Crédit : Plante & Cité - Photos : S. Larramendy.

Source : LARRAMENDY S., CHOLLET M., 2022. Végétal et espaces de nature dans la planification urbaine – Recueil de fiches actions. Plante & Cité, Angers, 154 p. https://www.plante-et-cite.fr/ressource/fiche/674/vegetal_et_espaces_de_nature_dans_la_planification_urbaine_recueil_de_fiches_actions/n:25

L'Eurométropole de Strasbourg mobilisent les leviers dont elles disposent pour garantir un juste équilibre entre espaces à bâtir et espaces de nature en ville. Ces espaces plantés à conserver ou à créer, sont identifiés sur le règlement graphique du PLU relève de l'application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Néanmoins, le sujet de la préservation et du renforcement du végétal et des espaces de nature apparait encore souvent secondaire, au lieu d'être considéré comme complémentaire.

Les espaces plantés sont parfois encore perçu par le grand public comme étant en opposition frontale avec d'autres politiques publiques, comme le développement de l'habitat, les infrastructures de déplacement, les activités commerciales et économiques, etc. Pourtant, il convient de considérer l'identification de ces espaces comme apportant de une valeur ajoutée en termes de préservation du cadre de vie et de la préservation de la nature en ville, notamment.

Leurs bienfaits sont nombreux et semblent sous - estimés à l'heure actuelle. C'est pourquoi, pour être à la hauteur des enjeux de préserver le bien être en ville, il est nécessaire d'inclure cette démarche de repérage dans le cadre d'une stratégie globale. Cette ci doit être basée sur la complémentarité de divers leviers, car en actionner un seul ne suffit pas.

Le déploiement d'espace plantés dans le cadre de la modification n° 4 du PLU est un des leviers participant au renforcement de la nature en ville.

La préservation des espaces de nature en ville est un enjeu de planification depuis l'époque des POS, repris dans les orientations du projet de territoire métropolitain et traduit dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de l'Eurométropole.

Depuis, les communes complètent leur analyse des espaces laissés libres et le PLU s'enrichit de nouveau EPCC mais aussi d'autres outils comme des arbres remarquables, des zonages différenciés, des prescriptions quant aux pourcentages de pleine terre à la qualité des aménagements, etc.

A l'inverse des autres outils de préservation de la nature et du cadre de vie, l'EPCC est l'outil qui permettent de localiser plus finement les espaces de nature qui sont intéressants de préserver, ou de créer.

Ils jouent un rôle important car ils préservent et organisent en creux les formes urbaines.

L'Eurométropole de Strasbourg préserve les espaces verts au sein de l'enveloppe urbaine aux motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, ou d'ordre écologique, tout comme de nombreuses agglomérations françaises.

Par exemple, la Métropole de Nantes a repéré des espaces plantés, en tant qu'Espaces paysagers à protéger (EPP), avec les services des espaces verts compétents des communes de sa Métropole et complété par une analyse réalisée par photo-interprétation pour plus de précision. La Métropole de Nice a identifié ses espaces paysagers à protéger (EPP) sur les informations transmises par les communes ou issues des documents d'urbanisme locaux pré existants.

Mise en œuvre

L'Eurométropole de Strasbourg s'est appuyée sur l'expertise de l'ADEUS, l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur, pour établir une première analyse des espaces non bâtis dans « l'enveloppe urbaine » c'est-à-dire au sein des « espaces urbanisés », tels que définis par le Code de l'urbanisme, des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce repérage cartographique portait sur les espaces non bâtis d'au moins 3 ares d'un seul tenant. Un recul d'environ 6-7 m par rapport aux constructions a été positionné de manière à conserver un espace tampon permettant des éventuelles évolutions du bâti. Les principaux types d'espaces non bâtis cartographiés sont :

- des jardins attenants aux habitations ;
- des espaces boisés ;
- des espaces verts attenants à des équipements ou activités économiques ;
- des parkings ;
- des délaissés d'espaces publics ;
- des délaissés situés sur des emprises d'acteurs institutionnels (SNCF, terrains militaires, etc.).

La surface totale de ces espaces non bâtis repérées est d'environ 2 000 ha, sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg. Ce travail a été réalisé en 2022, et s'intitule : « Atlas des espaces non bâtis dans l'enveloppe urbaine de l'Eurométropole ». Cet atlas donne une photographie à l'instant « T » des espaces non bâtis. Il s'agit d'une information brute, qui ne comprend aucune indication ni recommandation quant au devenir règlementaire des espaces identifiés, en matière de droits à construire et/ou de leur préservation en espace non bâti.

Afin d'aider la collectivité dans ses choix, cet atlas comprend diverses couches d'informations géographiques tels que le cadre règlementaire existant, la couverture végétale, les continuités écologiques ou des sensibilités environnementales particulières.

Pour rappel, l'action de la collectivité s'inscrit dans les objectifs généraux de l'urbanisme, définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme. Ils visent à atteindre l'équilibre entre différents besoins qui y sont détaillés, parmi lesquels la lutte contre l'artificialisation des sols (Art. L.101-2-6° bis). En la matière, l'article L.101-2-1 dispose que la lutte contre l'artificialisation des sols « résulte de l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés.

L'analyse des espaces non bâtis entre dans l'équation de cet équilibre, d'autant plus que plus de 75 % de l'espace urbanisé reste de l'espace privé.

L'atlas a été partagé avec les équipes communales ou de quartiers de manière à ce que chacun bénéficie d'une somme de connaissance homogène au moment de déployer son expertise de terrain.

De cette première expertise de l'ADEUS, les espaces libres de construction, globalement recouvert de végétation, ont ensuite été questionnés les uns après les autres, lors de séances de travail associant les communes et l'Eurométropole de Strasbourg.

Les aménagements urbains étant toujours liés à un contexte local singulier (géographique, écologique, social), les indicateurs proposés ci-après ne doivent pas être envisagés comme des normes mais bien comme des outils méthodologiques.

Pour être retenus, ces espaces plantés devaient globalement :

- avoir une épaisseur suffisante, de l'ordre de 6 m de largeur environ, pour répondre aux enjeux de préservation de la nature ordinaire ;
- être déjà globalement recouverts de végétation. De fait les espaces non bâtis et non plantés, comme les parkings, les places publiques non végétalisées, les cours intérieures, etc. n'ont pas été retenus à priori. Cela ne veut pas dire que des espaces non plantés ne peuvent pas être pris en compte dans le périmètre d'un EPCC. En effet, des constructions de moins de 30 m² environ, situées en cœur d'îlot par exemple, ne sont pas exclues des espaces plantés car ces constructions correspondent davantage à des annexes, des garages ou des abris plutôt qu'à des habitations ;
- respecter une distance de 5 m environ avec les constructions à usage d'habitation de manière à ce que des extensions des constructions, des vérandas, des carports, des pergolas, des escaliers, etc. puissent être autorisés.

En revanche, n'étaient généralement pas retenu les espaces libres de construction, situés au droits des voies et des emprises publiques et desservis par les réseaux et suffisamment dimensionnés pour accueillir une construction à vocation d'habitation.

Par ailleurs, le nombre et la taille des espaces plantés varient selon les zones urbaines.

En effet, certaines zones urbaines présentent plus d'espaces libres de construction ou d'espaces verts que d'autres.

Les zones pavillonnaires par exemple ont plus d'espaces plantés que les centres anciens des communes.

Aussi, dans les centres anciens, il y a plus d'intérêt à préserver les rares espaces plantés dès lors qu'ils sont moins nombreux.

Enfin, des motifs historiques justifient de manière complémentaire le repérage de certains espaces par cette trame graphique, comme des parcs urbains et autres espaces verts à valeur patrimoniale qui suivent parfois un schéma d'organisation datant d'une période historique donnée ou des parcs et jardins privés associés à des bâtiments historiques ou des ensembles à valeur patrimoniale.

En ville comme partout ailleurs, le changement climatique actuel est caractérisé par la hausse des températures. Toutefois, la ville présente des caractéristiques particulières liées à sa minéralité qui induit des problématiques de ruissellement des eaux de pluie et d'inondation, de pollution des sols et de l'air, d'artificialisation et d'imperméabilisation des sols, et d'îlot de chaleur urbain et de limitation de la circulation de l'air. Dans ce contexte, la question de la place

de la nature en milieu urbain est essentielle étant donné qu'elle constitue une réponse possible aux enjeux environnementaux et de santé publique.

A ce titre, la place de la nature en ville est une des dimensions du projet de territoire, indispensable à la réalisation des ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en termes d'attractivité, de proximité et de développement durable. Le renforcement de la Trame verte et bleue (TVB), et son ouverture à des usages sociaux, constituent pour les habitants des conditions permettant l'acceptation sociale de la densité urbaine, la garantie d'un cadre de vie de qualité et la création d'aménités en ville à leur profit.

Ces outils sont représentés dans le règlement graphique du PLU par une trame graphique spécifique ou un secteur de zone à part entière. Pour chacune des communes de l'Eurométropole de Strasbourg où un ou plusieurs de ces outils sont introduits dans le cadre de la présente modification, un point dédié est exposé à la fin de cette partie, à la suite de la présentation des outils. Les espaces repérés répondent aux enjeux présentés ci-après.

Rappels de l'outil « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) :

L'EPCC est un outil de préservation de certains espaces végétalisés, régi par les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Il apparait dans le règlement graphique du PLU pour identifier en milieu urbain :

- des espaces végétalisés ponctuels (espaces boisés) ou linéaires (trame boisée) ;
- des parcs ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Ces espaces sont identifiés, d'une part, pour leur aspect paysager. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie des habitants puisqu'ils bénéficient à la qualité des espaces publics, à la valorisation du patrimoine local et à l'attractivité du territoire.

D'autre part, les espaces couverts par des EPCC sont identifiés pour des motifs d'ordre écologique en ce qu'ils rendent un certain nombre de services écosystémiques. Ils contribuent ainsi à l'adaptation aux changements climatiques, à l'amélioration du confort thermique et au maintien et au renforcement de la nature en ville sous toutes ses formes dans le but de :

- renforcer et créer des oasis de fraîcheur au sein des zones urbanisées ;
- réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain qui crée des situations d'inconfort thermique concomitantes de pics de pollution ;
- préserver des espaces d'infiltration afin de prévenir les épisodes d'inondation et de préserver le cycle de l'eau ;
- augmenter la vitesse des vents ralentie par la morphologie du bâti, et ainsi améliorer la ventilation dans les secteurs très minéralisés ;
- améliorer la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière pour s'adapter aux évènements pluvieux plus fréquents ;
- améliorer le bien-être de la population et des usagers du territoire.

L'EPCC est un outil graphique auquel sont associées des règles contenues dans le règlement écrit et régissant les constructions, installations et aménagements dans ces espaces repérés. Y sont autorisés sous conditions :

- les constructions de faibles ampleur (gloriettes de jardin, bassins des piscines…) ;
- les aménagements mineurs (cheminements, accès…) ;
- ainsi que les opérations inscrites en emplacement réservé.

La suppression d'un arbre dans ces espaces doit être obligatoirement compensée.

Il convient de préciser que les règles relatives aux EPCC contenues dans le règlement écrit du PLU sont précisées. Cette modification fait l'objet d'un point spécifique développé à la suite de ce point, dans la partie « 27. Eurométropole de STRASBOURG - Règlement écrit : précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant) ».

Rappels des outils « arbre ou groupe d'arbres » et « alignements d'arbres à conserver ou à créer » :

Comme expliqué précédemment, la nature dans la ville est indispensable à la qualité et au cadre de vie des habitants et usagers d'un territoire. A cet égard, l'arbre en ville occupe une place particulière. L'arbre seul joue un rôle important et remplit des services écosystémiques précis en termes :

- d'approvisionnement : production de bois, nature nourricière (culture fruitière...) ;
- de régulation : stockage du carbone, confort thermique via l'apport d'ombrage et l'évapotranspiration, infiltration des eaux pluviales, amélioration de la qualité de l'air... ;
- de protection de la biodiversité ;
- d'enjeux culturels et sociaux : qualité du paysage urbain, éducation à l'environnement...

Les outils « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » et « alignements d'arbres à conserver ou à créer » visent la protection des arbres et sont régis par l'article L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ils apparaissent dans le règlement graphique du PLU pour identifier ponctuellement en milieu urbain un ou plusieurs arbres dont la présence marque fortement l'espace public par sa position ou sa taille. Ces arbres peuvent se situer sur l'espace public comme privé.

Les arbres repérés le sont en priorité pour des raisons patrimoniales, même si ces arbres participent également à d'autres objectifs poursuivis par le PLU, par ailleurs (par exemple, le maintien et le renforcement de la place de la nature en ville sous toutes ses formes).

À ces outils graphiques sont associées des règles contenues dans le règlement écrit (article 13) et régissant la suppression d'arbres au sein de ces espaces et la conditionnant à une compensation par la plantation de nouveaux individus.

Rappels de l'outil « jardin de devant » :

L'outil « jardin de devant » participe à la qualité de la rue et à la cohérence d'ensemble d'un espace public par la préservation des espaces verts situés à l'avant des constructions, sur les parcelles privées. Il est régi par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le jardin de devant ne constitue pas simplement le jardin autour d'une construction, mais est une forme spécifique participant à la définition de la forme urbaine : il sous-tend une relative régularité des dimensions du jardin et de la clôture entre espace public et espace privé.

Par ailleurs, lorsque ce symbole ne couvre pas un jardin de devant existant, son inscription est destinée, en cas de nouvelle construction, à prévoir sa création. Cette disposition doit permettre, soit de compléter les continuités existantes, soit d'atténuer le caractère minéral de la rue.

À cet outil graphique sont associées des règles dans le règlement écrit (articles 11 et 13) régissant les clôtures (démolition et réalisation) et imposant la préservation ou l'aménagement des espaces repérés en jardin.

Les parcs et espaces verts urbains :

Les parcs et espaces verts urbains, qu'ils soient situés au cœur des villes ou à leur périphérie, sont protégés dans le PLU par un zonage naturel, apparaissant au règlement graphique.

Il s'agit de parcs publics importants de l'agglomération, de par leur superficie, leur caractère historique et/ou le rôle central et social qu'ils peuvent jouer à l'échelle d'un quartier.

Ces parcs sont le plus souvent localisés le long d'un cours d'eau : ils participent donc pleinement des continuités naturelles en ville et doivent être pérennisés comme telles, ce qui justifie leur classement en zone naturelle.

Il est à noter que ce classement en zone naturelle est également prévu pour des parcs à créer.

Les autres parcs et espaces verts urbains de moindre importance n'ont pas été identifiés par un secteur de zone spécifique. Ils ont été directement rattachés à la zone urbaine adjacente, et la préservation de leurs boisements est généralement assurée par la trame graphique « Espace planté à conserver ou à créer ».

Souhaitant soutenir la conservation des arbres ponctuels, la Ville de Schiltigheim a souhaité superposer un zonage naturel et une trame graphique « Espace planté à conserver ou à créer » sur ses parcs.

A un zonage N est associé un règlement de zone écrit qui conditionne les aménagements, installations et constructions à leur nécessité par rapport à la vocation de la zone.

b. Traduction dans le PLU

La modification n° 4 du PLU s'inscrit dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg qui souhaite garantir la préservation des espaces de nature en ville et d'en garantir le caractère perméable, conformément aux objectifs de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et de ses décrets d'application.

L'objectif de préservation d'espaces de nature en ville porté par la présente modification n'est pas contraire aux objectifs de production de

Inscriptions d'éléments de nature en ville portées par la modification n° 4 du PLU :

A cette occasion, et dans le respect des ambitions et objectifs présentés dans cette partie, sont inscrits dans le PLU :

- Environ 210 ha de parcs publics, espaces collectifs et de jardins privés supplémentaires en « Espaces plantés à conservés ou à créer » (EPCC) ;
- 206 arbres ou groupe d'arbres ;
- 25 alignements d'arbres ;
- 57 ensembles de jardins de devant.

Par ailleurs, des parcs et espaces verts urbains sont également protégés dans le cadre de cette procédure par un zonage naturel N3 ou N5. Enfin, dans le cadre de la démarche sur la Ceinture verte, 12 ha d'Espaces boisés classés (EBC) sont créés.

L'inscription d'éléments de nature en ville dans la modification n° 4 du PLU, que ces espaces végétalisés soient ponctuels, sur des parcelles privées et/ou publiques, ou repérés massivement à l'échelle d'une commune, concerne les communes suivantes du territoire eurométropolitain : Bischheim, Breuschwickersheim, Eckbolsheim, Entzheim, Eschau, Geispolsheim, Holtzheim, Illkirch-Graffenstaden, Kolbsheim, Lampertheim, La Wantzenau, Lingolsheim, Mittelhausbergen, Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Oberschaeffolsheim, Osthoffen, Ostwald, Plobsheim, Reichstett, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg et Vendenheim.

Les nouveaux éléments identifiés constituent une avancée en termes de préservation des espaces de nature en ville, essentiels pour garantir la qualité de vie de la population. Ils organisent la constructibilité à l'échelle des parcelles, cependant elles ne remettent pas pour autant en cause les objectifs en matière de politique de l'habitat. Dans leur globalité, propositions de création dans le cadre de la modification n°4 incluses, les EPCC représentent à l'échelle de chaque commune moins de 12% du foncier constructible en zone U à dominante d'habitat.Les emprises et voies publiques ont été exclues de ce calcul.

Pour chaque commune susmentionnée, des précisions sont apportées ci-dessous.

Bischheim :
La commune souhaite poursuivre l'identification de ce patrimoine dans le cadre de cette procédure de modification du PLU, et propose d'ajouter de nouveaux objets à l'arrière du garage Volkswagen, de la route de Brumath, sur le cœur d'ilot situé au niveau du n° 69 de la route de Bischwiller et sur les cinq cœurs d'îlot situés entre les rues des Pigeons, des Alouettes et des Faisans. La commune de Bischheim avait été une des premières communes à instaurer des EPCC dans son espace urbanisé pour répondre aux enjeux de la nature en ville et de la qualité du cadre de vie.

Breuschwickersheim :
La commune de Breuschwickersheim souhaite repérer de nouveaux espaces contribuant au maintien de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants car aujourd'hui seul un espace de nature à l'Ouest du village a été repéré au PLU.

Les 5 nouveaux Espaces plantés à conserver ou à créer sont reperés selon leur qualité et leur participation au maintien de la qualité du cadre de vie. Ils ont une superficie globale d'environ 0,2 ha et sont localisés :

- Entre la rue Principale et la rue de l'Eglise, sur des terrains appartenant à la commune de Breuschwickersheim ;
- Au Nord du croisement entre la rue Principale et la rue Bitzen ;
- Entre la rue Principale et la rue de Hangenbieten, sur des terrains communaux ;
- A l'Est de la rue d'Ittenheim ;
- A l'Ouest de la rue de la Breit.

Ces EPCC participent au maintien du cadre de vie des habitants de la commune de Breuschwickersheim. Ces EPCC, avec celui existant dans le PLU représentent moins de 1% de la superficie totale des zones urbaines mixtes de la commune.

D'autre part, la commune a souhaité également repérer des arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer car aucun n'est signalé au PLU actuel. Six arbres remarquables, soit par leur essence, soit par leur hauteur, soit encore par leur position stratégique ou symbolique (arbre de la liberté) ont ainsi été repérés dans l'entièreté du village.

Parc le long du chemin du Schwall, en face de la salle polyvalente

La commune de Breuschwickersheim souhaite implanter un projet de zone nature prévue en partie Sud de la Commune de Breuschwickersheim.

L'endroit choisi est en prolongement de la zone de loisirs et du futur cœur de vie de la commune (salle polyvalente, futur périscolaire, city stade, aire de jeux, terrains de football, terrain de pétanque et terrains de tennis) afin de regrouper les activités de loisirs, de rencontre et de bien être en une seule zone pour renforcer le bien vivre dans la commune.

Le parc sera planté de différentes essences d'arbres, de haies et autres plantes arbustives et proposera aux habitants de la commune un espace de nature, de promenades et de repos. Le projet espère bénéficier du dispositif 1 % paysage dans le cadre du projet de construction du COS (dispositif d'accompagnement de valorisation des paysages remarquables et ordinaires des collectivités territoriales concernées par un projet d'infrastructure routière).

Ce secteur d'environ 2 ha est classé au PLU en zone agricole A1. Il est proposé de modifier le zonage sur une partie du secteur (à proximité du chemin du Schwall) afin de le reclasser en zonage N5, permettant l'implantation d'un parc public.



Schéma directeur paysager du parc. Source EMS

<u>Eckbolsheim</u> :
La commune d'Eckbolsheim souhaite instaurer des espaces végétalisés en majorité au centre de la commune (zone UAA et UCA). Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots permettant d'assurer aux habitants des espaces végétalisés en cœur de ville. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune.

<u>Entzheim</u> :
La commune d'Entzheim souhaite préserver trois espaces végétalisés que constituent le Kingerstenweg, et l'ancien Tramweg, situés au Sud du village.

Le Kingerstenweg est aujourd'hui classé en zone naturelle N1 au PLU et accueille un alignement d'arbres qui longe le chemin des Vergers et la rue des Tilleuls. Propriété de la commune d'Entzheim, cette dernière demande la préservation de cet espace qui, contrairement au reste de la zone naturelle, n'est pas couvert par un EPCC.

L'ancien Tramweg, vestige de l'ancienne ligne de tramway qui reliait Strasbourg à Ottrott, est aujourd'hui un tunnel de fraîcheur végétal dédié aux modes actifs (piétons, cycles). La commune souhaite y préserver les haies et arbres longeant le cheminement.

La commune souhaite établir un outil de préservation sur la parcelle cadastrée section 33 n° 279 qu'elle a acquise en vue de la plantation d'une haie paysagère. Située au Sud-Est du bourg en zone agricole, cette haie a pour objectif de faire écran aux routes métropolitaines situées à proximité. Un EPCC est donc proposé sur cette parcelle pour afficher son usage.

<u>Eschau</u> :
La commune d'Eschau souhaite préserver, sur son territoire, certains espaces végétalisés. Ces espaces végétalisés sont de nature différente – ce sont des arbres isolés, des espaces de respiration ou encore un parc public –, mais présentent la particularité d'être au sein ou à proximité du milieu urbain. L'instauration d'outils sur ces espaces végétalisés sont détaillés ci-dessous.

- <u>Rue des Cosaques – Groupe d'arbres à conserver ou à créer</u> :

La commune souhaite préserver un groupe d'arbres situé rue des Cosaques (parcelles Section 51 n° 177 et Section 37 n° 1), en zone agricole, à l'Est de la commune. Ces arbres participent à la qualité du paysage dans ce secteur et s'inscrivent en continuité de la ripisylve longeant le Schwarzwasser. Ils font à ce titre partie intégrante d'un corridor écologique au sein de la Trame verte et bleue.

Ainsi, l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » est introduit sur ces arbres.

- Impasse des Bouleaux – Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) :

La commune souhaite instaurer un EPCC sur la parcelle cadastrée Section 31 n° 216 située dans l'impasse des Bouleaux, à l'intérieur du quartier d'habitation du Hetzlader. Cet espace non bâti d'environ 540 m², propriété de la commune d'Eschau, fait actuellement l'objet d'un reboisement mené en lien avec l'association Eschau Nature.

Ainsi, afin de préserver cet espace de respiration en milieu urbain, un EPCC est instauré sur cette parcelle.

- Parc aux Frênes :

Le parc aux Frênes, situé rue des Alliés, en entrée Nord de la commune d'Eschau, constitue une zone tampon entre le quartier du Hetzlader et la gravière.
Ouvert au public, le parc accueille depuis 2019 des jardins familiaux issus d'un projet mené par la commune et l'association Eschau Nature.

La commune d'Eschau souhaite étendre le zonage N5, qui couvre aujourd'hui uniquement la partie Est du parc, sur sa partie Ouest.
Cette dernière fait toujours l'objet d'un zonage N7 dédié aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, ballastières ou carrières, zonage qui n'est plus approprié à l'usage actuel du site.

Ainsi, le zonage N5 est étendu sur la partie Ouest du parc aux Frênes, afin de rendre plus lisible la vocation du secteur dans sa globalité.

Geispolsheim :

- Zones UCA :

La commune de Geispolsheim souhaite préserver certains espaces végétalisés au sein des zones UCA, sur son territoire. Les zones UCA disposant en effet d'un potentiel constructible conséquent en densification, la commune a pour objectif d'y maintenir des espaces de respiration.

Ainsi, dans les zones UCA à Geispolsheim-Village comme à Geispolsheim-Gare, des EPCC sont instaurés en cœur d'îlot, en bordure de zone AU et en fond de jardin. Le repérage des EPCC apparait dans les plans A0 du présent dossier de modification.

Il convient d'indiquer que le cœur d'îlot situé rue des Suédois, le long du fossé, fait l'objet d'un changement de zonage. Aujourd'hui zoné en UCA3 et présentant une hauteur de 5 mET, il est proposé de classer ce secteur en UCA6 5 mET. En effet, cet espace végétalisé situé le long du fossé, est localisé au sein d'un corridor écologique, justifiant ainsi cette évolution de zonage.

- Route de Lyon :

La commune souhaite préserver des espaces végétalisés, appartenant à la Collectivité européenne d'Alsace et à l'Eurométropole de Strasbourg, situés en bordure des rues de Lyon et

de l'Ill, le long de l'Ill. Ces espaces font partie d'un corridor écologique et accueillent quelques boisements. Correspondant à des délaissés de voirie et bien que classés en zone constructible (UXb4), ils n'ont pas vocation à accueillir des constructions.

Afin de préserver ces espaces, il est proposé d'y inscrire des EPCC.

Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables à la fois sur les plans aux formats « A0 » et « A4 », dans les extraits de règlement graphique relatifs à la commune de Geispolsheim (voir pièce n°8 du présent dossier).

Holtzheim :
La commune de Holtzheim souhaite repérer deux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants.

Le premier correspond à plusieurs espaces tampon dans la zone d'activités Joffre qui ont été créés dans le cadre du lotissement et qu'il est important de maintenir pour conserver la qualité végétale dans ce secteur.
Le second correspond à l'espace consacré à la forêt Miyawaki le long de la route au Nord de la RM221 dans sa zone d'activités agricoles.

Illkirch-Graffenstaden :
La commune d'Illkirch-Graffenstaden a complété son dispositif existant en instaurant des espaces végétalisés de manière éparse sur la commune et principalement en zone UAA, UB et UCA. Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots permettant d'assurer aux habitants des espaces végétalisés en cœur de ville. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune.

Kolbsheim :
La commune de Kolbsheim souhaite préserver un espace de respiration végétalisé situé à l'arrière de la bâtisse située au 19 rue Principale, proche du centre-bourg. Ce site boisé permet de conserver un cœur d'ilot de qualité dans la partie Ouest du village et de ses zones résidentielles.
Sont également préservés deux arbres en raison de leurs valeurs culturelle et symbolique pour les habitants de la commune. Le premier arbre, nommé « Résister », est situé à l'Ouest de la commune. Le second, dit « Liberté », est un tilleul offert par le « Bund Rheinland-Pfalz » et est situé au Nord de la commune, le long de la route métropolitaine RM 45.

Lampertheim :
La commune de Lampertheim souhaite préserver 4 espaces végétalisés. Ces derniers sont situés :

- En zone UAA :
    - Rue Etroite, à proximité immédiate de la place des Tilleuls. Cet EPCC permet la préservation en cœur d'îlot d'un espace arboré ;
    - Rue du Boucher : l'espace planté inscrit sur ce secteur dont la voirie est étroite et en impasse permet la préservation d'un espace de pleine terre. Le secteur présente également des qualités architecturales et paysagères.
    - Rue de l'Eglise, à l'arrière du Presbytère : l'inscription de cet EPCC permet la préservation d'un espace de respiration, à proximité immédiate de la Souffel et d'un chemin modes actifs.
- En zone UCA2 :

- À l'Ouest de la rue de Mundolsheim : cet EPCC permet la préservation d'un espace de pleine terre, dans la continuité de l'ECCE inscrit plus à l'Ouest. Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots et de fonds de jardin permettant d'assurer aux habitants de la commune des espaces végétalisés en cœur de village. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune, et notamment dans le noyau villageois.

L'ensemble des EPCC proposés sur la commune de Lampertheim, en plus des EPCC déjà existant avant cette procédure, ,ne représentent qu'environ 2% de la surface des zones urbaines mixtes mixte de la commune. Ils participent au maintien d'un cadre de vie de qualité dans la commune, et à l'atteinte de la pleine terre dans des éventuels projets.

À noter qu'en complément de la préservation de ces cœurs d'îlots, la commune de Lampertheim a souhaité inscrire des sous-secteurs de zone UCA6 réduisant la constructibilité des terrains mais laissant tout de même l'opportunité à la commune de s'inscrire dans une intensification douce des usages (cf. point 35. Commune de LAMPERTHEIM – Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois).

La Wantzenau :
La commune de La Wantzenau souhaite préserver plusieurs espaces végétalisés, la plupart sous propriété communale. Ces secteurs sont localisés sur l'ensemble de la commune de La Wantzenau, et notamment :

- Au lotissement du Golf avec la préservation d'espaces de part et d'autres de l'allée de Strasbourg, sous propriété communale ;
- Dans le centre de la commune : au Sud de la Mairie rue des Héros, à l'angle entre la rue des Peupliers et la rue du Tilleul, le long du quai des Bateliers, au Nord-Est de la rue des Roseaux, etc.
- Au Sud de l'Ill, à proximité des berges de l'Altwasser.

Ces éléments de préservation constituent une première phase de repérage d'espaces végétalisés dans la commune.

A noter que la commune a également procédé à l'inscription d'ECCE, Autour des berges de l'Ill et du Wolfert (voir point « 25. Eurométropole de STRASBOURG – Inscription et ajustements d'outils de préservation des espaces de nature à l'échelle du grand territoire »)

Enfin, la commune a également procédé au repérage de plus de 20 arbres à conserver ou à créer. Ces derniers sont pour la grande majorité situés dans le cœur de la commune. Toutefois, 6 arbres ont été repérés au sein du lotissement du Golf, au Nord-Ouest de la commune.

Lingolsheim :
Lingolsheim possède de nombreux espaces non-bâtis au sein de son tissu urbain.

La commune bénéficie de plus de 200 trames graphiques identifiant des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC), répartis sur l'ensemble de son agglomération.

Ces EPCC contribuent aux objectifs de développement de la nature en ville, mais aussi aux objectifs de lutte contre les îlots de chaleur ou d'amélioration du cadre de vie des habitants.

La commune est particulièrement sensible à la préservation de ce patrimoine et poursuit l'identification des espaces plantés dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

Mittelhausbergen :
La commune souhaite repérer plusieurs espaces végétalisés. Il se situent en cœurs d'îlots et contribuent au développement de la nature en ville et à la qualité de vie des habitants. Plusieurs secteurs sont concernés par l'inscription de nouveaux EPCC à l'arrière de la rue du Moulin, rue Nicolas Poussin, rue des Vignes et rue de la Victoire et l'ajustement d'un EPCC existant à l'arrière de la rue Principale et la rue Eugène Delacroix.

Mundolsheim :
La commune de Mundolsheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier 6 cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver.

Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue du Cerf, de la rue du Climont, de la rue de la Gare, de la rue du Général Leclerc, de la rue Saint-Thomas et de la rue du Strengfeld.

La préservation de ces cœurs d'îlot et arrières de jardins permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune.

Niederhausbergen :
La commune de Niederhausbergen possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier plusieurs arbres, des cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver.

Les arbres correspondent à des arbres dont la hauteur est de 20 m minimum et dont la canopée représente une surface de 2 m² minimum. Ce repérage a été fait grâce à la méthode de télédétection LiDAR. Il est proposé dans le cade de la présente procédure d'inscrire ces arbres en « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » au règlement graphique du PLU.

Afin de garantir la préservation de certains cœurs d'ilot et arrières de jardins végétalisés, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés à plusieurs endroits de la commune : rue de Mundolsheim, rue de Hoenheim, rue des Fleurs, rue des Dahlias, rue des Roses, rue des Jardins, rue des Tulipes, rue Neuve, rue de Bischheim etc.

La préservation de ces cœurs d'îlot et arrières de jardins permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune.

Oberhausbergen :
Dans la continuité du repérage effectué dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, la commune d'Oberhausbergen souhaite préserver d'autres espaces végétalisés.

Ces espaces ont notamment été identifiés en partenariat avec les habitants, dans le cadre de la démarche de participation citoyenne portée par la commune pendant l'hiver 2021-2022.

Ils correspondent principalement à des cœurs d'îlot ou à des arrières de jardins végétalisés. Il est proposé d'inscrire ces espaces en EPCC, ils sont localisés à plusieurs endroits de la commune : à l'arrière de la rue des Vignes, du chemin des Sarments, de la rue de la Schlitte, de

la rue de la Colline, de la rue du Général de Gaulle, de la rue Albert Camus, de la route de Saverne etc.

Par ailleurs, des arbres ont été repérés particulièrement dans le secteur des « Coteaux d'Hausbergen ». Ils ont été identifiés au regard notamment de leur caractère remarquable lié à leur histoire, hauteur, canopée ou encore à leur espèce. Il est proposé, au même titre que les EPCC, de les préserver dans le cadre de la modification n° 4 avec l'outil adapté : « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ».

Tous ces espaces végétalisés, mis bout à bout, permettent de renforcer les continuités écologiques au sein de la commune et de maintenir des espaces de respiration, des oasis de fraicheur, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables sur un plan au format « A0 », annexé aux extraits de règlement graphique au format « A4 », relatifs à la commune d'Oberhausbergen, (voir pièce n°8 du présent dossier).

Oberschaeffolsheim :
La commune d'Oberschaeffolsheim souhaite repérer de nouveaux espaces contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants car aujourd'hui seul des espaces en franche d'urbanisation ont été répertoriés au PLU.

Trois des quatre nouveaux Espaces plantés à conserver ou à créer sont situés en cœur d'ilots à l'arrière des rues du Général de Gaulle et du Ried, rue du Canal. Le quatrième est situé le long du chemin des Tourterelles et constitue un espace de potagers et végétalisés dans un quartier résidentiel dense.

La préservation de ces cœurs d'îlot permet de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des zones résidentielles de la commune.

Osthoffen :
La commune d'Osthoffen souhaite repérer un nouvel espace contribuant au développement de la nature en ville et de la qualité de vie des habitants car aujourd'hui aucun espace de nature n'a été répertorié au PLU.

Ce secteur est situé à l'arrière du 11 rue Principale. Il s'agit dujardin dit « de la synagogue » et constitue un espace de respiration vert au sein du tissu ancien du centre de village.
D'autre part, la commune a souhaité également repérer des alignements d'arbres, des arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer car, ici aussi, aucun n'est signalé au PLU actuel. Six arbres remarquables, soit par leur essence, soit par leur hauteur, soit encore par leur position stratégique et historique (alignement d'arbres menant au château) ont ainsi été repérés proche du château.

Ostwald :
La commune d'Ostwald a largement complété son dispositif existant en instaurant des espaces végétalisés de manière relativement fine sur l'ensemble de la commune et principalement dans les zones pavillonnaires. Ces derniers constituent pour la majorité des cœurs d'îlots permettant d'assurer aux habitants des espaces végétalisés en cœur de ville. L'objectif est donc de pérenniser la présence d'îlots de fraicheur sur la commune.

Plobsheim :
La commune de Plobsheim souhaite préserver deux espaces végétalisés dont elle est propriétaire. Ces deux espaces sont situés rue du Général Leclerc et rue de la Chasse.

L'espace situé rue du Général Leclerc, densément boisé, accueille aujourd'hui un parc et une aire de jeux ouverts au public. La demande de la commune vise ainsi à rendre lisible et pérenniser cet espace boisé, aujourd'hui classé en zone urbaine UCA5.

L'espace situé rue de la Chasse concerne un cœur d'îlot non bâti et accueillant peu d'essences arbustives. La commune souhaite préserver une partie de ce cœur d'îlot afin de garantir dans ce secteur résidentiel un espace de respiration *via* un espace vert public.

Reichstett :
La commune de Reichstett a souhaité procéder au repérage de 3 espaces végétalisés, pour différentes raisons :

- Rue du Général de Gaulle :

Situé en zone UCA, cet espace végétalisé en cœur d'îlot permet de préserver l'ambiance paysagère et les formes urbaines dans le secteur. Par ailleurs, cet espace naturel est également repéré afin de préserver des espaces de respiration pour les habitants.

- Rue de La Wantzenau :

Dans le cadre de l'enquête publique de la modification n° 3 du PLU, des particuliers résidents dans la commune de Reichstett avaient émis une demande concernant l'agrandissement d'un EPCC rue de La Wantzenau, en fond de jardin. La commune a souhaité répondre favorablement à la demande de ses habitants en renforçant l'EPCC déjà inscrit sur le secteur.

- Rue du Rail :

L'entreprise Go ! Formation, située rue du Rail dans la zone d'activités du Rammelplatz, souhaite acquérir la parcelle n° 563, Section 8 afin d'y aménager un espace pour ses exercices de manœuvres avec des engins de TP. La parcelle étant composée d'une rangée d'arbres, la commune souhaite s'assurer de la préservation de cet espace naturel, sans pour autant bloquer le projet de l'entreprise.

Schiltigheim :
La commune de Schiltigheim a également souhaité poursuivre sa démarche de classement des espaces végétalisés de la commune en inscrivant des EPCC dans le cadre de cette procédure. Ces repérages concernent majoritairement des secteurs au centre de la commune :

- L'espace végétalisé en face du n°29 rue d'Adelshoffen;
- Le jardin du Foyer Soleil Résidence Les Marronniers, au Sud de la rue d'Adelshoffen
- Le parc du site Caddie, en grande partie déjà préservé dans le cadre d'une procédure de modification antérieure, a fait l'objet d'un complément lors de cette modification.
- Le cœur d'îlot au Sud de la rue du Barrage, dans le prolongement du parc de la Roseraie
- Le prolongement d'un EPCC existant au Nord de la rue d'Adelshoffen
- Rue de Wissembourg, en face de la rue de Lauterbourg, dans le prolongement du jardin de la Résistance.

La Ville de Schiltigheim compte parmi les communes les plus densément peuplés de l'Eurométropole de Strasbourg. A ce titre, la préservation de ces espaces de nature et de fraîcheur est essentielle pour les habitants de la Ville de Schiltigheim.

Par ailleurs, dans le cadre de la protection de ces parcs, la commune souhaite classer le parc de la résistance, située route de Bischwiller, en zone N3, à l'instar du parc du Château ou du parc de la Roseraie.

Souffelweyersheim :
La commune de Souffelweyersheim possède plusieurs espaces végétalisés. Dans le cadre de la présente procédure, la commune a procédé à un premier repérage qui a permis d'identifier plusieurs cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés qu'elle souhaite préserver.

Afin de garantir leur préservation, il est proposé de les inscrire en EPCC. Ces espaces sont localisés sur l'ensemble du ban communal de la commune.

Il est également proposé de préserver les jardins de devant rue des Rossignols, rue du Chemin de Fer et rue du Canal, en mobilisant l'outil « jardin de devant à conserver ou à créer ».

Tous ces espaces végétalisés, mis bout à bout, permettent de renforcer les continuités écologiques au sein de la commune et de maintenir des espaces de respiration, des oasis de fraicheur, dans le but d'améliorer la qualité de vie des habitants.

Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables sur un plan au format « A0 », annexé aux extraits de règlement graphique au format « A4 », relatifs à la commune de Souffelweyersheim (voir pièce n°8 du présent dossier).

Strasbourg :
La Ville de Strasbourg a engagé dans le cadre de la présente modification n° 4 du PLU une démarche spécifique aux éléments de nature en ville, pour l'ensemble des raisons présentées ci-avant, et pour venir compléter le dispositif déjà existant mais parfois déséquilibré ou incomplet dans les différents quartiers de la ville. Les évolutions mentionnées ci-après sont consultables sur un plan au format A0, annexé aux extraits de règlement graphique au format A4, relatifs à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

- Repérage d'EPCC :

Dans cette mesure, chaque quartier de Strasbourg a fait l'objet d'un repérage, tenant compte des trames graphiques déjà existantes dans le PLU, pour venir les compléter le cas échéant. La démarche engagée s'est concentrée plus particulièrement sur les cœurs d'îlots, espaces de natures spécifique à un milieu urbain relativement dense que l'on retrouve en grande quantité dans les différents quartiers.

La Ville de Strasbourg a ainsi souhaité mieux prendre en compte certains cœurs d'ilots de taille significative encore non concernés par une trame graphique spécifique.

Ce repérage complémentaire d'espaces de nature en ville ayant fait l'objet de nouvelles inscriptions en EPCC s'est fait en tenant compte des bâtiments principaux à usage d'habitation, en ménageant des reculs par rapport au bâti existant afin de conserver une certaine souplesse et des possibilités constructibles, pour permettre notamment les extensions mesurées (terrasses, vérandas, pièce supplémentaire etc.).

Au-delà des bâtiments principaux à vocation d'habitation, la Ville de Strasbourg a parfois fait le choix d'inscrire, dans les quartiers les plus denses, certains cœurs d'îlots aujourd'hui

minéralisés ou artificialisés (notamment par des cours pavées, des boxes de garages etc.), afin de leur permettre à moyen et long terme de redevenir principalement des espaces de nature en cœur de ville.

Si les cœurs d'îlots ont été les principaux espaces concernés par ce repérage complémentaire, d'autres espaces de nature en ville ont pu faire l'objet de la démarche, sur des terrains de dents creuses, des parcelles de très grandes emprises partiellement végétalisées, en front de rue, sur des jardins ou des vergers qui ne sont pas systématiquement constitutifs de cœurs d'îlots.

- Repérage de jardins de devant et d'arbres :

Ponctuellement, certains jardins de devant, arbres isolés ou alignements d'arbres ont également été repérés au titre de l'outil spécifique du PLU, du fait de leur importance dans le paysage de rue et dans le but de ménager des espaces de respiration dans la rue avec un espace public parfois contraint.

- Parc de la Bergerie à Cronenbourg :

Le chemin des Villages est une large bande arborée au Nord-Ouest du parc de la Bergerie, venant de la rue du Rieth et constituant une des entrées du parc. Dans la situation de fait, cette entrée fait partie intégrante du parc et est aménagée tel quel. La situation réglementaire de ce chemin des Villages le classe en zone UCB1, zone urbaine à vocation résidentielle.
La collectivité souhaite régulariser cette situation de fait en la classant en zone de parc (N5).

Vendenheim :

La commune de Vendenheim a souhaité poursuivre sa démarche de préservation des espaces naturels de la commune d'ores et déjà inscrits lors du Plan d'occupation des sols (POS) de Vendenheim, en inscrivant plusieurs EPCC. Majoritairement situés au sein du noyau villageois (UAA1), à proximité de la rue du Général Leclerc, ces derniers permettent de préserver la forme urbaine du village, tout en permettant aux habitants de Vendenheim de conserver des espaces de fraîcheur et de respiration. De manière plus précise, ces EPCC sont situés :

- À l'arrière de la rue Matter ;
- Entre la rue du Général Leclerc et la rue au Rempart, pour deux d'entre eux ;
- Entre la rue des Champs et la rue des Bergers ;
- Entre la rue des Bergers et la rue du Général Leclerc (correspondant globalement à la ripisylve autour du Muehlbaechel, étandant un EPCC existant) ;
- Au Nord de la rue Lignée
- À l'Est de la rue Hohl.

Des EPCC sont également inscrits en zone UCA :

- Entre la rue Brandt et la rue des Perdrix,
- Au Nord de la rue du Général de Gaulle, dans le prolongement d'un EPCC existant (prolongement des deux côtés de l'EPCC);

L'inscription d'EPCC sur la commune de Vendenheim permet d'encadrer la constructibilité et de favoriser la préservation du cadre de vie, en ciblant des espaces végétalisés d'un seul tenant et en guidant et organisant l'implantation des constructions sur les terrains concernés.

L'ensemble des EPCC inscrits sur la commune de Vendenheim, en plus des EPCC inscrits dans des procédures ultérieures, représentent ainsi moins de 4% de la superficie des zones urbaines mixtes de la commune.

Ajustements d'éléments de nature en ville portés par la modification n° 4 du PLU :

Les ajustements du périmètre ou la suppression d'éléments de nature en ville sur le territoire eurométropolitain concerne les communes suivantes : Bischheim, Lingolsheim, Oberhausbergen, Schiltigheim.

Bischheim :
Avec un retour d'expérience de plusieurs années, il s'avère que certains EPCC ont été instaurés trop proche des constructions. Cela a pour effet de ne pas pouvoir leur permettre des évolutions mesurées.

Aussi, les EPCC situés des cœurs d'îlots situés entre la rue des Rossignols et la rue des Merles, ainsi que celui au droit de la rue des Prés sont re-calibrés. Les deux EPCC situés entre la rue des Merles et la rue des Mouettes sont supprimés car ils compromettent toutes évolutions mesurées des constructions de ces îlots.

Lingolsheim :
L'EPCC, situé rue de Koenigshoffen, le long de la voie ferrée, nonobstant son intérêt, est de nature à compromettre les enjeux de développements des mobilités, nécessaires à la vie, notamment économique, de la commune.

Il est proposé dans le cadre de cette procédure de supprimer l'EPCC situé rue de Koenigshoffen, dans le but d'agrandir l'aire de stationnement existante et de libérer ainsi des places de stationnement dans la rue du Maréchal Foch, principal secteur où sont regroupés les commerces de la commune.

Oberhausbergen :
La commune d'Oberhausbergen souhaite ajuster l'emprise d'un EPCC entre la rue du Moulin et la rue Voltaire. Cet EPCC avait été inscrit dans le cadre de la procédure de modification n° 3 du PLU.

Plusieurs propriétaires de terrains grevés par l'emprise de l'EPCC estiment qu'elle est trop importante et qu'elle a un impact significatif sur la valeur du foncier de leurs terrains. Pour répondre à la sollicitation de ses habitants, la commune souhaite ajuster l'emprise de l'EPCC.

Par souci d'équité, il est proposé d'ajuster l'emprise de l'EPCC sur l'ensemble des terrains qu'elle grève et pas seulement sur les terrains des propriétaires qui se sont exprimés. Cet ajustement ne remet pas en question la volonté première de l'inscription de l'EPCC, à savoir créer un corridor de trame verte entre la rue du Moulin et la rue Voltaire.

Schiltigheim :
Il convient de préciser que sur la demande d'un particulier, un EPCC situé en cœur d'îlot rue de Saverne fait l'objet d'un ajustement afin d'en réduire son emprise, trop proche d'une habitation et bloquant de fait la volonté des habitants d'y aménager une place de stationnement. Néanmoins, les demandeurs ont procédé à des aménagements végétalisés au sein de leur cour.

Par ailleurs, un autre EPCC fait également l'objet d'une modification de son emprise dans le cadre de cette procédure. Il s'agit de l'EPCC situé à l'angle entre la route du Général de Gaulle et l'avenue de la 2ème DB.

Ainsi, à l'échelle du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en prenant en compte les nouvelles inscriptions d'EPCC comprises dans la présente modification, ce sont 564 ha d'espaces végétalisés en milieu urbain qui sont aujourd'hui préservés par cet outil dans le PLU, hors périmètre de la Ceinture verte.

27. Eurométropole de STRASBOURG - Règlement écrit : précision du dispositif réglementaire relatif aux éléments de paysage et de patrimoine végétal (ECCE, EPCC, jardins de devant)

a. Présentation – Explications – Justifications

Comme expliqué ci-dessus, le PLU dispose de nombreux outils de préservation des éléments de nature et de paysage apparaissant dans le règlement graphique, et faisant l'objet de règles contenues dans le règlement écrit.

Ces dernières régissent les constructions, travaux et aménagements projetés dans ces espaces identifiés. Cela signifie qu'elles ont un impact sur les autorisations d'urbanisme auxquelles toute personne ayant un projet d'urbanisme est soumise.

Précision de l'application des règles relatives aux éléments de paysage et de patrimoine végétal :

Ce lien entre PLU et autorisation d'urbanisme en ce qui concerne les arbres, ECCE, EPCC et jardins de devant n'étant pas explicite dans le PLU, puisque porté par le Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg a fait le choix de le rendre plus lisible au sein de son document d'urbanisme.

D'une part, conformément à l'article R.421-23 h) du Code de l'urbanisme, la règle régissant les ECCE, EPCC et jardins de devant est donc précisée afin de rappeler la nécessité du dépôt d'une autorisation d'urbanisme lors de la réalisation de travaux, aménagements ou installations entrainant la suppression d'un ou plusieurs éléments couverts par ces outils.

D'autre part, conformément à l'article R.421-23 g) du Code de l'urbanisme, la règle régissant les arbres (« arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » et « alignement d'arbres à conserver ou à créer ») est précisée afin de rappeler la nécessité du dépôt d'une autorisation d'urbanisme lors des coupes et abattages d'arbres couverts par ces outils.

Évolution mineure des dispositions relatives aux EPCC :

Les règles de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit, régissant les EPCC, font par ailleurs l'objet d'une précision.

Dans le cadre de la présente modification du PLU est intégrée la reformulation d'une disposition contenue dans cet article et autorisant, au sein des EPCC, la réalisation d'espaces de circulation réservés aux piétons.

L'objectif de cette disposition vise à privilégier les aménagements perméables et compatibles avec les enjeux de préservation des espaces plantés. Il ne revient pas au PLU de régir la circulation. Il s'agit de définir le type d'aménagements souhaités, à savoir des espaces de circulation dédiés prioritairement à la marche et dont la surface est perméable.

Cet article ne permet pas la création d'espaces de circulation en site propre réservés aux cyclistes (piste cyclable). Le cas échéant, les projets de piste cyclable nécessitent l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre leur réalisation.

Pour rappel, ces aménagements doivent s'inscrire dans la séquence « Eviter, réduire, compenser » : leur conception doit préserver dans la mesure du possible les éléments végétalisés constitutifs d'habitat pour la faune et la flore.

Ainsi, il est proposé de remplacer les termes « circulations réservées aux piétons » par « cheminements perméables ».

b. Traduction dans le PLU

Reprenant la rédaction de l'article R.421-23 g) et h) du Code de l'urbanisme, il est précisé, au sein de l'article 13 des dispositions applicables à toutes les zones (règlement écrit), que :

- une autorisation d'urbanisme est demandée pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au règlement graphique du PLU comme « Espace contribuant aux continuités écologiques », « Espaces plantés à conserver ou à créer » ou « jardins de devant » ;
- une autorisation d'urbanisme est demandée lors des coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs, ainsi que dans tout espace couvert par les outils (« arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » ou « alignement d'arbres à conserver ou à créer »).

L'article 2 alinéa 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit est également modifié pour intégrer le terme « cheminements perméables » à la place des termes « circulations réservées aux piétons ».

CEINTURE VERTE

28. Renforcement de la Ceinture verte

Préambule :
Les évolutions concernant les points suivants sont traitées dans la présente note, au regard de la nature des évolutions proposées :

- projet de requalification du site Mercure au Wacken : point 118 de la présente note ;
- ZAC Deux Rives : évolution du Plan guide et des restrictions d'usage : point 119 de la présente note ;
- les emplacements réservés pour la création des liaisons piétons-cycles dans la Ceinture verte, point 90 de la présente note.

Le point n° 28 de la modification n° 4 du PLU porte spécifiquement sur le territoire de la Ceinture verte élargie et complète, modifie le rapport de présentation du PLU.

La Ville de Strasbourg a engagé depuis septembre 2020 une réflexion sur la transformation et la préservation de la Ceinture verte qui a vocation à devenir un élément fédérateur et moteur du projet de transformation écologique de la ville en favorisant la mise en place d'une ceinture bioclimatique.

Poumon vert pour lutter contre le réchauffement climatique, la Ceinture verte est aussi un espace de loisirs, de sport, de promenade, une réserve foncière, une zone tampon pour limiter l'étalement urbain, une aire de préservation de la biodiversité… Elle doit profiter à l'ensemble des habitants, en remettant également la nature et le patrimoine au cœur de la conception de la ville.

Cette volonté de transformation de la Ceinture verte s'attache à limiter et encadrer les nouveaux projets de construction et pour les projets qui étaient déjà en cours de les accompagner dans leur évolution pour favoriser tant que possible l'amélioration du cadre de vie des habitants, l'apaisement des espaces publics, et d'accentuer la préservation-renforcement des espaces verts.

A ce titre, un travail partenarial est engagé avec un comité d'acteurs constitués, d'associations, d'acteurs institutionnels, d'universitaires etc...
Au travers de la modification n° 4 du PLU, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, en partenariat avec l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS) visent à traduire la démarche de Ceinture verte, ses enjeux et objectifs au sein du document d'urbanisme métropolitain.

1. Objet

L'objet de ce point de modification porte sur la Ceinture verte strasbourgeoise. Il vise à renforcer l'outillage actuel du PLU au sein de la Ceinture verte et de créer de nouvelles dispositions qui lui sont propre. Les principaux objectifs poursuivis sont la préservation et le renforcement des services environnementaux, de lien social et de santé publique rendus par la Ceinture verte. Le dispositif déployé se décline à différentes échelles géographiques et à travers plusieurs pièces du PLU (règlement écrit, graphique et OAP).

2. Contexte général

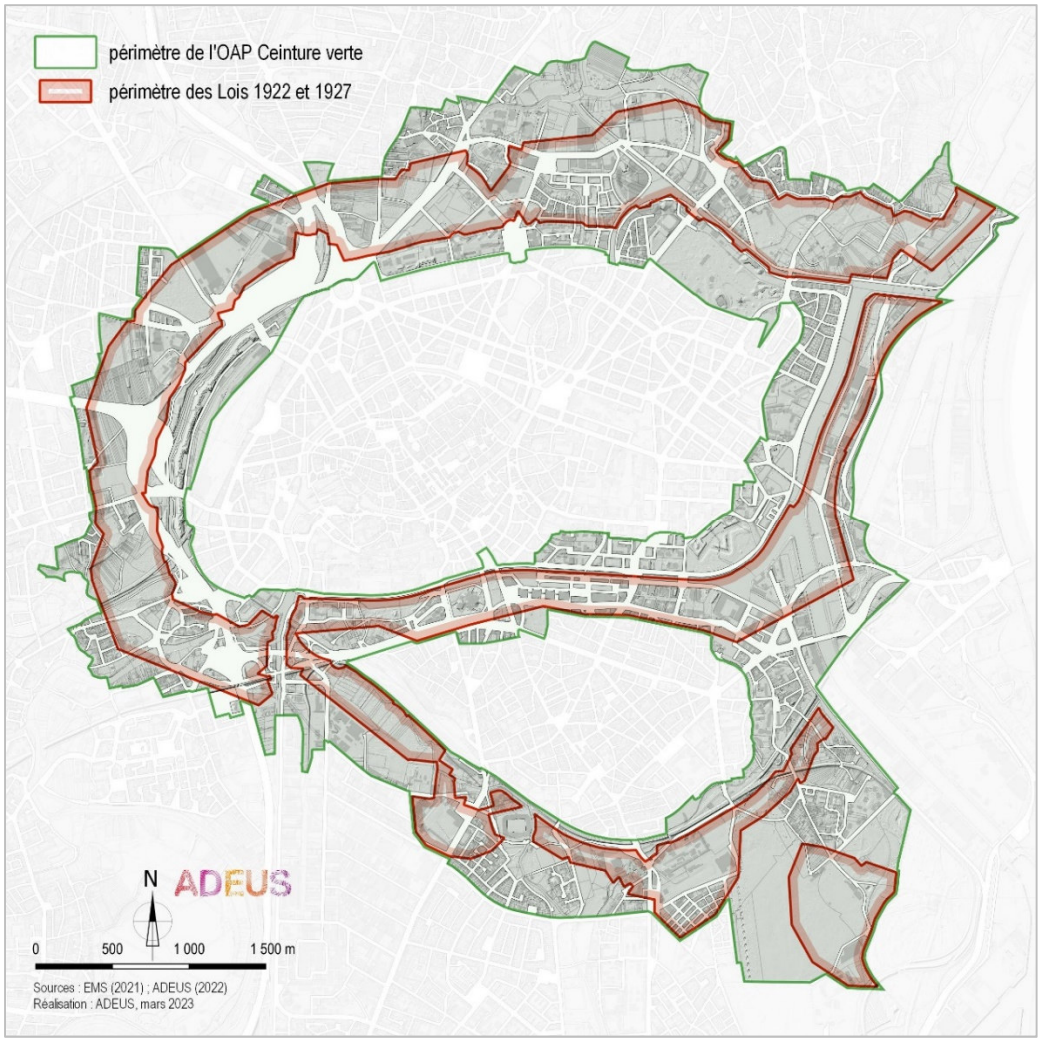
La Ceinture verte trouve son origine dans l'histoire militaire de Strasbourg, au tournant du 19e et du 20e siècle. Elle se structure autour des anciennes fortifications établies suite à la guerre de 1870. L'enceinte déclassée, et aujourd'hui largement arasée, fit l'objet d'une servitude « non aedificandi » issue des lois de 1922 et 1927. Portée par le maire Jacques Peirotes (maire de 1919 à 1929), les lois de 1922 et de 1927 prévoyaient un usage « dans l'intérêt de l'hygiène et de la santé publique » de l'ancienne zone non aedificandi des fortifications. Celles-ci devaient restées libres de toute construction et être aménagées « en espaces verts, parcs et jardins ». Seules quelques exceptions, comme la construction de logements sociaux ou d'équipements d'intérêt publics étaient autorisés.

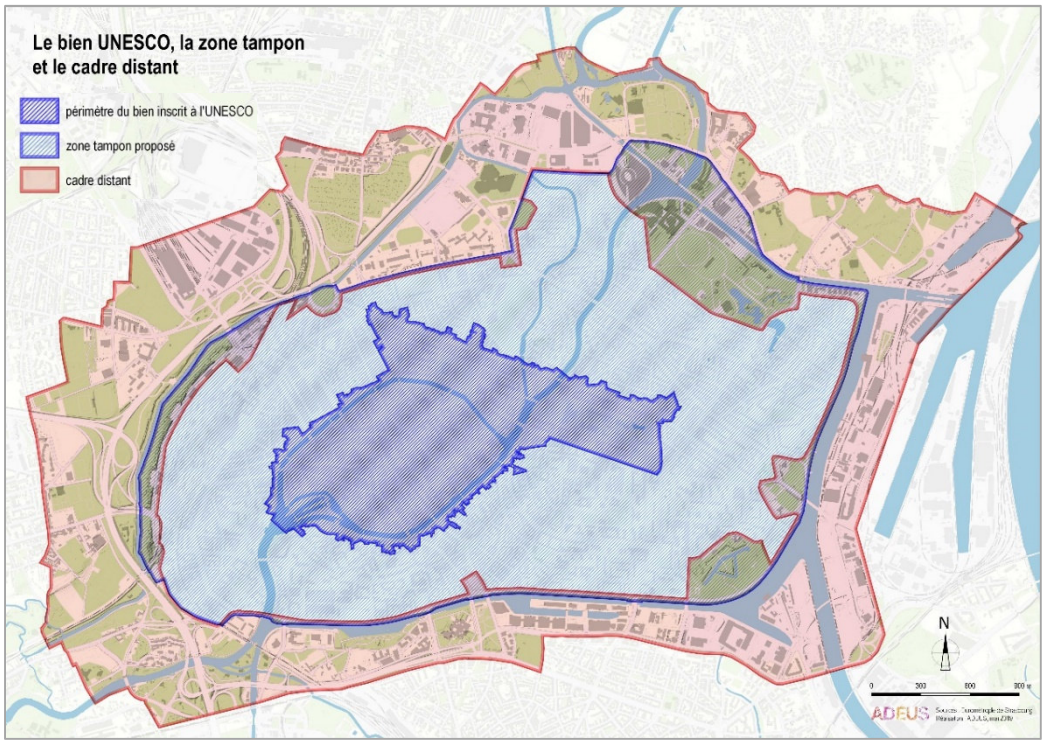
Actuellement, c'est la loi du 5 décembre 1990, précisée par la loi du 21 février 2022, relative aux zones non aedificandi de la ville de Strasbourg, qui s'applique sur ce périmètre historique. Elle fixe notamment une surface maximale totale d'emprise au sol des constructions. La superficie du périmètre historique est d'environ 900 ha et correspond à la ceinture des glacis – périmètre réglementaire de par la loi de 1990.

Au-delà de ces motifs historiques, la Ceinture verte s'appuie également sur la géographie naturelle du site strasbourgeois, en particulier son réseau hydrographique dense à la confluence de nombreux cours d'eau et canaux. Il dessine un large réseau d'espaces végétalisés, en épaisseur de la ceinture militaire. Cette Ceinture verte « élargie » s'apparente dans de nombreux secteurs à une « clairière urbaine », en transition entre le cœur de métropole et les faubourgs. C'est sur ce périmètre élargi d'environ 1500 ha (dont 900 ha pour la zone non aedificandi) que s'appuie l'OAP Ceinture verte *(cf. carte suivante)*. Il se situe majoritairement sur le ban communal de Strasbourg, mais également sur le ban communal de Schiltigheim, au Nord.

L'élargissement à un périmètre étendu est une démarche volontaire de la Ville et de l'EMS au regard des enjeux et de l'ambition de faire de la Ceinture verte, un périmètre de projet qui allie enjeux environnementaux, sociaux et de mobilités douces.

Par ailleurs, la moitié Nord de la Ceinture verte s'articule étroitement avec le cœur de ville strasbourgeois classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Elle couvre le « cadre distant » du bien classé, ainsi qu'une partie de sa « zone tampon ». Ce bien et sa zone tampon font l'objet d'un plan de gestion spécifique, pris en compte dans le PLU.


périmètre de l'OAP Ceinture verte
périmètre des Lois 1922 et 1927
N
ADEUS
0
500
1 000
1 500 m
Sources : EMS (2021) ; ADEUS (2022)
Réalisation : ADEUS, mars 2023


Le bien UNESCO, la zone tampon et le cadre distant
périmètre du bien inscrit à l'UNESCO
zone tampon proposé
cadre distant
N
ADEUS

3. Objectifs généraux poursuivis

La Ceinture verte rend de nombreux services environnementaux, de lien social et de santé publique (physique et mentale) à travers notamment :

- l'adaptation aux diverses conséquences du dérèglement climatique : lutte contre les îlots de chaleur urbain et développement de couloirs de fraîcheur, renforcement du principe de « ville éponge » permettant de limiter les effets du ruissellement et des inondations lors d'épisodes pluvieux intenses, etc. ;
- la préservation/restauration de la biodiversité et de la nature en ville sous toutes ses formes, à travers le renforcement des différentes trames (verte, bleue, brune, noire) et le maintien ou la régénération de sols vivants ;
- le développement de l'agriculture « urbaine » et nourricière, répondant pour partie aux besoins alimentaires, dans la proximité ;
- la préservation, le développement et la mise en réseau (maillage) d'espaces de respiration, de sports/loisirs, de lien social, de mobilités actives etc.

L'histoire locale, en particulier militaire au tournant du 19e et du 20e siècle, fait également de la Ceinture verte un écrin patrimonial, ainsi qu'une « clairière urbaine » ouverte sur les émergences de la Grande-Ile et la Neustadt classées au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le dispositif prévu par le présent point de modification vise à répondre prioritairement à ces nombreux enjeux, de façon équilibrée et sans prépondérance globale d'un service par rapport à un autre.

La Ceinture verte s'inscrit également dans un contexte urbain de cœur métropolitain, où s'imbriquent de nombreuses fonctions urbaines, à la fois de proximité (services et équipements de quartier par exemple) et de rayonnement métropolitain (institutions européennes et internationales, grands équipements, port, etc.). Ces diverses fonctions s'appuient sur la Ceinture verte, s'en enrichissent et la renforcent dans le cadre opérationnel des projets.

Ces objectifs généraux confortent en outre les orientations définies dans le PADD du PLU, en particulier celles relatives à la « métropole durable » et « de proximité ».

4. Traduction du dispositif dans le règlement écrit et graphique

Pour répondre aux objectifs énoncés, plusieurs leviers règlementaires existants sont renforcés et de nouveaux sont créés. Certains s'appliquent uniquement dans la Ceinture verte « historique » (loi de 1990), d'autres portent également sur son périmètre élargi.

- **Création d'une trame graphique spécifique couvrant la Ceinture verte.**

Le périmètre élargi de la Ceinture verte compte aujourd'hui une mosaïque de zones urbaines et à urbaniser. Le point de modification consiste à créer une trame spécifique couvrant chacune de ces zones, au règlement graphique du PLU – plan de zonage. Cette trame graphique permet de modifier, de manière proportionnée, les règles figurant aux articles 9 et 13, afin de :

- renforcer la part d'aménagements paysagers, de pleine terre et/ou de coefficient de biotope par surface (CBS) ;
- moduler en parallèle les densités bâties, par une modération de l'emprise au sol maximale autorisée.

L'importance des modifications apportées varie selon les zones concernées. Pour les zones urbaines à dominante résidentielle (UB, UCA, UCB et UD) et économique (UX, UF) les évolutions proposées en termes de pleine terre et d'emprise au sol restent relativement limitées (de l'ordre de 5 à 10 points d'évolution en moyenne). Cela permet de tenir compte de l'état actuel des tissus urbains, dont certains sont déjà très proches des valeurs proposées, et de rendre possible leur évolution raisonnée à l'avenir. En revanche, des marges de manœuvre plus importantes existent avec le coefficient de biotope par surface : elles permettent de ne pas figer le tissu urbain dans son emprise au sol actuelle tout en renforçant les surfaces et éléments favorables à la nature par ailleurs. Le CBS est un levier réglementaire qui permet une approche plus qualitative des espaces de nature : c'est avec l'intention de travailler, notamment sur la végétalisation arborée et arbustives, la qualité des espaces de nature que l'Eurométropole propose d'être plus exigeant sur cet outil. Cela justifie une augmentation plus importante des parts de CBS par rapport à celles de pleine terre, ce qui répond aux objectifs généraux de la Ceinture verte notamment l'adaptation aux diverses conséquences du dérèglement climatique et la préservation/restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

À noter également que le sous-secteur « UXc », correspondant à des activités tertiaires, comporte des évolutions plus importantes que le reste de la zone UX. Elles sont motivées à la fois par la nature des activités présentes (activités de bureau nécessitant peu d'espaces de stockage ou de manœuvre de poids lourds par exemple) et par leur occupation du sol actuelle (densité bâtie limitée et présence de nombreux espaces végétalisés).

Des évolutions plus significatives sont apportées dans les zones UE (équipements) et UG (militaires) par rapport aux zones urbaines résidentielles et économiques. Elles présentent majoritairement une densité bâtie plus faible et une présence d'espaces de pleine terre et/ou arborés plus importante. Ces surfaces constituent un capital existant, à préserver, permettant de répondre aux objectifs généraux énoncés. Les évolutions proposées permettent de mieux préserver ce capital tout en donnant des marges de manœuvre raisonnables pour de nouvelles constructions répondant à leurs besoins. Dans le cas particulier de la zone actuelle UE1, des évolutions différenciées sont apportées afin de tenir compte de son caractère relativement hétérogène. Deux sous-secteurs sont ainsi créés : UE1a et UE1b.

Le premier présente de fortes densités bâties existantes et/ou des surfaces au sol exclusivement minéralisées (établissements scolaires, équipements de sports de type gymnase, salle polyvalente, …) et/ou un caractère stratégique d'envergure métropolitaine (parc des expositions et palais de la musique et des congrès, stade de la Meinau, dépôts des transports urbains et interurbains, services techniques de l'Eurométropole, caserne des pompiers, déchetteries, etc.). Les évolutions proposées tiennent compte de cette situation et portent sur le CBS et les plantations liées aux parkings pour lesquels il existe des marges d'amélioration possibles. Pour ces motifs, la pleine terre n'y est pas imposée, à la différence du sous-secteur UE1b où l'occupation du sol dominante et la nature des activités présentes la rendent possible.

Les zones à urbaniser (IAUA et IAUB) connaissent également des évolutions plus significatives que les zones urbaines résidentielles. Les parts de pleine terre et de CBS sont augmentées de 15 points par rapport au règlement actuel. Cette valeur permet de composer un projet urbain d'ensemble, selon un point d'équilibre entre optimisation du foncier et renforcement de la nature en ville.

En outre, pour des raisons de continuité géographique au sein de la Ceinture verte, la trame graphique couvre également les zones suivantes, malgré le fait qu'elles n'aient pas fait l'objet d'évolutions règlementaires pour les motifs suivants :

- la zone UAB : ce zonage est réservé aux tissus urbains très denses que l'on retrouve majoritairement dans la Neustadt. Un seul cas isolé et de très faible surface se trouve dans la Ceinture verte (rue des Foulons, à l'entrée de la Montagne Verte). La très forte densité bâtie existante de ce tissu rend inopportun la modification des articles 9 et 13. De plus, les espaces végétalisés situés à proximité de cette rue sont préservés au règlement graphique, par ailleurs ;
- les secteurs portant sur des zones d'aménagement concerté (ZAC). Afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre général de ces projets en cours ou en voie d'achèvement, les règles écrites ne sont pas modifiées. En revanche, certains espaces non bâtis et végétalisés au sein des projets sont préservés au règlement graphique par des trames d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC). Certains existent déjà, d'autres sont ajoutés dans la présente modification ;
- les secteurs de zone A et N : leur règlementation limitative est d'ores et déjà garante de leur très faible constructibilité. Encadrer davantage celle-ci à travers la définition de pourcentages aux articles 9 et 13 s'avèrerait très complexe en raison du caractère très hétérogène du découpage parcellaire et des objets concernés. Les zones A et N sont par ailleurs renforcées au règlement graphique par une augmentation de leur surface totale et par le repérage de nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ou d'espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE).

- **Obligation d'atteindre le « zéro imperméabilisation nette »**

Le point de modification porte ici sur la création d'un nouvel outil intégré au règlement écrit, à l'article 13 des dispositions applicables à toutes les zones. Ce dispositif expérimental s'applique uniquement dans le périmètre historique de la loi de 1990.Il fixe une obligation d'atteindre le « zéro imperméabilisation nette » pour tout nouveau projet, mesurée entre l'occupation du sol avant et après celui-ci. Cet objectif, multicritères, répond aux nombreux services environnementaux rendus, qui motivent le dispositif Ceinture verte (cf. explications déjà énoncées précédemment).

Mesure de l'état initial

Le référentiel de départ s'appuie sur la base de données « Occupation du sol » (OCS) réalisée par la Région Grand-Est. Cette base de données se place comme un outil de référence permettant d'appréhender les tendances de la consommation des espaces sur les territoires. À noter qu'à l'échelle du département du Bas-Rhin, et ainsi pour l'Eurométropole de Strasbourg, deux millésimes sont actuellement déployés : 2007 et 2018. En l'occurrence, le millésime 2018 sera celui utilisé comme référentiel pour établir l'état initial du dispositif réglementaire mis en place par l'Eurométropole.

Cette base officielle est la plus actuelle en matière d'identification des sols concernant leur usage et leur perméabilité de fait. La base de données OCS a été élaborée à l'échelle du 1/3 000ème sur les surfaces non artificialisées et au 1/2 000ème sur les secteurs artificialisés. Elle constitue la source de données la plus proche de la réalité du terrain et est mesurée à une échelle fine sur les espaces artificialisés. L'unité minimale d'interprétation (UMI) est de 50m² pour les surfaces imperméables bâtis et de 250 m² pour les surfaces imperméables non bâtis et perméables. Elle est d'ailleurs l'outil de référence pour mesurer l'artificialisation, dans le cadre de la trajectoire ZAN que le dispositif Ceinture verte traduit à sa propre échelle.

Cette carte identifie quatre nomenclature de sols :

- Sol bâti (imperméable) : cela comprend toutes les emprises au sol y compris les sous-sols ;
- Sols recouverts non bâti (imperméable) : cela comprend les espaces associés aux bâtis ainsi que les espaces de sports imperméabilisés et les cimetières ;
- Sols de pleine terre (perméable) : sols de pleine terre en relation directe avec les strates du sol naturel. Exemple : pelouse, jardins, jardins familiaux, espace maraîcher ou agricole ;
- Surface en eau.

Toutefois, malgré sa précision, la base de données « occupation du sol » reste un référentiel établi à l'échelle régionale, à un instant donné. Pour permettre une appréciation au plus près de la réalité du terrain, le règlement indique que le pétitionnaire peut, si besoin, apporter des précisions complémentaires par rapport à cette réalité, concernant l'emprise de son projet, dès lors qu'il se situe, selon la carte de référence, sur un « sol de pleine terre (perméable) ou une « surface en eau ».

Mécanisme de « compensation »

Le règlement dispose que toute construction, installation ou aménagement situé au sein du périmètre de la loi de 1990 et qui génère une surface nouvelle « d'imperméabilisation » doit être compensé, concomitamment. Cette notion de perméabilité / imperméabilité et les « compensations » liées, s'apprécient sur la base d'un tableau figurant à l'article 13 du règlement, qui identifie différentes typologies de surfaces. À travers ces typologies et les valeurs associées, le PLU exprime une « progressivité », depuis les surfaces les moins perméables à celles qui le sont le plus.

Une valeur importante est donnée à la pleine terre en comparaison aux autres types de surfaces, car c'est elle qui rend possible de la manière la plus optimale les nombreux services environnementaux déjà énoncés précédemment (infiltration des eaux pluviales, sols vivants, possibilités de réaliser des plantations multistrates, etc.). Toutefois, cette seule condition n'est pas toujours suffisante pour être optimale : des espaces de pleine terre peuvent être physiquement, chimiquement et/ou biologiquement dégradés du fait de certains usages actuels et/ou antérieurs (activités industrielles, certaines pratiques agricoles, etc.). Cela motive la création d'un « bonus », supérieur à une valeur de 1 dans le tableau, pour les projets incluant une « régénération » du sol en pleine terre (dépollution, décompactage, etc.). Ces projets constituent un levier d'amélioration de la fonctionnalité existante du sol, que le PLU vise à encourager.

Le dispositif est complété par des éléments qualitatifs favorables à la nature qui peuvent contribuer à enrichir les projets : ils portent sur la couverture arborée/arbustive et sur des dispositifs d'accueil de la faune. Les valeurs définies dans le tableau sont proportionnées aux pertes/gains pouvant être attendus, en moyenne, pour chaque action décrite, dans une recherche d'équivalence. En particulier, le PLU vise prioritairement à encourager la préservation de l'existant (qui rend déjà des services environnementaux aujourd'hui) par rapport aux créations nouvelles.

Le règlement dispose également que les aménagements liés à la compensation soient réalisés sur l'unité foncière sur laquelle porte l'autorisation d'urbanisme. Il ouvre la possibilité d'obtenir, sous conditions, l'équivalence de ces aménagements en dehors de l'unité foncière et au sein du périmètre de l'OAP sectorielle de la Ceinture verte, dès lors que le pétitionnaire parvient à faire la justification de leur réalisation concomitante. Cette disposition permet de conserver des marges de manœuvre dans la faisabilité de certains projets, notamment dans les cas où l'occupation du sol initiale du terrain les rendrait non réalisables (ou très difficilement réalisables) compte tenu de leurs besoins intrinsèques et/ou de contraintes techniques particulières. Dans ce cas, les projets peuvent constituer un levier d'amélioration de la Ceinture verte à une échelle plus large, dans le sens de l'objectif de « zéro imperméabilisation nette ».

Objectifs poursuivis et perspectives

Ainsi, l'objectif global de ce dispositif est de rendre possible une évolution du tissu urbain et l'émergence de nouveaux projets dans un cadre donné, tout en garantissant à minima une neutralité en termes de pertes/gains de surfaces perméables (à l'image par exemple de la neutralité carbone) à long terme. Il ne s'agit en aucun cas d'une sanctuarisation de la Ceinture verte. Le dispositif prévu favorise en outre la densification urbaine sur des espaces déjà bâtis ou minéralisés plutôt que sur des espaces de pleine terre où la réalisation de nouvelles constructions, installations ou aménagements sera dépendante de la capacité de compensation ou de mobilisation des bonus qualitatifs.

Ce dispositif de compensation allié à celui de CBS vise la qualité des aménagements et à terme une augmentation de la végétation au sein de ce périmètre.

L'ensemble de ce dispositif, qui traduit une ambition forte dans la préservation de la Ceinture verte, constitue une approche nouvelle dans le PLU de l'Eurométropole. L'objectif de neutralité, à minima « 1 pour 1 » d'un point de vue surfacique, est en effet très différent des mesures habituelles de renforcement du végétal et d'accompagnement de la densification urbaine. Dans son mécanisme, ce dispositif préfigure la trajectoire du « zéro artificialisation nette » (ZAN) dans laquelle les territoires doivent s'inscrire jusqu'en 2050, mais suivant des modalités adaptées au contexte spécifique de la Ceinture verte strasbourgeoise. En ce sens, il s'agit d'une mise en pratique de la trajectoire de sobriété imposée par la loi Climat et résilience. Il sera nécessaire d'en mesurer de près l'applicabilité et les effets produits sur le terrain. Ce caractère relativement exploratoire justifie son application, à ce stade, uniquement au cœur de la Ceinture verte couvert par la loi de 1990.

- **Augmentation de la surface de la zone naturelle (N)**

Le règlement actuel au sein de la Ceinture verte comporte déjà des zones naturelles (N1, N2, N3, N5 et N6). Le point de modification consiste à augmenter la surface de la zone N, en s'appuyant sur les nomenclatures et règles existantes. L'objectif poursuivi est de préserver l'existant et limiter fortement l'urbanisation des terrains concernés. (ex : jardins familiaux)
Ces créations portent sur une surface d'une vingtaine d'hectare et portent sur :

- la préservation d'espaces fortement arborés, actuellement constructibles ou prévus en zone à urbaniser, par un classement en N1. Cette évolution se justifie par les nombreux services environnementaux rendus par les surfaces arborées, énoncés dans les objectifs généraux ;
- la reconnaissance de jardins familiaux existants, à préserver dans leur vocation nourricière et récréative (N6) ;
- la reconnaissance par un zonage N5 de parcs urbains existants dans leur rôle d'espace de respiration, de lien social et de renforcement de la nature en ville. Les parcs à créer sont identifiés à l'OAP Ceinture verte et pourront faire l'objet d'un classement en zone N5, une fois leur aménagement réalisé, lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.

- **Prise en compte de projets ponctuels au sein de la Ceinture verte**

La situation géographique de la Ceinture verte au sein du cœur métropolitain fait de cet espace un secteur stratégique tant pour le développement d'un poumon vert, favorable à la biodiversité et à la qualité de vie que pour des usages en faveur des habitants : loisirs mais aussi logements, emplois, services directement connectés aux infrastructures de mobilité alternative à la voiture individuelle.

Afin de tenir compte des politiques publiques en matière de mobilités, d'économie, d'habitat et d'équipements, des évolutions limitées géographiquement sont proposées en parallèle des évolutions visant la préservation d'espaces de nature en ville (sous-secteurs N et zone IAUE).

Ces évolutions permettent la réalisation de projets qui ont été validés par la Ville de Strasbourg, après concertation avec les partenaires et associations parties prenantes des instances dédiées à la « Ceinture verte ».

Il s'agit notamment :

- d'un projet tertiaire, rue de la Corderie, sur un terrain aujourd'hui en majeure partie imperméabilisé, situé à proximité du parc du Heyritz ; Des dispositions spécifiques sont définies au règlement et dans l'OAP sectorielle du Heyritz pour tenir compte de l'articulation du projet avec la proximité de la Route métropolitaine RM 352 ;
- d'un projet de requalification d'une partie du site Carambar, avenue de Colmar, qui prévoit la transformation d'un bâtiment existant et la construction d'un second bâtiment pour accueillir un centre de formation ;
- d'un projet à dominante d'habitat, rue de la Musau, qui participe à la reconstitution de l'offre en logement social initiée dans le cadre de la politique de renouvellement urbain. Ce projet s'inscrit en compatibilité avec l'OAP sectorielle « Musau-Wattwiller ». L'évolution du zonage (IAUB en UB) est accompagnée de la création d'un zonage IAUE pour préserver les espaces de nature en ville à proximité et permettre l'aménagement d'un parc public, au nord de la rue de Wattwiller
- d'un projet de résidence étudiante réalisé dans le cadre d'un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) porté par l'Etat, rue du Gal Piquart.

Par ailleurs, les zonages ont été adaptés pour permettre le maintien et le confortement des équipements d'intérêt collectif et services publics d'échelle métropolitaine et communale au sein de la Ceinture verte. Concernant les sites d'échelle communale, on peut notamment citer les groupes scolaires et les équipements sportifs.

Ces évolutions apparaissent en cohérence avec le statut historique de la Ceinture verte qui allie préservation d'espaces non bâtis et espaces dédiés aux équipements et à la production de logements sociaux.

La situation des projets au sein de la Ceinture verte nécessite, dès la conception du projet, une approche sensible des espaces de nature. Les projets doivent être conçus de manière :

- à préserver autant que possible le patrimoine naturel, qu'il soit remarquable ou ordinaire ;
- à augmenter la place et la qualité des espaces de nature en ville.

Pour rappel, le dispositif réglementaire spécifique à la Ceinture verte s'y applique dans cette perspective, en particulier à travers :

Exigence sur l'ensemble du périmètre de la Ceinture verte :

- le respect des principes d'aménagement définis à l'OAP Ceinture verte
- la réduction de l'emprise au sol des constructions ;
- des exigences augmentées en matière de pourcentage d'espaces libres aménagés, de pleine terre et de coefficient de biotope ;
- des exigences supplémentaires en matière de plantation d'arbres ;

Des exigences supplémentaires au sein du périmètre historique de la Ceinture verte en application de la loi de 1990, notamment l'atteinte de l'objectif « zéro imperméabilisation nette » (cf. explications précédentes) et la préservation du patrimoine arboré.

- **Renforcement des espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et des espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE)**

Ce dispositif permet de préserver et d'augmenter la part de nature en ville, en complément des règles écrites (pleine terre, CBS, etc.) énoncées précédemment. Le point de modification consiste à augmenter de manière significative les espaces repérés en EPCC et ECCE par rapport à ceux existants. Ces créations portent principalement sur les types d'espaces suivants :

- les linéaires de ripisylve accompagnant le réseau hydrographique ;
- les talus plantés, par exemple le long des infrastructures ferroviaires ;
- les promenades végétalisées, squares et espaces verts de proximité ;
- les cœurs d'îlots végétalisés, notamment dans les secteurs d'habitat collectif ;
- les parcelles ou parties de parcelles fortement arborées ;
- les espaces plantés associés aux ouvrages et tracés militaires.

Face à l'urgence climatique et écologique, la préservation et le renforcement des espaces plantés en ville joue un rôle d'adaptation à plusieurs titres :

- ils constituent des espaces de fraîcheur, atténuant les effets d'îlot de chaleur urbain face aux canicules de plus en plus nombreuses ;
- ils constituent un maillon important du cycle de l'eau et d'atténuation des effets d'épisodes pluviaux parfois intenses (infiltration) ;
- ils sont indispensables au maintien et au renforcement de la biodiversité en ville ;
- ils constituent d'importants puits carbone ;

- et au-delà de ces services environnementaux, ils contribuent au lien social et sont bénéfiques à la santé physique et mentale, pour laquelle le rôle du végétal est aujourd'hui largement documenté dans la littérature scientifique.

En outre, ces espaces plantés existants sur le terrain rendent des services environnementaux dès aujourd'hui, ce qui n'est pas le cas pour des plantations nouvelles qui mettront plusieurs années avant de rendre ces mêmes services. Ainsi, la préservation de ce capital existant constitue une priorité et justifie les mesures proposées.

- **Création d'espaces boisés classés (EBC)**

Le règlement graphique est complété par le repérage d'espaces boisés classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Les objectifs poursuivis par cet outil, en termes d'urgence climatique et écologique, sont les mêmes que ceux des EPCC/ECCE, énoncés précédemment.

Cet outil apporte un degré de protection très fort : compte-tenu du contexte urbain de cœur métropolitain dans lequel s'intègre la Ceinture verte, ce repérage reste limité et dédié à certains cas bien spécifiques. Les espaces concernés se caractérisent par les critères cumulatifs suivants :

- une forte densité arborée, pouvant s'apparenter à une « forêt urbaine » ;
- un caractère « naturel » marqué (à relativiser par rapport à la situation en cœur de ville), peu ou pas aménagé/fréquenté par le grand public ;
- une surface suffisamment importante (de l'ordre d'un demi-hectare minimum) pour constituer une vraie séquence arborée dans l'espace urbain.

La surface totale d'EBC inscrits est d'environ 12 ha.

- **Création d'un « Référentiel du patrimoine arboré »**

Le dispositif des espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et des espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) est complété par un « référentiel du patrimoine arboré ». Le caractère exploratoire de ce nouveau référentiel justifie son application, à ce stade, uniquement au cœur de la Ceinture verte couvert par la loi de 1990, et non sur son périmètre élargi. Il sera nécessaire d'en mesurer de près l'applicabilité et les effets produits sur le terrain.

Le PLU s'appuie sur la base de données « LiDAR » de l'IGN pour l'identification des arbres figurant au référentiel. Cette base de données constitue une cartographie 3D du sol et du sursol du territoire français. Elle permet de distinguer différents objets (sol, eau, végétation, bâtiments, ponts, sursol pérenne, etc.) donnant lieu à des modèles numériques de terrain, de surface et de hauteur. Dans le cas du présent référentiel, les arbres dont le houppier dépasse partiellement ou totalement 20 mètres de hauteur ont été cartographiés à l'aide de cet outil, sauf cas particuliers. Cette valeur de 20 mètres permet une réponse équilibrée et proportionnée aux objectifs poursuivis par le PLU, entre préservation du végétal et renouvellement urbain.

Le PLU apporte également une réponse graduée, selon que ces arbres soient situés au sein ou en-dehors des trames règlementaires EPCC/ECCE. Des dispositions fixées à l'article 13 du règlement écrit encadrent les arbres concernés par des EPCC/ECCE. Elles répondent aux objectifs de ces deux outils, déjà énoncés précédemment. Dans le cas des arbres non concernés par des EPCC/ECCE, l'OAP sectorielle Ceinture verte fixe des orientations de préservation/compensation. Leur objectif est d'inciter fortement chaque porteur de projet à préserver en priorité les arbres dans leur intégrité. Dans le cas inverse, des obligations de replantation assorties d'exigences qualitatives sont définies.

La préservation de ce patrimoine arboré « mature » joue un rôle important dans le principe de « poumon vert », favorisant à la fois le cycle de l'eau et l'existence d'îlots de fraîcheur encadrant le cœur métropolitain.

5. Traduction du dispositif dans les OAP

En complément du règlement, le point de modification introduit une nouvelle OAP « Ceinture verte », s'appuyant pour partie sur des OAP existantes. Cette OAP se décline en plusieurs parties, du général au particulier.
Elle comprend :

- **4 orientations générales** et synthétiques, à l'échelle de toute la Ceinture verte, portant sur 4 thèmes (continuités écologiques, promenade métropolitaine, parcours cyclables et patrimoine) ;
- **les orientations détaillées**, qui territorialisent en une seule carte les orientations à l'échelle de toute la Ceinture verte ;
- **les OAP sectorielles actuelles du PLU**, complétées et mises à jour par rapport à l'OAP Ceinture verte.

▪ Quatre orientations générales

Ces quatre orientations permettent d'apporter une synthèse, écrite et graphique, qui soit la plus lisible possible. Il ne s'agit pas ici de rendre prépondérantes sur le fond ces quatre thématiques par rapport aux autres. Toutefois, en raison de leur nature et des phénomènes qu'elles décrivent, ces thématiques seraient moins lisibles si elles figuraient uniquement sur la carte détaillée de l'OAP. Par exemple, des représentations de grande échelle telles que la « clairière urbaine », le « collier de perles » ou la « promenade métropolitaine » nécessitent une représentation spécifique, distincte, qui ne saurait être « noyée » dans une série d'orientations plus détaillées et localisées.

Ces orientations portent sur :

- **La préservation et le renforcement des corridors écologiques** : la Ceinture verte se situe en effet au sein d'une confluence hydrographique d'échelle régionale. Elle est traversée par plusieurs corridors écologiques liés au réseau hydrographique, actuel et passé. Certains de ces corridors permettent de relier directement des réservoirs de biodiversité situés en périphérie immédiate de la Ceinture verte. Le contexte urbain, paysager et environnemental de ces corridors varie également selon les secteurs : l'OAP en tient compte en fixant des principes spécifiques suivant les « dominantes » rencontrées, qui y sont décrites. Elle complète et précise ainsi l'OAP thématique « trame verte et bleue » du PLU. L'OAP rappelle aussi que, de façon globale, la notion de « corridor écologique » doit être appréhendée au regard de la localisation en cœur de métropole dont il faut tenir compte. Cela limite de fait certaines de leurs fonctionnalités et possibilités de renforcement à l'avenir (par rapport à une localisation au sein d'un espace agricole, naturel ou forestier) ;

- **La création d'une promenade métropolitaine autour de l'eau et d'un réseau de parcs** : en effet, le réseau hydrographique et les espaces végétalisés associés constituent la colonne vertébrale de la Ceinture verte. Il forme une double boucle de près de 20 km de longueur, irriguant de nombreux quartiers. De plus, la plupart des grands parcs de la ville, existants ou en devenir, sont situés au contact de ce fil conducteur. L'OAP vise à préserver, valoriser et révéler cette géographie, comparable à un « collier de perles », à travers la création d'une « promenade métropolitaine ». Cette promenade constitue la colonne vertébrale de la Ceinture verte. Elle s'appuie sur des espaces publics (principalement des cheminements piétons) existants, à valoriser ou à créer. Le terme « métropolitaine » est employé en raison de son étendue géographique, du grand nombre de quartiers irrigués et de sa localisation en cœur de métropole. Toutefois, les ambiances urbaines, paysagères et naturelles peuvent fortement varier selon les espaces traversés : l'OAP en tient compte en fixant des principes spécifiques suivant les « dominantes » rencontrées ;

- **L'affirmation du rôle de la Ceinture verte pour les déplacements vélo** : le réseau hydrographique constitue un support lisible des parcours ceinturant le centre-ville de Strasbourg. La partie centrale de la Ceinture verte est déjà identifiée comme la première boucle d'un schéma de déplacements vélo structurant intitulé « Vélostras ». Le terme « structurant » est employé pour parler des parcours principaux qui forment un réseau fonctionnel et rapide. La fluidité et la continuité des déplacements, la séparation des flux avec les piétons sont les conditions nécessaires pour répondre aux objectifs de déplacements rapides de ce réseau. L'OAP vise à préserver, valoriser et renforcer ce rôle d'interface de la Ceinture verte avec d'une part les quartiers centraux et d'autre part les quartiers/communes périphériques pour les déplacements vélo structurants. Cette orientation répond aux objectifs de report modal vers les modes de déplacements actifs inscrits au PADD du PLU et au Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Mobilités ;

- **La préservation et valorisation du patrimoine de la Ceinture verte et des articulations visuelles avec le bien UNESCO** : la Ceinture verte est la résultante directe de l'histoire militaire de Strasbourg (cf. explications données en introduction du point de modification). Elle couvre également en grande partie le cadre distant du bien UNESCO et une partie de sa zone tampon. Ce bien, ainsi que sa zone tampon, font l'objet d'un plan de gestion spécifique. Les principes de l'OAP visent à préserver et valoriser le patrimoine au sein de la Ceinture verte ainsi que les articulations visuelles vers le bien UNESCO. En effet la Ceinture verte, située entre le cœur de ville dense et les faubourgs, constitue un espace relativement ouvert permettant des vues « éloignées » sur la ville et le grand paysage. Cette opportunité est d'autant plus intéressante que Strasbourg est une ville à la topographie plane, favorisant peu les vues éloignées, comme cela peut s'observer dans les villes présentant davantage de relief. La Ceinture verte offre ainsi de nombreuses vues sur les émergences urbaines du bien UNESCO, en particulier la cathédrale, qui sont prises en compte dans l'OAP.

- **Les orientations détaillées (OAP sectorielle « Ceinture verte »)**

Les orientations détaillées (texte et carte) sont traduites dans un document unique couvrant l'intégralité du périmètre de la Ceinture verte « élargie », sur une surface de l'ordre de 1500 ha. Il s'agit du premier document opposable établit à cette échelle et de manière dédié à la Ceinture verte.

Ce périmètre se justifie pour les raisons suivantes :

- il comprend l'ensemble du secteur couvert par les lois de 1922 et 1927, qui constitue le cœur historique de la Ceinture verte ;
- il intègre le réseau d'espaces verts et naturels, principalement associé au réseau hydrographique, en épaisseur de la ceinture historique (par exemple la confluence Nord entre Schiltigheim et la Robertsau, le Rhin Tortu à la Meinau ou le Ziegelwasser à Neudorf). Ces espaces forment la Ceinture verte au sens géographique et « vécu » du terme, même s'ils se situent à l'extérieur du périmètre historique *(cf. explications dans la partie introductive du point de modification)* ;
- il intègre les franges urbaines des quartiers attenants à ce réseau d'espaces verts et naturels. Cette intégration permet d'y définir des orientations en matière d'articulation « ville-nature », par exemple en termes de continuités d'espaces végétalisés à préserver, créer ou améliorer ou de renforcement du maillage de cheminements facilitant l'accès à la Ceinture verte depuis les différents quartiers. Ce périmètre permet également de tenir compte de cônes de vues remarquables, par exemple depuis les entrées de faubourg vers les émergences du bien UNESCO.

Les orientations détaillées répondent aux objectifs généraux poursuivis par la Ceinture verte, énoncés précédemment. Elles sont structurées par grandes thématiques, même si la plupart d'entre elles jouent un rôle très transversal.

Elles portent sur :

- **les espaces végétalisés :** l'OAP dessine un maillage d'espaces verts et de nature, à préserver, créer ou améliorer. Ce maillage doit irriguer l'ensemble du territoire, de la façon la plus régulière possible de manière à en offrir l'accès, dans la proximité, au plus grand nombre. Il se décline à différentes échelles et pour des usages variés, depuis les grands parcs urbains jusqu'aux espaces verts et de nature de proximité, en passant par les promenades sur berge ou en accompagnement végétal (mails plantés, alignement d'arbres, etc.). Ce maillage s'appuie d'abord sur le socle existant (parcs, boisements, alignements d'arbres, etc.) : ce couvert végétal constitue en effet un capital naturel et patrimonial qui rend de nombreux services environnementaux dès aujourd'hui, sans attendre demain. L'OAP cherche ensuite à prolonger ce socle existant, en créant des maillons manquants, en atténuant certaines coupures urbaines et en renforçant la végétalisation dans des secteurs urbains moins pourvus en espaces verts ;

- **les espaces nourriciers** composés de jardins familiaux ou partagés, d'activités agricoles telles que le maraîchage ou d'autres activités comme la permaculture. Outre leur rôle de lien social, ces espaces rendent possible une alimentation dans la proximité, ce qui participe de la résilience alimentaire dans un contexte d'urgence climatique et écologique. Dans certains cas, ces espaces nourriciers peuvent également jouer le rôle d'espace de respiration pour l'ensemble de la population (promenades, îlots de fraîcheur), tel que cela existe déjà aujourd'hui dans le Parc Naturel Urbain Ill-Bruche par exemple. L'OAP identifie plusieurs secteurs, dans une perspective de multiplication des services rendus à la population ;

- **les continuités écologiques** sont rappelées dans la cartographie des orientations détaillées de manière à en mesurer la complémentarité avec les autres principes d'aménagement fixés par l'OAP. Ils répondent aux orientations générales expliquées précédemment ;

- **les déplacements doux** : les orientations en matière de continuités piétonnes et cyclables structurantes répondent aux principes définis précédemment dans les orientations générales. En complément de cette colonne vertébrale, les orientations détaillées définissent un maillage fin qui vient irriguer l'ensemble de la Ceinture verte, en articulation avec les différents quartiers. Ce maillage répond à des besoins de loisirs et de respiration, favorables à la santé et au lien social. Il constitue également un vecteur de découverte de la Ceinture verte, ainsi qu'un support favorable au report modal pour les déplacements quotidiens, dans un cadre agréable. L'OAP identifie également des secteurs de coupure urbaine et/ou de conflit d'usage pouvant être limitants dans la pratique des modes actifs. Cela se traduit par des franchissements à créer ou valoriser (raccourcissement des distances et évitement de détours pouvant être dissuasifs) ainsi que des passages de voiries structurantes à améliorer pour faciliter la continuité des parcours ;

- **le patrimoine bâti et paysager :** ces orientations répondent aux principes définis précédemment dans les orientations générales. Les orientations détaillées permettent une localisation précise de ce patrimoine qui concerne à la fois des objets, des lignes historiques et des cônes de vues. Le repérage effectué n'est pas exhaustif de l'ensemble des éléments de patrimoine existant dans la Ceinture verte. Les objets repérés le sont par rapport à leur intérêt historique (période de construction, ancienneté, fonction), architectural (méthode constructive, éléments de modénatures des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) et/ou leur intérêt au sein du paysage urbain et naturel (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.). La classification par thématique permet en outre de saisir toute la diversité patrimoniale que regroupe la Ceinture verte. Les cônes de vues retenus sont principalement ceux perçus depuis des espaces publics accessibles aux piétons (que la lenteur et la déambulation permet véritablement de contempler) ou depuis des séquences longues comme par exemple l'axe de la M351. Les objets visés concernent principalement les émergences patrimoniales du centre-ville, afin de valoriser l'articulation entre la Ceinture verte et le bien UNESCO. Des vues vers l'extérieur sont également identifiées, soit vers le patrimoine des faubourgs, soit vers la Forêt-Noire pour valoriser le lien au grand paysage et la géographie du territoire. Ce dernier point justifie également la création de belvédères : ils doivent permettre au public de percevoir « gratuitement » le territoire depuis un point haut, ce qui est peu ou pas possible par ailleurs compte-tenu de la topographie plane de Strasbourg ;

- **les usages de l'eau :** la Ceinture verte se caractérise par un linéaire hydrographique très important et très diversifié. Les différentes orientations, générales et détaillées, tiennent compte de cette diversité, par exemple en distinguant des linéaires plus « naturels » à préserver (cf. l'orientation générale relative aux continuités écologiques) et d'autres plus « urbains » regroupant de nombreux usages liés à la ville. Les orientations relatives aux usages de l'eau visent à répondre à ces équilibres. Les linéaires économiques (incluant les activités de tourisme/loisirs) et résidentiels constituent des dominantes, et non une exclusivité. Ils sont prioritairement localisés le long de berges artificielles, historiquement créées pour les besoins de la navigation fluviale et les échanges économiques. Ils participent en outre à l'animation urbaine, notamment autour de certaines polarités importantes comme le môle Citadelle ou Archipel. Les « espaces de quais à valoriser » identifiés sont concernés par des enjeux de requalification des espaces publics (notamment au profit des modes actifs) ou de meilleure séparation du vélo (vitesse) et du piéton (lenteur) en privilégiant le contact à l'eau pour ce dernier. L'OAP identifie également des espaces publics de bord d'eau plus ponctuels, qui constituent des « évènements » particuliers, à valoriser ou révéler (car peu ou pas visibles/accessibles aujourd'hui) : vue sur un site naturel remarquable, sur le grand paysage hydrographique, sur un bâtiment emblématique, etc. ;

- **les ensembles urbains et secteurs de projets :** cette orientation vise à rappeler les grands projets urbains en cours, de rayonnement métropolitain, et leur articulation avec le réseau d'espaces verts et de nature qu'ils doivent prendre en compte dans leur composition. D'autres projets plus locaux ne sont pas représentés ici en raison de l'échelle élargie de la carte. Les OAP sectorielles existantes du PLU tiennent compte de ces projets et de leurs aspects programmatiques. D'une manière générale, l'équilibre ville-nature qui est recherché se traduit par un renforcement des espaces végétalisés et non bâtis ainsi qu'une modération des surfaces d'urbanisation nouvelle par rapport à celles initialement prévues au PLU ;

- **les grandes infrastructures :** les orientations définies en matière de grandes infrastructures visent à réorganiser l'espace au profit notamment des modes actifs, des transports en commun et des espaces verts. Elles se traduisent par une réduction (et non une suppression) de leurs emprises. Cela permet de concilier les besoins d'accessibilité de la ville et ceux de reconquête du foncier pour d'autres usages, précédemment listés, dans un contexte où la ressource sol devient un produit de luxe.

- **Les OAP sectorielles actuelles du PLU**

La Ceinture verte est couverte par plusieurs OAP sectorielles existantes du PLU. Elles apparaissent pour information sur la carte d'orientations détaillées (format A0) par des encadrés qui en font mention. Ces OAP sont complétées et mise à jour afin de tenir compte des orientations de la Ceinture verte, dont elles poursuivent les mêmes objectifs, déjà énoncés.

6. Pièces modifiées

Le point modifie les pièces suivantes du PLU :

- le règlement écrit : article 13 des dispositions applicables à toutes les zones, ainsi que les articles 9 et 13 des zones UB, UCA, UCB, UD, UE, UF, UG, UX, IAUA, IAUB ;
- le règlement graphique par l'ajout d'un « référentiel du patrimoine arboré », renvoyant à l'article 13 des dispositions applicables à toutes les zones et à l'OAP sectorielle « Ceinture verte » ;
- le règlement graphique par l'ajout d'un « référentiel de l'occupation du sol » pour l'application du dispositif « Zéro imperméabilisation nette » pour les projets se situant dans le périmètre historique de la loi 1990 ;
- le règlement graphique par la création d'une trame spécifique couvrant la Ceinture verte – matérialisée par un aplat vert clair - et l'identification du périmètre historique de la Loi de 1990 – matérialisée par un aplat vert plus foncé.
- le règlement graphique par la création de deux sous-secteurs UE1a et UE1b, et par l'agrandissement de la zone N (secteurs de zone N1, N5 et N6) ;

- le règlement graphique par des adaptations ponctuelles du zonage pour permettre des projets concertés avec les acteurs de la Ceinture verte et validés par la Ville de Strasbourg, comme par exemple le projet de résidence étudiante rue du Gal Piquart, des projets ponctuels tertiaires au Heyritz et au niveau de la station Krimmeri, des projets ponctuels d'habitat comme à la Musau et au Wacken ;
- le règlement graphique par des adaptations ponctuelles du zonage pour garantir le maintien et le confortement des équipements métropolitains et d'échelle communale, comme par exemple le Parc des Expositions et le Palais de la Musique et des Congrès, le stade de la Meinau, les dépôts CTS, les groupes scolaires Branly et Ampère ;
- le règlement graphique par la création et suppression d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et d'espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) et la création d'espaces boisés classés (EBC) ;
- le règlement graphique par la création de nouveaux emplacements réservés situés au sein du périmètre de la Ceinture verte (cf. explications apportées dans les points dédiés de la note de présentation) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par la création d'une nouvelle OAP sectorielle intitulée « Ceinture verte » ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par la modification des OAP sectorielles existantes « Wacken-Europe », « Carpe-Haute-Jacoutot », « Porte des Romains », « Heyritz », « Wattwiller-Maquis » et « Deux-Rives ».

PRÉSERVATION DU PATRIMOINE BÂTI DES COMMUNES DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

Le renforcement du dispositif de préservation du patrimoine bâti est une orientation forte du PADD qui s'appuie notamment sur le maillage vert du territoire, sur les spécificités architecturales des communes et sur les diversités paysagères des espaces urbains.

Dans le but de conforter ce pilier du PLU, la modification n° 4, outre le renforcement des secteurs identifiés au titre des dispositions règlementaires du PLU en matière d'environnement, porte en ce sens sur deux points particuliers :

- l'inscription de nouveaux objets au titre de l'identification du patrimoine urbain et paysager ;
- l'encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbanisées existantes.

En effet, le paysage architectural et urbain constitue le socle d'une des grandes orientations du PLU, puisque ces éléments constitutifs concourent à la qualité du cadre vie, à l'identité du territoire et des communes, ainsi qu'au dynamisme culturel, touristique et cultuel de l'Eurométropole de Strasbourg.

À ce titre, le PLU développe une série d'outils permettant d'identifier ce patrimoine bâti et d'ainsi en assurer sa conservation.

L'Ensemble d'intérêt urbain et paysager (EIUP), est construit à l'échelle d'un quartier, d'un îlot ou d'une rue. Il repère un groupe de constructions dont la qualité réside dans sa cohérence d'ensemble. Pris individuellement, les bâtiments ne représentent pas nécessairement un intérêt mais leur conception, leur rapport à l'espace public, leur hauteur, leur implantation, leur forme, leur modénature ou encore leur architecture, participent à la définition d'un ensemble harmonieux.

L'EIUP vise ainsi à la préservation de cette harmonie et vient règlementairement imposer aux futures constructions ou extensions de s'inscrire dans la morphologie urbaine de l'ensemble bâti en question.

Le bâtiment exceptionnel est inscrit à l'échelle d'un objet particulier. Il repère la qualité architecturale remarquable d'une construction, parfois associée à son rôle prépondérant dans le paysage urbain du quartier ou de la commune.

Règlementairement, ce classement se traduit par une interdiction stricte de démolition, eu égard au caractère unique du bâtiment en question.

Le bâtiment intéressant est également inscrit à l'échelle d'un objet particulier, il repère une construction dont la qualité provient principalement de son insertion ou organisation urbaine, d'une volumétrie, d'une modénature ou de détails architecturaux traditionnels.

Inscrit principalement dans les communes, sur des corps de ferme ou maisons traditionnelles alsaciennes, le bâtiment intéressant concoure à la préservation du patrimoine local.

Règlementairement, ce classement vise à conserver la physionomie du bâti, en termes d'implantation et de volumétrie. En cas de démolition, la construction identifiée devra reprendre

la morphologie de la construction antérieure. Des évolutions du bâtiment sont possibles dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à ses caractéristiques patrimoniales.

L'ensemble de façades remarquables est inscrit le long de certaines rues, il identifie un « esprit de rue » que le règlement souhaite voir préserver en indiquant aux nouvelles constructions qu'elles doivent s'y inscrire, notamment en termes de modénature, de rythmes ou de hauteurs.

29. Renforcement du dispositif réglementaire : travaux sur l'existant et définition du lexique

Les règles applicables aux « Ensemble d'intérêt urbain et paysager » et/ou repéré par le symbole « bâtiment exceptionnel », « bâtiment intéressant » et/ou « ensemble de façades remarquables », méritent d'être étayées de manière à ce que les porteurs de projets comprennent mieux ce qu'il convient de préserver, voire de mettre en valeur, et ce qui est possible d'autoriser.

Jugées trop génériques ou floues, ces dispositions sont parfois difficiles à comprendre et nécessitent une évaluation, une interprétation, de la part des porteurs de projets ou des personnes en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Aussi, il est proposé dans le cadre de cette modification n° 4, de préciser ce qu'il convient de préserver lorsque les outils graphiques précédemment cités, sont utilisés.

Les dispositions générales de l'article 11, concernant les dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit est complété, de manière à ce que l'aspect extérieur des constructions, des « Ensembles d'intérêt urbain et paysager », des « bâtiments exceptionnels », des « bâtiments intéressants » et/ou des « ensemble de façades remarquables », ne soit pas altéré et que soient notamment préservés :

- l'alignement des constructions existantes, même s'il n'est pas uniforme dans toute la rue ;
- les décorations de façade, les pilastres d'angle, les corniches, les bandeaux, les débords de façade, les encadrements des fenêtres, les oriels, les marquises, les colombages, les socles de maçonneries, les volets battants ;
- les caractéristiques générales des pentes de la toiture : toiture à la mansarde, toiture bombée, les coyaux, les demi-croupes, les débords des toitures, les retours de toiture ;
- les clôtures maçonnées et/ou en fer forgé, les jardins de devant.

En outre, sont interdits sur la façade donnant sur la voie publique :

- les volets roulants à caissons extérieurs ;
- les caissons techniques liés aux pompes à chaleur et aux climatiseurs.

Cette liste n'est pas exhaustive.

Par ailleurs, dans l'objectif de préciser et de renforcer les outils de préservations : « bâtiment exceptionnel » et « bâtiment intéressant », les définitions du glossaire ont été reformulées dans le cadre de cette procédure.

Il est proposé, en ce qui concerne les bâtiments exceptionnels de remplacer la définition : « Protection patrimoniale visant un bâtiment a la qualité architecturale exceptionnelle pour sa valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui pourrait faire l'objet d'un classement « Monument Historique », par : « Protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité architecturale exceptionnelle, pour sa valeur intrinsèque, son architecture, son histoire et qui témoigne d'une période historique, sa volumétrie, sa modénature, ses prospects, mais aussi pour sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti, en faisant un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue ».

Il est proposé, en ce qui concerne bâtiments intéressants de remplacer la définition : « Protection patrimoniale visant un bâtiment pour sa valeur relative, qui tient a sa situation et son insertion particulière dans le tissu en faisant un élément marquant du paysage, autant que pour sa qualité et son originalité architecturale (volumétrie, modénatures) ou son histoire » par : « Protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité relative, pour sa situation et son insertion particulière dans le tissu bâti en faisant un élément marquant du paysage urbain, participant à l'ambiance de rue mais aussi pour sa valeur architecturale ».

30. Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire

L'identification de l'ensemble des objets à valeur paysagère, architecturale ou patrimoniale est un travail long et méticuleux qui n'a pas pu être mené à terme dans le cadre 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 est l'occasion de compléter ce dispositif.

La démarche d'identification du patrimoine bâti

La démarche d'identification du patrimoine bâti est pilotée par l'ADEUS, en lien avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg et réalisée par l'ADEUS ou des prestataires habilités en la matière.

Ces travaux d'identification du patrimoine s'appuient en grande partie sur l'expertise de l'Inventaire régional, réalisé dans le cadre du projet de loi Malraux de 1964, qui consiste à inventorier les richesses culturelles de la France.

L'Inventaire régional relève d'une démarche scientifique et a fait l'objet de deux campagnes d'investigation (1975 puis 1992). Il couvre la totalité du territoire alsacien, sauf les communes de Colmar et Strasbourg. L'expertise de l'Inventaire distingue les bâtiments « sélectionnés », de très grande valeur et les bâtiments « repérés », de valeur patrimoniale moindre.

Le travail d'investigation de l'ADEUS ou des prestataires habilités en la matière, re-questionne l'ensemble de ce patrimoine identifié par l'Inventaire.

En effet, l'exploitation de l'Inventaire régional peut se heurter à quelques erreurs d'adresses aujourd'hui inexistantes (vérification par source terrain, source Open Street Map, source SIG).

Les travaux sur le patrimoine prennent également en considération, lorsqu'il existe, le patrimoine déjà repéré au plan de zonage du PLU en vigueur. Ce dernier est réinterrogé afin de vérifier le bienfondé de la protection.

Les travaux tiennent aussi compte d'éventuels éléments complémentaires proposés par les communes. Ils écartent du recensement les « coups partis » signalés par la commune, c'est-à-dire du patrimoine dont la démolition est programmée.

Les travaux intègrent les bâtiments inscrits / classés au titre de la législation sur les Monuments historiques (source base Mérimée).

Dans le cadre de cette identification du patrimoine, l'ADEUS ou des prestataires habilités en la matière, peuvent être force de proposition. Ils peuvent être amenés à proposer à la protection certains bâtiments ou éléments de paysage qui présentent une valeur patrimoniale, soit pour des raisons d'apport qualitatif dans le paysage urbain et d'ambiance, soit pour des questions de cohérence du recensement à l'échelle de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il y a cependant des limites à cette démarche d'investigation.

Le patrimoine postérieur à la deuxième moitié du 20ème siècle n'est pas pris en compte car trop récent.

Le fait de ne pas pouvoir entrer sur les propriétés privées, car cela nécessite une autorisation, implique que les enquêtes de terrain soient faites depuis l'espace public. La prise de connaissance du patrimoine situé en fond de parcelles est réduite.

Les critères d'évaluation du patrimoine bâti

L'identification des éléments à valeur patrimoniale et leur évaluation se base sur plusieurs critères, aussi bien positifs que négatifs.

Les critères positifs de l'évaluation du patrimoine bâti sont :

- l'intérêt historique : l'ancienneté du bâti est un critère important pour l'Inventaire régional. Certains bâtiments relativement simples, voire pauvres, sont repérés par l'Inventaire pour des raisons d'ancienneté du bâti. L'ancienneté du bâti est, dans la plupart des cas, informée à l'Inventaire. En l'absence de datation, il peut être déduit en fonction du mode constructif du bâti ou par les dates inscrites sur les façades. Est considéré comme ayant un « intérêt historique », le bâti antérieur à la 2ème moitié du 19ème siècle ou ayant marqué l'histoire locale (valeur de mémoire) ;
- l'intérêt dans le paysage urbain : il s'agit d'un critère important, car il influe sur l'ambiance urbaine. Un bâtiment ancien de bonne facture, très visible dans l'espace public, qui par exemple ferme une perspective de rue ou s'inscrit à un angle de rues, avec un impact fort dans le paysage urbain, pourra être préservé à ce titre. Sa préservation peut être justifiée sur ces aspects-là, comme par exemple des corps de ferme tardifs de bonne facture, qui peuvent être préservés pour leur grande visibilité depuis l'espace public. À noter qu'un élément végétal peut tout autant jouer un rôle qualitatif dans le paysage urbain ;
- l'intérêt architectural : la qualité architecturale dépend notamment de la forme du bâti, des détails constructifs ou de décors. Ces aspects sont pris en compte pour apprécier l'intérêt architectural d'un bâtiment.

Les critères négatifs de l'évaluation du patrimoine bâti sont :

- les dégradations : au fil du temps, les bâtiments peuvent avoir subi des modifications significatives telles que rénovations, extensions, surélévations, etc. Certaines peuvent porter préjudice à la qualité du bâtiment, voire contrarier la valeur patrimoniale initiale du bâtiment ;
- le mauvais état du bâtiment : le bâtiment peut avoir subi des dégradations liées à un déficit d'entretien. Certains bâtiments peuvent être en friche, menaçant ruine.

L'identification du patrimoine bâti réalisée à l'échelle de la commune :

- Blaesheim : la commune de Blaesheim dispose d'un patrimoine bâti riche, dont la tour du Gloeckelsberg datant du 11ème siècle est son plus ancien témoin.

  La tour, au titre de son classement en tant que monument historique, génère un périmètre de protection géré par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) couvrant la partie Nord des espaces bâtis de la commune.

  De nombreuses maisons d'architecture alsacienne traditionnelle existant sur le ban communal, la commune a souhaité compléter le dispositif étatique de protection du patrimoine par un repérage de son patrimoine ancien dans le PLU.

  Ainsi, à l'échelle du territoire communal ont été repérés les clôtures, logis et annexes présentant un intérêt patrimonial. Ce repérage apparait dans les plans A0 du présent dossier de modification.

- Breuschwickersheim : dans le cadre de la révision du PLU, visant à intégrer les communes de l'ancienne Communauté de communes Les Châteaux, approuvée en septembre 2019, la commune de Breuschwickersheim avait sollicité les services de l'Eurométropole de Strasbourg et l'ADEUS pour identifier et repérer les éléments patrimoniaux de son territoire.

  Ce repérage s'est traduit par l'inscription au règlement graphique du PLU de nombreux bâtiments intéressants concentrés sur la rue Principale et quelques-uns sur la rue d'Osthoffen à l'Ouest de la rue des Vignes.

  L'identification concerne principalement les corps de ferme traditionnels, organisés en forme de L ou U.

  Ce nouvel inventaire s'est concentré sur les rues d'Ittenheim, du Verger, du Schlittweg et de Bitzen, car ces rues font partie du tracé historique de fondation du village comme le témoigne la carte du cadastre napoléonien du début du 19ème siècle.

- Eckbolsheim : la commune comporte de nombreuses maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus dans son centre ancien et des bâtis d'origine urbaine, avec de nombreux éléments de décoration, datant de l'époque allemande, de 1870 à 1940 environ.

  Ainsi, sur la commune d'Eckbolsheim, plus de 200 bâtiments ont été retenus et classés bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants dans son centre ancien, et dans les rues du Général de Gaulle, Charles Schweitzer, des Cerises, du Canal, du Coq et de l'Église. Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables sur des extraits de plans A4 et également sur un plan au format A0.

- Geispolsheim : la commune de Geispolsheim présente une configuration originale composée de deux quartiers distincts et distants de 3 km, le Village et le quartier de la Gare. Si le Village présente un aspect rural avec la présence de nombreux bâtis traditionnels alsaciens issus de son passé de village fortifié, le quartier de la Gare

présente un aspect plus urbain avec la présence d'un patrimoine bâti datant du début du 20ème siècle.

Le Village fait d'ores et déjà l'objet d'un périmètre de protection géré par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) en raison de la présence de deux éléments de patrimoine, respectivement classé et inscrit en tant que monuments historiques : le calvaire datant de 1770 situé rue de l'Église et l'Église catholique Sainte-Marguerite datant de 1171 situé place Sainte-Marguerite. Cette partie de la commune est également couverte par un outil du PLU, l'ensemble d'intérêt urbain et paysager.

Le quartier de la Gare, bien qu'intéressant d'un point de vue patrimonial en raison du grand nombre de bâtiments datant de la fin du 19ème siècle au début du 20ème siècle, ne fait pas l'objet d'une identification au titre du patrimoine bâti à ce jour. La commune de Geispolsheim a donc souhaité procéder à l'inventaire et au repérage dans le PLU du patrimoine bâti du quartier de la Gare.

Ainsi, à l'échelle du quartier de la Gare, ont été repérés les clôtures, logis et annexes présentant un intérêt patrimonial. Ce repérage apparait dans les plans A0 du présent dossier de modification.

- Illkirch-Graffenstaden : la commune comporte un patrimoine bâti important et notamment de nombreuses maisons à colombage, d'anciens corps de ferme, des bâtis de l'époque allemande et de l'entre deux guerre mondiale, du bâti industriel, militaire et communal.

  Ainsi, sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden, près de 300 bâtiments ont été retenus et classés bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants, tandis que plus d'une vingtaine d'ensemble d'intérêt urbain et paysager ont été identifiés. Un ensemble d'intérêt urbain et paysager a été instauré sur le secteur dit du village expo, situé au droit de la rue d'Alsace et de la rue de Lorraine, au regard de sa forme urbaine caractéristique, composé majoritairement de pavillons, accolés, avec des toitures à deux pans, des jardins de devant et des voiries en impasse avec des places de retournement.

- Kolbsheim : La commune comporte un patrimoine bâti important et un château classé aux monuments historiques.

  Ainsi, sur la commune de Kolbsheim, 3 bâtiments exceptionnels, 73 bâtiments intéressants, ainsi que de 12 clôtures concentrés dans le centre du village ont été identifiés.

  L'identification concerne principalement les corps de ferme traditionnels, organisés en forme de L ou U.

- Lampertheim : La commune comporte un patrimoine bâti de qualité, avec de nombreuses maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus dans son centre ancien.

  Ainsi, sur la commune de Lampertheim, 109 bâtiments ont été classés en bâtiment intéressant, et 96 autres ont été retenus et classés en bâtiments exceptionnels dans son

centre ancien, notamment dans les rues de Pfettisheim, du Boucher, et de Mundolsheim, Etroite et Principale.

Afin de préserver également la forme urbaine de Lampertheim, la commune a également utilisé d'autres outils de préservation du centre ancien, avec 4 ensembles de façades remarquables rue de Pfettisheim, de Mundolsheim et place des Tilleuls, une clôture soumise à disposition particulière rue de Mundolsheim et un EIUP dans le quartier Lampertheim Gare.

- Lingolsheim : Cette commune ne compte pas de monument historique sur son territoire, mais dispose d'un patrimoine architectural ancien de qualité. En effet, la commune comporte encore plusieurs maisons à colombage et d'anciens corps de ferme entretenus.

  Deux rues comprennent deux bâtiments protégés au sein du PLUi actuel. Ils sont situés rue du Maréchal Foch et rue de Molkenbronn.

  Ainsi, sur la commune de Lingolsheim une quinzaine de bâtiments ont été retenus dans l'étude et classés bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants. Des ensembles de façades remarquables ont été instaurés dans les rues des Lilas, du Général Leclerc et Georges Wodli. Une clôture soumise à disposition particulières a été instaurée rue Scheider. Des bâtiments d'origine urbaine, avec de nombreux éléments de décoration, datant de l'époque allemande, de 1870 à 1940 environ ont été repérés également.

- Lipsheim : La commune de Lipsheim, bien qu'elle ne compte pas de monument historique sur son territoire, dispose d'un patrimoine architectural ancien de qualité.

  En effet, la commune comporte encore plusieurs maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus, principalement situés de part et d'autre des rues du Général de Gaulle et Jeanne d'Arc.

  Ainsi, sur la commune de Lipsheim, un ensemble d'intérêt urbain et paysager a été instauré autour des deux rues principales de la commune, les rues du Général de Gaulle et Jeanne d'Arc, caractérisées par la présence de formes urbaines cohérentes constituées ou reprenant les marqueurs du bâti traditionnel alsacien.

- Mundolsheim : La commune de Mundolsheim dispose d'un patrimoine bâti de qualité : maisons à colombages, anciens corps de ferme et clôtures etc. principalement localisés dans son centre ancien.

  La commune dispose également de 2 quartiers dont l'identité paysagère (implantation des constructions, architecture des bâtiments, période de construction etc.) en font des ensembles urbains à part entière. C'est le cas par exemple du quartier de la gare.

  Ainsi, sur la commune de Mundolsheim :
  - 56 bâtiments ont été classés en bâtiments intéressants et 149 autres ont été retenus et classés en bâtiments exceptionnels. Ces bâtiments sont notamment localisés rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue de la Haul, rue Petite, rue de la Gare, rue des Roses etc. ;
  - 7 ensembles de façades remarquables localisés rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue de la Haul et rue des Acacias ;

  - 7 clôtures soumises à disposition particulière localisées rue du Général de Gaulle, rue Schreiber, rue Petite, rue Furchgaessel et rue des Roses ;
  - 2 ensembles d'intérêt urbain et paysager dans le quartier de la gare et dans le quartier de l'église Notre-Dame du Perpétuel Secours.

- Osthoffen : La commune comporte un patrimoine bâti important et un château classé aux monuments historiques.

  L'identification concerne principalement les corps de ferme traditionnels, organisés en forme de L ou U.

  Ainsi, sur la commune d'Osthoffen, 25 bâtiments exceptionnels, 24 bâtiments intéressants, ainsi que de 5 linéaires de clôtures ont été identifiés.

- Ostwald : La commune comporte des maisons à colombage et anciens corps de ferme entretenus dans son centre ancien, et notamment dans les rues de Normandie, de Lorraine, du Général Leclerc et du quai Heydt.

  Ainsi, sur la commune d'Ostwald, près d'une cinquantaine de bâtiments ont été retenus et classés bâtiments exceptionnels ou bâtiments intéressants.

L'identification ponctuelle du patrimoine bâti au sein de communes qui en ont fait la demande :

De manière plus ponctuelle, des bâtiments ont été repérés pour leur valeur intrinsèque et/ou relative, dans les communes ci-dessous :

- Achenheim : la commune présente un patrimoine bâti important déjà répertorié au PLU par l'inscription de plus de 40 bâtiments intéressants ou exceptionnels. Elle a souhaité poursuivre dans sa démarche de classement par la mise en place d'un nouvel objet au titre du patrimoine bâti et plus précisément les bâtis du 18 rue de la Montée.

  Sur la base d'une consultation auprès d'un expert historien de la Direction Culture, Patrimoine et Mémoire de la région du Grand-Est, le bâtiment du 18 rue de la Montée s'est révélé intéressant de par son caractère historique d'usage, de la qualité de ses volumes bâtis et de la modénature de la façade de logement, et de sa représentativité du passé industriel du village (ancienne briqueterie et maison de fonction y afférente).

  Cela justifie le repérage du bâtiment de fonction datant de 1906 et le bâtiment principal de l'ancienne briqueterie en bâtiment intéressant.

- Bischheim : la commune souhaite préserver, dans l'attente d'une approche à l'échelle de la commune, les bâtiments de la cour des Boecklin, qui comprend la bibliothèque, la cosythèque et le musée du Bain Rituel Juif, dont le bain est l'un des plus anciens bains rituels juifs connus en Alsace, classé monument historique en 1977**,** et ceux d'Alsace habitat, situés entre la rue des Cigognes et la rue des Chantiers.

  Ces bâtiments témoignent d'une période précise et marquent fortement le paysage urbain. Il est proposé de les repérer, en bâtiment intéressant.

L'Hôtel de ville présente une valeur intrinsèque remarquable tout comme l'église Saint-Laurent. Il est proposé de les repérer en bâtiment exceptionnel.

- Entzheim : lors des modifications n° 2 et 3 du PLU, la commune d'Entzheim a souhaité réaliser un travail de repérage de son patrimoine bâti, à l'issue duquel un certain nombre de bâtiments et clôtures ont été identifiés sur son territoire.

  Dans la lignée de ce travail de repérage, la commune d'Entzheim souhaite ajouter la grange située au 38 route de Strasbourg, qui fait partie d'un ensemble dont l'habitation et le portail sont déjà identifiés dans le PLU au titre du patrimoine bâti. Elle date de la fin du 17ème ou du début du 18ème siècle. Elle possède une belle toiture en croupe et un édicule à pan de bois qui justifient son identification au titre du patrimoine bâti en tant que bâtiment intéressant.

- La Wantzenau : la commune de La Wantzenau dispose actuellement d'une identification du patrimoine dans le PLU via l'identification au règlement graphique de bâtiments intéressants et exceptionnels. Dans une optique de maintien de la qualité urbaine et du cadre de vie, la commune souhaite poursuivre cette démarche de classement, par la mise en place d'un Ensemble d'intérêt urbain et paysager sur trois maisons de pêcheurs (EIUP).
  La construction de ces maisons intervient au cours du 17ème siècle. À cette période, La Wantzenau est considérée comme un village de pêcheurs. Ces constructions ont plusieurs caractéristiques communes :

  - forme urbaine ;
  - implantation et ordonnancement (implantation sur limite d'emprise publique) ;
  - constitutives de l'histoire et du passé de la commune.

- Oberhausbergen : la commune d'Oberhausbergen dispose du dispositif de préservation du patrimoine bâti dans le PLU actuel. Plusieurs bâtiments intéressants et exceptionnels au sein de son centre ancien sont déjà repérés au règlement graphique du PLU.

  Dans le cadre de la modification n° 4, la commune souhaite compléter ce dispositif en repérant une maison localisée au n° 28 route de Saverne. Il s'agit d'une maison avec couverture à la Mansart, lucarne passante encadrée par des chaînages en grès et deux colonnes toscanes surmontées d'un fronton triangulaire.

  Cette maison, de par ses caractéristiques architecturales et de par sa localisation en entrée de ville, constitue un élément marquant du paysage de la commune.

  Afin de la préserver, il est proposé dans le cadre de la présente procédure d'inscrire cette maison en « bâtiment exceptionnel ».

- Schiltigheim : la commune souhaite utiliser l'outil bâtiment exceptionnel pour 2 bâtiments, liés à l'activité de l'ancienne tonnellerie Fruhinsholz : l'atelier de production, situé avenue Pierre Mendès France / rue de la Glacière et la villa Fruhinsholz construite par le gérant de la société Fruhinsholz au niveau de l'ancien site d'activité, rue du Barrage. Ces deux bâtiments ont été repérés puisqu'ils sont des témoins des activités particulièrement vives liées à l'industrie de la bière à Schiltigheim lors de la deuxième moitié du 19ème siècle.

Par ailleurs, un EIUP est inscrit rue / place de Lattre de Tassigny afin de conserver l'aspect architectural des bâtiments et la forme urbaine du secteur, ces éléments étant particulièrement appréciables dans ce secteur.

- Strasbourg : dans le quartier de Koenigshoffen, la commune souhaite repérer 5 bâtiments typiques des artères de faubourg, qui présentent un caractère patrimonial singulier de peur leur histoire, leur emplacement dans le quartier (entrée de quartier), ou encore qui constituent des objets singuliers par rapport aux alignements existants. A ce titre, la commune souhaite inscrire en bâtiment intéressant les n° 4, 6, 43, 167 et 169 route des Romains.
  Dans le quartier de la Robertsau, une maison, sise au 111 rue Mélanie et datant de la fin du 19e siècle, est classée en tant que bâtiment intéressant à la demande de son propriétaire. Il s'agit ici de préserver une ancienne « maison de journalier » construite selon un volume simple et modeste sur un plan rectangulaire.

De manière plus ponctuelle encore, des bâtiments, qui avaient été repérés pour leur valeur intrinsèque et / ou relative, ne sont plus identifiés sur les plans de zonage du PLU, dans les communes ci-dessous :

- Holtzheim : la commune souhaite déclasser plusieurs dépendances repérées en tant que « bâtiment intéressant » respectivement sur les parcelles suivantes : section 2 n° 416 (28 rue du Lt Lespagnol), section 2 n° 94, 223 (5 et 7 rue de Wolfisheim).

  En effet, leur état général ne nécessite plus de maintenir ces bâtiments selon cette configuration et un travail avancé entre les propriétaires et la commune donne des garanties sur un projet qualitatif pour le centre urbain.

  Les maisons principales, pièces majeures des ensembles, seront eux bien conservés en bâtiments intéressants et réhabilités.

- Wolfisheim : la commune demande de supprimer la protection de la propriété sise 25 rue de la Mairie vu que, suite à un arrêté de péril, les bâtiments ont été totalement démolis.

A l'issue de cette procédure de modification, les deux tiers des communes de l'Eurométropole de Strasbourg auront fait l'objet d'une identification du patrimoine bâti de leurs agglomérations.

Il convient de rappeler que l'ensemble des biens repérés n'ont pas forcément l'objet d'un repérage graphique, pour de diverses raisons, comme par exemple l'état de délabrement trop avancé des constructions, des constructions qui ont été trop transformées ou des permis de démolir et de construire qui ont été accordés.

Par ailleurs, tous les patrimoines bâtis ne sont pas encore abordés.

La prise en compte du patrimoine bâti de l'époque allemande et de l'entre deux guerre mondiale, correspondant à l'époque de 1870 à 1940 environ, a été développé dans le cadre de cette procédure, sur les communes d'Illkirch-Graffenstaden, de Lingolsheim, d'Ostwald et de Geispolsheim.

Le patrimoine bâti industriel, militaire et communaux est désormais davantage pris en considération.

QUALITÉ URBAINE

Le ressenti d'un habitant peut être affecté, positivement ou négativement, par le paysage de rue : végétalisation, organisation du bâti, transition entre espace privé et espace public, typologie des bâtis, etc.

Préserver un cadre de vie de qualité pour les habitants d'un territoire relève de la mise en place d'actions complémentaires. Le PLU permet d'organiser ces actions au travers de son dispositif règlementaire : règlement écrit, zonage, OAP, outils de préservation du bâti et des espaces végétalisées etc. Il fixe par exemple la hauteur et l'emprise au sol des bâtiments, le pourcentage d'espaces de pleine terre végétalisés, le recul des bâtiments par rapport à l'espace public etc. Ces outils, mis bout à bout, vont définir l'aménagement et l'identité paysagère d'un quartier ou d'un ensemble de quartiers.

Dans le cadre de la présente procédure, plusieurs évolutions du PLU viennent s'inscrire dans cette ambition de préservation du cadre de vie des habitants et d'amélioration de la qualité urbaine. Ces évolutions sont listées ci-après.

Cette partie comprend également une sous-partie dédiée aux évolutions réglementaires mineures relevant de précisions des règles existantes afin de réduire les problématiques d'instruction liées à des interprétations divergentes des dispositions réglementaires.

31. Eurométropole de STRASBOURG – Encadrement de la constructibilité dans les tissus de faubourg et pavillonnaires diffus

a. Présentation – Explications – Justifications

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg divise le territoire eurométropolitain en grandes zones, régies par des règles encadrant l'occupation des sols, l'implantation et la volumétrie des bâtiments, ainsi que le traitement des espaces libres de constructions.

Parmi les zones principalement dédiées à l'habitat, la zone UB correspond aux quartiers de faubourgs de Strasbourg et des communes de l'espace métropolitain, ainsi que des secteurs situés le long des axes routiers principaux, y compris dans certaines communes de seconde couronne.

La zone UB est l'expression et la rencontre de plusieurs axes politiques du PADD. S'expriment notamment à travers cette zone la volonté :

- de densification et d'accroissement de l'offre en logements à proximité des centralités urbaines... ;
- ...elle-même favorable au renforcement des commerces et des services de proximité dans ces centralités du fait de l'atteinte d'une masse critique (cf. carte n° 5) ;
- de privilégier l'urbanisation aux abords des dessertes actuelles ou potentielles en transports collectifs, comme le préconise par ailleurs le SCOTERS ;
- d'assurer la qualité urbaine et paysagère des axes structurants et des entrées de ville, notamment à travers la constitution ou le renforcement d'un front bâti structurant l'espace public ;
- d'économiser le foncier, en favorisant le réemploi des terrains déjà urbanisés et dont la structure parcellaire qui caractérise en général les tissus urbains de la zone UB, est souvent favorable à cette densification.

Les règles d'urbanisme de cette zone ont donc pour objectif d'encourager le renouvellement urbain et une densification des tissus bâtis, tout en la modulant pour s'adapter au contexte urbain de chaque quartier. Cela se traduit par les secteurs de zones :

- UB1 : y sont principalement classées des formes urbaines denses qui présentent des caractéristiques intermédiaires entre les îlots fermés (UAB) et le tissu de faubourg. On les retrouve exclusivement en périphérie immédiate du centre de Strasbourg ;

- UB2 et UB3 : y sont principalement classés des tissus relativement denses au global, présentant une diversité de formes architecturales et urbaines (du bâti collectif dense peut y côtoyer des constructions individuelles), même si le modèle dominant reste l'habitat implanté à proximité de la rue, en ordre continu ou semi-continu. Ces tissus comportent également une mixité des fonctions, notamment par la présence d'un tissu commercial et d'activités. Ces secteurs correspondent souvent aux faubourgs de Strasbourg et à leurs prolongements en première couronne, ainsi que le long des axes structurants « historiques » organisés principalement de façon radiale depuis le centre de Strasbourg ;

- UB4 et UB5 : y sont principalement classés des tissus présentant actuellement une moindre densité et que l'on retrouve dans 3 grands cas de figure :

- des secteurs de faubourgs plus périphériques (Robertsau, Neuhof village, parties situées en-dehors des axes principaux de certains faubourgs tels que Neudorf, Cronenbourg etc.) ;
- des secteurs situés le long d'axes structurants dans certaines communes de première et de seconde couronne ;
- et des secteurs en périphérie des noyaux historiques de ces communes, à l'échelle d'une rue ou d'un îlot (ce troisième cas est toutefois peu fréquent car généralement, la transition entre bâti rural et lotissements pavillonnaires est immédiate).

Adaptation des règles permettant l'implantation des nouveaux bâtiments contre un pignon existant en attente :

Les tissus de faubourg, couverts par le zonage UB, comportent des bâtiments présentant une ou plusieurs façades latérales, implantées en limites séparatives. Ces façades aveugles constituent des murs pignons dits « en attente ». Cela signifie que ces murs pignons ont été construits dans l'optique de se voir adosser une construction future.

Dans le règlement actuel des zones UB, cette possibilité d'implantation des nouveaux bâtiments contre un pignon en attente est conditionnée, dans la bande constructible secondaire (au-delà de 13 m), au respect du volume du pignon existant ; la mention « sans dépassement dans aucun sens », à l'article 7 du règlement de zone, porte cette condition.

Les secteurs UB1 à UB3 correspondent à un tissu de faubourg, où une densification du tissu urbain est particulièrement opportune. Dans ce tissu, les pignons en attente sont nombreux ; c'est pourquoi le règlement est modifé afin de laisser la possibilité aux nouvelles constructions de s'implanter dans le gabarit du pignon existant en attente.

La zone UB2a, qui concerne l'avenue de Colmar à Strasbourg, est un axe radial majeur de l'agglomération desservi par le tramway et dont la façade ouest, au contact de la Plaine des Bouchers, fait depuis plusieurs années l'objet d'un renouvellement urbain (vers davantage de mixité fonctionnelle y compris de l'habitat). La zone UB2a vise à conforter et poursuivre ce renouvellement.

Au sein de cette zone, il est proposé d'autoriser que les nouveaux bâtiments implantés en limites séparatives contre un pignon existant en attente puisse s'inscrire dans le volume de ce pignon en attente, même si la hauteur du pignon existant est supérieure à celle du PLU.

Ce dépassement est toutefois encadré : le dépassement de la hauteur fixée au règlement du PLU est autorisée sur une longueur augmentée de 50 % du pignon existant en attente sans pour autant pouvoir dépasser 18 m de long.

Cette limitation de la longueur à 18 m correspond à la longueur nécessaire à la réalisation d'une cage d'escalier desservant plusieurs appartements.

L'encadrement du dépassement autorisé est nécessaire pour garantir le bon fonctionnement climatique des îlots. En effet, il s'agit de s'assurer d'une part que la circulation des vents puisse toujours s'opérer avec l'implantation d'un nouveau bâtiment, et d'autre part, que les constructions existantes, qui se voient adosser un nouveau bâtiment, aient un apport suffisant en soleil.

Adaptation du zonage et des règles associées pour les tissus pavillonnaires diffus :

Parmi les territoires couverts par les zones UB4 et UB5 existent des secteurs en périphérie des centres anciens des communes, dont le découpage foncier a été réalisé en longues lanières caractéristiques du foncier agraire hérité des siècles précédents.

Dans ces secteurs particuliers, les règles des zonages UB existants entrainent un potentiel constructible conséquent et une densification importante en raison de la configuration des parcelles, plus longues que larges du fait de leur forme en lanière, mais présentant également une largeur conséquente.

Situés en périphérie, ces secteurs s'inscrivent dans un contexte pavillonnaire et paysager qu'il convient de préserver in situ.

Afin d'adapter au mieux les règles du PLU à ces secteurs, il est proposé la création d'un nouveau sous-secteur de zone UB6 qui, s'il tend vers les objectifs de la zone UB en termes de densification, recherche une qualité urbaine laissant une plus grande place à la nature.

Cela passe notamment par le maintien et le développement de la végétation au niveau du paysage de la rue mais également à l'intérieur du cœur d'îlot, qui a vocation à être urbanisé dans une logique de dé-densification par rapport aux bâtis en premier rang.

Ainsi, les évolutions suivantes sont intégrées au règlement écrit :

- au sein de l'article 6 traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il est précisé que dans la zone UB6, les avant-corps surplombant les voies et emprises publiques sont interdits.
  Sur le territoire, les avant-corps surplombant les voies et emprises publiques se situent principalement dans les quartiers de faubourgs couverts par les sous-secteurs de zone UB1 à 3, dans des secteurs urbains plus denses. C'est pourquoi ils sont interdits dans la zone UB6.
  Cette interdiction de réaliser des avant-corps surplombant les voies et emprises publiques est également proposée sur l'ensemble de la commune de Fegersheim, à la demande de la commune. En effet, les avant-corps n'étant pas caractéristiques des tissus urbains que comporte la commune, celle-ci souhaite introduire une interdiction globale sur son territoire afin de conserver une cohérence architecturale au sein de son tissu bâti ;

- au sein de l'article 7 traitant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il est précisé que l'implantation des constructions peut se faire en retrait ou sur une des deux limites séparatives latérales.
  Deux bandes constructibles s'appliquent dans la zone UB6 :
  - la bande constructible principale allant de l'alignement, ou la ligne qui s'y substitue, à 13 m, limite graphiquement la hauteur des constructions et impose un retrait par rapport aux limites séparatives égal à 3 m minimum ;
  - la bande constructible secondaire, au-delà de 13 m, limite la hauteur des constructions implantées sur une des deux limites latérales à 3,50 m et impose un retrait par rapport aux limites séparatives égal à 5 m minimum ;

  Ces dispositions répondent à une logique de dé-densification du cœur d'îlot, sans pour autant en interdire son urbanisation ;

- au sein de l'article 8 traitant de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, il est précisé que, dans la zone UB6, les bâtiments non

contigus doivent observer une distance entre eux égale à la moitié de la différence d'altitude entre le plancher du niveau le plus bas comportant des baies et le point le plus haut du nu de la façade en vis-à-vis, sans pouvoir être inférieure à 5 m.
L'objectif ici est de préserver une distance minimale, particulièrement par rapport aux habitations, afin de limiter la proximité entre deux bâtiments et éviter les vis-à-vis importants ;

- au sein de l'article 9 traitant de l'emprise au sol des bâtiments, il est proposé de la limiter à 45 % de la superficie de l'unité foncière ;

- au sein de l'article 10 traitant de la hauteur maximale des constructions, il est précisé que la hauteur hors tout des constructions situées en zone UB6 est limitée à 5 m au-dessus de la hauteur maximale à l'égout de toiture indiquée graphiquement.
Là encore, l'objectif ici est de limiter les volumes importants afin de rester dans ceux des bâtis environnants, principalement caractéristiques des tissus pavillonnaires ;

- au sein de l'article 13 traitant des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations, il est proposé de réserver 50 % de la superficie de l'unité foncière à des espaces végétalisés en pleine terre.
Ce pourcentage est le plus élevé des zones UB ; en raison de l'importance de la superficie des parcelles constitutives de la zone UB6, un pourcentage de 50 % de pleine terre, ainsi qu'un coefficient de biotope par surface de 60 % assurent tout de même une emprise constructible conséquente aux porteurs de projet.
En outre, en sus du respect de ces pourcentages, 1/3 de la superficie de la parcelle doit être réservé à un espace végétalisé d'un seul tenant en pleine terre, et localisé à l'arrière de la parcelle. Cette disposition assure le maintien du fond de parcelle en jardin, et répond à nouveau à une logique de dé-densification du cœur d'îlot. Dans une logique d'usage de cet espace en jardin, les constructions de type abris de jardin et piscines y sont autorisées.

  Il convient de préciser qu'une disposition s'appliquant à tous les sous-secteur de zones UB est ajoutée au sein de l'article 13. Cette disposition impose la végétalisation du recul du bâtiment par rapport à l'alignement s'il existe.
  Si les zones UB portent les objectifs de densification du territoire, le cadre de vie doit y être préservé. Les espaces végétalisés en front de rue participent pleinement au maintien de ce cadre de vie.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement écrit est modifié afin d'intégrer, dans le règlement de la zone UB, les dispositions exposées ci-dessus ;
- le règlement graphique est modifié afin d'instaurer le sous-secteur UB6 sur les communes suivantes :
    - Fegersheim : secteur de la rue de la Liberté ;
    - Mundolsheim : secteurs de la rue de la Gare, rue du Général Leclerc, rue de la Nouvelle Eglise, rue Saint-Thomas et rue du Cerf ;
    - Oberhausbergen : secteurs de la route de Saverne, rue de Wolfisheim, rue d'Entzheim, rue d'Eckbolsheim, rue Neuve, rue du Donon, rue de la Course, rue des Roses et rue des Myosotis ;

- Souffelweyersheim : secteurs de la rue des Fleurs et de la rue du Chemin de Fer ;
- À Strasbourg au sein du quartier du Neuhof.

31a. Eurométropole de Strasbourg – Ajustement des dispositions règlementaires relatives aux zones urbaines mixtes

a. Présentation – Explications – Justifications

Une opération de surélévation consiste à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans modifier l'emprise au sol. Les types de surélévation possibles varient selon le bâti existant, en fonction de la structure et des fondations, de la solidité des murs actuels, du matériau constituant l'ossature du bâti existant (béton, bois, acier…), du type de charpente et de la pente du toit existant, etc. (*Source : La surélévation, outil de rénovation globale des copropriétés - guide pour les collectivités territoriales, Ordre des architectes*)



Exemple d'opération de surélévation à Paris (Source : Figaro Immobilier)

Les projets de surélévation peuvent avoir tout d'abord des avantages économiques : ces derniers peuvent permettre le financement de travaux importants comme des travaux de rénovation énergétique, un ravalement de façade, etc.

La surélévation a aussi un avantage économique important pour les occupants locataires : elle permet de réduire le coût des charges sur le long terme puisque ces dernières seront réparties sur davantage de copropriétaires. Les travaux de rénovation énergétique permettent également d'améliorer l'isolation des bâtiments, et donc de faire des économies importantes en matière de chauffage.

Les combles, souvent sous-utilisées, peuvent ainsi devenir une réelle opportunité pour les copropriétaires de valoriser cet espace, pour en faire bénéficier l'ensemble de l'immeuble.

Néanmoins, à l'heure actuelle, les dispositions du règlement écrit du PLU de l'Eurométropole telles que rédigées ne permettent pas de réaliser des opérations de surélévations de bâtiments dans le cas où le terrain concerné ne répond déjà pas aux dispositions relatives à l'emprise au sol et à la pleine terre. Par ailleurs, dans certains cas, la réalisation de nouvelles places de

stationnements sur le même terrain concerné par la surélévation n'est pas possible, faute d'espaces disponibles.

Dans un contexte de sobriéré foncière, d'un accroissement de la valeur du foncier, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite favoriser la réalisation d'opérations de surélévation.

L'Eurométropole de Strasbourg se fixe comme objectif d'atteindre 60% du développement urbain au sein du tissu urbain (en renouvellement, requalification ou sur les terrains non bâtis par exemple). Les premières données de l'évaluation du PLU permettent de préciser que l'Eurométropole atteint très largement cet objectif, avec plus de 80% du développement se faisant dans le tissu urbain. La surélévation est une manière de favoriser ce développement, avec un impact moindre sur les espaces de nature en ville et permettant de bénéficier de nombreuses aménités : commerces, transports, services et équipements publics, etc.

L'Eurométropole de Strasbourg a récemment travaillé avec un bureau d'études afin d'évaluer finement le potentiel de surélévation à l'échelle de tout le territoire EMS. La méthode se base sur une itération entre le travail de modélisation et la prise en compte des aspects spécifiques du territoire (contexte / règlementaire). L'objectif est de disposer de divers projets démonstrateurs avec une variété des situations choisies (contextes, statuts, typologies de bâti …). L'étude identifie le potentiel net à environ 3 300 bâtiments.



Exemple de visualisation des potentiels bruts de surélévation (Source : Upfactor)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire dans les articles 12 et 13 des dispositions applicables à toutes les zones des dérogations d'atteintes des objectifs poursuivis en matière de pleine terre (Art. 13) dans le cas d'opérations de surélévation n'aggravant pas la situation de non-conformité, ainsi qu'une disposition particulière concernant le stationnement voitures et deux (Art. 12).

32. Commune de BLAESHEIM – Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot situé derrière le Château

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Blaesheim possède principalement un tissu de centre ancien traditionnel, composé de maisons alsaciennes avec granges le long de la rue principale du village, la rue du Maréchal Foch.
Typiques de ce tissu urbain, les cœurs d'îlots végétalisés sont peu visibles depuis l'espace public et constituent un potentiel constructible non négligeable pour la commune.

Fortes de la volonté d'encadrer la densité dans ces espaces, la commune de Blaesheim et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent modifier le zonage du cœur d'îlot situé derrière le Château de Blaesheim.
Ce cœur d'îlot, d'une superficie de 4 000 m², constitue en effet le potentiel constructible le plus important au sein du tissu constitué du village.

Ainsi, dans le but de maîtriser la constructibilité du secteur et garantir une urbanisation aérée et restreinte, il est proposé de modifier le zonage de ce cœur d'îlot en un zonage UCA6.

Ce zonage UCA6 vise à conserver un tissu pavillonnaire très peu dense, généralement implanté de manière spontanée (c'est-à-dire, construit en dehors d'opérations d'ensemble homogènes), sur des parcelles non remaniées et de taille souvent importante. Deux principaux types de secteurs sont concernés :

- l'habitat pavillonnaire très peu dense implanté sur de grandes parcelles et s'inscrivant dans un contexte paysager remarquable, tels que les coteaux de Hausbergen ou les trames vertes et bleues ;
- les cœurs d'îlots et dents creuses, pas ou peu bâtis, dont le parcellaire est souvent en lanière et relié aux constructions situées en premier rang : cette situation se retrouve généralement à l'arrière des corps de ferme des centres anciens de villages. Le cœur d'îlot situé derrière le Château de Blaesheim correspond à ce type de secteur.



Zonage du PLUi et orthoplan (2015) de l'îlot du Château à Blaesheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Il convient de préciser que cette modification de zonage engendre un micro-zonage sur la parcelle section 65 n° 266.
Ainsi, afin de rendre le zonage plus cohérent et conserver l'esprit des règles d'urbanisme initiales régissant cette parcelle, il est proposé de la rattacher au zonage adapté le plus proche.

Cette parcelle bénéficiera donc toujours d'un zonage UCA2, à l'instar de son zonage initial, et présentera une hauteur moins élevée que son zonage d'origine, passant à 5 mHT plutôt que 7 mHT.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification, dans le règlement graphique du PLU, du zonage du cœur d'îlot situé derrière le Château de Blaesheim, afin de passer d'un zonage UCA2 à un zonage UCA6.

33. Commune d'ESCHAU – Encadrement de la constructibilité du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté

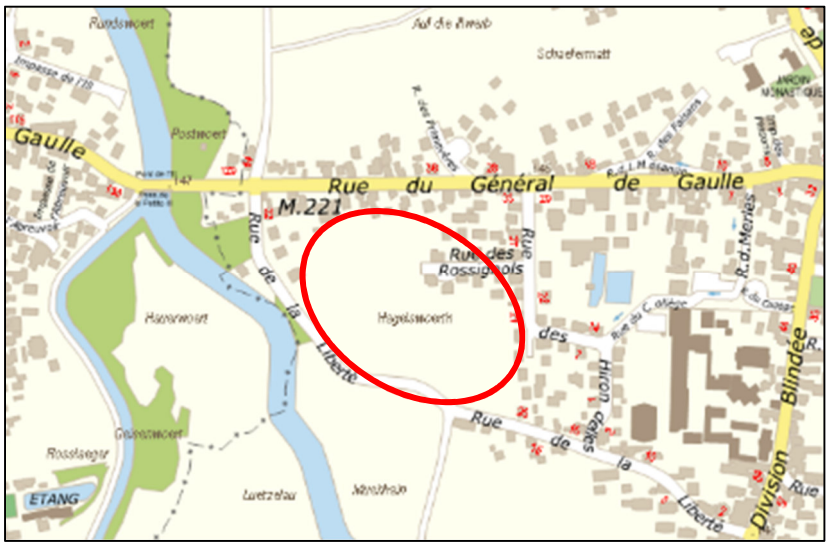
a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur d'environ 4 ha, situé le long de la rue de la Liberté, en frange Ouest d'Eschau à proximité du centre-ville, constitue une zone de projet stratégique pour la commune.

Identifié au PLU comme une zone d'urbanisation future à court ou moyen termes (IAU), ce secteur est destiné à de l'habitat et est fléché comme un des sites privilégiés pour répondre aux besoins de la population en logements.

Ces derniers sont définis dans le cadre des objectifs de production de logements de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en ce qui concerne la réalisation de logements sociaux.

Le site de la rue de la Liberté, couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Liberté », s'inscrit dans un contexte paysager alliant des éléments de grand paysage que constituent l'Ill à l'Ouest et les prairies au Sud du site, et des éléments de nature en ville, avec la présence d'un verger et de quelques arbres d'intérêt au Nord du site.



Situation du secteur d'urbanisation future de la rue de la Liberté
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur de la rue de la Liberté fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement. Au regard de ce projet, quelques modifications des pièces du PLU couvrant ce secteur peuvent être précisées.

Tout d'abord, les difficultés d'acquisition foncière de certaines parcelles du site ont conduit le porteur de projet à déposer deux Permis d'aménager (PA) sur ce secteur : un PA couvrant la partie Sud et un autre la partie Nord.

Ces deux permis participant de façon conséquente à l'objectif de production de logements de la commune, il est proposé de tenir compte de la réalité opérationnelle et foncière du projet, et

de réduire le seuil à l'urbanisation, aujourd'hui d'1 ha à 0,5 ha, pour permettre la réalisation desdits permis sur le secteur.

Ensuite, afin de préserver les éléments de nature existants sur le site, il est proposé de préserver les arbres fruitiers et le verger situés au Nord du site, via une identification de ces éléments au règlement graphique, en mobilisant les outils « arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » et « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC).

Enfin, dans l'objectif de recréer une cohérence d'ensemble entre le projet d'aménagement et les parcelles non maîtrisées et situées à l'Ouest du site, il est proposé de déclasser ces parcelles et de les inclure dans un zonage naturel, afin de renforcer le cadre paysager dans lequel se situera le projet.

En effet, ces parcelles sont en partie constitutives d'un corridor écologique au regard de la Trame verte et bleue, et sont concernées par le risque inondation.

Dans ce contexte et dans une logique de réduction de l'exposition des personnes aux risques, le classement de ces parcelles en zone naturelle est adapté.



Cartes du secteur de la rue de la Liberté à Eschau, illustrant la Trame verte et bleue et le risque Inondation (Eurométropole de Strasbourg).

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin :
  - d'instaurer l'outil EPCC sur le verger situé au Nord du site ;
  - d'instaurer l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » sur les fruitiers situés au Nord du site ;
  - d'inscrire les parcelles situées à l'Ouest du site de projet en zone naturelle N1 ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » afin de réduire le seuil d'ouverture à l'urbanisation du secteur de la rue de la Liberté à 0,5 ha.

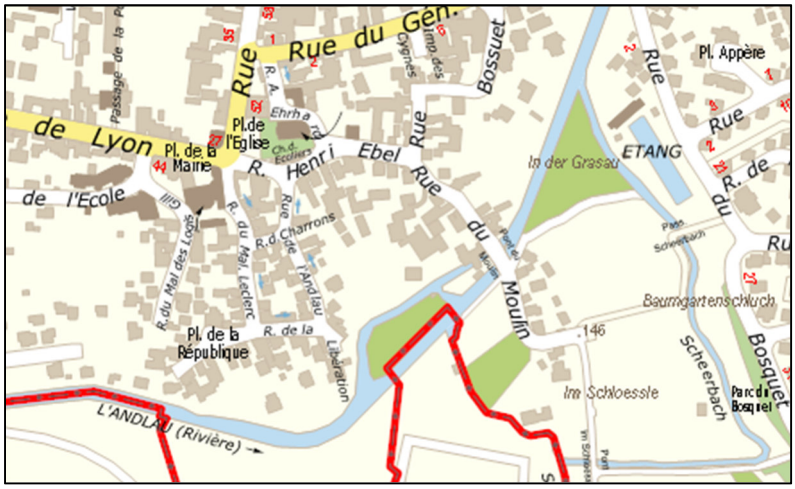
34. Commune de FEGERSHEIM – Encadrement de la constructibilité du cœur d'îlot de la rue du Moulin

a. Présentation – Explications – Justifications

Entre la rue du Moulin et la rue de l'Andlau se situe un cœur d'îlot, d'une superficie d'environ 0,6 ha et faiblement bâti, bénéficiant d'un contexte paysager remarquable en raison de la présence de l'Andlau, en bordure immédiate du secteur.

Celui-ci est caractérisé par un tissu ancien, représentatif du patrimoine traditionnel alsacien. En témoigne la présence de nombreux logis à colombage et corps de ferme le long des rues du Moulin, Henri Ebel et de l'Andlau.

Pour cette raison, le cœur d'îlot est actuellement classé au PLU en zone UAA1, dédié aux centres anciens des communes.



Situation du cœur d'îlot du Moulin à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Mobilisable immédiatement et sans conditions d'urbanisation, la commune de Fegersheim a souhaité encadrer la constructibilité de ce cœur d'îlot.

Pour ce faire, plusieurs changements peuvent être opérés dans le PLU.

Création du zonage IAUA3 :

Tout d'abord, il est proposé de reclasser ce cœur d'îlot en zone d'urbanisation future à court terme (IAU), plus adapté à l'état actuel faiblement bâti du secteur. Sont notamment intégrés dans ce zonage les granges et bâtiments annexes présentant un potentiel mutable intéressant dans le futur.

Dans l'objectif de préserver le cadre paysager du site et de laisser une place à la nature, il est également proposé de créer un zonage IAUA3, présentant, par rapport aux autres zonages IAUA, un pourcentage d'emprise au sol moindre, de l'ordre de 30 %, et d'un pourcentage de pleine terre et un coefficient de biotope par surface plus élevés, respectivement de l'ordre de 45 % et 55 %.

Création de l'OAP « Secteur du Moulin » :

Il est ensuite proposé de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'établir des principes d'aménagement encadrant l'urbanisation du secteur.

Il convient de préciser, en premier lieu, que le périmètre de l'OAP est plus large que le zonage IAUA3 couvrant le cœur d'îlot au règlement graphique. En effet, il intègre, dans son ensemble, l'îlot compris entre les rues Henri Ebel, du Moulin et de l'Andlau.

Ce périmètre élargi permet un propos sur le paysage de rue et le bâti existant, représentatifs de la tradition alsacienne, afin d'en préserver les principales caractéristiques.

Les principes d'aménagement intégrés dans l'OAP sont donc les suivants :

- en terme de desserte, l'aménagement du secteur devra prévoir une voirie traversante d'Ouest en Est et une liaison piétons-cycles séparée de la chaussée.
  La liaison viaire a été pensée dans une logique de sens unique, visant à désengorger les rues du Moulin et de l'Andlau.
  La liaison piétons-cycles vise à développer et renforcer le maillage des cheminements des modes actifs depuis la Scheer jusqu'au centre-bourg ;

- en terme d'insertion du projet dans son environnement, l'aménagement du secteur intégrera un maximum d'éléments de paysage existants (arbres notamment), n'entravera pas les vues vers l'Andlau, et devra tenir compte du bâti environnant afin de rechercher une cohérence en termes de volumétrie et de hauteur.
  Ici encore, il s'agit de défendre le cadre paysager dans lequel devra s'inscrire le projet en veillant à rechercher la meilleure intégration possible du projet dans son environnement.
  Il convient de préciser qu'un certain nombre d'arbres de haute tige ont été préservés au règlement graphique via l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer ». Il s'agit des arbres situés dans la marge de recul inconstructible par rapport à l'Andlau, ainsi que quelques arbres longeant un cheminement existant sur le site ;

- en terme de programmation, le projet devra proposer des formes d'habitat variées, afin de proposer une offre diversifiée aux futurs habitants du secteur.
  Il devra également prendre en compte et valoriser les éléments de Trame verte et bleue présents dans le secteur. Il s'agit ici de rechercher une amélioration du fonctionnement écologique du site ;

- en terme de formes urbaines, le projet devra conserver l'esprit villageois du secteur et respecter les éléments participant à la qualité des villages traditionnels alsaciens, à savoir la présence de jardins de devant ou encore la recherche d'un paysage de rue rythmé par la variation des hauteurs de bâti.

À cette OAP est associé un seuil d'ouverture à l'urbanisation de 0,5 ha. Ce seuil est établi au regard de la superficie du cœur d'îlot couvert par la zone IAUA, qui a vocation à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement écrit est modifié afin d'y ajouter les règles relatives à la nouvelle zone IAUA3 couvrant le cœur d'îlot de la rue du Moulin ;
- le règlement graphique est modifié, afin :
  . de classer le secteur du cœur d'îlot en zone IAUA3 ;
  . d'instaurer l'outil « arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer » sur certains arbres de haute tige présents dans la marge de recul inconstructible par rapport à l'Andlau, et le long d'un cheminement existant sur le site ;

  la modification du rapport de présentation du PLU, afin d'y exposer les motifs et justifications de la création de la zone IAUA3 ;
- l'OAP « Secteur du Moulin » est créée et intègre les principes d'aménagement présentés ci-dessus ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » est modifiée afin d'intégrer un seuil de 0,5 ha pour le secteur du Moulin.

35. Commune de LAMPERTHEIM – Encadrement de la constructibilité des cœurs d'îlots situés au sein du noyau villageois

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, la commune de Lampertheim a souhaité s'inscrire dans une démarche de préservation de son patrimoine naturel. Ainsi, des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ont été repérés afin de préserver certains espaces végétalisés au sein de la commune (cf. point n° 0 relatif à la préservation des éléments de nature en ville).
Ces derniers présentent des sensibilités environnementales importantes et constituent des îlots de fraîcheur pour les habitants.

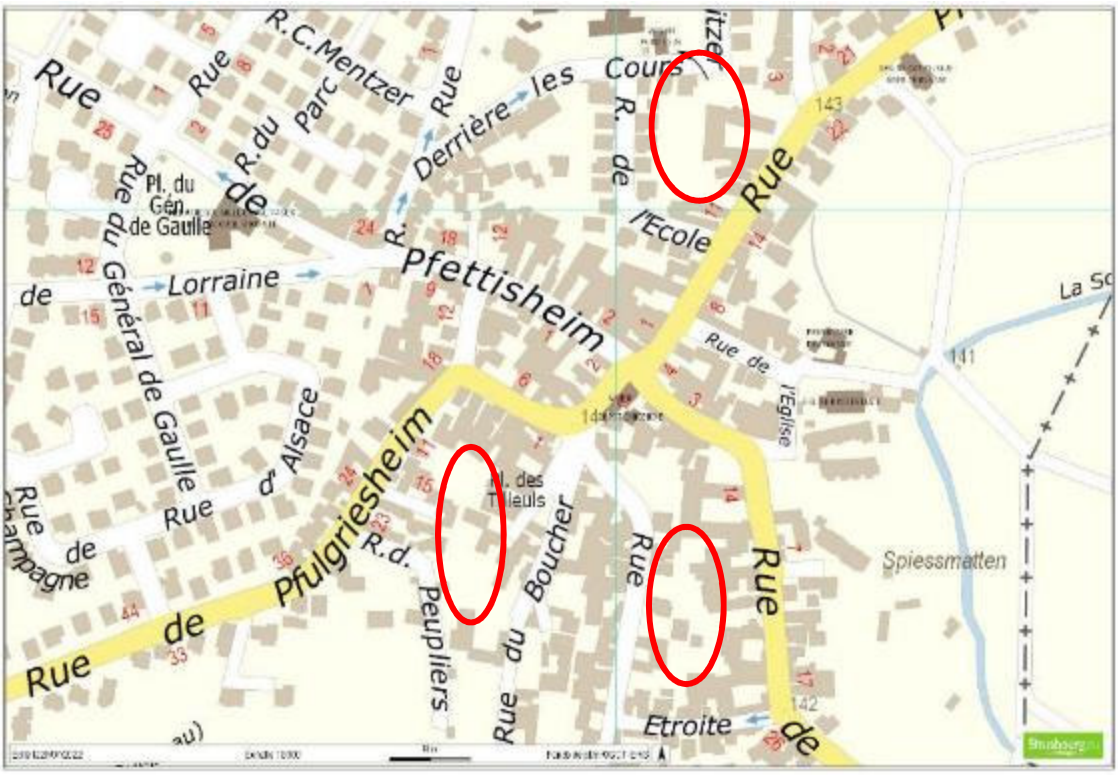
Lorsque la volonté est de préserver un cœur d'îlot par une urbanisation à faible densité, cette dernière se traduit par un sous-secteur de zone UCA6. Ce dernier exige 60 % de pleine terre et un maximum de 20 % d'emprise au sol, réduisant de fait la constructibilité du secteur visé.

Ainsi, la commune a fait le choix de limiter fortement la constructibilité de certains cœurs d'îlots, mais de laisser la possibilité à une densification douce de ses zones urbaines.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans l'utilisation raisonnée et optimisée des ressources foncières disponibles, et de la densification souhaitée par l'Eurométropole de Strasbourg (objectif de développement à 40 % au sein de l'enveloppe urbaine, 60 % pour Lampertheim).

Ainsi, certains espaces présentent un intérêt en termes d'urbanisation et de constructibilité. C'est le cas du :

- cœur d'îlot entre la rue Derrière les Cours et la rue Principale ;
- cœur d'îlot entre la rue de Pfulgriesheim et la place des Tilleuls ;
- cœur d'îlot entre la rue Étroite et la rue de Mundolsheim.



Localisation des sous-secteurs UCA6 inscrits au centre de la commune de Lampertheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, la commune a souhaité réduire la constructibilité du secteur entre la rue de Pfulgriesheim et le Kolbsenbach. Ce secteur présente de nombreuses parcelles profondes, où une constructibilité plus importante aurait pu être envisagée.



Zone UCA2 modifiée en UCA6, au Sud de la rue de Pfulgriesheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de limiter la constructibilité du secteur d'habitation tout en laissant la possibilité à une intensification douce des usages de se réaliser, la commune souhaite encadrer davantage les possibilités d'urbanisation du secteur.

Avec l'inscription de ces sous-secteurs de zone, l'objectif n'est donc pas de figer ces secteurs mais bien de garantir une intensification douce des usages et de la ville, tout en garantissant la préservation d'espaces de pleine terre dans ces secteurs.

Diverses opérations peuvent être réalisées dans ces opérations. Une parcelle de 10 ares par exemple (comme on l'en trouve au Sud de la rue de Pfulgriesheim), pourrait accueillir un bâti de maximum 2 ares maximum d'emprise au sol, en R+1 + attique ou combles. Ces opérations pourraient permettre la production de logements sociaux sur la commune, dans le respect de la charte communale pour un aménagfement maîtrisé et de qualité. Par ailleurs, la commune de Lampertheim inscrit des Secteurs de mixité sociale n°14 afin d'anticiper sa bascule prochaine comme commune déficitaire au titre de la loi SRU (voir point 112b). Ces opérations pourraient également permettre de favoriser une production de logements sociaux dans ce cadre.

Divers projets ont notamment été réalisé en zone UCA6, à Mittelhausbergen par exemple. Ces projets atteignent des densités supérieures à 40 logements / ha, démontrant la capacité de cette zone à accueillir une offre suffisamment importante, et permettant le respect du POA Habitat du PLU.

Enfin, cette modification consistant en l'inscription d'un sous-secteur de zone UCA6 sur secteurs secteurs dans la commune de Lampertheim représente moins de 6% des zones urbaines mixtes de la commune. Cette évolution ne vient donc pas remettre en cause la capacité des zones urbaines à accueillir des opérations, ni remettre en question les équilibres du PLU.

Ainsi, il est proposé d'inscrire des sous-secteurs de zones UCA6 sur l'ensemble des secteurs visés ci-avant.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, des sous-secteurs de zone UCA6 sont inscrits au règlement graphique du PLU sur les secteurs suivants :

- le cœur d'îlot entre la rue Derrière les Cours et la rue Principale ;
- le cœur d'îlot entre la rue de Pfulgriesheim et la place des Tilleuls ;
- le cœur d'îlot entre la rue Étroite et la rue de Mundolsheim ;
- le secteur d'habitation entre la rue de Pfulgriesheim et le Kolbsenbach.

36. Commune de LA WANTZENAU – Encadrement de la constructibilité le long du quai de l'Ill

a. Présentation – Explications – Justifications

Ancien village de pêcheurs, la commune de La Wantzenau profite d'une situation géographique favorable puisqu'elle se situe aux abords de Strasbourg (14 minutes en train, 25 minutes en voiture) tout en offrant à ses habitants un cadre de vie agréable (noyau villageois conservé, espaces naturels, équipements et commerces de proximité, etc.). La commune attire de ce fait une population nouvelle souhaitant profiter de ces aménités.



Localisation du Quai de l'Ill, La Wantzenau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le quai de l'Ill, situé au Sud du cœur villageois n'échappe pas à cela étant donné la qualité paysagère que peuvent offrir les habitations faisant face à l'Ill.

Néanmoins, la commune relate des velléités d'extensions vers l'avant, menaçant de fait la forme urbaine, architecturale et l'ambiance paysagère le long du quai.

Ainsi, et en vue de préserver la forme urbaine et architecturale de la commune le long du quai de l'Ill, il est proposé d'ajouter une disposition particulière au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux UCA et UAA interdisant l'extension des constructions vers l'avant. Cette règle sera appliquée uniquement sur la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'Ill.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux UAA, alinéa 2.4 et UCA alinéa 2.2, au sein des dispositions particulières :

« En outre :
Dans la commune de La Wantzenau, le long du quai de l'Ill, les extensions vers l'avant sont interdites. »

37. Commune de LIPSHEIM – Encadrement de la constructibilité de la partie habitée de la Niedermatt

a. Présentation - Explications - Justifications

La Niedermatt est un secteur d'environ 7 ha, situé en entrée d'agglomération, entre la voie ferrée et la RM1083, à l'Est de la commune de Lipsheim.

Le secteur est déconnecté du reste du village en raison de la présence de la voie ferrée. En dehors de la partie Nord-Est comportant des habitations, il est majoritairement occupé par des activités économiques, notamment par des entreprises liées aux transports routiers et une armurerie.

Sur la partie Est du secteur, non ou faiblement bâtie, la commune de Lipsheim a pour objectif de créer un quartier mixte à dominante d'habitat, s'appuyant sur la proximité immédiate de la gare et la requalification de la RM83.

Cette partie est aujourd'hui classée en zone urbanisée à dominante d'habitat pavillonnaire UCA2 et peut donc être urbanisée immédiatement, sans autres conditions que celles du règlement écrit s'appliquant à la parcelle.


LIPSHEIM
M.221
Route de
Rue de Lyon
M.83
Z.A. DE LIPSHEIM
Rue de la Gare
Rue de Lyon
Rue de Lyon
Rue de Gaulle
Rue du Général
Rue Mozart
Rue Chopin
Allée G. Sand
Rue des Vosges
Rue des Saules
Rue des Pêcheurs
Rue des Jardins
Rue des Remparts
Rue du Rhinwald
Rue du Tilleul
Rue du Moulin
Rue de la Croix
Rue de la Forêt
Rue d'Alsace
Rue de la Chapelle
Rue de la Source
Rue de la Fontaine
Rue de la Scierie
Rue de la Forge
Rue de la Tuilerie
Rue de la Vallée
Rue de la Montagne
Rue de la Prairie
Rue de la Colline
Rue de la Rivière
Rue de la Cascade
Rue de la Cascade
Rue de la Cascade

La commune de Lipsheim, soucieuse de la qualité de l'urbanisation dans ce secteur au regard, notamment, de sa proximité avec la RM83 et des nuisances afférentes, souhaite encadrer davantage sa constructibilité.

Elle aimerait, pour cela, que l'urbanisation de la partie non bâtie du secteur de la Niedermatt soit réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Il est donc proposé :

- que la partie Est non bâtie du secteur de la Niedermatt, aujourd'hui classée en zone UCA2, soit reclassée en zone d'urbanisation future IAUA2. Ce secteur de zone correspond à la nature du secteur qui est non bâti mais est desservi par les réseaux viaires et d'assainissement, et permet de conserver une volumétrie cohérente avec les habitations environnantes ;
- d'introduire un seuil d'ouverture à l'urbanisation sur cette zone, correspondant à la totalité de la zone.

Les principes d'aménagement ne se trouvant pas altérés par ce reclassement, l'OAP « Secteur Niedermatt » n'est donc pas modifiée.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin de reclasser la partie Est non bâtie du secteur de la Niedermatt en zone d'urbanisation future IAUA2 ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » est modifiée afin d'introduire, sur la zone IAUA2 nouvelle créée, un seuil correspondant à la totalité de la zone.

38. Commune de MUNDOLSHEIM– Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre d'une démarche menée sur l'ensemble de la commune de Mundolsheim et portant sur l'articulation entre espaces bâtis et espaces de nature ainsi que sur l'articulation entre les différentes typologies de bâtis, ont été identifiés dans le cadre de la présente procédure :

- des espaces végétalisés pouvant être préservés ;
- des limites de zones à vocation d'habitat pouvant être redéfinies ;
- des zones à vocation d'habitat pouvant être recatégorisées.

Les évolutions expliquées ci-après s'inscrivent dans cette démarche.

La partie Sud-Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune de Mundolsheim est localisée sur les coteaux d'Hausbergen.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Identifiés au Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) comme un « espace et site naturel à préserver et à protéger », ces coteaux constituent un paysage remarquable et un belvédère sur l'agglomération de Strasbourg.

À ce stade, ce secteur est classé au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 ».

Forte de la volonté de préserver son caractère naturel et limiter son artificialisation, la commune de Mundolsheim souhaite modifier le zonage sur ce secteur.

Le secteur est composé d'un tissu pavillonnaire très peu dense, avec des constructions généralement implantées de manière spontanée, c'est-à-dire construit en dehors d'opérations d'ensemble, et sur des parcelles non remaniées et de taille souvent importante.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé de reclasser ce secteur en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA6 ». Concrètement, ce nouveau zonage permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre et il donnera plus de place aux aménagements de pleine terre végétalisés.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser une partie de la zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 » existante en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA6 ».

39. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Encadrement de la constructibilité du tissu urbain sur les coteaux d'Hausbergen

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre d'une démarche menée sur l'ensemble de la commune de Niederhausbergen et portant sur l'articulation entre espaces bâtis et espaces de natures ainsi que sur l'articulation entre les différentes typologies de bâtis, ont été identifiés dans le cadre de la présente procédure :

- des espaces végétalisés pouvant être préservés ;
- des limites de zones à vocation d'habitat pouvant être redéfinies ;
- des zones à vocation d'habitat pouvant être recatégorisées.

Les évolutions expliquées ci-après s'inscrivent dans cette démarche.

La partie Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune de Niederhausbergen est localisée sur les coteaux d'Hausbergen.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Identifiés au Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) comme un « espace et site naturel à préserver et à protéger », ces coteaux constituent un paysage remarquable et un belvédère sur l'agglomération de Strasbourg.

À ce stade, ce secteur est classé au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 ».

Forte de la volonté de préserver son caractère naturel et limiter son artificialisation, la commune de Niederhausbergen souhaite modifier le zonage sur ce secteur.

Le secteur est composé d'un tissu pavillonnaire très peu dense, avec des constructions généralement implantées de manière spontanée, c'est-à-dire construit en dehors d'opérations d'ensemble, et sur des parcelles non remaniées et de taille souvent importante.

Compte-tenu de ces éléments, il est proposé de reclasser ce secteur en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA6 ». Concrètement, ce nouveau zonage permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre et permettra de donner plus de place aux aménagements de pleine terre végétalisés.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de reclasser une partie de la zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 » existante en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA6 ».

40. Commune d'OSTWALD – Encadrement de la constructibilité du secteur du Krittweg, rue Ettore Bugatti

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur du Krittweg est situé au Sud de la rue de Lingolsheim, à l'Est de la rue Ettore Bugatti.



Localisation du secteur Krittweg, rue Ettore Bugatti
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune d'Ostwald demande à ce que la partie Nord-Est de la zone d'urbanisation du Krittweg, puisse être urbanisée avant la partie Sud-Est.

Elle souhaite également que la densité de logements soit réduite par rapport à ce que les Orientations d'aménagement et de programmation : « secteur Sud-Ouest » et « secteur du Krittweg » prévoyaient.

En conséquence, il est proposé d'adapter les Orientations d'aménagement et de programmation suivantes : « secteur Sud-Ouest » et « secteur du Krittweg » de manière à reprendre le phasage d'ouverture à l'urbanisation des divers secteurs de l'opération et de supprimer la référence aux hauteurs importantes et à celle concernant la dominante habitat collectif.

A noter pour information, qu'une partie du secteur de projet est notamment situé dans une zone de surveillance de la pollution de l'atmosphère car situé aux abords des rues de Lingolsheim et Bugatti

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier les OAP : « secteur Sud-Ouest » et « secteur du Krittweg ».

40a. Commune d'OSTWALD – Déclassement en zone naturelle de deux secteurs de zone urbanisables siutés de part et d'autre de l'allée du Bohrie

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Ostwald demande à classer en zone naturelle les deux secteurs voués à l'urbanisation, situés de part et d'autre de l'allée du Bohrie.



Localisation des deux secteurs de zone voués à l'urbanisation, situés de part et d'autre de l'allée du Bohrie (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Localisation des deux secteurs de zone voués à l'urbanisation, situés de part et d'autre de l'allée du Bohrie (Sources : Google map)

Le secteur de zone au nord de l'allée du Bohrie constitue un secteur d'urbanisation de la la ZAC du Bohrie. Il appartient pour partie à l'EMS, à la commune et à l'aménageur de la ZAC du Bohrie.

La commune est propriétaire du secteur situé au sud de l'allée du Bohrie.

Ces deux secteurs sont classés en zone d'urbanisation future (IAU) dans le PLU et sont situés au cœur de l'agglomération, au droit d'un arrêt de tramway.

Ces deux secteurs sont boisés et offre toutefois un bénéfice en termes de biodiversité.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de donner une suite favorable à la demande de la commune et de reclasser en zone naturelle ces deux secteurs de zone.

Celui au nord serait classé en un secteur de zone natrurel N4, en continuité du secteur de zone N4 limitrophe, où des aménagements et installations de plein air, à condition d'être directement liés ou nécessaires à une activité de sport et de loisirs peuvent être autorisés.

Le secteur de zone situé au sud de l'Allée du Borhie serait relassé en N1, où seuls des travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes peuvent être autorisés, en continuité du secteur de zone naturel N1 limitrophe.

41. Commune de BISCHHEIM – Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord.

a. Présentation - Explications – Justifications

Au Nord du ban communal de Bischheim, les hauteurs maximales autorisées des constructions sur les plans de zonage du PLU des deux secteurs de zones urbaines à vocation mixte identifiant des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation situées aux abords de la route de Bischwiller et de la rue du Nord sont différentes.

Les hauteurs maximales autorisées du côté de la route de Bischwiller sont de 20 mHT, tandis que celles de la rue du Nord sont de 7 m, sauf du côté Ouest.

Cette différence de hauteurs maximales autorisées des constructions de part et d'autre de la rue du Nord pose la question du maintien de sa morphologie urbaine.

Il est donc proposé d'uniformiser les hauteurs maximales autorisées des constructions dans l'ensemble de la rue du Nord et d'autoriser des constructions avec des hauteurs maximums de 7 m à l'égout de la toiture.



Localisation des secteurs dont les hauteurs doivent être modifiées, route de Bischwiller
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les limites du secteur de zone UB2 et UB1, entre la route de Bischwiller et la rue du Nord sont redéfinies.

42. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur de zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel situé à l'Est de la rue du Collège, est inscrit dans un secteur de zone où l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder le pourcentage de 20 % et le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre est de 60 %.

Or, la morphologie urbaine de ce secteur correspond davantage à celle du secteur de zone où l'emprise au sol des bâtiments est égale, voire supérieure, à un pourcentage de 40 % et le pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre est de l'ordre de 40 %.



Localisation du secteur autour de la rue du collège
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le secteur de zone UCA6 est remplacé par le secteur de zone UCA3.

43. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustement de la zone urbaine à vocation mixte, rue du Général Leclerc

a. Présentation - Explications – Justifications

La maison alsacienne située au n° 25 rue du Général Leclerc figure sur les plans de zonage du PLU dans une zone urbaine spécifique, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La commune souhaite réhabiliter cette construction qui présente une valeur patrimoniale et y créer des logements.

Pour ce faire, il est proposé d'intégrer cette construction dans la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels limitrophe.

En outre, de manière à ce que l'élargissement de la rue du Général Leclerc, prévu par l'emplacement réservé EKB32, puisse être réalisé, cette construction à pans de bois sera démontée puis réimplantée avec davantage de recul par rapport aux voies et emprises publiques.



Localisation du secteur rue du Général Leclerc
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels (UAA1) sur la zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UE1).

44. Commune d'ECKBOLSHEIM – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel à la morphologie urbaine existante, rue du Collège

a. Présentation - Explications – Justifications

Les bâtiments situés au 15 et 15a rue de l'Église, ont une valeur patrimoniale et participent à la forme urbaine caractéristique des tissus anciens villageois traditionnels.

Il est proposé d'intégrer ces constructions dans la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels limitrophe et de les sortir de la zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.



Localisation du secteur rue de l'Église
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels (UAA1) en une zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel (UCA6).

45. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, quartiers Vignes et Libermann

a. Présentation – Explications – Justifications

Les quartiers de grands ensembles d'immeubles collectifs situés de part et d'autre de la rue des Vignes, y compris le quartier Libermann, ont des hauteurs maximales de constructions autorisées figurant sur les plans de zonage du PLU, qui ne correspondent pas à la réalité des constructions existantes.

Dans le but de préserver la forme urbaine existante, il est proposé de faire coïncider les hauteurs maximales autorisées des constructions avec les hauteurs généralement observées sur ces secteurs.



Localisation du secteur dont les hauteurs doivent être modifiées, quartiers Vignes et Libermann
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique les hauteurs maximales autorisées des constructions sur les quartiers Vignes et Libermann à 20 mHT au lieu des 25 mHT dans les secteurs de zone correspondant aux grands ensembles d'immeubles collectifs, nommés : UD2.

46. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement des hauteurs maximales autorisées des constructions afin de les adapter aux constructions existantes, avenue de Strasbourg et reclassement d'une partie de ce secteur en une zone à dominante d'habitat individuel

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone urbaine à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs située au Nord du ban de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, au droit de l'avenue de Strasbourg, jusqu'à la rue fin de banlieue permet d'autoriser des constructions avec des hauteurs de 20 m à l'égout de la toiture.



Localisation du secteur autour de l'avenue de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Considérant que la hauteur maximale des immeubles existants dans ce secteur est d'environ 15 m, il est proposé de réduire la hauteur mentionnée sur les plans de zonage qui est de 20 m actuellement, pour améliorer la couture urbaine avec la zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel limitrophe, dont les hauteurs maximales autorisées sont de 7 m à l'égout de la toiture.

La partie Sud de cette zone urbaine, au niveau du n° 15 de l'avenue de Strasbourg, actuellement identifiée au PLU sous la forme d'immeubles collectifs, est reclassée en une zone à dominante d'habitat individuel limitrophe avec des hauteurs de 7 m à l'égout de la toiture conformément aux hauteurs des constructions existantes.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative au secteur d'enjeu d'agglomération « Baggersee » prévoit une gradation des hauteurs maximales des constructions depuis la zone à dominante d'habitat individuel précitée.

Par ailleurs, il est proposé d'instaurer un secteur de mixité sociale n° 2, correspondant à la production de 35 % de logements locatifs sociaux sur la zone urbaine à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, qui en était dépourvu.

L'objectif poursuivi est de maintenir l'effort engagée par la commune dans ce domaine. Ce point est détaillé dans la partie : « habitat » du présent dossier (point n° 0).

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique de manière à réduire les hauteurs maximales autorisées du secteur de zone à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs (UCB1) à 15 m, située au Nord du ban de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, d'y instaurer un secteur de mixité sociale n° 2 et d'élargir la zone à dominante d'habitat individuel (UCA4) jusqu'au niveau du n° 15 de l'avenue de Strasbourg.

47. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel entre la rue du raisin et la rue Laure Diebold

a. Présentation – Explications – Justifications

Les unités foncières situées entre la rue du Raisin et la rue Laure Diebold, sont situées dans deux secteurs de zone différents.

Cette situation peut s'avérer problématique en matière d'autorisation du droit des sols.

Il est proposé de classer l'ensemble de ces unités foncières dans une seule est même zone, la zone à dominante d'habitat individuel, puisque les constructions qui y sont présentes sont des pavillons.


Avenue de Messmer
Rue des Vignes
Route de Lyon
Route de Burkel
Rue du Raisin
Rue Laure Diebold
Rue des Boulangers
Rue Lyautey
Rue Aristide Briand
Rue du Four Banal
Rue du Pont du Péage
ZONE INDUSTRIELLE ET HOTELIERE DE L'ILL
Domaine de l'Ile Ile de la Muhlmatt
ZONE SPORTIVE ALBERT SCHWEITZER
CIMETIERE CENTRAL
CIMETIERE SUD
Cours de l'Ill
Rue Quintenz
Rue du Cygne
Rue des Orfèvres
Rue des Charpentiers
Rue des Serruriers
Rue des Maraîchers
Rue de l'Espérance
Rue des Champs
Rue des Prés
Rue Ernest Renan
Rue Louis Pasteur
Rue du Général Leclerc
Rue des Soeurs
Rue de la Poste
Rue Berlioz
Rue Beethoven
Rue Gounod
Rue Jules Verne
Rue Pierre Corneille
Rue Jean Racine
Rue Chopin
Rue Libermann
Rue Roseaux
Rue Bruyère
Rue des Bosquets
Rue des Chaumes
Rue de Libreville
Rue du Gabon
Rue de l'Orme
Rue des Cottages
Rue des Platanes
Rue des Acacias
Rue des Tilleuls
Rue Charles Brauer
Rue de la Forge
Rue de la Traversière
Rue Mastetfeld
Rue Gaillée
Rue Jules Ferry
Rue Schwilgué
Rue Schweitzer
Rue Albert Schweitzer
Rue du Docteur Alfred Oberlé
Rue du Rhin
Rue du Canal de dérivation
Rue du Gué
Rue des Pêcheurs
Rue des Ecrevisses
Rue de la Concorde
Rue du Parc
Rue du Digue
Rue des Iles
Rue du Chemin de la Harde
Rue du Chemin du Wasserriedel
Rue du Chemin de Nussbaumwoerth
Rue du Chemin de Blehgrabenweg
Rue du Chemin de l'Ill (Rivière)
Rue du Chemin de Fabrick
Rue du Chemin de Krafft
Rue du Chemin de Harth
Rue du Chemin de Allée
Rue du Chemin de Allée René Dumont
Rue du Chemin de Ceinture
Rue du Chemin de Le Corbusier
Rue du Chemin de Sodrom
Rue du Chemin de Malraux
Rue du Chemin de Forum de l'Ill
Rue du Chemin de Passage du Cimetière
Rue du Chemin de Place du Gén. de Gaulle
Rue du Chemin de Pl. Masseenet
Rue du Chemin de Pl. Alphonse de Lamartine
Rue du Chemin de Pl. d'Erckmann-Chatrian
Rue du Chemin de Pl. Victor Hugo
Rue du Chemin de Pl. Jean Jaurès
Rue du Chemin de Pl. Jean Monnet
Rue du Chemin de Pl. Jean Moulin
Rue du Chemin de Pl. Jean Rostand
Rue du Chemin de Pl. Jean Wagner
Rue du Chemin de Pl. Jean Zay
Rue du Chemin de Pl. Jean-Jacques Rousseau
Rue du Chemin de Pl. Jean-Paul Sartre
Rue du Chemin de Pl. Jean-Pierre Vernant
Rue du Chemin de Pl. Jean-Pierre Vernant
Rue du Chemin de Pl. Jean-Pierre Vernant

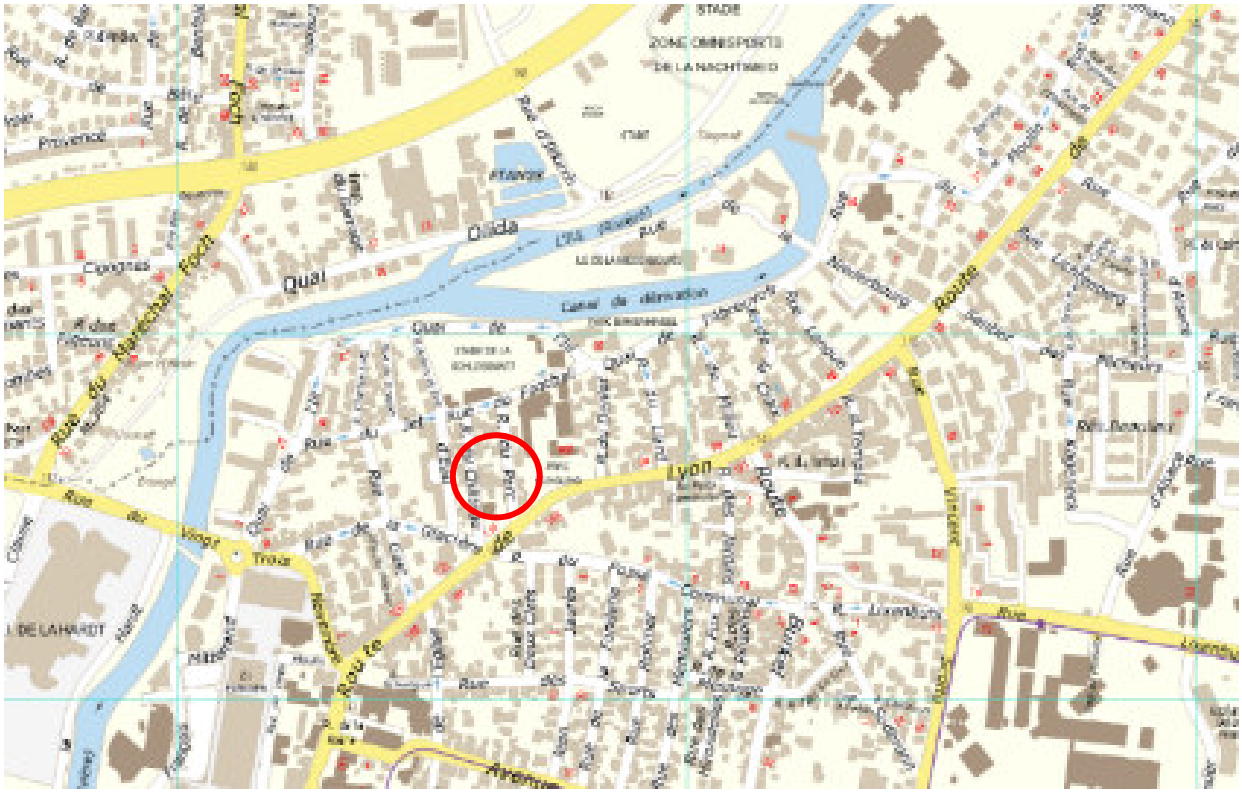
le secteur de zone à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs (UCB1) au niveau de la rue sous les platanes.

48. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement de la zone urbaine à dominante d'habitat individuel, rue du Parc

a. Présentation – Explications – Justifications

La maison individuelle située à l'intersection entre la rue du Parc et de la route de Lyon présente les mêmes prospects que les autres constructions de la rue du Parc. Elle participe à la cohérence d'ensemble de cette rue.

De plus, cette maison, comme les trois autres maisons situées dans son alignement, sont historiquement issues d'un redécoupage foncier d'une partie du Parc Klinglin adjacent.



Localisation du secteur rue du Parc
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Or, cette construction figure dans une zone urbaine à vocation mixte qui identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation.

En conséquence, il est proposé de classer cette unité foncière dans la zone à dominante d'habitat individuel limitrophe, puisque cette construction est une maison individuelle.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone à dominante d'habitat individuel : UCA4 sur la zone urbaine identifiant des tissus bâtis

hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation : UB3.

49. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Ajustement de la zone urbaine identifiant des tissus bâtis hétérogènes, route de Lyon

a. Présentation – Explications – Justifications

Les unités foncières, section 7 parcelles 159 et 236, situées au niveau du n° 167 route de Lyon, sont situées dans deux zones différentes.



Localisation des unités foncières à reclasser, route de Lyon
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'une correspond à des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation et l'autre à une zone à dominante d'habitat individuel.

Cette situation peut s'avérer problématique en matière d'autorisation du droit des sols.

Il est proposé de classer l'ensemble de ces unités foncières dans une seule est même zone, la zone correspondant à des tissus bâtis hétérogènes, puisque les constructions qui y sont présentes sont disparates tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation.

b. Traduction dans le PLU

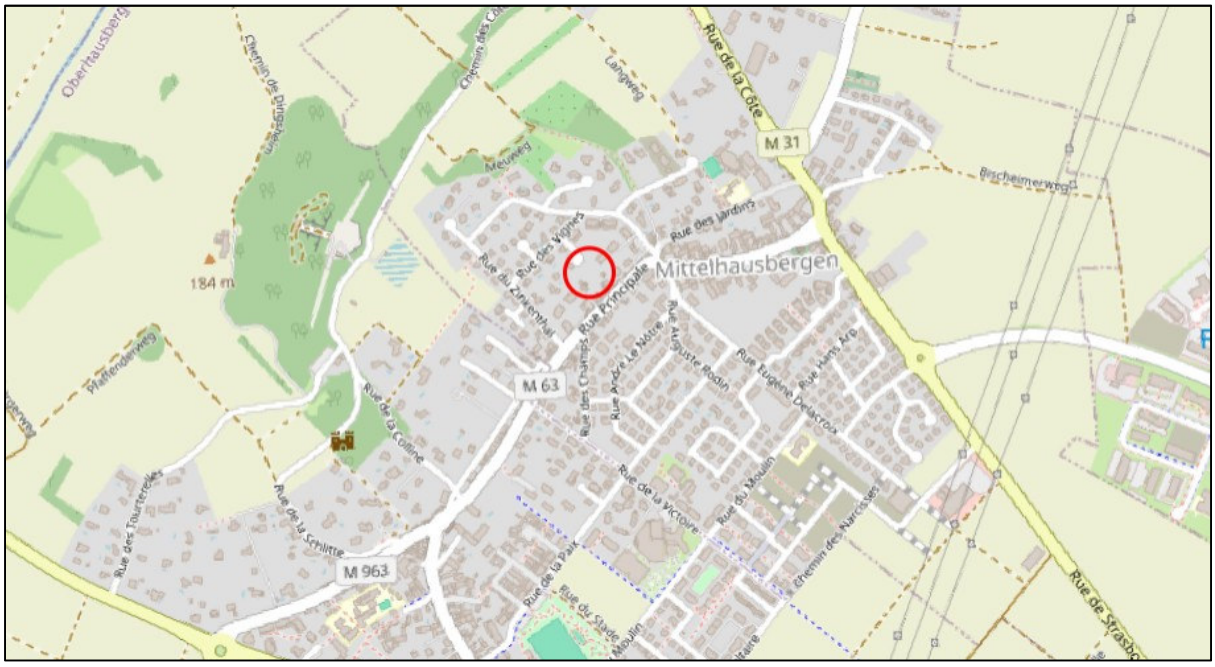
En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique pour agrandir le secteur de zone UB2 sur le secteur de zone UCA4 au niveau du numéro 167 de la route de Lyon, à savoir les deux parcelles cadastrées section 7 n° 159 et 236.

49a. Commune de MITTELHAUSBERGEN – Encadrement de la constructibilité de quatre parcelles rue des vignes

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Mittelhausbergen est constituée d'un tissu urbain majoritairement pavillonnaire qui se structure autour d'un tissu urbain de type faubourg localisé de part et d'autre de la rue Principale.

Plusieurs parcelles se situent à la jonction entre ces deux tissus. C'est le cas d'un petit ilot localisé rue des Vignes, actuellement classé au PLU en zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 », en limite de zone urbaine à vocation d'habitat de type pavillonnaire « UCA2 » (cf. plan de localisation ci-dessous).



Plan de localisation (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cet ilot est composé de quatre parcelles d'une surface totale d'environ 15 ares. Il est desservi par une impasse qui débouche de la rue des Vignes et sert d'accroche au quartier résidentiel existant inscrit au PLU en zone « UCA2 ». Il est isolé des parcelles situées à l'arrière et dont l'accès se fait par la rue Principale.

Puisque cet ilot est tourné vers le quartier pavillonnaire, il paraît opportun que la typologie de potentielles constructions sur ce secteur soit identique à la typologie du bâti existant dans le quartier, permise par le règlement de la zone « UCA2 ».

L'objectif est de permettre que de potentielles constructions sur cet ilot s'intègrent dans leur environnement proche d'un point de vue urbain et paysager. Il est donc proposé de reclasser cet ilot, actuellement classé au PLU en zone « UB4 », en zone « UCA2 ».

Concrètement ce changement de zonage implique pour cet ilot de nouvelles règles de construction qui donnent notamment moins de place à l'emprise au sol des bâtiments – 50% en

zone « UB4 » et 40% en zone « UCA2 » – et davantage de place aux espaces de pleines terre végétalisés : 30% en zone « UB4 » et 40% en zone « UCA2 ».

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser plusieurs parcelles en zone « UCA2 ».

50. Commune de LINGOLSHEIM – Instauration d'une hauteur limite sur le site d'Octapharma

a. Présentation - Explications – Justifications

L'entreprise Octapharma est un acteur important de la commune. Située rue du Maréchal Foch, le bâtiment, qui donne sur les emprises publiques, entièrement vitrée, structure fortement le paysage urbain.

A la différence des autres zones urbaines, les hauteurs maximales autorisées des constructions de cette unité foncière, ne sont pas mentionnées sur les plans de zonage.

Il est donc proposé d'instaurer des hauteurs maximales des constructions sur ce secteur à 18 mHT, ce qui correspond environ à la hauteur des constructions existantes.



Localisation du site Octapharma, rue du Maréchal Foch
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est mentionné sur le plan de zonage, une hauteur maximum des constructions de 18 mHT sur le secteur à vocation d'activité.

~~51. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE – Commune de MUNDOLSHEIM - Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitat pavillonnaire dans toute la commune~~

52. Commune de NIEDERHAUSBERGEN– Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitat dans toute la commune

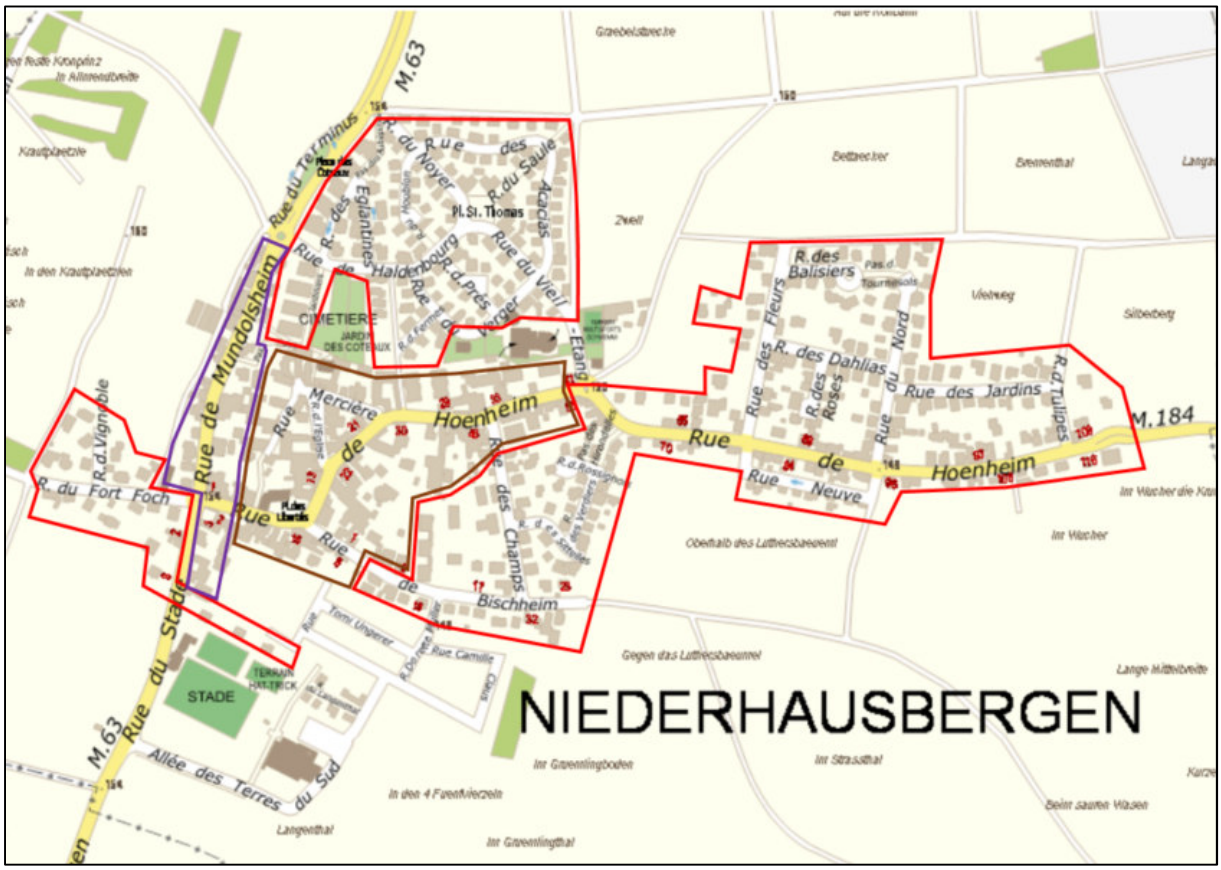
a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre d'une démarche menée sur l'ensemble de la commune de Niederhausbergen et portant sur l'articulation entre espaces bâtis et espaces de nature ainsi que sur l'articulation entre les différentes typologies de bâtis, ont été identifiés dans le cadre de la présente procédure :

- des espaces végétalisés pouvant être préservés ;
- des limites de zones à vocation d'habitat pouvant être redéfinies ;
- des zones à vocation d'habitat pouvant être recatégorisées.

Les évolutions expliquées ci-après s'inscrivent dans cette démarche.
La commune de Niederhausbergen est composée de différentes zones urbaines à vocation d'habitat :

- de plusieurs zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 » (entourées en rouge ci-dessous) ;
- d'une zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 » (entourée en violet ci-dessous) ;
- d'une zone urbaine à vocation d'habitat de type cœur de village « UAA1 » (entourée en marron ci-dessous).



Localisation schématique des secteurs d'habitats sur la commune de Niederhausbergen
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Concernant les zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 »

À ce stade, ces secteurs sont classés au règlement graphique du PLU en zones urbaines à vocation d'habitat « UCA2 ».

Principalement supports de maisons individuelles, ces secteurs font de plus en plus face à l'arrivée de nouveaux projets d'habitats collectifs composés de constructions dont le gabarit et l'emprise créent des différences de typologies entre bâti existant et nouvelles constructions.

Dans l'objectif de réduire ces différences, la commune de Niederhausbergen souhaite modifier le zonage sur ces secteurs. Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé de reclasser une partie de ces secteurs en zones urbaines à vocation d'habitat « UCA4 ». Concrètement, ce nouveau zonage permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre.

Ce reclassement ne concerne pas le secteur localisé au Sud-Ouest de la commune, sur les coteaux d'Hausbergen. Ce secteur fait l'objet d'un reclassement particulier en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA6 », présenté au point n° 39 de la présente note de présentation.

Par ailleurs, il est également proposé de reclasser en zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB6 » certains sous-secteurs actuellement classés en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 » sur la partie Est de la commune. Ces sous-secteurs sont listés dans le point n° 31 de la présente note de présentation.

Concernant la zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 »

À ce stade, ce secteur est classé au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 » principalement support de mixité fonctionnelle : habitats, commerces, services etc.

Il est proposé dans le cadre de la présente procédure d'ajuster son périmètre sur la partie Sud-Est du secteur.

Cet ajustement résulte d'une part de la volonté d'intégrer une parcelle localisée à cheval sur la zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 » et la zone urbaine à vocation d'habitat de type cœur de village « UAA1 », qui peut être raccrochée au tissu de faubourg existant au Nord et à l'Ouest.

D'autre part cet ajustement permet d'intégrer plusieurs parcelles dont le gabarit et la typologie des constructions correspondent davantage à un tissu de faubourg qu'à un tissu de type centre ancien présentant des formes de bâti traditionnelles (cf. photo ci-dessous).



Photo d'une construction de type faubourg actuellement classée au PLU en zone urbaine à vocation d'habitat de type cœur de village « UAA1 » (Source : Google Maps)

Concernant la zone urbaine à vocation d'habitat de type cœur de village « UAA1 »

À ce stade, ce secteur est classé au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'habitat de type cœur de village « UAA1 », principalement support de bâtis traditionnels alsaciens et de mixité fonctionnelle : habitats, commerces, services etc.

Il est proposé dans le cadre de la présente procédure d'ajuster son périmètre sur la partie Sud-Est. Le secteur visé par l'ajustement correspond à un cœur d'ilot en majeure partie végétalisé. L'objectif est de permettre son urbanisation tout en garantissant l'équilibre entre l'implantation de nouveaux bâtis et les espaces de pleine terre végétalisés existants.

Il est proposé de raccrocher ce sous-secteur à la zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA4 » existante à l'Ouest, dans une logique de continuité. Concrètement ce nouveau zonage « UCA4 » permettra l'aménagement de nouvelles constructions avec une emprise au sol moindre et un pourcentage de pleine terre plus important.

Parallèlement à cet ajustement de zonage, il est également proposé dans le cadre de la présente procédure d'identifier et de préserver sur ce secteur plusieurs espaces végétalisés. Ces évolutions sont expliquées au point n° 26 de la présente note de présentation.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour :

- reclasser les zonages « UCA2 » existants en zonages « UCA4 » ;
- ajuster la limite de zonage « UB4 » / « UAA1 » ;
- ajuster la limite de zonage « UAA1 » / « UCA4 ».

53. Commune d'OBERHAUSBERGEN– Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitat pavillonnaire dans toute la commune

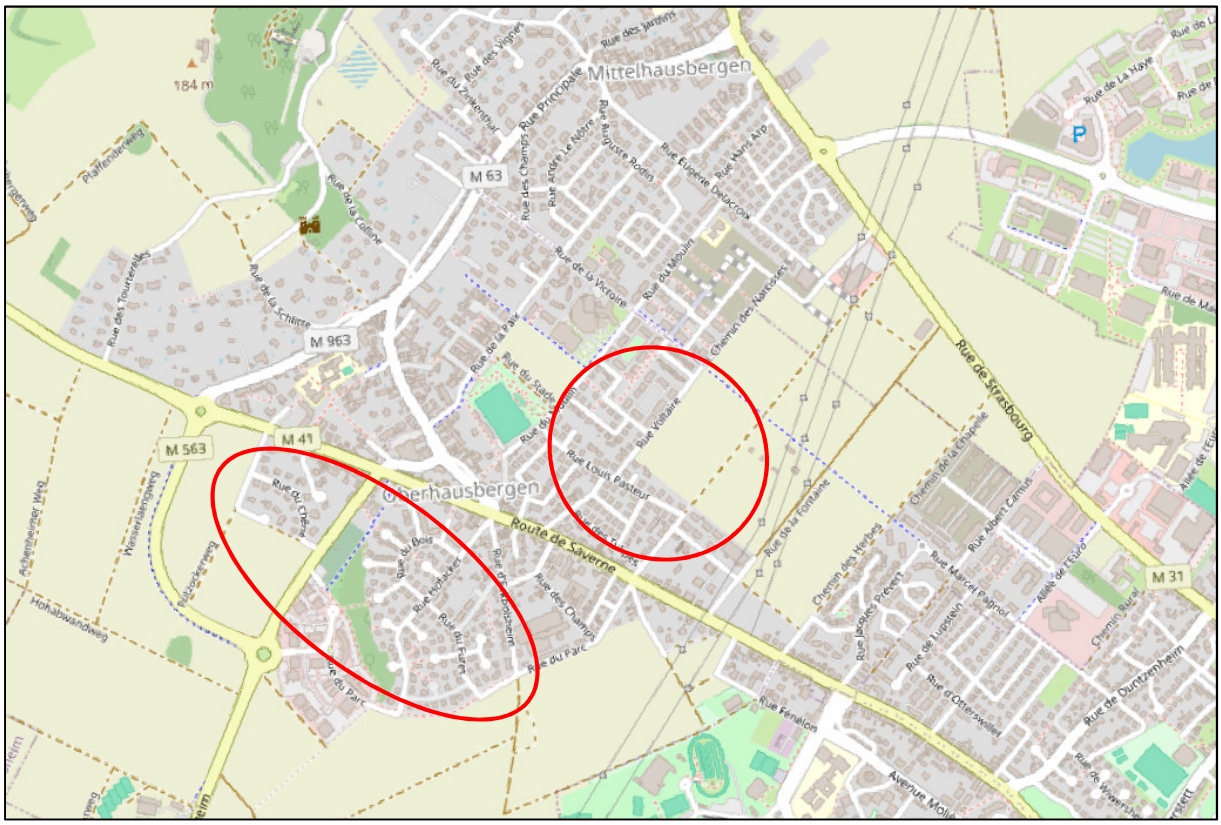
a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre d'une démarche menée sur l'ensemble de la commune d'Oberhausbergen et portant sur l'articulation entre espaces bâtis et espaces de nature ainsi que sur l'articulation entre les différentes typologies de bâtis, ont été identifiés dans le cadre de la présente procédure :

- des espaces végétalisés pouvant être préservés ;
- des limites de zones à vocation d'habitat pouvant être redéfinies ;
- des zones à vocation d'habitat pouvant être recatégorisées.

Les évolutions expliquées ci-après s'inscrivent dans cette démarche.

La commune d'Oberhausbergen est majoritairement composée de secteurs d'habitats pavillonnaires classés au règlement graphique du PLU en zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 ».



Plan de localisation des secteurs d'habitats pavillonnaires « UCA2 » sur la commune d'Oberhausbergen (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ces secteurs composés majoritairement de maisons individuelles construites pour la plupart dans le dernier tiers du 20ème siècle, évoluent d'un point de vue urbain et laissent place de manière ponctuelle à des petits logements collectifs.

Le contexte actuel oblige les collectivités à rendre cette densification urbaine possible au regard notamment :

- des besoins de la collectivité en matière de logements,
- des objectifs communaux de production de logements locatifs sociaux (LLS) portés par la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU),
- de l'objectif national de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) porté par la Loi Climat et Résilience.

Néanmoins, cette optimisation foncière ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie des habitants. Un équilibre doit être trouvé entre construction de nouvelles opérations de logements et préservation des espaces de nature en ville.

Dans ce cadre, il est proposé de reclasser certains secteurs en zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA4 ». Le zonage UCA4 permet des opérations d'habitat collectif dans une logique de gestion économe du foncier, tout en veillant au maintien d'une part d'espaces perméables à l'échelle des parcelles, favorables au cadre de vie des habitants.

Ce reclassement ne concerne pas :

- le secteur localisé à l'Est de la commune, en limite du ban communal de Strasbourg, car les emprises foncières y sont trop petites pour limiter encore l'emprise au sol de potentielles futures contrustions ;

- le secteur localisé à l'Ouest de la commune, sur les coteaux d'Hausbergen, classé au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA6 ».

Par ailleurs, il est également proposé de reclasser en zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB6 » plusieurs secteurs actuellement classés en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 » ou de type faubourg « UB4 ». Ces secteurs sont listés dans le point n° 31 du présent document.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser plusieurs zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA2 » existantes en zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA4 ».

54. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Encadrement de la constructibilité du tissu urbain de part et d'autre de la route du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen souhaite uniformiser la règle sur la hauteur des constructions dans ses zones urbanisées à vocation d'habitat.

À ce stade, la hauteur des constructions de ces zones est fixée à « 7 mET » sur l'ensemble de la commune sauf de part et d'autre de la route du Général de Gaulle (cf. carte de localisation ci-dessous).



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

En effet la limite de hauteur dans ce secteur, classé au règlement graphique du PLU en zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 », est de « 10 mET » alors qu'il est entouré de zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA » où la hauteur est limitée à « 7 mET ».

Afin d'éviter des différences de hauteurs trop importantes entre deux bâtiments juxtaposés, et pour répondre à la demande de la commune, il convient d'homogénéiser la règlementation sur la hauteur des constructions dans ce secteur.

Ainsi, il est proposé de conserver le zonage « UB4 » mais de passer la limite de hauteur à « 7 mET » en lieu et place de « 10 mET ».

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le zonage « UB4 10 mET » vers un zonage « UB4 7 mET » sur le secteur mentionné ci-dessus.

55. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Encadrement de la transition et de la mutation du tissu urbain résidentiel au Nord-Ouest de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune souhaite encadrer la constructibilité des zones les plus sensibles d'évolution de son ban communal. L'objectif est de conserver des espaces de respiration et une densification équilibrée de sa commune.

Secteur Nord-Ouest, évolution d'un zonage résidentiel pour une moindre densité de bâti

Le centre de la commune est caractérisé par un tissu d'habitat traditionnel qui compose le cœur du village.
Ce cœur est entouré par des zones de type pavillonnaire plus récents.

Au Nord de l'avenue du Général de Gaulle, entre la rue de la Chapelle et la rue de la Musau, le tissu résidentiel est divisé en deux zonages différents par leurs prescriptions en matière d'emprise au sol, d'implantation sur les limites séparatives, d'aménagements paysagers de pleine terre et de coefficient de biotope par surface.

Le zonage du secteur Nord est caractérisé par une emprise au sol de 40 % maximum, une implantation maximale sur limite séparative de 30 % sur une hauteur de 3,5 m de hauteur.

Le zonage du secteur Sud est caractérisé par une emprise au sol de 20 % maximum, une implantation maximale sur limite séparative de 10 % sur une hauteur de 2,6 m de hauteur.

Afin d'obtenir une urbanisation plus cohérente sur ce secteur, il ressort d'une analyse des typologies présentes sur le terrain qu'une extension du zonage du Sud au Nord est opportune. En effet, cela correspond à l'ambition de la commune d'avoir sur cette zone étendue une transition douce du cœur de village vers ses franches.



Zonage du PLUi actuel en couleur et extension de zonage
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les modifications suivantes sont nécessaires au règlement graphique :

- extension de la zone UCA6 en lieu et place d'une zone UCA2 dans un périmètre au Nord de l'avenue du Général de Gaulle.

56. Commune d'OSTHOFFEN – Préservation de perméabilités visuelles et inscription de transititions végétalisées dans le secteur IAU Sud

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de l'urbanisation du site de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) IAU Sud, la commune souhaite que soient préservées des vues sur le paysage des cimes des arbres du Muelbach à partir du carrefour entre la rue du Parc et de la rue Principale.

Dans l'OAP, plusieurs perméabilités visuelles sont déjà prescrites dans les orientations et sur le schéma mais aucune à partir de ce point spécifique.
Il y a lieu de rajouter une perméabilité visuelle de l'angle de la rue du Parc et de la rue Principale.



Plan local d'urbanisme de la commune (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Photo de l'angle rue des Parc et rue Principale vers le terrain à urbaniser (Source : Google Street View)

Par ailleurs, la zone IAU se situe à proximité de monuments historiques et d'habitations, nécessitant l'insertion harmonieuse de tout projet dans son environnement immédiat. Aussi, il est proposé de compléter l'OAP en y ajoutant un principe de transition entre le secteur de projet et les habitations existantes. Cette transition sera réalisée par un tampon végétal, permettant également de réduire les éventuelles nuisances visuelles pour les habitants proches du secteur.

Enfin, l'OAP, dans son état actuel, laissait le choix à un porteur de projet d'aménager dans la partie Ouest soit :

- Une résidence hôtelière ;
- Une résidence pour personnes âgées.

En lien avec la commune d'Osthoffen, il est proposé de modifier l'OAP afin de n'admettre que l'aménagement d'une résidence pour personnes âgées, ce type d'aménagement dans des secteurs comme Osthoffen étant de plus en plus recherché.

Cette résidence pourrait permettre à la commune de conforter la présence de commerces de proximité, et de permettre l'installation d'autres commerces.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- modification l'OAP IAU Sud en y insérant :
    - des perméabilités visuelles supplémentaires à partir du carrefour entre la rue du Parc et de la rue Principale.
    - Une transition végétalisée entre le secteur à urbaniser et les habitations au Nord ;
    - Une précision quant à l'aménagement attendu sur la partie Ouest de la zone (uniquement résidence pour personnes âgées).

57. Commune d'OSTHOFFEN – Renforcer la cohérence du tissu urbain en termes de formes urbaines au Sud-Est de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre de la révision du PLU du 27 septembre 2019, le plan avait classé les numéros 12, 19 et 21 rue des Prés dans un secteur de type pavillonnaire alors que le reste de la rue à l'Ouest appartient à un secteur d'habitat traditionnel.
La commune demande que le zonage des parcelles soit requestionné.
Après analyse, il s'avère qu'une typologie du tissu ancien et qu'un changement de zonage seraient positif pour la cohérence d'urbanisation de ce secteur et la perspective harmonieuse de la rue.



Capture d'écran du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Photo de l'angle rue des Prés
(Google Street View)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique et de :

- reclasser partiellement la zone UCA2 en zone UAA2 le long de la rue des Prés 12, 19 et 21

58. Commune d'OSTWALD – Ajustement de la zone urbaine identifiant les tissus anciens villageois traditionnels avec le tissu bâti existant, place du Général de Gaulle

a. Présentation - Explications – Justifications

Le secteur situé place du Général de Gaulle est classé au règlement graphique du PLU en une zone à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Or, la typologie urbaine de ce secteur correspond davantage à une zone urbaine à vocation mixte, identifiant les tissus anciens villageois traditionnels.

Il est proposé d'intégrer ce secteur dans la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels limitrophe et de créer une continuité de ce secteur de zone spécifique UAA1 au niveau de la place du Général de Gaulle.

À noter que le secteur de zone d'équipement au Sud de la rue des Vosges, comprend plusieurs bâtiments qui ont été identifiés avec une trame graphique dans le but de les préserver pour leur valeur patrimoniale.



Localisation des secteurs à ajuster, rue du Maréchal Foch
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

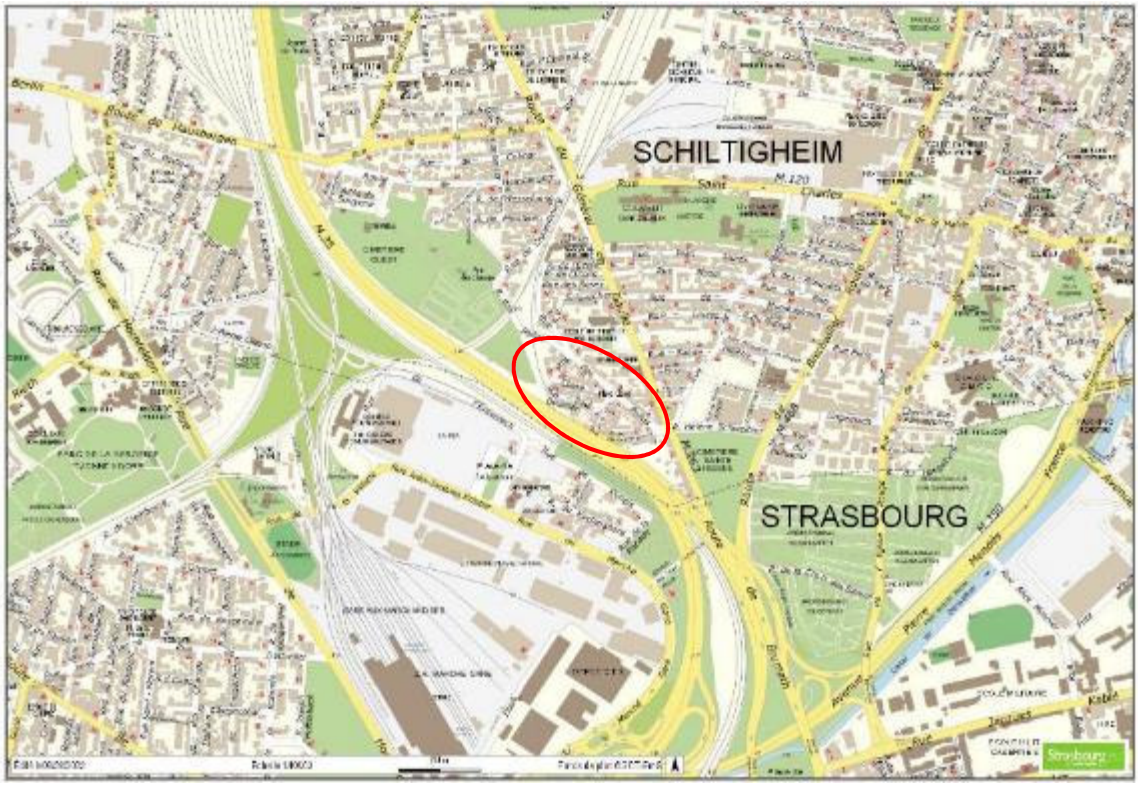
b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'agrandir la zone identifiant les tissus anciens villageois traditionnels (UAA1) sur zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel (UCA3), et sur un secteur de zone d'équipement (UE1), au niveau de la place du Général de Gaulle.

59. Commune de SCHILTIGHEIM – Ajustement des hauteurs afin de s'adapter aux formes urbaines existantes

a. Présentation – Explications – Justifications

La rue des Poilus se situe à proximité immédiate de l'entrée Sud-Ouest de la commune de Schiltigheim, caractérisée par la route du Général de Gaulle. Cet axe de faubourg est constitutif d'un tissu urbain hétérogène qui a évolué et s'est structuré au fil du temps.



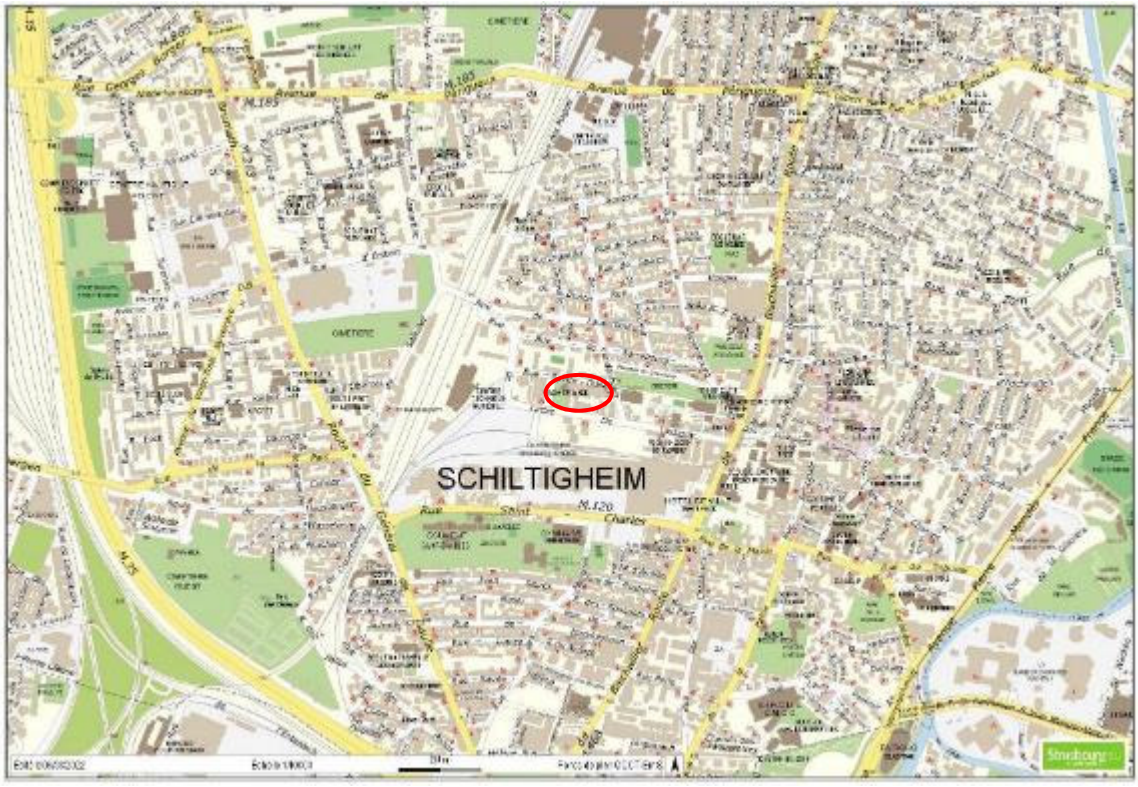
Proposition d'ajustement de la hauteur, autour de la rue des Poilus
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce dernier est également marqué par un ensemble d'immeubles de taille modeste (R+1 à R+2 pour la grande majorité). L'Eurométropole de Strasbourg souhaite rendre plus cohérente les possibilités constructibles données par le PLU avec la morphologie spécifique de ce tissu urbain très localisé.

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UB2 du PLU à 15 m à l'égout de toiture ne permet pas de garantir le maintien du caractère patrimonial de ce tissu existant qui s'élève à R+2 maximum. Pour mieux tenir compte de la morphologie urbaine existante et éviter un risque de voir petit à petit des successions d'opérations de démolitions / reconstructions, la collectivité fait le choix de la préservation de cette dernière.

La rue Sainte-Odile est située au centre de la commune de Schiltigheim, au Nord de la friche Caddie, aujourd'hui en cours de requalification. Elle est constituée, pour sa partie Est, d'immeubles de taille relativement importante (R+4 / R+5) et pour sa partie Ouest, d'immeubles de taille importante (R+8 / R+9). Par ailleurs, une maison du troisième âge est

située au centre de la rue, d'une taille bien plus modeste (R+1) en comparaison avec les autres formes urbaines présentes dans la rue.



Proposition d'ajustement de la hauteur, autour de la rue Sainte-Odile
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

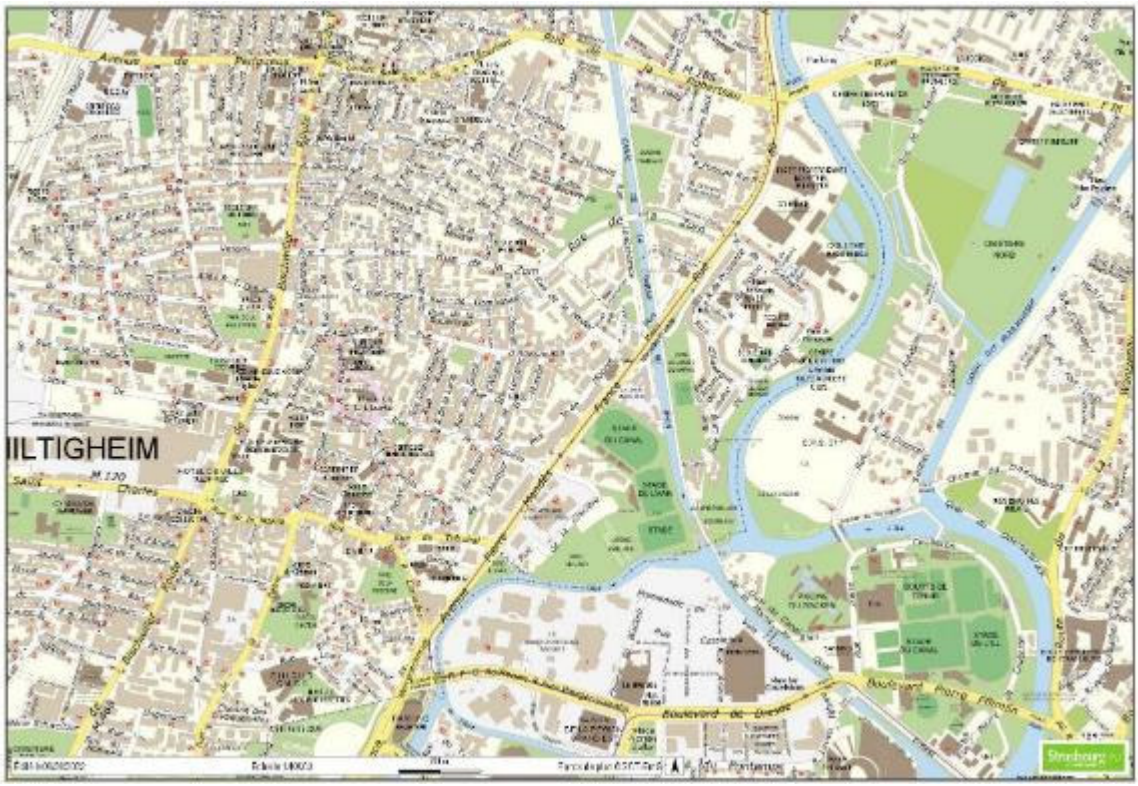
L'entrée Est démontre l'ambiance urbaine étroite qui existe le long de la rue, justifiée par la largeur restreinte de la rue (8 m, avec du stationnement, un sens unique de circulation pour les voitures, une bande cyclable et un trottoir) combinée avec la taille relativement importante des bâtiments et leur implantation (notamment en limite d'emprise publique pour le bâtiment à l'angle avec la rue Sainte-Odile et la rue de Vendenheim).

La rue Sainte-Odile est inscrite au PLU en zone UD2 18 mHT. Cette hauteur ne permet pas aujourd'hui de garantir à la collectivité la possibilité d'accroître la qualité de l'ambiance urbaine, l'évolution du tissu existant pour la partie Est de la rue, et la préservation de la maison du troisième âge au centre.



Capture d'écran entrée Est de la rue Sainte-Odile
(Source : Google Street View)

La rue Jean Monnet et la rue de la Moselle sont situées à l'Est de la commune de Schiltigheim, à proximité d'un des axes structurants de la commune, l'avenue Pierre Mendès France. Cet axe est marqué par un ensemble d'immeubles de taille relativement importante (R+4 à R+5). Les espaces bâtis entre la rue Jean Monnet et la rue de la Moselle présentent quant à eux des hauteurs bâties peu élevées, dues à leur typologie (garages).

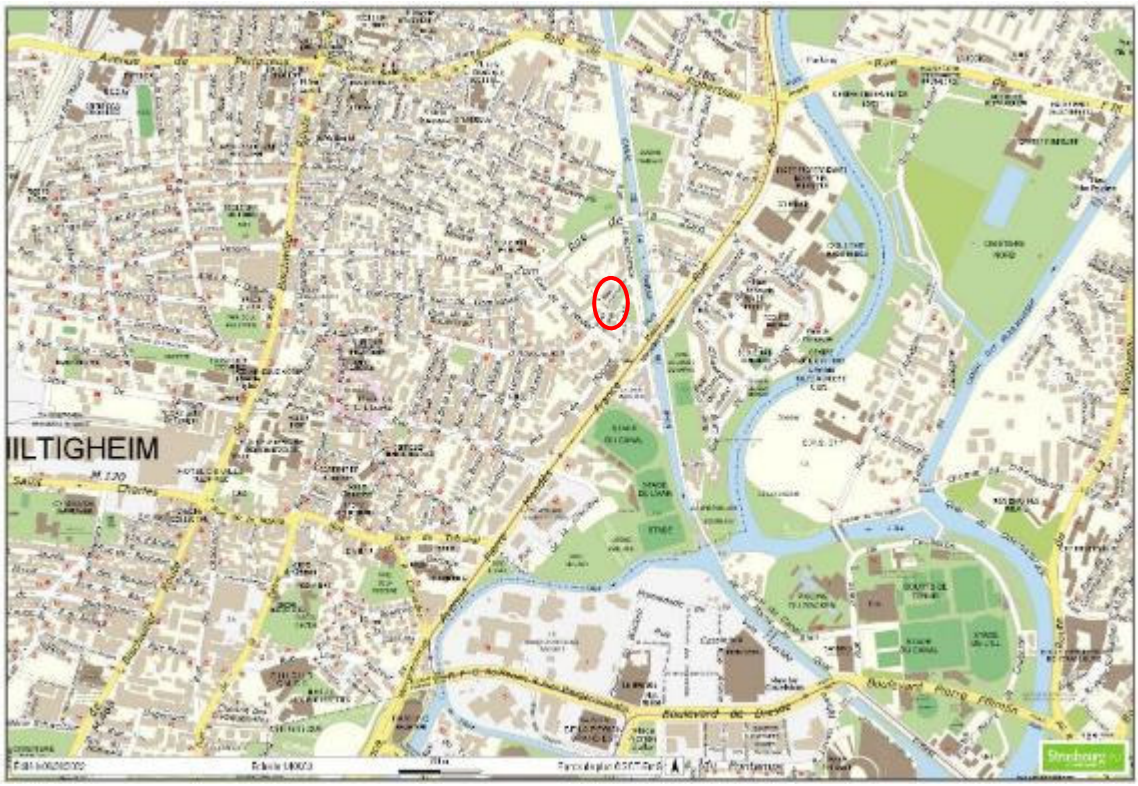


Proposition d'ajustement des hauteurs rue de la Moselle
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La hauteur aujourd'hui admise dans le secteur UB2 du PLU est de 18 m, que l'on soit situé sur l'avenue Pierre Mendès France ou en second rang, dans les rues Jean Monnet et de la Moselle.

À ce titre, et afin de bénéficier en second rang de hauteurs bâties autorisées plus réduites, l'objectif serait de réduire la hauteur autorisée actuellement au PLU, ceci dans le but d'obtenir un gradient de hauteurs entre le premier et le second rang, sans pour autant interdire toute possibilité d'évolution du tissu urbain existant.

Enfin, l'îlot d'habitation entre la rue de l'Aar et la rue de la Lauter, est situé au Nord de la rue Jean Monnet, à l'Ouest de l'avenue Pierre Mendès France.



Proposition d'ajustement des hauteurs rue de l'Aar
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est composé de 3 maisons individuelles et de deux immeubles d'habitation de taille modeste (de type R+1 + combles). Ces formes urbaines se trouvent être assez peu communes dans ce secteur où les bâtiments sont des immeubles de taille relativement importante (R+4 minimum).

La hauteur notamment admise aujourd'hui dans le secteur de zone UD2 du PLU à 18 mHT ne permet pas de garantir le maintien du tissu existant.

Pour mieux tenir compte de la morphologie urbaine existante et éviter un risque de voir petit à petit des successions d'opérations de démolitions / reconstructions, la collectivité fait le choix de mieux s'adapter à la morphologie urbaine existante et la préservation de cette dernière.

Il est donc proposé, et ce pour l'ensemble des secteurs décrits ci-avant, de modifier le PLU, en réduisant la hauteur maximale constructible.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de faire évoluer la hauteur maximale autorisée dans plusieurs secteurs de la commune :

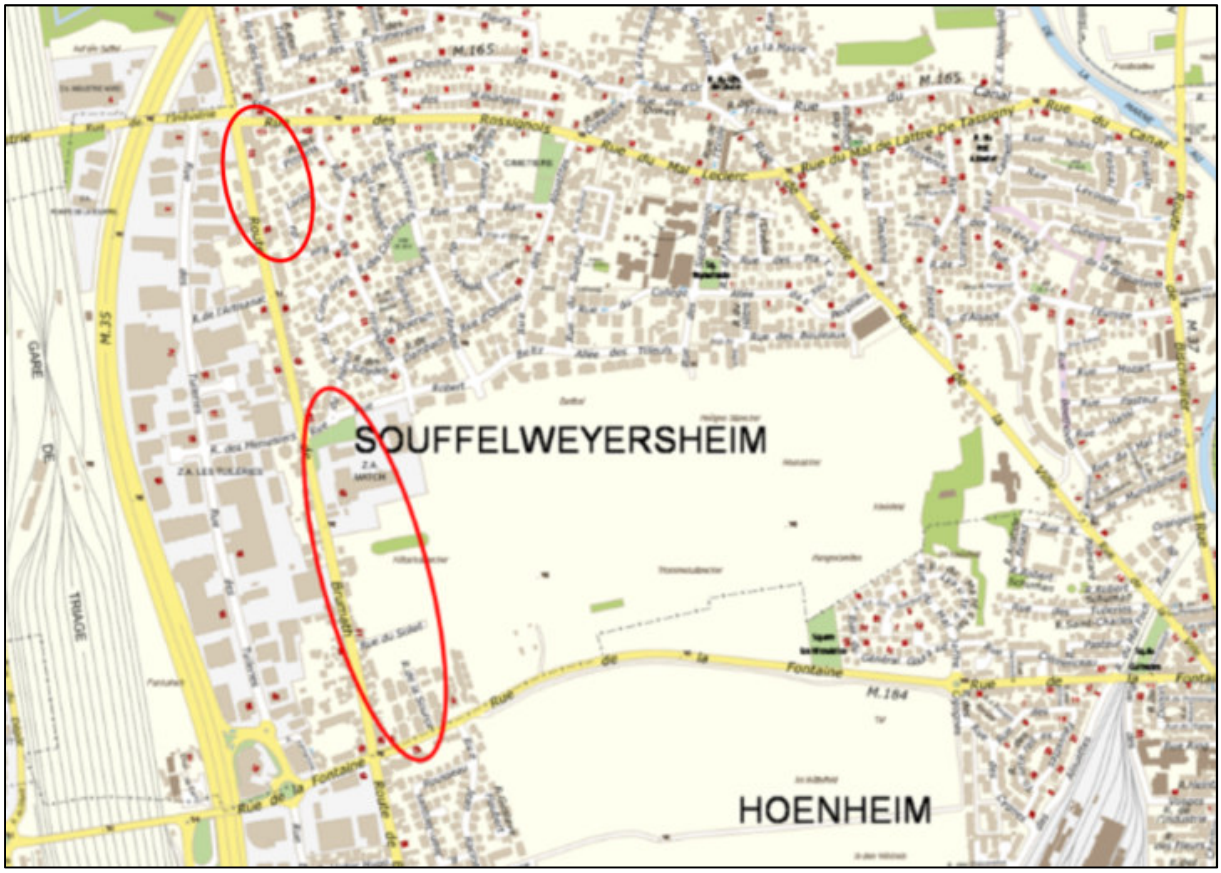
- le zonage et la hauteur rue de l'Aar sont modifiés en passant de UD2 18 mHT à UCA2, 7 mET ;
- la hauteur rue Sainte-Odile est réduite, passant de 18 mHT à 10 mHT ;
- la hauteur rue Jean Monnet est réduite, passant de 18 mET à 12 mET ;
- la hauteur rue des Poilus est réduite, passant de 15 mET à 10 mET.

60. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM– Encadrement de la constructibilité du tissu urbain à l'Est de la route de Brumath

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim souhaite uniformiser la règlementation sur la hauteur des constructions sur la partie Est de la route de Brumath.

À ce stade, la hauteur des constructions à l'Est de la route de Brumath est limitée à 7 mET sur la partie centrale et à 10 mET sur les parties Nord et Sud (cf. carte de la localisation ci-dessous).



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite que la hauteur des constructions soit limitée à 7 mET sur l'ensemble de la partie Est de la route de Brumath.

Il est ainsi proposé de conserver le zonage « UB4 » mais de passer la limite de hauteur à 7 mET sur les secteurs actuellement à 10 mET, afin d'uniformiser les hauteurs sur l'ensemble de la partie Est de la route de Brumath.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le zonage « UB4 10 mET SMS5 » vers un zonage « UB4 7 mET SMS5 » sur les secteurs mentionnés ci-dessus.

61. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM– Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitat pavillonnaire dans toute la commune

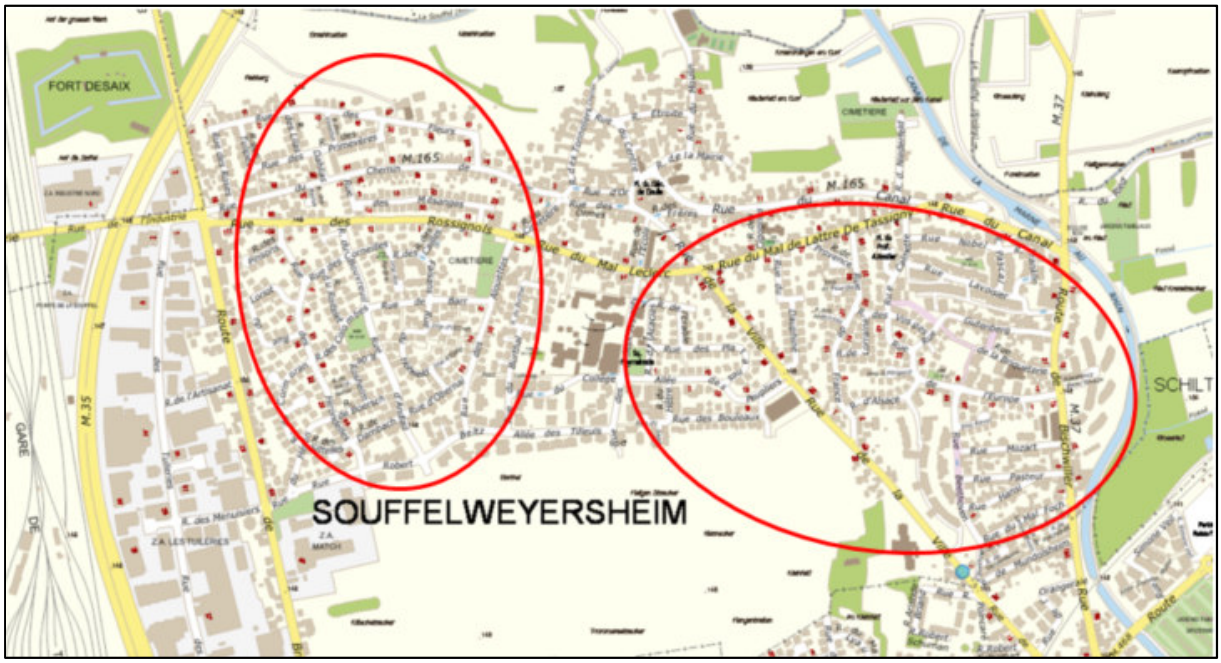
a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre d'une démarche menée sur l'ensemble de la commune de Souffelweyersheim et portant sur l'articulation entre espaces bâtis et espaces de nature ainsi que sur l'articulation entre les différentes typologies de bâtis, ont été identifiés dans le cadre de la présente procédure :

- des espaces végétalisés pouvant être préservés ;
- des limites de zones à vocation d'habitat pouvant être redéfinies ;
- des zones à vocation d'habitat pouvant être recatégorisées.

Les évolutions expliquées ci-après s'inscrivent dans cette démarche.

La commune de Souffelweyersheim est majoritairement composée de secteurs d'habitats pavillonnaires.



Localisation des secteurs d'habitats pavillonnaires sur la commune de Souffelweyersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, ces secteurs sont classés au règlement graphique du PLU en zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 ».

Principalement supports de maisons individuelles, ces secteurs font de plus en plus face à l'arrivée de nouveaux projets d'habitats collectifs composés de constructions dont le gabarit et l'emprise créent des différences de typologies entre bâti existant et nouvelles constructions.

Le contexte actuel oblige les collectivités à rendre cette densification urbaine possible au regard notamment :

- des besoins de la collectivité en matière de logements,
- des objectifs communaux de production de logements locatifs sociaux (LLS) portés par la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU),
- de l'objectif national de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles, de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) porté par la Loi Climat et Résilience.

Néanmoins, cette optimisation foncière ne doit pas se faire au détriment du cadre de vie des habitants. Un équilibre doit être trouvé entre construction de nouvelles opérations de logements et préservation des espaces de nature en ville.

Dans ce cadre, il est proposé de reclasser certains secteurs en zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA5 ». Le zonage UCA5 permet des opérations d'habitat collectif dans une logique de gestion économe du foncier, tout en veillant au maintien d'une part d'espaces perméables à l'échelle des parcelles, favorables au cadre de vie des habitants.

Ce reclassement ne concerne pas le secteur localisé à l'Ouest de la commune autour des rues Calmette, Lavoisier, Nobel, Franklin et Pascal, qu'il est proposé de laisser en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 ». Les parcelles dans ce secteur sont étroites et présentent une surface moins importante que dans le reste des secteurs classés sur la commune en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA ».

Par ailleurs, il est également proposé de reclasser en zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB6 » un secteur actuellement classé en zone urbaine à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 », sur la partie Nord de la rue du Chemin de Fer et de la rue des Fleurs. Ce secteur est listé dans le point n° 31 du présent document.

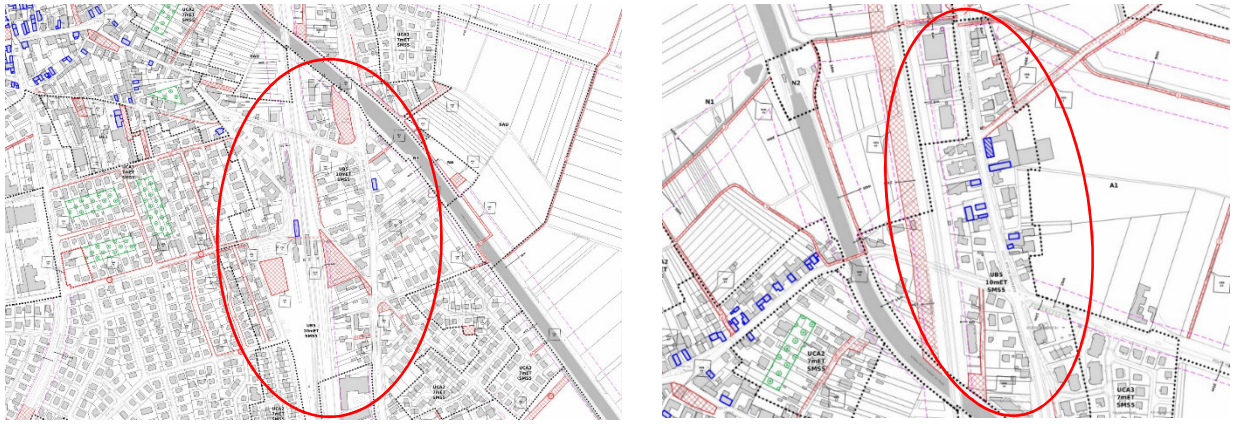
b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser plusieurs zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA3 » existantes en zones urbaines à vocation d'habitat pavillonnaire « UCA5 » sur les secteurs concernés.

61a. Commune de VENDENHEIM – Encadrement de la constructibilité des secteurs de faubourg, route de Brumath

a. Présentation – Explications – Justifications

Les zones à dominante d'habitat situées à proximité de la route de Brumath à Vendenheim et de sa gare sont classées en zone UB5. Cette zone vise à favoriser le développement de l'habitat à proximité des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, à proximité des axes de desserte des transports en commun.



Extrait du règlement graphique du PLU opposable localisant les UB5 10m ET à Vendenheim (Sud et Nord du Canal de la Marne au Rhin (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cet objectif reste porté par les collectivités. Néanmoins, la configuration des parcelles et ainsi que la pression foncière actuelle génèrent des opérations de densité supérieure à celle projetée au sein du POA Habitat. Les dernières études de faisabilité font état d'opération de plus 150 logements à l'hectare sur ce secteur.

Aussi, la commune de Vendenheim souhaite encadrer davantage les futurs projets de manière à allier production de logements et qualité du cadre de vie.

Des opérations d'habitat sont en cours de réalisation dans les mêmes configurations que celles proposées à Vendenheim dans le cadre de la modificaiton n°4 du PLU :

- À Eckbolsheim, 6 Rue des Champs : le projet consiste en la construction de 18 logements dont 9 logements locatifs sociaux ;



Insertion du bâtiment projeté au 6 rue des Champs à Eckbolsheim (Source : PC validé, Bartholdi Groupe)

Cet exemple sur la commune d'Eckbolsheim illustre la capacité de la zone UB5, de ses dispositions règlementaires, accompagnée d'une une hauteur maximale au règlement graphique à 7m ET, de produire des projets qui contribuent aux orientations fixées en matière densité et de production de logement solcial du volet Habitat de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette évolution proposée de la hauteur à Vendenheim vise ainsi à produire un développement cohérent et favoriser la poursuite de la mutabilité du tissu urbain, tout en favorisant l'acceptabilité des projets par les habitants. La production de logements sur le territoire ne doit pas se faire au détriment de la qualité et du cadre de vie des habitants actuels et futurs. La réduction de la hauteur dans ce secteur contribuerait à l'atteinte de ces objectifs.

Enfin, le besoin en équipements publics et des services doit aussi être anticipé pour assurer la qualité des services publics et un accueil satisfaisant pour tous.

L'objectif de cette modification n'est donc pas de figer le secteur de toute évolution / mutation mais bien de poursuivre le développement de la commune, en recherchant un équilibre fin entre qualité des constructions, acceptabilité des habitants, densité suffisante pour une commune dynamique telle que Vendenheim, accès à des espaces de nature et de respiration et réponse aux besoins en logement dans la métropole pour les habitants actuels et futurs, notamment en logements locatifs sociaux.

Un contrat de mixité sociale (CMS) a récemment été signé de manière tripartite entre la commune de Vendenheim, l'Eurométropole de Strasbourg et l'Etat le 20 décembre 2023.
Ce contrat, conclue pour la période triennale 2023 – 2025, permet à la commune de disposer d'une réduction de ces objectifs de production de LLS moyennant le respect des engagements pris lors de la signature de ce document en matière d'action foncière par exemple. Ce CMS réduit le taux de rattrapage légal de 33 à 25%.

Diverses opérations sont déjà programmées à court terme, permettant à la commune l'atteinte de ses objectifs. Ces opérations sont notamment situées dans le secteur Nord de la ZCN, en cours de requalification à dominante d'habitat. Une autre opération, située rue de la Forêt, au sein de la zone UB5, dont le chantier a débuté fin 2023, va permettre de produire 18 logements, dont 8 logements en LLS.

La zone UB5 reste en revanche cohérente sur ce secteur, le long de la route de Brumath, au vu de la proximité de la gare de Vendenheim et de son pôle d'échange.

Aussi, il est proposé de modifier la hauteur maximale autorisée en zone UB5 à Vendenheim, de 10m à 7m ET. Cette modification concerne environ 16% des zones mixtes de la commune (UA, UB, UC, IAU, IIAU).

Il est rappelé que la servitude d'urbanisme « secteur de mixité sociale » s'applique sur la zone UB5. La modification ne vient pas modifier les SMS actuellement en place sur la commune de Vendenheim, et notamment sur cette zone à savoir le SMS5. Pour toute opération de 5 logements ou plus, il est exigé 40% de logements sociaux.

À noter que la modification ne concerne pas la zone UB5 12m ET, c'est-à-dire la partie Nord de la ZCN requalifiée, cette dernière faisant l'objet d'un programme spécifique.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le règlement graphique est modifié afin de réduire la hauteur maximale autorisée en zone UB5 route de Brumath à Vendenheim de 10 à 7m ET.

62. Commune de FEGERSHEIM – Ajustements de règles relatives aux abris de jardin et aux piscines dans la marge de recul par rapport à la RM83

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Fegersheim est bordée, sur sa limite Ouest, par la route métropolitaine 83.
L'existence de cette route génère un recul de 35 m inconstructible qui impacte les quartiers résidentiels situés le long de la voie.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'implantation des constructions – des logements, pour la plupart – suit le recul, et seuls les espaces de jardin se trouvent à l'intérieur de cette marge de recul.

Voulant faire usage de ces jardins, plusieurs particuliers qui habitent le long de la RM83 ont demandé à pouvoir construire des abris de jardin et des piscines au sein des espaces situés dans la marge de recul.

La commune de Fegersheim souhaite accéder à leur demande, afin qu'ils puissent pleinement jouir de leur jardin, malgré la proximité de la route.
S'il est important que les constructions à usage d'habitation respectent une certaine distance par rapport à la RM83, les constructions annexes et de moindre ampleur peuvent bénéficier d'une exception à ce recul.

Il est donc proposé d'ajouter une disposition particulière, pour la commune de Fegersheim et plus particulièrement pour les zones résidentielles UCA4 situées le long de la RM83, autorisant la construction d'abris de jardin et de piscines au sein de la marge de recul édifiée par rapport à la voie.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification, dans le règlement écrit du PLU, de l'article 2 du règlement de la zone UCA, afin d'autoriser, dans les zones UCA4 situées le long de la RM83 à Fegersheim, les abris de jardin et les piscines.

62a. Commune de GEISPOLSHEIM - Précision des principes d'aménagement et de la programmation de la zone à urbaniser, rue du Tramway

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future de la rue du Tramway (environ 2 ha) est située au Nord-Ouest de Geispolsheim Village, entre la zone urbanisée et les espaces agricoles de la commune. Cette zone est destinée à accueillir, à court-moyen terme, un quartier à dominante d'habitat.


GEISPOLSHEIM
R.M.221
Route d'Entzheim
R. de la Porte-Basse
Rue des Fleurs
R.M.84
R.M.284
R. de Hattisheim
Rue de Lipsheim
Rue des Pâquerettes
R. des Ormes
Rue des Chênes
Rue des Saules
Rue des Acacias
Rue des Mûriers
Rue du Moulin
Rue du Tramway
R. de la République
R. Ste-Jeanne d'Arc
R. des Oliviers de Wenheck
R. des Artisans
Rue des Alouettes
Rue des Bouvreuils
Rue des Primevères
Rue des Violettes
Rue des Muguets
Rue des Peupliers
Rue du Château
Rue du Vignoble
Rue du Hohwald
Rue du Schloessgarten
Rue du Verger
Rue du Pâturage
Rue du Stade
Rue du Tilleul
Rue du Cimetière
Rue du Presbytère
Rue du Château d'Eau
Rue du Général Leclerc
Rue du Maréchal Foch
Rue du Maréchal Joffre
Rue du Maréchal Leclerc
Rue du Maréchal Lyautey
Rue du Maréchal Mac Mahon
Rue du Maréchal Pétain
Rue du Maréchal Pétain
Rue du Maréchal Pétain

Aussi, il est proposé de renforcer les principes suivants :

En matière de desserte et d'organisation viaire :

Les voiries sur lesquelles doit se raccrocher le projet sont aujourd'hui insuffisantes pour supporter une nouvelle urbanisation. La commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg veulent s'assurer de la capacité des voiries à absorber des flux de véhicules supplémentaires. Une condition d'aménagement du secteur est donc introduite, et impose l'inscription des travaux de voirie au programme pluriannuel d'investissement de l'Eurométropole de Strasbourg avant toute urbanisation du site. Cela permet de s'assurer de la réalisation effective des aménagements de voirie prévus dans l'OAP.

Des précisions sont également apportées à propos de la desserte principale du site de projet qui devra être assurée, depuis la route d'Entzheim, par la partie Est de la rue du Tramway et le chemin rural à aménager.

En raison des dimensions de la rue des Tulipes et des incidences que pourrait avoir une nouvelle opération d'aménagement sur les quartiers alentours, la liaison entre le projet et la rue des Tulipes sera dédiée aux modes doux (piétons-cycles). Cette liaison pourra ainsi se connecter à la rue du Tramway qui constitue un axe cyclable structurant à l'échelle de la commune.

En matière de traitement de l'interface entre les espaces nouvellement urbanisés et l'espace agricole :

Une lisière végétalisée au Nord du projet est prévue dans l'OAP afin de disposer d'un espace tampon paysager entre l'espace agricole et la future opération. L'épaisseur minimale de cette bande végétale, prévue initialement à 5 mètres minimum, est augmentée à une vingtaine de mètres au minimum. Cette proposition fait suite à un retour d'expérience sur une autre opération d'aménagement sur la commune de Geispolsheim où une bande similaire de 10 mètres d'épaisseur était prévue et s'est révélée insuffisante au regard de l'objectif recherché.

En termes de programmation du projet :

Le projet consistant en une opération à dominante d'habitat, l'apport de population supplémentaire est à anticiper. Les collectivités interrogent l'impact du projet notamment sur les équipements scolaires et périscolaires. C'est pourquoi, il est demandé dans l'OAP au porteur de projet de démontrer que la capacité d'accueil des équipements sur le territoire communal est suffisante pour absorber cette nouvelle opération. Il s'agit ici d'assurer la bonne intégration des nouveaux habitants du quartier au sein de la commune.

Si la nécessité d'un tel équipement émerge, la programmation intègre la possibilité d'implanter un nouvel équipement au sein de l'opération.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification de la partie écrite de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Rue du Tramway ».

62b – Commune de LAMPERTHEIM - Précision des principes d'aménagement et de la programmation de la zone à urbaniser, rue de la Poste

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Lampertheim dispose de plusieurs zones à urbaniser sur son ban :

- La zone IAU au Nord-Ouest sur le secteur dit du « Niefernthal » ;
- La zone IAU à l'Ouest, déjà urbanisé depuis plusieurs années (lotissement du Kolbsenbach) ayant permis la production de plus d'une centaine de logements ;
- La zone IAU au Sud-Est, rue de la Poste.

Cette dernière est située à l'extrémité Sud Est de la commune de Lampertheim, en limite de ban communal de Mundolsheim.



De gauche à droite : localisation du secteur et extrait du règlement graphique du PLU (Sources : Google Maps et Eurométropole de Strasbourg)

La commune de Lampertheim est proche d'atteindre 3 500 habitants, synonyme de bascule dans la commune dans le périmètre de l'article 55 de la loi SRU. Dans ce cas, elle devra rattraper son retard en matière de logements sociaux dans son parc de résidences principales. La commune démontre déjà cette volonté en ayant adopté début 2022 en conseil municipal une charte pour un habitat de qualité et un aménagement maitrisé.

A terme, ce secteur, d'une superficie de près d'1,3 ha, pourrait accueillir une cinquantaine de nouveaux logements et ménages et plus d'une centaine de nouveaux habitants. Cette zone est éloignée du centre villageois de Lampertheim, de ses équipements, services et commerces, et ne dispose donc pas des équipements nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle sur la commune de Lampertheim.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble, il apparaît indispensable de bien prendre en considération les besoins en équipements du secteur, quelque soit la nature de ces équipements. Si ces besoins ne sont pas anticipés avant toute éventuelle urbanisation de ce secteur, des impacts négatifs, aussi bien pour les nouveaux habitants que pour les habitants actuels de la commune, pourraient être constatés.

C'est dans ce contexte qu'il est souhaité un renforcement de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur d'extension Sud-Est », afin de garantir à la fois la bonne prise en compte de ces enjeux, mais également la qualité urbaine dans le cadre d'un éventuel futur projet sur ce secteur.

S'agissant de la desserte et de l'organisation viaire :
Les voiries sur lesquelles doit se raccrocher le projet sont aujourd'hui insuffisantes pour supporter une nouvelle urbanisation. La commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg veulent s'assurer de la capacité des voiries à absorber des flux de véhicules supplémentaires. Une condition d'aménagement du secteur est donc introduite, et impose l'inscription des travaux de voirie au programme pluriannuel d'investissement de l'Eurométropole de Strasbourg avant toute urbanisation du site. Cela permet de s'assurer de la réalisation effective des aménagements de voirie prévus dans l'OAP.

S'agissant de la programmation du projet :
Le secteur est ciblé pour une opération à dominante résidentielle. Comme précisé ci-avant, l'arrivée d'une population nouvelle doit nécessairement être anticipée. Aussi, l'OAP est complété afin de demander au porteur de projet de démontrer que la capacité d'accueil des équipements sur le territoire communal est suffisante pour absorber cette nouvelle opération. Il s'agit ici d'assurer une réponse cohérente et satisfaisante aux besoins des futurs habitants du secteur.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de modifier l'OAP sectorielle « Secteur Sud-Est » à Lampertheim, afin de renforcer les orientations écrites sur les parties « desserte et organisation viaire » et « programmation ».

63. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Pérennisation de l'ambiance urbaine, route de Lyon

a. Présentation – Explications – Justifications

Au Nord de la route de Lyon, les constructions existantes sont disparates. On y observe des collectifs, des maisons individuelles, des constructions de l'époque allemande ou de l'entre deux guerres mondiales.

Les prospects ne présentent pas de cohérence particulières, des constructions disposent de jardin de devant, d'autres sont implantées avec des reculs, tandis que d'autres sont tout ou partie implantées sur les voies et emprises publiques.

Pourtant, sur la partie Sud de cette portion de la route de Lyon, une ligne de construction a été institué au règlement graphique.



Localisation de la ligne de construction à supprimer, route de Lyon
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette ligne de construction ne se justifie pas au regard des constructions et est de nature à compromettre la diversité des formes urbaines existantes, au détriment de l'ambiance de rue.

Il est donc proposé de supprimer la ligne de construction du règlement graphique située au Nord de la route de Lyon.

Le règlement de la zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), qui identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation est tout à fait à même de règlementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but de supprimer cette ligne de construction du règlement graphique située au Nord de la route de Lyon.

64. Commune de LA WANTZENAU – Ajout d'une disposition règlementaire relative aux clôtures dans les espaces naturels et agricoles

a. Présentation – Explications – Justifications

Près de 80 % de la superficie de la commune de La Wantzenau est composée de surfaces agricoles et naturelles. La commune est ainsi traversée par de nombreux chemins ruraux (plus de 160 km de chemins ruraux desservent ces zones).

Néanmoins, ces chemins se retrouvent par nature assez étroits et l'accessibilité des engins agricoles aux exploitations est fortement contrainte. De ce fait, l'apposition de clôtures le long de ces chemins, en limite d'emprise publique, rend la circulation des véhicules agricoles plus complexe. Les agriculteurs rencontrent alors de réelles difficultés pour se déplacer au sein des chemins ruraux et d'exploitation.

Ainsi, et en vue d'améliorer l'accessibilité de ces derniers, il est proposé d'ajouter une disposition particulière au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles obligeant un recul des clôtures d'au-moins 3 m à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. Cette règle sera appliquée uniquement sur la commune de La Wantzenau.

b. Traduction dans le PLU

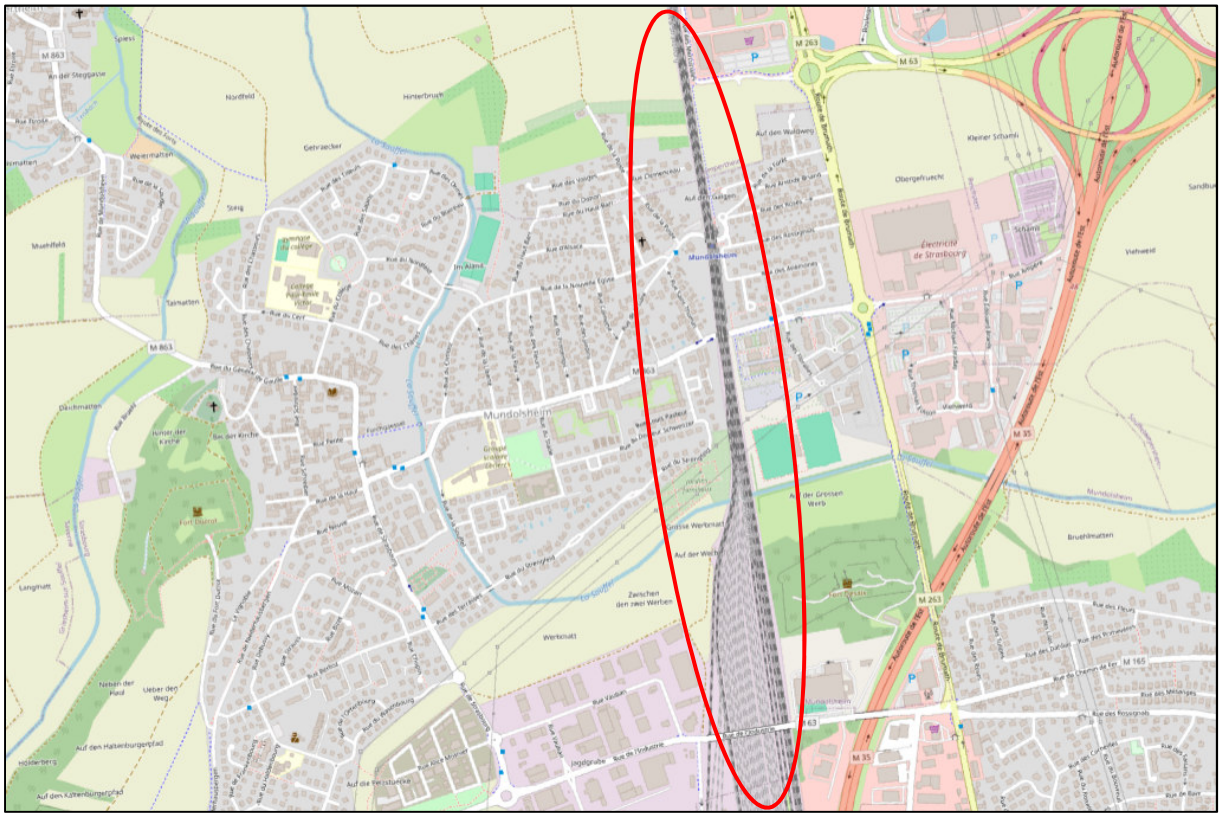
En conséquence de l'exposé ci-avant, une règle est ajoutée au sein de l'article 6 des dispositions applicables aux zones agricoles A et naturelles N, au sein des dispositions particulières :

« Dans la commune de La Wantzenau, le recul des clôtures à respecter est d'au-moins 3 m à compter de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation. »

64a. Commune de MUNDOLSHEIM – Encadrement de la constructibilité le long de la voie ferrée

a. Présentation - Explications – Justifications

L'enveloppe urbaine de la commune de Mundolsheim est traversée du Nord au Sud par un faisceau ferroviaire, support des lignes Strasbourg-Paris et Strasbourg-Haguenau notamment. En effet, la commune s'est urbanisée autour de la gare, de part et d'autre de la voie ferrée.



Plan de localisation (sources: OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

Afin d'empêcher les constructions à proximité directe des axes ferroviaires, le PLU prévoit sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) des marges d'in-constructibilité.

Ces marges diffèrent en fonction que l'on se situe au sein, ou en dehors de l'enveloppe urbaine, au milieu d'espaces naturels ou agricoles. Communément le PLU instaure une marge de recul de 25 mètres au sein des zones agricoles « A » ou naturelles « N », 15 mètres dans les zones à urbaniser « AU » et 6 mètres au sein des zones urbaines « U ».

Le choix d'instaurer en zone urbaine « U » une marge de recul de 6 mètres par rapport au pied du talus de la voie ferrée, correspond à la distance définie par la servitude d'utilité publique de type « T1 ».

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Les servitudes ferroviaires sont établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. Elles représentent une charge pour les riverains du chemin de fer et engendrent :

- Des interdictions ou limitations d'occupation et d'utilisation du sol,
- Des prérogatives au bénéfice des exploitants ferroviaires.

Les servitudes ferroviaires sont définies essentiellement par les articles L.2231-3 et suivants du Code des transports.

La servitude d'utilité publique de type « T1 » est une servitude ferroviaire qui grève les propriétés riveraines des voies ferrées. Elle fixe des distances minimales à respecter concernant les terrassements, excavations ou fondations (articles L.2231-5 et R. 2231-5 du Code des transports) :

« Des distances minimales par rapport à l'emprise de la voie ferrée ou, le cas échéant, par rapport à l'ouvrage d'art, l'ouvrage en terre ou la sous-station électrique doivent être respectées.

Lorsque la voie se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, la distance est égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Il est interdit de réaliser, dans une distance inférieure à 50 mètres de l'emprise de la voie ferrée et sans la mise en œuvre d'un système de blindage, tout terrassement, excavation ou fondation dont un point se trouverait à profondeur égale ou supérieure aux deux tiers de la longueur de la projection horizontale du segment le plus court le reliant à l'emprise de la voie ferrée. »

Conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : *« Doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent chapitre »,* la servitude de type « T1 » ainsi que l'ensemble des servitudes existantes sur le territoire de l'EMS sont reportées dans le tome n°1 des annexes du PLU de l'EMS.

Elles figurent notamment sur des plans intitulés « Plan des servitudes d'utilité publique » qu'il est possible de consulter directement depuis le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg, et dont voici un extrait sur le secteur concerné par ce point :



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU de l'EMS - Servitude de type "T1" entourée en rouge (source : Eurométropole de Strasbourg)

Aujourd'hui le règlement graphique du PLU sur Mundolsheim affiche une marge de recul de 6 mètres par rapport à la voie ferrée sur l'ensemble de la frange Ouest et sur une partie de la frange Est des zones urbaines « U » de la commune. L'autre part de la frange Est, également classée en zone urbaine « U », est quant à elle concernée par une marge de recul de 25 mètres.

Cette marge de recul de 25 mètres se situe parfois en limite des constructions existantes, et empêche donc toute possibilité d'extension : aménagement d'une véranda, d'une piscine etc. Au contraire, le reste des constructions sur les franges Est et Ouest est concerné par une marge de recul de 6 mètres qui ne se situe pas en limite de construction et qui rend possible ce type de travaux.



Extrait du règlement graphique du PLU (source: Eurométropole de Strasbourg)

Au regard de l'ensemble des éléments mentionnés ci-avant et en accord avec la SNCF gestionnaire du faisceau ferroviaire, il paraît opportun d'uniformiser la marge de recul par rapport à la voie ferrée et ainsi la passer à 6 mètres au sein de toutes les zones urbaines « U » de la commune de Mundolsheim.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une marge de recul de 6 mètres par rapport à la voie ferrée au sein de toutes les zones urbaines « U » de la commune de Mundolsheim.

64b. Commune de STRASBOURG – Quartier Hautepierre – Ajustement d'une disposition règlementaire lié à l'A351, avenue Pierre Corneille

a. Présentation - Explications – Justifications

La présente modification concerne le seceteur « Peugeot », avenue Pierre Corneille, entre les arrêts de tram « Paul Eluard » et « Dante », dans le quartier de Hautepierre, au Nord de la M351.



Localisation du secteur, avenue Pierre Corneille (Source : Google Maps)

Le site de la concession Peugeot, donc l'activité a cessé depuis plusieurs 2016, fait actuellement l'objet d'une requalification pour un usage à dominante résidentielle. Ces opérations de renouvellement, réalisées sur des espaces quasi totalement artificialisées, permettent de répondre à divers objectifs :

- Construire la ville sur la ville : ce site participe au développement au sein de l'enveloppe urbaine et à la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ;
- Désimperméabiliser une part d'emprise foncière au sein du tissu urbain ;
- Répondre aux besoins de logements.



Concession Peugeot en 2015 (Source : Google Street View)

Toutefois, le site, en zone UD2a, est actuellement impacté par une marge de recul de 100m à compter à partir de l'axe de la M351 interdisant les habitations et l'hébergement hôtelier au rez-

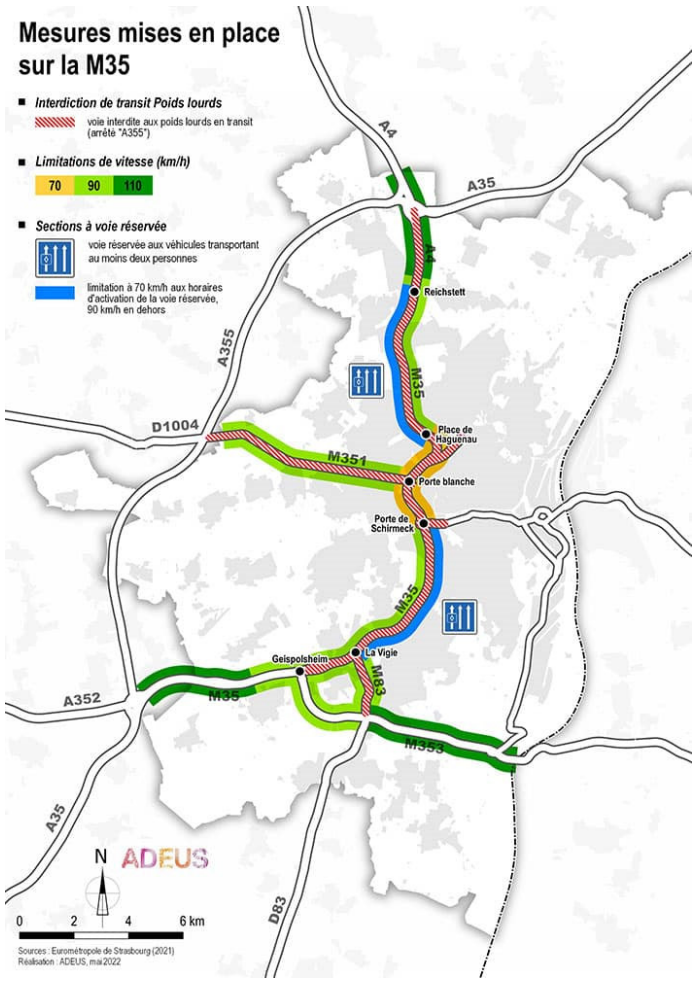
de-chaussée (article 1 du règlement écrit, zone UD) et contraignant l'achèvement de l'opération de requalification du secteur.

Le secteur est à proximité immédiate d'arrêts de TCSP (tram A et D), permettant aux habitants du secteur de se rendre aisément au centre-ville de Strasbourg par exemple.

Le site est également en contact de différents commerces, services et équipements autour du site : Hypermarché Auchan et sa galerie commerciale, CHU de Hautepierre, Zénith de Strasbourg – Eckbolsheim, etc. Les futurs habitants du secteur pourront ainsi bénéficier de la proximité de ces aménités.

Aussi, il est proposé la marge de recul au règlement écrit de 100 à 60m pour les habitations. Cet ajustement correspond au recul des bâtiments déjà existants au sud de l'avenue Pierre Corneille.

Depuis la mise en place du Contournement Ouest de Strasbourg (COS) et l'arrêté « A355 » interdisant le trafic de transit notamment sur l'axe de la M351, le trafic de poids lourds sur le secteur connaît des baisses non négligeables. Le trafic VL connaît également des baisses significatives (source : observatoire de la M35, ADEUS).



Cartographie des mesures mises en place sur la M35 (source : Observatoire de la voie métropolitaine M35, ADEUS)

Les enjeux de santé environnementale liés à la qualité de l'air sont pris en compte par le dispositif réglementaire dans le cadre du volet Air climat énergie mis en place par la modification n°3 du PLU. Le futur projet devra respecter :

- Les principes d'aménagement énoncées dans l'OAP Air climat énergie (ACE) ;
- L'alinéa 9 de l'article 15 des dispositions applicables à toutes les zones, au sein du règlement écrit, édictant des règles à respecter sur la conception des nouveaux bâtiments.

b. Traduction dans le PLU

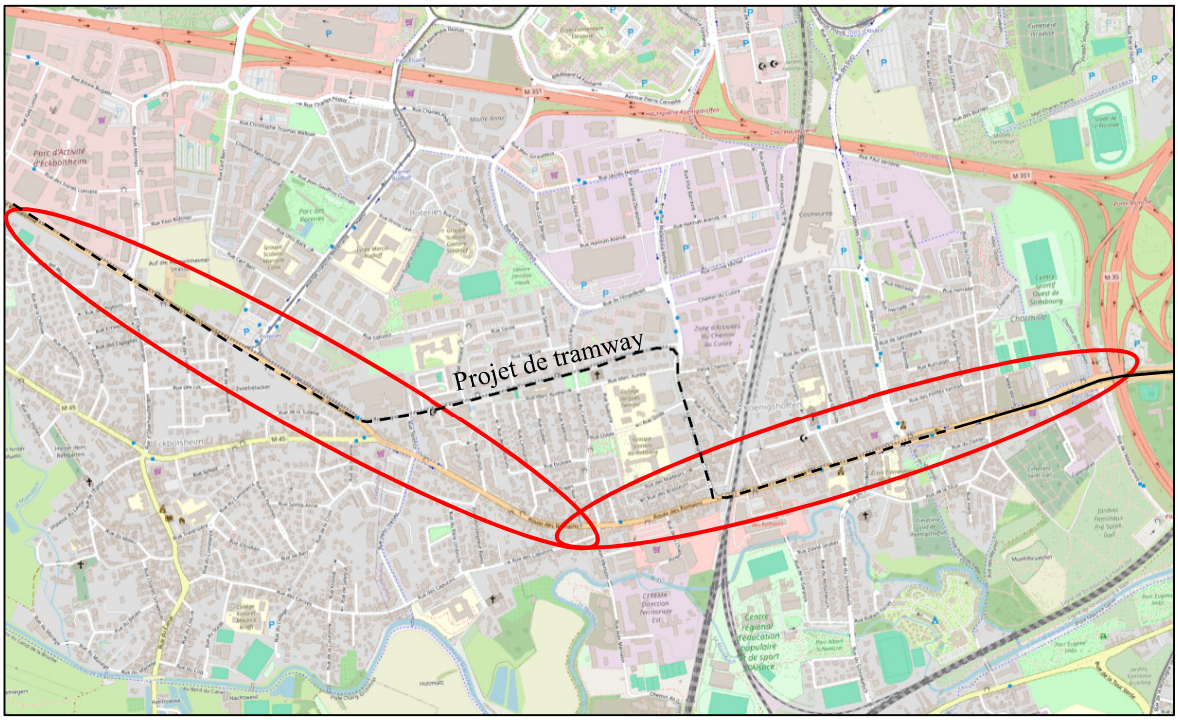
Il est proposé de modifier le règlement écrit afin de réduire la marge de recul de 100 à 60m au sein de l'article 1 du règlement écrit de la zone UD2a pour les habitations.

En conséquence de l'exposé ci-avant, le règlement écrit est modifié à l'article 1 des dispositions applicables à la zone UD :
« Sont interdits :
3. Dans la zone UD2a :
*Les habitations en rez-de-chaussée ainsi que celles situées dans une bande de ~~100~~ **60** mètres comptée depuis l'axe de l'A351. »*

64c. Commune de STRASBOURG – Quartier Koenigshoffen - Encadrement de la constructibilité d'un ilot urbain formé par la route des Romains, la rue Virgile et la rue Térence

a. Présentation - Explications – Justifications

Le quartier de Koenigshoffen est traversé d'Est en Ouest par un axe structurant matérialisé par la route des Romains. Cet axe a été fléché pour être, sur certaines portions, le support du projet d'extension de la ligne de tramway Ouest Strasbourg-Eckbolsheim-Wolfisheim.



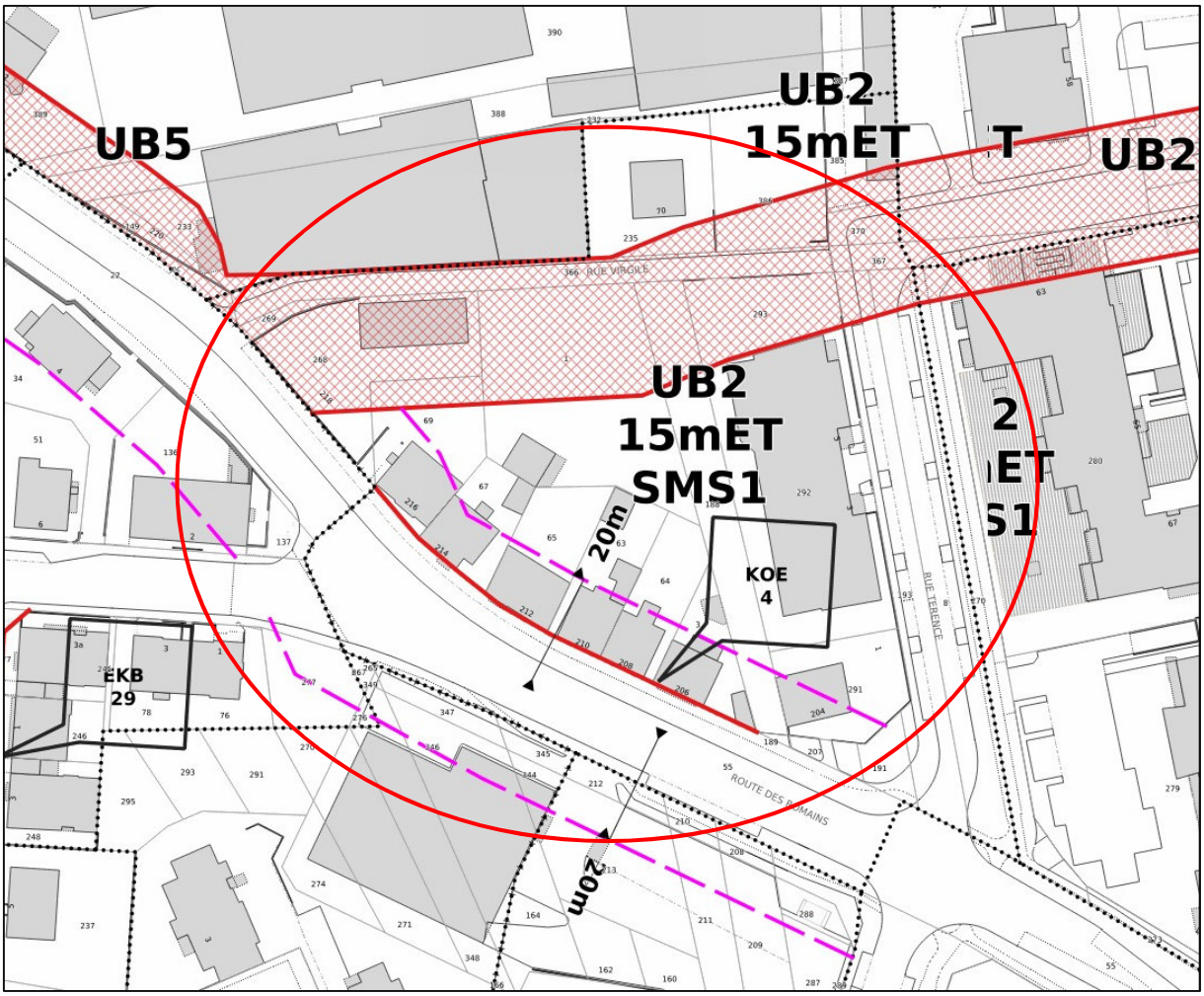
Plan de localisation (sources: OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

En anticipation de ce projet d'extension de la ligne de tramway, avant que son tracé exact ne soit défini, plusieurs dispositions règlementaires ont été inscrites au règlement graphique du PLU : emplacements réservés et marges de recul notamment.

Un ilot d'une surface d'environ 0,65 ha entouré par la route des Romains, la rue Vigile et la rue Térence, est grevé :

- Au Nord par l'emplacement réservé ER KOE 5, au bénéfice de l'EMS et destiné notamment à l'élargissement de la rue Vigile pour permettre le passage du tramway ;
- Au Sud par l'emplacement réservé ER KOE 4, au bénéfice de l'EMS et destiné à l'élargissement de la route des Romains ;
- Au Sud par une marge de recul et d'in-constructibilité de 20 mètres par rapport à la route des Romains.

Ces éléments sont illustrés sur l'extrait du règlement graphique du PLU ci-dessous :



Extrait du règlement graphique du PLU – Emplacements réservés matérialisés en rouge et marge de recul matérialisée par des tirets fuchsia (source : Eurométropole de Strasbourg)

L'accumulation de ces outils règlementaires contraint la constructibilité de l'ilot sur la partie Nord et la partie Sud, sur une emprise totale d'environ 0,3 ha soit environ 50% de la surface totale de l'ilot.

En effet, d'une part l'emplacement réservé au Nord empêche toute constructibilité allant à l'encontre du projet d'extension de la ligne de tramway. D'autre part, l'extension des constructions existantes et/ou toute reconstruction en cas de démolition d'un bâti existant sont interdites à l'intérieur de la marge de recul, au Sud de l'ilot.

Cette marge de recul avait été inscrite pour garantir un recul des constructions en vue du projet d'extension de la ligne de tramway vers l'Ouest, et ainsi préserver les futures constructions des nuisances sonores liées au passage du tramway. Bien qu'elle soit toujours justifiée le long des portions de la route des Romains concernées par le projet d'extension du tramway, elle ne l'est plus sur la portion entre la rue Térence et la rue Virgile, étant donné que le projet de tramway prévoit d'emprunter la rue Virgile, au Nord de la route des Romains.

Étant donné le passage du projet d'extension de la ligne de tramway sur l'emprise de la rue Virgile au Nord, l'EMS considère que la marge de recul sur la partie Sud de l'ilot n'est plus justifiée. En effet, il paraît pertinent d'un point de vue urbain de laisser la possibilité aux

constructions d'évoluer et se développer en front de la route des Romains au Sud et de fait garantir leur recul par rapport à la future ligne de tramway au Nord, afin de préserver les futures constructions des nuisances sonores liées au passage du tramway.

Néanmoins, l'EMS propose de conserver la marge de recul sur la partie Sud étant donné que le secteur est majoritairement couvert par du stationnement lié à une activité commerciale, et qu'il est moins contraint d'un point de vue urbain.

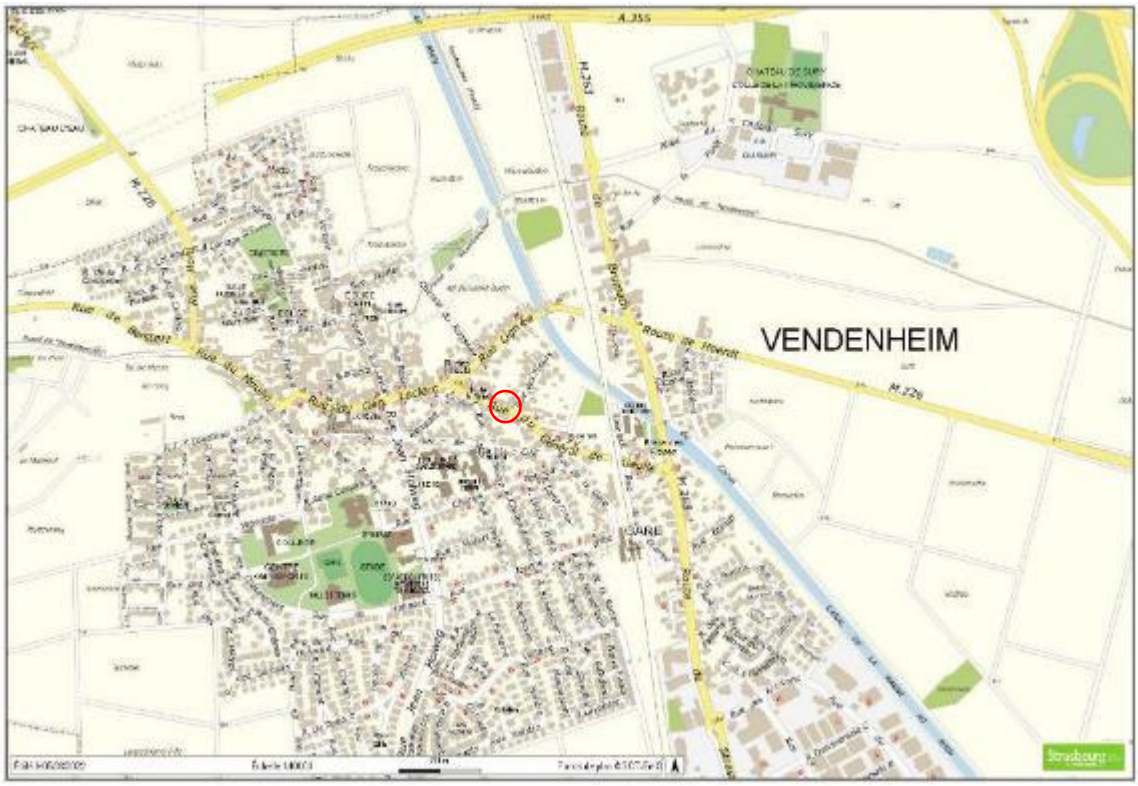
b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour supprimer la marge de recul par rapport la route des Romains sur la partie Nord, entre la rue Vigile et la rue Térence.

65. Commune de VENDENHEIM – Sécurisation de la voie piétonne, rue du Général de Gaulle

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site est localisé au sein du centre-villageois de la commune de Vendenheim, rue du Général de Gaulle, à proximité de l'intersection avec la rue des Fleurs.



Localisation de la ligne de construction à implanter, rue du Général de Gaulle
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au n° 11, la façade sur rue est située plus en avant, réduisant de fait la largeur disponible pour le trottoir à 0,90 m contrairement au reste de la rue, à 1,80 m de largeur (1,50 m entre le mur et la rambarde de sécurité). Ainsi, l'accessibilité y est fortement réduite, notamment pour les personnes à mobilité réduite, ces dernières devant disposer au minimum d'1,40 m (Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Par ailleurs, le secteur étant situé dans le noyau villageois, de nombreux commerces se situent à proximité du site, à l'Ouest de ce dernier :

- boulangerie ;
- restauration ;
- supermarché ;
- pharmacie ;
- etc.

De plus, une école maternelle et élémentaire est située au Sud-Ouest du secteur. À ce titre, une largeur trop étroite du trottoir peut présenter un risque pour la sécurité des habitants lors de leurs déplacements.



Capture d'écran – bâti réduisant l'accessibilité piétonne, rue du Général de Gaulle (Google Street View)

Ainsi, en cas de démolition-reconstruction du bâtiment, il est souhaité d'élargir ce trottoir et d'aligner sa largeur à celle du reste de la rue afin d'améliorer le confort, la sécurité des habitants et d'accroître l'accessibilité des PMR. Pour cela, il est proposé d'inscrire une ligne de construction au n° 11 rue du Général de Gaulle, prenant comme référence le bâtiment situé 9 rue du Général de Gaulle.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une ligne de construction est apposée au sein du règlement graphique au 9 et 11 rue du Général de Gaulle.

66. Commune de VENDENHEIM – Pérennisation des dispositions relatives aux clôtures, Lotissement les Portes du Kochersberg

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Vendenheim a récemment connu une opération d'aménagement d'envergure au travers de l'Ecoquartier « Les Portes du Kochersberg », d'une superficie d'environ 8,7 ha, sur la partie Ouest du ban communal. Cette opération, composée de près de 350 logements, a été débutée en 2009 pour une réception de la première tranche en 2019.



Localisation du lotissement les Portes du Kochersberg (à gauche) et périmètre de l'opération (à droite)
(Source : Eurométropole de Strasbourg et SERS)

Dans le cadre de cette opération d'aménagement, il a été souhaité le développement d'une offre d'habitat nouvelle et diversifiée, avec des aménagements et une architecture de qualité.
La qualité du secteur repose ainsi en partie sur l'aménagement et la transition entre l'espace public et l'espace privé.

Afin d'encourager une image valorisante du quartier, les espaces privés doivent participer à une ambiance plantée de qualité. L'ambition originelle du lotissement était ainsi d'assurer une certaine continuité d'espaces jardinés. Cette ambition est permise par des prescriptions concernant les clôtures, en portant notamment une attention particulière sur leur transparence et à leur qualité.



Exemple d'aménagement des clôtures au sein du lotissement, favorisant la qualité visuelle du secteur
(Source : Lollier Ingénierie)

Ce traitement des limites permet de ce fait de définir l'ambiance générale du quartier et sa philosophie, ceci dans le but d'éviter une traversée de l'espace public bordé des deux côtés par des clôtures imposantes et opaques, n'assurant aucune perméabilité visuelle.

Le règlement du lotissement prévoyait des dispositions réglementant notamment l'implantation, la forme et la volumétrie des clôtures.
Néanmoins, le règlement du lotissement, d'une durée de 10 ans, est arrivé à échéance en avril 2022.

Aussi, il est proposé de reprendre les dispositions du règlement du lotissement concernant les clôtures, dans l'objectif de pérenniser l'ambiance paysagère particulière et spécifique au quartier.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, est ajouté au sein du règlement écrit du PLU des dispositions particulières aux clôtures concernant le lotissement « Les Portes du Kochersberg », article 11 des dispositions applicables aux zones IAUA :

Au sein du lotissement « Les Portes du Kochersberg » à Vendenheim :
Les murs pleins au-dessus de 40 cm de hauteur, les poteaux maçonnés ainsi que les haies taillées mono-spécifiques (thuya…) sont strictement interdits.

- *de manière générale les clôtures ne sont pas obligatoires si la limite du lot est matérialisée soit par des voliges ou des bordurettes et accompagnées d'une bande plantée en pleine terre. Les clôtures éventuelles seront composées soit de :*
    - *une clôture (sans mur bahut) type ganivelles châtaigniers ayant une hauteur totale maximale de 1,20 m ;*
    - *une clôture bois (sans mur bahut) de type naturelle autre que ganivelles (saules ou bois tressés, haies Benjes…) ayant une hauteur totale maximale de 1,20 m ;*
    - *un grillage simple torsion (sans mur bahut) ayant une hauteur totale maximale de 1,20 m si et seulement si celui-ci est intégré au milieu des plantations et non perceptible.*
- *si la clôture est en limite directe d'espace public minéral : trottoir en béton, voirie partagée ou place publique, ces deux cas seront possibles :*
    - *un mur bahut simple, non surmonté d'une grille et de hauteur maximale de 40 cm. Sa longueur maximale représente au maximum 50 % de la limite du lot sur trottoir, voirie partagée ou place ;*
    - *une grille métallique (sans mur bahut) à barreaudage vertical ayant une hauteur maximale de 1,20 m »*
    - *les clôtures type ganivelles d'une hauteur d'1,2 maximum.*

67. Eurométropole de STRASBOURG – Précisions des règles relatives aux abris de jardin, carports et clôtures, clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones et correction d'erreurs matérielles

a. Présentation – Explications – Justifications

Le PLU a un impact direct sur les autorisations d'urbanisme et donc les projets. En effet, les pièces règlementaires (règlement écrit et graphique, OAP…) comportent des prescriptions encadrant la constructibilité des parcelles et édictant certaines règles de construction s'appliquant aux bâtiments.

L'instruction des autorisations d'urbanisme, réalisée sur la base des pièces réglementaires, soulève parfois des difficultés dans l'interprétation des règles édictées.

Afin de limiter ces problématiques d'instruction, il est proposé d'apporter, de compléter, voire reformuler les règles s'appliquant aux constructions de moins de 10 m^2, aux carports et aux clôtures, suite à de nombreuses observations remontées par les communes et le service instructeur de l'Eurométropole de Strasbourg.

Traitement des abris de jardin :

Le zonage UCA couvre les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Le parti retenu pour cette forme urbaine vise à permettre à ces formes pavillonnaires d'évoluer sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation. Cette approche répond à différentes orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en particulier :

- proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous. L'habitat pavillonnaire permet de répondre aux attentes d'une partie des ménages, en particulier aux familles, que l'agglomération doit continuer de pouvoir accueillir ;
- s'enrichir de la diversité des territoires et y préserver le cadre de vie pour demeurer attractifs pour la population. L'objectif de la zone UCA est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire et d'y limiter les possibilités de densification par rapport à d'autres secteurs de l'agglomération.

La zone UCA combine donc des enjeux d'urbanisation et de préservation du cadre de vie des habitations.

Suite à l'interpellation de plusieurs de ses habitations, la commune de Fegersheim et d'Eckbolsheim souhaitent revoir, à l'intérieur de ses zones UCA, l'implantation des abris de jardin.

Dans le PLU actuel, sauf dispositions particulières énoncées dans le règlement de zone UCA, les abris de jardin doivent s'implanter soit sur une des deux limites séparatives et présenter une hauteur limitée précisée dans le texte, soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 m.

Les abris de jardin étant des constructions de moindre ampleur que les constructions à usage d'habitation, il est proposé de revoir leurs règles d'implantation, afin de leur permettre de

s'implanter à une distance plus faible des limites séparatives. Cela permet, en outre, de ne pas supprimer, lorsqu'elles existent, les haies plantées sur les limites séparatives.

Il est également proposé de pouvoir implanter ces abris de jardin sur deux limites séparatives, de manière à ce qu'ils puissent être installés sur les fonds de parcelle et limites séparatives latérales.

Ainsi, il est proposé d'autoriser, sur la commune de Fegersheim et d'Eckbolsheim, l'implantation des abris de jardin :

- soit en limites séparatives et présenter une hauteur limitée précisée dans le texte ;
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1 m.

Traitement des carports :

Dans les zones UCA, les constructions doivent présenter un recul inconstructible par rapport aux voies et emprises publique. Ces reculs peuvent toutefois comporter des places de stationnement aériennes.

Les communes de Fegersheim et d'Ostwald souhaitent modifier cette règle sur leur territoire, afin d'autoriser, dans ces reculs, les carports.

Cette demande intervient suite à la sollicitation de ces communes de la part de leurs habitants qui souhaitent rendre possible la couverture des places de stationnement se situant dans ces espaces.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 6 du règlement de zone UCA du règlement écrit, afin d'introduire une disposition particulière autorisant les carports dans les reculs des bâtiments exigés, spécifiquement dans les communes de Fegersheim et d'Ostwald.

Par ailleurs, la commune de Fegersheim souhaiterait, à l'instar des abris de jardin, laisser la possibilité aux habitants d'implanter leur carport soit en limites séparatives, soit à 1 m minimum de ces limites, afin de conserver les haies situées le long des limites séparatives si elles existent.

Il est donc proposé de modifier l'article 7 du règlement de la zone UCA du règlement écrit, afin d'introduire une disposition particulière permettant l'implantation des carports soit en limites séparatives, sous réserve d'observer des conditions de hauteur précisées au règlement écrit, soit à 1 m minimum de ces limites.

Traitement des clôtures :

Les clôtures, et les règles afférentes, font régulièrement l'objet de remarques, que ce soit de la part des porteurs de projet, des communes ou du service instructeur de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cela s'explique par l'importance des clôtures dans le paysage de la rue et sa structuration.

Concernant les clôtures, les évolutions suivantes sont proposées :

- le traitement différencié du portail dans la clôture.

Actuellement, le long de l'espace public, le portail fait l'objet des mêmes règles que le reste de la clôture. Dans le cas où les clôtures à claire-voie sont doublées d'une haie végétale, cette configuration ne permet pas de préserver une certaine intimité par rapport à l'espace public. On observe alors que des portails occultant la vue sont généralement mis en place.
Ces dispositifs occultant allant à l'encontre de la perméabilité visuelle visée par le PLU, il est proposé de préciser, au sein du tome 4 du rapport de présentation du PLU comportant l'exposé des motivations des pièces réglementaires, que la règle applicable au portail peut faire l'objet d'un traitement différencié dans son aspect par rapport au reste de la clôture mais doit rester en cohérence avec celle-ci.

- le traitement différencié des clôtures dans le cadre d'une extension / rénovation d'une clôture existante.
  Afin de tenir compte des clôtures existantes, édifiées selon des règles antérieures à celles du PLU en vigueur, et qui participent à une ambiance ou à un paysage de rue particuliers, la règle relative aux clôtures à l'article 11 traitant de l'aspect extérieur des constructions de chaque règlement de zone mixte à dominante d'habitat du PLU, comprend une disposition qui permet la rénovation de ces clôtures et le maintien de leurs gabarit et aspect initiaux.

  Ainsi, dans ces situations, les règles appliquées aux clôtures peuvent différer des règles édictées dans le PLU. Le rapport de la hauteur du mur bahut par rapport à la hauteur du dispositif à claire voie, qui est respectivement de 1/3 – 2/3, peut être adapté ; la hauteur d'un mur bahut existant peut être préservée en l'état et surélevée d'un dispositif à claire voie. En d'autres termes :
  - si la hauteur du mur bahut existant n'atteint pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, il n'est pas nécessaire de la rehausser, et un dispositif à claire-voie peut être installé directement au-dessus du mur existant ;
  - si la hauteur de ce mur bahut est supérieure au 1/3 de la hauteur totale, il n'est pas nécessaire de remettre à niveau le mur bahut, et un dispositif à claire-voie peut être installé directement au-dessus du mur existant.

  C'est pourquoi il est proposé d'ajouter à l'article 11 des règlements des zones mixtes à dominante d'habitat, traitant de l'aspect extérieur des constructions, la mention suivante : *Des dispositions différentes peuvent être imposées en cas de travaux de rénovation ou d'extension des clôtures existantes afin de garantir la cohérence de la rue depuis l'espace public*.

- la notion de claire-voie.
  Cette notion entrainant de nombreuses discussions avec les porteurs de projet, il est proposé de compléter la définition de la « claire-voie », dans le lexique du PLU. Il s'agit de préciser l'objectif attendu lors de l'installation d'une clôture à claire-voie, à savoir permettre une perméabilité visuelle entre espace privé et espace public. Afin de préciser l'attente des collectivités concernant cette perméabilité visuelle, il est également proposé de préciser le pourcentage minimal de vide demandé pour la partie à claire-voie. Ce pourcentage est de 25 %, et doit permettre l'alternance des parties vides et des parties pleines.

- la finition des clôtures.
  La commune d'Ostwald a souhaité que la finition des clôtures fasse l'objet d'une disposition dans le règlement écrit du PLU. En effet, elle aimerait que les matériaux destinés à être enduits ne soient pas laissés bruts de maçonnerie.

Il est donc proposé d'ajouter, au sein de l'article 11 des dispositions applicables à toutes les zones, dans le règlement écrit du PLU, la mention suivante : *Les matériaux bruts (tels que les parpaings, les bétons, les carreaux de plâtre...), destinés à être recouverts, doivent être enduits*.

Obligations réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite :

L'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit comprend une mention obligeant au respect des normes de stationnement concernant les personnes à mobilité réduite. Cette obligation relevant du Code de la construction et de l'habitation et s'appliquant, de fait, aux projets de construction n'a pas vocation à être reprise dans un document d'urbanisme.

Ainsi, il est proposé la suppression de cette mention dans l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :

Pour éviter la multiplication des accès, qui limite ensuite les options de la collectivité en matière d'organisation des sens de circulation ou des stationnements sur domaine public, le PLU limite à deux le nombre des accès par terrain, sauf dans certains cas.

En effet, le PLU demande une justification spécifique du nombre d'accès pour les opérations portant sur une assiette foncière supérieure à 5 ha ou situées au sein d'un périmètre de ZAC.

Il est proposé d'élargir cette dernière disposition particulière à toutes les opérations d'aménagement, sans superficie minimale de 5 ha.

L'objectif est de supprimer le seuil et d'exiger des opérations d'ensemble qu'elles mettent en œuvre une desserte adaptée à leur environnement, quelle que soit leur superficie.
La gestion des flux internes ainsi que leur connexion au réseau viaire existant doivent être prises en compte dans la conception de l'aménagement et du projet urbain.

Clarification de l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones :

Afin d'éviter les erreurs d'interprétation, il est proposé de clarifier l'article 2 de certains règlements de zone.

Les articles 1 et 2 sont consacrés aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions. Le règlement écrit est organisé en quatre partie distinctes :
- titre I : Les dispositions générales ;
- titre II : Les dispositions applicables à toutes les zones ;
- titres III à VI : Les dispositions applicables à chacune des zones ;
- titre VII : Le lexique qui définit les termes utilisés dans le règlement.

Par principe, le droit prévoit que ce qui ne fait pas l'objet d'une interdiction ou d'une condition est autorisé, c'est aussi le principe pour ce PLU.

Comme le titre l'indique, **le titre II s'appliquent à toutes les zones**, quelle que soit la zone du PLU. Ce principe, en vigueur depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2016, est celui qui a dicté la structuration du dispositif réglementaire. Il est rappelé dans les articles des différentes zones, qu'elles soient urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N).

Les dispositions figurant aux articles 1 et 2 des dispositions applicables à toutes les zones vont s'appliquer dans toutes les zones du PLU car relevant :
- soit d'une référence à des interdits ou restrictions d'urbanisme émanant de règlementations plus larges que le PLU et qui s'appliquent de fait ;
- soit d'une prise en compte générale d'une problématique particulière, liée à des thématiques telles que le patrimoine bâti, les enjeux environnementaux ou encore des outils spécifiques pouvant être appliqués dans plusieurs zones, en fonction de leur identification au règlement graphique.

Dans le cadre de la présente modification, il s'agit d'intervenir dans certains règlements de zone où l'article 2, afin de rendre l'application de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones plus visible.

Il est donc proposé d'ajouter une mention renvoyant plus directement aux dispositions de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones dans les règlements de zone suivants : UE, UF, UG, UX, UZ, IAUE, IAUX, IAUXZAA, IAUZ, IIAU, IIAUE, IIAUX, A et N.

Correction d'erreurs matérielles :

Suite à la dernière modification du PLU, le règlement comporte quelques erreurs matérielles qu'il convient de rectifier. Il s'agit de corriger l'oubli de certains mots, ou encore la suppression ou la modification de certains mots menant à une interprétation erronée des règles.

Ainsi, il est proposé d'ajuster le règlement de la façon suivante :

- les gloriettes et les abris de jardin, puisqu'ils présentent le plus souvent les mêmes proportions, ont vocation à se voir appliquer les mêmes règles dans le PLU. Ainsi, il est proposé d'ajouter le terme « abris » dès lors qu'apparaissent les termes « gloriettes de jardin » dans le règlement écrit, afin de ne pas omettre l'application des règles sur les abris de jardin.

- implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
  L'article 7 du règlement écrit régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans le règlement écrit du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, lorsqu'une construction est implantée en retrait des limites séparatives, ce retrait est désigné par la mention « marge d'isolement » dans le texte. Or, ces termes, utilisés uniquement dans cet article, nuisent à la lisibilité des règles et leur compréhension par le public.
  Ainsi, il est proposé de remplacer ces termes de « marge d'isolement », dans les articles 7 des règlements de zone, par la mention « retrait par rapport aux limites séparatives ».

- article 12 des dispositions applicables à toutes les zones : *Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher ~~et~~ ou toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper…*

Cette correction vise à clarifier l'application de la règle qui ne concerne pas les opérations nouvelles de plus de 1000 m² de surface de plancher comprenant une création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement, mais bien les opérations nouvelles de plus de 1000 m² de surface de plancher ainsi que les créations de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement.

- Article 13 des dispositions applicables à toutes les zones – coefficient de biotope par surface : Les dispositions relatives au Coefficient de biotope par surface (CBS) s'appliquent sur tout projet supérieur à 25 m² d'emprise au sol. Or, cette notion d'emprise au sol n'apparait pas dans la règle, ce qui peut induire des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme. Il est donc proposé de préciser cette règle en indiquant que le CBS s'applique dès 25 m² d'emprise au sol.

  En effet, il s'agit bien d'appliquer le CBS dès lors qu'un espace libre au sol est entamé. C'est pourquoi, les surélévations, qui n'impacte pas les espaces libres au sol sont exclues de la règle. Dans cette même logique, il est proposé d'en exclure également les rénovations et les réhabilitations de bâtiments existants.

  De plus, les surfaces écoaménageables présentées dans le tableau des pondérations du CBS présentent une erreur concernant les toitures végétalisées extensive ou semi-intensive. Il s'agit de modifier les détails de la façon suivante : *Dont l'épaisseur de substrat est ~~supérieure~~ inférieure ou égale à 30 cm.*

- Article 13 de chaque règlement de zone : Il s'agit de préciser que le coefficient de biotope par surface demandé est un pourcentage minimum.

- Lexique : La définition du terme « réhabilitation » vise uniquement l'habitat, alors qu'il s'applique également aux autres destinations et usages des sols. Il convient donc de supprimer cette référence à l'habitat dans la définition du terme « réhabilitation ».

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, est modifié afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus ;

- le règlement écrit (articles 12 et 13 des dispositions applicables à toutes les zones, article 11 des règlements de zone UA, UB, UC et UD, articles 6 et 7 du règlement de zone UCA, article 2 des zones UE, UF, UG, UX, UZ, IAUE, IAUX, IAUXZAA, IAUZ, IIAU, IIAUE, IIAUX, A et N, article 13 des règlements de zone et lexique) est modifié afin d'intégrer les ajustements et compléments des règles et définitions exposés ci-dessus.

68. Eurométropole de STRASBOURG – Précisions des règles : Précisions apportées au rapport de présentation quant à l'application de certaines règles

a. Présentation – Explications – Justifications

Le PLU a un impact direct sur les autorisations d'urbanisme et, de ce fait, sur les projets. En effet, les pièces règlementaires (règlement écrit et graphique, OAP…) comportent des prescriptions encadrant la constructibilité des parcelles et édictant certaines règles de construction s'appliquant aux bâtiments.

L'instruction des autorisations d'urbanisme, réalisée sur la base des pièces réglementaires, soulève parfois des difficultés dans l'interprétation des règles édictées.

Afin de limiter ces problématiques d'instruction, il est proposé d'apporter des compléments dans la justification de ces règles, au sein du rapport de présentation du PLU.

Les sujets faisant l'objet de compléments de justification concernant leur application au sein du tome 4 du rapport de présentation, comportant l'exposé des motivations des pièces réglementaires, sont les suivants :

- la largeur et le nombre d'accès dans les quartiers résidentiels à dominante d'habitat individuel ;
- le traitement différencié des clôtures et des portails ;
- le traitement des extensions et des rénovations de clôtures existantes ;
- l'approvisionnement en chaleur renouvelable pour les projets d'habitat individuel faisant partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, est modifié.

PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Le périmètre en attente de Projet d'aménagement global (PAG) est une servitude d'urbanisme. Il est mis en œuvre en vertu de l'article L.151-41 §5° du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la présente servitude est inscrite pour une durée de 5 ans maximum Cela étant, la définition d'un projet cohérent peut intervenir plus rapidement. Dans ce cas, une nouvelle procédure d'évolution du document d'urbanisme peut venir supprimer le dispositif avant l'échéance des 5 ans.

Cet outil vise à maîtriser le devenir d'un site ciblé ou d'un secteur entier en mutation ou en développement, sur lequel la collectivité identifie des enjeux qui peuvent être à la fois urbains, environnementaux, commerciaux, paysagers, de cadre de vie, de stationnement etc. Il consiste ainsi à geler temporairement l'essentiel des droits à construire (exception faite pour les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes qui restent admis), dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble qui permettra de garantir la mise en œuvre de principes d'urbanisation en cohérence, notamment, avec les orientations du PADD.

Dans certains secteurs du territoire, les communes et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité recourir à cette servitude afin de préserver au mieux le potentiel de développement urbain des sites. Ce choix a été proposé notamment pour permettre d'étudier plus finement les secteurs dans leur contexte global et ainsi de pouvoir cadrer les principes d'organisation et d'aménagement des sites concernés. Durant la période couverte par la servitude, dans un délai maximum de 5 ans, les collectivités se donnent ainsi le temps d'affiner et de préciser les orientations qu'elles souhaitent retenir en tenant compte des enjeux environnants, comme par exemple le déploiement d'un nouveau réseau de transport en commun, la présence d'une trame végétale ou paysagère particulière, la structuration commerciale d'un axe principal, la gestion d'une friche etc.

La modification n° 4

Dans le cadre de la modification n° 4, plusieurs PAG sont inscrits sur les communes de :

- Niederhausbergen ;
- Oberschaeffolsheim ;
- Strasbourg Koenigshoffen ;
- Strasbourg Meinau ;
- Strasbourg Neudorf.

La modification n° 4 est également l'occasion de supprimer des PAG sur les communes de :

- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg Montagne Verte : ce sujet est traité dans le point n° 183 198. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte – Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG.

Les points concernant la création ou la suppression de PAG sont listés ci-après.

69. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Inscription d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global entre la rue de l'Église et la rue Mercière

Il est recommandé de prendre connaissance de la justification globale concernant l'inscription de Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG) consultable ci-avant au sein du présent document avant de débuter la lecture de ce point.

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen souhaite mener une réflexion sur un secteur d'une surface d'environ 0,3 ha localisé entre la rue de l'Église et la rue Mercière. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UAA1 ».



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une partie de l'ensemble immobilier a déjà été identifiée au PLU comme un ensemble de "bâtiments intéressants". La commune souhaite approfondir la réflexion sur ce secteur pour en faire un espace de redynamisation économique au cœur du village.

Les objectifs poursuivis par la commune seraient les suivants :

- préserver l'ensemble immobilier au n° 1 rue de l'Église, valoriser la cour de l'ancienne ferme et accueillir au rez-de-chaussée des commerces, de l'artisanat ou des services, éventuellement un petit marché ;
- articuler cet ensemble immobilier avec les autres parcelles ;

- revitaliser commercialement le centre village (créer un petit cœur commerçant), à proximité de la boulangerie, du coiffeur et de la mairie ;
- prendre en compte les déplacements piétons-cycles (créer un nouveau liaisonnement entre la rue Mercière et la rue de l'Église, et prévoir du stationnement).

À ce stade, aucune réflexion n'a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d'encadrer le devenir du secteur.

Dans l'attente d'éléments complémentaires, il est proposé d'inscrire sur ce secteur un Périmètre d'attente pour un Projet d'aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

70. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Inscription de deux périmètres en attente d'un Projet d'aménagement global entre les rues du Général de Gaulle, de la Mairie et du Notariat

Il est recommandé de prendre connaissance de la justification globale concernant l'inscription de périmètre d'attente de Projet d'aménagement global (PAG) consultable ci-avant au sein du présent document avant de débuter la lecture de ce point.

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune souhaite encadrer la constructibilité des zones les plus sensibles d'évolution de son ban communal. L'objectif est de conserver des espaces de respiration et une densification équilibrée de son village.

Périmètres d'attente de Projet d'aménagement global (PAG)

Au sein de l'îlot entre les rues Général de Gaulle, Mairie, Notariat, de larges espaces non bâtis subsistent et pourraient à court terme être urbanisés.

La commune demande à l'Eurométropole de Strasbourg de lancer une étude sur deux zones de cet îlot de manière à programmer et dessiner une urbanisation maîtrisée de ce secteur proche du centre du village.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les modifications suivantes sont nécessaires :

- inscription de deux périmètres de PAG au sein de l'ilot entre les rues Général de Gaulle, Mairie et Notariat;

71. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Suppression d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement global route de Brumath

Il est vivement recommandé de prendre connaissance de la justification globale concernant le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG) consultable ci-avant au sein du présent document avant de débuter la lecture de ce point.

a. Présentation - Explications – Justifications

La modification n° 4 du PLU prévoit la suppression du périmètre en attente d'un Projet d'aménagement global (PAG) localisé au Sud-Ouest de la route de Brumath. Le secteur, d'une surface d'environ 4 ha, est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB4 ».



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce PAG a été inscrit dans le cadre de la modification n° 3 du PLU. Depuis, une étude a permis de définir les orientations et principes d'aménagement du secteur de la route de Brumath, dont fait partie le PAG.

Cette étude a notamment permis de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « route de Brumath » et de compléter le dispositif règlementaire graphique du PLU sur le secteur.

L'inscription d'une OAP a permis :

- de définir l'identité paysagère de la route de Brumath ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants en permettant de conserver et de créer de nouveaux espaces végétalisés ;
- d'améliorer la cohabitation entre les différentes fonctions d'habitat et d'activité ;
- d'accompagner et anticiper les mutations urbaines (activité vers habitat) ;
- de préserver et organiser les différentes formes d'habitat ;
- d'anticiper l'émergence d'une nouvelle centralité ;
- de préserver et renforcer les liens entre le secteur de la route de Brumath et le reste de la commune.

L'ensemble du dispositif règlementaire ayant été complété conformément aux attentes de la commune de Souffelweyersheim, l'existence d'un PAG sur une partie du secteur d'étude n'est plus justifiée. Il est ainsi proposé de le supprimer.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour supprimer le PAG ;
- mettre à jour l'OAP sectorielle « route de Brumath » à Souffelweyersheim ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

72. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement entre la route des Romains et la rue de la Chartreuse

Il est recommandé de prendre connaissance de la justification globale concernant l'inscription de Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG) consultable ci-avant au sein du présent document avant de débuter la lecture de ce point.

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite mener une réflexion sur un secteur localisé entre la route des Romains, la rue de la Chartreuse et le Muhlbach dans le quartier de Koenigshoffen.



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur qui couvre 1,7 ha est actuellement occupé par le bâtiment et le parking d'un supermarché « Auchan » ainsi que des bâtiments artisanaux et tertiaires au Sud. Il est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCB1 ».

Il est situé à proximité de la rue de l'Engelbreit, support du projet d'extension de la ligne de tramway « Ouest » jusqu'à la commune de Wolfisheim, adopté par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en juin 2021 et dont la mise en service est prévue pour fin 2025.

Compte-tenu du projet d'extension de la ligne de tramway et de tous les enjeux d'aménagements connexes qu'impliquent une telle infrastructure, la Ville de Strasbourg souhaite assurer une veille sur ce secteur, aujourd'hui support d'une activité commerciale et artisanale mais dont le règlement du PLU permet la mutation vers un projet à vocation majoritairement d'habitat.

L’objectif est d’anticiper une éventuelle mutation du secteur et de se donner les moyens de l’encadrer, notamment pour être en mesure d’anticiper et d’accompagner les besoins en équipements publics si de nouveaux logements se construisaient.

À ce stade, aucune étude de cadrage urbain n’a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d’encadrer une potentielle mutation de ce secteur.

Dans l’attente d’étude, il est proposé d’inscrire sur ce secteur un périmètre d’attente pour un Projet d’aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

73. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de l'avenue de Colmar et de la rue du Languedoc

Il est recommandé de prendre connaissance de la justification globale concernant l'inscription de Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG) consultable ci-avant au sein du présent document avant de débuter la lecture de ce point.

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite mener une réflexion sur un secteur localisé à l'angle entre l'avenue de Colmar et la rue du Languedoc dans le quartier de la Meinau.



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur d'environ 6.000 m² est actuellement occupé par les bâtiments et les parkings des infrastructures commerciales « Darty », « Picard » et « Opticien Strasbourg ». Il est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 ».

Il est situé le long de l'avenue de Colmar, support de la ligne de tramway « A » qui permet de relier la commune d'Illkirch-Graffenstaden au parc d'activités du quartier Hautepierre, en passant notamment par la gare et le centre-ville de Strasbourg.

Compte-tenu du passage de cette ligne structurante à l'échelle du réseau de tramways de l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Strasbourg souhaite assurer une veille sur ce secteur. Aujourd'hui support d'activités commerciales, il pourrait muter vers un projet à vocation notamment d'habitat puisque le règlement du PLU le permet.

L’objectif est d’anticiper une éventuelle mutation du secteur et de se donner les moyens de l’encadrer.

À ce stade, aucune étude de cadrage urbain n’a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d’encadrer une potentielle mutation de ce secteur.

Dans l’attente d’étude, il est proposé d’inscrire sur ce secteur un périmètre d’attente pour un Projet d’aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

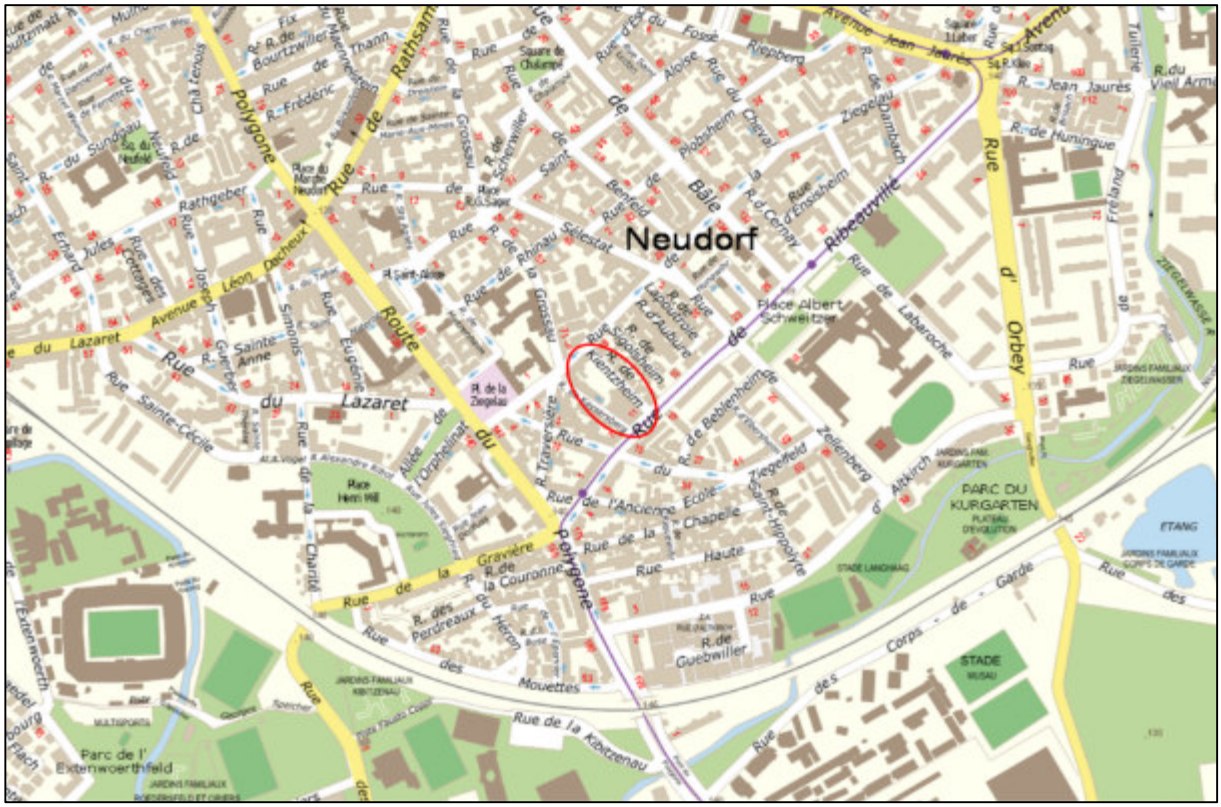
- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

74. Commune de STRASBOURG - Quartier du Neudorf – Inscription d'un périmètre en attente d'un PAG sur le secteur au croisement de la rue de Ribeauvillé et de la rue de Kientzheim

Il est recommandé de prendre connaissance de la justification globale concernant l'inscription de Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAG) consultable ci-avant au sein du présent document avant de débuter la lecture de ce point.

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite mener une réflexion sur un secteur localisé à l'angle entre la rue de Ribeauvillé et la rue de Kientzheim dans le quartier du Neudorf.


Neudorf
Rue de Ribeauvillé
Rue de Kientzheim
Rue de Bâle
Route du Polygone
Avenue du Lazaret
Rue du Lazaret
Rue de Rathsamhausen
Rue d'Orbey
Rue de Huningue
Rue Jean Jaurès
Place Albert Schweitzer
Rue de Laharoche
Rue de Bebleinheim
Rue de l'Ancienne Ecole
Rue de la Chapelle
Rue Haute
Rue de la Gravière
Rue de la Couronne
Rue de Guebwiller
Rue des Mouettes
Rue de la Krutenau
Rue de Pfulgriesheim
Rue de Thann
Rue Frédéric
Rue Sainte-Cécile
Rue Sainte-Anne
Rue de Rathsberg
Rue Léon Dacheux
Rue de la Charité
Rue de Rhinau
Rue de Sélestat
Rue de la Grossau
Rue de Schoenau
Rue de Berstett
Rue de Plobsheim
Rue du Cheval
Rue d'Ensisheim
Rue de Lacoulotte
Rue d'Auboué
Rue de Schoppenwihr
Rue de Ziegelau
Rue de Zellenberg
Rue de Ziegelfeld
Rue de Saint-Hippolyte
Rue de Colmar
Rue de Riegelberg
Rue de Fossé
Rue de Sundgau
Rue de Neuf-Brisach
Rue de Rathsberg
Rue de Schoenau
Rue de Gross

L’objectif est d’anticiper une éventuelle mutation du secteur et de se donner les moyens de l’encadrer.

À ce stade, aucune étude de cadrage urbain n’a permis de définir avec précision les outils du dispositif règlementaire proposés par le PLU (OAP, outils graphiques etc.), permettant d’encadrer une potentielle mutation de ce secteur.

Dans l’attente d’étude, il est proposé d’inscrire sur ce secteur un périmètre d’attente pour un Projet d’aménagement global (PAG).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de :

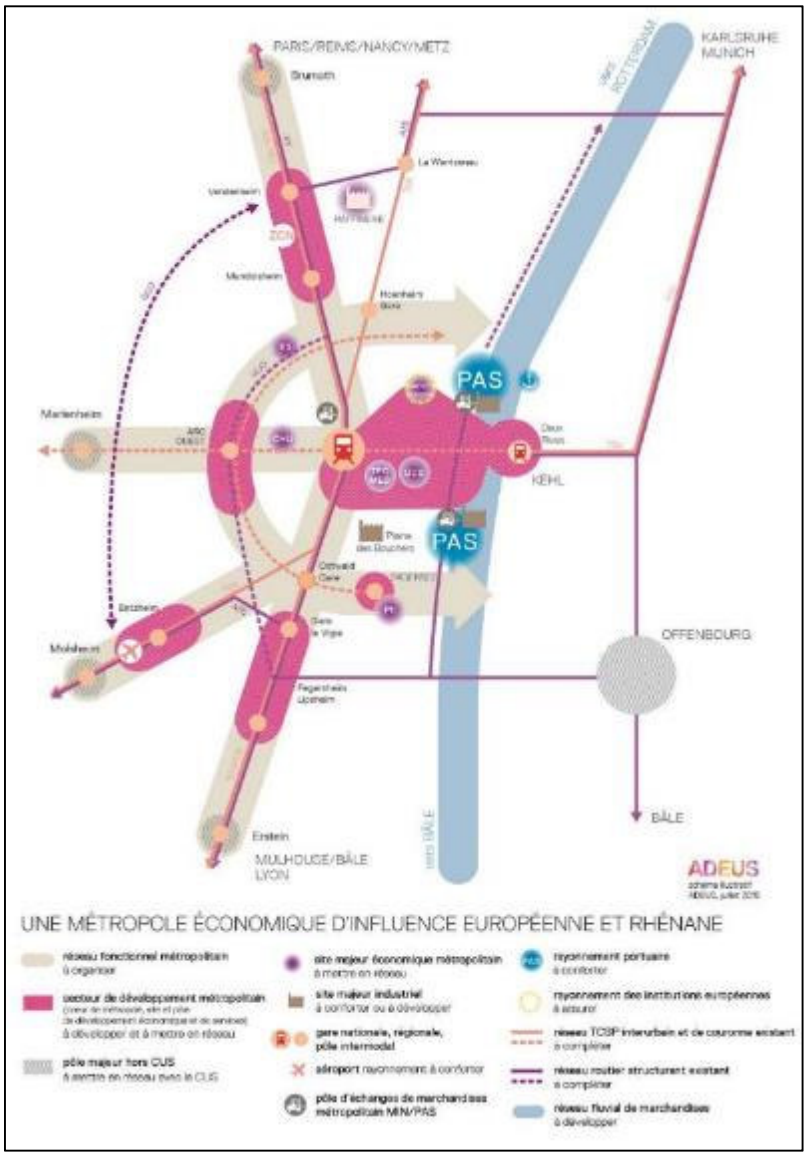
- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un PAG ;
- mettre à jour le tome n° 4 du rapport de présentation du PLU.

PARTIE III – MOBILITES

Rappel de la politique liée aux mobilités portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Depuis les années 90, l'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en termes de déplacements et de mobilités. Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Plan de déplacements urbains (PDU) et de Programme local de l'habitat (PLH). Cela formalise et renforce le lien entre transport et urbanisme, au sein d'un document unique et réglementaire.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » du PLU correspond à l'ancien PDU arrêté en janvier 2012 et fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030. Le PLU intercommunal permet également de mieux lier les orientations de transports avec celles d'urbanisme dans une logique d'ensemble.



Carte extraite du PADD du PLU
(Source PLU de l'EMS)

La recherche d'une meilleure articulation entre déplacements et urbanisme a conduit à proposer, au travers du PLU, des solutions adaptées aux différents besoins du territoire qui ne sont pas les mêmes selon qu'on se situe en cœur de métropole ou en périphérie.

L'objectif est de mettre en œuvre au travers du PLU les outils permettant la constitution de combinaisons de solutions en matière de mobilité, tout en favorisant l'intermodalité. Ainsi, des objectifs ciblés ont été définis pour chaque secteur géographique.

Pour les communes périphériques, le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun qui sont très pertinents à cette échelle, notamment vers le cœur de métropole, mais également de communes périphériques à communes périphériques.

Ce développement, historiquement radial (en direction du cœur de métropole), est complété par un maillage permettant de ne plus rendre obligatoire le passage par le centre. La desserte des zones d'urbanisation future est également anticipée.

En accord avec les orientations définies ci-avant, le PLU met en œuvre les outils permettant la constitution d'un réseau de transports en commun maillé performant à toutes les échelles de territoire : emplacements réservés, tracés de principe etc.

Les déplacements à vélo sont également favorisés, tant dans la proximité immédiate (à l'échelle de la commune et du quartier) que sur des distances plus longues, matérialisées notamment par le réseau cyclable hyper-structurant métropolitain Vélostras.

L'ensemble des projets d'aménagement de voiries intègrent systématiquement le vélo. Les types d'aménagements sont multiples : bandes et pistes cyclables, voies vertes, zones 30, zones de rencontre, espaces de stationnement qualitatifs, etc. De nouveaux types d'aménagements sont également expérimentés telle que la « vélorue ».

Un autre objectif est de favoriser le déploiement et l'usage des vélos à assistance électrique. Ainsi, Strasbourg conserve sa première place des villes françaises de plus de 200 000 habitants dans le baromètre des villes cyclables françaises publié par la Fédération des usagers de la bicyclette (FUB) en mars 2018.

Dans le cœur de métropole, l'objectif est de trouver un équilibre entre maintien des familles, dynamisme économique et pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité. Une cohabitation apaisée et sécurisée entre les différents usagers (piétons, cycles, véhicules) y est également recherchée.

En dehors des limites du territoire métropolitain, l'objectif est d'améliorer la grande accessibilité du territoire, afin de concourir à la construction d'une métropole jouant pleinement son rôle de capitale européenne : à la fois attractive, ouverte sur le monde et durable. Ceci passe par l'intégration d'une dimension économique et commerciale aux politiques de transport ou encore le développement d'une bonne connectivité avec les bassins de vie et d'emplois extérieurs.

Ces grands principes territoriaux sont déclinés dans le PLU au travers :

- du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- du Programme d'orientations et d'actions (POA) « Déplacements » ;
- de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Déplacements » ;
- des OAP sectorielles ;
- du règlement graphique et du règlement écrit.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg fixe les objectifs propres aux problématiques de mobilité à l'horizon 2030. Parmi les grands objectifs affichés, on peut citer la diminution de l'usage individuel de la voiture par diverses actions, le développement de la marche et du vélo au quotidien ou encore la fluidification du trafic et la fiabilisation du temps d'accès à la métropole.

Des domaines d'actions ont été approfondis car répondant aux attentes actuelles des habitants. La volonté de développer une offre ferroviaire urbaine efficace a été réaffirmée.

Le maillage routier et sa meilleure optimisation selon l'usage est un enjeu fort en lien avec l'amélioration de la qualité de l'air.

Le développement des modes actifs à toutes les échelles du territoire, que ce soit sur des déplacements quotidiens de proximité ou des déplacements supérieurs à 3 km, se retrouve au cœur des actions proposées.

Enfin, les services aux usagers via une tarification et une billettique simples, équitables et intégrées sont un axe important du POA « Déplacements ».

L'Orientation d'aménagement et de programmation « Déplacements », pièce opposable, complète le POA en encadrant certains principes en lien avec les déplacements et la mobilité à l'échelle des projets (hiérarchisation du réseau viaire existant, Vélostras, principe d'organisation de la voirie routière, piétonne et cycle dans les nouvelles extensions).

Le règlement écrit encadre la desserte et le stationnement dans les opérations d'aménagement (articles 3 et 12). Par exemple, en limitant le stationnement motorisé dans les secteurs bien desservis par les transports en commun ou en obligeant à la réalisation de stationnements vélos de qualité sur l'ensemble du territoire, l'article 12 est un outil puissant en faveur du développement des alternatives à la voiture et au changement des pratiques.

En complément, les OAP sectorielles définissent les modalités de desserte des zones d'urbanisation future, permettant d'assurer la parfaite prise en compte des grands principes énoncés à l'échelle des projets.

L'Eurométropole de Strasbourg ne s'engage pas seule dans ces actions. Elle est accompagnée par des partenaires institutionnels tels que l'État ou la Région, ainsi que des compagnies de transports telles que la SNCF, la CTS etc.

La modification n° 4

La modification n°4 est l'occasion de mettre à bien les orientations définies par le PLU. Les évolutions concernent :

- le stationnement ;
- les liaisons modes actifs ;
- les liaisons tous modes ;
- les transports en commun.

STATIONNEMENT

En matière de stationnement, la modification n° 4 porte sur :

- l'évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement vélo, au travers de la modification de l'article 12 du règlement écrit du PLU à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de parkings publics destinés aux véhicules motorisés dans les communes de Breuschwickersheim, Geispolsheim et Schiltigheim.

Les évolutions du PLU relatives au développement des modes actifs : évolution des normes de stationnement, création de nouvelles liaisons modes actifs etc., portées par la modification n°4, ont pour but de répondre aux objectifs fixés par le nouveau plan vélo de la collectivité.

En effet, l'Eurométropole de Strasbourg a voté le 25 juin 2021 un nouveau plan vélo dont l'objectif est de débloquer 100 millions d'euros pour l'aménagement de 120 km supplémentaires de pistes cyclables d'ici à 2026.
Il s'agit de constituer un maillage de niveau métropolitain qui sera complémentaire d'aménagements locaux réalisés ou programmés. Ce maillage métropolitain sera complété d'autres mesures visant à faciliter la cohabitation des modes sur de mêmes espaces pacifiés dans les zones résidentielles (zones 30, zones de rencontre…). Ce plan prend la suite des différentes générations de schémas directeurs vélo élaborés précédemment.

Les constats des limites du réseau existant ont été partagés avec les communes : bien que déjà largement développé, le réseau principal d'itinéraires cyclables souffre d'un manque de cohérence (type d'aménagement très variable, selon les périodes de réalisation), de continuité (réalisations « opportunistes » à la faveur des réaménagements de voiries, points durs non traités, coupures urbaines obligeant à des détours...) et est inégalement réparti sur le territoire (absence d'aménagement entre villages le long d'anciennes départementales, lien avec les territoires voisins de l'Eurométropole…).

Le projet de maillage vélo eurométropolitain résulte d'échanges approfondis avec les maires de l'ensemble des 33 communes de l'Eurométropole au cours des derniers mois. Ce dialogue, conduit sur le territoire de chacune des communes, a permis d'identifier dans le détail les limites du réseau actuel et de partager les aménagements métropolitains à réaliser en priorité.
La priorisation a été réalisée pour répondre aux trois principaux objectifs :

- Créer les conditions nécessaires à la pratique du vélo en dehors du secteur central déjà bien maillé, tant pour les déplacements locaux (centre bourg, accès aux établissements scolaires, déplacement vers les zones d'achats) que pour les déplacements plus longs (accès aux zones d'emplois, rabattement vers Vélostras) ;

- Résorber les conflits piétons-cyclistes, notamment dans les centralités de l'agglomération et sur les pénétrantes déjà aménagées où l'usage des modes actifs a beaucoup augmenté ;

- Préparer le réseau cyclable à accueillir l'augmentation de la fréquentation (part modale vélo EMS : 8 % en 2009, 11 % en 2019, objectif 16 % en 2030).

75. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Évolution du dispositif règlementaire relatif au stationnement vélo

a. Présentation - Explications – Justifications

En vertu de l'article R.151-44 du Code de l'urbanisme (CU), le règlement du PLU peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement vélo dans les conditions définies aux articles L.151-30 à L.151-37 du CU.

Les dispositions règlementaires relatives au stationnement vélo sont édictées à l'article 12 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

Il est proposé dans le cadre de la modification n° 4, en cohérence avec les objectifs du nouveau plan vélo voté par l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2021, de renforcer l'article 12 relatif au stationnement vélo. En effet, le plan vélo vise à atteindre l'objectif de 20% de part modale vélo pour tous les déplacements à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg à horizon 2030. Cet objectif répond notamment à la volonté de décarbonation des mobilités dans laquelle s'est engagée la collectivité en déclarant l'état d'urgence climatique en 2020.

Afin de répondre à cet enjeu d'accompagnement de la transition écologique du territoire mais aussi aux besoins en matière de stationnement vélo, l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie sur plusieurs éléments.

Premièrement, le constat que ces besoins sont en augmentation :

- Exigences minimales du PLU qui seraient inférieures aux besoins en stationnement vélo (ADEUS) ;
- Augmentation du nombre de vélos par personne dans l'EMS observée dans le cadre des enquêtes-ménages entre 2009 et 2019 montre un passage de 0,7 à 0,8 vélos par personne soit une augmentation de 14 %. ;
- Augmentation du nombre de vélo-cargos avec 7% des demandes de subventions VAE correspondant à du vélo cargo à l'échelle de l'EMS. Cette tendance se confirme à l'échelle nationale avec 11 000 vélos cargos électriques vendus en 2020 soit plus 354% par rapport à 2019 ;
- Augmentation du taux d'encombrement des vélos classiques car ces derniers s'équipent de sacoches, sièges-bébé et autre porte-bagages.

Deuxièmement, la sécurisation du stationnement des vélos est essentiel pour encourager leur usage. Cet enjeu nécessite de la part de la collectivité d'exiger une garantie de qualité d'usage des locaux vélos. En effet, le vol constitue l'un des principaux freins à la pratique du vélo.

Pour ce faire, l'Eurométropole de Strasbourt souhaite d'une part faire évoluer l'article 12 du règlement écrit relatif au stationnement des vélos, et d'autre part compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Déplacements ».

Concernant l'article 12 du règlement écrit du PLU, il est proposé de :

- Créer une partie dédiée au stationnement des vélos afin de donner plus de lisibilité à la règle ;

- Privilégier le stationnement en rez-de-chaussée ou de plein pied sans que cela soit au détriment de l'animation des rez-de-chaussée (restaurants, commerces, services…) et de la

réalisation de logements en rez-de-jardin ; Ce dispositif est complété par l'OAP Déplacements afin de définir dans quelles conditions le stationnement vélo peut être envisagé en sous-sol et quelles sont les caractéristiques d'accessibilité des locaux ;

- Augmenter la surface d'une place de stationnement vélo, de 1,5 m² à 2 m² dégagements et circulations compris, pour accompagner le taux d'encombrement croissant des vélos et d'améliorer le confort d'usage des locaux vélo ;

- Augmenter la part de stationnements dédiés aux vélos cargos, de 2 % à 5 % des places de stationnements dédiées aux vélos, pour répondre à la multiplication des vélos cargos ;

- Permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble en vue d'optimiser l'usage de chaque niveau des bâtiments ;

- Encadrer le recours aux systèmes de stationnement sur deux niveaux (ex : rack), afin de limiter le stationnement des vélos en hauteur, plus difficilement accessibles et inadaptés à certains types de vélos : vélo cargo, vélo avec remorque etc. ;

- Encadrer la réalisation de places de stationnement pour les projets de transformation, rénovation, surélévation, de bâtis existants, pour tenir compte de certaines contraintes spatiales et techniques : immeuble ancien, parcellaire étroit… ;

- Adapter les normes de places de stationnement en fonction du type de destination / sous-destination des bâtiments et aux besoins usuels de leurs usagers et tenir compte de la législation entrée en vigueur depuis fin 2022. Il s'agit de tenir compte du décret du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments qui fixe les normes à respecter en matière de stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobile annexes aux ensembles d'habitations et bâtiments ;

- Exiger la réalisation de places de stationnement dédiées aux visiteurs pour les projets à vocation d'habitat uniquement dans le cadre de projets de nouvelles constructions. Les projets de transformations, rénovations, surélévations ne disposent pas systématiquement de la place nécessaire pour atteindre les normes exigées par l'Eurométropole, au regard des contraintes techniques des bâtiments.

Les évolutions apportées à l'article 12 ont pour objectif d'augmenter le nombre de places de stationnement vélo à réaliser dans le cadre des projets. Les évolutions apportées à l'OAP thématique « Déplacements » ont quant à elle pour objectif de garantir la qualité des aménagements dédiés au stationnement des vélos dans les projets : localisation du stationnement vélo, accessibilité et qualité des espaces dédiés.

En plus d'orientations et principes d'aménagement, l'OAP donne à titre indicatif des recommandations issues d'un guide d'aide à la conception intitulé « Stationnement des vélos dans les constructions : dimensions et caractéristiques » réalisé par le CEREMA et publié en 2022 en accompagnement de la Loi d'Orientation des Mobilités. Ces recommandations portent notamment sur l'accessibilité des locaux vélos en matière de pente, de franchissement, de niveau d'implantation et de caractéristiques de circulation. Ces recommandations sont données à titre illustratif.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- Modifier le règlement écrit du PLU pour intégrer les évolutions apportées à l'article 12,
- Compléter l'OAP thématique « Déplacements » pour intégrer des nouveaux principes d'aménagement concernant le stationnement des vélos.

76. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Création d'une aire de stationnement de voirie, rue Principale

a. Présentation – Explications – Justifications

L'emplacement réservé sis rue Principale entre le n°4 et le n°6 située à l'entrée du village a été inscrit afin de créer une voie d'accès au lotissement Les Tournesols.
Vu son accès par la rue Principale et la dent creuse actuelle, l'emplacement réservé peut être élargi de 6 à 10 mètres afin de créer, en sus de la voie d'accès, du stationnement manquant sur la rue Principale.

En effet, la rue Principale du village manque de places de stationnement vu le succès de ses commerces, restaurants et services.

La superficie permet la création d'une dizaine de places de parkings pour voitures tout en conservant la voie d'accès au futur lotissement.



Plan de zonage PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~BRE~~	~~9~~	~~Création d'une voie d'accès au lotissement Les Tournesols~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~1,15~~
BRE	14	Création d'une voie d'accès au lotissement Les Tournesols et de stationnement	Eurométropole de Strasbourg	1,88

**superficie donnée à titre indicatif*

L'emplacement réservé BRE14 doit être inscrit au règlement graphique. Il remplace l'emplacement réservé BRE9.

77. Commune de GEISPOLSHEIM - Création d'une aire de stationnement arborée, rue de la Gare

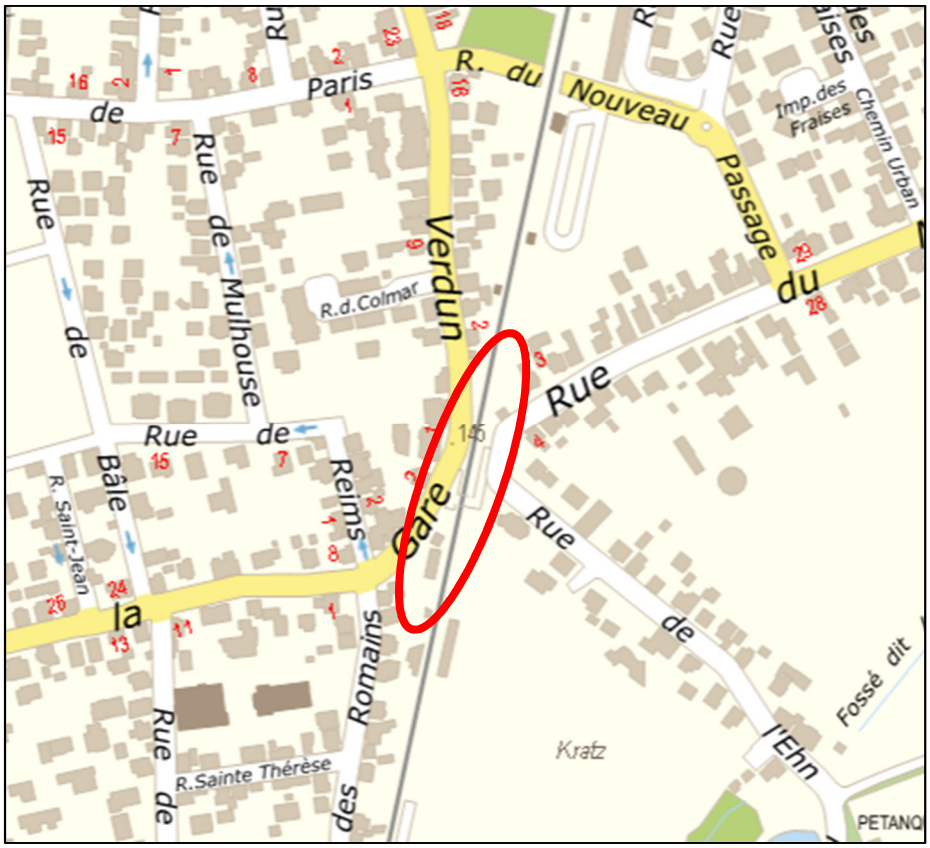
a. Présentation – Explications – Justifications

Constituant des atouts participant au dynamisme de l'activité au sein de Geispolsheim Gare, la présence des zones d'activités (Z.I. du Fort et du Forlen et zone commerciale de la Vigie), celle de la gare et la proximité de l'autoroute A35 et de la RM83, contribuent à l'attractivité du secteur.

Toutefois, ces atouts sont également synonymes de flux importants et, de ce fait, d'un besoin constant en stationnement.

Afin de répondre à ce besoin, la commune de Geispolsheim aimerait développer du stationnement dans le secteur de la gare.

Pour ce faire, elle demande l'extension de l'emplacement réservé (ER) existant, GEI59, ainsi que la modification de son objet.



Situation de l'ER GEI 59 à Geispolsheim Gare
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

L'ER GEI59, aujourd'hui dédié à la création d'un espace vert public au niveau de la rue de la Gare sera modifié afin de :

- l'étendre sur la parcelle cadastrée Section 32 n° 59, située rue de Verdun. Cette parcelle est aujourd'hui déjà utilisée comme du stationnement ;
- modifier son objet pour faire de cet ER une aire de stationnement arborée.

Il s'agit ici de conforter le dynamisme et l'attractivité d'une commune en facilitant le stationnement à côté d'une infrastructure de transports.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin d'étendre l'ER GEI59 sur la parcelle cadastrée Section 32 n° 59 ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'actualiser l'objet de l'ER GEI59 et y inscrire la création d'une aire de stationnement arborée.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
GEI	59	Création d'une aire de stationnement arborée	Commune de Geispolsheim	18,22

***** *superficie donnée à titre indicatif*

78. Commune de SCHILTIGHEIM – Aménagement d'une aire de stationnement public, route de Bischwiller

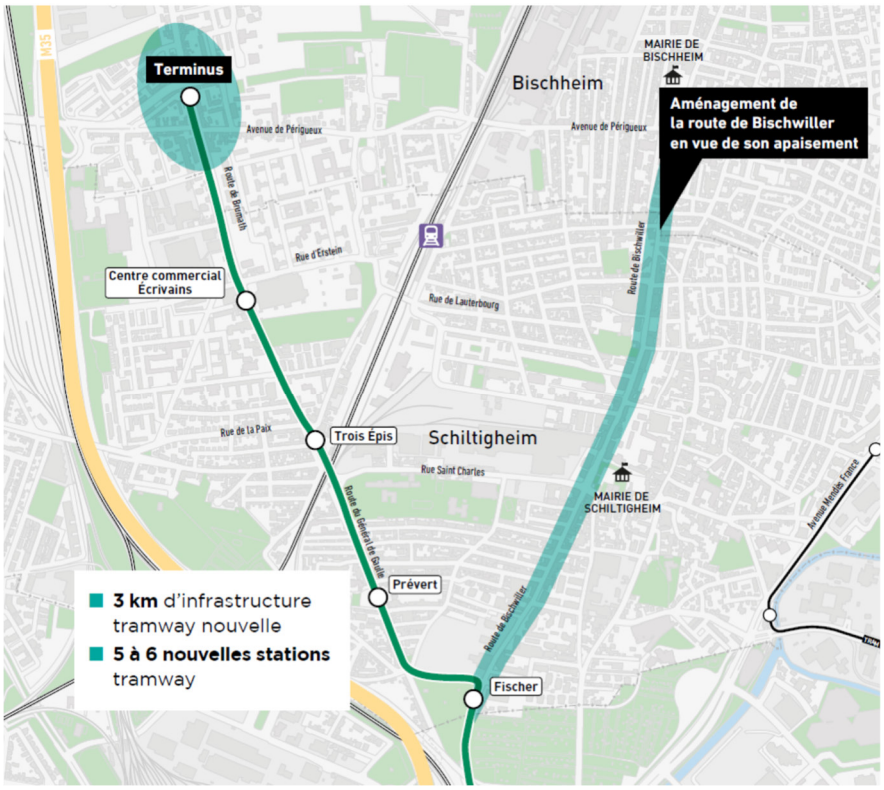
a. Présentation – Explications – Justifications

Deux axes majeurs orientés Nord – Sud structurent la commune de Schiltigheim : la route de Bischwiller ainsi que la route du Général de Gaulle.

Une extension du tram vers le Nord est prévue par le biais de la route du Général de Gaulle. Cette extension du réseau de tram doit permettre de donner à l'ensemble des habitants du territoire la possibilité de continuer à se déplacer par le biais de transports moins polluants que la voiture particulière. Cette politique métropolitaine ambitieuse d'extension du réseau de tram passe par un budget propre, de l'ordre de 500 millions d'euros à l'échelle du mandat.

Le passage du tram au sein de la route de Bischwiller supprimera de fait l'existence de place de stationnement de part et d'autre de la rue. Il sera alors nécessaire de récréer des places de stationnement hors site à proximité de la route de Bischwiller. Deux objectifs centraux sont alors poursuivis :

- récréer des places de stationnement supprimées par l'arrivée du tram à destination des habitants du quartier ;
- favoriser la multimodalité (stationnement de son véhicule à proximité de l'arrêt de tram le plus proche et utilisation du tram pour finaliser son trajet).



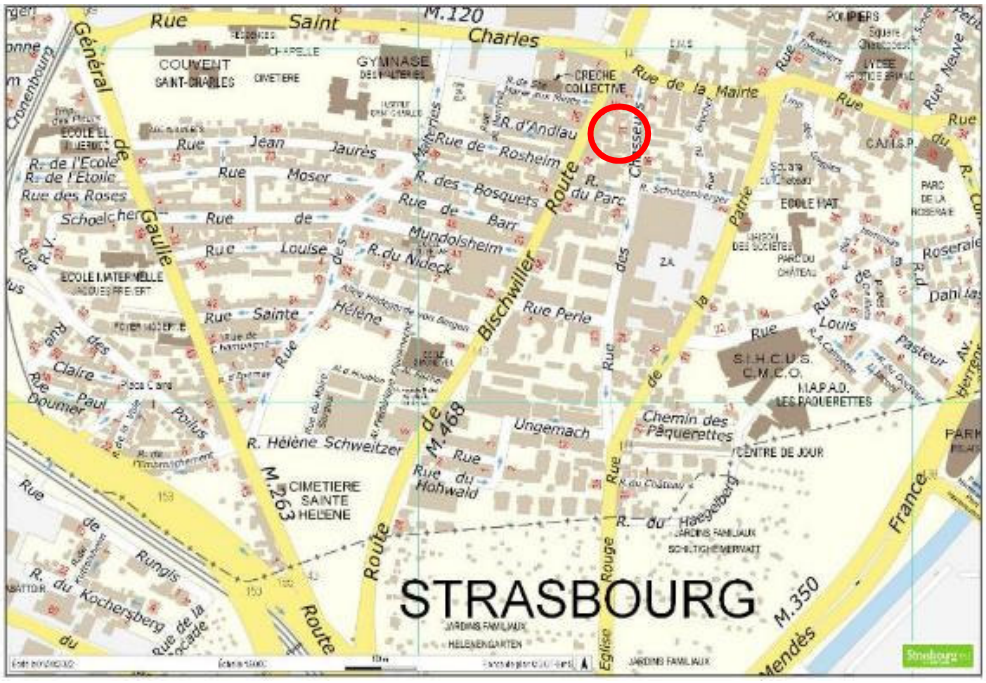
Tracé du tramway retenu sur les communes de Schiltigheim et Bischheim à l'issue de la concertation (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, toujours en lien avec l'arrivée du tram, la route de Bischwiller va connaître un réaménagement afin de procéder à son apaisement, ceci dans l'objectif de favoriser et

d'accroître les modes actifs. Ce réaménagement, en plus de l'apaisement de la route, poursuit plusieurs objectifs :

- créer une vraie centralité autour du cœur historique de la ville ;
- encourager les modes alternatifs à la voiture particulière ;
- contribuer à la réduction des îlots de chaleur.

Par sa potentiel mutabilité et sa proximité aux arrêts de tramway envisagés, le site localisé au 72 route de Bischwiller a été ciblé par la collectivité pour y produire des places de stationnements.



Localisation de l'aire de stationnement à aménager, route de Bischwiller
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs et dans une perspective plus lointaine, l'aménagement de ce parking pourrait être profitable en cas de réaménagement du site Schutzenberger, situé au Sud-Est du site.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé sur l'emprise du contrôle technique automobile Sécuritest, route de Bischwiller, en vue de la création d'une aire de stationnement.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, un emplacement est inscrit sur chacun des deux sites ciblés. La liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
SCH	151	Aménagement d'une aire de stationnement, route de Bischwiller	Eurométropole de Strasbourg	16,92

**superficie donnée à titre indicatif*

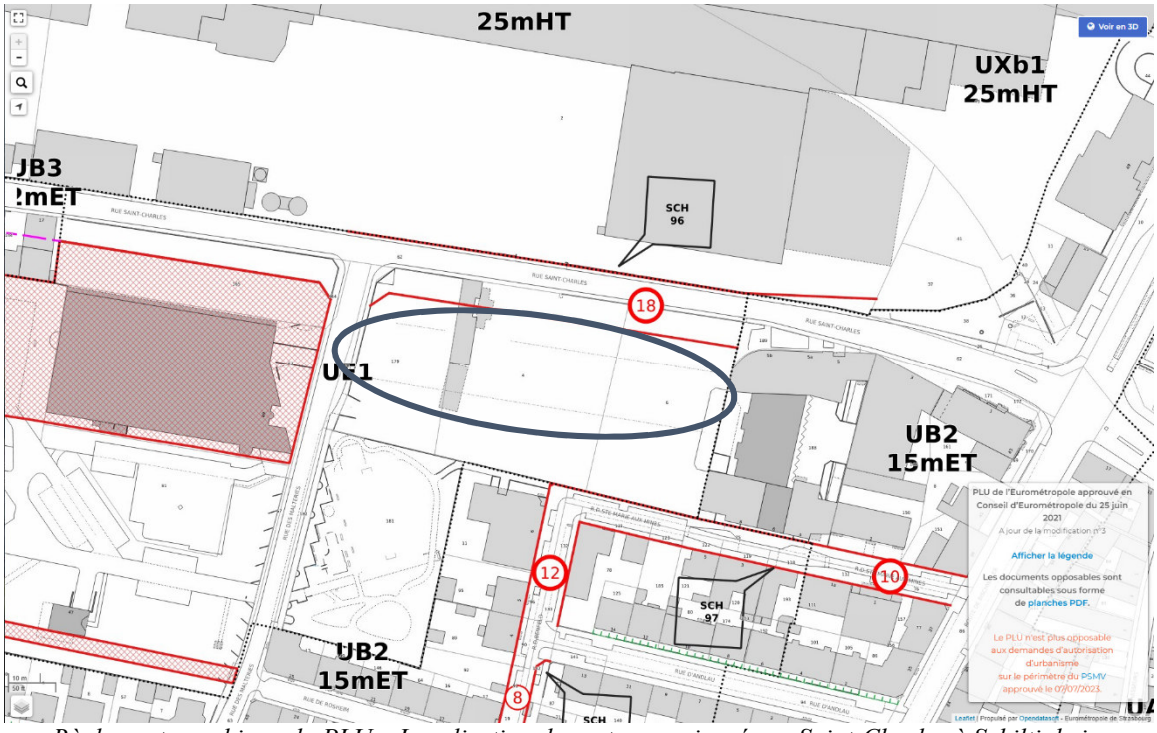
78a. Commune de SCHILTIGHEIM - Aménagement d'un parking public, rue Saint Charles

a. Présentation – Explications – Justifications

L'annonce de la fermeture de la Brasserie Heineken par le groupe néerlandais implique de concevoir le devenir de ce secteur d'environ 12 ha. Un Appel à manifestation (AMI) a été lancé dans cette perspective en début 2024 par l'Eurométropole de Strasbourg en partenariat avec Heinken, l'Etat, la Région Grand Est, l'ADIRA et la Ville de Schiltigheim.

L'entreprise Heineken possède également un parking au Sud de la rue Saint-Charles. Ce site est actuellement utilisé par l'entreprise Heineken par les poids lourds pour les livraisons et les employés du site.

La Ville de Schiltigheim ambitionne de faire de ce site un espace public comportant du stationnement. Ce site, à proximité du centre-ville, d'équipements publics et de l'entrée Sud de la ville, en pleine croissance, occupe une position centrale.



Règlement graphique du PLU – Localisation du secteur envisagé rue Saint-Charles à Schiltigheim
Source : Eurométropole de Strasbourg

L'aménagement de poches de stationnement comme celle envisagée sur ce site permettrait de libérer de l'espace public, la Ville déployant par ailleurs une politique de stationnement règlementé.

En lien avec l'arrivée du Tram route du Général de Gaulle, la route de Bischwiller va faire l'objet d'un réaménagement visant son apaisement sur sa partie Sud.



Image satellite – Localisation du parking, rue Saint-Charles à Schiltigheim
(Source : Google Maps)

Parallèlement à l'aménagement d'un parking, la ville projette également l'aménagement sur ce site un aménagement paysager de type parc, le site étant totalement artificialisé et imperméabilisé.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg envisage l'implantation d'un bassin de rétention en souterrain afin d'agir dans la lutte contre le risque inondation. Un aménagement de ce type est compatible avec la vocation de parking projeté sur le secteur.

Aussi, il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé ER SCH157 pour « l'aménagement d'un parking et équipements publics », au bénéfice de la Ville de Schiltigheim et de l'Eurométropole de Strasbourg.

D'une superficie de 46 ares, il concerne en partie les parcelles n°4, 6 et 179, section 31, au sud de l'ER SCH 96.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence et afin de procéder aux modifications susmentionnées :
- Le règlement graphique est modifié ;
- La liste des emplacements réservés est modifiée afin d'inscrire l'ER SCH 157 :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
SCH	157	Aménagement d'un parking et équipements publics	Ville de Schiltigheim + EMS	46,2

**superficie donnée à titre indicatif*

LIAISONS PIÉTONS–CYCLES

En matière de liaisons piétons-cycles, la modification n° 4 porte sur :

- la mise à jour de cartographiques au sein du POA et de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU ;
- la création ou l'ajustement d'outils règlementaires graphiques (emplacement réservé, ligne de construction etc.) relatifs aux liaisons modes actifs dans les communes d'Achenheim, de Bischheim, Breuschwickersheim, Hangenbieten, Lampertheim, Mundolsheim, Oberhausbergen, Osthoffen, Ostwald, Vendenheim et Wolfisheim.

79. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Mise à jour de cartographie relative aux liaisons modes actifs au sein de l'OAP thématique « Déplacements » du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg a voté le 25 juin 2021 un nouveau plan vélo dont l'objectif est de débloquer 100 millions d'euros pour l'aménagement de 120 km supplémentaires de pistes cyclables d'ici à 2026.

Il s'agit de constituer un maillage de niveau métropolitain qui sera complémentaire d'aménagements locaux réalisés ou programmés. Ce maillage métropolitain sera complété d'autres mesures visant à faciliter la cohabitation des modes sur de mêmes espaces pacifiés dans les zones résidentielles (zones 30, zones de rencontre…). Ce plan prend la suite des différentes générations de schémas directeurs vélo élaborés précédemment.

Les constats des limites du réseau existant ont été partagés avec les communes : bien que déjà largement développé, le réseau principal d'itinéraires cyclables souffre d'un manque de cohérence (type d'aménagement très variable, selon les périodes de réalisation), de continuité (réalisations « opportunistes » à la faveur des réaménagements de voiries, points durs non traités, coupures urbaines obligeant à des détours...) et est inégalement réparti sur le territoire (absence d'aménagement entre villages le long d'anciennes départementales, lien avec les territoires voisins de l'Eurométropole…).

Le projet de maillage vélo eurométropolitain résulte d'échanges approfondis avec les maires de l'ensemble des 33 communes de l'Eurométropole au cours des derniers mois. Ce dialogue, conduit sur le territoire de chacune des communes, a permis d'identifier dans le détail les limites du réseau actuel et de partager les aménagements métropolitains à réaliser en priorité. La priorisation a été réalisée pour répondre aux trois principaux objectifs :

- Créer les conditions nécessaires à la pratique du vélo en dehors du secteur central déjà bien maillé, tant pour les déplacements locaux (centre bourg, accès aux établissements scolaires, déplacement vers les zones d'achats) que pour les déplacements plus longs (accès aux zones d'emplois, rabattement vers Vélostras).

- Résorber les conflits piétons-cyclistes, notamment dans les centralités de l'agglomération et sur les pénétrantes déjà aménagées où l'usage des modes actifs a beaucoup augmenté.

- Préparer le réseau cyclable à accueillir l'augmentation de la fréquentation (part modale vélo EMS : 8 % en 2009, 11 % en 2019, objectif 16 % en 2030).

En conséquence, les 7 grandes orientations retenues sont de :

1. Créer des liaisons avec les intercommunalités voisines et renforcer les liaisons transfrontalières afin de permettre le développement sécurisé des déplacements domicile-travail facilité par le vélo à assistance électrique.

2. Rendre cyclables, et donc sécurisés, les principaux axes routiers métropolitains radiaux autour de continuités permettant des accès rapides et sûrs.

3. Relier les communes de première et seconde couronnes par des aménagements en dehors des centres urbains pour développer des liens longues distances.

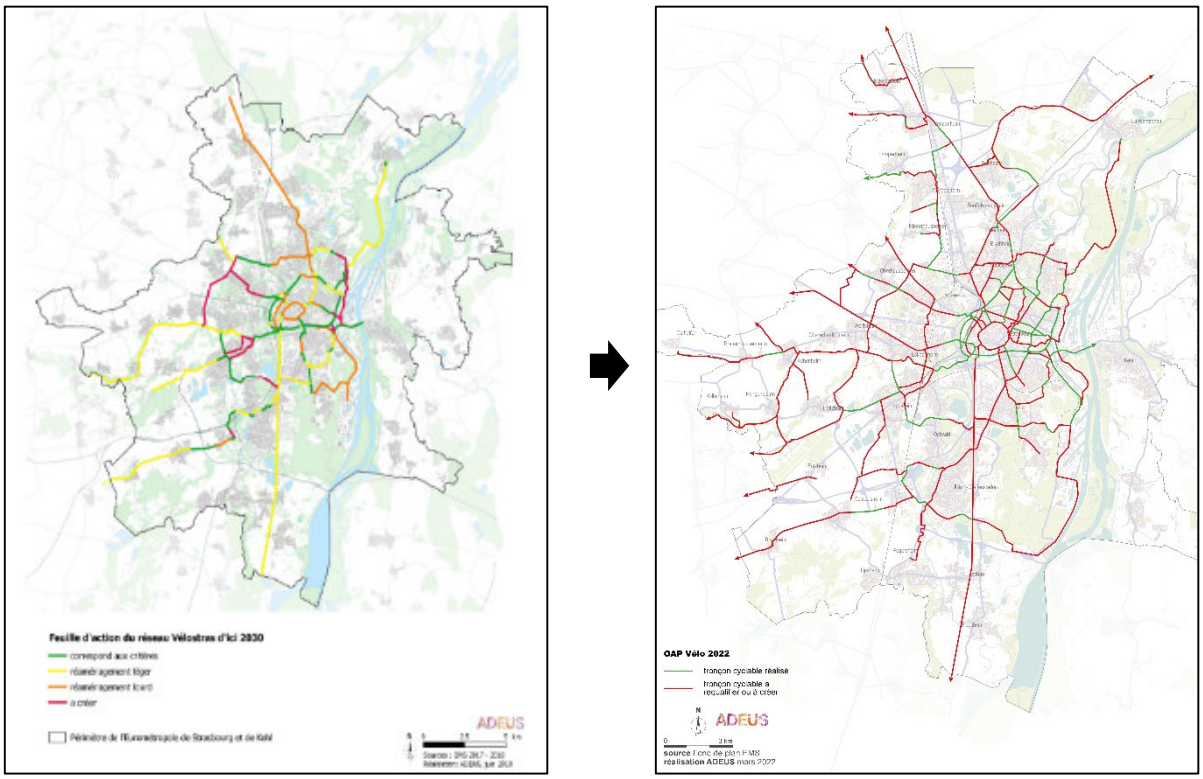
4. Améliorer et finaliser la rocade Vélostras 1 pour faciliter les échanges entre communes et quartiers afin de rendre cyclable l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg dans sa diversité géographique.

5. Finaliser les liaisons structurantes facilitant le rabattement sur le réseau Vélostras, organiser un réseau sécurisé autour des gares TER, des collèges et lycées ; favoriser l'accès aux zones d'activités.

6. Créer un « contournement » de l'ellipse strasbourgeoise afin d'éviter les conflits piétons-vélos et de sécuriser les itinéraires très utilisés.

7. Réaliser les ouvrages permettant le « franchissement » des coupures urbaines : voies de chemin de fer, réseau routier et autoroutier, voies d'eau qui constituent autant de ruptures accidentogènes pour les cyclistes.

Afin de mettre en cohérence le PLU avec le nouveau plan vélo adopté par l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2021, il est proposé dans le cadre de la modification n° 4 de remplacer la carte n° 4 page 23 de l'OAP thématique « Déplacements » intitulée « Feuille d'action du réseau Vélostras d'ici 2030 » par une nouvelle carte intitulée « Réseau Express Vélo (REV) » (cf. cartes avant/après ci-dessous).



Ces cartes présentent des tracés de principe qui ne préfigurent pas des tracés exacts des aménagements en phase opérationnelle.

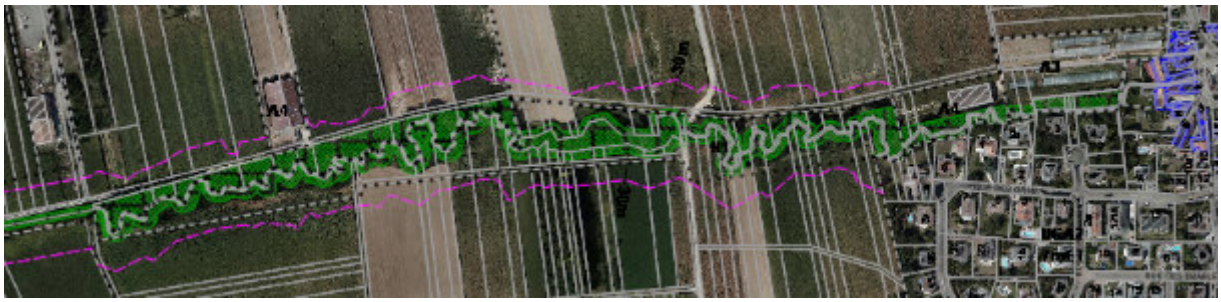
b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier l'OAP thématique « Déplacements » du PLU.

80. Commune d'ACHENHEIM - Création d'un cheminement doux le long du Muelbach entre le prolongement de la rue des Tilleuls et la rue des Faisans

a. Présentation – Explications – Justifications

Située le long du cours d'eau du Muelbach, un cheminement piéton existe et relie la rue du Noyer à la rue des Faisans à l'Ouest du village.
Ce chemin est en grande partie privée et la commune souhaite l'aménager pour y créer un parcours santé.



Zonage du PLUi et orthoplan 2018
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit de l'actuel chemin privé entre la rue du Noyer et la rue des Faisans le long du cours d'eau du Muelbach pour permettre la réalisation d'un cheminement piéton et d'un parcours santé :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
ACH	8	Création d'un cheminement mode doux entre la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	Commune d'Achenheim	29,35

**superficie donnée à titre indicatif*

81. Commune de BISCHHEIM – Création d'une liaison piétons-cycles entre le canal de la Marne au Rhin et la rue de l'Aigle

a. Présentation - Explications – Justifications

La rue des Perdreaux est accessible depuis le Nord de la rue de l'Aigle. Elle se termine en impasse.

Pourtant il y aurait un intérêt à ce qu'elle puisse se connecter, pour les modes doux, à la piste cyclable du canal de la Marne au Rhin.

L'accès à la piste cyclable se fait actuellement par un chemin non aménagé en contre bas du pont de la rue de la Robertsau.

Il est proposé, pour faciliter et encourager les déplacements des modalités douces, de prolonger l'emplacement réservé existant, qui prévoit l'élargissement de la rue des Perdreaux, jusqu'au canal de la Marne au Rhin.



Localisation du secteur entre le canal et la rue des perdreaux
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le tracé de l'emplacement réservé BIS98 est prolongé jusqu'au canal de la Marne au Rhin.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
BIS	98	Élargissement de la rue des Perdreaux de la rue de l'aigle jusqu'au canal de la Marne au Rhin. .	Commune de Bischheim	2,71

**superficie donnée à titre indicatif*

82. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM - Développement des modes doux, mise à jour du tracé des pistes cyclables

a. Présentation – Explications – Justifications

Comme expliqué dans le chapeau introductif « déplacements » ci-avant, l'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en terme de développement de déplacements cyclistes.
Au sein de la commune de Breuschwickersheim, cela se concrétise par le projet d'une route vélo dite « véloroute ». Le tracé de cette « véloroute » était à l'origine prévu au sud du centre de village et suivait le Muelbach. Pour ce tracé, un emplacement réservé était inscrit au PLU sous la dénomination de BRE3 entre la rue de Hangenbieten et la rue du Faisan.

Ce tracé a été actualisé car l'Eurométropole de Strasbourg en concertation avec la commune a estimé qu'un tracé passant par le centre de village était plus efficace pour desservir le centre de la commune et rejoindre plus rapidement la M118 la reliant à Osthoffen.

De plus, ce tracé permet d'éviter une imperméabilisation le long des rives du Muelbach et de préserver la qualité écologique et biologique des rives du cours d'eau.

Ainsi, le tracé prévoit aujourd'hui d'arriver par la rue Principale puis de passer par la rue du Fossé communal et la rue des Vergers, pour ensuite repartir par la rue d'Osthoffen.

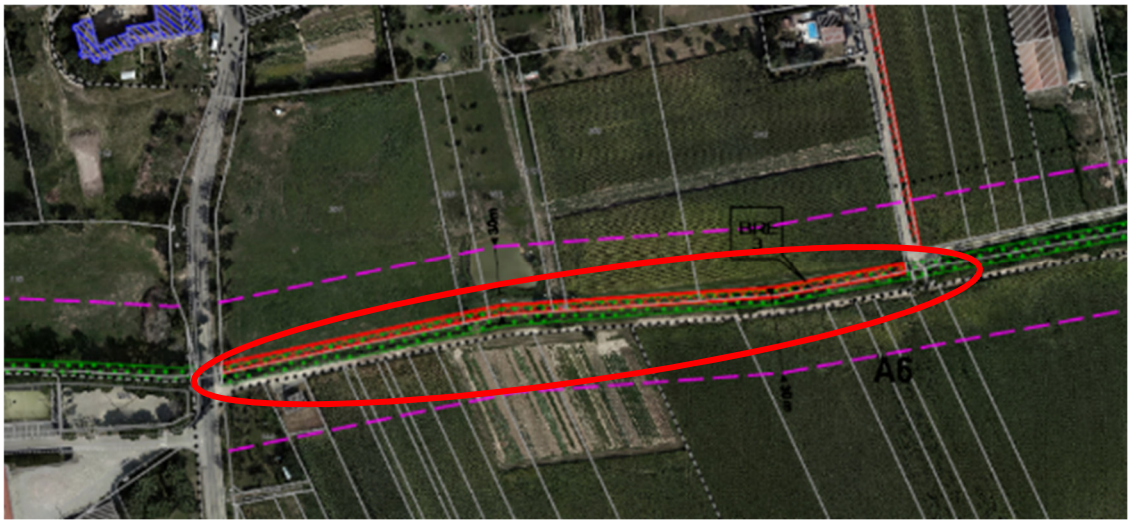


Plan de Breuschwickersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour garantir le confort des cyclistes et respecter le cahier de charges de la route vélostras, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'inscrire un emplacement réservé rue du Fossé communal et rue d'Osthoffen après le carrefour avec la rue des Vignes. Pour le centre du

village, compte tenu du patrimoine exceptionnel de Breuschwickersheim et de leurs implantations, il n'est pas possible d'élargir les voiries et donc aucun emplacement réservé n'est prévu.

Il est donc proposé de supprimer l'inscription de l'emplacement réservé BRE3 entre la rue d'Hangenbieten et la rue du Faisan et d'inscrire un emplacement réservé le long de la rue du Fosssé Communal et de la rue des Vergers entre la rue des Violettes et des Acacias.



Zonage du PLUi et orthoplan 2018
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~BRE~~	~~3~~	~~Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue d'Hangenbieten et la rue du Faisan~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~26,85~~
BRE	13	Piste cyclable le long de la rue des Vergers et du Fossé communal	Eurométropole de Strasbourg	43,49

**superficie donnée à titre indicatif*

83. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du plan vélo pour l'Eurométropole de Strasbourg, une nouvelle piste cyclable reliant Breuschwickersheim et Osthoffen est projetée. Cette piste fait suite et partie de la même logique que la piste évoquée au point 82.
Son emprise, le long de la RM118, doit être de 10 m de large pour y réaliser une piste bi-directionnelle et conjointement un alignement d'arbres.



Plan de situation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
BRE	11	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen le long de la RM118	Eurométropole de Strasbourg	65,35

**superficie donnée à titre indicatif*

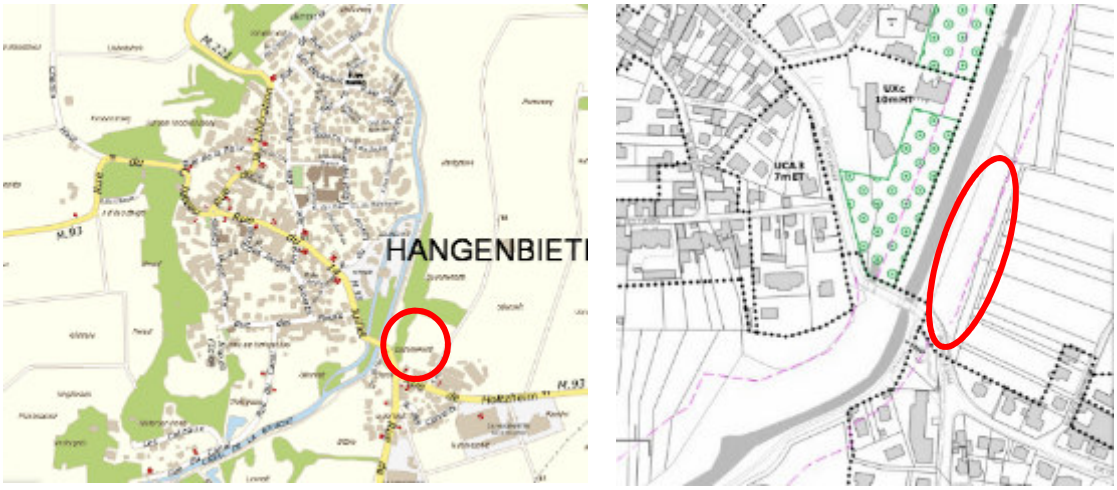
84. Commune de HANGENBIETEN - Création d'une aire de halte pour cyclistes le long du canal de la Bruche

a. Présentation – Explications – Justifications

La piste cyclable du canal de la Bruche est une piste aménagée et sécurisée qui part de Molsheim et s'arrête à Offenbourg en Allemagne. Elle emprunte pendant 18 km la piste du canal de la Bruche et traverse la commune de Hangenbieten sur son flanc Sud.

Cette piste possède un bel attrait touristique mais aussi peut être une alternative quotidienne à la voiture pour des trajets domicile-travail.

La commune souhaite valoriser cette véloroute et accueillir sur son ban communal une aire de halte cyclistes.



Zonage du PLUi et orthoplan (2015)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au droit du terrain cadastré parcelle section 9 n° 182, 345 et 346 pour permettre la réalisation d'une aire de halte cyclistes.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
HAN	9	Création d'une aire de halte cyclistes	Commune de Hangenbieten	1,5

**superficie donnée à titre indicatif*

85. Commune de LAMPERTHEIM – Création d'une piste cyclable arborée, au Sud de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

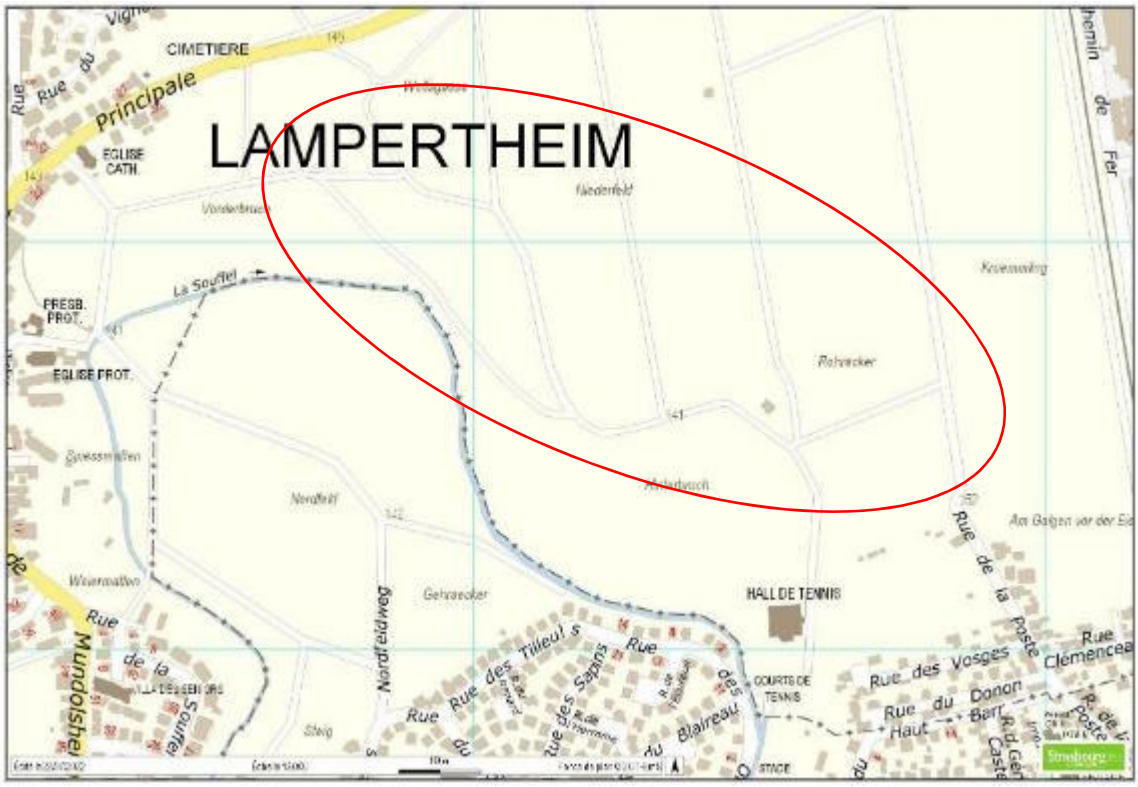
Située au Nord-Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg, la gare ferroviaire de Mundolsheim va bénéficier, à l'aide de la mise en place du Réseau express métropolitain européen (REME), d'un meilleur cadencement à partir de 2023 avec un train toutes les 30 minutes à destination de Strasbourg. Le trajet ne dure ensuite que 6 minutes.

La commune de Lampertheim ne se trouve qu'à 1,7 km de cette gare. Cependant, malgré une réelle proximité, les aménités favorisant ce déplacement vers la gare, depuis Lampertheim, ne sont pas aménagées. Ce manque d'aménagement, notamment direct, freine le report modal vers les déplacements en train, et entraîne le maintien d'un usage majoritaire de la voiture individuelle.

La commune souhaite ainsi davantage relier les habitants du quartier gare de Lampertheim au noyau villageois de la commune (et donc les commerces de proximité et équipements publics), via l'utilisation des modes doux.

Cet aménagement a donc deux principaux objectifs :

- favoriser les déplacements doux vers le noyau villageois depuis le quartier gare de Lampertheim ;
- favoriser les déplacements doux vers la gare de Mundolsheim depuis le centre-village de Lampertheim.



Projet d'aménagement de la piste cyclable, entre Lampertheim Village et Lampertheim Gare (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réalisation de l'itinéraire cyclable, au Sud-Est de la commune de Lampertheim se fera en majeure partie via la reprise de chemins ruraux déjà existants afin de ne pas perturber l'organisation des cultures agricoles existantes du secteur. Par ailleurs, l'aménagement de cette piste cyclable est connu des agriculteurs locaux, et a été prise en compte dans le réaménagement foncier.

À noter le secteur est en partie impacté par une zone humide avérée située autour du cours d'eau de la Souffel, présentant potentiellement des sensibilités environnementales non négligeable. A ce titre, le tracé proposé contourne la zone humide afin d'éviter tout impact, quel qu'il soit, induisant une dégradation des fonctionnalités écologiques de cette dernière.

Enfin, le secteur est localisé au sein du périmètre de protection rapproché des forages F1, F2 et F3 de Lampertheim alimentant le Syndicat des eaux de Strasbourg-Nord et en partie le Syndicat des eaux du Kochersberg. Cette Servitude d'utilité publique (SUP) n'interdit pas la construction ou la modification des voies de communication ou de leurs conditions d'utilisation (point 2.15 de l'article 8.2). S'agissant d'un aménagement de pistes cyclables, le risque de pollution, à part pendant la phase des travaux, est faible.

D'une façon générale, dans les nouvelles SUP, la création des pistes cyclables dans les périmètres de protection rapprochée des captages d'eau potable est autorisée s'agissant justement d'un mode doux visant à réduire la circulation routière et ses risques associés.
Étant donné l'importance croissante de la gestion et de la préservation de la ressource en eau, l'aménagement de la piste cyclable devra tout de même prendre en compte ces aspects afin de ne pas nuire à la qualité des eaux pompées.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé au Sud de la RM64, à proximité de la Souffel jusqu'à la frange Nord de la commune de Mundolsheim pour permettre la réalisation d'une piste cyclable arborée. Le secteur ne l'étant pas, l'objectif est d'ombrager la piste en cas de forte chaleur et afin d'en faire une piste cyclable de qualité pour l'ensemble de ces utilisateurs potentiels.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

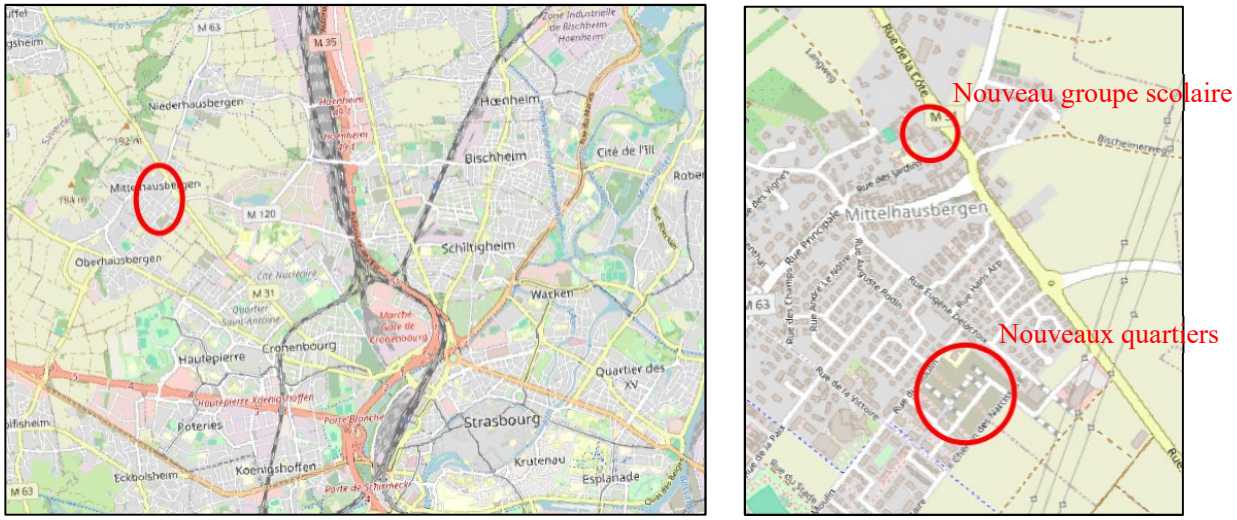
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
LAM	15	Aménagement d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim Gare	Eurométropole de Strasbourg	134,21

*****_superficie donnée à titre indicatif_

85a. Commune de MITTELHAUSBERGEN – Renforcement et développement de liaisons dédiées aux modes actifs entre le Sud et le Nord de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La prochaine relocalisation de l'école maternelle de la commune de Mittelhausbergen au sein du pôle scolaire existant rue des Jardins et la récente opération résidentielle d'aménagement du « Jardin des sources » impliquent de réfléchir au développement de liaisons dédiées aux modes actifs – déplacements non motorisés – entre ces deux polarités (cf. plan de localisation ci-dessous).



Plan de localisation (sources : OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

Tout d'abord, l'objectif est de sécuriser et favoriser les parcours piétons-cycles entre ces deux pôles, et de manière générale entre la partie Sud et la partie Nord de la commune. De plus, il s'agit de désengorger les axes existants en séparant les différents modes de transport.

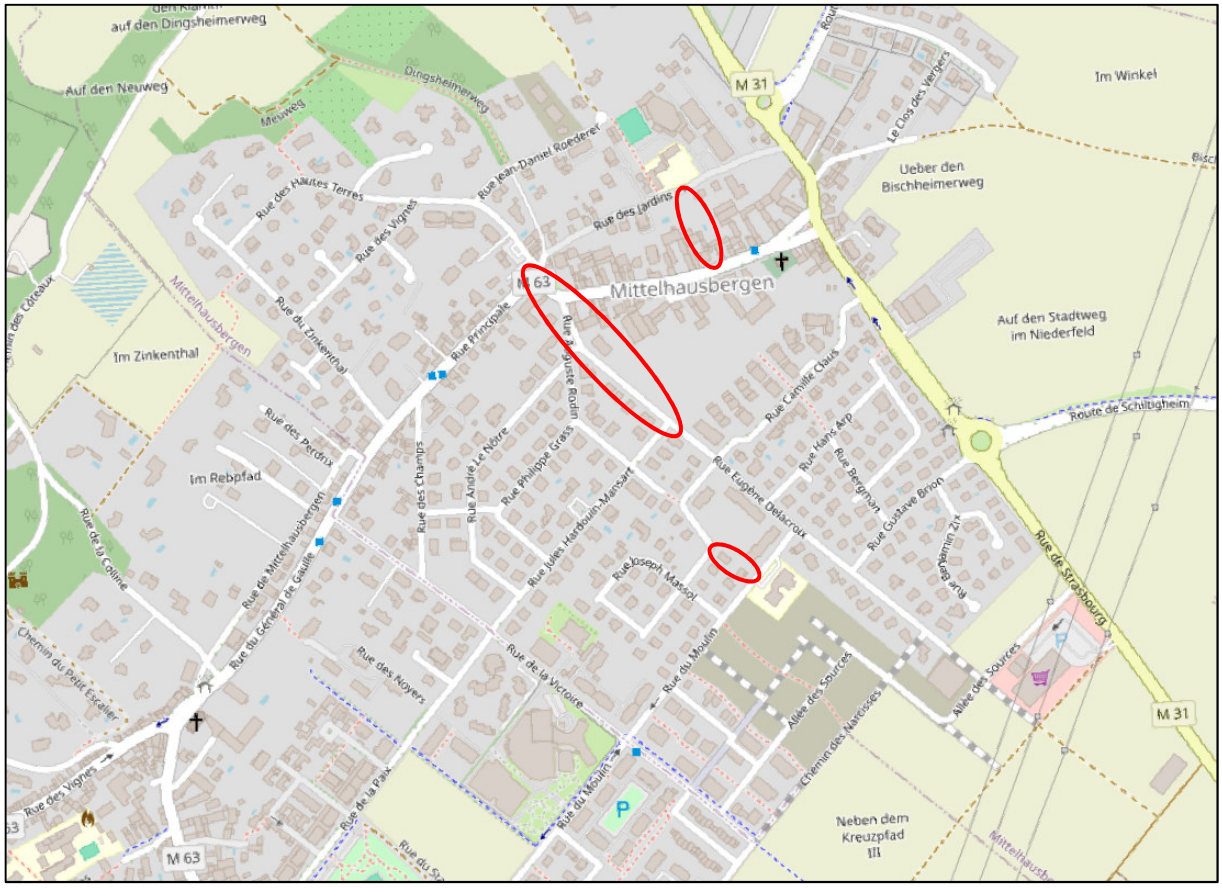
Pour cela, il est proposé d'une part d'augmenter l'emprise de l'emplacement réservé (ER) existant ER MIH 3. Cet ER, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg au regard de sa compétence en matière de voirie, a été inscrit pour permettre l'agrandissement du carrefour entre la rue Principale, la rue des Jardins et la rue Eugène Delacroix. L'évolution proposée permettra de donner encore plus de place aux infrastructures de support des liaisons modes actifs : trottoir, bande cyclable par exemple.

D'autre part, toujours dans l'objectif de sécuriser et favoriser les parcours piétons-cycles entre ces deux polarités, il est proposé d'inscrire trois nouveaux ER, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, pour prévoir l'aménagement de liaisons dédiées aux modes actifs :

- Le long de la rue Eugène Delacroix, sur la partie Nord ;
- Entre la rue Principale et la rue des Jardins ;
- Entre la rue du Moulin et la rue Nicolas Poussin.

En lien avec l'inscription d'un ER le long de la rue Eugène Delacroix, il est également proposé de déplacer la marge d'in-constructibilité de 5 mètres existante par rapport à la rue Eugène Delacroix, sur la partie Nord de l'axe. L'objectif est que les futures constructions sur la partie

Nord de la rue tiennent compte du projet d'aménagement d'une liaison dédiée aux modes actifs et respectent un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise réservée pour ce projet.



Plan de localisation des secteurs concernés par l'évolution ou l'inscription d'emplacements réservés (sources : OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- Modifier le règlement graphique du PLU pour étendre l'emprise de l'ER MIH 3 ;
- Modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire les ER MIH 18, 19 et 20 ;
- Modifier le règlement graphique du PLU pour décaler la marge de recul de 5 mètres existante le long de la rue Eugène Delacroix, sur la partie Nord ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
MIH	6	Création d'un pan coupé à l'intersection de la rue principale et de la rue Eugène Delacroix.	Eurométropole de Strasbourg	~~0,67~~ 1,95
…	…	…	…	…

MIH	17	Création d'une liaison piétons-cycles reliant le chemin panoramique à la rue des Tourterelles.	Eurométropole de Strasbourg	0,81
MIH	18	Création d'une liaison modes actifs le long de la rue Eugène Delacroix	Eurométropole de Strasbourg	10,05
MIH	19	Création d'une liaison modes actifs entre la rue du Moulin et la rue Nicolas Poussin	Eurométropole de Strasbourg	4,17
MIH	20	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Principale et la rue des Jardins	Eurométropole de Strasbourg	1,93

***** *superficie donnée à titre indicatif*

~~86. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE - Commune de MUNDOLSHEIM – Création de liaisons piétons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer~~

87. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade municipal

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen a acquis du foncier à proximité directe du stade municipal, localisé au Nord de la rue du Général de Gaulle, pour aménager un parc public végétalisé. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine à dominante d'habitat UAA1.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite améliorer l'accès piétons-cycles à cet espace depuis les équipements localisés au Sud de la rue du Général de Gaulle : mairie, médiathèque, espace « Le PréO » etc.

Il est ainsi proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, pour permettre l'aménagement d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et les équipements publics localisés au Nord.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER OBH64 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
OBH	63	Extension des équipements sportifs et de loisirs	Commune d'Oberhausbergen	261,57
OBH	64	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade Municipal	Eurométropole de Strasbourg	5,29

**superficie donnée à titre indicatif*

88. Commune d'OSTHOFFEN - Aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du plan vélo pour l'Eurométropole de Strasbourg, une nouvelle piste cyclable reliant Breuschwickersheim et Osthoffen est projetée. Son emprise, le long de la RM118, doit être de 8 m de large.
L'emplacement réservé OST2 est supprimé car il correspond à l'ancien tracé de la piste cyclable et n'est donc plus nécessaire.



Plan de situation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé le long de la RM118 entre Breuschwickersheim et Osthoffen.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~OST~~	~~2~~	~~Création d'une piste cyclable entre Osthoffen et~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~77,35~~
OST	8	Création d'une piste cyclable	Eurométropole de Strasbourg	147,65

**superficie donnée à titre indicatif*

89. Commune d'OSTWALD – Modification du cheminement doux le long de l'Ill

a. Présentation – Explications – Justifications

L'emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton – cycle entre la rue du 23 novembre jusqu'au Nord - Ouest de l'étang du Gerig, longe l'Ill sur toute sa longueur, sauf au niveau du Château de l'Ill, où un contournement via le quai Heydt est prévu.



Localisation du secteur du Château de l'Ill
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite que cet itinéraire puisse être réalisé sans faire de contournement.

Il est proposé de supprimer ce contournement du Château de l'Ill et de prolonger cet itinéraire piétons – cycles le long des berges de l'Ill.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le tracé de l'emplacement réservé pour la création d'un cheminement piéton est modifié pour qu'il reste le long des berges de l'Ill et la désignation des opérations de la liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
OSW	1	Création d'une liaison piétons-cycles longeant l'Ill depuis la rue du 23 Novembre jusqu'à la limite du ban communal de Strasbourg (au Nord-Ouest de l'étang du Gerig). Cet itinéraire contourne le parc du Château d'Ostwald. Il comprend deux passerelles sur l'Ill et un embranchement vers l'opération longeant la rive Nord de l'étang du Gerig.	Eurométropole de Strasbourg	300,76

**superficie donnée à titre indicatif*

90. Commune de STRASBOURG et SCHILTIGHEIM : Création de liaisons piétons-cycles dans la ceinture verte

a. Présentation - Explications – Justifications

Parmi les objectifs du projet de valorisation de la Ceinture verte, on compte le développement et la mise en réseau de mobilités actives.

Le rôle de la ceinture verte pour les déplacements piétons/cycles est affirmé à travers l'OAP et ses différentes cartes.
La partie centrale de la ceinture verte est déjà identifiée comme la première boucle d'un schéma de déplacements vélo structurant intitulé « Ring vélo ».
Le ring vélo est un contournement cyclable et piéton de la Grande-Île de près de 4 km, qui visera à alléger le trafic cycliste dans l'espace piéton du centre-ville.



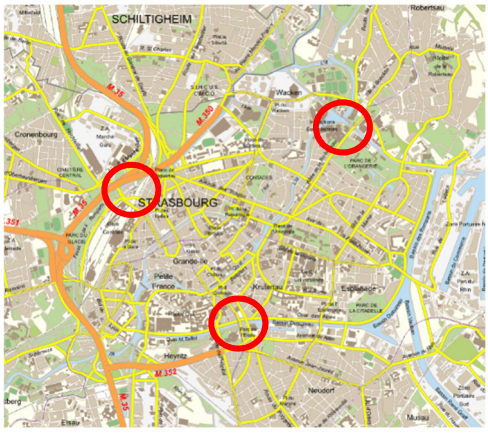
Présentation du projet de Ring vélo
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il s'agira donc d'une alternative cyclable à la traversée de la Grande-Île, afin d'y réduire les conflits piétons/cyclistes.
Il offrira un itinéraire de substitution lisible, attractif, sécurisé et non interrompu pour les cyclistes.
Pour les piétons, une nouvelle promenade piétonne, appelée « magistrale piétonne de l'eau », sera créée.

La fluidité et la continuité des déplacements, la séparation des flux avec les piétons sont les conditions nécessaires pour répondre aux objectifs de déplacements rapides et confortables de tous.



Extrait de l'OAP déplacements. (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Localisation des secteurs
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette orientation répond aux objectifs de report modal vers les modes de déplacements actifs inscrits au PADD du PLU et au Programme d'orientations et d'actions (POA) Mobilités.

Afin de réaliser ces objectifs, plusieurs aménagements doivent être réalisés, il s'agit notamment de :

- la construction d'une piste cyclable au niveau de la berge sous les ponts d'Austerlitz, de la Bourse et de la porte de l'hôpital ;
- l'aménagement d'une piste fossé des remparts le long de la rive sud du canal de dérivation entre le pont de la porte de Saverne et les voies de chemin de fer ;
- la création de deux passerelles au sud de l'archipel l'une piétonne à l'ouest franchissant l'Aar et l'autre piétons/cycles à l'est franchissant le canal de la Marne au Rhin.

Il est ainsi proposé d'inscrire cinq emplacements réservés au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg dont quatre sur la ville de Strasbourg et un sur la commune de Schiltigheim.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire les emplacements réservés suivants CEN 21, 22, 23, 24 et SCH 156 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune/Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
STG/CEN	21	Création d'une passerelle piétonne franchissant l'Aar	Eurométropole de Strasbourg	12,43
STG/CEN	22	Création d'une passerelle piétons-cycles franchissant le canal de la Marne au Rhin	Eurométropole de Strasbourg	28,07
STG/CEN	23	Création d'une liaison piétons-cycles entre la place	Eurométropole de Strasbourg	26,03

		de Haguenau et la rue Georges Wodli		
STG/CEN	24	Création d'une liaison piétons-cycles le long des berges en contrebas des quais Ménachem Taffel / Fustel de Coulanges et du Général Koenig	Eurométropole de Strasbourg	4,26
STG/ NDR	28	Création d'une liaison piétons-cycles le long des berges en contrebas des quais Ménachem Taffel / Fustel de Coulanges et du Général Koenig	Eurométropole de Strasbourg	78,54
SCH	156	Aménagement d'une passerelle piétonne franchissant l'Aar	Eurométropole de Strasbourg	3,90

** superficie donnée à titre indicatif*

91. Commune de VENDENHEIM – Réorganisation de l'arrière de la rue Matter

a. Présentation – Explications – Justifications

Les emplacements réservés VEN 9 et VEN 14 se situent dans le Nord-Est de la commune de Vendenheim, à proximité immédiate de la zone IIAU au Sud de la rue Matter. Ces derniers ont comme destination :

- ER VEN 9 : *Amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter ;*
- ER VEN 14 : *Création d'un petit parking au Sud de la rue Matter.*

Ce parking devait à l'origine permettre d'étendre l'offre en stationnement sur la commune de Vendenheim, notamment dans sa partie Nord-Est.

Cependant, deux parkings ont récemment été aménagés à proximité du site :

- un parking d'une trentaine de places, via l'ER VEN 8, rue des Jardins ;
- un parking composé de 9 places, via la démolition d'une ancienne maison à l'Est de l'église Saint-Lambert, entre la rue des Jardins et la rue Matter.



Localisation des deux ER VEN 9 et 14 à supprimer et du tracé de principe à inscrire, au Sud de la rue Matter (Source : Eurométropole de Strasbourg)

De ce fait, l'aménagement d'une troisième aire de stationnement n'apparaît plus comme étant nécessaire.

Par ailleurs, l'aménagement d'une liaison piétons-cycles, dans la continuité de l'ER VEN 15 *(« Création d'une liaison piétons-cycles longeant les fossés du Muehlbaechel et du Neubaechel vers le canal, assurant la jonction entre les parties Ouest et Est du ban communal. »)* permettrait d'encourager l'emploi des mobilités douces et la traversée Est-Ouest de la commune. Cette liaison est envisagée, sans présager de son tracé précis, dans la zone IIAU au Sud de la rue Matter et se connecterait à la rue Matter.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'ER VEN 9 pour l'aménagement d'un parking au Sud de la rue Matter et de l'ER VEN 14 qui aurait permis l'accès à ce dernier.

Étant donné que le tracé de la liaison piétons-cycles n'est pas encore fixé, il est proposé d'inscrire un tracé de principe à partir de la rue Matter et rejoignant l'ER VEN 15 via la zone IIAU pour l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les ER VEN 9 et VEN 14 sont supprimés. Un tracé de principe est inscrit à partir de la rue Matter, jusqu'à l'ER VEN 15 au Nord de la zone IAUA2, en prévision de l'aménagement d'une liaison piétons-cycles.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~VEN~~	~~9~~	~~Amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~3,30~~
~~VEN~~	~~14~~	~~Création d'un petit parking au Sud de la rue Matter.~~	~~Commune de Vendenheim~~	~~12,76~~

*****_superficie donnée à titre indicatif_

92. Commune de WOLFISHEIM – Bouclage de l'itinéraire cyclable au Sud de la RM63

a. Présentation – Explications – Justifications

Comme expliqué dans le chapeau introductif « PARTIE III – MOBILITES» ci-avant, l'Eurométropole de Strasbourg mène une politique ambitieuse en termes de développement de déplacements cyclistes.

Au sein du ban de la commune de Wolfisheim, cela se concrétise par le projet d'une route vélo dite « véloroute » qui prévoit une piste cyclable bordée d'arbres.



Plan de localisation et zonage du PLUi (Source : Eurométropole de Strasbourg)



Plan du Service Conduite des Projets d'Aménagement
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de créer un emplacement réservé :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
WOL	35	Création d'une piste cyclable	Eurométropole de Strasbourg	43,4

**superficie donnée à titre indicatif*

LIAISONS TOUS MODES DE DÉPLACEMENT

En matière de liaisons tous modes, la modification n°4 porte sur la création ou l'ajustement d'outils règlementaires graphiques (emplacement réservé, marge de recul etc.) relatifs aux liaisons tous modes dans les communes de :

- Breuschwickersheim ;
- Eckwersheim ;
- Geispolsheim ;
- Hœnheim ;
- Lingolsheim ;
- Mundolsheim ;
- Niederhausbergen ;
- Ostwald ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg.

Par ailleurs, plusieurs emplacements réservés relatifs à des liaisons tous modes sont supprimés dans le cadre de la présente procédure. Ces suppressions sont présentées dans la PARTIE VII – EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.

93. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten

a. Présentation – Explications – Justifications

Située au Nord du village, l'accès à la déchetterie est commun avec l'accès au cœur du village et ses nouveaux équipements collectifs en construction. La commune souhaite dès lors séparer les flux entre la déchetterie et son nouveau cœur de village.

Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé venant de la rue de Hangenbieten, route métropolitaine 221 et rejoignant le Sud de la déchetterie.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
BRE	15	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	Eurométropole de Strasbourg	23,92

**superficie donnée à titre indicatif*

94. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Élargissement de la rue du Moulin pour améliorer- l'accès à la zone d'équipement au Sud de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La mairie de Breuschwickersheim a développé récemment un nouveau « cœur du village » qui comprend la nouvelle salle polyvalente (environ 900 m²) et une extension pour le périscolaire et salles de musiques (environ 450 m²) et qui est situé au Sud. L'accès à ce nouveau pôle d'équipement se fait soit par la rue du Moulin, la rue des Forgerons ou le chemin du Schwall.

Compte tenu de l'importance de ce pôle pour le village, la commune souhaite élargir la rue du Moulin dans la mesure du possible et tenant compte des bâtiments de valeur patrimoniale.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
BRE	16	Élargissement de la rue du Moulin	Eurométropole de Strasbourg	5,63

**superficie donnée à titre indicatif*

95. Commune de BREUSCHWICKERSHEIM – Élargissement de la rue des Vignes entre la RM35 et la RM118 pour la sécurisation de l'axe de circulation

a. Présentation – Explications – Justifications

La rue des Vignes est une voirie d'accès importante pour le village de Breuschwickersheim. Elle est notamment la voie par laquelle passe les transports en commun qui desservent le village et Osthoffen. De plus, elle est empruntée par des écoliers qui se rendent à leur école primaire.

Aujourd'hui la rue des Vignes est trop étroite pour supporter les fonctions qui lui incombent et est dangereuse pour les voitures et les piétons. Pour cette raison, il est impératif de l'élargir et de prendre l'emprise sur son flanc, et de déclasser le bâtiment sis 2 rue des Vignes de son statut de bâtiment intéressant. Le déclassement du 2 rue des Vignes se justifie par son très mauvais état et son risque actuel d'effondrement.



Plan de zonage PLUi et image satellite
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
BRE	12	Élargissement de la rue des Vignes	Eurométropole de Strasbourg	5,11

**superficie donnée à titre indicatif*

L'emplacement réservé BRE12 doit être inscrit au règlement graphique ainsi que le déclassement du 2 rue des Vignes.

96. Commune d'ECKWERSHEIM – Élargissement de la rue des Ormes pour améliorer l'accessibilité vers la rue de Hoerdt

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eckwersheim va prochainement voir un lotissement être aménagé rue des Fleurs, sur la frange Est de l'enveloppe urbaine de la commune. Le projet, d'une centaine de logements, va nécessairement accroître le nombre de véhicules à absorber par le réseau viaire actuel.

La rue des Ormes, à l'Ouest du site, pourrait permettre à la commune de bénéficier d'un accès vers la rue de Hoerdt, au Nord. Néanmoins, dans sa partie Sud, la rue des Ormes est un chemin, d'une largeur de moins de 3,5 m. Cette largeur ne permet pas d'assurer une accessibilité suffisante du et vers le futur secteur d'habitation.



Localisation du Sud de la rue des Ormes à élargir
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ainsi, il est souhaité d'élargir la rue des Ormes dans sa partie Sud. L'objectif est d'appliquer la même largeur actuellement inscrite au Nord (8 m).

Il est donc proposé d'inscrire un emplacement réservé afin d'élargir la rue des Ormes à la même largeur que sur sa partie Nord.

L'emplacement réservé est à inscrire sur le verger situé à l'Est du chemin des Ormes.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé EKW27 est inscrit sur l'emprise actuelle du verger parcelle n° 605, Section n° 29, d'une emprise de 4,23 ha. L'ER est au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg pour « l'élargissement de la rue des Ormes »

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
EKW	27	Élargissement de la rue des Ormes	Eurométropole de Strasbourg	4,23

**superficie donnée à titre indicatif*

97. Commune de GEISPOLSHEIM - Adaptation du projet de voirie à la circulation actuelle, rue de l'Étang

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Geispolsheim souhaite revoir l'emprise de l'emplacement réservé (ER) GEI 19, dont l'objet consiste en la création d'une voirie en direction de la zone de sports reliant la rue de la Chapelle et la rue de l'Étang.



Situation de l'ER GEI 19 à Geispolsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

L'emprise de l'ER actuellement affichée dans le PLU est de 18 m, ce qui correspond à la réalisation d'une voirie à double sens destinée à recevoir des flux conséquents.

Cet ER avait été initialement inscrit pour répondre à l'apport de flux de circulation supplémentaires en raison de la réalisation d'une opération d'aménagement destinée à l'habitat, à l'Ouest de la rue de l'Étang.

Les flux n'étant finalement pas aussi importants, la commune souhaite réduire l'emprise de l'ER GEI 19 à 10 m, afin d'afficher sa volonté d'une circulation plus apaisée dans ce secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin de réduire l'emprise de l'ER GEI 19, de 18 m à 10 m ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'actualiser la superficie de l'ER GEI 19 au regard de la réduction de son emprise.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
GEI	19	Création de voirie en direction de la zone de sports reliant la rue de la Chapelle et la rue de l'Étang.	Eurométropole de Strasbourg	~~43,13~~ 22,66

***** *superficie donnée à titre indicatif*

98. Commune de HOENHEIM - Création d'une nouvelle voirie d'accès, depuis la rue de la Ville, à la zone de réserve foncière localisée au Nord de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Hœnheim possède une zone de réserve foncière à vocation d'habitat « IIAU » localisée au Nord de son ban.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Actuellement, le futur accès à cette zone est matérialisé par l'emplacement réservé ER HOE 4 existant au Sud. La réalisation de cet accès est conditionnée à la réalisation du projet de dédoublement de la rue de la Fontaine, également matérialisé par un emplacement réservé (cf. point suivant de la présente note de présentation).

De sorte à ne pas lier le devenir du seul accès envisagé à ce stade à la zone « IIAU », et donc également le devenir de la zone, à la réalisation du projet de dédoublement de la rue de la Fontaine, les collectivités souhaitent se laisser la possibilité de pouvoir réaliser un second accès depuis une voirie existante.

Ainsi il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédié à l'aménagement d'une liaison tous modes depuis la rue de la Ville vers la zone « IIAU ».

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER HOE 32 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
HOE	31	Élargissement du carrefour entre la rue des Vosges et la rue de la République	Commune de Hœnheim	0,77
HOE	32	Amorce de voirie permettant la future desserte de la réserve foncière depuis la rue de la Ville	Eurométropole de Strasbourg	18,55

**superficie donnée à titre indicatif*

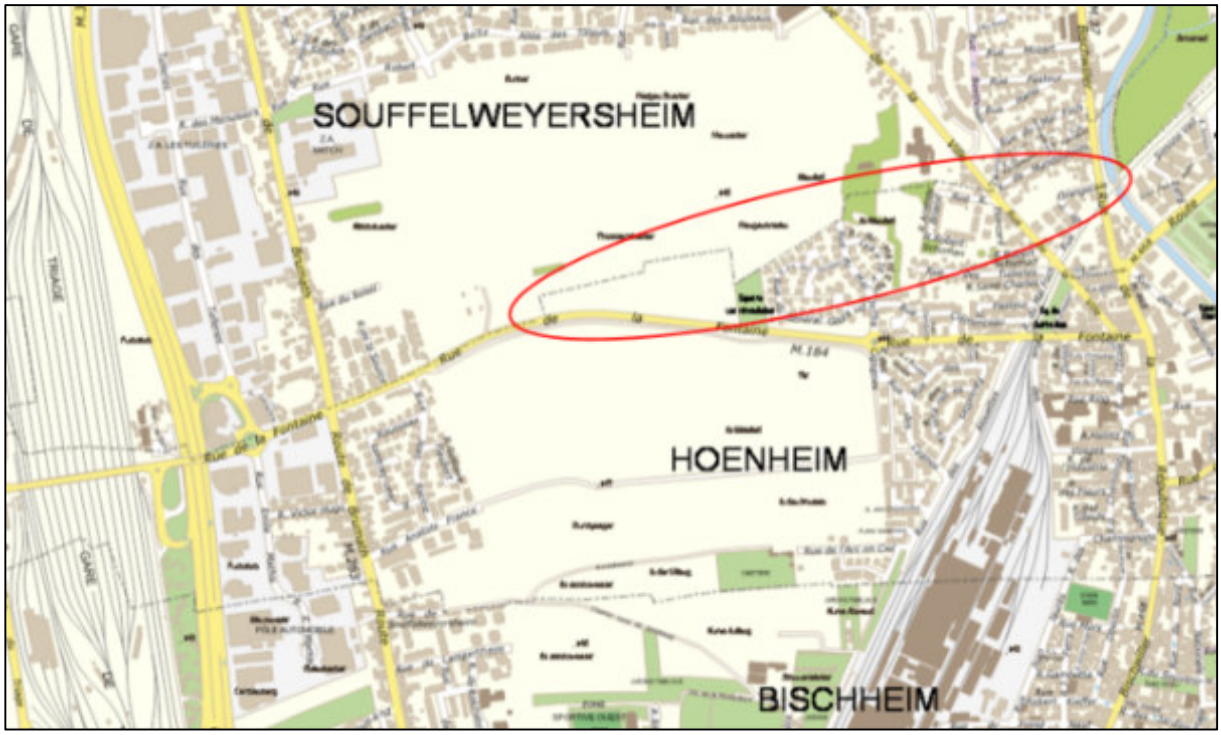
99. Communes de HOENHEIM et de SOUFFELWEYERSHEIM - Optimisation du projet de liaison entre la rue de la République et la rue de la Fontaine

a. Présentation – Explications – Justifications

Sous le régime des POS/PLU communaux, un principe d'aménagement d'une voirie tous modes de deux fois deux voies avait été inscrit entre la rue de la République et la rue de la Fontaine à Hœnheim et Souffelweyersheim, notamment pour améliorer l'accès aux communes du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg, depuis l'actuelle RM35.

Ce principe d'aménagement est aujourd'hui matérialisé au PLU par les emplacements réservés ER HOE 3 et ER SOU 21 qui traversent les bans communaux de Hœnheim et de Souffelweyersheim d'Est en Ouest.

D'Est en Ouest, l'emprise des emplacements réservés traverse une zone agricole « A1 », une zone de réserve foncière à vocation d'habitat « IIAU » et une zone urbaine à vocation d'habitat de type immeuble collectif « UCB2 ».



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'emprise actuelle des ER SOU 21 et ER HOE 3 est de 20 m, auxquels s'ajoute de part et d'autre des ER une marge de recul de 17,5 m. Ces deux ER principaux s'accompagnent également d'ER secondaires dont l'objectif est de créer des accès depuis et vers ces deux ER principaux : les ER HOE 4, 6, 7 et 29.

Aujourd'hui, la volonté d'améliorer l'accès aux communes du Nord de l'Eurométropole de Strasbourg reste un enjeu prégnant. En lien avec les réflexions sur la requalification de la M35 et du déploiement à venir du REME, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite maintenir la

possibilité de réaliser de nouveaux aménagements, par le futur, pour contribuer à renforcer le maillage des réseaux et à faciliter l'intermodalité.

De tels projets devront cependant intégrer les enjeux environnementaux et s'inscrire dans le respect des ambitions en matière de gestion économe du foncier et de l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette porté par la loi Climat et résilience du 22 août 2021.

Ainsi, il est proposé d'optimiser l'emprise réservée pour un potentiel aménagement futur, avec l'ambition de :
- diminuer la consommation d'espaces agricoles ;
- limiter l'artificialisation des sols ;
- optimiser l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

En conséquence, il est proposé de :
- conserver la marge de recul existante et réduire l'emprise des ER HOE 3 et ER SOU 21 de 20 m à 18 m au sein des zones agricole « A1 » et de réserve foncière à vocation d'habitat « IIAU » ;
- supprimer la marge de recul existante et réduire l'emprise de l'ER HOE 3 de 20 m à 13 m au sein de la zone « UCB2 ».

Ces largeurs d'emprise permettent :
- d'optimiser le foncier en zone urbaine, de répondre ainsi au besoin de logements au sein de l'enveloppe urbaine, tout en préservant un profil de voirie urbaine avec chaussée, piste cyclable et trottoir ;
- de limiter l'artificialisation des sols en zones agricoles tout en ménageant les hypothèses d'aménagement dans l'attente des études préalables nécessaires confirmer ou infirmer les besoins et les profils y afférant.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU :
    - Ajuster la marge de recul existante de part et d'autres ER HOE 3 et ER SOU 2 ;
    - Ajuster l'emprise des ER HOE3 et ER SOU 21.

- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
HOE	3	Création d'une voirie principale de desserte Est- Ouest raccordée à la rue de la Fontaine (CD 184). Cette opération comprend un tronçon passant au Sud de la cité Lydia et à l'est de la rue de Ville (emprise 18m). Elle se poursuit de part et d'autre en dehors des limites communales. Le prolongement vers	Eurométropole de Strasbourg	~~168,63~~ 142,61

		Niederhausbergen est identifié au travers de l'ER HOE10		
SOU	21	Création d'une voirie de déviation de la rue de la Fontaine (CD184) vers le Nord	Eurométropole de Strasbourg	~~69,45~~ 63,44

***** *superficie donnée à titre indicatif*

100. Commune de LINGOLSHEIM – Création de nouvelles voiries d'accès, au parc club des tanneries depuis l'avenue Schuman en direction de l'éco - quartier des tanneries

a. Présentation - Explications – Justifications

Le parc club des Tanneries est situé à l'est de l'avenue Schuman, au Nord de la rue Callas et au Sud de la rue du Maréchal Foch.



Localisation du parc club des Tanneries
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les accès sont situés au Nord et au Sud de cette zone d'activités.

Il n'y a pas de porosités viaires depuis l'avenue Schuman, qui constitue pourtant un tronçon relativement important de la traversée Nord – Sud de l'agglomération. Des perméabilités viaires, entre l'écoquartier situé à l'est du parc club des tanneries et le reste de l'agglomération, mériteraient d'être créées, pour simplifier les déplacements, notamment doux et fluidifier les accès Nord et Sud du quartier des Tanneries.

Il est donc proposé de réserver des emplacements pour réaliser deux accès depuis l'avenue Schuman. L'un en face de la rue des Prés, qui permettra la réalisation de deux voies rejoignant la rue Pina Bausch et allée Colette et l'autre, en face de la rue Freppel, qui permettra la création d'une liaison avec l'allée des Foulons.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'instaurer deux emplacements réservés LIN 46 et LIN 47 au niveau de l'avenue Schuman et de faire coïncider les tracés de principe pour la réalisation future de voirie rejoignant la rue Pina Bausch, l'allée Colette et l'allée des Foulons. Un emplacement réservé LIN 48 est également instauré pour assurer la jonction viaire avec la rue Bausch.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
LIN	46	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg	18.91
LIN	47	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg	16.11
LIN	48	Création d'une jonction viaire avec la rue Bausch	Eurométropole de Strasbourg	23.85

**superficie donnée à titre indicatif*

~~101. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE - Commune de MUNDOLSHEIM – Élargissement de la portion Sud de la rue de la Souffel~~

102. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Élargissement ponctuel de la rue de Hœnheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen souhaite que la rue de Hœnheim puisse être élargie au niveau du n° 11. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UAA1 ».



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade, la construction localisée au n° 11 rue de Hœnheim est avancée par rapport à l'alignement urbain de part et d'autre. Cette avancée génère un rétrécissement du trottoir (cf. photo ci-dessous).



Photo du bâtiment localisé au n°11 rue de Hœnheim à Niederhausbergen (Source : Google Maps)

Afin de pouvoir agrandir le trottoir et garantir la sécurité des piétons, la commune souhaite que l'espace public puisse être élargi à cet endroit.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire une ligne de construction au niveau du bâtiment localisé au n° 11 rue de Hœnheim, afin de garantir qu'en cas de démolition/reconstruction, le nouveau bâtiment s'implante en retrait et permette l'élargissement de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une ligne de construction.

103. Commune d'OSTWALD – Création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp (y compris une piste cyclable séparée et deux trottoirs).

a. Présentation – Explications – Justifications

Élargissement de l'emprise de l'ER53 qui relie la rue Bechamp et la rue des Vosges, de manière à permettre aux véhicules motorisés de circuler et notamment ceux des secours et incendie ainsi qu' une piste cyclable séparée et deux trottoirs.



Localisation de la rue Bechamp et de la rue des Vosges
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les élargissements de l'emprise de l'ER OSW 53 qui relie la rue Bechamp et la rue des Vosges, de manière à permettre aux véhicules motorisés de circuler et notamment ceux des secours et incendie.

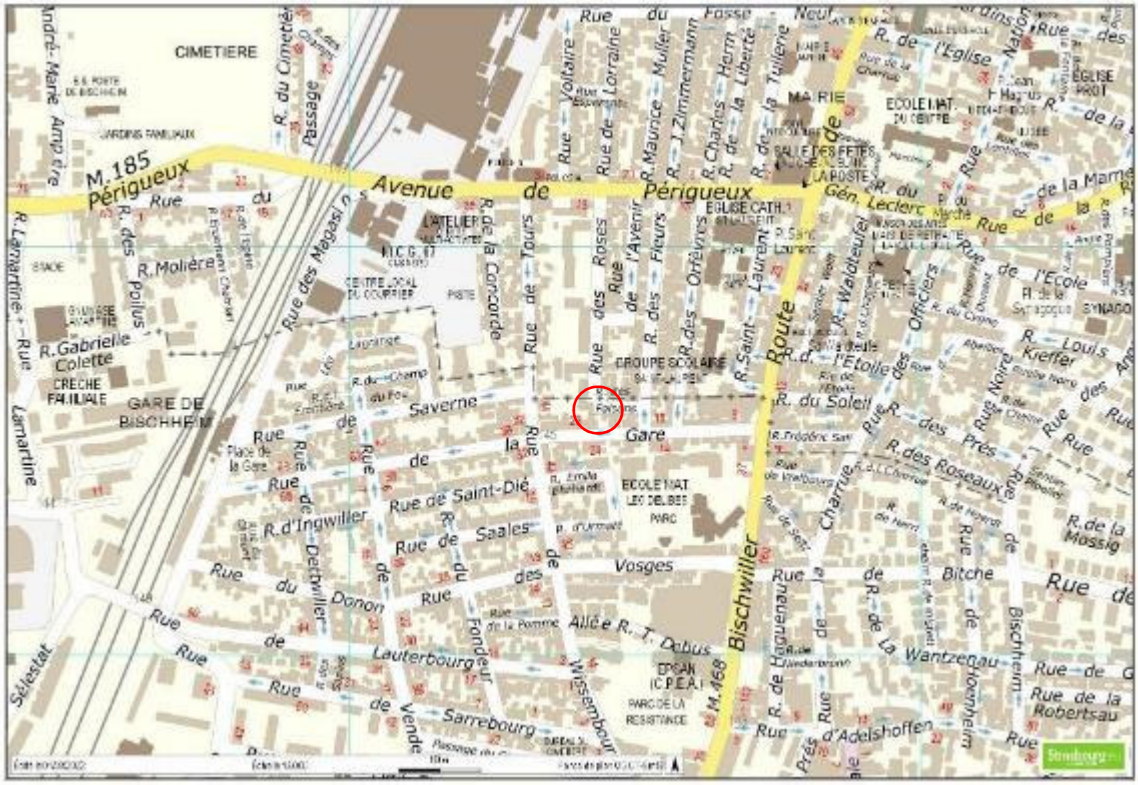
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
OSW	53	Création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp (y compris une piste cyclable séparée et deux trottoirs).	Eurométropole de Strasbourg	30,43

**superficie donnée à titre indicatif*

104. Commune de SCHILTIGHEIM – Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Schiltigheim possède un emplacement réservé (ER SCH 25) rue des Roses, à proximité immédiate de la commune de Bischheim. Cet ER est inscrit pour la « création d'une voirie de jonction entre la rue des Roses à Bischheim et la rue de la Gare ».



Localisation du projet de place de retournement ; rue des Roses
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, le projet de bouclage viaire n'est plus d'actualité. Actuellement, la rue des Roses se termine en impasse, sans espace aménagé à son extrémité (place de retournement). L'accessibilité de la rue s'en retrouve donc contrainte pour ses habitants et ses utilisateurs.

De ce fait, la collectivité souhaite conserver une partie de l'emplacement réservé, dans le but de développer une place de retournement, rue des Roses, afin de faciliter la sortie des véhicules.

Cette modification de l'emprise permettra également à l'Eurométropole de Strasbourg de revendre une des trois maisons acquises dans le but de l'opération, qui ne représente pas d'intérêt dans l'aménagement d'une place de retournement.

Ainsi, il est proposé de modifier l'emprise de l'ER SCH 25, et en modifiant également la destination de l'ER pour la création d'une place de retournement.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emprise de l'ER SCH 25 est modifiée, afin de ne conserver que sa partie Nord. La destination de l'ER est également modifiée :

- « Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses ».

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
SCH	25	Aménagement d'une place de retournement, rue des Roses »	Commune de Schiltigheim	2,07

***** *superficie donnée à titre indicatif*

105. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Sécurisation du carrefour entre la rue de Provence et la rue de France

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim souhaite garantir la sécurisation du carrefour entre la rue de Provence et la rue de France.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le carrefour est localisé dans un secteur classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCA3 ».

À ce stade, toutes les parcelles situées au Nord de la rue de Provence ne sont pas urbanisées, garantissant la visibilité des véhicules qui empruntent la rue de Provence et débouchent sur la rue de France. Cette visibilité risque d'être mise en péril lorsque le secteur sera amené à se densifier.

Compte-tenu de la configuration du carrefour, un emplacement réservé (ER SOU 10) a déjà été inscrit au PLU pour permettre l'élargissement de la rue de Provence et le réaménagement du carrefour avec la rue de France.

La commune souhaite garantir la sécurisation du carrefour en obligeant également les futurs bâtiments à respecter un recul de 5 mètres par rapport à la rue de France et la rue de Provence, comme c'est le cas dans le reste dans la zone « UCA3 ».

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire :

- une marge de recul de 5 m par rapport à la limite de l'espace public rue de France ;
- une marge de recul de 5 m par rapport à la limite de l'emplacement réservé ER SOU 10, inscrit le long de la rue Provence.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une marge de recul de 5 m le long de la rue de France et de la rue de Provence.

106. Commune de STRASBOURG - Quartier de Hautepierre - Création d'une voirie de liaison vers la nouvelle réserve foncière issue de l'opération de l'échangeur des Forges

a. Présentation – Explications – Justifications

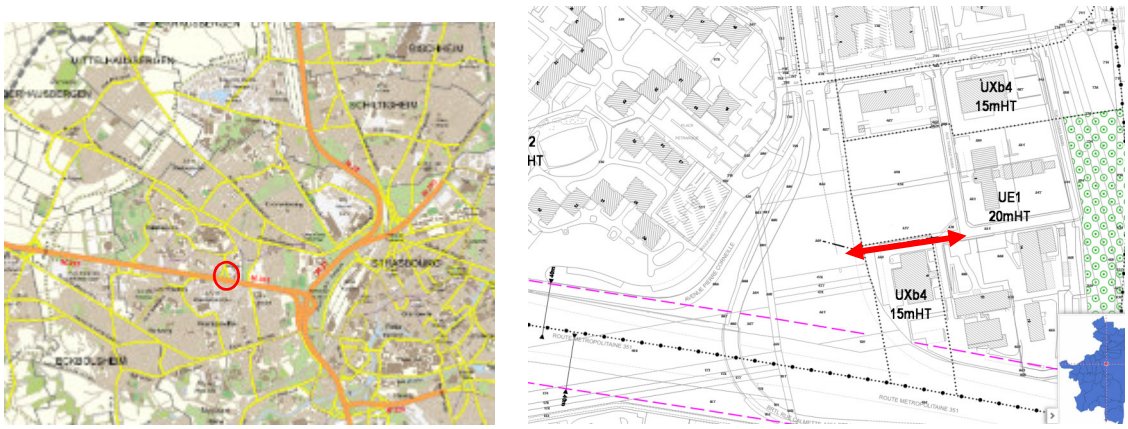
L'Eurométropole de Strasbourg a signé la convention pluriannuelle du programme de renouvellement urbain cofinancé par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) en date du 27 mars 2020. Le quartier « politique de la Ville » (QPV) de Hautepierre fait partie des sept quartiers concernés par ladite convention.

Le quartier se caractérise par une diversité des fonctions et des modes d'occupation. Il est composé de logements ainsi que d'équipements majeurs à rayonnement métropolitain et régional - centre commercial Auchan, Hôpital de Hautepierre, Institut régional du cancer, Zénith, parc des sports, piscine… Dans ce contexte, le quartier bénéficie d'une excellente accessibilité vers et depuis le centre-ville par le tram (lignes A et D) et la route métropolitaine M351.

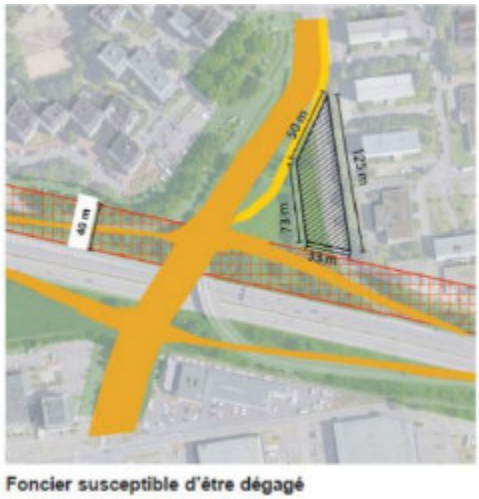
Le projet de renouvellement urbain s'accompagne de la création d'une liaison inter quartier Hautepierre-Forges qui constituera un élément de liaison entre la zone d'activités des Forges - secteur en pleine mutation qui accueille activités, commerces et logements - et la maille Athéna, véritable rotule pour l'Ouest de l'agglomération strasbourgeoise.
Ce nouvel axe permettra d'apaiser fortement le trafic au sein du des quartiers de Hautepierre et des Poteries et d'introduire des cheminements piétons cycles sécurisés pour franchir la RM351.

Cet ouvrage offrira également l'opportunité de disposer d'une réserve foncière. Dans la continuité de la polarité d'attractivité économique réalisée sur le carrefour Calmette Racine et le long de la rue Alfred de Vigny (Zone franche urbaine de Hautepierre), le projet de renouvellement urbain prévoit d'optimiser cette réserve foncière pour y introduire des activités tertiaires et artisanales. La collectivité souhaite organiser l'accès à la parcelle depuis la rue Thomas Mann.

- Un emplacement réservé est donc à inscrire dans la modification n° 4 du PLUi.



Plan de localisation et Zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Projet de l'échangeur des Forges
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

Il est proposé d'inscrire un emplacement réservé dans le prolongement de la rue Thomas Mann.

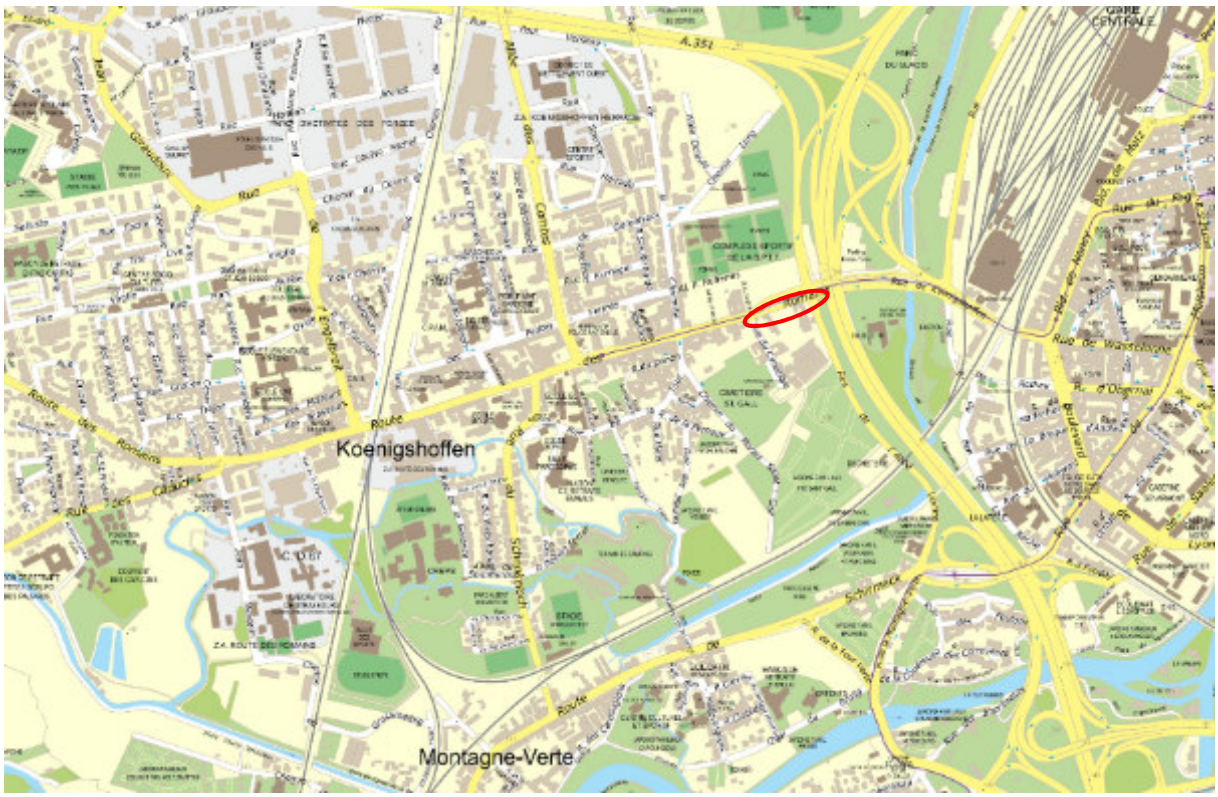
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
HAU	8	Création d'une voirie tous modes dans le prolongement de la rue Thomas Mann, liaison vers une nouvelle réserve foncière issue du nouvel échangeur des Forges	Commune de Strasbourg	8,14

**superficie donnée à titre indicatif*

107. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen - Ajustement du front bâti route des Romains au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre des différents projets d'aménagement développés sur le secteur de la « Porte des Romains » à Koenigshoffen, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite encadrer les futurs aménagements de la partie Sud-Est de la route des Romains, en particulier au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 » et en zone urbaine spécialisée « UYa ».



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce stade l'implantation des constructions en bordure Sud de la route des Romains, au croisement avec l'avenue du Cimetière, ne permet pas l'aménagement d'un trottoir suffisamment large et ne garantit pas la bonne visibilité des usagers qui empruntent les deux axes : automobilistes, cyclistes et piétons.

L'élargissement de l'espace public depuis le côté Nord de la route des Romains ne peut pas être envisagé, puisqu'il est par ailleurs proposé dans le cadre de la présente procédure de préserver les bâtiments implantés côté Nord, sur les n° 4 et 6 route des Romains (cf. point 26 30. Préservation du patrimoine bâti et évolution du dispositif règlementaire).

De plus, bien qu'un élargissement par le Nord aurait permis de réorganiser l'espace public pour donner plus de place aux modes actifs et au tramway, il n'aurait pas permis d'améliorer la visibilité au niveau du croisement avec l'avenue du Cimetière, ni de faire respecter un

alignement bâti légèrement en recul nécessaire par rapport à l'existant sur l'îlot entre l'avenue du Cimetière et la rue de l'Abbé Lemire.

Ainsi, afin d'améliorer la visibilité au niveau du carrefour avec l'avenue du Cimetière, de permettre l'élargissement du trottoir à cet endroit, et afin de mieux qualifier qualitativement les alignements sur l'entrée du quartier, il est proposé d'inscrire une marge de recul d'1 m au niveau des bâtiments implantés au Sud de la route des Romains et qui jouxtent le carrefour. En cas de démolition/reconstruction de ces bâtiments, ils devront s'implanter en retrait d'1 m par rapport à la limite du domaine public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une marge de recul de 1 m.

108. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neudorf - Élargissement ponctuel de la route du Polygone

a. Présentation - Explications – Justifications

La Ville de Strasbourg souhaite que la route du Polygone puisse être élargie entre les n° 35 et 41. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UB2 ».

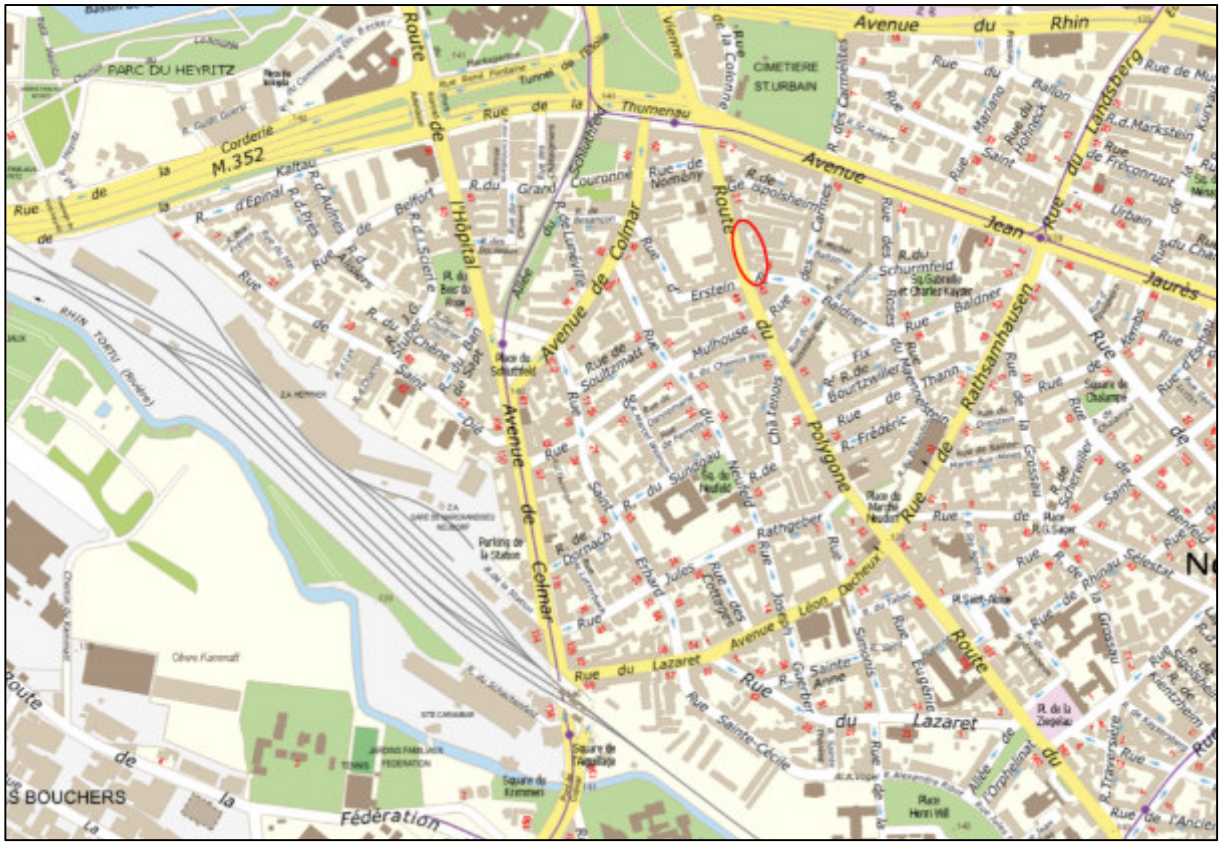

Avenue du Rhin
Route de Thumenau
Avenue de Colmar
Route du Polygone
Rue de Rathsamhausen
Avenue Jean Jaurès
Rue du Lazaret
Avenue de Colmar
Rue de l'Hôpital
Rue de la Fédération
PARC DU HEYRITZ
CIMETIERE ST-URBAIN
M.352
Rue de Mulhouse
Rue de Soultzmatt
Rue de Dornach
Rue Sainte-Cécile
Rue de Rathsbourg
Avenue Léon Dacheux
Rue du Landsberg
Rue du Hohneck
Rue du Schurmfeld
Rue de Bourtzwiller
Rue de Thann
Rue de Nomeny
Rue de Spolsheim
Rue d'Erstein
Rue du Sundgau
Rue du Ried
Rue de Belfort
Rue d'Epinal
Rue de Kaltau
Rue de la Corderie
Rue de la Thumenau
Rue du Grand Courannel
Rue de la Colonne
Rue de Vienne
Rue du Marxstein
Rue du Ballon
Rue du Marsang
Rue du Frêsenrupt
Rue du Urbain
Rue du Baldner
Rue du Kembs
Rue du Chalampé
Rue du Grossau
Rue du Rhinau
Rue du Sélestat
Rue du Ried Brun
Rue du Ried Blanc
Rue du Ried Vert
Rue du Ried Noir
Rue du Ried Marron
Rue du Ried Gris
Rue du Ried Jaune
Rue du Ried Rouge
Rue du Ried Bleu
Rue du Ried Violet
Rue du Ried Orange
Rue du Ried Rose
Rue du Ried Blanc



Photo des bâtiments localisés entre le n°35 et le n°41 route du Polygone à Strasbourg
(Source : Google Maps)

Afin de pouvoir agrandir le trottoir et garantir la sécurité des piétons, la Ville de Strasbourg souhaite que l'espace public puisse être élargi à cet endroit.

Pour répondre à cette demande, il est proposé d'inscrire une ligne de construction au niveau des bâtiments localisés entre le n° 35 et le n° 41 route du Polygone, afin de garantir qu'en cas de démolition/reconstruction, les nouveaux bâtiments s'implantent en retrait et permettent l'élargissement de l'espace public.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire une ligne de construction.

TRANSPORTS EN COMMUN

En matière de transports en commun, la modification n°4 porte sur la mise à jour de cartes dans le Plan d'orientations et d'actions (POA).

Les évolutions du PLU relatives au développement des transports en commun, portées par la modification n°4, ont pour but d'êtr en cohérence avec les propositions portées par le Schéma Directeur des Transports en Commun (SDTC) à l'horizon 2025.

En effet le SDTC, approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2010, propose des perspectives de développement de divers modes de Transport en commun exploités en site propre (TCSP) de type tramway ou Bus à haut niveau de service (BHNS), associés à des restructurations progressives du réseau bus.

L'élaboration de ce schéma directeur est fondée sur la prise en compte d'éléments de contexte prégnants tels que :

- La dégradation des performances des lignes de bus urbains, notamment en termes de vitesse commerciale (allongement des temps de parcours), de productivité et de régularité des services offerts ;

- Un contexte financier faisant peser des charges importantes sur le budget de l'Eurométropole ;

- La nécessité de mieux articuler la desserte en transport collectif et le développement territorial, selon une vision globale du réseau et de son attractivité, en s'inscrivant dans les projets de développement durable de l'agglomération strasbourgeoise. Dans cette perspective, le développement des réseaux de transports collectifs devra notamment être cohérent avec les orientations du Plan Climat territorial de l'Eurométropole de Strasbourg qui rendent indispensable le développement des réseaux de transport selon une vision globale de mobilité durable.

Ce schéma directeur prévoit que la mise en œuvre effective du concept global envisagé à l'horizon 2025 pourra être menée par étapes successives afin de garantir une réalisation effective des mesures prévues, en échelonnant les investissements dans le temps. Le phasage est défini en trois étapes, respectivement 2010-2015, 2015-2020, 2020-2025.

L'étape 3 de la mise en œuvre du SDTC a été délibérée par l'Eurométropole de Strasbourg le 28 septembre 2018. Elle identifie cinq enjeux majeurs pour la poursuite du développement du réseau de Transport en commun en site propre (TCSP) de l'Eurométropole de Strasbourg :

- Garantir la robustesse du réseau par effet de maillage du nœud central ;
- Créer une desserte directe Gare / Wacken et Institutions Européennes ;
- Sécuriser et renforcer la desserte Gare / Université ;
- Développer le statut de la gare comme pôle d'échange et de diffusion majeur ;
- Insérer une branche supplémentaire du réseau tramway vers la route de Brumath.

109. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Mise à jour de cartographies relatives aux transports en commun au sein du Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU

a. Présentation - Explications – Justifications

Le Schéma directeur du réseau de transports collectifs (SDTC) à l'horizon 2025, approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 25 juin 2010, propose des perspectives de développement de divers modes de Transport en commun exploités en site propre (TCSP) de type tramway ou Bus à haut niveau de service (BHNS), associés à des restructurations progressives du réseau bus.

L'élaboration de ce schéma directeur est fondée sur la prise en compte d'éléments de contexte prégnants tels que :

- la dégradation des performances des lignes de bus urbains, notamment en termes de vitesse commerciale (allongement des temps de parcours), de productivité et de régularité des services offerts ;

- un contexte financier faisant peser des charges importantes sur le budget de l'Eurométropole ;

- la nécessité de mieux articuler la desserte en transport collectif et le développement territorial, selon une vision globale du réseau et de son attractivité, en s'inscrivant dans les projets de développement durable de l'agglomération strasbourgeoise. Dans cette perspective, le développement des réseaux de transports collectifs devra notamment être cohérent avec les orientations du Plan Climat territorial de l'Eurométropole de Strasbourg qui rendent indispensable le développement des réseaux de transport selon une vision globale de mobilité durable.

Ce schéma directeur prévoit que la mise en œuvre effective du concept global envisagé à l'horizon 2025 pourra être menée par étapes successives afin de garantir une réalisation effective des mesures prévues, en échelonnant les investissements dans le temps. Le phasage est défini en trois étapes, respectivement 2010-2015, 2015-2020, 2020-2025.

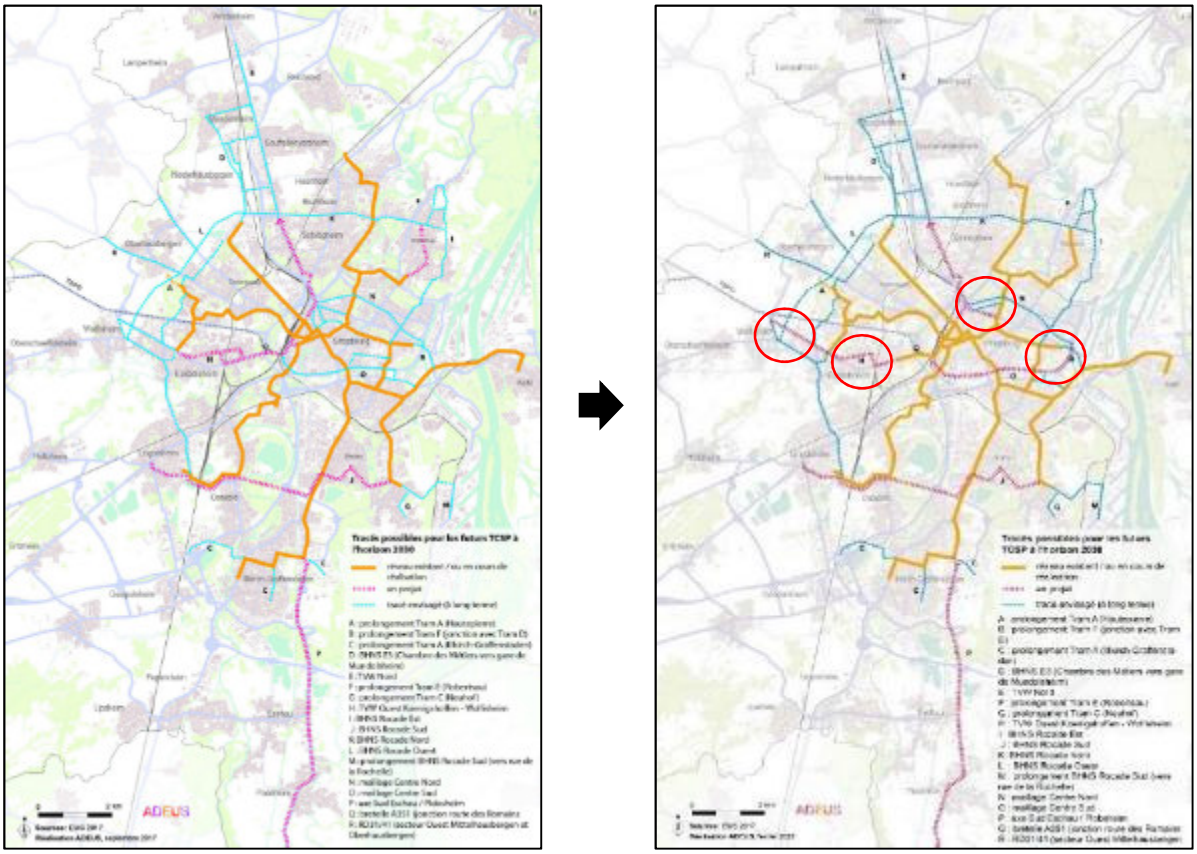
L'étape 3 de la mise en œuvre du SDTC a été délibérée par l'Eurométropole de Strasbourg le 28 septembre 2018. Elle identifie cinq enjeux majeurs pour la poursuite du développement du réseau de Transport en commun en site propre (TCSP) de l'Eurométropole de Strasbourg :

- garantir la robustesse du réseau par effet de maillage du nœud central ;
- créer une desserte directe Gare / Wacken et Institutions Européennes ;
- sécuriser et renforcer la desserte Gare / Université ;
- développer le statut de la gare comme pôle d'échange et de diffusion majeur ;
- insérer une branche supplémentaire du réseau tramway vers la route de Brumath.

Afin de mettre en cohérence le PLU et les propositions portées par le SDTC à l'horizon 2025, il est proposé dans le cadre de la modification n° 4 de mettre à jour deux cartes présentées dans le Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU :

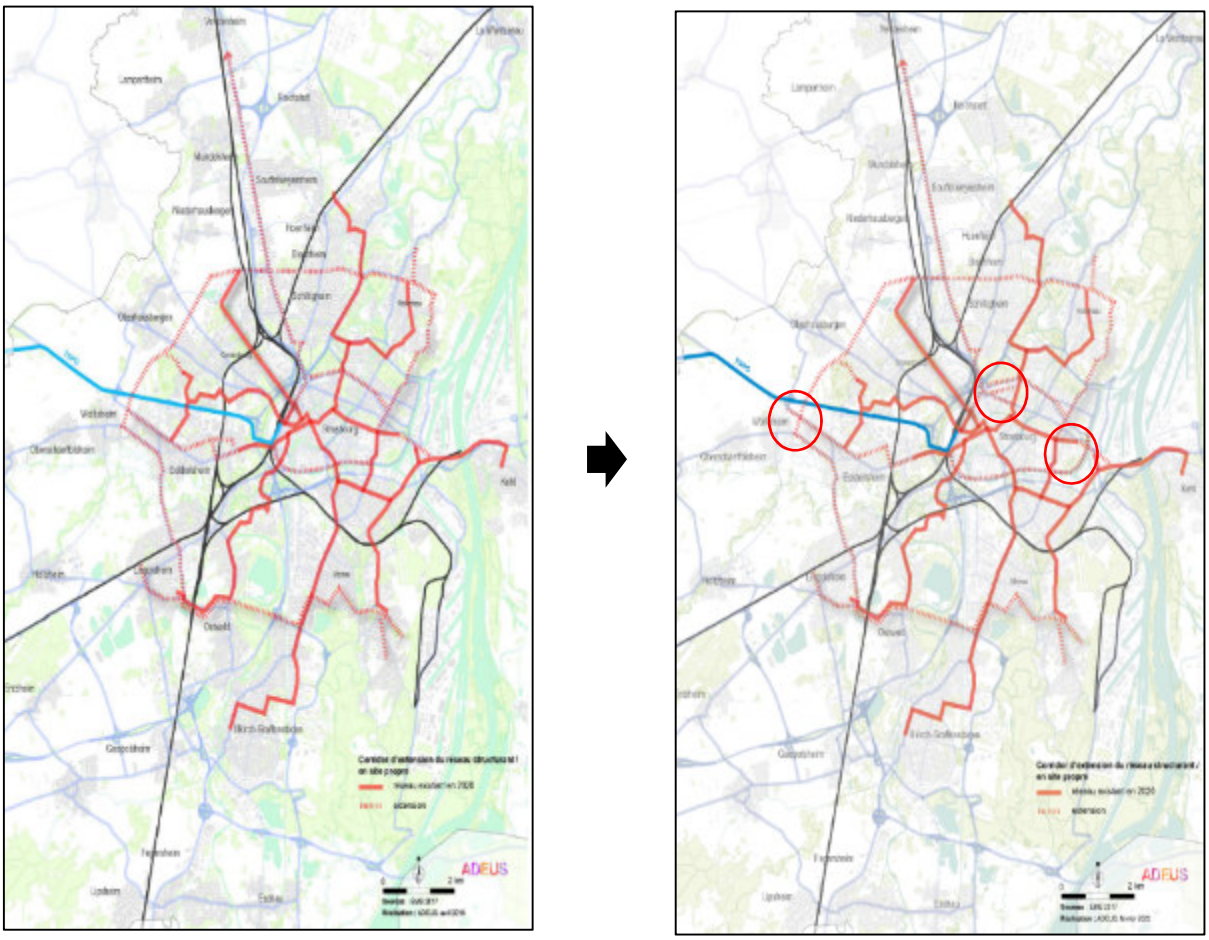
- la carte n° 8 page 220 du POA intitulée « Tracés possibles pour les futurs transports en commun structurants / en site propre à long terme » (cf. cartes avant/après ci-dessous) :

    - passage en « réseau existant » des portions tramway réalisées dans les quartiers de Koenigshoffen et de la Robertsau ;
    - passage en tracé « en projet » de l'axe de Bus à haut niveau de service (BHNS) le long de l'avenue des Vosges et du tracé du BHNS le long du quai des Belges, jusqu'à la rue d'Ostende ;
    - passage en « tracé envisagé » de l'axe BHNS le long du boulevard Clémenceau.



- la carte n° 7 page 219 du POA intitulée « Réseau structurant en site propre 2021 - 2030 » (cf. carte avant/après ci-dessous)

    - Modifications similaires à la carte précédente.



Ces cartes présentent des tracés de principe qui ne préfigurent pas des tracés exacts des aménagements en phase opérationnelle.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de mettre à jour le Plan d'orientations et d'actions (POA) du PLU.

PARTIE IV - HABITAT

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg vaut Programme local de l'habitat (PLH), permettant à ce titre de démontrer l'enjeu stratégique de la mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire.

La politique habitat infuse ainsi dans tout le PLU :

- du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui fixe le cap général,
- au règlement qui porte les outils concrets permettant la réalisation d'opérations mixtes et diversifiées,
- à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et au Programme d'orientations et d'actions (POA) qui intègrent tous les pans de la politique habitat (formes urbaines, densité, amélioration du parc de logements, réponses aux besoins des étudiants, des personnes âgées, accueil des gens du voyage, etc.) ;
- aux OAP sectorielles qui définissent les principes d'aménagement et de programmation à mettre en œuvre à l'échelle de projets d'aménagement d'ensemble.

Les orientations générales du PLU en matière d'habitat reposent sur l'enjeu fort et prioritaire de répondre aux besoins de la population de se loger en favorisant et développant une offre en logement soutenue, territorialement équilibrée et diversifiée, notamment au travers de ses formes. Cela se traduit par des objectifs chiffrés, de qualité et de diversité.

L'orientation générale du PADD repose sur une ambition d'accueil d'environ 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, soit environ 50 % de la croissance démographique prévue à l'échelle du département du Bas-Rhin, selon les estimations de l'INSEE. Par cet objectif, l'Eurométropole de Strasbourg ambitionne de prendre sa part en termes d'offre de logements et de réponses aux besoins de la population à l'échelle départementale.

Afin de répondre aux besoins de la population, les objectifs de production ont été évaluées lors de l'élaboration du PLU à environ 3 000 logements par an dont 1 100 logements locatifs sociaux soit un objectif global d'environ 45 000 logements sur la durée du PLU dont 16 500 logements locatifs sociaux.

Pour mémoire, le seul maintien de la population actuelle nécessite de construire entre 1 700 et 1 900 logements par an dans l'Eurométropole de Strasbourg.

Depuis les années 2010, l'Eurométropole de Strasbourg a progressivement comblé son déficit de logements. Elle entend jouer un rôle équilibré dans l'offre départementale et l'approche intégratrice du PLU de 2017 qui vaut PLH et PDU permet de fixer un objectif de 3000 logements par an dans la métropole. Entre 2017 et 2022, 18 500 logements ont été créés (source : Sitadel 2017-2022), soit une moyenne de 3050 logements environ par an.
L'Eurométropole de Strasbourg se positionne ainsi dans une dynamique favorable pour l'atteinte de la trajectoire qu'elle s'est fixée.

Avec un taux de pauvreté élevé sur l'Eurométropole de Strasbourg de 19,7 % contre 14,2 % pour la moyenne nationale (Strasbourg ayant un taux de 25%), le développement d'une offre sociale suffisante et accessible est un des objectifs du PLH de la collectivité. Ce développement permet également de répondre à une demande en logement social qui ne cesse de croitre sur le

territoire métropolitain : près de 23 000 demandeurs de logements sociaux en 2022 (+ 12 % par rapport à 2016).

C'est dans ce cadre général que l'Eurométropole de Strasbourg, en coopération avec les communes, propose de faire évoluer le volet Habitat du PLU :

- d'une part pour ajuster/compléter le dispositif réglementaire en faveur de la mixité sociale et plus particulièrement du logement social ;
- d'autre part, pour permettre la réalisation d'opération à dominante d'habitat sur plusieurs sites. Les évolutions projetées ont fait l'objet d'une validation politique avant leur traduction au sein du PLU.

MIXITÉ SOCIALE

Le PLU s'attache à répondre à la loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU), modifié par la loi Duflot 1, qui impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux.

La loi 3DS, approuvée en février 2022, apporte également des modifications et des compléments vis-à-vis de ces deux lois, en supprimant l'échéance de 2025 et en fixant à 33 % le taux de LLS à atteindre par période triennale. Par ailleurs, les communes ayant des difficultés à atteindre leur part de logements sociaux, soit dues à des difficultés pour acquérir le foncier, ou des difficultés d'ordre technique (territoire soumis à des risques technologiques et/ou naturels par exemple), peuvent faire l'objet d'un Contrat de mixité sociale (CMS), conclu avec le Préfet et l'Eurométropole, afin d'obtenir de nouveaux objectifs plus adaptés à la situation communale.

Sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, 17 communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, n'ont pas atteint le seuil légal de 25 % de logements sociaux et restent déficitaires à ce jour.

Pour la période triennale 2023 – 2025, 10 communes font l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de la Loi SRU : Eckbolsheim, Eschau, Fegersheim, Geispolsheim, Hoenheim, La Wantzenau, Plobsheim, Reichstett, Souffelweyersheim et Wolfisheim.

Porté par les enjeux de solidarité et de répartition équilibrée de l'offre sociale, l'Eurométropole de Strasbourg, en coopération avec les communes, a défini un objectif de production de logements locatifs sociaux, y compris celles qui ne sont pas soumises à la loi SRU.

Pour permettre l'atteinte de ces objectifs, le PLU se dote d'outils règlementaires favorisant la production de logements sociaux. Outre les prescriptions fixées par l'OAP habitat, le PLU dispose de deux outils, dont l'utilisation est laissée à l'appréciation des communes, toujours dans le but de concrétiser l'objectif de diversité d'habitat et de production de logements sociaux :

- le Secteur de mixité sociale (SMS) ;
- l'Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS).

Les SMS sont mis en place, principalement sur les zones urbaines, après dialogue avec les communes. Dans les secteurs concernés, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des Logements locatifs sociaux (LLS).

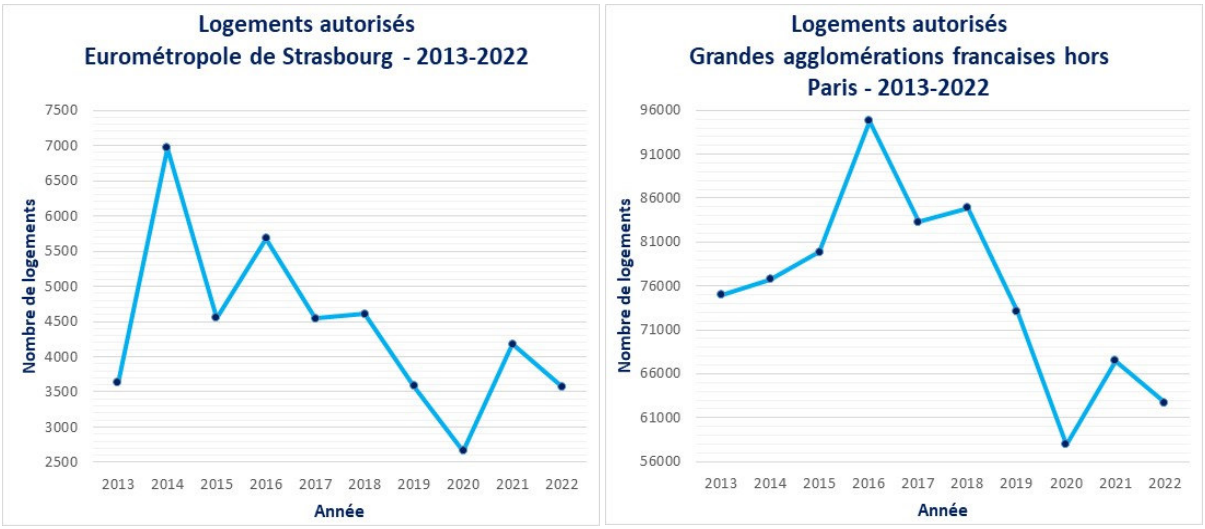
Plusieurs constats amènent aujourd'hui la collectivité à proposer des évolutions réglementaires du PLU, afin de renforcer ce levier réglementaire en faveur de la production de logement social.

Ces évolutions sont d'autant plus importantes que malgré l'atteinte de l'objectif global de production sur la période 2017-2022, on note un ralentissement de la production de logements depuis 2020.

La crise constatée à partir de 2020 rappelle que le PLU n'est pas le seul facteur d'une dynamique de construction : le secteur de l'habitat est largement conditionné par le contexte économique, la capacité des ménages à accéder à l'emprunt, la disponibilité matériaux.

La modification n° 4 s'inscrit dans un contexte national en tension mais qui s'appuie sur une dynamique solide.

Les objectifs quantitatifs de production de logements fixés à l'échelle de la métropole ont été atteints : entre 2017 et 2020, on observe une moyenne annuelle de 3 017 logements produits par an. La forte baisse en 2020 est liée à plusieurs facteurs en premier lieu la crise sanitaire qui a entraîné l'arrêt des chantiers de construction pendant plusieurs mois. Une crise temporaire, puisque la construction neuve dans l'Eurométropole de Strasbourg est remontée à partir de 2021.



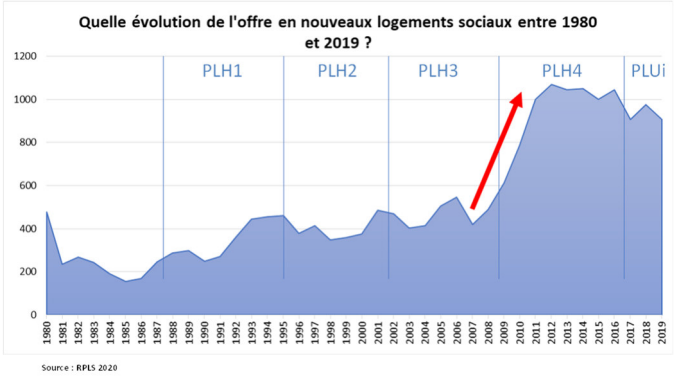
Source : SITADEL

L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas la seule grande agglomération à avoir souffert de l'épidémie du COVID et de ses conséquences sur l'offre neuve de logements. Les grandes agglomérations ont également été concernées (cf. graphique ci-dessus).

Le rebond des autorisations de construire entre 2020 et 2021 a même été plus fort dans l'Eurométropole de Strasbourg : plus que 50 % alors qu'en moyenne, en dehors de paris, les grandes agglomérations constataient un rebond de leur production inférieur à 20 %.

A la crise sanitaire a succédé une véritable crise du logement qui touche tous les segments (accession à la propriété, locatif privé et locatif social) avec des évolutions dans toute la France. Pour autant, le PLU et son volet Habitat ont obtenu des résultats positifs sur la période 2009 - 2020 – d'autant que le dispositif de la modification n° 4 s'inscrit dans la continuité des règles qui s'appliquaient alors.

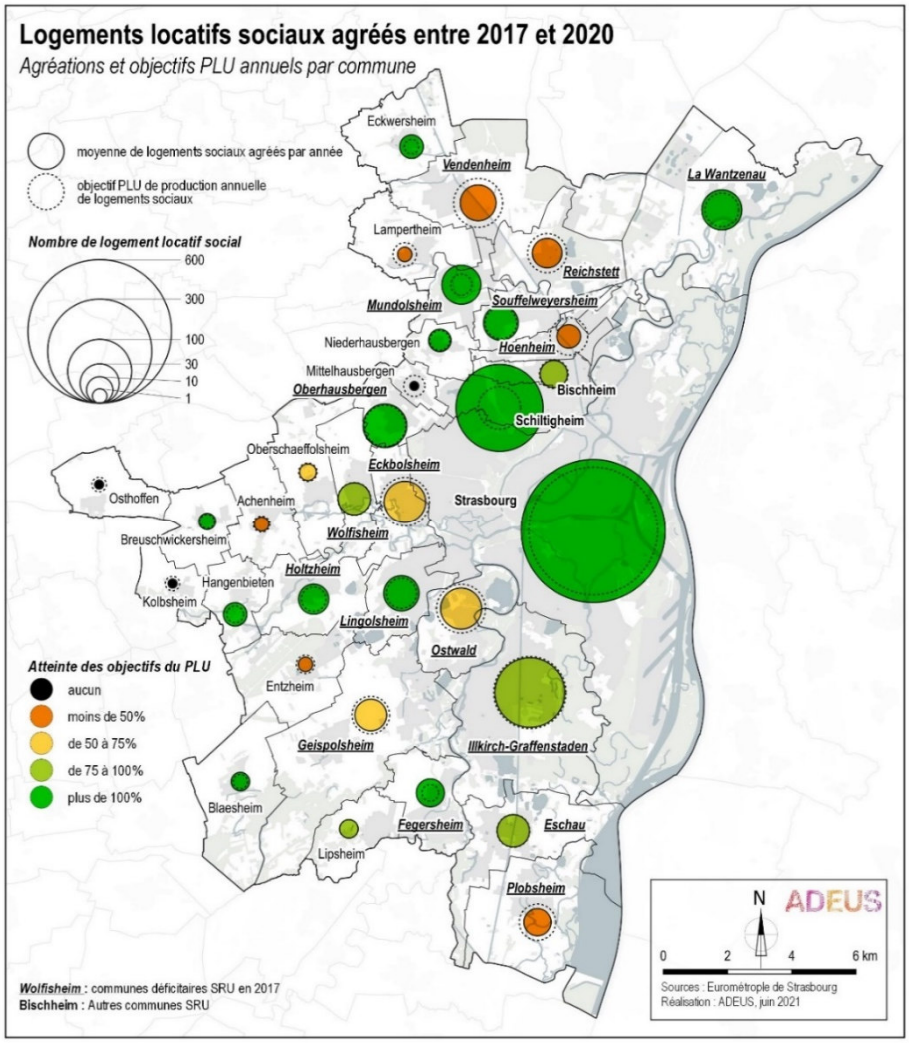
Sur le segment de l'offre sociale, on constate une forte augmentation de la production de logements sociaux depuis 2009.



Entre 2017 et 2020, les objectifs de production de logements sociaux ont été atteints avec une moyenne de 1 322 logements sociaux agréés par an (dont 109 conventionnements ANAH/ recomposition de l'offre ANRU).)

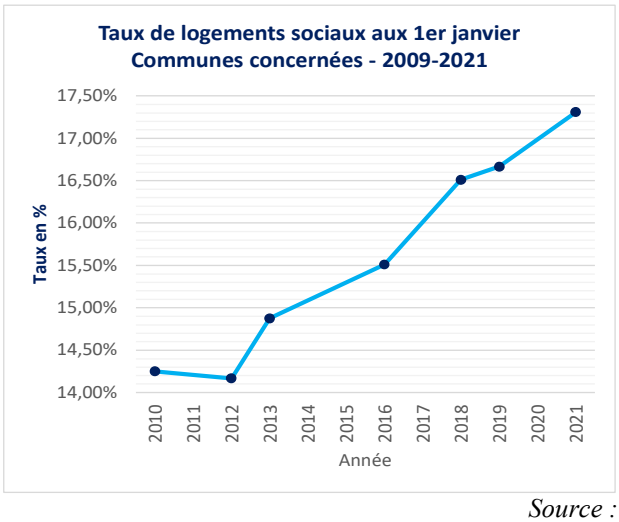
Toujours sur la période 2017-2020, l'objectif de rééquilibrage de l'offre sur l'ensemble du territoire métropolitain a été mis en œuvre.

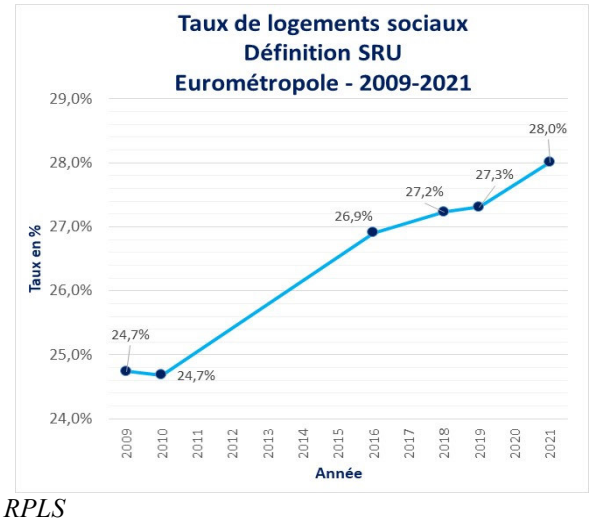
En outre, 54 % des logements sociaux ont été agréés en dehors de la ville de Strasbourg. Ces résultats permettent de démontrer une diffusion de plus en plus forte de la production de logements sociaux et la contribution croissante des communes de deuxième couronne. L'Eurométropole de Strasbourg joue par ailleurs un rôle majeur dans le développement du logement social pour l'ensemble du bassin de vie bas-rhinois voire au-delà. Ainsi, parmi les logements sociaux agréés dans le Bas-Rhin entre 2018 et 2022, près de 60 % se situent dans l'Eurométropole tandis que son poids en logements dans le département n'est que de 46 %.



Source : Eurométropole de Strasbourg

Durant les dernières années, la part de logements sociaux s'est accrue dans les communes de plus de 3 500 habitants dans l'Eurométropole de Strasbourg, avec un passage de 24,7 % à 28 %. L'Eurométropole de Strasbourg dépasse ainsi le seuil des 25 % de logements sociaux depuis 2013. Individuellement, les communes ont, toutes, augmenté cette part.



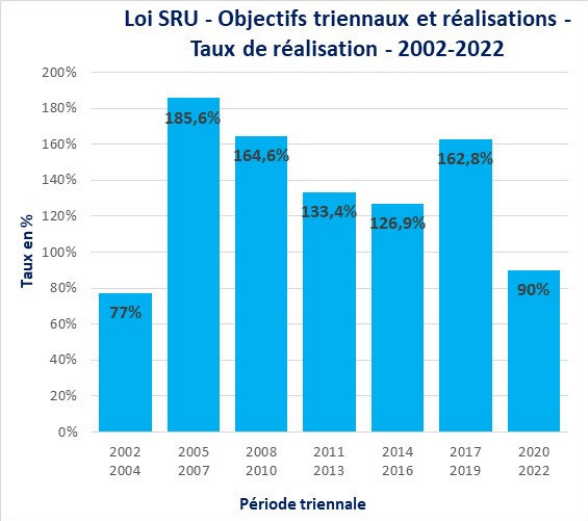


Source : RPLS

Même les communes qui respectent le seuil des 25 % ont continué, non seulement, à produire des logements sociaux, mais encore elles ont augmenté sa part dans leur parc. C'est-à-dire qu'en moyenne, le parc social s'y est accru plus vite que l'ensemble du parc. Depuis 2010, les communes déficitaires ont vu la part des logements sociaux passer de 14,5 % à 17,25 %, avec une augmentation continue et régulière.

Enfin, si les différentes communes ont peiné, pendant cette période de crise (depuis 2020), à respecter les objectifs de l'article 55 de la loi SRU, il est notable que depuis 2005, les communes de l'Eurométropole de Strasbourg concernées ont fait plus, (ensemble) que de respecter ces objectifs. Malgré la crise récente, la réalisation des objectifs a tout de même atteint 90%.

Si l'on considère l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg, la part de logements sociaux est passée de 24,7 % à 28 % depuis 2009. Cette évolution représente un effort important en termes de construction de logements sociaux et accentue le décalage entre l'Eurométropole produisant une part importante de logements sociaux et le reste du département où la part du logement social reste très faible, ce qui tend à accentuer la concentration de pauvreté dans l'Eurométropole de Strasbourg.



Source : DDT67, Eurométropole de Strasbourg

Les données les plus récentes montrent que plusieurs communes ont fait des efforts considérables de production de LLS, dépassant très largement les objectifs qui leur ont été alloués.

Sur la période 2017-2020, les objectifs en production de logements y compris sociaux ont été atteints et dépassés, alors même que les règles du PLU étaient les mêmes dans leurs fondamentaux et dans la stratégie déployée.

Les ajustements proposés dans la modification n° 4 ne remettent pas en question ces fondamentaux. Aussi, l'impact de la conjoncture actuelle ne peut être contrecarré par le seul outil PLU.

Ainsi, étant donné la demande toujours croissante en matière de logements sociaux et le ralentissement observé depuis 2020 en termes de production, la collectivité se doit de mobiliser pleinement les outils à sa disposition, parmi lesquels le PLU, afin de favoriser le retour à un niveau de production répondant aux objectifs fixés (et donc aux besoins de la population).

La modification n° 4 :

À ce titre, il est proposé de procéder à plusieurs modifications dans le cadre de la modification n° 4 du PLU :

- modification de la part minimale de production de LLS exigée au sein du SMS1 (Strasbourg) ;
- réduction du seuil de déclenchement du SMS2 (Strasbourg et Illkirch-Graffenstaden);
- conditionnement de la production de BRS à la production de PLAI (Eurométropole de Strasbourg);

Par ailleurs, quatre communes souhaitent l'ajout ou la reconfiguration de certains SMS existants, afin de favoriser la production de logements sociaux sur leur ban communal. Il s'agit des communes d'Illkirch-Graffenstaden, d'Hoenheim, de Lampertheim, d'Ostwald et Strasbourg.

L'ensemble des éléments ci-avant contribue aux motivations de l'Eurométropole de Strasbourg de faire évoluer le dispositif réglementaire en faveur de l'habitat, dans le cadre de la présente modification.

110. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Augmentation de la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI) par la réduction de la part maximale de logements en accession sociale pouvant être produite au sein des SMS

a. Présentation – Explications – Justifications

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations des évolutions proposées sont consultables ci-avant au sein du présent document.

Plusieurs constats amènent aujourd'hui la collectivité à proposer des évolutions réglementaires du PLU :

- l'augmentation de la précarité des ménages : un taux de pauvreté à 19,9 % en 2019 (+2.7 point entre 2012 et 2019). Ce taux correspond à la proportion d'individus ou de ménages dont le niveau de vie est inférieur à 1 015 €/mois ;
- l'augmentation croissante de la demande de logement social : près de 23 000 demandeurs au 1er janvier 2022 (+ 12 % par rapport à 2016) ;
- la paupérisation des demandeurs dont une très grande majorité relève du logement social le plus accessible financièrement : le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI);
- la rareté et la pression foncière qui amènent aujourd'hui les bailleurs et promoteurs à investir les dents creuses du tissu urbain existant ;
- la diminution de la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) constatée depuis 2020 : l'objectif de production de de 1 100 logements locatifs sociaux par an, longtemps dépassé depuis l'adoption du PLU valant PLH, connait depuis 2020 un ralentissement : 977 LLS en 2020 et moins de 600 LLS en 2021, alors même que la demande reste importante (environ 6 demandes pour 1 attribution en 2021).

Cette diminution de la production de LLS s'observe également à l'échelle nationale et peut s'expliquer par différents évènements intervenus entre 2018 et 2022 : réforme du logement social (mise en place de la réduction de loyer solidaire) ayant pesée sur la capacité financière des bailleurs sociaux, année d'élections municipales, crise COVID, crise énergétique, pénurie des matériaux, inflation, hausse du taux du livret A…

Au regard de ces constats, la collectivité a d'ores et déjà mis en place différents moyens de soutien à la production : renforcement des aides financières au soutien du LLS, identification des biens fonciers et immobiliers de la Ville de Strasbourg et de l'Eurométropole pouvant être vendus dans le cadre du plan patrimoine, etc.

Les outils du PLU doivent également être mobilisés pour contribuer à la réalisation des objectifs et répondre ainsi aux besoins des ménages, en particulier des plus fragiles.

Pour rappel, la modification n° 3 a laissé la possibilité laissée aux opérateurs de développer des logements en accession sociale en Bail réel solidaire (BRS) pour répondre à l'obligation des SMS (dans la limite de 30 % de la part de logement social rendue obligatoire par le SMS).

Pour précision, la loi SRU impose aux communes déficitaires d'atteindre 25 % de LLS dans leur parc de logement. Le BRS participe à l'atteinte de cet objectif. Néanmoins, les objectifs

SRU imposent la répartition suivante : minimum 30 % de PLAI, et maximum 30 % de « PLS et produits assimilés » (dont fait partie le BRS).

Les objectifs fixés par la loi SRU aux communes portent ainsi également sur la diversification de l'offre de logement social produite.

De plus, pour les communes carencées - au nombre de 10 au titre de la période triennale 2023-2025 - toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 m^2 de surface de plancher doit intégrer au moins 30 % de logements locatifs sociaux en PLAI/PLUS (cf. art. L302-9-1-2 du CCH et L111-24 du code de l'urbanisme).

Au regard de ces constats et rappels réglementaires, il apparaît nécessaire de soutenir la production de logements locatifs sociaux sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en particulier de type PLAI, pour répondre aux objectifs fixés par la loi et aux besoins du territoire.

La collectivité soutient également le développement d'une offre complémentaire en accession sociale de type BRS, qui offre ainsi une possibilité de parcours résidentiel supplémentaire et contribue à la mixité sociale sur les territoires. Il s'agit de veiller à la bonne répartition entre LLS et accession sociale.

Aussi, il est proposé de conserver la part de BRS à 30% dans les SMS mais de conditionner cette production à celle de 30 % de logements en PLAI pour les communes déficitaires en matière de logements sociaux (sauf en cas de programmation de logements sociaux pour laquelle la réglementation nationale impose d'autres types de financement).

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, une disposition est ajoutée au sein de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, alinéa 5. Elle vise à compléter l'encadrement de la part de BRS autorisé dans l'atteinte des exigences des SMS, par l'obligation de réaliser également dans les communes déficitaires au titre de la Loi SRU, une part de PLAI, en cohérence avec les objectifs législatifs.

« *La comptabilité du BRS dans les exigences liées aux SMS et aux OAP est conditionnée à la réalisation de 30 % de logement locatif PLAI pour les communes déficitaires en matière de logements sociaux, sauf en cas de programmation de logements sociaux tels que définis au lexique pour laquelle la réglementation nationale impose d'autres types de financements.* »

Par ailleurs, la définition de Logement locatif social est reportée, précisée au Lexique du règlement écrit :

« *Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux (LLS), ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.*

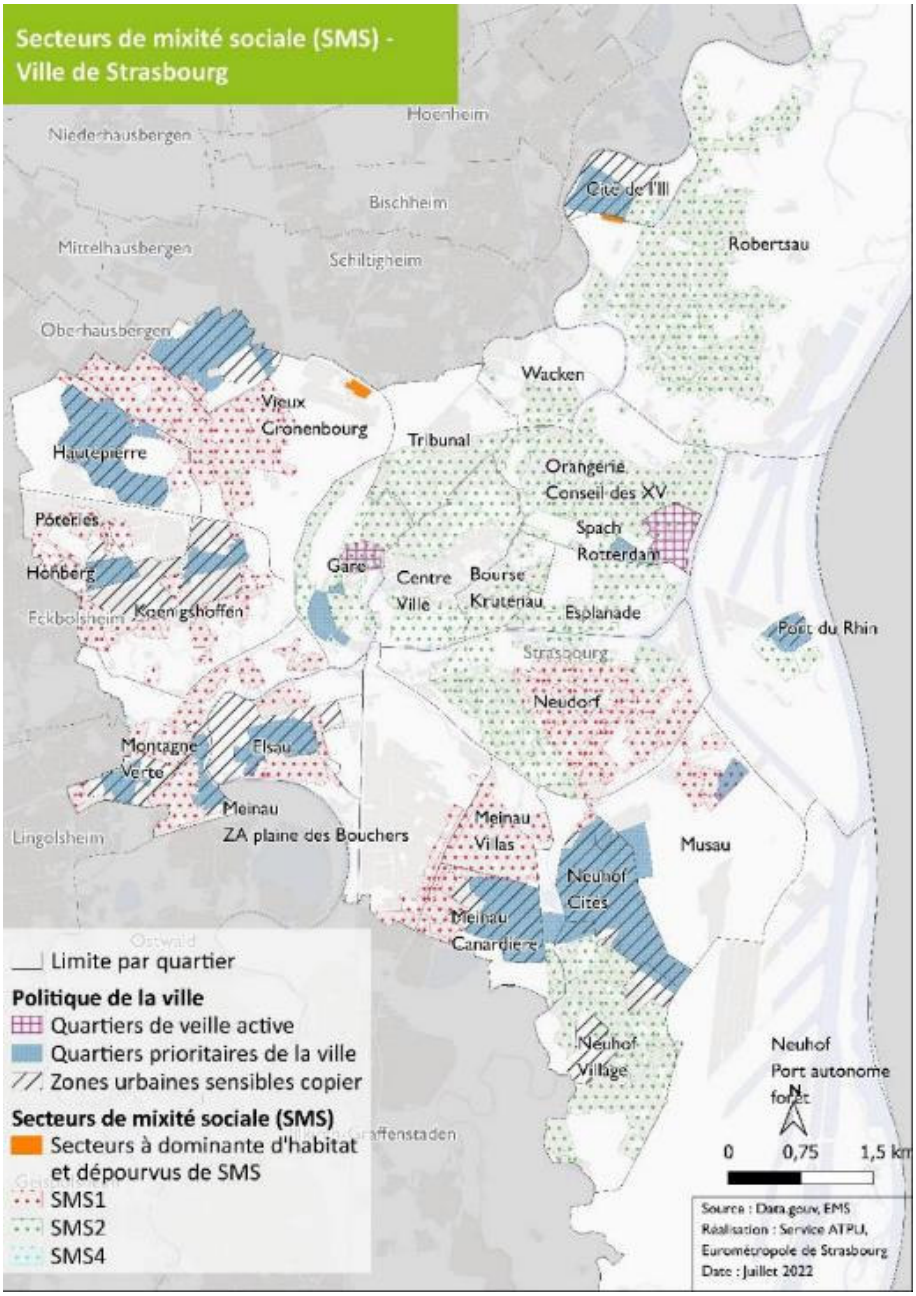
Les logements en accession sociale relevant du dispositif de bail réel solidaire (BRS) peuvent également être comptabilisés dans les exigences de LLS définies au PLU.
Le Prêt social location-accession (PSLA) n'est pas pris en compte dans le calcul au regard de sa validité limitée dans le temps. »

111. Commune de STRASBOURG – Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du secteur de mixité sociale (SMS1)

a. Présentation – Explications – Justifications

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

Le SMS1 est présent exclusivement sur certains territoires de la Ville de Strasbourg, précisément à proximité des quartiers à forte présence de logements locatifs sociaux.



Localisation des Secteurs de mixité sociale à Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le SMS1 vise à produire une part de logement social, plus réduite que sur d'autres secteurs de la Ville dans un objectif de répartition équilibrée de l'offre sociale sur la Ville. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg réaffirment cette ambition.

Elle est d'autant plus essentielle que les nouvelles dispositions légales interdisant la location des appartements à DPE en classe G, puis F et E risque d'avoir un impact sur la tension du marché. Une augmentation de la demande de logement social dû à un report des locataires du privé en recherche d'un logement est à craindre.

Par ailleurs, pour les bailleurs sociaux amenés à réhabiliter leurs logements existants, voire à démolir et à reconstruire de nouveaux logements, il est pertinent que la réglementation dans ces secteurs concernés par les SMS1 puisse permettre ce renouvellement de logement social.

Enfin, l'arrivée du tram dans les quartiers Gare et Ouest ont accru l'attractivité de ces derniers. Le logement social nouveau y a donc à nouveau aussi toute sa place.

Aussi, les collectivités souhaitent faire évoluer le dispositif réglementaire pour éviter l'absence totale de production de logement social au sein de ces secteurs. En effet, la rédaction actuelle impose une part de logement social compris entre 0 et 25%.

En raison de la confusion qu'apporte la fourchette actuelle du taux de logement social exigé dans les SMS1, il est nécessaire de définir un taux de logement social à produire y compris dans ces secteurs.

Les ajutements proposés permettent, par ailleurs, d'avoir une règle plus clairement établie dès la conception de leur projet.

Ainsi, il est proposé de modifier le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire du SMS1, pour fixer un minimum de logement social à produire plutôt qu'un maximum. Le programme peut être réalisé pour tout ou partie en BRS, afin de favoriser le ré-équilibrage de l'offre sociale sur le territoire et ainsi la mixité sociale.

Le dispositif national en la matière est enfin rappelé au règlement écrit.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la part de logements locatifs sociaux à produire du SMS1 passe de 25 % maximum à 25 % minimum pour toute opération de 12 logements ou plus, avec la précision que le BRS peut être pris en compte dans l'atteinte de ce taux, en partie ou en totalité.

La règle du SMS1 portant sur la production de 100 % de LLS pour les opérations d'au-moins 25 logements portées par un bailleur social est supprimée.

Enfin, une précision est ajoutée au sein de l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, alinéa 5 du règlement écrit du PLU précisant que « *les opérations situées en QPV, quartiers de veille active ou autres périmètres administratifs rendant impossible la réalisation*

d'opération de logement locatif social du fait de la règlementation nationale sont exclus du champ d'application des SMS. »

112. Communes d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN et de STRASBOURG – Augmentation de la production de logements sociaux par la modification du secteur de mixité sociale (SMS2)

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

a. Présentation – Explications – Justifications

Le SMS2 est présent majoritairement dans la ville de Strasbourg (et dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden dans une moindre mesure). Ce SMS est inscrit dans les quartiers les plus déficitaires en termes de logements sociaux, ceci dans le but de favoriser une production équitablement répartie notamment au sein de la ville de Strasbourg. Ce SMS contraint les opérations d'au moins 12 logements à produire 35 % de LLS.

En raison de la baisse de la production de logements locatifs sociaux, il est proposé d'ajuster le niveau de déclenchement du SMS à 6 logements. L'objectif est ainsi d'englober davantage d'opérations comprenant un faible nombre de logements dans la production de logements sociaux.

La perspective d'optimiser à l'avenir de plus en plus les « dents creuses » dans le tissu urbain pour limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces, va induire de manière encore plus importante des projets de petite taille (et moins de grandes opérations / macro-lots). La baisse du seuil permettra de maintenir néanmoins une part de logement social, et démontrera que l'obligation de faire une part de logements sociaux devient incontournable.

Ainsi, et en vu d'augmenter le nombre d'opérations devant respecter le SMS2, il est proposé de créer deux seuils de déclenchement distincts pour le SMS2, avec un seuil minimal de déclenchement de 6 logements, en cohérence avec le PSMV :

- les opérations de 6 à 11 logements au sein du SMS2 doivent produire 35 % de logements sociaux, pouvant être réalisé en tout ou partie avec le dispositif Bail réel solidaire (BRS) ;
- les opérations de 12 logements ou plus au sein du SMS2 doivent produire 35 % de logements sociaux, avec une part maximale de 30% de BRS.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones au sein du règlement écrit est modifié afin de prendre en compte la modification des seuils de déclenchement du SMS2 sur les villes d'Illkirch – Graffenstaden et de Strasbourg.

112a. Commune de HOENHEIM – Augmentation de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS3), route de Brumath

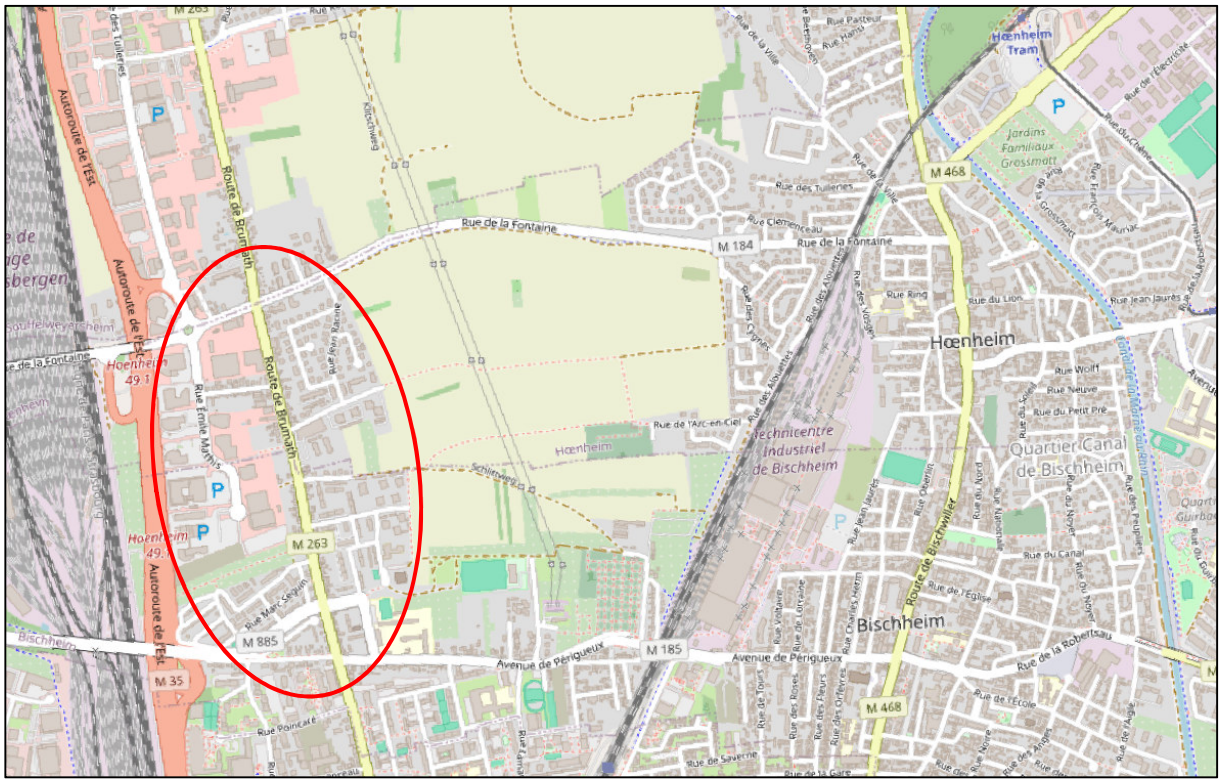
Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

a. Présentation - Explications – Justifications

En matière de dispositif règlementaire favorisant la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS), la commune de Hœnheim est actuellement concernée principalement par des Servitudes de Mixité Sociale 3 (SMS3) dans ses zones urbaines à vocation d'habitat de type pavillonnaire « UC ». Ce « SMS3 » est inscrit dans les quartiers les plus déficitaires en termes de logements sociaux, ceci dans le but de favoriser une production équitablement répartie. Ce « SMS3 » contraint les opérations d'au moins 6 logements à produire 35 % de LLS.

Afin d'accompagner la commune de Hœnheim dans l'atteinte de ses objectifs de production de logements locatifs sociaux, définis par la Loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU), il est proposé d'élargir le dispositif de « SMS3 » à un nouveau secteur d'urbanisation.

Le secteur de la route de Brumath, classé au PLU en zone urbaine de type faubourg « UB4 » a été fléché pour intégrer ce dispositif.



Plan de localisation (sources: OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

Le choix s'est porté sur ce secteur car l'urbanisation s'est densifiée autour de cet axe sur l'ensemble des communes qu'il traverse, y compris la commune de Hœnheim. L'objectif est donc d'accompagner cet élan d'optimisation foncière et d'y intégrer le développement de LLS, au sein même de petites opérations.

En effet, la perspective d'optimiser à l'avenir de plus en plus les « dents creuses » dans le tissu urbain pour limiter l'artificialisation de nouvelles surfaces, va induire de manière encore plus importante des projets de petite taille (et moins de grandes opérations / macro-lots). Un seuil de déclenchement bas permettra de maintenir néanmoins une part de logement social, et démontrera que l'obligation de faire une part de logements sociaux devient incontournable.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire un « SMS3 » au sein de la zone urbaine à vocation d'habitat de type faubourg « UB4 » localisée de part et d'autre de la route de Brumath, sur la commune de Hœnheim.

112b. Commune de LAMPERTHEIM - Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS14)

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

a. Présentation – Explications – Justifications

Selon le dernier recensement de la population légale, en 2021, Lampertheim est peuplée de 3 458 habitants. La commune s'approche ainsi du seuil des 3 500 habitants : l'atteinte de ce seuil ferait basculer Lampertheim en tant que commune SRU. L'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain promulguée en 2000 exige l'atteinte de 25% de Logements sociaux au sein des résidences principales des communes SRU.

La commune devra ainsi engager une dynamique de rattrapage en matière de logements locatifs sociaux afin de se conformer aux dispositions législatives en vigueur.

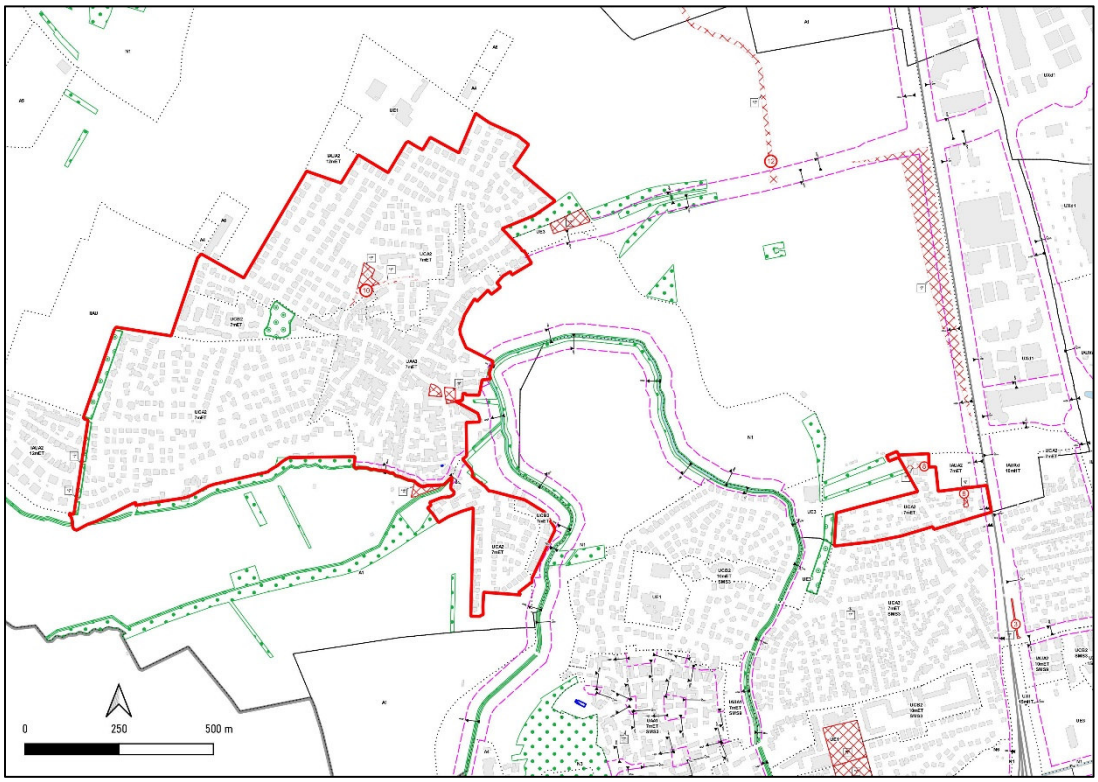
C'est en ce sens que l'Eurométropole de Strasbourg, en lien avec la commune de Lampertheim, propose d'instaurer des Secteurs de mixité sociale (SMS) sur l'ensemble des zones urbaines mixtes de la commune.

Les Secteurs de mixité sociale constitue un des outils phares à la disposition de l'Eurométropole de Strasbourg afin de favoriser une production de LLS. Cet outil permet de fixer à la fois un nombre minimal de logements à produire pour que le SMS se déclenche, ainsi qu'une part minimale de LLS à produire.

La commune de Lampertheim a récemment produit une charte pour un aménagement maîtrisé, délibérée en conseil municipal et définissant un certain nombre de principes en matière d'habitat. Bien que cette charte n'ait pas de valeur règlementaire, elle démontre la motivation et les intentions de la commune en faveur d'une production de logements abordables, de qualité, répondant aux besoins de toutes et tous et ce tout au long de leur parcours résidentiel. L'instauration de Secteurs de mixité sociale permettrait pleinement de concourir à ces enjeux.

La charte communale précise ainsi que les opérations de plus de 4 logements devront comporter des logements sociaux. Afin de s'adapter aux spécificités de la commune, il est proposé de reprendre le principe de déclenchement inscrit dans la charte, et y instaurer une part minimale de 35% de logements sociaux. Les zones concernées par cette évolution sont :

- La zone UAA3, correspondant au noyau villageois ;
- Les zones UCA2 autour du centre villageois et à l'extrémité Sud-Est du ban communal, en limite du ban de Mundolsheim ;
- Les zones UCB2 au sud du centre villageois, à l'Ouest de la Souffel et à l'Ouest du ban communal ;
- Les zones UCA6 (Cf. point n°35 de la note de présentation)



Localisation des zones concernées par l'inscription d'un SMS14 à Lampertheim (en encadré rouge)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Entre 2017 et avril 2024, 146 logements ont été autorisés dans la commune de Lampertheim. Près de 80% d'entre eux ont été produits dans des opérations de 5 logements ou plus (ces opérations représentant environ 1/3 des PC de logements). L'inscription d'un SMS14 sur les zones urbaines mixtes de la commune s'activant pour les opérations de 5 logements ou plus pourrait donc avoir un effet non négligeable sur la production de logements sociaux dans la commune de Lampertheim.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de :

- modifier l'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones, en instaurant un nouvel SMS (SMS14), avec un seuil de déclenchement fixé à 5 logements ou plus et une part minimale de LLS à produire de 35% ;
- modifier le règlement graphique dans le but d'inscrire des secteurs de mixité sociale n° 14 dans les zones UAA3, UCA2 et 6 ainsi que dans les zones UCB2 de la commune.

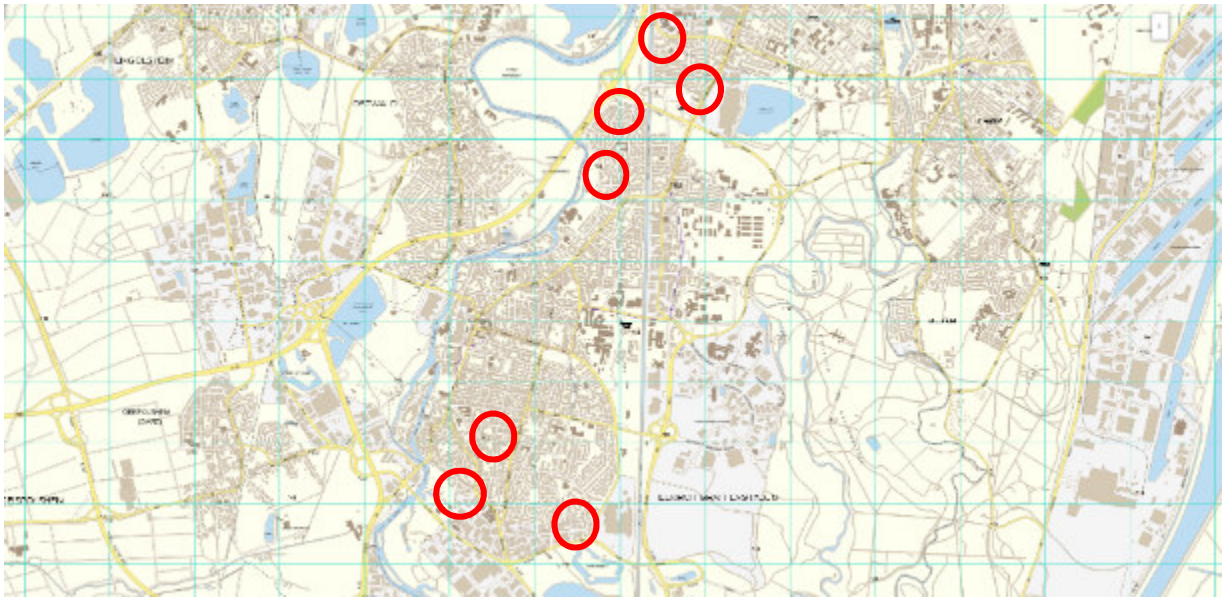
113. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS2)

a. Présentation – Explications – Justifications

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

Il est proposé d'instaurer un secteur de mixité sociale n° 2, correspondant à la production de 35 % de logements locatifs sociaux sur les zones urbaines à vocation principalement résidentielle sous forme d'immeubles collectifs, qui en était dépourvu.

Les zones urbaines concernées sont situées au niveau de l'avenue de Strasbourg, de la rue du canal, de la rue des fougères, de la rue des Bonnes gens, de la rue des fleurs, de la rue sous les platanes et de la rue Charles Michel.



Localisation des secteurs où des SMS sont ajoutés
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif poursuivi est de maintenir l'effort engagé par la commune dans ce domaine. Ce point est détaillé dans la « PARTIE IV - HABITAT» du présent dossier.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'inscrire des secteurs de mixité sociale n° 2, dont le seuil de déclenchement de la production de logements sociaux et de 6 logements, au lieu de 12, pour produire 35 % de logements sociaux.

114. Commune d'OSTWALD – Confortement de la production de logements sociaux par l'inscription de secteurs de mixité sociale (SMS4 et SMS12)

a. Présentation – Explications – Justifications

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

La commune d'Ostwald souhaite maintenir ses efforts dans la production de logements locatifs sociaux car elle se situe sous le seuil des 25 % de logements locatifs sociaux imposé par la loi.

L'instauration de SMS permettrait de concourir aux enjeux de mixité sociale et de développement d'une offre en logements pour tous, notamment les plus modestes.

Les zones urbaines à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, celle à vocation mixte, identifiant les tissus anciens villageois traditionnels et celle à vocation mixte identifiant des tissus bâtis hétérogènes, tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation ont été analysées.



Plan de la commune d'Ostwald
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il est proposé d'instaurer des secteurs de mixité sociale n° 4, correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatif social pour un programme supérieur ou égal à 6 logements dans les zones UCA5mET et des secteurs de mixité sociale n° 12, correspondant à la production de 25 % minimum de logement locatif social pour un programme supérieur ou égal à 12 logements dans les autres zones UCA3, ainsi que dans les secteurs de zones UAA1 et UCB2, qui en étaient dépourvus.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique dans le but d'inscrire des secteurs de mixité sociale n° 4 et 12 dans les zones UCA3 et dans les secteurs de zones UAA1 et UCB2, qui en étaient dépourvus.

115. Commune de STRASBOURG – Mise en œuvre d'une production équitablement répartie en logements sociaux par l'inscription de SMS dans les secteurs dépourvus

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

a. Présentation – Explications – Justifications

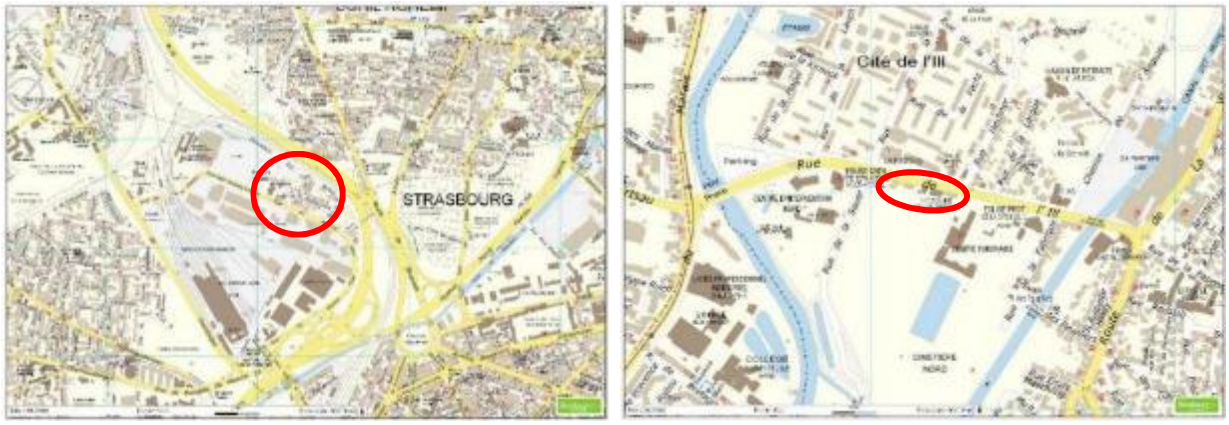
Les Secteurs de mixité sociale (SMS) sont un outil permettant de favoriser la production de logements sociaux à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg. Ils sont composés tout d'abord d'un seuil de déclenchement, permettant de connaître le nombre de logements à partir duquel une opération est soumise au SMS. De plus, une part de production de LLS y est associée.

Certains secteurs ne disposent pas de SMS. C'est le cas des :

- secteurs couverts par une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, dans le cas des OAP, la production de logements sociaux est réglementée directement au travers de ces dernières ;
- quartiers prioritaires de la ville (QPV), des Quartiers de veille active (QVA) et des anciennes Zones urbaines sensibles (ZUS). Ces secteurs étant d'ores et déjà composés en grande majorité de logements sociaux, la production supplémentaire de LLS y est proscrite (sauf en cas de dérogation).

Néanmoins, au sein de la ville de Strasbourg, certains secteurs à dominante résidentielle n'entrant pas dans les exceptions citées ci-avant ne disposent pas de SMS. C'est le cas :

- du quartier d'habitation au Nord du marché gare, le long de la rue du Kochersberg et la rue de Kuttolsheim, en zone UB4 au PLU ;
- de la bande d'habitation rue de l'Ill, entre le cimentière au Sud et le QPV cité de l'Ill au Nord, en zone UB4 au PLU.



Secteurs d'habitation complétés par un SMS (A gauche, rue de Kochersberg – Cronenbourg. A droite, rue de l'Ill - Sud de la Cité de l'Ill
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, la production de logements sociaux a connu une forte baisse depuis 2020, et n'atteint pas les objectifs de production fixé au PLH, alors même que la pression de la demande, notamment externe (demandeurs hors du parc HLM) est à un niveau très élevé (6 demandes pour une attribution en 2021). L'action de compléter les secteurs dépourvus de SMS contribue de fait à encourager la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire.

Ainsi, et en vue d'augmenter le nombre d'opérations devant produire un minimum de LLS, de couvrir l'ensemble des zones à dominante résidentielle et de fait accroître la production de logements sociaux, il est proposé d'inscrire un SMS sur les secteurs à dominante d'habitation cités ci-avant ne comportant pas de SMS.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, des Secteurs de mixité sociale sont ajoutés sur les zones qui en sont dépourvues :

- SMS2 (35 % minimum de LLS pour les opérations de 6 logements ou plus) sur le quartier d'habitation au Nord du marché gare, le long de la rue du Kochersberg et la rue de Kuttolsheim ;
- SMS1 (25 % minimum de LLS pour les opérations de 12 logements ou plus) sur la bande d'habitation rue de l'Ill, entre le cimetière au Sud et le QPV cité de l'Ill au Nord.

116. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neudorf – Mise en œuvre d'une production plus équitablement répartie à l'aide de la modification des SMS à Neudorf Centre (SMS1)

Avant de débuter la lecture de ce point, il est vivement recommandé de prendre connaissance de l'introduction de la thématique Habitat ainsi que celle de la sous-thématique "mixité sociale" présentant la politique de l'habitat au sein du PLU. Ces motivations sont consultables ci-avant au sein du présent document.

a. Présentation – Explications – Justifications

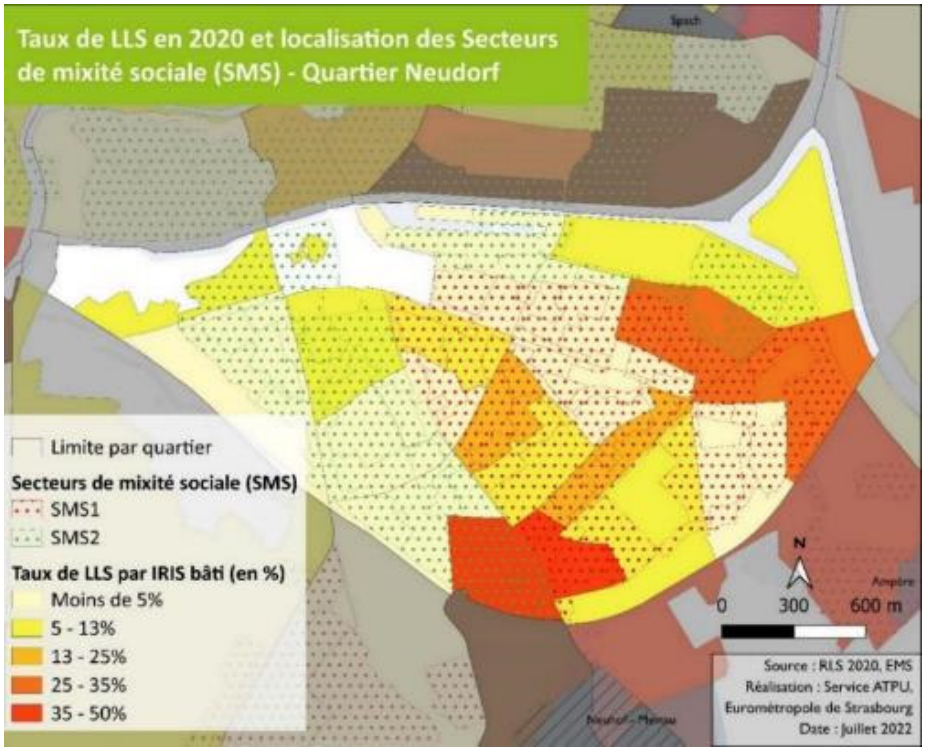
Afin que le quartier de Neudorf participe également à la production de logements locatifs sociaux, les différents secteurs du quartier sont couverts d'un outil règlementaire permettant de favoriser cette production sociale, les Secteurs de mixité sociale (SMS) :

- SMS1 sur une partie de Neudorf Centre et Neudorf Est ;
- SMS2 sur les fronts de Neudorf et une partie de Neudorf Centre.

La part de logements locatifs sociaux est de 13,4 % à l'échelle du quartier (RLS 2020). Néanmoins, à une échelle plus fine, le taux de LLS apparaît assez hétérogène :

- 9 % à Neudorf Centre ;
- 14 % aux Fronts de Neudorf ;
- 25 % à Neudorf Est.

Ainsi, le quartier Neudorf Centre apparaît comme le quartier le moins pourvu en logements locatifs sociaux, avec moins de 13 % pour la quasi-totalité des IRIS bâti (Cf. carte ci-après).



Cartographie des taux de LLS (2020) et localisation des SMS dans le quartier du Neudorf (Source : Eurométropole de Strasbourg)

A l'inverse, le secteur Sud entre la voie ferrée et l'arrêt de tram Gravière et le secteur Est autour de l'avenue Aristide Briand (tous deux compris dans le quartier Neudorf Est) sont les secteurs les plus fournis en termes de LLS (entre 35 et 50 % au Sud, entre 25 et 35 % à l'Est).

Le secteur Neudorf Centre, bien que présentant une part assez faible en termes de logements sociaux, est actuellement couvert par un SMS2 sur sa partie Ouest, favorisant d'ores et déjà une production plus importante de LLS. (35 %, seuil de déclenchement fixé à 6 logements, Cf. modification du SMS2).

En revanche, le secteur Centre dans sa partie centrale est couvert par un SMS1, ce dernier n'exigeant qu'une part de 25 % minimum de production de LLS à partir d'opérations de 12 logements ou plus (Cf. modification du SMS1). Le secteur est peu couvert en logements sociaux, et ainsi ne dispose pas de l'outil règlementaire adéquat pour développer une offre sociale équilibrée à l'échelle du quartier.

La production de logements sociaux ayant connu une baisse importante au sein de l'agglomération ces deux dernières années, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite favoriser le développement d'une offre sociale adaptée afin de répondre aux besoins des habitants ainsi qu'à la demande en logement social toujours plus importante.

Ainsi, il est proposé de modifier le SMS1 actuellement apposé à Neudorf centre en SMS2, en faveur de la mixité sociale et d'une production de logements locatifs sociaux plus importante et équilibrée.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le « PLU – Règlement graphique » est modifié afin d'inscrire un SMS2 en lieu et place du SMS1 actuellement apposé sur les différents secteurs de Neudorf Centre.

DÉVELOPPEMENT URBAIN ET REQUALIFICATION URBAINE

La déclinaison de la politique générale de l'habitat sur le territoire métropolitain passe nécessairement, en cohérence avec les objectifs du PADD, par des projets en renouvellement ou en requalification de sites existants. La dynamique de développement territorial peut ainsi se décliner par des politiques de requalifications urbaines sur des secteurs en friches ou sur lesquels se concentrent des forts besoins de renouvellement pour améliorer le cadre existant.

Ce volet de la politique de l'habitat qui se décline notamment dans le fait de limiter la consommation de foncier et de favoriser la mixité fonctionnelle s'accompagne d'un ensemble de problématiques urbaines, environnementales et paysagères qu'il s'agit alors de prendre spécifiquement en compte. Les projets qui se déclinent dans ce chapitre ont pour objectif de permettre la transformation ou la requalification de l'existant en travaillant sur des problématiques d'aménagements telles que :

- l'organisation viaire et l'accessibilité tous modes de déplacements ;
- la proximité avec les commerces et services de proximité ;
- l'articulation avec les transports en communs ;
- l'articulation entre nature en ville et cadre de vie ;
- la gestion des enjeux de santé et de sécurité humaine sur des fonciers qui ont parfois été dégradés du fait des usages passés.

Par ailleurs, la reconversion de terrains d'ores et déjà urbanisés permet ainsi d'éviter l'artificialisation d'Espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF), et contribue pleinement aux objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg en termes de développement au sein de l'enveloppe urbaine et de gestion économe du foncier.

Ces requalifications urbaines s'inscrivent également dans un contexte règlementaire renouvelée au travers de la loi Climat & Résilience (C&R) approuvé le 22 août 2021 et du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN) portée par la loi.

Ainsi, 13 projets de requalification urbaine nécessitent des modifications du PLU. Il peut s'agir de :

- la modification de zonages ;
- l'ajout d'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) ;
- la mise en place d'Emplacements réservés (ER) ;
- l'ajout d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

116a. Commune de BISCHHEIM - Projet de requalification de maisons individuelles situées rue de La Robertsau, en un projet à vocation mixte sous la forme de grands ensembles d'immeubles collectifs

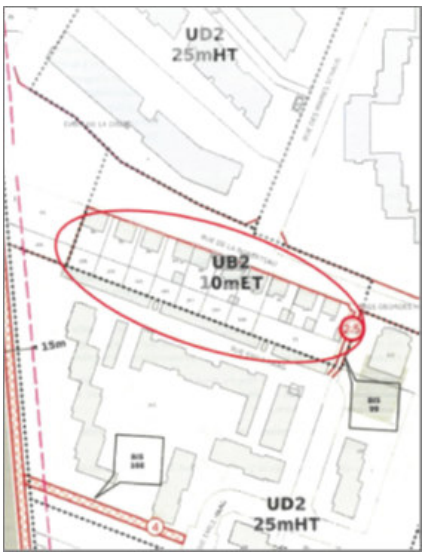
a. Présentation - Explications – Justifications

En contre bas du pont du canal de la Marne au Rhin, du côté est et au sud de la rue de la Robertsau, est implantée une dizaine de maisons. Ces maisons sont ensérrées dans un tissu constitué de grands immeubles à vocation principale d'habitation.



Localisation des constructions de la rue de la Robertsau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ces constructions sont viellissantes et mériteraient d'être requalifiées. Le zonage du PLU dans lequel ces constructions figurent, correspondant à une zone urbaine a vocation mixte identifiant des tissus batis heterogenes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation, UB2, ne favorisent pas une requalification de l'ensemble de ce secteur.



Localisation des constructions de la rue de la Robertsau sur un extrait du plan de règlement du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, la commune a réussi à réunir les conditions requises pour permettre la requalification de ce secteur. Un consensus à été trouvé avec la totalité des propriétaires, qui ont donné leur accord pour qu'une opération d'aménagement d'ensemble puisse être réalisée.

Considérant les formes urbaines limitrophes qui correspondent ç une zurbaine a vocation mixte identifiant de grands ensembles d'immeubles collectifs, les secteurs de renouvellement urbain et/ou de grands projets.et la proximité du tramway qui justifie également de construire plus de logements, il est proposé de permettre la construction de nouveaux immeubles en lieu et place des maisons existantes.



Schéma de principe des constructions futures de la rue de la Robertsau (Sources : Stradim et Next Immo)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de modifier le secteur de zone UB2 (10mET), constitué principalement de dix maisons, rue de la Robertsau, en un secteur de zone UD2 (25mET), identique aux secteurs de zones d'habitattion voisins, pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

117. Commune d'ENTZHEIM – Requalification de deux dents creuses situées en entrée Est du bourg, le long de la route de Strasbourg

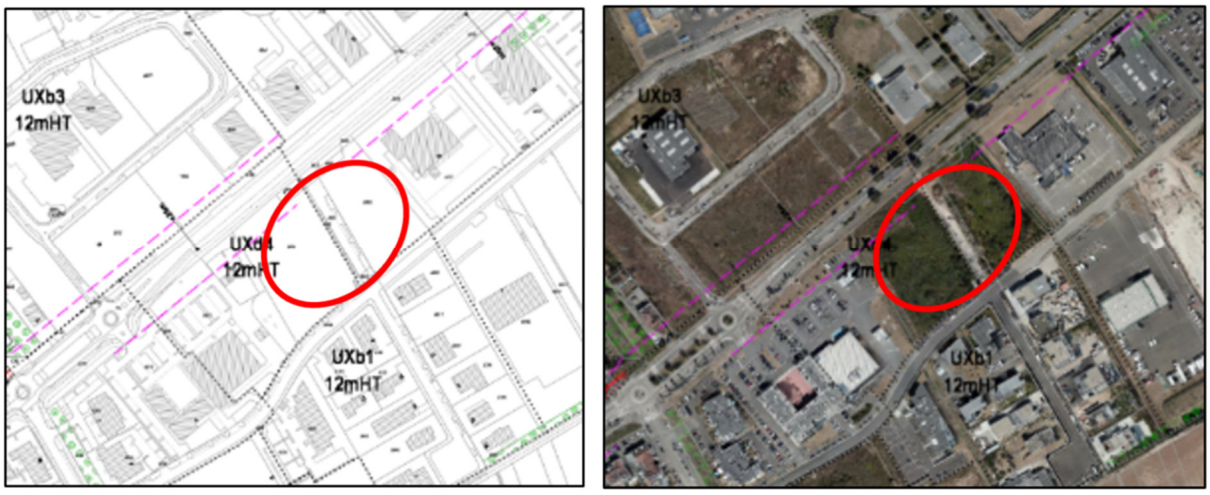
a. Présentation - Explications - Justifications

Depuis le rond-point en entrée Est, la partie Sud de la route de Strasbourg a été progressivement urbanisée au travers des tranches successives de l'opération « Terres de la Chapelle », pour former aujourd'hui un ensemble continu jusqu'au centre-ancien.

Ce quartier récent accueille :

- de l'artisanat et des activités tertiaires au niveau de la zone d'activités du Quadrant III ;
- un ensemble commercial et de services « la Galerie du Patio », composé du Carrefour contact, d'un opticien et d'une boulangerie ;
- et de l'habitat, principalement collectif, côté bourg.

La commune souhaite développer la centralité commerciale, située en entrée Est du ban communal, sur les deux dents creuses contiguës, le long de la route de Strasbourg, classées en UXb4 et UXd4 au PLU.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) de l'entrée Est d'Entzheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Elle aimerait y implanter une opération mixte d'habitat et de commerces et services en rez-de-chaussée, selon la même configuration que celle de la « Galerie du Patio ».

Cette opération va permettre à la commune :

- d'une part, de contribuer à atteindre ses objectifs de production de logements au sein du tissu urbain, dans le respect des objectifs énoncés dans le Programme d'orientation et d'actions du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- d'autre part, de rendre l'aménagement de l'entrée de ville cohérente en affirmant cette nouvelle centralité.

A l'instar de la « Galerie du Patio » et du Carrefour, à proximité immédiate du site de projet, l'opération s'inscrit dans un secteur à mi-chemin entre activités et habitat.

Il est donc proposé de classer le secteur en zone UCB2 au PLU, qui vise la réalisation de logements collectifs tout en permettant l'implantation d'activités et de services.

En outre, afin de conserver une harmonie avec les zonages alentour, il est proposé d'instaurer une hauteur des bâtiments à l'égout de 10 m, et de limiter la hauteur hors tout à 13 m. Ce gabarit de bâtiment permettra à la fois d'intégrer les éléments techniques en toiture, mais également de maintenir des hauteurs sous plafond adaptées à tous les usages projetés, habitat comme activités.

Il est donc proposé de modifier le classement de ces deux dents creuses, aujourd'hui zonées en UXb4 et UXd4, en UCB2 et d'instaurer une hauteur à l'égout limitée à 10 m, et une hauteur hors tout limitée à 13 m.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer les deux dents creuses situées le long de la route de Strasbourg, en entrée Est du bourg d'Entzheim, en UCB2, et d'instaurer une hauteur à l'égout limitée à 10 m ;
- le règlement écrit est modifié, afin d'instaurer une hauteur hors tout limitée à 13 m, uniquement sur la zone UCB2 située le long de la route de Strasbourg à Entzheim.

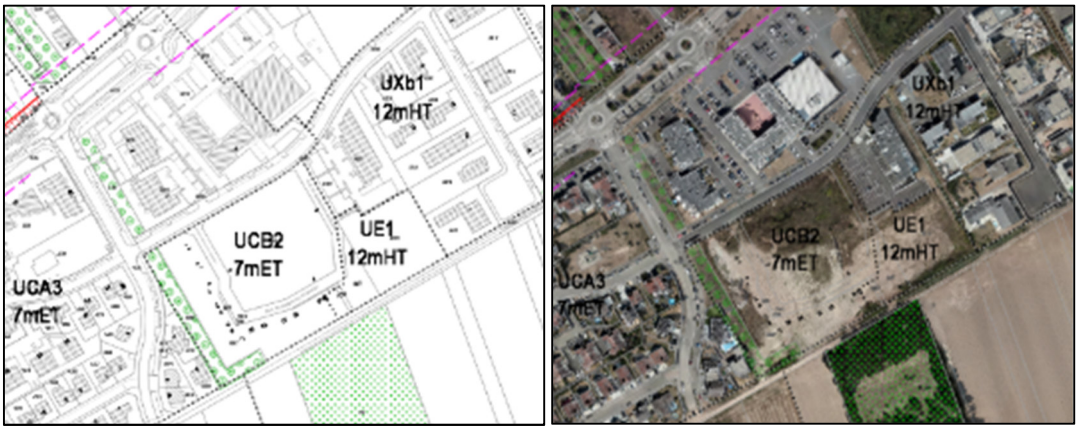
118. Commune d'ENTZHEIM – Projet de requalification de la zone d'équipements située rue du Maréchal Ferrant : autoriser une programmation résidentielle

a. Présentation - Explications - Justifications

Suite au déplacement du projet de résidence séniors dans le centre-bourg, la commune d'Entzheim souhaite requalifier la zone UE1 dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, située rue du Maréchal Ferrant.

La commune souhaitant regrouper ses équipements vers le centre-bourg, le site est désormais vacant, et la commune aimerait pouvoir y implanter de l'habitat dans la continuité des quartiers d'habitation situés à l'Ouest du site.

En effet, cela lui permettrait de maintenir un rythme soutenu de production de logements, dont du logement social, sur son territoire et au sein de l'enveloppe urbaine, dans le respect des objectifs énoncés dans le Programme d'orientation et d'actions du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) de la rue du Maréchal Ferrant à Entzheim (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Il est donc proposé de créer un zonage UCB2 en étendant le zonage UCB2 voisin à l'actuelle zone UE1, tout en conservant la hauteur de 12m HT sur les parcelles concernées par l'actuel zonage UE1.

À l'échelle de l'îlot de la rue du Maréchal Ferrant, cette différence de hauteur est intéressante puisqu'elle permet de réaliser une transition plus douce entre les quartiers résidentiels situés à l'Ouest et les activités situées à l'Est du site de projet.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de créer un zonage UBC2 sur l'actuelle zone UE1, en conservant toutefois la hauteur actuelle de 12m HT.

119. Commune de HANGENBIETEN - Projet de requalification au cœur de village (site Lohr) : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle

a. Présentation – Explications – Justifications

Suite au déplacement de l'industrie Lohr, la commune souhaite requalifier l'ancien site industriel de 0,5 ha au centre de sa commune en une zone à prédominance résidentielle.

La commune a souhaité être accompagnée dans le cadrage du projet. Une étude commandée par l'Eurométropole de Strasbourg (BE Equilbey) a été menée.

La commune souhaite que la programmation intègre des logements pour personnes âgées, quelques commerces et un pôle médical local.
L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est accompagnée d'outils réglementaires ponctuels (Emplacement réservé, EPCC).



Plan de la commune d'Hangenbieten et zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentation

Le périmètre de l'OAP cœur de village couvre deux emprises de part et d'autre de la rue des Jardins.

L'emprise Nord est située dans le cœur de la ville historique et patrimoniale. Ce cœur de ville est composé d'un tissu bâti ancien, essentiellement constitué de fermes avec cours. La rue du 14 juillet, voie principale et structurante de ce tissu, est bordée de constructions autour de cours plus ou moins closes, cadrant l'espace de la rue, tout en offrant une bonne aération physique et visuelle.

Le secteur d'OAP se prolonge au Sud sur une seconde emprise dans un tissu plus diffus et résidentiel. Ce tissu se développe au Sud et à l'Est de la rue des Jardins plus aéré et résidentiel avec des percées visuelles vers le coteau voisin à l'Ouest.

Le contexte du secteur est à forte dominante résidentielle avec à proximité :

- une polarité diffuse à l'Ouest marquée par la place de la Mairie et sa placette arrière ;
- une seconde polarité qui regroupe les équipements du village autour d'espaces publics ;
- le tissu urbain dispose de peu d'espaces publics notables (place, placette, dilatation) à l'exception de ces polarités.

De façon plus générale, le centre-ville de Hangenbieten est identifié comme espace de continuité écologique dans l'OAP Trame verte et bleue du PLUi, qui a été intégrée au projet urbain : organisation bâtie, gestion paysagère, porosité, perméabilité….
L'espace vert de cœur d'îlot matérialise cette situation à fort potentiel environnemental. Sa sanctuarisation voire extension permet de créer un cadre propice à la flore et à minima à la petite faune.

Les activités industrielles passées laissent supposer de possibles pollutions sur site. La gestion de celles-ci devra être intégrée à la démarche d'aménagement en prenant garde à ne pas impacter la nappe phréatique située à faible profondeur.
Il se situe dans le périmètre de protection de 500 m autour de l'église protestante classée.
La rue du 14 juillet est comprise dans un secteur de surveillance de la qualité de l'air pour son statut d'axe routier. Les principes de l'OAP Air Climat Energie devront donc être appliqués dans ce secteur.

Explications - justifications

Ce secteur a vocation à accueillir du logement avec une partie dédiée aux seniors et des services et/ou commerce d'importance communale.

Les enjeux d'aménagement

Le secteur doit répondre à divers enjeux :

- des enjeux en matière de qualité urbaine et paysagère en cohérence avec le patrimoine ancien environnant et l'identité paysagère de la commune. Il devra proposer une densification acceptable au regard du tissu existant. L'aménagement devra notamment concilier les enjeux de cadre de vie et confort climatique ;
- des enjeux d'enrichissement et de diversification des espaces publics par la création d'un espace public de type place en lien aux commerces et services à implanter ou de cheminement pour une meilleure pratique du centre-ville par les modes actifs ;
- des enjeux environnementaux de création et renforcement d'îlots de fraicheur, de maintien d'emprises de pleine terre et de bonne gestion de l'infiltration des eaux pluviales ;
- des enjeux inscrits dans l'Orientation d'aménagement et de programmation Trame verte et bleue du PLU. L'aménagement devra contribuer à la création ou à l'amélioration de la place de la nature en ville. L'aménagement des espaces collectifs non circulés devra répondre à plusieurs enjeux :
    - être favorable à la biodiversité : maintien des passages et création d'habitats pour la faune, permettre le développement d'essences indigènes… ;
    - contribuer au bon fonctionnement environnemental ;
    - offrir des espaces de convivialité pour les habitants.

Les principes et objectifs d'aménagement

Les implantations du bâti tiendront compte des alignements existants à proximité. Leur volumétrie sera en lien avec l'importance des espaces publics les bordant (place, voie, venelle…).

Les volumes bâtis de l'emprise Nord seront organisés depuis la place à créer en lien aux rez-de-chaussée commerciaux et de services. Ils tiendront compte de l'ensemble du bâti existant alentour.

L'implantation du bâti sur l'emprise Sud ménagera un espace de pleine terre et planté sur sa frange Sud-Ouest en continuité de l'espace vert de cœur d'îlot.

Les principaux volumes bâtis seront implantés en lien à la place et à la rue du 14 Juillet et en lien à une liaison piétonne à créer entre rond-point rue du 14 juillet et rue des Jardins.

Le secteur Sud organisera ses volumes bâtis en lien à l'espace paysager à ménager sur son flanc Sud-Ouest. Des espaces privatifs en rez-de-chaussée, terrasse ou jardinet permettent de prolonger les espaces ouverts en cœur de parcelle.

L'ensemble des aménagements alterneront bâti et espaces ouverts afin de minorer les vis-à-vis et de chercher des perspectives ouvertes.

Les bâtiments seront organisés en lien avec des espaces ouverts privatifs dont les usages seront soigneusement définis.



Scénarios de l'étude
(Source : Bureau d'études Equilbey)

Programmation

Le programme attendu sera limité à 50 logements. L'offre résidentielle sera diversifiée et comportera un minimum de 30 % de logements séniors.

Les logements seniors pourront s'organiser autour d'un espace extérieur collectif à l'image des béguinages ou en co-living constitués de l'ordre de 5 logements regroupés autour d'un espace intérieur collectif.

Des commerces et services, dont une Maison médicale, pourront être aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments de logement. Ils seront implantés en lien à la place à créer et viseront à une bonne visibilité depuis le flux de transit.
Ces programmes seront limités à 250 m² surface de plancher pour les commerces et services et à 200 m² surface de plancher pour la Maison médicale.

Formes architecturales

Le secteur « cœur de village » se situe au centre de Hangenbieten, au contact d'un tissu historique et patrimonial de grande qualité. L'emprise Nord est au contact direct de ce tissu bâti ancien de grande cohérence volumétrique.

Les aménagements tiendront compte de la situation du tissu historique pour implanter les volumes bâtis en cohérence avec le tissu historique et des gabarits avoisinants.

Stationnement résidents, visiteurs et clientèle / patientèle

Le stationnement privatif peut s'organiser en sous-sol. L'implantation des accès viaires tiendra compte de leurs impacts sur la circulation, notamment rue du 14 Juillet, voie de transit très fréquentée.

Le stationnement du personnel médical de la Maison médicale et si possible des exploitants des locaux commerciaux et de service, devra être prévu en sous-sol.

Du stationnement sera aménagé pour les commerces et les patients de la Maison médicale. Un minimum de 10 places sera aménagé à cet effet, essentiellement regroupées en un petit parking. Quelques places le long des voies ne pourront être proposées qu'en appoint.

Le phasage

Chacune des deux emprises devra être aménagée d'un seul tenant dans le cadre d'un projet d'ensemble sur l'entièreté du foncier.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

Le site, sis 14 rue du 14 juillet à Hangenbieten, qui a accueilli une Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à déclaration pour des activités d'usinage de métaux et de stockage de produits chimiques. Le site présente une pollution aux métaux et aux hydrocarbures dans ses sols et une pollution aux hydrocarbures dans les gaz du sol. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- Un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.
  Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.
  Suite à l'examen des études effectuées sur la partie est du site (étude de novembre 2021 : étude historique et documentaire – Envireausol réf 21.281 – étude de novembre 2021 : diagnostic environnemental – Envireausol réf 21.281) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :
  Sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ;
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08 février 2007.

  Sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers,
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
  - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;

- Les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 14 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il y a lieu de procéder aux changements susmentionnés qui impliquent :

- la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui a été intitulée « Renouvellement urbain en cœur de village de Hangenbieten » ;
- la modification de zonage et de prospect dans le règlement graphique du PLU ;
- l'inscription d'un d'espace planté à conserver ou à créer (EPCC) ;
- l'ajout de la restriction d'usage (RU) des sols n°14 au plan vigilance du règlement graphique et dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit.

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique :
    - changement de zonage de UXb2 12 mHT vers IAUA2 7 mET dans une large partie au sud et IAUA1 9 mET dans la partie nord,
    - création d'un EPCC dans la partie Sud-Ouest à l'arrière de la rue des Églises,
    - création d'une voirie mode doux entre la rue des Églises et la rue des Jardins ;

- le plan de vigilance :
    - ajout de la restriction d'usage (RU) des sols n°14 ;

- le règlement écrit :
    - ajout de la restriction d'usage (RU) des sols n°14 dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones ;

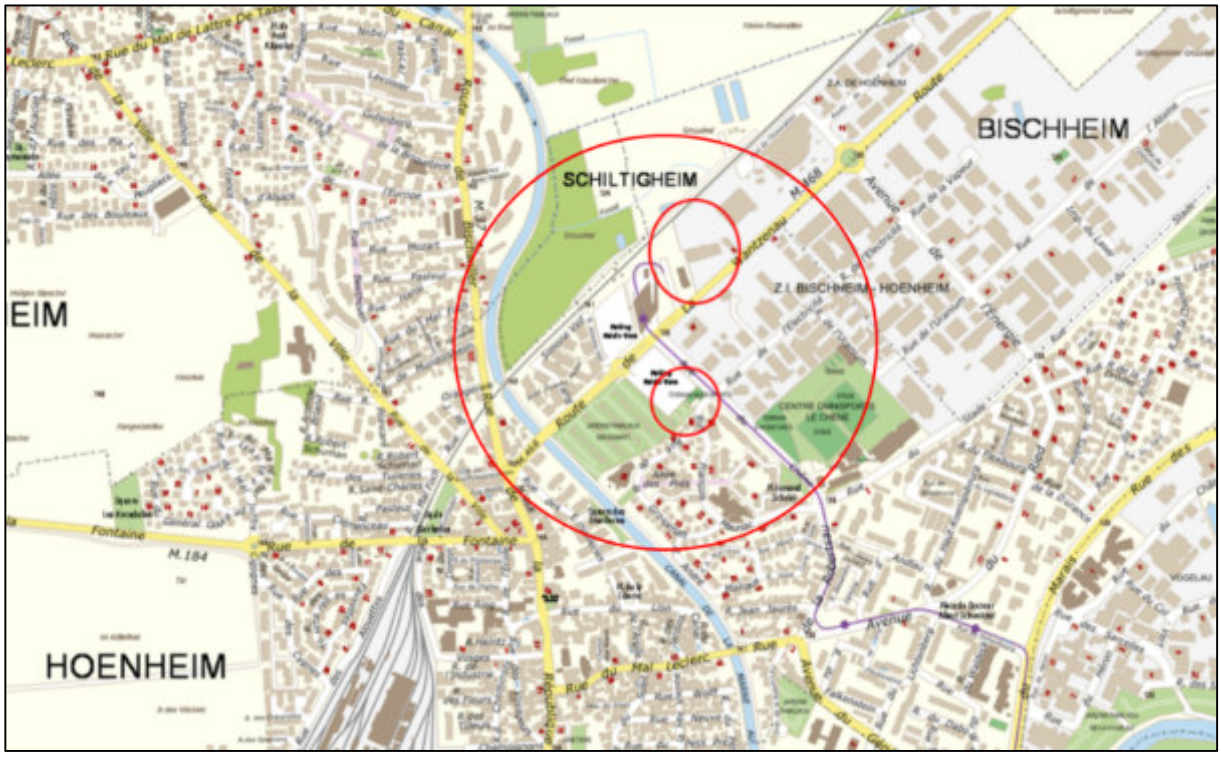
- l'OAP intercommunale « Renouvellement urbain en cœur de village de Hangenbieten » créée à cette occasion.

120. Commune de HOENHEIM - Projet de requalification deux secteurs localisés route de la Wantzenau et rue du Chêne autour du pôle d'échanges multimodal de la gare d'Hœnheim

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Hœnheim a souhaité qu'une réflexion soit menée sur deux secteurs localisés de part et d'autre du pôle d'échanges multimodal d'Hœnheim Gare :

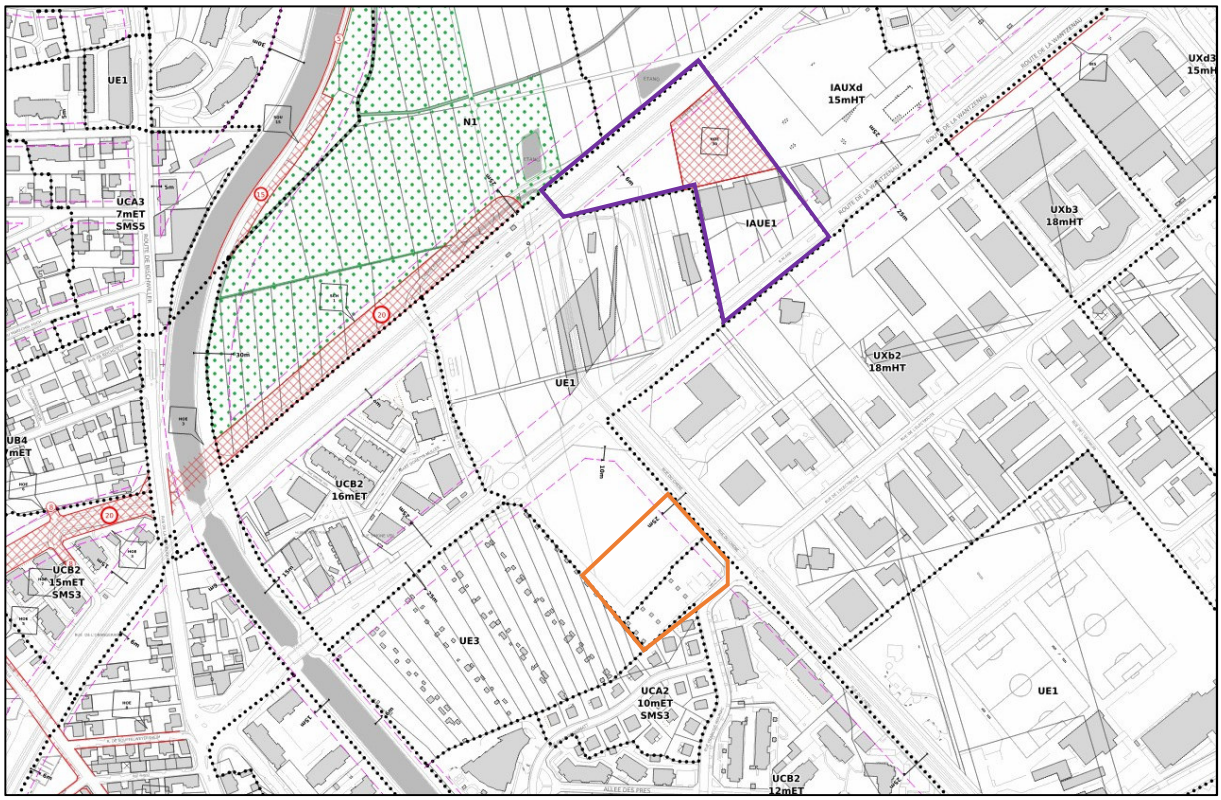
- un secteur d'une surface d'environ 1,5 ha situé le long de la route de la Wantzenau à l'Est du P+R ;
- un secteur d'une surface d'environ 0,7 ha localisé le long de la rue du Chêne au Sud du P+R.



Localisation du site global et des secteurs « route de la Wantzenau » et « rue du Chêne »
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur « route de la Wantzenau » est classé au PLU en zone à urbaniser à vocation d'équipement « IAUE1 » (cf. Périmètre entouré en violet sur l'extrait du règlement graphique du PLU ci-dessous). Il est également grevé par l'emplacement réservé ER HOE 30 (surface d'environ 0,45 ha), au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, dédié à la création d'équipements en lien avec le P+R. Enfin, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) communale intitulée « secteur route de la Wantzenau ».

Le secteur « rue du Chêne » est quant à lui classé au PLU partiellement en zone urbaine à vocation d'équipements « UE1 » et en zone urbaine mixte à dominante d'habitat « UCB2 » (cf. Périmètre entouré en orange sur l'extrait du règlement graphique du PLU ci-dessous).



Extrait du règlement grahpique du PLU (source : Eurométropole de Strasbourg)

En limite Nord du tissu urbain continu, le site dans son ensemble présente des enjeux importants en matière d'aménagement du territoire et notamment de mobilités, d'économie et d'environnement. Il s'agit d'un site aux vocations diversifiées, pour partie en mutation, qui constitue une des portes d'entrée du cœur métropolitain.

Il englobe le P+R, une partie de la zone d'activités de Bischheim-Hœnheim, les jardins familiaux, les équipements communaux localisés plus au Sud et plus en périphérie, le tissu résidentiel d'Hœnheim et de Souffelweyersheim sur les franges Ouest, Sud et Est.

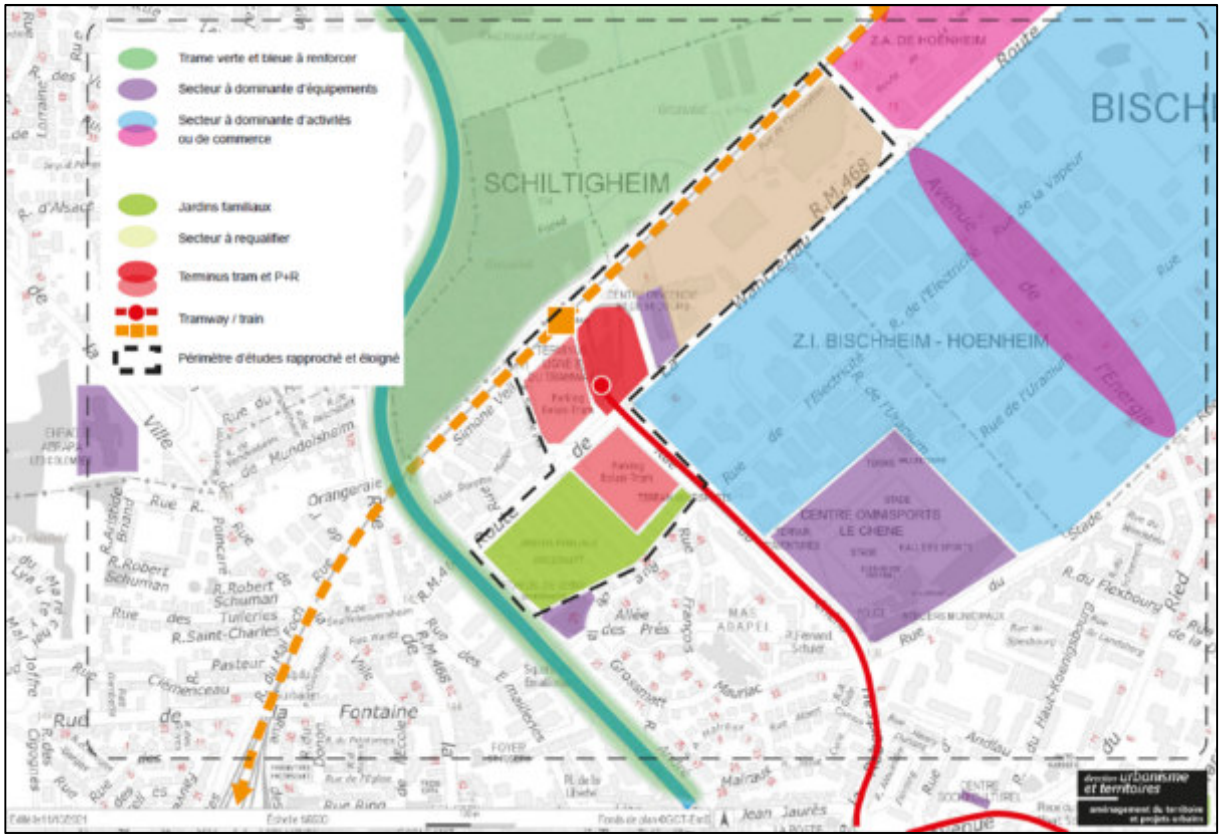
Important lieu d'intermodalité de l'Eurométropole de Strasbourg avec une desserte combinée tramway et train cadencés, le pôle d'échanges multimodal se compose de la gare et de deux parkings-relais dédiés aux voitures et vélos. Il permet aujourd'hui aux résidents des communes du Nord de l'agglomération de rejoindre le centre-ville de Strasbourg. Il s'agit d'un site important dans le cadre du déploiement de la Zone à Faible Émission (ZFE) et globalement de la politique de mobilités de la collectivité.

Au Sud, les jardins familiaux de la Grossmatt créent un espace de verdure, jardiné, à proximité de l'espace boisé du Grossried au Nord et des abords du canal de la Marne au Rhin. Sur le ban d'Hœnheim, ils sont de la propriété de Bischheim et gérés par une association. Destiné à conserver pour tout ou partie son statut d'espace de verdure, le site se compose également d'un city-stade localisée à côté du parking-relais.

Le secteur se compose également d'une zone localisée à l'Est de la gare partiellement en friche, communément appelée « friche Adler ». Ce secteur a été en partie requalifiée avec l'implantation d'activités à vocation commerciale. Il reste cependant un espace non exploité, localisé au plus proche de la gare. Partiellement boisé et composé d'activités à vocation

artisanales, ce site en friche présente des enjeux d'une part de sécurité et d'autre part de santé publique liée à la qualité des sols et sous-sols.

Le site est aussi localisé à proximité de la Trame verte et bleue (TVB) de l'agglomération, avec la présence du canal de la Marne au Rhin à l'Ouest et d'espaces boisés au Nord de la voie ferrée.



Carte de contextualisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Enfin, le site dans son ensemble est identifié par le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) comme « secteur de service et d'emplois à constituer ». Il est identifié au titre notamment de sa proximité avec le pôle multimodal.

Au regard de ces éléments, les collectivités souhaitent permettre la requalification des secteurs « route de la Wantzenau » et « rue du Chêne » pour :

- Améliorer l'état sanitaire du site le long de la route de la Wantzenau,
- Améliorer l'entrée Nord-Est de la commune d'un point de vue paysager,
- Faciliter la mise en oeuvre d'opérations de logements et notamment de Logements Locatifs Sociaux (LLS),
- Requalifier des espaces en friche, dans un souci de modération de la consommation foncière, afin de répondre à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) porté par la Loi Climat et Résilience,
- Intégrer ce projet de requalification dans son environnement proche, d'un point de vue urbain et paysager,
- Améliorer l'accessibilité à l'échelle de toute le site.

Concernant le secteur « route de la Wantzenau », il est proposé de mettre à jour le dispositif règlementaire du PLU pour permettre la mise en œuvre d'un projet :

- à vocation d'habitat en premier rang ;
- à vocation d'activités en second rang, dans la continuité de la zone d'activités existante à l'Est ;
- à vocation d'équipements public de sport et de loisir en second rang côté Ouest.

Concernant le secteur « rue du Chêne », il est proposé de mettre à jour le dispositif règlementaire du PLU pour permettre la mise en œuvre d'un projet à vocation d'habitat sur toute l'emprise du secteur.

Concrètement cela suppose d'une part de supprimer l'OAP communale existante sur le secteur de la route de la Wantzenau, et la remplacer par une nouvelle OAP avec un périmètre plus élargi qui intègre le secteur de la rue du Chêne. Cette OAP revêt plusieurs objectifs :

- encadrer la requalification du site ;
- offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants en permettant de conserver et de créer de nouveaux espaces végétalisés ;
- développer une offre de logements sociaux,
- améliorer la cohabitation entre les différentes fonctions d'habitat, d'activité et de mobilité ;
- organiser les différentes formes d'habitat ;
- anticiper l'émergence d'une nouvelle centralité.

Elle fixe des orientations et des principes d'aménagement pour garantir la prise en compte des enjeux identifiés sur le secteur et listés ci-dessous.

Prise en compte des enjeux d'accessibilité :

L'accessibilité tous modes aux futurs zones d'habitat se fera depuis les axes existants : la route de la Wantzenau, la rue du Chêne et la rue François Mauriac.

L'aménagement des carrefours pour accéder aux sites devra être pensé de sorte à garantir la sécurité des usagers et à ne pas perturber les logiques de flux existantes.

L'accessibilité au secteur « route de la Wantzenau » devra faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas fragiliser l'accès au SDIS pour les véhicules de pompiers, et garantir leur priorité.

À l'échelle de chaque secteur, de nouvelles liaisons modes actifs seront également aménagées pour permettre de relier les futurs zones d'habitat aux liaisons existantes, qui permettent de desservir les équipements localisés à proximité (gare, tramway, commerces, équipements sportifs etc.).

Prise en compte des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale :

À l'échelle de chaque secteur, la hauteur des bâtiments devra garantir leur insertion dans leur environnement proche. Les hauteurs seront plus importantes en front de rue afin de conserver et renforcer leur structure urbaine. Les hauteurs seront moins importantes en vis-à-vis des espaces résidentiels existants, afin de garantir l'intimité des habitants.

Chaque site fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif de sorte également à s'intégrer dans son environnement proche. Les espaces paysagers seront végétalisés afin d'offrir des vues agréables depuis la rue et depuis l'intérieur de chaque secteur.

Concernant le secteur route de la Wantzenau, la partie Nord sera dédiée à l'aménagement de locaux d'activités, dans la continuité de la zone d'activités existante. La partie localisée entre la gare et la voie ferrée sera dédiée à l'aménagement d'un espace public végétalisé. La partie Sud, en front de la route de la Wantzenau, sera quant à elle dédiée au développement d'un projet à vocation d'habitat. La transition entre chaque espace fera elle-aussi l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Concernant le secteur de la rue du Chêne, il sera dédié au développement d'un projet d'habitat. Un principe d'épannelage des hauteurs sera mis en œuvre afin que les futures constructions s'insèrent dans le tissu urbain de manière qualitative, afin notamment de limiter les vis-à-vis avec les habitations existantes au Sud.

Prise en compte des enjeux de sécurité et de santé publique :

Au droit du secteur localisé route de La Wantzenau, une ancienne activité de transports a été classée dans la base nationale BASIAS. Cette activité a pu générer de potentiels impacts dans les milieux souterrains qui seraient à prendre en compte en cas de réaménagement du secteur.

Préalablement à tout nouvel aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement. Suite à l'examen des études environnementales (étude de décembre 2022 : Diagnostic de la qualité des sols – ANTEA réf A119392) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- Sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ;
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08 février 2007.

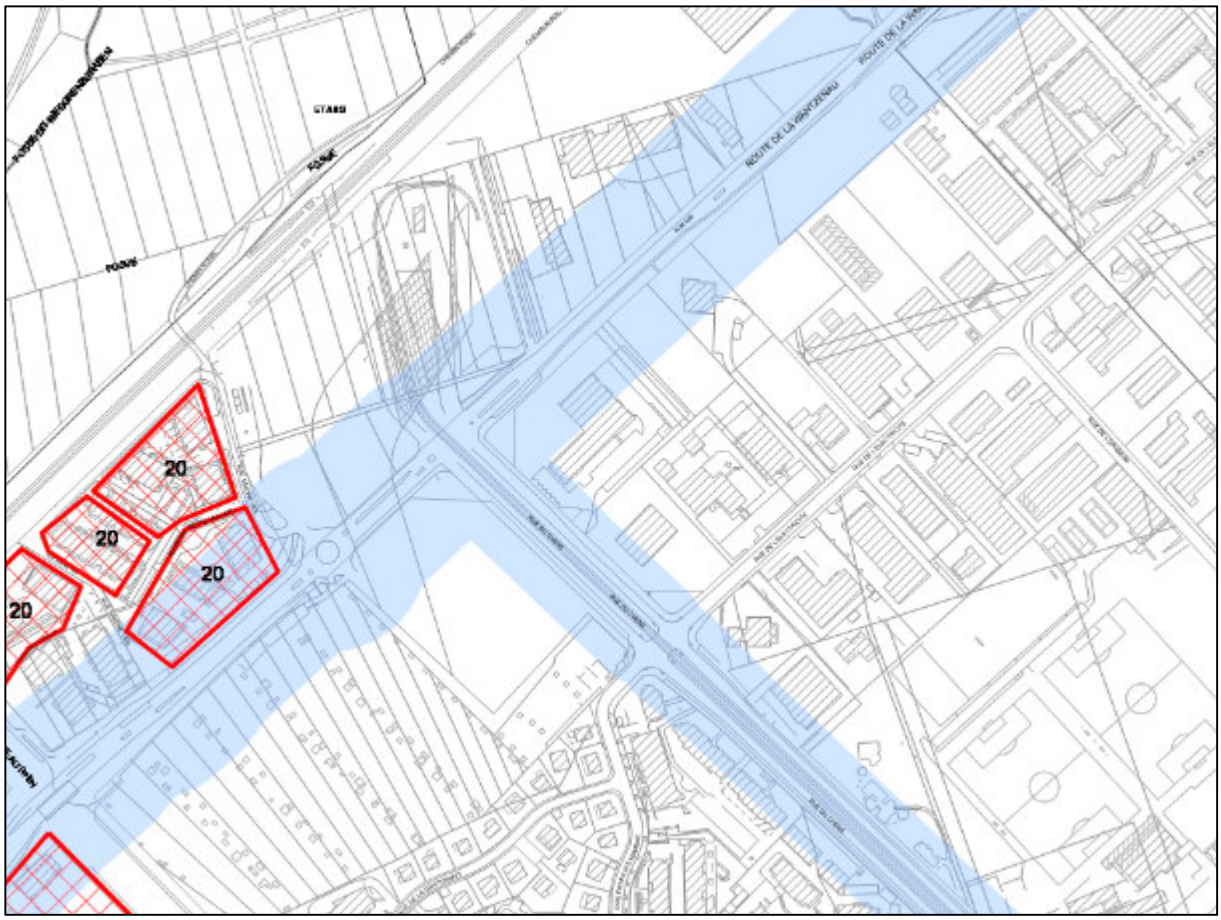
- Sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute

modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- Les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
  - La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

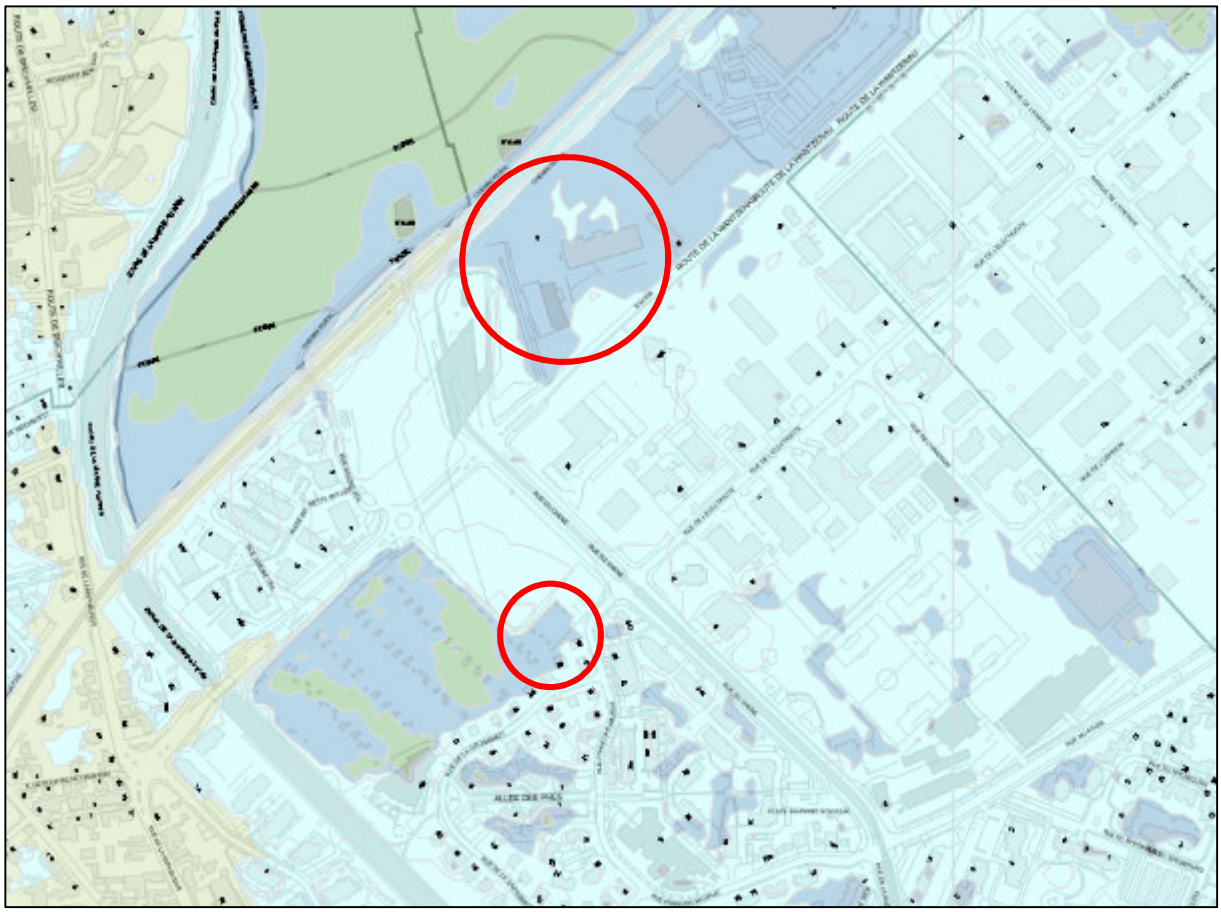
Par ailleurs, en complément de la marge de recul existante de 25 mètres par rapport à la route de la Wantzenau incrite au règlement graphique du PLU, l'aménagement de chaque secteur ainsi que la conception des bâtiments qui le composent seront pensés de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle, étant donné que les sites sont repérés au règlement graphique – plan vigilance – du PLU comme secteur de surveillance (cf. extrait de plan ci-dessous).



Extrait du Plan vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg avant modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Prise en compte des enjeux environnementaux :

La gestion du stationnement à l'échelle de chaque opération tiendra compte du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg. La nappe phréatique est localement affleurante - profondeur de la nappe entre 0 et 1 m - au niveau de chaque secteur voué à être requalifié en habitat (cf. extrait du PPRi de l'EMS ci-dessous).



Extrait du PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, chaque opération dédiera une part de la surface du projet à des aménagements de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

En cohérence avec les orientations et principes d'aménagement définis dans l'OAP, il est proposé de mettre à jour le règlement graphique du PLU pour :

- Inscrire des restrictions d'usage (RU) n° 14 des sols, au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU ;

- Inscrire une servitude de mixité sociale (SMS3) sur les emprises dédiées aux projets à vocation d'habitat. Cette servitude oblige à la réalisation de 35% de LLS pour les projets dont la programmation prévoit au moins 6 logements (cf. Article 2 alinéa 5 des dipositions applicables à toutes les zones dans le règlement écrit du PLU). Cela dans l'objectif d'augmenter la part de LLS au sein du parc immobilier de la commune et l'aider à atteindre les objectifs fixés par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;

- Adapter le zonage du PLU pour mettre en œuvre des règles de constructibilité adaptées aux différents projets à vocation d'habitat, d'activité et d'équipement public ;

- Supprimer l'emplacement réservé ER HOE 30 dédié à l'aménagement d'un équipement public en lien avec le P+R, dont l'emprise est localisée sur le secteur voué à être requalifier en zone d'activités et n'a donc plus d'intérêt.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de :

- supprimer l'OAP communale existante « secteur route de la Wantzenau » et créer une OAP communale « secteurs route de la Wantzenau et rue du Chêne » à Hœnheim ;

- modifier le règlement graphique du PLU pour :
  - reclasser l'emprise Sud du secteur « route de la Wantzenau » en zone à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 » avec une hauteur de « 18mET » ;
  - reclasser l'emprise Nord du secteur « route de la Wantzenau » en zone à urbaniser à vocation d'activités « IAUXd » ;
  - reclasser l'emprise entre la gare et la voie ferrée en zone à urbaniser à vocation d'équipements « IAUE1 » ;
  - suppprimer l'emplacement réservé ER HOE 30 ;
  - reclasser l'intégralité de l'emprise du secteur « rue du Chêne » en zone à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 » avec une hauteur de « 16mET » ;
  - inscrire un secteur de mixité sociale 3 (SMS3) dans les zones à urbaniser à vocation d'habitat « IAUA1 ».

- mettre à jour l'OAP thématique « Seuil d'ouverture à l'urbanisation » afin d'y intégrer les périmètres des nouvelles zones à urbaniser « IAU » listées ci-dessus ;

- modifier les « Plan Vigilance » du PLU pour intégrer des restrictions d'usage sur le secteur de la route de la Wanzenau ;

- modifier la liste des emplacements réservés du PLU.

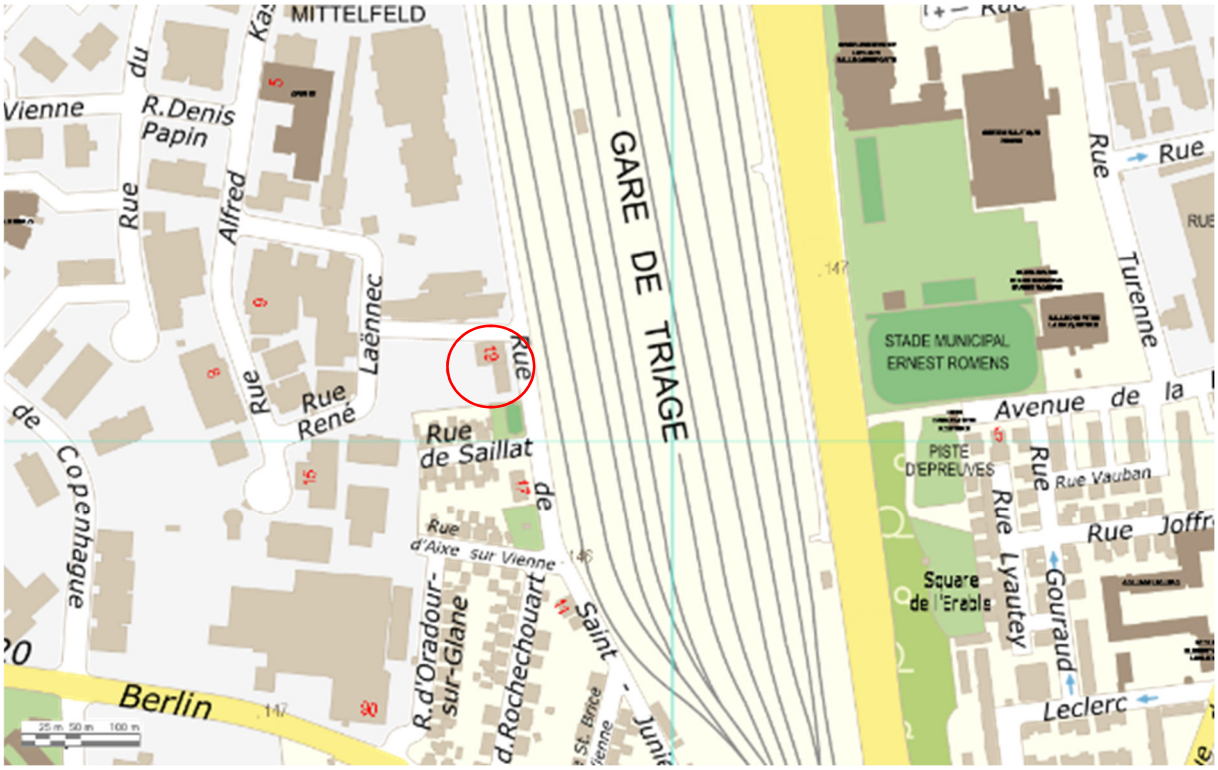
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~HOE~~	~~30~~	~~Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal.~~	~~Eurométropole de Strasbourg et~~	~~44,81~~

**superficie donnée à titre indicatif*

121. Commune de SCHILTIGHEIM – Projet de requalification du site Critt Matériaux, rue Saint-Junien : autoriser une programmation résidentielle

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site CRITT Matériaux est situé à l'Ouest de la commune de Schiltigheim, représentant une superficie de 21 ares. Il se situe à proximité immédiate des voies ferrées (gare de triage) à l'Est, d'un potager privatif à l'Ouest, d'habitation au Sud et d'une entreprise d'électricité au Nord.



Localisation du projet de requalification du site par le Foyer moderne de Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le site correspond à la friche de la société CRITT Matériaux, spécialisée dans les matériaux (verres, céramiques, polymères, matériaux de construction, synthèse organique) ayant mis fin à son activité en 2018. Ce dernier est, depuis la fin de son exploitation, régulièrement squatté.

Le Foyer moderne de Schiltigheim a récemment procédé à l'acquisition de la parcelle n° 221, Section 62, dans le but d'y produire une offre en logements sociaux de grande surface (Type F4/F5) à destination des familles.

Ce projet répond aux enjeux que s'est fixé l'Eurométropole de Strasbourg en terme de production de logements et notamment :

- proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous, via la production d'une offre de logements sociaux de grande taille. Cette typologie de logements représente une faible part des logements dans l'Eurométropole de Strasbourg ;
- répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la santé publique

Sites et sols pollués

Synthèse du rapport d'études historique et documentaire, de vulnérabilité des milieux et d'investigations des sols » menée par le bureau VERITAS en mai 2022.

Le bâtiment de stockage et laboratoire ont été construits en 1989 et exploités pour les activités de CRITT Matériaux jusqu'en 2017-2018. CRITT Matériaux était spécialisé dans les matériaux et notamment dans les essais d'évaluation de ces matériaux. Le bâtiment stockage/laboratoire accueillait des produits acides et solvants organiques dans le local antidéflagrant.

Les études sur la qualité des sols ont démontré que le site n'était concerné par aucune source sol de pollution. Des traces d'hydrocarbures, d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), de cuivre et de manière ponctuel de méthanol ont été trouvées. Néanmoins, ces dernières sont sans conséquence pour un usage sensible d'habitation.

Mise en place des restrictions d'usage

Suite à l'examen des études effectuées (*étude de mai 2022 : Rapport d'études historique et documentaire, de vulnérabilité des milieux et d'investigations des sols – Bureau Veritas réf. 797448- 13787815-1*), et l'absence d'observations de sources de pollution concentrées, les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

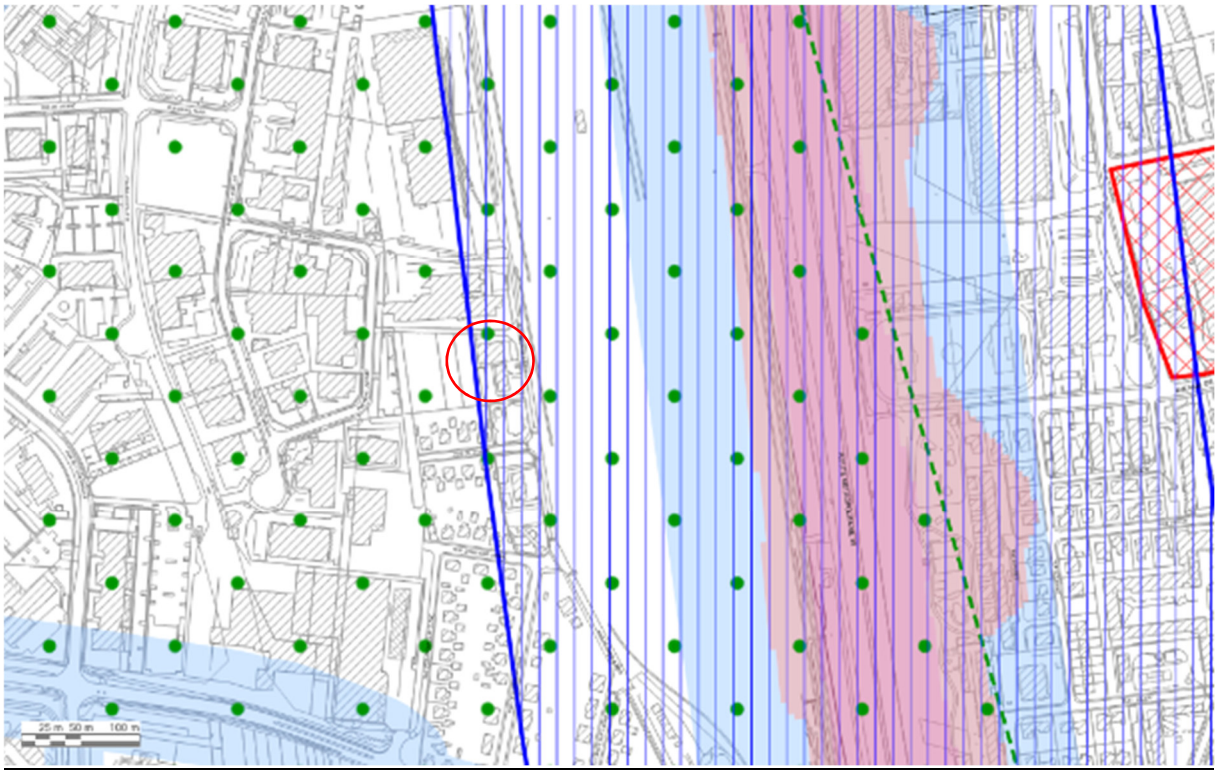
Sont admis :

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 5 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Qualité de l'air

Le site est localisé au sein de la zone de vigilance liée à la proximité aux voies rapides urbaines, repérée au Plan de protection atmosphérique (PPA) et reprise au sein du règlement graphique - plan vigilance. À ce titre, la priorité est la protection de la santé des populations vis à vis de la qualité de l'air autour des axes urbains. Ainsi, les modalités d'occupation de l'espace et d'urbanisation sont à prendre en compte au sein du projet de productions de logements. Le porteur de projet devra de ce fait prendre en compte dans son projet les enjeux environnementaux et de santé publique liés à la qualité de l'air.



Capture d'écran du Plan vigilance
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Par ailleurs, le site est localisé dans la zone verte au règlement graphique – plan vigilance Réseau de chaleur. De ce fait, tout nouveau bâtiment et rénovations des bâtiments existants devront obligatoirement être raccordés au réseau de chaleur existant le plus proche, sous réserve de l'avis favorable de l'Autorité organisatrice de la distribution d'énergie validant la faisabilité technico-économique du raccordement. (Règlement écrit du PLU, article 15 alinéa 4 des dispositions applicables à toutes les zones).

Le site est actuellement inscrit en zone d'activités UXb4, destinée à l'activité artisanale et industrielle. À ce titre, la production de logements (hormis logements de fonction) n'est actuellement pas autorisée sur le secteur.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage d'activités UX, inscrit rue de Saint-Junien sur le secteur CRITT Matériaux en zone à dominante résidentielle afin d'y autoriser l'implantation et la production de logements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone Uxb4, inscrite rue de Saint-Junien sur le site CRITT Matériaux, est reclassée en zone UCB2. La hauteur maximale fixée au règlement graphique est de 12 m à l'égout de toiture.

Les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

Sont admis :

- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 5 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

122. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte - Projet de requalification du site Gremmel : autoriser une programmation mixte pour du logement et de l'activité

a. Présentation – Explications – Justifications

Contexte d'un secteur en mutation

Au Sud du quartier de la Montagne-Verte, au contact avec la commune de Lingolsheim entre les voies ferrées, se localise au 239 route de Schirmeck le site industriel de l'ancienne entreprise Gremmel. Il s'agit aujourd'hui d'un site en friche depuis le départ de cette dernière il y a une quinzaine d'années. Des occupations ponctuelles successives d'activités économiques diverses ont eu lieu sur une partie du site ces dernières années, le reste est majoritairement en friche.

Face à une situation de friche industrielle en milieu urbain qui se dégrade et qui engendre de nombreuses problématiques de sécurité et de salubrité, la collectivité souhaite engager la mutation du site et son évolution vers un projet urbain qualitatif.

Cette évolution urbaine est souhaitée dans la continuité du renouvellement engagé dans les années 2010 au Nord de cette emprise, sur la friche de l'ancien site Danone-Sofral qui a permis une restructuration de cette portion de la route de Schirmeck avec l'opération immobilière « l'Avenue ».



Localisation du site Gremmel à Strasbourg Montagne-Verte
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Programmation envisagée pour le projet Gremmel et orientations poursuivies au regard des orientations du PLU

Pour accompagner la mutation du site Gremmel, qui se trouve sur un terrain d'une superficie de 75 ares, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent le développement d'un projet mixte articulant habitat sur la partie Nord et le maintien d'activités économiques sur la pointe Sud, afin de désenclaver ce secteur contraint par la présence des infrastructures, notamment ferroviaires.



Localisation du site Gremmel à Strasbourg Montagne-Verte
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur cette base, des études de faisabilité ont conduit la collectivité à orienter des éléments de programme au regard du potentiel de mutation du site, de sa place dans le quartier de la Montagne-Verte et des objectifs de développement poursuivis par les orientations du PLU.

Ces éléments de programme qui permettent d'encadrer la mutation du site sont cadrés par la collectivité de la manière suivante :

- 3 100 m² de surface de plancher de logements, soit environ 48 logements ;
- 1 000 m² réservés à des locaux d'activités économiques artisanales (sans commerce) ;
- la dépollution du site et la désimperméabilisation des sols afin de recréer des espaces végétalisés qualitatifs et de planter des arbres ;
- la prise en compte des nuisances liées au bruit dans la conception du projet ;
- le développement d'un projet « bas carbone » intégrant une large part de matériaux bio-sourcés ;
- le maintien d'un espace inconstructible en limite Sud et Sud-Ouest du site pour l'implantation d'un espace vert végétalisé en pleine terre ;
- le maintien des marges de recul inconstructibles le long des talus des voies ferrées ;
- le maintien de l'emplacement réservé EMV19 à l'Ouest du site prévu pour l'élargissement du chemin existant, et sa potentielle jonction à terme au Sud avec les communes de Lingolsheim et Ostwald.

À ce jour, le zonage UXb1 du PLU inscrit sur l'intégralité du site Gremmel ne permet pas le développement d'un programme mixte pour la reconversion de la friche, notamment pour admettre du logement.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'insertion du projet Gremmel dans le quartier à court terme, les objectifs poursuivis par la modification du règlement graphique du PLU consistent ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD :

- à accompagner la mutation urbaine de ce site en friche en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant le désenclavement par la réalisation d'un programme mixte à court terme ;
- à tenir compte des enjeux de santé humaine en permettant en particulier la dépollution du site et en tenant compte des nuisances sonores ;
- à insérer ce projet d'aménagement dans son environnement, recréer des espaces verts végétalisés en pleine terre et planter des arbres.

En conséquence, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'accompagner la mutation de ce site et de son environnement proche via plusieurs outils au règlement graphique :

- définir un zonage mixte UB4 limité à 12 m à l'égout de toiture, sur la partie Nord qui correspond à environ 2/3 du site ;
- conserver sur le tiers restant sur la partie Sud du site la zone UXb1 afin de ne permettre que l'implantation d'activités économiques ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer en limite Sud et Sud-Ouest du site afin de préserver la pointe du terrain de tout aménagement imperméable.

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Le site Gremmel a accueilli une activité historique potentiellement polluante de fabrication de menuiseries. Une pollution des sols en hydrocarbures et composés organiques est présente sur le site. La présence d'une pollution aux métaux n'est pas exclue. Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion : un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement. Suite à l'examen des études environnementales (*étude de janvier 2021 : Diagnostic complémentaire de pollution – Enviroma réf D20-0253 R1b*) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site ;

        - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007.
    - sont admis :
        - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
            - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
            - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

          Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
        - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
        - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
        - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
    - les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
        - en-dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
        - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 22 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- **Bruit**
    - ferroviaire : les voies ferrées au contact du site font l'objet d'un classement sonore des infrastructures de transport terrestre soumis à arrêté préfectoral. Le projet intègrera les contraintes règlementaires (mesures constructives) liées au bruit ferroviaire ;
    - route : le projet ne sera pas soumis à des restrictions particulières des zones de dépassement des seuils règlementaires.

Cartographie du bruit ferroviaire
INDICATEUR Lden (jour, soirée, nuit)
seuil règlementaire = 73dB



INDICATEUR Ln (nuit)
seuil règlementaire = 65dB



Cartographie du bruit routier
INDICATEUR Lden (jour, soirée, nuit)
seuil règlementaire = 68dB



INDICATEUR Ln (nuit)
seuil règlementaire = 62dB



- **Air**

Le site du projet n'est pas concerné par les zones de surveillance de la qualité de l'air aux abords des axes routiers ni dans les secteurs de dépassements règlementaires inscrits dans le plan vigilance du PLU.



- **Caractère inondable du site**

Le projet n'est pas concerné par une problématique d'inondation par débordement de cours d'eau ni par remontée de nappe débordante (sans submersion).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le reclassement de la partie Nord de la zone UXb1 en zone UB4 / 12mET sur environ 49 ares au règlement graphique – plan de zonage ;
- l'inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur environ 6,5 ares en limite Sud et Sud-Ouest du site au règlement graphique – plan de zonage ;
- l'inscription de la Restriction d'usage (RU) sites et sols pollués n° 22 au règlement graphique – plan vigilance.

123. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre - Projet de requalification de la deuxième tranche du secteur Marcot Nord : autoriser une programmation mixte à dominante résidentielle

a. Présentation - Explications – Justifications

Contexte d'un secteur en mutation

Situé dans le quartier Gare entre la rue de Saales, le boulevard de Lyon et les berges de l'Ill, l'ancienne caserne Marcot Nord est un site en mutation depuis la cessation des activités militaires. Le site est composé de deux entités :

- la première tranche dans la partie Nord, dont la livraison est finalisée, a fait l'objet d'une mutation permettant le développement de 190 logements sur 60 ares environ ;
- la partie Sud du site aujourd'hui en friche[2], d'une superficie de 70 ares environ, qui laisse place à un site mutable dont l'évolution est aujourd'hui envisagée à travers un programme mixte à dominante de logements.



Localisation du site Marcot
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

[2] La tranche 2 du site Marcot Nord est aujourd'hui propriété de l'Etat via la Société de valorisation foncière et immobilière (SOVAFIM), entreprise publique dont l'Etat est l'unique actionnaire.

Programmation envisagée pour le projet Marcot Nord – Tranche 2

Pour accompagner la mutation du reste du site Marcot Nord, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite le développement d'un projet mixte articulant habitat, bureaux, commerce, activités, ainsi que le maintien d'un équipement public via la réhabilitation du gymnase existant au Sud-Ouest du site.



Localisation du terrain Marcot Nord – tranche 2
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Sur cette base, des études de faisabilité ont conduit la collectivité à orienter des éléments de programme au regard du potentiel de mutation du site, de sa place dans le quartier Gare-Laiterie et des objectifs de développement poursuivis par les orientations du PLU.

Ces éléments de programme qui permettent d'encadrer la mutation du site sont cadrés par la collectivité de la manière suivante :

- 8 800 m² surface de plancher de logements, soit environ 145 logements dont 50 en locatifs sociaux (35 %) ;
- 1 000 m² de bureaux, commerce et activités en RDC, RDC surélevé et R+1 ;
- le maintien d'un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre en lien avec les berges de l'Ill et la création d'un projet paysager qualitatif offrant des espaces de respiration et participant à l'apport d'îlot de fraîcheur en centre-ville ;
- la mise en œuvre d'une forme urbaine respectueuse de son environnement et des bâtis environnants, avec une implantation bâtie permettant le développement du logement à R+6, ponctuellement une émergence à R+11 en contrebas du boulevard de Lyon ;
- la prise en compte des nuisances : qualité de l'air, bruit, qualité des sols dans la conception du projet ;
- le développement d'un projet « bas carbone » intégrant une large part de matériaux bio-sourcés ;

- la mise en œuvre de logements qualitatifs sur les questions de confort d'été, d'intimité et d'habitabilité (rangements, prolongements extérieurs, espace d'entrée, taille des espaces de vie etc.) ;
- le développement d'espaces collectifs et partagés favorisant le vivre ensemble ;
- la gestion du stationnement en sous-sol ;
- la conservation de la voie verte qui relie les berges de l'Ill au pont Pasteur ;
- la conservation du gymnase existant à l'angle de la rue de Saales et du boulevard de Lyon, que la ville de Strasbourg acquerra et qui fera l'objet d'une réhabilitation pour un équipement public à destination des habitants du quartier (*programme précis en cours de définition, hors périmètre modifié dans le présent point de modification*).







Plan masse et visuels illustratifs de l'implantation envisagée dans l'étude de faisabilité
Document de travail susceptible d'évolution
(Source : AEA Architectes / ICADE Promotion)
NB : le gymnase figurant dans l'encadré jaune est intégré au projet de reconversion du site mais hors périmètre du champ de la présente modification du PLU

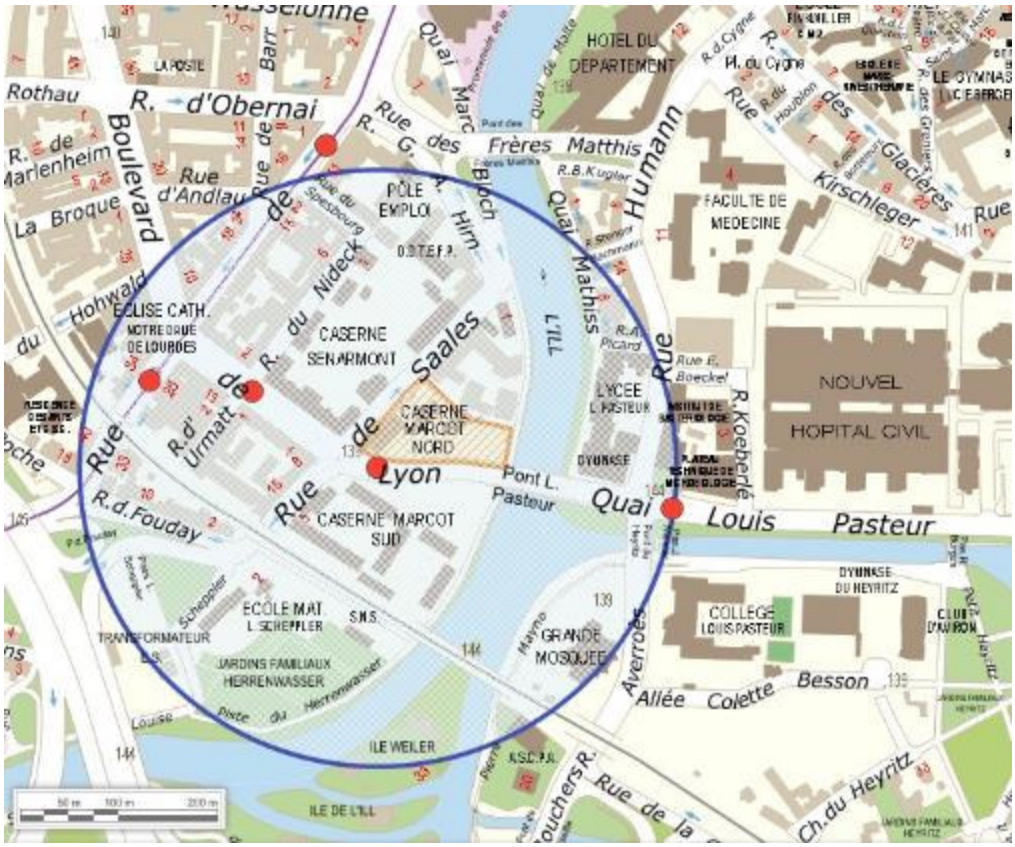
Le site Marcot Nord se localise dans un espace qui constitue un atout paysager pour l'implantation d'une opération mixte, au contact direct d'un corridor de la Trame verte et bleue de l'agglomération par la présence des berges de l'Ill.

Ce réseau écologique de l'agglomération strasbourgeoise en milieu urbain vise à être à la fois un support de biodiversité et un renforcement de la nature en ville essentiel pour le cadre de vie des habitants et des usagers. Le projet de la tranche 2 devra ainsi respecter les principes généraux d'aménagement de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » déjà existante du PLU. Il n'y a en revanche pas de zone humide identifiée sur le site. En s'implantant sur limite de rue, à la fois côté rue de Saales et côté boulevard de Lyon, le projet conservera un large cœur d'îlot végétalisé en pleine terre ouvert et accessible aux futurs habitants.

Articulation du projet avec le réseau de transports en commun

Sur la question de l'articulation urbanisme / déplacements, le site du projet Marcot Nord - tranche 2 est en contact direct du réseau de bus et de tramway, situé à moins de 300 m de la station de tramway des lignes B et F et de trois arrêts de bus de la ligne structurante L1, dont un se trouve au droit même du site.

Le prolongement à horizon 2023 de la ligne G du Bus à haut niveau de service (BHNS) depuis la place de la Gare jusqu'au Parc de l'Etoile passera par ailleurs au droit du site, sur le boulevard de Lyon et permettra encore de renforcer l'offre et la fréquence de passage de transports en communs structurants.



Arrêts de transport en commun situés à moins de 300 m du projet Marcot Nord - tranche 2
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Le site a par le passé servi d'installation militaire et a accueilli des activités potentiellement polluantes, tels qu'une station-service ou un garage. Une pollution des horizons superficiels est observée en hydrocarbures, de même qu'une pollution ponctuelle en métaux.

Suite à l'examen des études effectuées (*étude d'octobre 2018 : diagnostic environnemental – Archimed Environnement réf D2018-100 – étude d'octobre 2011 : étude documentaire – Soler Environnement réf 200.00667 – étude de janvier 2013 : études de sites et sols pollués – ICF Environnement réf ALR/12/183-V2*), les conclusions de cette dernière indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé, sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion : un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Suite à ces études, les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
  - la culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) hormis dans des bacs hors sol.
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservée à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut,

réalisées en matériaux anti-contaminants destinés à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces Restrictions d'usage (RU) n° 59 des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

- **Caractère inondable du site**

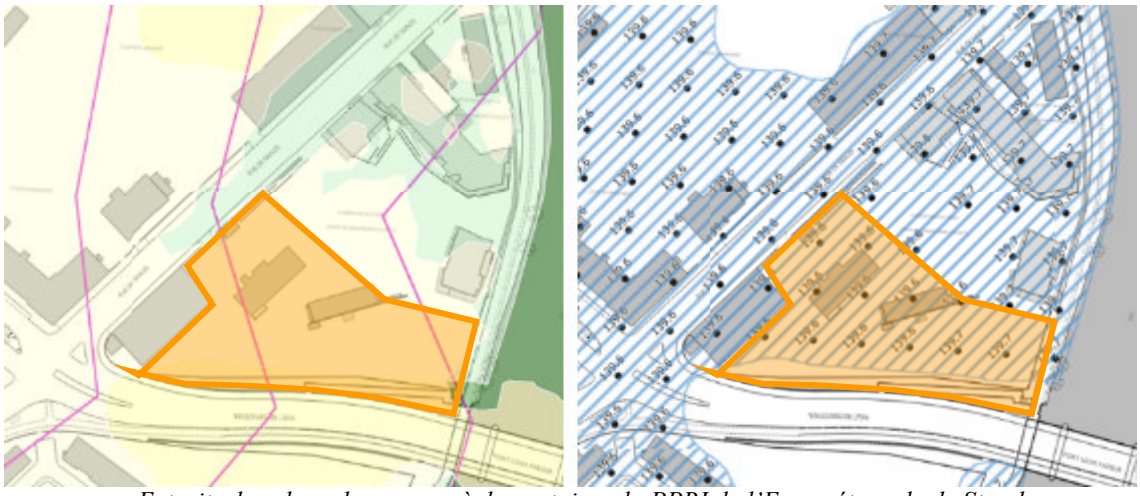
Le périmètre du projet Marcot Nord – tranche 2 est situé en zone inondable par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe non débordante du Plan de prévention des risques inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral le 20 avril 2018.

Le PPRI définit pour ce site un principe d'autorisation d'urbanisation sous condition (zone bleue clair hachurée, voir extrait ci-après). Cette zone soumet les constructions à certaines prescriptions et mesures constructives à respecter, afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes.

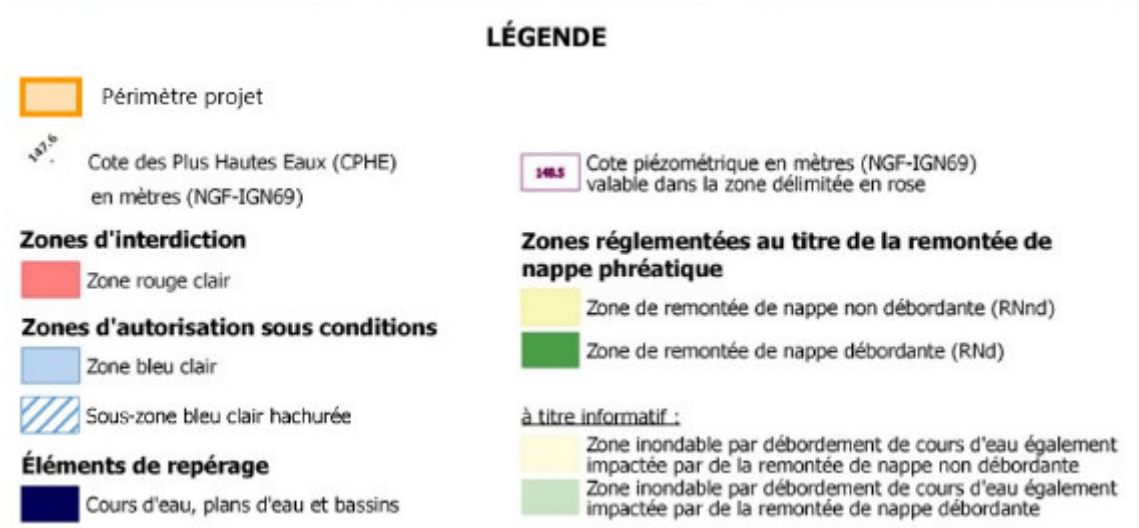
Les principales dispositions constructives du règlement du PPRI au droit du site sont notamment :

- tous les projets nouveaux sont autorisés, sous réserve de mettre en œuvre les prescriptions particulières du PPRI, et à l'exception des projets suivants qui sont interdits :
    - les campings, les parcs résidentiels de loisirs et les aires d'accueil permanentes des gens du voyage ;
    - les établissements sensibles (établissements nécessaires à la gestion de crise, établissements recevant du public sensible tels que crèches, hôpitaux, établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, unités d'accueil de personnes handicapées, établissements psychiatriques, résidences médicalisées pour seniors, prisons etc.) ;
    - les exhaussements et affouillements non nécessaires à la réalisation des projets autorisés par le présent PPRI ;
- la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments doit être fixée à un niveau supérieur ou égal à la Cote des plus hautes eaux (CPHE) augmentée d'une revanche de 0,30 m ;
- le stockage de substances dangereuses doit être réalisé au-dessus de la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m ou dans un récipient étanche, fixé, résistant à la crue centennale ;
- des matériaux insensibles à l'eau ou traités avec des produits hydrofuges ou non corrodables doivent être utilisés pour toute partie de construction située sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30 m ;
- les clôtures doivent être non pleines et réalisées de façon à assurer la transparence hydraulique et à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux en cas de crue.

Ces exemples de prescriptions règlementaires, qui ne revêtent pas de caractère exhaustif, concernent les principales dispositions constructives applicables en zone bleue clair hachurée. L'ensemble des dispositions applicables relève du règlement du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg.



Extraits des plans de zonage règlementaires du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg (planche A11 et B11) et périmètre du projet



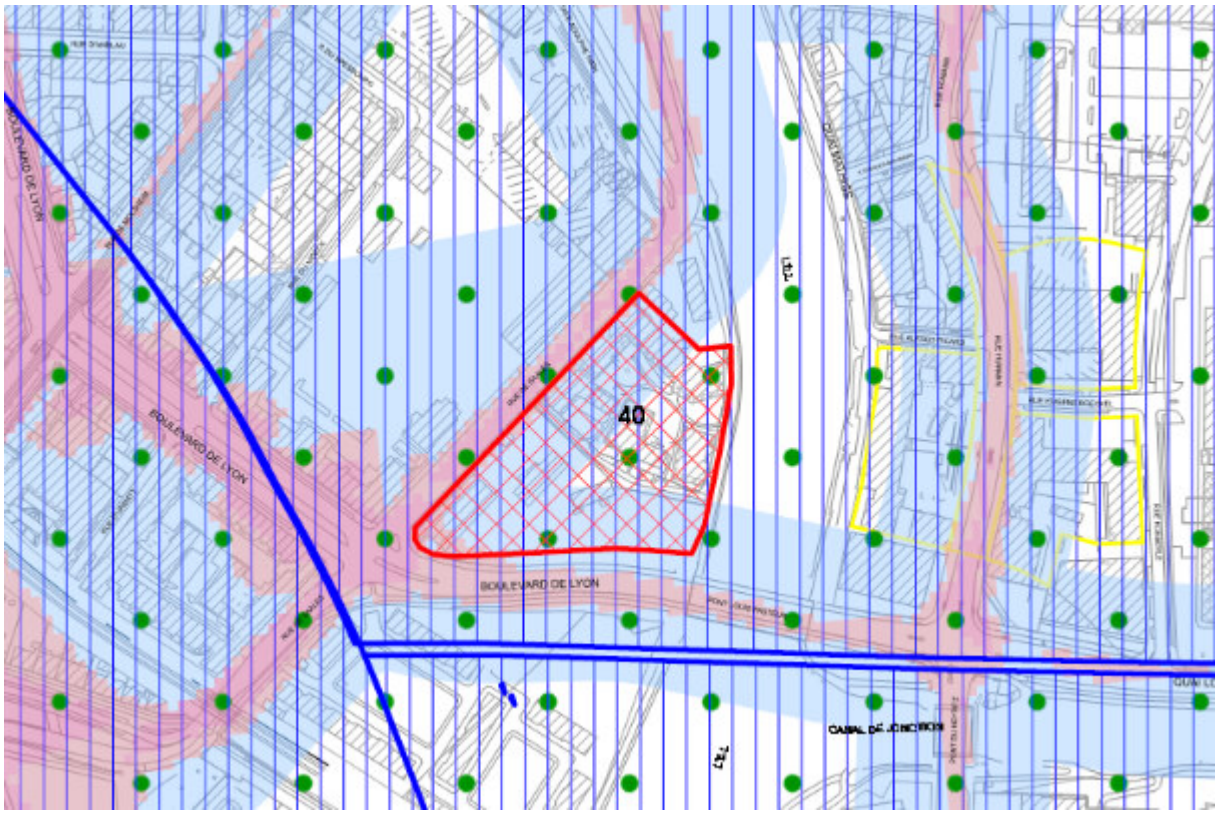
- **Bruit**

Le site est concerné par l'arrêté préfectoral sur les nuisances sonores liées aux infrastructures sonores et les normes, en terme d'isolation phonique, qui devront être respectées en phase projet. En revanche le site n'est pas concerné par le Plan d'exposition au bruit lié à l'aéroport d'Entzheim.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le site de projet est situé :

- dans la zone de vigilance du Plan de protection atmosphérique (PPA) ;
- dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie dans la zone en dépassement règlementaire potentiel (orange), ainsi qu'en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). Ces deux zones génèrent des dispositions constructives particulières que le projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.



Extrait du plan vigilance du PLU avant modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Évolution des dispositions règlementaires du secteur au regard des orientations du PLU

À ce jour, le zonage UE1 du PLU ne permet pas le développement d'un programme mixte pour la seconde tranche à l'échelle du site Marcot Nord.

En conséquence, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'accompagner la mutation de ce site et de son environnement proche via plusieurs outils au règlement graphique :

- définir un zonage mixte UD2 sur la partie correspondant au site de projet Marcot Nord - tranche 2 ;
- inscrire un espace planté à conserver ou à créer, ainsi que deux arbres remarquables, sur l'emprise du futur cœur d'îlot végétalisé à conserver en pleine terre.

Au regard des enjeux de requalification de ce site et des objectifs poursuivis pour permettre l'insertion du projet Marcot Nord – tranche 2 dans le quartier à court terme, et l'évolution du secteur élargi à plus long terme, les objectifs poursuivis par la modification du règlement graphique du PLU consistent ainsi, en cohérence avec les objectifs du PADD :

- à accompagner la mutation urbaine de ce site en friche en procédant à un ajustement de secteur de zone permettant la réalisation d'un programme mixte à court terme ;
- à insérer ce projet d'aménagement dans son environnement, recréer un cœur d'îlot végétalisé en pleine terre et conserver le lien du site avec les berges de l'Ill en l'articulant avec les orientations de la Trame verte et bleue et conserver des grandes perspectives paysagères ;
- à tenir compte des enjeux de santé humaine (air, bruit, pollution, inondations).

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le reclassement partiel de la zone UE1 réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif en zone urbaine mixte UD2 / 37mET / SMS2 ;
- l'inscription d'un espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur le cœur d'îlot ;
- l'inscription de deux arbres remarquables à conserver ou à créer ;
- l'inscription de la restriction d'usage (RU) sites et sols pollués n° 59 au règlement graphique – plan vigilance.

124. Commune de STRASBOURG – Quartier de l'Esplanade – Projet de valorisation du secteur Esplanade (schéma d'orientation de quartier)

a. Présentation – Explications – Justifications



Plan de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Depuis sa construction, l'urbanisme du quartier de l'esplanade a peu été modifié. L'arrivée du tram en 2006 avenue du général de Gaulle a uniquement structuré cet axe sans intervention urbaine globale.

La conception du centre commercial des années 1970, tourné uniquement sur lui-même, présente des disfonctionnements réguliers. Initialement orienté vers une offre commerciale diversifiée, à l'image d'un petit centre-ville, le centre commercial a vu son activité économique et son attractivité décliner rapidement.

Le caractère imbriqué des programmes, des structures et du foncier contribue de manière non négligeable aux difficultés rencontrées régulièrement pour redynamiser et adapter ce lieu. L'évolution d'un objet urbain complexe de ce type ne peut s'appréhender sans vision stratégique globale et partenariale. Le cas échéant, la problématique de déclin du lieu peut s'avérer cyclique.

En 2019, la Ville de Strasbourg a souhaité lancer une réflexion globale avec les habitants, les acteurs du territoire pour construire une vision globale et partagée du quartier de l'esplanade futur.

L'objet de cette démarche est de construire collectivement, entre élus-es, services et habitants-es une vision partagée des enjeux et des modalités de transformation du quartier dans ses différentes composantes urbaines, environnementales, économique et sociales.

De ce schéma de cohérence territoriale en cours d'élaboration, il ressort les points suivants :

- le centre commercial est à reconnecter avec la mobilité active, les évolutions commerciales de proximité et des prestations de service. Sa forme urbaine doit être plus ouverte, plus connectée aux espaces privés et publics proches et aux quartiers limitrophes ;

- la mobilité du quartier doit être clarifiée pour permettre une meilleure connexion et une mobilité douce interne au secteur ;

- le stationnement demande une meilleure gestion et un travail sur ses accès/sorties ;

- le parc de la Citadelle doit être valorisé et agrandi par l'intégration du collège et du groupe scolaire dans le parc, le renforcement de la visibilité des entrées au parc, la fermeture de la rue de Boston et du Sud de la rue de Stuttgart aux véhicules motorisés, la suppression du stationnement sur la rue de Boston, la création d'un bouclage viaire de la rue de Tarade vers le quai des Belges ;

- le parc doit promouvoir le concept de parc de sport et loisirs en créant un maillage de lieux de pratiques sportives intergénérationnelles, en reliant les espaces par des chemins de promenade et running, en maintenant des lieux calmes et apaisés.

Pour mettre en œuvre ces objectifs, vu le schéma ci-joint, il s'avère nécessaire les modifications suivantes :

- création d'un emplacement réservé de liaison modes actifs entre la rue de Nicosie et d'Ankara pour améliorer la traversée est-Ouest du quartier vers le parc ;
- d'établir des marges de recul le long du centre commercial et du lycée Curie pour conserver la perspective vers le parc et l'eau ;
- de diminuer la hauteur des constructions ponctuellement pour conserver une entrée de quartier accueillante et humaine sur le coin rue Jean Henri Schnitzler/ rue Tarade;
- d'établir des marges de recul le long des limites de parcelles du 2 et 4 rue de Tarade pour instaurer une voie apaisée.

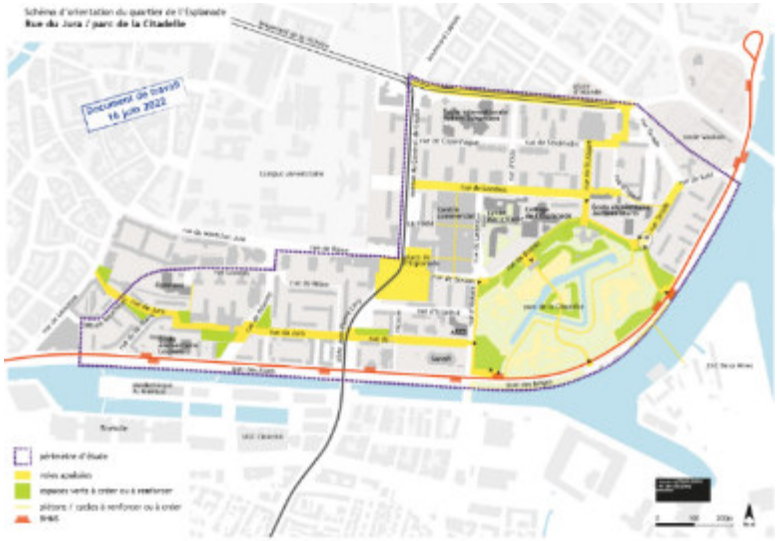


Schéma d'orientation du quartier de l'Esplanade

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

Il est proposé d'inscrire :

- un emplacement réservé CEN19 entre la rue d'Ankara et la rue de Nicosie ;
- des marges de recul sur la rue de Leicester le long du centre commercial et sur la rue de Boston entre le passage de Boston et le parc de la Citadelle en comprenant la parcelle section 38, n° 276, rue de Boston occupée par le lycée et collège Marie Curie ;
- un changement réglementaire de hauteur de construction à l'égout de toiture pour la parcelle sis 2,4 rue Tarade qui passe de 51 à 20 m ;
- d'établir des marges de recul le long des limites de parcelles intérieures du 2 et 4 rue de Tarade pour instaurer une voie apaisée ;
- d'inscrire un EPCC rue Jean Henri Schnitzler.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
CEN	19	Création d'une voirie mode doux	Eurométropole de Strasbourg	18,34

**superficie donnée à titre indicatif*

125. Commune de STRASBOURG – Quartier du Wacken - Projet de requalification du site Mercure : autoriser une programmation mixte

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site de l'hôtel Mercure est localisé au Nord de la place de Bordeaux, à Strasbourg, au sein du cœur métropolitain.

Il se situe à proximité du centre-ville, des institutions européennes et du Parc des Expositions / Palais de la Musique et des Congrès, mais aussi de Schiltigheim et d'un secteur d'activités tertiaires important.



Plan de localisation du site Mercure à requalifier



Cet hébergement hôtelier a été construit en 1973. Il est aujourd'hui fermé et constitue un site d'environ 10 500 m² à requalifier.

Le site à requalifier est desservi par les transports en commun performants : ligne de trams E et H, le bus à haut niveau de service H qui relie la gare de Strasbourg au Wacken, ainsi que la ligne de bus urbain 2.

La présente évolution du PLU vise à autoriser un programme mixte comprenant du logement, une résidence étudiante, de l'hébergement hôtelier ainsi que des commerces et services de proximité et un espace végétalisé.

La possibilité de réhabiliter le bâtiment a été étudiée. Cependant, au regard de sa configuration intérieure et de la volonté de créer espace végétalisé de qualité, la réexploitation de l'existant n'est pas adaptée.

Le projet qu'il est proposé d'autoriser dans le cadre de la présente modification est basé sur un parti d'aménagement qui a été concerté avec la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre de la vente du foncier par délibération du 24 juin 2019 dans le cadre d'une confusion des droits. Au regard des éléments exposés ci-après, le projet d'aménagement, les études préalables ont été validé par la Ville de Strasbourg et permettent de faire évoluer le PLU sur ce site.



Illustration du projet validé _Source : Anma

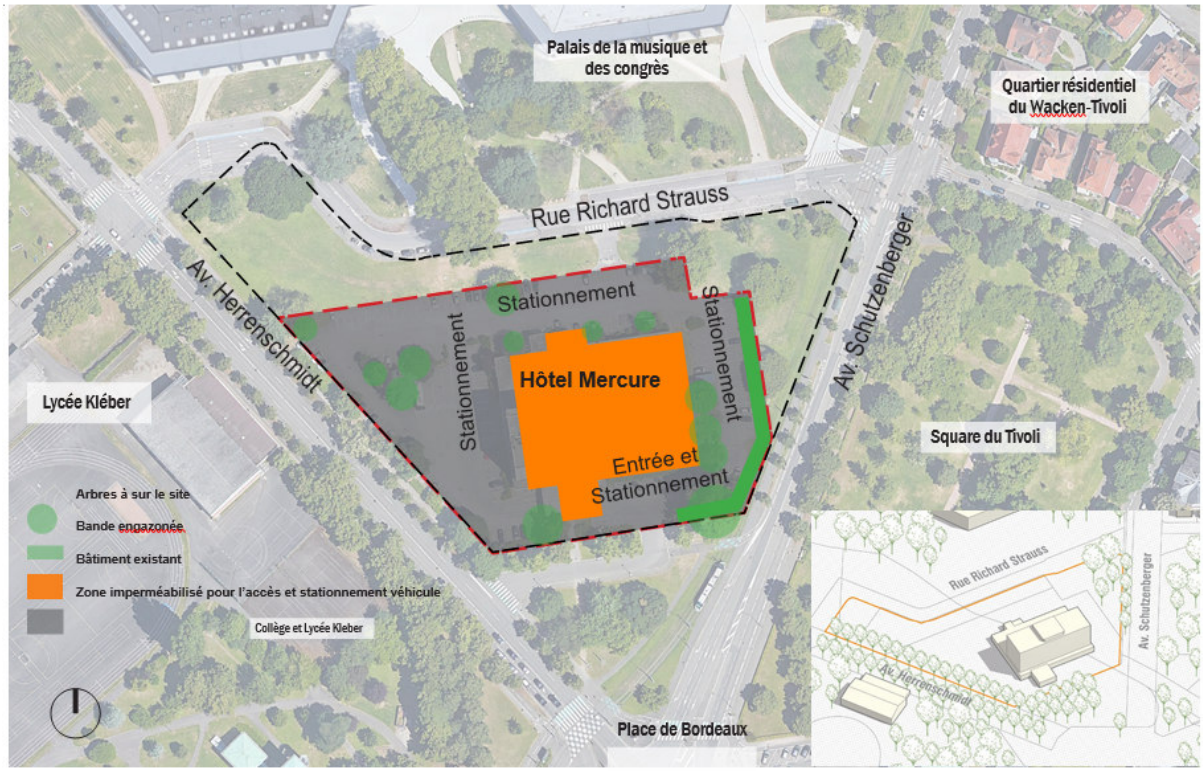
<u>Prise en compte des enjeux environnementaux</u>

1. <u>Biodiversité et nature en ville</u>

Le site est occupé par :

- le bâtiment de l'hôtel Mercure existant ;
- une zone de circulation et de stationnements imperméabilisée ;

- une zone engazonnée et ponctuellement, d'une dizaine d'arbres sur site dont la moitié à proximité du bâtiment existant.



Périmètre du site Mercure à requalifier

En l'état actuel des connaissances, il ne présente pas d'enjeu important en matière de préservation de la biodiversité. En effet, les espèces floristiques sont peu nombreuses et ne relèvent pas d'une protection au titre du code de l'environnement.

Leur fonctionnalité d'habitat pour la faune devra, néanmoins, être vérifiée par le porteur de projet.

L'opération de requalification du site sera soumise à un examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale (évaluation des droits à construire d'environ 27 000 m²) pour déterminer si le projet est soumis ou non à évaluation environnementale.

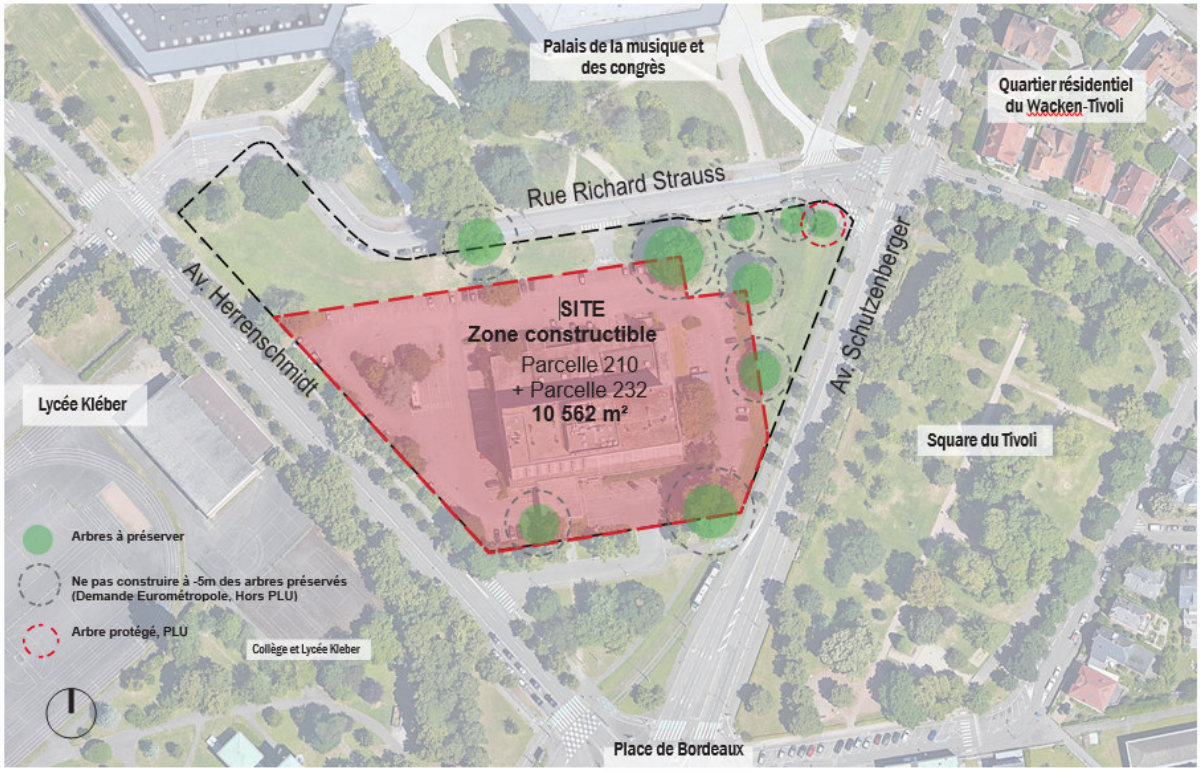
D'un point de vue écologique, la logique d'évitement d'incidence sur la faune et la flore devra être privilégiée, avant toute mesure de réduction ou de compensation éventuelle.

Pour rappel, au titre du code de l'environnement, tout projet qui implique la destruction d'un habitat ou d'une espèce protégée est soumis à une demande de dérogation. Il reviendra au porteur de projet de mener les investigations nécessaires avant tous travaux et parallèlement à sa demande de permis.

Les enjeux en matière de biodiversité et de continuités écologiques se situent principalement en bordure du site.

Entouré d'espaces publics végétalisés, le site à requalifier se situe dans un environnement arboré présentant des spécimens qu'il convient de préserver (cf. plan ci-après). L'enjeu

principal en matière de fonctionnement écologique réside dans leur préservation et la connectivité entre les éléments existants et ceux qui seront créés au sein de l'aménagement.



Dans cet objectif, il est proposé de compléter l'OAP Wacken Europe afin d'imposer à tout projet le principe de leur préservation.

Ce principe est complété par l'identification des arbres à préserver en tant qu'arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer, au règlement graphique du PLU. Une disposition particulière est inscrite au règlement écrit afin de garantir une distance entre les arbres préexistants et les futurs bâtiments. À titre expérimental, elle est fixée à 4 m depuis la couronne des arbres identifiées au règlement graphique – Plan de zonage.

L'évolution réglementaire proposée par ailleurs, imposera au porteur de projet de respecter une implantation des façades donnant sur l'avenue Herrenschmidt et la rue Richard Strauss dans une bande d'implantation de 0 à 10 m depuis l'espace public. Cette disposition vise à :

- préserver le patrimoine arboré existant en bordure Nord et Est du site et d'en garantir sa pérennité, tant en phase travaux, qu'une fois le projet réalisé ;
- structurer la transition entre espace public et espace privé le long de l'avenue Herrenschmidt.

Les autres arbres d'arbres constituent des arbres d'alignement sur le domaine public (rue Herrenschmidt et avenue Schützenberger), dont la gestion relève de la compétence de la Ville de Strasbourg. Ils seront préservés dans le cadre de l'opération de requalification.

Par ailleurs, le bâti devra être implanté de façon à garantir des ouvertures au Sud, au Nord Est et Nord-Ouest du site. Leur aménagement devra être conçu de manière à :

- conforter les continuités écologiques ;

- préserver des perspectives visuelles ;
- renforcer le maillage des liaisons douces.

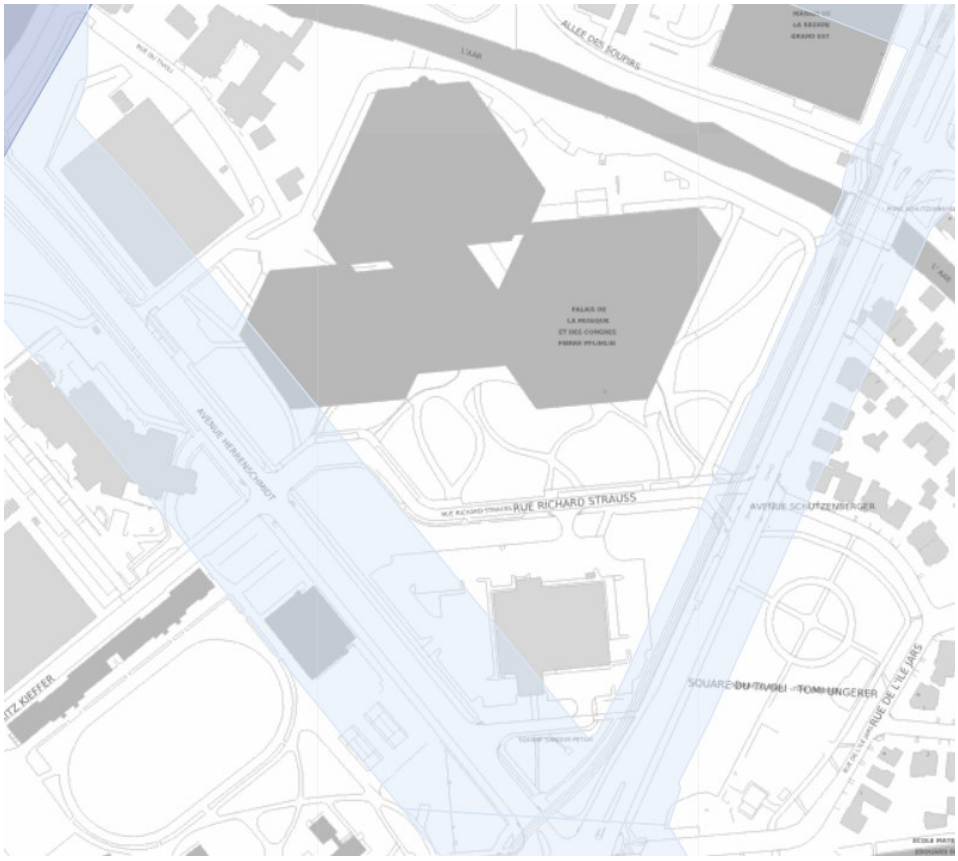
Enfin, le site est localisé au sein de la Ceinture verte.

A ce titre, une exigence supplémentaire est attendue en matière de végétalisation, dans le respect du dispositif réglementaire créé dans le cadre de la présente procédure :
- la part de pleine terre ainsi que le Coefficient de biotope par surface (CBS) exigés sont augmentés (cf. volet Ceinture verte du présent dossier). Le projet devra comporter au minimum 25 % d'espaces aménagés en pleine terre et atteindre un CBS de 50 % ;
- l'emprise au sol des constructions est limitée à 65 % de l'unité foncière ;
- en cas d'imperméabilisation supplémentaire éventuelle du sol, elle devra être compensée sur site ou au sein du périmètre de la Ceinture verte.

2. Santé environnementale

En matière de qualité de l'air, le site à requalifier est concerné par les zones de surveillance inscrites au plan de vigilance du PLU :
- le long de la rue Herrenschmidt ;
- le long de l'avenue Schutzenberger.

Les dispositions définies au règlement écrit (article 1- alinéa 8 et article 2 – alinéa 20 des dispositions applicables à toutes les zones) ainsi qu'à l'OAP thématique Air Climat Énergie s'y appliquent.



Extrait du plan de vigilance – Enjeu qualité de l'air : zone de surveillance identifiée en bleu

A ce titre, tout projet aura à respecter les dispositions réglementaires inscrites au PLU en vigueur depuis août 2021, pour limiter l'exposition des populations aux émissions de pollution liées à la circulation, au sein de la zone de surveillance.

Les dispositions concernant la qualité de l'air permettront par ailleurs, d'apporter une réponse complémentaire à la réglementation nationale en matière d'isolation phonique, pour limiter les nuisances acoustiques.

3. Compatibilité de la qualité du sol et du sous-sol avec l'usage projeté

En l'état actuel des connaissances, le site n'a pas été occupé par une activité susceptible d'avoir porté atteinte à la qualité des sols et sous-sols. Il reviendra toutefois au porteur de projet de confirmer cet état des lieux dans le cadre de son état initial.

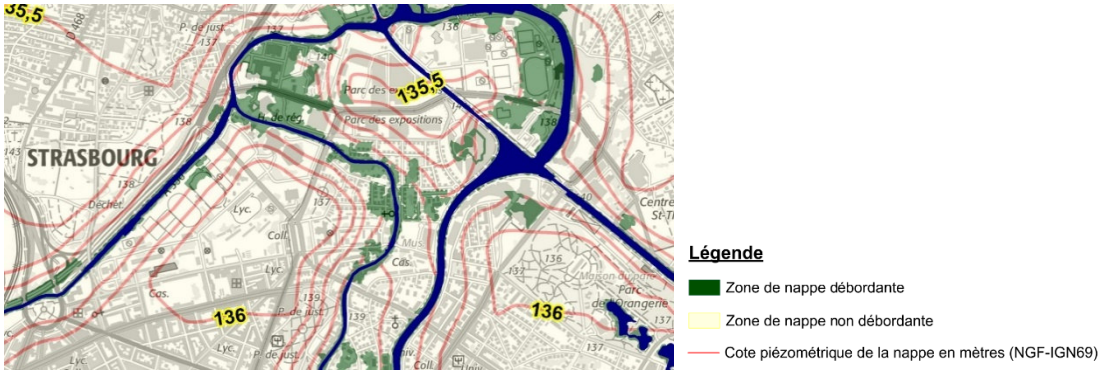
L'usage projeté le plus sensible est l'habitat. Par principe de précaution, il est proposé de fixer une restriction d'usage visant à interdire les établissements accueillant une population sensible.

Une restriction d'usage est inscrite au plan de vigilance sur le site à requalifier à cet effet.

4. Sécurité publique

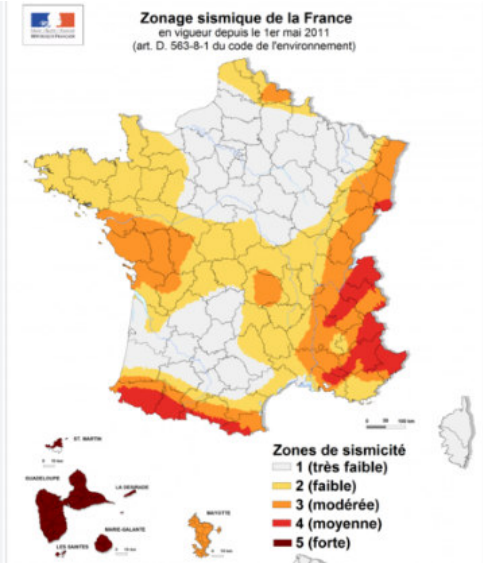
Le secteur n'est pas concerné par un risque technologique, ni par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau.

Il est, cependant, concerné par un phénomène de remontée de nappe non débordante au regard du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg, adopté par arrêté préfectoral en avril 2018.



Le PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg élaboré par les services de l'Etat n'interdit pas la réalisation de sous-sols dans les secteurs concernés par les phénomènes de remontée de nappe non débordante. Cependant, il est rappelé que le PPRI fixe les conditions de réalisation que le porteur de projet aura à respecter dans le cadre de l'autorisation de droit des sols.

Comme sur l'ensemble de l'agglomération strasbourgeoise, le risque de sismicité (zone 3) existe sur le site. La réglementation nationale parasismique en vigueur devra être respectée à ce titre.



Zonage sismique de la France

Enfin, en l'état actuel des connaissances, le site n'est pas concerné par des risques liés à la présence de cavités ou de galeries souterraines.

<u>Présentation du parti d'aménagement retenu :</u>

Le parti d'aménagement souhaité par la Ville de Strasbourg vise à :

- optimiser l'usage du foncier et inscrire le projet dans la logique de gestion économe du foncier ;
- inscrire la requalification du site dans son environnement proche, tant en matière d'équilibre entre espaces bâtis et espaces de nature en ville, qu'en terme d'organisation urbaine ;
- redonner une structuration plus urbaine à ce site à la croisée de la Place de Bordeaux et des rues Herrenschmidt, Richard Strauss et de l'avenue Schützenberger, en cohérence avec l'organisation historique de la Neustadt voisine ;
- créer un espace végétalisé ouvert au public au cœur du site ; Ce dernier devra comporter une partie de pleine terre et contribuer ainsi au cycle de l'eau, à la biodiversité et au bien-être de la population. Il devra être composé des trois strates et d'essences locales et diversifiées afin de constituer un espace complémentaire (pas japonais) de nature en ville, dans le prolongement de la Trame verte et bleue ;
- répondre aux besoins de logements, tout en recréant une offre hôtelière et développant de l'hébergement étudiant, dans un secteur à proximité d'équipements structurants, d'activités économiques et bien desservis par les transports ;
- garantir une accessibilité tous modes, en veillant à favoriser le maillage des liaisons douces, l'accessibilité aux transports en commun structurants et organisant l'accès VL ;
- renforcer l'offre de services et commerces de proximité pour les habitants et les salariés du quartier.

Au regard de ces objectifs, il est proposé de compléter le PLU (règlement et OAP métropolitaine Wacken Europe) avec les éléments suivants :

- les éléments naturels préexistants sont pris en compte dans le parti d'aménagement : les alignement d'arbres situés sur l'espace public ainsi que les arbres isolés en bordure immédiate du site seront préservés. Les constructions devront quant à elle respecter une distance suffisante permettant leur bon développement. Les arbres isolés à préserver sont

repérés au règlement graphique et une disposition particulière est inscrite au règlement écrit pour imposer une distance de 4 m depuis la couronne des arbres identifiés ;

- les alignements d'arbres préexistants sur l'espace public devront être préservés. Ils sont identifiés, à ce titre, dans l'OAP sectorielle, sur le schéma de principe du site Mercure ;

- l'espace central sera aménagé en partie en pleine terre de façon à offrir un nouvel espace ouvert au public, qui rend également des services écosystémiques (infiltration des eaux pluviales, création d'une oasis de fraîcheur, espace favorable à la biodiversité ordinaire, paysage et cadre de vie, …). Ce principe est indiqué à l'OAP sectorielle ;

- la hauteur des constructions sera variée, afin de favoriser la diversité architecturale, d'éviter une silhouette urbaine rectiligne, tout en répondant aux exigences en matière d'optimisation foncière : le règlement précise qu'un seul bâtiment signal/repère (bâtiment A sur l'illustration ci-après) pourra atteindre la hauteur maximale et que les 4 autres bâtiments devront présenter une hauteur différenciée de moindre importance. Ces principes d'organisation de la volumétrie sont détaillés à l'OAP sectorielle pour illustrer les attentes de la Ville en termes d'insertion des constructions dans leur environnement. Les bâtiments situé en bordure Nord du site pourront atteindre une hauteur respective de R+17 (bâtiment A), R+13 (batiment B) et R+. Le bâtiment D en bordure Ouest ainsi que celui en bordure Est (bâtiment E) devront présenter un principe de « double épannelage » des hauteurs allant de R+5/R+6 à R+9/R+10 en termes d'ordre de grandeur. Ce principe vise à garantir une panaroma urbain non uniformisé et à concevoir des batiments comportant des espaces de vie extérieurs donnant sur l'espace végétalisé situé au cœur du site;

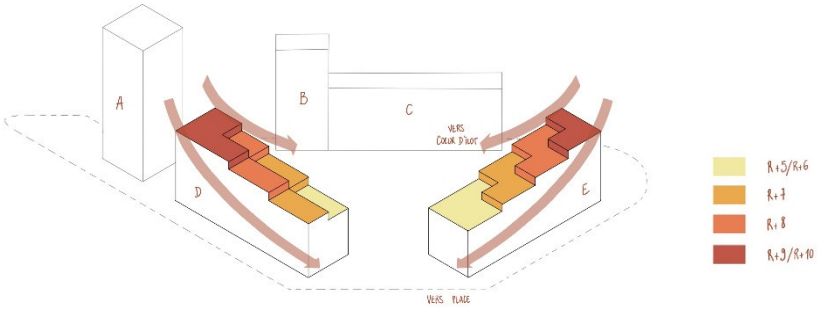


Illustration des principes concernant la hauteur différenciée et leur épannelage
Extrait de l'OAP métropolitaine « Wacken Europe » - Source Eurométropole de Strasbourg

- les bâtiments seront implantés en bordure du site, selon une bande d'implantation de telle manière à garantir une distance suffisante entre les constructions et les arbres identifiés et à structurer l'espace public, dans le respect de l'organisation urbaine historique de la Neustadt ;

- l'implantation des bâtiments parallèlement aux voies publiques qui bordent le site à requalifier, sera privilégiée. Une bande d'implantation est définie au règlement écrit de manière à garder de la souplesse quant à l'implantation des bâtiments ;

- l'élargissement projeté en bordure Est de la rue Herrenschmidt n'étant plus d'actualité, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé (ER) CEN15. Les futurs bâtiments contribueront à la structuration de la voie publique, en complément de l'alignement d'arbres existants. Cette organisation participe à la création de l'espace centrale végétalisé ;

- le site est classé en zone UD2, zone mixte destinée aux projets de requalification urbaine, comportant une part d'espace de pleine terre. La programmation souhaitée est précisée au sein de l'OAP Wacken Europe afin d'y développer une mixité fonctionnelle qui conforte le concept de « Ville du quart d'heure » ;

- l'offre en stationnement devra répondre aux exigences du PLU. Le stationnement automobile devra être géré en sous-sol, afin de bénéficier d'espace de vie et d'animation de cet îlot. L'OAP sectorielle est complétée pour rappeler que les dispositions du PPRI être prises en compte dans les projets quel que soit le type d'aléa. Le site Mercure est concerné pour sa part par des phénomènes de remontée de nappe non débordante. Le PPRI permet l'aménagement de stationnement en sous-sol sous réserve de dispositifs constructifs adaptés L'accès véhicule sera uniquement possible depuis la rue Richard Strauss. Un emplacement réservé (ER) CEN20 est créé pour matérialiser la voie d'accès unique dédiée aux véhicules ;

- les exigences en matière de production d'énergie renouvelable et d'approvisionnement en chaleur seront à respecter, de manière à inscrire le projet de requalification dans les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de transition énergétique.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique (cf. pièce extrait du règlement graphique – plan de zonage) :
- créer une zone UD2, autorisant une hauteur maximale des constructions à 56mHT sur le site à requalifier ;
- identifier les arbres isolés à préserver en bordure du site en tant qu'arbres ou groupe d'arbre à conserver ou à créer ;
- supprimer l'ER CEN15 sur la bordure nord-est de l'avenue Herrenschmidt ;
- inscrire un nouvel emplacement réservé ER CEN20 en lieu et place de la voie d'accès au parking actuel de l'hôtel Mercure, sur une largeur d'emprise de 6 m.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
CEN	15	Elargissement de l'avenue Herrenschmidt, notamment pour le prolongement du tramway.	Eurométropole de Strasbourg	~~107,57~~ 46,54
CEN	20	Création d'une voirie d'accès au projet de requalification du site Mercure depuis la rue Richard Strauss	Eurométropole de Strasbourg	0,78

*****_superficie donnée à titre indicatif_

Il est proposé de compléter le règlement écrit avec les dispositions sur :
- l'implantation des nouvelles constructions ;
- le recul de 4 m à respecter depuis les arbres repérés comme « arbres ou groupement d'arbres à conserver » au règlement graphique ;
- le principe de hauteur diversifiée des nouvelles constructions.

Il est proposé de compléter l'OAP métropolitaine Wacken Europe pour y intégrer des principes d'aménagement propres à la requalification du site Mercure.

Le site Mercure est par ailleurs compris dans le périmètre de la Ceinture verte. A ce titre, les évolutions réglementaires liées à la Ceinture verte concernent également le périmètre du projet de requalification du site Mercure.

Le dispositif réglementaire dédié à la Ceinture verte fait l'objet d'une présentation spécifique au sein du présent dossier.

Il est à noter que l'OAP est également modifiée pour tenir compte des évolutions du parti d'aménagement concernant le projet Archipel 2. Le nouveau parti d'aménager est compatible avec les orientations portées par le PLU et l'OAP sectorielle. Les ajustements proposés vise à faire figurer les nouveaux éléments de programme validés au sein de l'OAP, pour garantir une meilleure articulation et lisibilité entre planification et projet urbain.



Illustration du nouveau parti d'aménagement du projet Archipel 2

126. Commune de STRASBOURG – Quartiers du Neudorf et du Port du Rhin - Évolution du Plan Guide et des restrictions d'usage (RU) sur le secteur de la ZAC Deux-Rives

a. Présentation – Explications – Justifications

Le présent point de modification vise à :

- traduire au sein du PLU, les évolutions du Plan guide qui définit les orientations de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) ;
- apporter une attention particulière aux enjeux de santé environnementale et de sécurité publique, dès la phase de planification, pour les usages plus sensibles que l'usage d'activités portuaires historiques. Cela concerne l'habitat et les établissements accueillant des populations sensibles.

Rappel du contexte

La ZAC des Deux Rives est l'un des projets phares d'urbanisation du territoire sur l'axe entre Strasbourg et Kehl. La ZAC se développe sur un périmètre de 74 ha composé d'anciennes friches portuaires et industrielles, sur plusieurs sites :

- citadelle ;
- starlette ;
- coop ;
- port et Rives du Rhin.



Localisation des différents sites de la ZAC Deux Rives – Source : SPL Deux Rives

A l'échelle de l'agglomération, elle participe au développement urbain dans une logique de « construction de la ville sur la ville » et de gestion économe du foncier. Elle vise également au

renforcement des relations franco-allemandes et à l'affirmation de Strasbourg comme capitale européenne.

Ce projet a été esquissé dès 2011 dans le cadre des études de Schéma Directeur en partenariat avec le Port Autonome de Strasbourg et la Ville de Kehl. Engagées par l'Eurométropole de Strasbourg, les études de plans guides ont été poursuivies par la SPL des Deux Rives, concessionnaire de la ZAC, à laquelle la collectivité a confié la mise en œuvre du projet.

Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le dossier de création de la ZAC des Deux Rives puis a attribué en 2015 la concession d'aménagement à la Société publique locale « SPL Deux-Rives ». La SPL est concessionnaire de l'opération d'aménagement et maître d'ouvrage de l'ensemble du projet, tant sur les ouvrages d'infrastructure que sur les espaces publics.

En 2017, le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC des Deux Rives ainsi que le programme des équipements publics de la zone.

En septembre 2020, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont entrepris un processus de reprise du projet de la ZAC des Deux Rives avec de nombreux séminaires et comités de pilotage qui ont permis d'identifier les évolutions que les collectivités souhaitent apporter au projet.

Cette démarche a abouti à une évolution du Plan guide de la ZAC, validée par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg en janvier et février 2022.

Présentation des évolutions du Plan guide

Par le biais de ce nouveau Plan guide, l'Eurométropole et la Ville de Strasbourg se sont engagées dans un modèle de développement social urbain sur le secteur des Deux Rives et du Rives du Rhin plus inclusif, plus durable, davantage tourné vers les habitants.

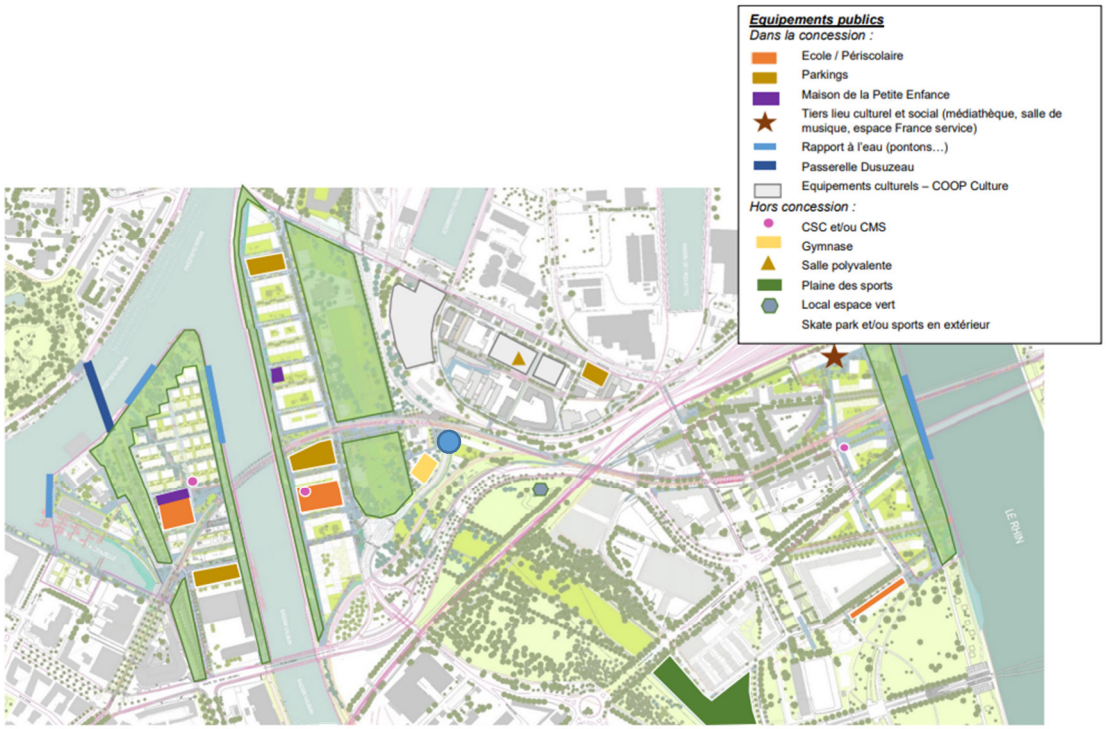
Permettre une meilleure qualité de vie au quotidien, que ce soit tant par les services, commerces et équipements proposés aux habitants, que par la place de la nature dans ce secteur en devenir, constitue une ambition centrale du nouveau projet.

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent que ce projet s'intègre dans les quartiers existants, crée une unité où les valeurs de vivre-ensemble, transformation écologique et équité territoriale dominent. Il s'agit de donner à ce nouveau morceau de ville toutes les chances d'une intégration sociale et urbaine réussie, et de favoriser la cohésion entre nouveaux et anciens quartiers, en particulier celui du Port du Rhin.

A l'échelle du projet, les objectifs initiaux restent garantis, à savoir :
- répondre à un enjeu transfrontalier en créant un lieu « urbain » corrélé avec l'Allemagne ;
- concevoir un projet territorial en envisageant une relation nouvelle entre la ville et l'eau ;
- développer une stratégie urbaine et économique en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes et en contribuant à la reconversion ou à la valorisation de sites qui, pour certains, sont associés à des activités portuaires et industrielles ;
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine en s'appuyant sur le tram comme axe de développement et de désenclavement des territoires.

Les évolutions du projet s'inscrivent dans les objectifs suivants :

- tendre vers une meilleure équité territoriale, que ce soit en termes de programmes inclusifs, de diversité de logements, d'une offre en logements abordables, de la gestion des espaces ou d'une approche genre et ville ;
- développer des quartiers « vivants et à taille humaine » en ajustant la densité, en réduisant la taille des ilots et en développant des commerces, services et équipements publics de proximité ;
- s'inscrire dans la résilience climatique à travers une approche bioclimatique des logements, des projets innovants, des quartiers démonstrateurs, la désimperméabilisation, la végétalisation, l'usage de matériaux biosourcés ;
- relancer le débat public avec le quartier du port du Rhin et la coopération avec Kehl.



Situation des principaux équipements publics au sein de la ZAC Deux Rives

Selon le nouveau Plan guide, la ZAC doit accueillir à termes environ 3 700 logements, environ 95 000 m² dédiés à l'activité économique et environ 32 000 m² d'équipements et services publics.

Ainsi, il est proposé de faire évoluer l'OAP métropolitaine « Deux Rives » afin d'y intégrer les évolutions du plan guide et les décliner dans les objectifs et principes d'aménagement inscrits au PLU. Il s'agit de :

- renforcer la prise en compte des enjeux liés au changement climatique et à la transition énergétique ;
- mettre en avant les enjeux de continuités écologiques à préserver et à restaurer ;
- développer le logement abordable tout en garantissant une bonne insertion des constructions dans leur environnement
- favoriser l'inclusion des habitants du Port du Rhin et des futurs quartiers par le biais de l'urbanisme transitoire et l'habitat participatif ;
- articuler futur quartier et mobilités, en termes de déplacements de courtes distances mais aussi en s'appuyant sur la proximité du Port en ce qui concerne la logistique ;

- mettre en valeur le patrimoine urbain existant lorsque son état permet de le « ré-exploiter » de façon pérenne ou transitoire ;
- développer un quartier qui regroupe habitat, emploi, services et commerces de proximité, équipements publics pour répondre aux besoins du quartier mais aussi d'échelle métropolitaine ;

Evolutions du PLU en lien avec la mise en œuvre du plan guide

En lien avec les services de l'Eurométropole de Strasbourg et ceux de l'État, la SPL travaille à assurer une qualité de vie et d'habitat pour l'ensemble des futurs habitants et usagers qui viendront fréquenter ou s'installer dans ce nouvel espace urbain de l'agglomération strasbourgeoise.

Ce travail passe, entre autre, par la programmation et/ou la réalisation d'aménités telles que la mise en œuvre d'espaces publics de qualité (parcs, jardins, rues, promenades…), la construction d'établissements d'enseignement ou destinés à la petite enfance (crèches, écoles maternelles, élémentaires, collège...).

Le passé historique des sites ainsi que la proximité du port fluvial de Strasbourg impliquent une prise en compte particulière des problématiques environnementales notamment celles liées à la santé environnementale et à la sécurité publique. Il s'agit d'un préalable avant toute évolution du PLU.

L'enjeu consiste à appréhender le plus en amont, dès la conception des projets d'urbanisation et la phase de planification, les problématiques de qualité des sols, mais aussi de qualité de l'air, de nuisances acoustiques ou encore de risques naturels ou technologiques. Il s'agit de vérifier que les sites en question sont adaptés aux usages projetés, avant même de les autoriser au niveau du document de planification.

Les leviers d'actions de la collectivité et de la SPL sont multiples. Ils correspondent notamment aux principes suivants :
- l'articulation urbanisme / déplacements, socle du projet d'aménagement de la ZAC ;
- la place de la nature en ville ;
- la compatibilité de la qualité des sols avec les usages projetés et l'arrivée de nouvelles populations ;
- la mise en œuvre de partis d'aménagement ou architecturaux en lien avec la qualité de l'air.

Plusieurs évolutions sont proposées au sein du PLU afin :
- d'identifier des sites d'implantation d'équipements publics pour répondre aux besoins de la population, après avoir vérifié que la compatibilité du site avec l'usage projeté, au titre de la circulaire ministérielle du 8 février 2007 sur les établissements recevant un public sensible ;
- d'autoriser l'habitat, après avoir menées les études nécessaires et fixer les restrictions d'usage adaptées pour garantir les enjeux de santé publique, en lien avec la qualité des sols.

Évolution d'une restriction d'usage à destination d'établissement recevant des publics sensibles

La modification n° 3 s'est attachée à définir les sites adaptés pour y implanter des établissements recevant des publics sensibles, en fonction de l'avancée des études et de la validation des expertises par les services compétents.

La démarche a été menée en cohérence avec les principes énoncés au point 12 « Mise à jour des Restrictions d'usages (RU) liées aux Sites et sols pollués (SSP) » de la partie I. Environnement-sous-partie Santé et sécurité publiques.

Elle se base sur la circulaire ministérielle du 8 février 2007 qui précise la méthodologie suivante pour les établissements sensibles en projet :

- la construction de ces établissements doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels ;
- toutefois, compte tenu de contraintes urbanistiques ou sociales, il peut advenir qu'un site alternatif non pollué ne puisse être choisi. Une telle impossibilité mérite néanmoins d'être étayée par un bilan des avantages et inconvénients des différentes options de localisation.

La SPL Deux-Rives a engagé début 2019 une étude à l'échelle des espaces non bâtis du projet urbain, conformément à la méthodologie de la circulaire du 8 février 2007. Cette étude recoupe les résultats sur la qualité des sols avec d'autres éléments tels que les périmètres de sécurité, le plan de prévention du risque inondation, la qualité de l'air, le fonctionnement urbain, les niveaux de bruit, la proximité avec les transports en commun, les conditions d'accès…

C'est sur cette base que la SPL Deux-Rives a sollicité la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg pour traduire réglementairement au PLU, les sites susceptibles d'accueillir des établissements recevant un public sensible au PLU. Ces évolutions ont été réalisées pour plusieurs sites :

- sur la base des études et expertises réalisées par un bureau d'études spécialisés ;
- sous condition de la mise en place de prescriptions adéquates.

Cette démarche vise à identifier en amont de la conception des projets de construction, les espaces les plus adaptés pour y créer des établissements accueillant un public sensible. Cela permet de répondre aux besoins d'équipements scolaires et d'accueil petite enfance pour les futurs habitants tout en assurant les enjeux liés à la santé et à la sécurité publiques.

L'approche combinée a permis de mettre au jour un ensemble de sites propices à l'accueil d'usages sensibles, dans différents secteurs.

Dans ce cadre, plusieurs espaces restreints au sein de la ZAC ont été définis dans le cadre de la modification n° 3 du PLU.

La présente modification n° 4 du PLU vient compléter le dispositif et s'attache à définir un site adapté pour la création de deux établissements recevant un public sensible :
- **l'un sur le secteur Citadelle Nord ;**
- **l'autre sur le site de l'ancienne Cour des Douanes.**

Par ailleurs, le site dit du Triangle au sein du secteur Stralette fait l'objet d'une restriction d'usage permettant de garder la mémoire des expertises réalisées en matière de qualité des sols et sous-sols.

1. Inscription d'une restriction d'usage au sein du secteur Starlette – site du Triangle

a. Exposé des motivations

Un premier site identifié se localise en position centrale au Sud de la Coop, entre Starlette à l'ouest et Port et Rives du Rhin à l'est. Il est desservi par le tramway (ligne D) dont l'arrêt StarCoop est situé à moins de 300 m du futur équipement.



Localisation du site du Triangle, au Sud de la Coop

Dans le cadre des échanges entre la Collectivité européenne d'Alsace, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, ce site a été, un temps, identifié pour l'implantation d'un collège en lien avec le développemnt urbain de l'axe Heyritz Kehl.

Néanmoins les études préalables et la phase de consultation des autorités et personnes publiques associées et partenaires comme le PAS ou le GUP ont démontré que le site n'était pas le plus adapté à l'implantation d'un collège.

Aussi, la création d'un zonage dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (UE1a) est retiré du dossier. Le zonage actuel UDz5 est maintenu.

La mémoire des études concernant la qualité du sol et du sous-sol qui ont été réalisées est conservée au travers de la restriction d'usage inscrite au plan de vigilance. Elle est présentée ci-après et devra, le cas échéant être reprise en fonction de l'usage qui sera finalement décidé sur ce foncier.

b. Mise en place d'une restriction d'usage au regard de la qualité des sols et sous-sols

D'un point de vue de la santé environnementale et de la sécurité publique, les études préalables ont été réalisées pour évaluer si le site est adapté pour créer un équipement recevant un public sensible, usage qui implique le plus de précautions quant à la qualité des sols.

Ainsi, les études préalables ont été menées sur l'hypothèse de l'implantation d'un établissement scolaire. A l'échelle de la ZAC, un bilan avantages/inconvénients a été réalisé pour évaluer si

le site qui pouvait être adapté à l'accueil d'enfants et adolescents, au titre de la législation en vigueur.

Un argumentaire global est présenté de façon détaillé dans le rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux-Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau ».

Le tableau synthétique présentant le « bilan avantages/inconvénients », ainsi que l'extrait de ce rapport, sont exposés, ci-après.

CRITÈRES	TRIANGLE
Lot(s) étudié(s)	Triangle (parcelle HW 201)
Disponibilité des terrains	Terrain du PAS actuellement non bâti et sur lequel aucun projet n'est envisagé
Proximité des transports en commun (tram, bus, piste cyclable)	La ligne de tram D passe en bordure Nord du site. Futur arrêt de tram Starcoop à environ 200 m au Nord-Ouest du site. Arrêt de bus Capitainerie et Coopérative à environ 350 m au Nord / Nord- Est. Piste cyclable en bordure Nord du site, le long de la voie de tram.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la future rue du Péage qui sera en bordure Ouest du site. Rue du Petit Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) à 250 m à l'Est. Route du Rhin (environ 27 000 véhicules /j en 2017 à la hauteur de la rue de Budapest) à 80 m au Sud. Rue de la Coopérative (aucun comptage de véhicule disponible) à 65 m au Nord-Est. Ligne ferroviaire de Fret en bordure Sud.
Accessibilité du site	+++
Proximité avec des sites industriels en activité	• Station-service à 60 m au sud - en activité (latéral hydraulique) • Station de lavage à 150 m au Sud Ouest - en activité (latéral hydraulique) • Ateliers technique du PAS à 130 m au Nord - en activité - atelier de réparation/entretien des véhicules et des machines • Entreprise Chalot à 170 m à l'Est - en activité - transport et déconditionnement (transfert de matériaux pulvérulent de big bag en camion citerne)
Proximité de zones à risques / SUP	Site dans la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI par submersion. Site inclus en partie dans une servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

CRITÈRES	TRIANGLE
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • M2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5): • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel. Une simulation ATMO GRAND EST (2017) a été réalisée pour évaluer l'impact de 3 projets d'architecture d'une école en limite ouest du secteur Triangle à proximité de la rue du Péage à l'emplacement où celle-ci passe sous le pont du tram (projet initial où il est maintenant envisagé la mise en place d'un gymnase). Cette étude qui prenait alors en compte la future rue du Péage a montré que cette future rue qui est située dans une tranchée, induit un effet canyon qui limite la diffusion des polluants, permettant ainsi une moindre exposition d'un ETS sur cette zone. Les concentrations attendues en PM10, NO2 sont bien inférieures aux
	objectifs de qualité de l'air et/ou aux valeurs limites réglementaires. Une simulation ATMO GRAND EST (2018) a été réalisée pour évaluer la qualité de l'air aux abords d'un projet d'école dans le secteur Starlette Sud. La simulation de la qualité de l'air permettait de montrer que cette future école devrait se situer à bonne distance des principales sources d'émissions polluantes de la zone d'étude et, par conséquent, elle sera exposée à des concentrations polluantes proches du fond de pollution urbain. Les concentrations attendues en PM10, NO2 sont bien inférieures aux objectifs de qualité de l'air et/ou aux valeurs limites réglementaires. Les études d'ATMO Grand Est sont présentées en Annexe 1.
Exposition au bruit	Le nord du site est légèrement impacté par le bruit ferroviaire (tram). Site hors zone de bruit industriel. Site impacté par le bruit du transport routier.
Historique des activités sur le site	Site qui n'a pas fait l'objet d'une exploitation industrielle au cours du temps, uniquement des dépôts de matériaux dans le cadre des travaux dans le secteur (ligne de Tram notamment). Aucun site BASIAS, BASOL, ni SIS.
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superfcielles et souterraines de la ZAC DEUX RIVES - Secteur Petit Rhin - Lots ST11 à ST15 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V1 du 23/01/2018. • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES - STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour implantation d'un collège et/ou d'un ETS au sens large - zone Triangle - V3 du 03/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • 9 sondages de sols à environ 3,5 m de profondeur ; • 7 piézairs et 2 campagnes de gaz du sol ; • 1 campagne de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Pas de travaux de dépollution réalisés à ce stade.

Qualité environnementale du sol/sous-sols	Impacts fréquents dans les sols en HC, HAP et métaux. Impacts ponctuels en CAV et PCB. Présence de déchets dans les terrains sur la partie Nord-Est. Teneurs globalement peu significatives dans les gaz du sol. Absence d'impact sur les eaux souterraines.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Recommandation par principe de précaution de traiter les zones les plus impactées : • TG14 (HC et HAP) • TG8 (BTEX et HAP) • TG9 (BTEX)
Synthèse	**Très bonne accessibilité.** **Site en zone de PPA, mais la qualité de l'air reste conforme au reste de l'agglomération.** **Peu d'activité potentiellement polluantes et de sources de pollution au droit du site, mais présence d'impacts sur les milieux.** **Site compatible sanitairement avec l'usage d'ETS au sens large,**

La synthèse des conclusions de l'étude de sols est la suivante :

L'emprise dite « Triangle » sise entre **la route du petit Rhin et la rue du Péage à STRASBOURG** présente des contaminations concentrées en hydrocarbures.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées, devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- le traitement des zones de pollutions concentrées notamment celles identifiées TG8, TG9 et TG14 ;
- la construction sur vide-sanitaire ;
- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude d'avril 2022 : Analyse des risques sanitaires pour un usage de Collège – Archimed Environnement – Réf. D2021-058 ; étude de mai 2022 : Mise à jour des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – Archimed Environnement – Réf. D2021-058), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site.

- sont admis :

- la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
  - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
  - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

  Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
- tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

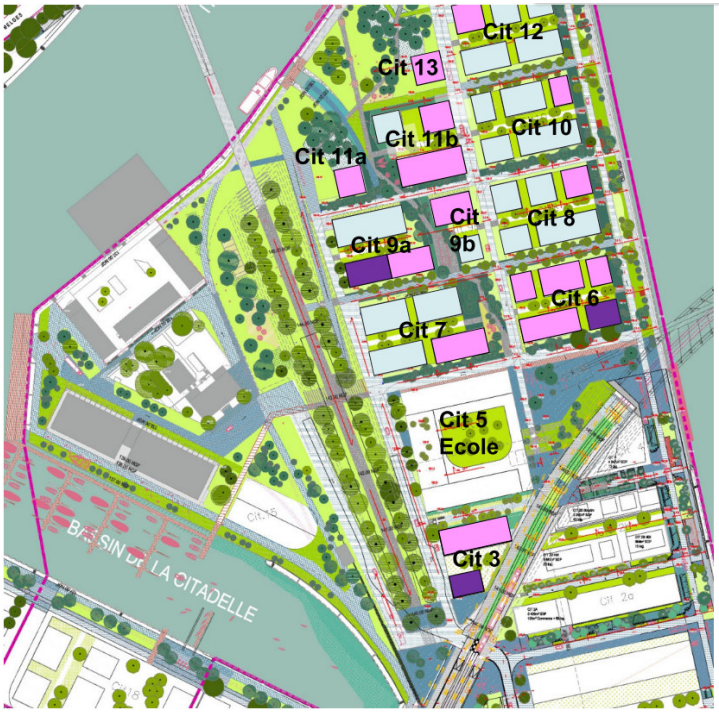
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.
  - La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
  - La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

c. Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 15] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

2. <u>Implantation d'un établissement recevant un public sensible - Secteur Citadelle Nord – Lot 5</u>

L'emprise du lot 5 sur le secteur CITADELLE-NORD à Strasbourg a été identifié pour y implanter une école. Préalablement à la définition de ce site des études environnementales ont été menées, conformément à la méthodologie de la circulaire du 8 février 2007.



Plan de situation du lot 5 de Citadelle Nord

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

CRITÈRES	CITADELLE NORD-EST
Lot(s) étudié(s)	Lots ayant fait l'objet d'un dossier de récolement de travaux de dépollution : Lots CIT3 / CIT4 / CIT5 / CIT6 / CIT8 / CIT10 / CIT12 / CIT13 / CIT14 Les autres lots du secteur sont exclus à ce stade.
Disponibilité des terrains	Disponibles
Proximité des transports en commun (tram, bus, cyclable)	La ligne de tram D passe à proximité de la limite Sud du secteur. Futur arrêt de tram Citadelle à environ 90 m (lot CIT 3) à 400 m (CIT14) au Sud-Ouest. Arrêt de bus Aristide Briand à environ 475 m (lot CIT 3) à 780 m (CIT14) au Sud-Sud Ouest et arrêt Dunkerque à environ 600 m de l'entrée du secteur. Piste cyclable le long de la voie de tram en bordure Sud du secteur.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la rue de Sarajevo et rue de Nantes, ou par la route du Rhin. Route du Rhin (environ 17 700 véhicules/j en 2017) entre 300 m au Sud de l'entrée du secteur (CIT3 / CIT4) et 600 m du lot CIT 14. Quai des belges entre 190 m (lot CIT14) et 400 m (lots CIT3 /CIT4) au Nord de l'autre coté du bassin.
Accessibilité du site	++
Proximité avec des sites industriels en activité	• SATI entre 150 m (lots CIT3 / CIT4) et 400 m (lot CIT14) au Sud dont l'extension récente a été autorisée en tenant compte du changement d'usage du secteur et de l'accueil de logements, • site du PAS à environ 250 m au Nord-Ouest ou Sud-ouest selon les lots. Bureaux et ateliers techniques avec des sources potentielles de pollution enterrées mais en aval hydraulique du site. Les terrains de surface sont imperméabilisés ou pavés empêchant des éventuels risques liés à l'envol de poussières.

CRITÈRES	CITADELLE NORD-EST
Proximité de zones à risques / SUP	Hors zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI parsubmersion. Site dans un périmètre de protection des monuments historiques, des sites classés et inscrits.
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2017-2018 - moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM10 : secteur vert (< valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM2,5 : secteur vert-jaune (> valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • Benzène : secteur vert (< objectif qualité air) • qualité de l'air identique au bruit de fond de l'agglomération Carte stratégique de la qualité d'air de l'EMS (valeurs moyennes sur 5 ans pour le NO2, PM10 et PM2,5) : • zone de dépassement de seuils OMS comme toute l'agglomération (dû essentiellement au PM2,5) • pas de dépassement réglementaire avéré ou potentiel
Exposition au bruit	L'extrême Sud du secteur est légèrement impacté par le bruit ferroviaire (tram). Site hors zone de bruit industriel. Impact léger du bruit routier en bordure Ouest du site.
Historique des activités sur le site	Le site a été très convoité par les industriels depuis l'aménagement des bassins Vauban et Citadelle. Plusieurs entreprises et types d'activités s'y sont succédées depuis 1920 : activités charbonnières, activités du bois, occupation diverses pour du stockage (voitures, céréales, bennes, déchets non autorisés), services de la navigation. Ceci a conduit à l'existence de plusieurs sources potentielles de pollutions. Présence du site BASIAS ALS6705403 «Combustibles, importation, exploitation» ALVATER, Ex PERRIN Frères et CHALOT, recensé depuis 1965 pour des activités (terminées aujourd'hui) de dépôt de gaz (hors fabrication). Des informations sont également apportées concernant les dépôts de déchets de la société ALVATER. Aucun BASOL, ni SIS.
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DES DEUX RIVES - Secteur Citadelle Nord-Est - Lots CIT13 à CIT14 - Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires - V2 du 17/01/2018 ; • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES – STRASBOURG (67) - ZAC des Deux-Rives - Recherche de terrains pour un établissement sensible - secteur Citadelle Nord-Est - EQRS - V1 du 04/02/2020. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé : • près de 60 sondages de sols à environ 3 m de profondeur ; • 16 piézairs et 1 à 2 campagnes de gaz du sol; • 2 campagnes de prélèvements d'eau souterraines sur 2 ouvrages. Réalisation de travaux de dépollution : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX RIVES – STRASBOURG (67) - CITADELLE NORD-EST - Rapport de récolement des travaux au droit des lots CIT 3/4/5/6/8/10/12/13 et 14 - V0 du 28/11/2019. Lors des travaux il a été excavé 6 mailles impactées. 7 piézairs ont été posés en fin de travaux pour mieux caractériser les impacts résiduels.

CRITÈRES	CITADELLE NORD-EST
Qualité environnementale du sol/sous-sol	Etat du site avant travaux : Concentrations importantes en solvants chlorés sur deux zones : une zone restreinte sur la pointe nord et une zone plus étendue à l'ouest du secteur Citadelle Nord-Est (hors zone d'étude). Teneurs significatives en hydrocarbures, notamment en composés volatils (HCT, HAP, CAV), sur l'ensemble du secteur. Au droit de la zone de la présente étude, les impacts les plus importants se situent principalement au droit du lot CIT4, de la partie centrale du secteur et de la partie extrême Nord. La qualité chimique des terrains naturels sous-jacents est ponctuellement dégradée. Les résultats sur les gaz du sol sont globalement cohérents avec les composés détectés dans les sols au droit des ouvrages. Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les eaux souterraines. Après travaux, des impacts résiduels ont été mis en évidence dans les sols. Une caractérisation complémentaire des gaz du sol a été effectuée sur les bords de fouilles présentant les impacts les plus significatifs.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Toutefois, bien que les risques sanitaires soient acceptables dans un bâtiment sur pleine terre, en cohérence avec les conclusions de l'ARR pour des usages résidentiels et d'activité et par principe de précaution, des constructions sur vide sanitaire (ou sous-sol) sont recommandées sur l'ensemble du secteur. Ceci est notamment liés aux données issues des calculs d'incertitudes réalisés. Par ailleurs, certains terrains présentent des impacts plus significatifs dans les milieux sols/gaz du sol et seraient donc à éviter pour la réalisation d'un ETS sur la zone d'étude. Il s'agit des zones suivantes : • zone sud du secteur constituée par le sud du lot CIT 3 et par le lot CIT 4; • zone centrale du secteur constituée par le lot CIT8 et une partie du lot CIT6 ; • zone nord du secteur constituée par le lot CIT14 et une partie des lots CIT12 et CIT13. Ces zones sont présentées en Annexe 3.
Synthèse	**Bonne accessibilité. Hors zone à risque.**
	Eloigné de source de pollution atmosphérique et possédant une qualité d'air conforme au reste de l'agglomération. **Forte activité industrielle qui a impacté les milieux.** **Impacts résiduels au droit de la zone étudiée suite aux travaux de dépollution réalisés.** **Terrains compatibles sous conditions avec un usage d'ETS au sens large. Certains terrains sont cependant déconseillés pour cet usage.**
Potentialité pour un ETS	**+ à +++ selon les lots**

CRITÈRES	CITADELLE NORD-EST
Recommandations	**Constructiond'ETSàprivilégiersurleszonessuivantes(cf.Annexe3):** • **lot CIT5 (hors partie Est)** • **lot CIT6 moitiéSud** • **lot CIT10 et Sud du lot CIT12** • **Est du lot CIT 13** **Construire les bâtiments sur vide sanitaire.** **Recouvrir les sols de surface (au moins 30 cm de matériaux sains ou par un revêtement imperméable (béton, enrobé)).** **Réaliser des plantations de végétaux de consommation (si envisagées) dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol.** **Placer les arbres fruitiers (si envisagés) dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire.** **Placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants.**

Les conclusions de l'étude indiquent que l'état environnemental du Lot CIT5 est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion, pour traiter des contaminations concentrées en hydrocarbures :

- le traitement le bord de fouille de la maille CIT44 ;
- la construction sur vide-sanitaire ;
- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude de mai 2022 : Mise à jour des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – Archimed Environnement – Réf. D2021-058), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site

- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
  - La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

b. Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 15] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

3. Implantation d'un établissement recevant un public sensible - Secteur Ancienne Cour des Douanes

Le site dit de la « cour des douanes » sis 85 route du Rhin à Strasbourg dans le secteur Rives du Rhin Est (lots Ri6, Ri7 et Ri8) a accueilli depuis au moins la fin du XIXe siècle des installations douanières et un bassin en connexion avec le Rhin.



Localisation des lots Ri6 à Ri8 au sein du quartier Rives du Rhin Est

Les années 1950 correspondent à une période de réaménagement majeur du secteur (poste de douanes, Pont de l'Europe, voirie poids lourds, parking PL, poste de distribution…). Le site a ensuite été peu à peu abandonné à partir des années 2000, les premiers démantèlements (bâtiment des douanes et de la police) datant de 2009.

Si aucune activité industrielle majeure n'a été recensée sur le secteur, différentes sources potentielles de pollution des sols ont été identifiées : remblais divers, cuves de carburant enterrées et aériennes, atelier mécanique, zone de parking…

Un argumentaire global est présenté de façon détaillée dans le rapport Archimed n° D2021-058 version 1 du 9 février 2023 – SPL Deux-Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Rives du Rhin Est – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau ».

Les expertises réalisées par un bureau d'études spécialisé et leur validation auprès des services experts de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'État permettent de proposer une évolution des occupations autorisées sur le secteur Rives du Rhin, pour le projet d'implantation d'un pôle de formation accueillant notamment des publics sensibles, au sens de la circulaire du 8 février 2007.

Le projet se compose d'un pôle de formation et d'un pôle de compétence de l'ordre de 4000 m² construit en lien avec l'Allemagne, le Port industriel et le quartier du Port du Rhin. Il répond à la fois aux besoins des entreprises du Port en matière de formation à de nouveaux métiers et des jeunes du quartier. Le partenariat Franco-Allemand de ce centre de formation positionne l'équipement sur les Rives du Rhin à proximité immédiate du Tram.

À ce titre, la modification de l'indice de restriction d'usage qui s'applique actuellement sur l'emprise est nécessaire afin d'autoriser l'implantation d'un pôle de formation accueillant des publics sensibles.

Le tableau synthétique présentant le bilan « avantages/inconvénients », concernant le secteur Ri6, Ri7 et Ri8, ainsi que l'extrait de ce rapport, sont exposés ci-après :

CRITÈRES	RIVES DU RHIN EST – LOTS RI6, RI7, RI8
Lot(s) étudié(s)	Lots Ri6, Ri7 et Ri8
Disponibilité des terrains	Disponible
Proximité des transports en commun (tram, bus, cyclable)	La ligne de tram D passe à proximité de la limite Sud du lot. Arrêt de tram et arrêt de bus Port du Rhin à environ 280 m au Sud-Ouest. Piste cyclable le long de la voie de tram en bordure Sud du secteur.
Proximité de routes / voies ferroviaires	Accès par la route du Rhin et la route de l'Ile-des- Epis. Lignes ferroviaire de fret et de voyageurs en bordure Nord.
Accessibilité du site	++
Proximité avec des sites industriels en activité	Les sites industriels en activité les plus proches sont localisés à plus de 250 au nord du site de l'autre coté des voies ferrées.
Proximité de zones à risques / SUP	Site concerné par la zone de vigilance de la qualité de l'air à proximité des axes routiers, mais hors zone de dépassement réglementaire. Une partie du site est concernée par une susceptibilité très forte de galerie sur la parcelle. Hors zone de danger soumise à des dispositions particulières. Hors zone de PPRI par submersion. Site en zone de remontée de nappe non débordante de façon identique à une marge partie de la commune. Site concernée par une restriction d'usage Sites et sols Pollués : Indice de restriction d'usage 44 comprenant notamment : • L'interdiction d'établissements sensibles ; • L'obligation de recouvrir les sols par 30 cm de terres saines ; • L'obligation de cultiver des végétaux de consommation sous condition (bacs hors sol ou apport de 80 cm de terres saines ou fosses remplies de terres saines pour les arbres et arbustes) ; Proximité de servitude relative au chemin de fer. Servitude de visibilité sur les voies publiques. Site concerné par : • une servitude attachée aux réseaux de télécommunication posée en domaine public ; • une servitude attachée à l'alignement des voies nationales, départementales ou communales ; • un périmètre de servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité. Le site est concerné par la présence d'une ligne électrique haute tension (HTB) en bordure nord.
Qualité de l'air	ATMO Grand Est (2019 – moyennes annuelles) : • NO_2 : secteur vert/jaune (< objectif qualité France mais > aux nouveaux objectifs de l'OMS 2021) • PM10 : secteur vert (valeur égale ou très proche (dessus ou dessous) de la valeur recommandée par OMS et < objectif qualité France) • PM2,5 : secteur vert bleu (> valeur recommandée par OMS et < mais proche objectif qualité France) Site concerné par la zone de vigilance de la qualité de l'air à proximité des axes routiers, mais hors zone de dépassement réglementaire.
Exposition au bruit	La bordure nord du site est impactée par le bruit ferroviaire., mais le site n'est pas concerné par un bruit ferroviaire avec dépassement de seuil. Le site est très peu impacté par le bruit routier et le bruit industriel.
Historique des activités sur le site	De part sa localisation frontalière, l'emprise étudiée ou « Cour des douanes », a principalement été occupée pour un usage de contrôles aux frontières, depuis au moins la fin du 19ème siècle. Le site n'a jamais été occupé par des activités industrielles lourdes. Toutefois certaines sources de pollution ont été recensées en lien avec l'occupation douanière : remblais relatifs aux différents aménagements créés, parkings, cuves de FOD ou carburants en extérieur ou dans le bâtiment au Nord. Présence de sites CASIAS au nord-ouest du site du site, de l'autre coté de la voie ferrée. Absence de sites CASIAS à proximité directe. Aucun BASOL, ni SIS au droit ou à proximité directe du site.
Etudes et travaux environnementaux	Réalisation de diagnostics environnementaux des milieux et EQRS : • Rapport ARCHIMED Environnement- Assistance à maitrise d'ouvrage d'ingénierie des sols, sous-sols, gaz, eaux superficielles et souterraines de la ZAC DES DEUX RIVES – Secteur Rives du Rhin Est– Lots Ri6 à Ri8 – Caractérisation du sol et sous-sol et Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires – V3 du 15/01/2018 – D2016-50. Au total sur la zone d'étude il a été réalisé en 2016-2017 : • 25 sondages de sols mutualisés avec 46 prélèvements de sol analysés ; • 11 piézairs et la réalisation de 2 campagnes de prélèvements de gaz du sol ; • 1 point de mesure d'air ambiant lors de 2 campagnes ; • 1 piézomètre en complément des 3 existants et la réalisation de 2 campagnes de prélèvements. Ces investigations venaient complétées celles réalisées précédemment par AnteaGroup en 2014. Réalisation de travaux de dépollution : • Rapport ARCHIMED Environnement - SPL DEUX-RIVES – STRASBOURG (67) – Rives du Rhin Est – Rapport de récolement des travaux au droit des lots Ri7 et Ri8 – V0 du 06/04/2020 - D2016-50 . Lors des travaux il a été excavé 9 mailles impactées. 7 piézairs ont été posés en fin de travaux pour mieux caracté riser les impacts résiduels.

Qualité environnementale du sol/sous-sol	Etat du site avant travaux : Teneurs significatives en hydrocarbures, notamment en composés volatils (HCT, HAP, CAV), sur l'ensemble du secteur. Les résultats sur les gaz du sol sont globalement cohérents avec les composés détectés dans les sols au droit des ouvrages. Aucun impact significatif n'est mis en évidence sur les eaux souterraines. Après travaux : Les contrôles en bords et fonds de fouilles réalisés par ARCHIMED Environnement au niveau des mailles traitées ont mis en évidence : • une purge suffisante dès la fin des excavations prévues initialement au niveau des mailles RR2 et SD5, avec des concentrations inférieures aux valeurs EQRS, et même aux percentiles P90 et P95 ; • une purge suffisante après une voire plusieurs phases de sur-excavations au niveau des mailles SD8, RR13 et RR22 avec des concentrations inférieures aux valeurs EQRS, et même aux percentiles P90 et P95 ; • une purge a priori insuffisante au vu des seuls résultats d'analyses sur les sols bruts même après sur-excavations au niveau des mailles SD10, SD9, RR8 et RR3, avec ponctuellement des concentrations en naphtalène, HAP totaux et HCT C10-C16 supérieures aux valeurs EQRS, et ponctuellement des teneurs en tétrachloroéthylène et en mercure significatives. Souvent l'ensemble de ces composés sont présents, ce qui représente un effet cumulatif pour le risque sanitaire. Ainsi, il a été décidé d'implanter des piézairs au droit des bords et fond de fouilles les plus problématiques, afin d'acter l'arrêt des purges qui ne pouvaient être validées que sur la base des résultats d'analyses sur les sols. Les composés représentant un risque sanitaire ont été recherchés dans les gaz du sol au droit de ces ouvrages. Les résultats sur les gaz du sol suite aux travaux ont mis en évidence uniquement la présence de traces de HC C6-C1 et de naphtalène.
Acceptabilité des risques sanitaires liés à la pollution des sols pour un usage sensible	Site compatible avec un usage sensible au sens large dans un bâtiment sur pleine terre ou sur vide sanitaire (ou sous-sol) sous réserve de : • recouvrir les sols de surface ; • réaliser des plantations de végétaux de consommation dans au moins 80 cm de terres saines ou dans des bacs hors sol • placer les arbres fruitiers dans des fosses de terres saines aux dimensions adaptées au système racinaire • placer les canalisations AEP hors impact ou dans une tranchée propre ou d'utiliser des matériaux anti-contaminants Par ailleurs, par principe de précaution au vu de la sensibilité de l'usage, et en cohérence avec les éléments déterminés lors du plan guide, et bien que celle-ci ne génère pas de risques sanitaires, il est recommandé le gérer / traiter la zone du sondage RR24 au droit du lot RI6 qui présente un impact significatif en hydrocarbures dans les sols et les gaz du sol. A défaut, il s'agira de construire les bâtiments de l'établissement sensible en dehors de cette zone.
Synthèse	**Quelques risques identifiés :** • **Présence suspectée de galeries** • **Servitude liée à la présence d'une ligne aérienne et d'un pylône électrique.** **Bonne accessibilité.** **Site en zone de zone de surveillance qualité de l'air aux abords des axes routiers, mais les concentrations restent dans les objectifs fixés.** **Absence d'activités industrielles historiques lourdes.** **Impacts résiduels dans les sols et les gaz du sols au droit de la zone étudiée suite aux travaux de dépollution réalisés.** **Restriction d'usage sur la mise en place d'un établissement sensible dans le PLU. Une modification est donc à apporter.** **L'étude de risque sanitaire indique que les terrains cont bien compatibles sous conditions avec un usage d'ETS au sens large.**

La synthèse des conclusions de l'étude de sols est la suivante :

L'emprise correspondant aux îlots « Ri6, Ri7 et Ri8 » sise entre la Route de l'Île-des-Épis et la rue de la Digue du Rhin, à STRASBOURG présente des contaminations concentrées en hydrocarbures.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées, devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les conclusions de cette étude indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- le traitement des impacts en HCT et HAP sur les sols et gaz du sol au droit de la maille RR24 ;
- la construction sur un vide sanitaire ;
- le recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude du 9 février 2023 : Analyse des risques sanitaires pour un usage d'établissement sensible – secteur Rives du Rhin Est – Archimed Environnement – Réf. D2021-058 rapport V0 ; étude du 9 février 2023 : Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – Archimed

Environnement – Réf. D2021-058 rapport V1), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;

- la culture de légumes, fruits et baies, n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;

- la plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

b. Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 16] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Par ailleurs, sur la base des études concernant la qualité des sols et sous-sols, un ajustement du zonage UDZ5, le long de l'avenue du Rhin, est effectué afin de mettre en cohérence le zonage avec le périmètre de projet porté au sein de la ZAC.

Outre les évolutions des restrictions d'usage permettant l'implantation d'établissements recevant du public sensible, la modification n° 4 du PLU porte sur :

- **l'îlot Chalot au sein du quartier de la Coop pour y permettre un usage d'habitat ;**
- **la correction d'erreurs matérielles concernant les restrictions d'usage ponctuelles au sein des quartiers Coop, Citadelle et Starlette.**

Évolution des restrictions d'usage à destination de l'habitat

Parallèlement aux établissements accueillant un public sensible, il est proposé de faire évoluer les restrictions d'usage sur l'îlot Chalot – Secteur Coop.

L'ancien site Chalot, sis 9 **Rue de la coopérative à STRASBOURG**, présente une contamination faible à modérée en hydrocarbures et en métaux.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Suite à l'examen des études environnementales réalisées (étude de mars 2022 : Investigations environnementales et analyse des enjeux sanitaires – Stratagis – Réf. 22-03-08_STRAFF_174-TOPAZE-COOPERATIVE_AES_RPT_02_B), les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08 février 2007 ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut,

réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
- La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
- La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 44] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Correction d'erreurs matérielles concernant les restrictions d'usage mises en place dans le cadre la modification n° 3 du PLU

Des corrections de restrictions d'usage sont nécessaires suite à la modification n° 3 du PLU. Elles correspondent à une mise à jour suite à des erreurs matérielles. L'ensemble des emprises ont fait l'objet d'études préalables pour définir les restrictions d'usage.

Elles concernent les sites/secteurs suivants :
- secteurs Coop, Citadelle et Starlette : évolution des restrictions d'usage (RU) n°15 vers une RU n° 16 ;
- secteur Coop – Ancienne administration de la Coop et maison des syndicats : évolution de la RU n° 54 vers une RU n° 44.

1. Secteurs Coop, Citadelle et Starlette : évolution des restrictions d'usage (RU) n° 15 vers une RU n° 16

Les zones identifiées au droit des secteurs Coop, Citadelle, Starlette, ont fait l'objet d'études environnementales pour vérifier la possibilité d'y implanter des établissements sensibles au regard de la circulaire du 8 février 2007.

Ainsi ces zones, initialement en zone de restrictions d'usage n° 44, après levé de l'article interdisant l'implantation d'établissement sensible aurait dû être inscrites avec la restriction n° 16, or ces secteurs ont été inscrits avec la restriction n° 15.

L'évolution vise ainsi à corriger cette erreur matérielle.

Pour rappel, les Références des études menées sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Deux Rives sont les suivants :

• rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 4 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Citadelle Nord-Est – EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 4 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche

de terrains pour un établissement sensible – secteur Citadelle Ouest – Diagnostic complémentaire et EQRS ;
• rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Petit Rhin – Diagnostic complémentaire et EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Starlette Nord – EQRS • Rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Recherche de terrains pour un établissement sensible – secteur Rives du Rhin Sud (Lots RI 1 et RI Ecole) – EQRS ;
• rapport Archimed n° D2016-50 version 1 du 11 février 2020 – SPL Deux Rives – Strasbourg (67) – ZAC des Deux Rives – Détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles – dit « rapport chapeau »).
Suite à l'examen des études environnementales réalisées les restrictions d'usages suivantes ont été retenues pour ces sites :

- sont admis :
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 8 février 2007 ;
  - les constructions à usage d'habitat ;
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
  - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut,

réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

b. Traduction au sein du PLU

Dans ce cadre, l'ensemble des sites seront concernés par les restrictions d'usage (RU) [n° 16] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

2. Secteur Coop – Ancienne administration de la Coop et maison des syndicats : évolution de la RU n° 54 vers une RU n° 44

De même au droit du secteur coop, les parcelles de l'ancienne administration et de la maison des syndicats étaient classés avec l'indice n° 44 depuis la modification n° 2 du PLUi.

Lors de la modification n° 3 du PLU, ce secteur a été basculé avec l'indice n° 54. Cette modification correspond à une erreur matérielle, les études nécessaires pour garantir la compatibilité des sols avec l'usage d'habitat ayant été fourni par le passé.

Dans ce cadre ce secteur fait à nouveau l'objet de la restriction d'usage (RU) [n° 44] des sols, inscrite au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de traduire les évolutions présentées ci-avant sur la ZAC Deux Rives de la manière suivante :

- mise à jour de l'OAP métropolitaine « Deux Rives » pour intégrer les évolutions du Plan guide adopté début 2022 (cf pièce « Traduction réglementaire de la Ceinture verte ») ;
- évolutions des restrictions d'usage (cf. Règlement graphique – Extrait du plan de vigilance) :
    - secteur Starlette – Site Triangle : autoriser l'implantation d'un établissement recevant un public sensible ;
    - secteur Citadelle – Ilot 5 : autoriser l'implantation d'un établissement recevant un public sensible ;
    - secteur Rives du Rhin – Ancienne cour des douanes : autoriser l'implantation d'un établissement recevant un public sensible ;
    - secteur Coop – Ilot Chalot : autoriser de l'habitat ;
    - corrections d'erreurs matérielles sur les secteurs Citadelle, Coop et Starlette.

La ZAC Deux Rives est par ailleurs comprise dans la Ceinture verte. A ce titre, les évolutions réglementaires liées à la mise en œuvre de la Ceinture verte concernent également une partie du périmètre de la ZAC.

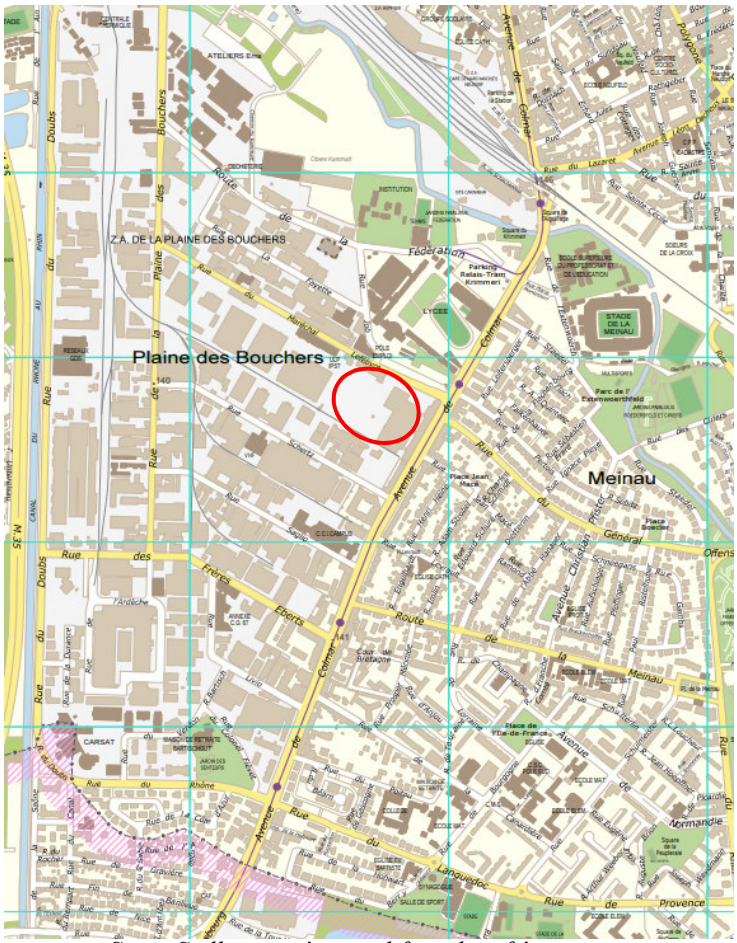
Le dispositif réglementaire dédié à la Ceinture fait l'objet d'une présentation spécifique au sein du présent dossier.

127. Commune de STRASBOURG – Quartier Meinau - Requalification du site Stellantis, avenue de Colmar /rue du Maréchal Lefebvre

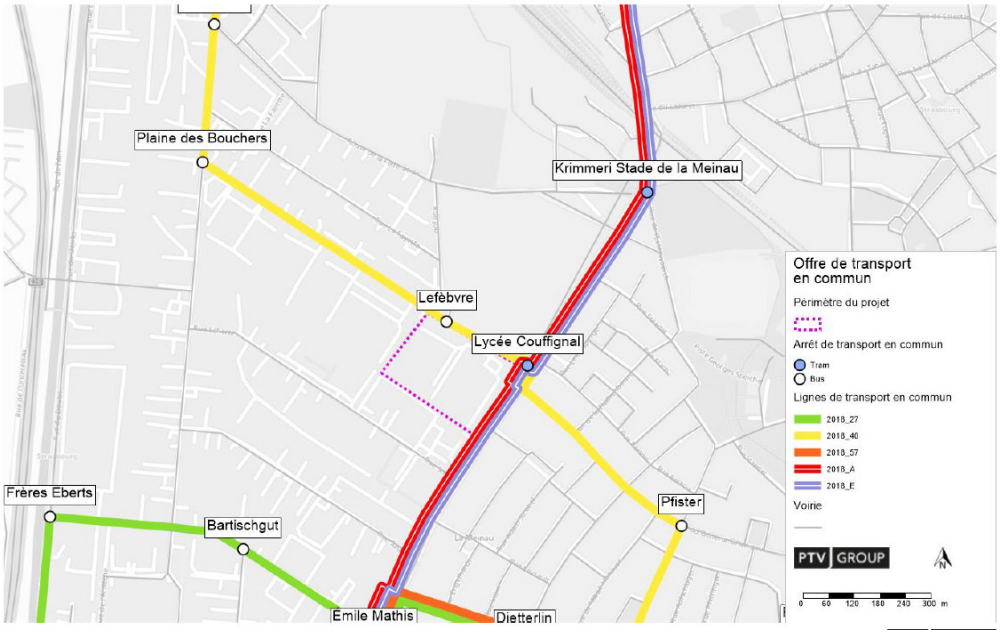
a. Présentation – Explications – Justifications

Le site Stellantis se localise à l'angle de l'Avenue de Colmar et de la rue du Maréchal Lefebvre au Nord de la Meinau.

Actuellement occupé par des activités liées à l'automobile, il est destiné à être requalifié en partie au PLU actuellement en vigueur.

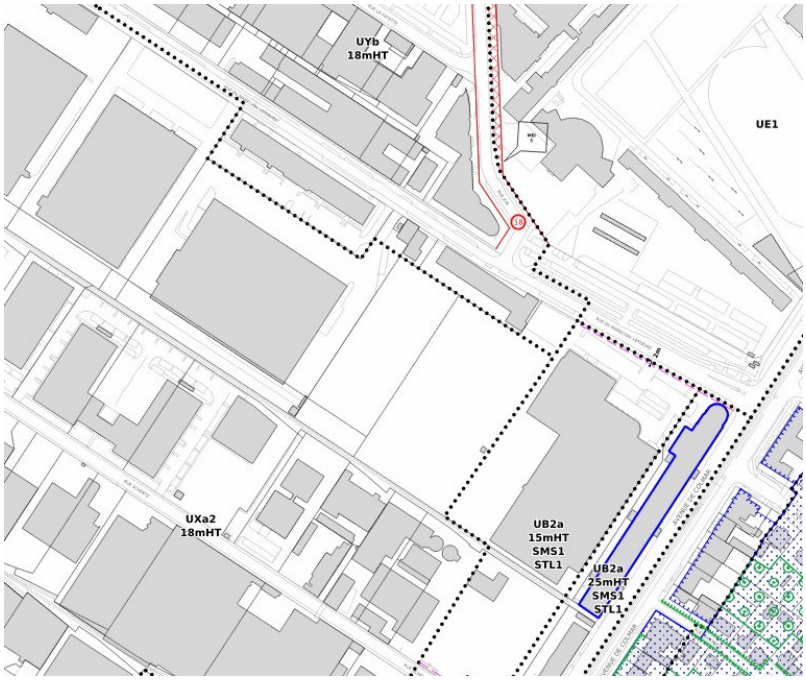

Z.A. DE LA PLAINE DES BOUCHERS
Plaine des Bouchers
Meinau
Avenue de Colmar
Route de la Fédération
Rue du Maréchal Lefebvre
Rue des Frères Eberts
Rue du Général Offenstein
Rue de Provence
Rue de Normandie
Rue du Languedoc
Rue du Rhône
Rue du Doubs
Rue des Bouchers
Rue de la Plaine
Rue du Canal
Rue du Maréchal Juin
Rue de la Meinau
Rue de la Fédération
Rue du Lazaret
Rue de Schutz
Rue de l'Ardèche
Rue du Dauphiné
Rue de la Glacière
Rue de la Gravière
Rue de la Tour
Rue du Rocher
Rue du Ried
Rue du Marais
Rue du Bassin
Rue du Stade
Rue du Général Leclerc
Rue du Maréchal Foch
Rue du Maréchal Joffre
Rue du Maréchal Juin
Rue du Maréchal Lefebvre
Rue du Maréchal Leclerc
Rue du Maréchal Pétain

Il permet, par ailleurs, de construire la ville sur la ville, sans consommation de foncier supplémentaire et conforter les services aux habitants de la Meinau et aux salariés de la Plaine des Bouchers.



Desserte du site par les transports en commun
(Source : PTV Group)

A ce stade, le PLU autorise une urbanisation mixte à dominante d'habitat selon un découpage Est Ouest du site (zonages UB2a mixte à vocation d'habitat ainsi que UXa et UYb à dominante économique au PLU).



Extrait du règlement graphique du PLU – Plan de zonage
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La présente procédure a pour objet de réorganiser spatialement les vocations et à permettre une opération qui présente une mixité fonctionnelle sur un site à la croisée entre la Plaine des Bouchers et le quartier résidentiel de la Meinau.

En terme de constructibilité, les proportions des surfaces dédiées à l'activité économique et à l'habitat sont équivalentes à celles affichées au PLU en vigueur. L'ordre de grandeur de surface de zone pour chaque vocation est respecté (environ 20 000 m²).

Le présent point vise à présenter les évolutions proposées concernant la requalification de ce site : en termes d'habitat, d'économie, d'accessibilité, d'insertion du projet dans son environnement et de prise en compte des enjeux environnementaux.

Volet Habitat de la requalification

Les servitudes d'urbanisme existantes dédiées à la réalisation d'une part de logements sociaux (minimum 25 % du programme) ainsi qu'une part de grands logements restent applicables.

En matière de volumétrie, afin d'optimiser l'usage du foncier, il est proposé d'autoriser ponctuellement des hauteurs plus importantes, sur certaines constructions en zone UB2a. La hauteur est à ce jour limitée à 15 m hors tout (HT), correspondant à des bâtiments à R+4. Il est proposé d'autoriser une hauteur équivalente à un R+7+Attique soit 24mHT, au règlement écrit, nonobstant des dispositions inscrites au règlement graphique.

Cette disposition particulière est conditionnée à une hauteur moindre que la hauteur maximale autorisée au règlement graphique sur d'autres constructions, afin d'éviter tout projet « monobloc » et garantir une signature architecturale diversifiée.

Par ailleurs, les dispositions limitant l'emprise des niveaux supérieurs au rez-de-chaussée sont supprimées afin d'optimiser l'usage du foncier : il est proposé d'affecter un zonage UB2 au lieu d'un zonage UB2a.

Volet économique de la requalification

Outre l'habitat, il est proposé de développer une mixité fonctionnelle permettant de déployer une offre de services et de commerces de proximité pour les habitants du quartier de la Meinau et pour les salariés de la Plaine des Bouchers.

La programmation projetée prévoit un hôtel, des services et commerces ainsi que des bureaux. Ces activités viendront compléter l'offre déjà présente au sein du bâtiment Mathis, limitrophe du site à requalifier, avenue de Colmar. Le confortement de l'offre de services existante est préservé par un classement en zone UXc, à vocation principale tertiaire.

Volet Accessibilité de la requalification du site

La Ville de Strasbourg souhaite que le projet de requalification prévoit un bouclage viaire pour garantir un accès sécurisé depuis la rue du Maréchal Lefebvre.

Afin de limiter les accès au plus près du carrefour Maréchal Lefebvre / Avenue de Colmar, les futures voies de desserte s'implanteront en bordure Ouest et, en face de l'accès au parking public existant, rue du Maréchal Lefebvre.

Le premier, situé en bordure Ouest du site, nécessite de franchir un foncier privé tiers. Ainsi, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (ER) MEI11 afin d'assurer une desserte sécurisée du site. L'ER est défini sur une largeur d'emprise de 12 m de telle manière à permettre l'aménagement d'une voirie comprenant : une chaussée circulée par les véhicules motorisés et une voie arborée destinée aux modes doux (piste cyclable et trottoir).

Le réseau viaire au sein d'une future opération devra permettre des connexions sécurisées depuis la rue du Maréchal Lefebvre et la circulation sécurisée des piétons et des cycles au sein du quartier.

En termes d'espaces publics, la Ville de Strasbourg souhaite aménager à moyen terme un espace public au Sud du site, qui pourrait renforcer le maillage piétons et cycles entre l'avenue de Colmar, le futur quartier et la plaine des Bouchers.

Il est proposé d'inscrire ce principe au sein du PLU, par un emplacement réservé MEI12 au règlement graphique.

Une place ouverte au public pourrait être aménagée sur la rue du Maréchal Lefebvre, à l'avant de l'hôtel : une marge de recul est inscrite au règlement graphique pour éviter l'implantation d'un bâtiment à l'alignement et permettre sa réalisation.

Prise en compte des enjeux environnementaux liés à la requalification du site

1. Nature en ville et biodiversité

Le site majoritairement imperméable et minéralisé ne présente pas d'enjeux écologiques, en l'état actuel des connaissances.

Il est occupé :
- sur 11 000 m² par des locaux d'activités, dont 8500 m² sont exploités par un concessionnaire automobile multimarques ;
- un espace de parking en bordure Nord du site, donnant sur la rue du Maréchal Lefebvre complète cet ensemble bâti ;
- sur la partie ouest par un espace en friche exploité pour le stationnement et le stockage de véhicules (2,4 ha).

Trois arbres sont présents sur site ou à proximité immédiate. Afin de disposer d'une végétation d'une certaine maturité, il est proposé de les identifier et de les préserver en tant qu'arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer au plan de zonage du règlement graphique.

Ils s'inscrivent dans le cadre de la démarche plus globale de repérage de la végétation existante au sein de la Plaine des Bouchers, traité au point 155 de la présente note de présentation.

2. Sécurité publique

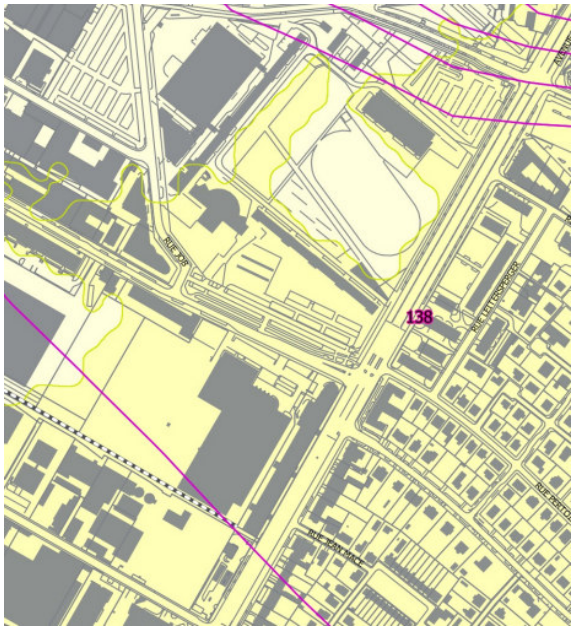
Le site est partiellement concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau. D'après le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé par arrêté préfectoral en avril 2018, la bordure Ouest du site présente un risque

d'inondation lié à un aléa faible à moyen. Celui-ci n'interdit pas la constructibilité, il conditionne cependant tout projet au respect de normes d'aménagement et de constructibilité.



Extrait du règlement graphique du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – en bleu les espaces concernés en aléa faible à moyen par débordement de cours d'eau– Sources : Préfecture du Bas-Rhin

Les phénomènes de remontée de nappe non débordante sont identifiés sous le terrain naturel, à une cote de 138 à 138,5 m NGF.



Extrait du règlement graphique du PPRI de l'Eurométropole de Strasbourg – en jaune foncé les espaces concernés par la remontée de nappe non débordante– Source : Préfecture du Bas-Rhin

Le stationnement peut être géré en souterrain dans le respect des normes constructives inscrites au PPRI. Néanmoins, une gestion en ouvrage (comme par ex. en silo), et mutualisé pour l'ensemble des besoins de l'opération, est à privilégier, afin d'optimiser le foncier, le fonctionnement hydrologique et la faisabilité technico-financière de l'opération.

A ce stade, aucune cavité ou galerie souterraine n'a été identifiée sur le site.

3. Risques technologiques

Une activité faisant l'objet d'un Porté à connaissance (PAC), établi par les services de l'État, est localisé au Sud du site à requalifier. Il concerne l'entreprise Adient, ex Johnson Control, leader mondial dans la fabrication des sièges automobiles. L'établissement est classé Seveso seuil bas, en raison de la présence de produits chimiques utilisés dans le cadre de son process.

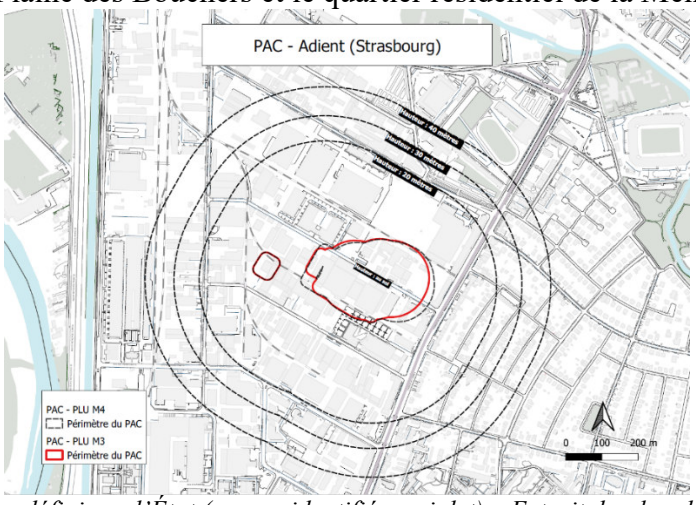
La classification en SEVESO seuil bas implique une réglementation plus stricte à respecter de la part de l'entreprise et un suivi accru des services de l'Etat. Chaque établissement Seveso est tenu d'effectuer un recensement régulier des substances ou mélanges dangereux, y compris les déchets, susceptibles d'être présents dans l'établissement (nature, état physique et quantité).

Au regard de ses activités, l'État a mis en place un porté à connaissance relatif à la connaissance des risques technologiques et de la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, datant de 2008.

Le PAC a fait l'objet d'une mise à jour en date du 9 décembre 2022, dans le respect du document d'information sur les risques industriels (DIRI) transmis par la DREAL Grand Est le 21 novembre 2022. Cette mise à jour intègre les zones d'effets liées à la toxicité des fumées potentiellement émises en cas d'incendie des stockages de produits.

La hauteur des constructions est limitée à 24 m hors tout. Cette hauteur est maximale. Il est précisé au règlement écrit que les bâtiments devront être conçus de manière à tenir compte des restrictions fixées par le PAC du 9 décembre 2022. En fonction de leur situation par rapport aux cercles de danger, les constructions devront présenter une hauteur sous plafond moindre, de manière à éviter l'exposition des personnes aux fumées en cas d'incendie éventuel, nonobstant la hauteur maximale autorisée au règlement graphique – plan de zonage.

Conformément aux propositions exposées au point 10 de la présente note, le périmètre mis à jour est reporté au plan de vigilance du règlement graphique du PLU. Les périmètres limitant la hauteur sous plafond au vu du PAC y sont reportés et concernent un périmètre élargi portant sur une partie de la Plaine des Bouchers et le quartier résidentiel de la Meinau.



Périmètre de danger défini par l'État (espace identifié en violet) – Extrait du plan de vigilance du PLU

La proposition de zonage et le parti d'aménagement qui en découle ont évolué pour tenir compte du nouveau PAC, dans le respect de la séquence « Eviter, réduire, compenser », à l'échelle du site de projet.

Ainsi, la zone dédiée à l'habitat est localisée en zone centrale pour mettre à distance les futurs logements de l'entreprise Adient et des nuisances induites par la circulation, rue du Maréchal Lefebvre.

Tout pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'État compétents en matière de sécurité publique, préalablement à la demande d'autorisation de droit des sols.

4. Santé environnementale

Qualité de l'air et nuisances acoustiques

D'un point de vue de la qualité de l'air, le site est concerné par les zones de dépassement réglementaire et potentiel modélisées par Atmo Grand Est, le long de l'Avenue de Colmar ainsi que par la zone de surveillance sur les deux axes de circulation qui bordent le site.



Qualité de l'air : Espaces concernés par les zones de dépassement et la zone de surveillance - Extrait du règlement graphique du PLU – Plan de vigilance – Source : Eurométropole de Strasbourg

Le nouveau parti d'aménagement permet de créer, le long de ces voies, un front bâti qui préservera davantage les futurs habitants des nuisances sonores et des émissions polluantes liées à la circulation automobile, rue du Maréchal Lefebvre et avenue de Colmar.

Par ailleurs, tout projet devra intégrer les dispositions inscrites au règlement et à l'OAP thématique Air Climat Énergie du PLU en vigueur.

Deux campagnes de mesures ont été réalisées par le propriétaire du site en 2022. Le bureau d'études AIR&D conclut que :

Sur la base des différentes modélisations numériques 3D réalisées, la zone prévue pour aménagement est conforme à la réglementation européenne du point de vue de la qualité de l'air pour le dioxyde d'azote et les particules fines. Toutefois, des concentrations élevées en

dioxyde d'azote peuvent être observées au niveau des façades nord des bâtiments adjacents à la rue du Maréchal Lefebvre.

De ce fait, afin de limiter l'apport de polluant depuis les axes routiers vers la parcelle ainsi que les habitations, AIR&D émet les recommandations suivantes :

- *compte tenu des résultats de la présente étude, la mise en place de ventilations à système double-flux avec prise d'air frais sur le toit n'est pas obligatoire. Il faudra toutefois veiller, lorsque cela est possible, à ne pas mettre d'entrées d'air au niveau des façades nord des bâtiments situés le long de la rue du Maréchal Lefebvre pour éviter l'apport de polluants de l'extérieur vers l'intérieur des bâtiments lors des épisodes de vent dits « défavorables » ;*
- *en outre, afin de ne pas dégrader la qualité de l'air intérieur des bâtiments en début de vie, il faudra veiller à limiter l'utilisation de matériaux émetteurs de Composés organiques volatiles (COV) en ambiance intérieure du bâti.*

La campagne de mesure a mis en exergue des dépassements de valeurs réglementaires pour les particules fines au niveau du toit du Mathis, notamment la nuit.

Etant donné que les modélisations ne montrent aucun dépassement de ce type et que, de plus, les concentrations en dioxyde d'azote relevées au même endroit sont bien en dessous de la norme (14 mg/m3 en moyenne), les hautes altitudes semblent soumises à des sources ponctuelles de particules fines.

Compte tenu des données météorologies relevées durant la campagne de mesure, il apparait que l'origine de ces polluants pourrait provenir des rejets de fumées issus de la chaufferie du lycée Couffignal fonctionnant la nuit. Une campagne de mesure estivale (pouvant débuter à partir du mois de juin) a été réalisée et a confirmé *cette hypothèse.*

Dans tous les cas, on notera que cette source est vouée à disparaître à l'avenir lors d'un raccordement futur au réseau de chauffage urbain (date prévisionnelle 2024), soit avant la livraison des futurs logements.

Compatibilité des usages projetés avec la qualité des sols et des sous-sols

D'un point de vue de la qualité des sols et des sous-sols, l'état actuel des connaissances est le suivant :

Le garage CITROEN (devenu STELLANTIS), sis 200 Avenue de Colmar à STRASBOURG, accueille des ateliers d'entretien des véhicules (aire de lavage, cabine de peinture, etc.) qui sont des activités potentiellement polluantes.

Ce site présente une pollution ponctuelle en métaux lourds et une contamination diffuse en hydrocarbures avec des points de forte concentration.

Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les conclusions de l'étude réalisée (cf. ci-après) indiquent que l'état environnemental du site est compatible avec le projet envisagé sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion :

- l'excavation des terres polluées dans les zones d'impact identifiées et leur gestion en filières adaptées ;
- une gestion des terres sur site compatible avec les usages futurs ;
- un recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton…) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels.

Suite à l'examen des études effectuées (étude de mars 2022 : Diagnostic environnemental : investigations sur les sols, les eaux souterraines, les gaz du sol, l'air ambiant – Envireausol réf 21.450, V3) les restrictions d'usage suivantes ont été retenues pour ce site :

- sont interdits :
  - tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les équipements publics ou d'intérêts collectifs accueillant des populations sensibles tels que les équipements de petite enfance, locaux d'enseignement comme définis dans la circulaire du 08 février 2007.
- sont admis :
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
  - La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) [n° 20] des sols, inscrites au plan vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des RU des dispositions applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des motivations exposées ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique – plan de zonage :

- redéployer les zones à vocations économiques (UXc et UXd4) et habitat (UB2) selon une organisation Nord et Sud et permettre une programmation diversifiée en matière économique ; Ce nouveau découpage permet de :
    - préserver un front dédié aux activités le long de la rue du Maréchal Lefebvre, en cohérence avec la vocation économique existante le long de cet axe ;
    - localiser l'opération de logements en position centrale, en retrait par rapport à la rue du Maréchal Lefebvre et à l'entreprise Adient ;
    - maintenir la vocation économique du bâtiment Mathis, donnant sur l'Avenue de Colmar.

- identifier trois arbres en tant qu'arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer, afin de préserver la végétation pré-existante ;
- inscrire un nouvel emplacement réservé ER MEI11 pour localiser une seconde voie de desserte du site, à l'ouest ;
- inscrire un emplacement réservé ER MEI12 pour permettre à terme la création d'un espace public depuis la bordure Sud du site vers l'Avenue de Colmar.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
MEI	11	Création d'une voirie (largeur d'emprise 12m) depuis la rue du Maréchal Lefebvre	Eurométropole de Strasbourg	5,32
MEI	12	Création d'espaces publics depuis l'avenue de Colmar vers la Plaine des Bouchers	Eurométropole de Strasbourg	29,19

***** *superficie donnée à titre indicatif*

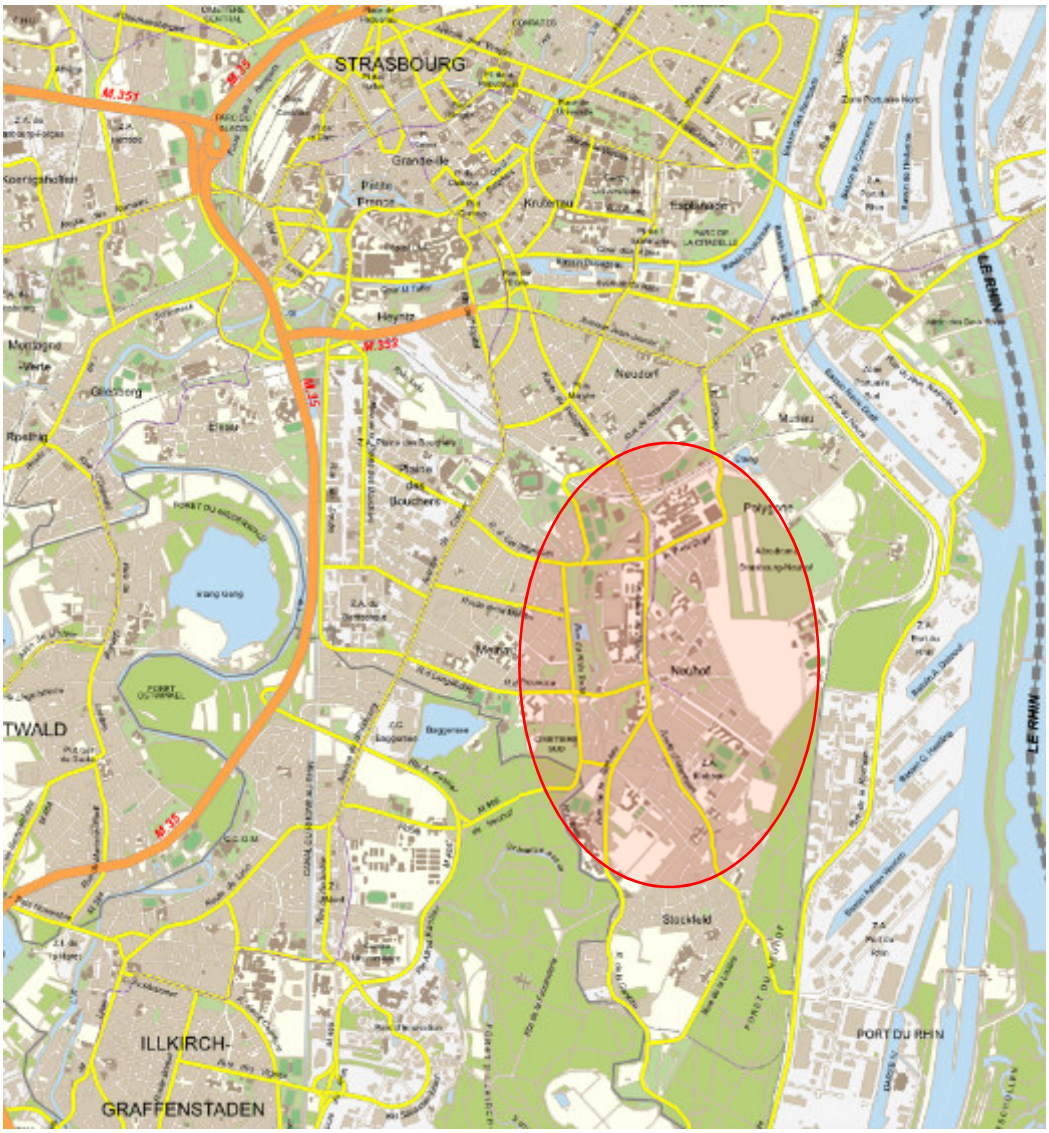
La restriction d'usage n° 20 est inscrite au plan de vigilance de manière à garantir des usages compatibles avec la qualité des sols et des sous-sols, une fois les mesures préventives puis de gestion mises en œuvre.

Au niveau du règlement écrit, il est proposé :

- d'édicter une disposition particulière pour imposer des hauteurs de bâtiments diversifiées, sans toutefois dépasser la hauteur de 24mHT ;
- de préciser que tout projet devra s'inscrire dans le respect du PAC du 9 décembre 2022.

128. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neuhof - Prise en compte de la démarche de concertation pour la définition du schéma d'orientation et du développement urbain du Neuhof Sud

a. Présentation - Explications – Justifications



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Contexte et genèse d'une démarche de concertation à l'échelle du Neuhof Sud

Le territoire du Neuhof Sud, communément appelé « Neuhof village », désigne la moitié Sud du quartier du Neuhof, située à l'extrémité du ban communal de Strasbourg entre la réserve naturelle nationale Neuhof-Illkirch et le quartier prioritaire de la politique de la Ville Neuhof-Meinau. Ce secteur à dominante résidentielle accueille près de 11 000 habitants (INSEE 2016).

Organisé à partir d'un noyau villageois datant du XVIe siècle et développé sur d'anciennes terres agricoles, il se caractérise dans sa composition par :

- un tissu urbain villageois avec des espaces publics étroits (souvent peu dimensionnés au regard des usages) et relativement rares (trame viaire lacunaire, rareté des liaisons Est-Ouest) ;
- un habitat majoritairement de forme pavillonnaire et avec une majorité de propriétaires ;
- des équipements variés mitant le territoire sur de vastes emprises clôturées (institutions médico-sociales rue de la Ganzau ou rue Stéphanie, agence européenne Eu-Lisa, etc.) ;
- de nombreux espaces de « vides » composant le paysage : terres agricoles, terrains nus en attente.



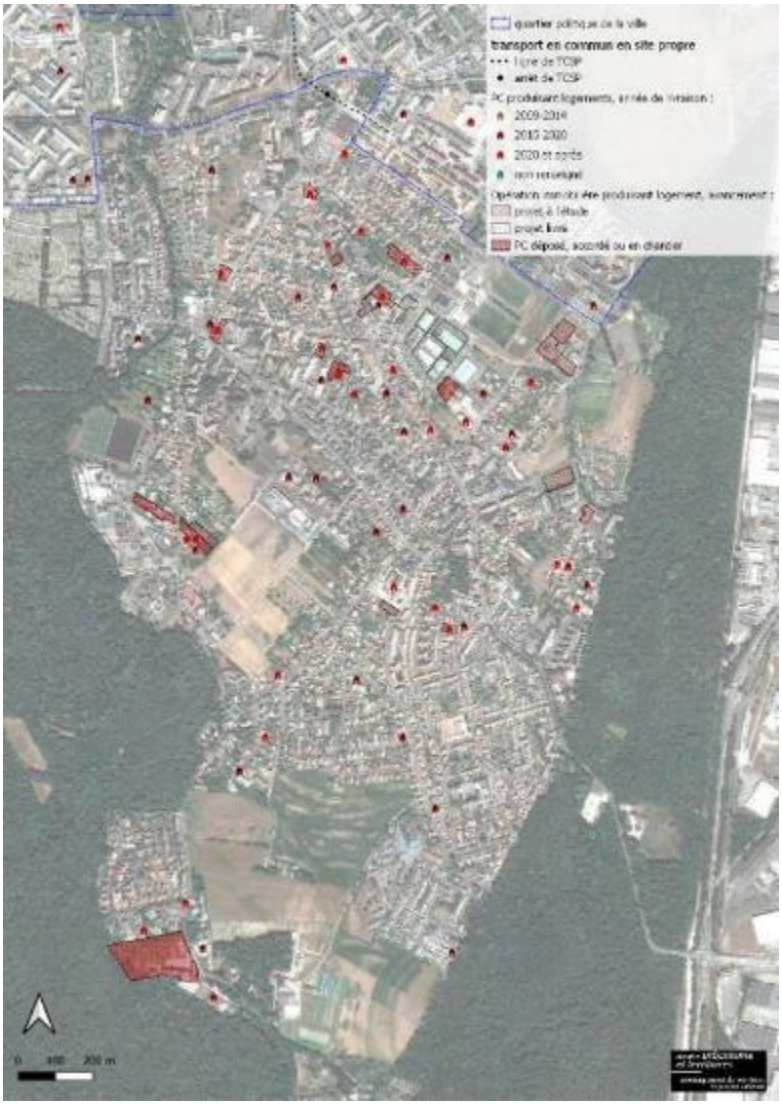
Photo aérienne du Neuhof Sud
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Depuis les années 2000, ce secteur a été transformé par une dynamique immobilière croissante à travers une somme de projets d'habitat, majoritairement d'initiative privée, qui ont fait muter des fonciers initialement nus ou occupés par des maisons individuelles, majoritairement en habitat collectif.

Ces transformations posent plusieurs difficultés dans l'évolution du quartier, constatées ces dernières années à travers :

- une forte pression sur les équipements publics et en premier lieu sur les équipements scolaires : les groupes scolaires Stockfeld et Neuhof A souffrent depuis plusieurs années d'un phénomène d'augmentation des effectifs, justifiant la programmation d'un nouveau groupe scolaire sur le secteur à moyen terme et l'installation de bâtiments modulaires à court terme ;
- des transformations substantielles du tissu urbain avec des coexistences de formes urbaines et de densité parfois inadaptées ;
- une dégradation du patrimoine arboré privé du quartier, par la destruction des cœurs d'îlots arborés préexistants ;
- une accentuation des conflits d'usages sur les espaces publics, avec une forte pression en stationnement ; en l'état de la desserte en transports en commun (bouts de ligne et absence de TCSP) le taux de motorisation des ménages est très important et contribuent à une saturation des espaces publics ;

- une poussée à la hausse des valeurs foncières, incitant les opérateurs à rechercher les plafonds constructifs maximum autorisés par les dispositions règlementaires du PLU.



Repérage des demandes d'autorisation d'urbanisme entre 2009 et 2021
(Source : EMS/DUT/ATPU)

Ces mutations impactent le quartier depuis plus de 10 ans et engendrent des fortes problématiques de qualité du cadre de vie, de modèle de développement et de capacité d'accueil des infrastructures et des équipements publics pour un secteur de cette échelle. Or, il n'existe pas à ce jour de vision urbaine suffisamment précise et partagée quant à la trajectoire souhaitable du territoire, permettant de définir les conditions d'accompagnement d'un développement urbain cohérent et tenant compte des singularités et de l'identité de cette partie du quartier du Neuhof.

Partant de ce constat, et tenant compte d'une forte attente de la population du quartier, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont souhaité lancer une démarche expérimentale de concertation et de co-construction des enjeux d'aménagements du quartier, première phase qui s'est déroulée entre septembre 2020 et juin 2022.

Cette approche, articulant expertise interne des services de la collectivité, arpentage du territoire et travail sous forme d'ateliers avec les habitants du quartier, a donné lieu à la réalisation d'un

diagnostic partagé et à la proposition de solutions possibles à court, moyen et plus long terme, organisées autour de trois thématiques (urbanisme et nature en ville, vivre ensemble et déplacement).

Cette phase de co-construction intégrant l'expertise habitante ambitionnait d'aboutir, après retour des services et élus sur la recevabilité des propositions faites et les possibilités de concrétisation une première étape à l'automne 2022, à la formalisation d'un schéma d'orientation, devant servir de référence pour les actions menées par la collectivité sur ce territoire à horizon 2030.
Ce schéma aura vocation à être complété et affiné sur deux thématiques encore en réflexion et devant faire l'objet d'expertises complémentaires :

- la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain ;
- l'évolution du type de culture et des modalités de gestion des espaces agricoles existants et leur intégration à long terme dans le fonctionnement du quartier.



Photo prise lors d'un atelier sur la thématique déplacement
(Source : Eurométropole de Strasbourg / Mars 2022)

Traduction du schéma d'orientation dans la modification n° 4 du PLU

Les évolutions proposées et inscrites dans la présente modification repartent des objectifs définis dans la cadre de la démarche de concertation et présentés par les habitants à plusieurs élus de la collectivité en juin 2022.

Le travail autour de la thématique « urbanisme et nature en ville » a permis de mettre en avant les objectifs suivants :

- Maîtriser le rythme d'urbanisation en cohérence avec les caractéristiques urbaines du quartier et renforcer le déploiement d'équipements publics et d'intérêt collectif.

En cohérence avec les objectifs inscrits dans l'OAP Habitat du PLU depuis 2016, le Neuhof Sud a déjà largement contribué aux objectifs de production de logements fixés à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg pour la Ville de Strasbourg le quartier Neuhof Sud (intitulé « Neuhof Stockfeld » dans l'OAP). Depuis l'approbation du PLU en 2016, c'est environ 130 nouveaux logements par an qui sont construits sur le secteur du Neuhof-Stockfeld, quand l'objectif du PLU porte sur une production annuelle de l'ordre de 53 logements par an, soit un objectif total de 800 sur la période 2015-2030. D'après un recensement réalisé par la collectivité sur les opérations connues à venir, ce secteur devrait accueillir d'ici 2025 plus de 600 logements neufs, uniquement en secteurs urbanisés, en dehors des zones d'urbanisation futures existantes.

Ce constat permet de garantir la production de logement attendue à l'échelle du quartier à horizon 2030, et permet de justifier l'évolution programmatique introduite aux niveaux des deux zones « à urbaniser » du Neuhof Sud (Jesuitenfeld et Redoute-Wickenfeld) aujourd'hui classées en IAUB au PLU. La collectivité souhaite ainsi engager dans le cadre de la présente modification l'évolution des destinations de ces zones, pour limiter les extensions urbaines à dominantes d'habitat sur ces secteurs et prioriser sur l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif au bénéfice du quartier et de la Ville.

Cette évolution s'accompagne également de la mise à jour et du renforcement des deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur (Jesuitenfeld et Redoute-Wickenfeld). À cette occasion, en lien avec les remontées des habitants concertés et en cohérence avec les politiques publiques que la collectivité souhaite déployer, l'extension du périmètre des OAP est proposé. Il s'agit d'une opportunité pour tenir compte, au-delà du seul périmètre des zones IAU, du contexte urbain environnant afin d'encadrer et de définir au mieux les orientations d'aménagements liées aux enjeux qui ont été identifiés : requalification d'espaces publics, paysages de rues, organisation du front et des hauteurs bâtis, préservation de cœurs d'îlots, maillage viaire, préconisations de traitement des franges d'urbanisation, de maintien d'espaces agricoles et jardinés existants et de prise en compte des continuités écologiques entre la réserve naturelle et les espaces naturels en frange d'urbanisation.

Pour poursuivre ces objectifs, le passage des deux zones IAUB du Neuhof Sud en IAUE2 et le renforcement des deux OAP liées est proposé.

- Protéger les espaces de nature existants et conserver des espaces non bâtis suffisants dans les zones urbanisées et les mettre en valeur.

Bien qu'entourée de la Réserve naturelle nationale (RNN) Neuhof-Illkirch, le constat porte sur le fait que le tissu urbain du Neuhof Sud intègre peu d'espaces de nature de proximité. La présence de la nature dans le quartier est étroitement liée au devenir des cœurs d'îlots arborés, situés majoritairement sur foncier privé, auxquels les habitants sont attachés et qui contribuent fortement à leur qualité de vie au quotidien. Leur préservation et leur confortement participe en outre de l'enjeu plus général de lutte contre l'ilot de chaleur urbain et de préservation de la biodiversité. Afin d'assurer une qualité de vie similaire dans les secteurs faisant l'objet de mutations fortes (cf. OAP « Jesuitenfeld » et OAP « Redoute-Wickenfeld »), il est apparu nécessaire pour les habitants, comme pour la collectivité, de sanctuariser davantage d'espaces de nature et agricoles existants et de préconiser la création d'espaces plantés complémentaires

proportionnés, tenant compte de l'ensemble des objectifs à atteindre et de la trame bâtie existante.

Dans ce cadre, il est proposé de traduire cette orientation dans la modification n° 4 du PLU à travers plusieurs leviers d'encadrement de la constructibilité, de préservaton d'éléments de nature et de paysage :

- l'augmentation des surfaces imposées de pleine terre dans les opérations, à travers les secteurs de zones du règlement graphique du PLU, pour orienter les nouveaux projets vers une meilleure prise en compte de la question du végétal et de la nature en ville, tout en ménageant les possibilités constructibles dans une recherche d'équilibre. Pour ce faire, la collectivité souhaite revoir les indices de zone UB du Neuhof Sud, en faisant passer les zones UB2 et UB3 en zone UB4 ;
- la création d'un nouvel indice de zone UB6 pour les ilots bordant au plus proche la Réserve Naturelle du Neuhof, en vue de favoriser la présence d'espaces de nature pouvant jouer le rôle de relais pour les espèces en présence. Dans cette dernière, l'exigence de pourcentage de terrain réservé à des aménagements paysagers en pleine terre est fixé à 50 % minimum ;
- l'intégration au plan graphique de plus de 70 nouveaux « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC), sur une surface cumulée de plus de 20 ha, le repérage d'une vingtaine d'arbres isolés et ponctuellement de jardins de devant. Il est précisé par ailleur que l'inscription des tels dispotifs de préservation des éléments de nature en ville fait également l'objet d'un chapitre et de justifications dédiées *« inscription et asjutements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville* » dans la présente note de présentation. Le dispositif proposé au Neuhof étant fondé sur la poursuite des mêmes objectifs et pris pour des motifs équivalents ;
- la mise en phase entre les dispositions du règlement graphique du PLU et la limite effective de la RNN de la forêt de Neuhof – Illkirch, car une incohérence au plan de zonage actuel fait apparaître un décalage entre les différents niveaux de protections et de repérages graphiques. Cette rectification permet ainsi d'agrandir la zone N1 dans le périmètre de la forêt, d'agrandir la trame ECCE sur le même espace et d'ajuster précisément la marge de recul inconstructible afin qu'elle soit réellement instaurée à 50 m depuis la limite administrative de la réserve.

• Conserver des espaces non bâtis suffisants dans les zones urbanisées et les mettre en valeur

À travers le témoignage d'habitants quant à la problématique d'intégration de certaines nouvelles constructions dans le tissu urbain ancien du quartier, il est ressorti la nécessité de maintenir, le long de certains axes structurants, comme au niveau des carrefours d'entrée dans le quartier, des espaces d'élargissement du domaine public ou encore de reculs permettant le maintien de jardins avants donnant sur la rue, dans l'objectif d'éviter un effet de « corridor » urbain et de laisser percevoir la végétation présente sur ces parcelles depuis le domaine public.





Exemples illustratifs d'intégrations des nouvelles constructions dans leur environnement (Sources : photos Léo Schnug 2022 et Google Maps)

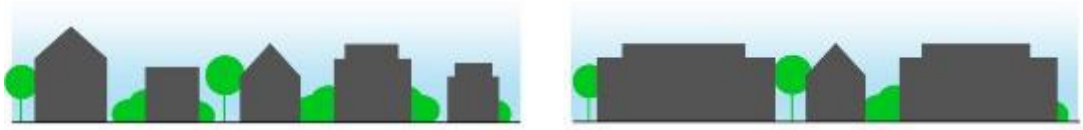
Cette orientation est traduite dans la modification n° 4 du PLU à travers l'intégration de marges de recul sur plusieurs axes structurants du quartier lorsque le zonage en place autorise l'implantation sur la limite de rue mais que de nombreuses séquences bâtis respectent aujourd'hui un recul de fait : rue de la Ganzau, rue du pont Schuhansen et rue des Jésuites, rue de la Klebsau, rue Stoskopf et rue Parallèle.

- Assurer une meilleure cohérence des nouvelles constructions avec le tissu existant

Le phénomène d'urbanisation spontanée constaté depuis plusieurs années amène les habitants et la collectivité à se questionner sur la possibilité de pouvoir cadrer d'avantage les formes urbaines et implantations possibles selon les secteurs et îlots concernés.

Partant de ce questionnement, un travail approfondi des services, alimenté des remarques et suggestions des habitants pendant les ateliers, a permis de définir des principes d'implantations et de construction de linéaires bâtis discontinus introduits dans l'actualisation des OAP Jesuitenfeld et Redoute Wickenfeld.

Les nouveaux principes introduits, couplés à l'élargissement du périmètre de ces deux OAP, permet de répondre en partie à la demande initiale de définir des principes programmatiques, de composition et d'organisation d'ensemble de l'espace autour de l'évolution de la trame d'espace public, pour les secteurs relevant des plus fortes mutations.



Paysage de rue existant à conforter

Diversité des volumes bâtis, alternance de rythme entre les pleins et les vides, vues vers les cœurs d'ilot végétalisés

Paysage de rue à éviter

Homogénéisation des volumes bâtis, long développé de façade, vues lointaines réduites

Extrait de l'OAP Jesuitenfeld pour encadrer les formes urbaines recherchées (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réflexion autour de la thématique « vivre ensemble » a aussi mis en avant la nécessité de retrouver des espaces verts et d'agrément de proximité à moins de 15 minutes des domiciles, dans un système de « chapelet » en vue de mailler le quartier. Cet objectif est également pris en compte dans l'actualisation des OAP Jesuitenfeld et Redoute-Wickenfeld, à travers la programmation de chemins de promenade et la préservation et l'aménagement de deux cœurs d'îlots support d'espaces de nature (îlot Kampmann, îlot Redoute), en vue de permettre leur traversée piétonne publique.

- Assurer un maillage viaire plus fin à l'échelle du quartier et renforcer les modes actifs

Enfin, le travail autour de la thématique « déplacement » a permis de mettre à jour plusieurs sujets portant sur des besoins de connexions « intra quartier », ne reposant pas uniquement sur des voiries motorisées, mais des connexions fines qui permettent à l'échelle du piéton et du cycliste de pouvoir se déplacer de façon fluide dans le quartier, sans ruptures d'échelles.

Pour répondre à cet objectif, des inscriptions de tracés de principes (lorsque les emprises foncières précises ne pouvaient être définies), ainsi que des suppressions et ajustements d'emplacements réservés, en vue de la prise en compte le plan de déplacement vélo du quartier en cours d'élaboration, sont proposées. À ce titre, la présente modification du PLU fait évoluer certains emplacements réservés (NEU29, NEU37), initialement prévus pour des liaisons de voiries, qui évoluent totalement ou partiellement vers des liaisons piétons-cycles. Deux nouveaux tracés de principes sont inscrits, l'un pour permettre la jonction entre la rue Amédée Cailliot et la rue de la Ganzau, l'autre entre la rue des Pluviers et la rue de la Ganzau.

Évolution proposés du secteur au regard des orientations du PADD du PLU

Les objectifs définis à travers cette démarche issue d'une importante phase de concertation coïncident avec de nombreux objectifs poursuivis dans le Plan d'aménagement et de développements durables (PADD) du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est en cohérence avec ces orientations que les propositions d'évolutions du PLU sont réalisées sur le secteur Neuhof Sud. Il s'agit notamment de s'inscrire dans les principes suivants :

- Proposer un cadre de vie agréable et attractif :
  - préserver le patrimoine urbain, architectural et paysager ;
  - valoriser les entrées de quartier ;
  - développer un réseau d'itinéraires de promenade dans le tissu urbain connectant les espaces de nature, de jardins et agricoles préservés.

- Assurer les conditions d'une vie de proximité :
  - répondre aux besoins des populations présentes et à venir en termes d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, en programmant des réserves foncières dans les secteurs à urbaniser, en préemptant des parcelles aux abords des équipements existants et en optimisant les occupations des sites existants ;
  - maintenir et renforcer les polarités commerciales existantes ;
  - programmer des espaces publics support de convivialité au cœur du quartier (places, jardins publics…).

- Proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous :
  - permettre une mutation du tissu existant le long des axes structurants et à proximité des arrêts de transport en commun ;
  - diversifier les formes d'habitat pour tenir compte des ambiances de rues ou d'îlots, trouver un équilibre en habitat collectif, intermédiaire et individuel dense dans les nouvelles opérations.

- Développer le territoire et maîtriser l'étalement urbain et la consommation foncière :
  - imposer un pourcentage de pleine terre minimum de 30 % dans les nouvelles opérations ;
  - favoriser les mutations dans le tissu déjà constitué et desservi par les infrastructures et réseaux publics.

- Donner toute leur place aux espaces naturels et constituer la Trame verte et bleue :
  - préserver les espaces de nature sur domaine privé par l'introduction de nouveaux Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) au plan graphique du PLU ;
  - protéger les arbres existants sur domaine public ;
  - déminéraliser les cours d'école et les espaces publics existants.

- Donner toute sa place à l'agriculture :
  - maintenir les espaces agricoles existants ;
  - permettre une diversification des types de culture et des modes de gestion ;
  - favoriser l'agriculture urbaine et notamment le maraîchage.

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte de la démarche de concertation et des éléments qui consolident les premières bases du schéma d'orientation à venir, dans la poursuite des objectifs d'encadrement de la constructibilité, de permettre la construction de logements neufs tout en préservant la nature en

ville et pour renforcer les équipements publics ou d'intérêt collectif, le présent point de modification propose les évolutions suivantes :

- l'évolution des zones UB2 et UB3 vers des zones UB4 ;
- l'évolution des zones UB4 vers des zones UB6 ;
- l'évolution du classement du groupe scolaire du Stockfeld en zone UE2, ainsi que l'introduction d'une disposition particulière au règlement écrit afin de permettre l'implantation de bâtiments annexes sur limites séparatives, au vu de la configuration du site ;
- l'évolution des deux zones IAUB en zones IAUE2 ;
- la modification des OAP « Jesuitenfeld » et « Redoute Wickenfeld » ;
- l'inscription d'Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) ;
- l'inscription d'arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer ;
- l'inscription de jardins de devant à conserver ou à créer ;
- l'inscription de marges de recul et de lignes de constructions le long de certains axes ;
- l'inscription de deux tracés de principes ;
- la modification d'emplacements réservés qui viennent compléter de la manière suivante la liste des emplacements réservés, ajustée comme tel :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
NEU	21	Une amorce de voie pour la desserte de la zone ~~IAUB~~ IAUE2	Eurométropole de Strasbourg	6,16
NEU	27	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone ~~IAUB2~~ IAUE2 depuis la rue de la Redoute	Eurométropole de Strasbourg	~~4,57~~ 4,76
NEU	28	Création d'une voirie entre la rue Welsch et la rue Saint Ignace	Eurométropole de Strasbourg	~~10,47~~ 8,12
NEU	29	Création d'une ~~voirie~~ liaison piétons-cycles entre la rue Welsch et la rue Kampmann	Eurométropole de Strasbourg	25,51
NEU	32	Création d'une amorce de voirie depuis la rue Stéphanie pour desservir la zone IIAU	Eurométropole de Strasbourg	~~5,47~~ XX
NEU	33	Création d'une voie verte piétonnière le long du foyer de l'enfance jusqu'à la rue de la Ganzau	Eurométropole de Strasbourg	~~32,56~~ 38,57
NEU	37	Création d'une voirie entre la rue de la Ganzau et la rue des Jésuites sur le tronçon Nord-Ouest et d'une liaison piétons-cycles à partir de l'embranchement sur le tronçon Sud (prolongement de la rue de Schengen)	Eurométropole de Strasbourg	~~71,4~~ ~~XX~~ 108,82
NEU	40	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Gustave Lévy et la zone ~~IAUB~~ IAUE2	Eurométropole de Strasbourg	0,64

**superficie donnée à titre indicatif*

Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables sur un plan au format A0, annexé aux extraits de règlement graphique au format A4, relatifs à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

129. Commune de STRASBOURG - Quartier du Neuhof - Projet de requalification autour des rues Paul Dopff et Jules Védrines pour l'implantation d'un équipement sportif et d'un programme de logements

a. Présentation - Explications - Justifications

Contexte d'un secteur en mutation dans la Ceinture Verte



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au Nord du Neuhof, situé sous le dépôt CTS de la Kibitzenau entre la rue Paul Dopff et la rue Jules Védrines, se localise le parc d'activités artisanales et tertiaires Jules Védrines. Projet engagé dans le cadre du premier Programme national de renouvellement urbain (PNRU) à la fin des années 2000, le développement de ce secteur économique a notamment permis l'implantation de quatre bâtiments d'activités.

Sur l'extrémité Ouest du parc d'activité Jules Védrines se trouve un terrain en friche non bâti actuellement inoccupé, dont le lot n'a pu faire l'objet d'un projet abouti dans le cadre du développement initial du parc d'activités. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent aujourd'hui engager une programmation urbaine tournée vers davantage de diversification et de mixité fonctionnelle sur ce secteur. Le site se trouve à un carrefour important pour l'entrée de quartier du Neuhof, à l'interface entre la Kibitzenau et le dépôt CTS au Nord, le secteur Lyautey et Canonniers à l'Ouest et le secteur des aviateurs au Sud. L'objectif de la collectivité vise à saisir l'opportunité d'une meilleure mixité fonctionnelle de la programmation sur ce secteur, en encourageant à la fois l'implantation d'activités économiques, mais également

d’équipements et d’espaces publics de qualité (sports, loisirs) ainsi qu’une part de logements neufs.

Le tènement foncier sur lequel portent les deux projets détaillés ci-après, se situe dans la Ceinture Verte. Les éléments relatifs à la prise en compte de la Ceinture Verte dans le cadre de la modification n° 4 du PLU sont détaillés dans la partie thématique « Ceinture Verte » dédiée de la note de présentation. À ce titre, une attention particulière sera portée aux deux projets déployés sur ces terrains, soumis à l’ensemble des dispositions déployées dans le PLU dans la Ceinture Verte (règlement écrit, règlement graphique et OAP) afin de tenir compte des objectifs poursuivis pour tout projet d’aménagement à venir.



Localisation (en rouge) du périmètre de projet dans la ceinture verte
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Programmation envisagée pour les projets et orientations poursuivies au regard des orientations du PLU et de la Ceinture Verte



Localisation des deux secteurs de projet objet du point de modification
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Implantation d'une nouvelle salle de sport (1)**

La collectivité souhaite accompagner le redéploiement d'un équipement sportif du quartier de Neudorf, en proposant sa relocalisation à la limite Sud du quartier, à l'entrée du Neuhof. Aujourd'hui implantée rue des Carmes dans un espace devenu trop petit et contraint pour le développement d'une activité pérenne, l'objectif est de permettre la mise aux normes et l'agrandissement des infrastructures devenues vétustes et inadaptées sur leur site actuel, dans lequel une telle restructuration n'est pas réalisable.

Sur une emprise foncière d'un total de 35 ares, le projet porte sur le développement d'une halle sportive dans un cadre largement paysagé, en poursuivant les principes d'aménagement suivants :

- insertion d'un parking maitrisé et végétalisé ;
- création d'un boisement central ;
- intégration d'ambitions environnementales dans la mise en œuvre des projets : 45 % minimum de pleine terre, création de 430 m² de canopée sur foncier privé, cheminement public à développer le long du tram ;
- maximisation de la part de bois dans la conception projet.

Le projet de halle sportive sera par ailleurs accompagné de l'aménagement d'un espace public au Nord du terrain, au contact du tram jusqu'à la rue Paul Dopff. Ce projet connexe permettra l'installation d'agrès sportifs extérieurs de type « street workout » et permettra également une importante plantation d'arbres avec 800 m² de canopée sur un site aujourd'hui uniquement enherbé.





Halle sportive : plan de situation et visuels illustratifs
Document de travail susceptible d'évolution
(Source : Atrium Architectures)

Cette implantation est en cours de réflexion par le porteur de projet. Dans le cas où le projet ne devrait pas aboutir, le terrain est également idéalement situé pour la création d'un gymnase sportif. En effet, le terrain, se situe à proximité d'une ligne de Tram et du futur collège dont le travaux sont en cours sur l'ancien site militaire Lyautey.

- **Reconversion du site du garage automobile vers une opération de logements (2)**

Le second site concerné dans le périmètre global du présent point de modification se trouve directement au contact de la future halle sportive, sur la parcelle située à l'Est.

Afin d'anticiper la mutation connue à court terme de l'activité de garage automobile actuelle, la collectivité souhaite prendre en compte le plus en amont possible le devenir de cette parcelle dans une approche globale, dans le cadre d'un projet d'ensemble. À ce titre, l'objectif porte sur l'anticipation d'une future cessation d'activité, pour laquelle la collectivité ambitionne de permettre la reconversion vers un projet qualitatif, sans attendre la survenue d'une friche qui

devrait alors être gérée en décalage et sans cohérence d'ensemble, dans le cadre d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU à venir.

Le site, tout comme celui de la future halle sportive, se trouve dans le périmètre historique de la Ceinture Verte. Actuellement en zone dédiée aux activités économiques UXb4 du PLU, l'ambition porte sur l'accompagnement d'une mutation à forte valeur environnementale, notamment par une baisse significative de l'emprise au sol existante et une large désimperméabilisation de la parcelle. Dans ce cadre, et tenant compte de la localisation qualitative du terrain en entrée de quartier, à l'interface de plusieurs équipements (ou futures équipements) et au contact immédiat du tram, le parti d'aménagement porte sur le cadrage de la reconversion vers du logement, dans le cadre d'un projet qui devra s'inscrire pleinement dans les objectifs et les principes de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Ceinture Verte ».

Actuellement, la parcelle est imperméabilisée à hauteur de 85 %. La programmation détaillée et le parti d'aménagement définitifs seront encore à préciser en phase pré-opérationnelle. Mais dans le cadre d'une mutation à venir dans le périmètre de la Ceinture Verte, l'Eurométropole envisage de faire évoluer le PLU vers une zone mixte qui admet le logement dans une densité et une programmation compatibles avec le projet de renouvellement urbain et de la Ceinture Verte. Pour répondre à cet objectif, la proposition de modification porte vers un zonage spécifique visant à encadrer la constructibilité par un indice « ceinture verte », qui repose sur les invariants suivants :

- un maximum de 40 à 45 logements ;
- une hauteur maximale portée à R+2+Attique/Comble ;
- 60 % de pleine terre minimum ;
- 30 % d'emprise au sol maximum ;
- végétalisation des toitures ;
- création d'une nouvelle surface de canopée.



Garage automobile : plan de situation et photos de l'existant
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

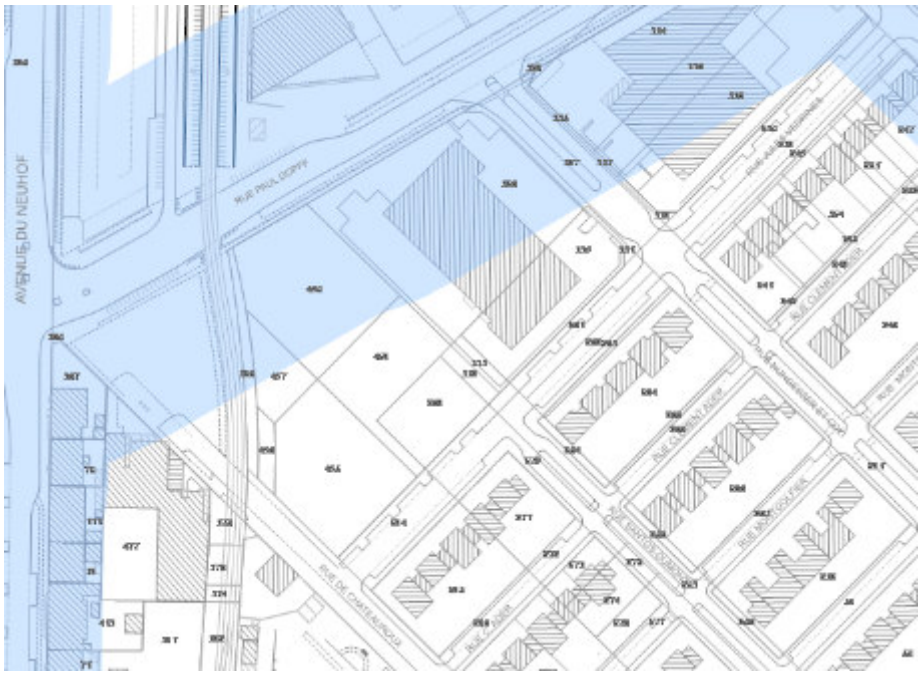
Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Les deux sites ne sont pas référencés dans la base nationale géorisque (basias, basol, SIS) et le secteur pour les projets n° 1 (halle sportive) et n° 2 (garage automobile) n'est à ce jour pas concerné par une restriction d'usage au titre des sites et sols pollués. Ainsi, la gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le secteur de projet est situé dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). En fonction de la nature de la programmation du projet urbain, cette zone peut générer des dispositions constructives particulières que tout projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.



Extrait du plan vigilance du PLU / Zones stratégiques qualité de l'air
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Caractère inondable du site**

Au regard du PPRI, le secteur n'est pas concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et se situe en zone de remontée de nappe non débordante.

- **Bruit**

En abord de l'aérodrome du polygone, le secteur n'est cependant concerné ni par un Plan d'exposition au bruit (PEB), ni par un Plan de gêne sonore (PGS).

- **Servitudes**

Le secteur est concerné par la servitude PT1 relative à la protection des centres de réceptions radioélectriques contre la perturbation électromagnétique, sans conséquence sur la faisabilité opérationnelle des projets envisagés.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au PLU :

- le reclassement du terrain affecté à la halle sportive des zones UB2 / 12mET et UXb4 / 12mHT vers une zone UE1b. 9mHT ;
- le reclassement du terrain occupé par un garage automobile de la zone UXb4 / 12mHT vers une zone UB6 / 9mET ;
- l'inscription d'un « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC) au sud de la zone UB2 créée et sur l'espace voisin arboré, entre l'avenue du Neuhof et la ligne de tram ;
- l'inscription de « jardins de devant » ;
- l'inscription d'une marge de recul.

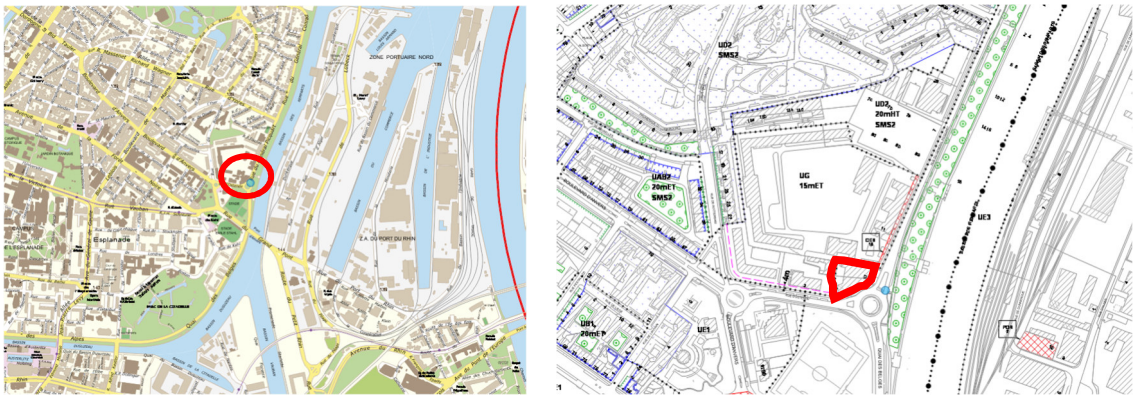
A noter : le secteur est situé au sein du périmètre de la Ceinture verte. A ce titre, les dispositions réglementaires relevant de la Ceinture verte s'y appliquent.

130. Commune de STRASBOURG - Quartier de l'Orangerie-Conseil des XV- Projet de requalification de la parcelle 17 rue du Général Picquart pour l'implantation d'un projet de logements sociaux

a. Présentation - Explications - Justifications

Dans le cadre de la mobilisation du foncier public pour la relance durable de la construction de logements, l'Etat propose à la vente un ensemble immobilier de bureaux sis 17 rue du Général Picquart à Strasbourg. La parcelle mesure 1 460 m². Ce bien de 5 307 m², desservi par le tram, est idéalement situé à proximité immédiate des universités.

Le site est actuellement classé en zone UE3, à vocation d'équipements publics ou d'intérêts collectifs. Il est proposé de faire évoluer le PLU pour permettre un projet qualitatif sur cette parcelle au regard du besoin en logement sur Strasbourg, en particulier pour les étudiants et jeunes actifs, et de la localisation appréciable du terrain.



Plan de situation, Extrait du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

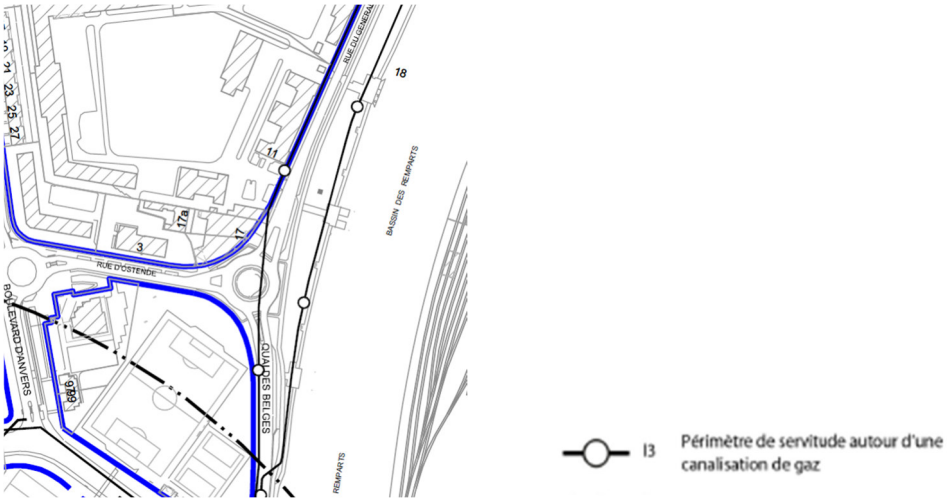
Par le biais d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) lancé le 30 juin 2022, l'État a désigné un opérateur afin de développer des projets de construction de logements, comprenant une part de logements étudiants et s'inscrivant dans une réelle ambition de mixité sociale par le développement de produits d'habitats diversifiés (logements sociaux, accession, etc.).

Le zonage UE3 actuel permet l'hébergement au sens du lexique du PLU, mais il s'agira ici d'un projet de logements. Aussi, un classement en zone urbaine à vocation résidentielle est nécessaire.

Il est proposé de classer la parcelle en zone UD2, adaptée aux secteurs de renouvellement urbain, comme les secteurs résidentiels voisins et au vu de sa localisation au sein de la ceinture verte (cf. point correspondant n° 24 au sein de la présente modification n° 4).

Du point de vue de la hauteur, le bâtiment s'inscrit dans un angle dégagé, il marque une transition urbaine entre les terrains de footbal au sud, le bassin des remparts à l'est et le quartier Neustadt à l'ouest avec la cité Rotterdam au nord. Cette situation offre la possibilité de développer une émergence bâtie adaptée au site.

Il est donc proposé de limiter la hauteur à l'égout de toiture à 28 m.



Plan des servitudes d'utilité publique, annexe du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourget).

Sécurité publique

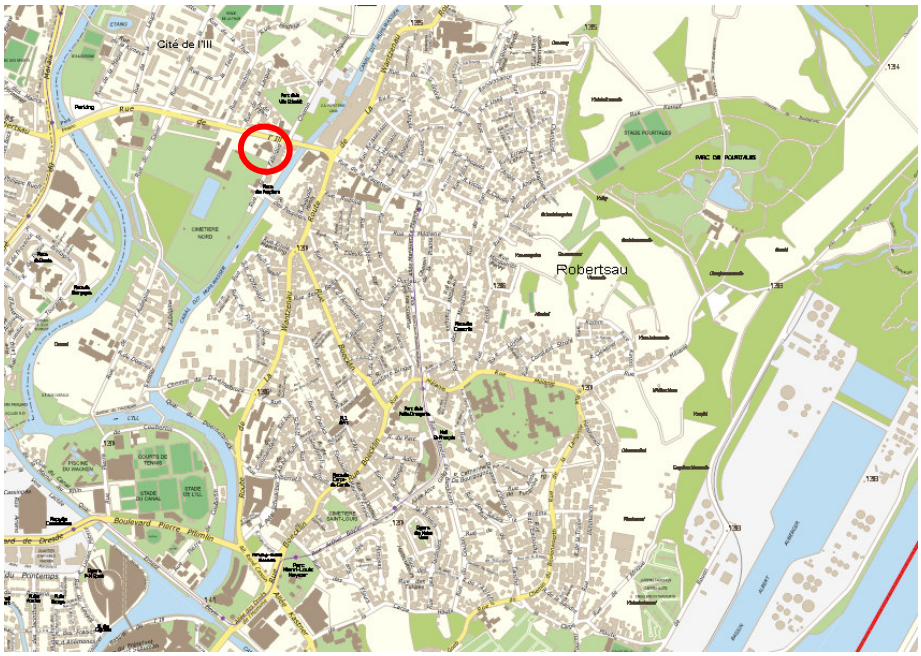
Enfin, le secteur est bordé par une servitude d'utilité publique SUPI3 lié à une canalisation de gaz haute pression Cette Servitude d'utilité publique (SUP) n'interdit pas la construction de logements.

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :
- le règlement graphique est modifié, afin de reclasser les parcelles n° 49a, 49b et 54, section AE, en zone UD2 avec une hauteur maximale de 28 m à l'égout de toiture.

A noter : le site est compris au sein du périmètre de la Ceinture verte. Les dispositions réglementaires propres à la Ceinture verte sont à respecter.

131. Commune de STRASBOURG - Quartier Robertsau - Projet de requalification du site de l'église protestante de la Cité de l'Ill

a. Présentation – Explications – Justifications



Localisation du secteur (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Contexte

Située à l'angle de la rue de la Fabrique et de la rue de l'Ill, l'église de la paroisse protestante de la Cité de l'Ill a été construite en 1963 par Erasme Schwab, achevée en 1966. Sur un terrain de 6.000 m², l'ensemble paroissial protestant Robertsau – Cité de l'Ill comprend l'église, des locaux pour la jeunesse (foyer) et un presbytère avec deux logements.



Vue aérienne de l'ensemble (Source : Eurométropole de Strasbourg / Google maps)

L'église étant un établissement ouvert au public, son bâtiment est classé dans la catégorie des « Etablissements recevant du public » (ERP) et doit régulièrement faire l'objet des visites de la commission de sécurité du Service départemental d'incendie et de secours (SDIS). Le SDIS a la charge de vérifier que toutes les mesures de préventions contre le risque d'incendie et de panique sont respectées et de faire appliquer l'ensemble des mesures qui permettent d'assurer un niveau de sécurité satisfaisant pour les occupants d'un bâtiment, ainsi que pour les secours. En presque soixante ans d'usage depuis sa construction, cet ensemble immobilier et l'église en particulier n'ont fait l'objet d'aucune modification ou de travaux significatifs d'entretien afin d'en assurer leur bonne sauvegarde dans le temps. De fait, depuis une dizaine d'année désormais, le bâtiment de l'église fait l'objet d'un avis défavorable d'exploitation émis par la commission de sécurité, réitéré depuis à plusieurs reprises.

Cette situation de plusieurs décennies d'absence d'investissement dans la maintenance et la réparation des éléments bâtis du site à récemment provoqué l'aggravation de la dégradation du bâtiment de l'église. Au point que ce bâtiment – n'étant désormais plus en mesure d'accueillir aucun public depuis fin 2022 – a définitivement fermé ses portes et ne pourrait rouvrir sans de très lourds travaux de réhabilitation et de mises aux normes.



Vue extérieure et intérieur du site actuel (Source : paroisse protestante)

Dans ce contexte de dégradation avancée de l'église et d'accélération de l'état d'insécurité structurelle du bâtiment qui mettent en jeu la sécurité publique, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent qu'une mutation puisse s'opérer dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble. Cela répond à un triple objectif :

- que le site ne devienne pas une nouvelle friche d'un part ;
- que la paroisse protestante puisse poursuivre et pérenniser l'ensemble de ses activités sur son emplacement historique sans avoir à se déplacer ailleurs dans le quartier d'autre part ;
- et enfin, que le centre funéraire de Strasbourg qui nécessite de s'agrandir et de disposer de nouveaux équipemets, puisse répondre à son besoin.

Cela a conduit la collectivité à engager des discussions avec la paroisse, afin que cette dernière s'associe à un maître d'œuvre et envisage divers scénarios pour solutionner la situation préoccupante, allant d'une réhabilitation avec remise en état complète, à une démolition totale associée à une réorganisation de la parcelle. Au vue de l'état de dégradation des biens immobiliers et tout particulièrement de l'église, la première hypothèse ne s'avère aujourd'hui pas envisageable dans des conditions pérennes. Les dernières études de faisabilité sur le devenir de cet ensemble portent par conséquent sur une transformation complète du site, par une opération de requalification urbaine orientée vers une mixité des usages. Le parti d'aménagement consisterait ainsi à conserver une partie du site pour des usages liés aux cultes, une partie pour le centre funéraire, et une partie de la programmation dédiée à du logement.

Programmation projetée pour accompagner la mutation du site

- **Répondre aux besoins pour la paroisse et les services publics funéraires**

À ce jour, la paroisse protestante de la Cité de l'Ill et l'Union des Églises protestantes d'Alsace et de Lorraine (UEPAL) conservent des besoins sur ce site pour leur fonctionnement, ils seront prioritairement pris en compte et préservés dans le cadre du projet. Ces besoins qui s'intègreront dans le programme du projet sont les suivants :

- 645 m² de locaux pour les divers usages : nouvelle église, salle pour activités annexes, bureau du pasteur, salle de répétitions, salle de convivialité, office, brocante, sanitaires.
- 3 logements de fonctions, dont l'un sera dédié au presbytère.

Il sera également tenu compte des besoins du projet d'agrandissement du centre funéraire Nord. Celui-ci doit s'agrandir au contact du site existant sur une superficie d'environ 10 ares supplémentaires pris sur la parcelle au Nord, afin de disposer d'une centaine de places réfrigérées en chambre funéraire et de plusieurs salles de préparation dédiées au culte musulman, en complément de l'existant.

- **Reconvertir une partie du site pour répondre aux besoins en logements**

Actuellement, la parcelle est imperméabilisée à hauteur de 45 % (surfaces imperméables et emprises bâties). La programmation détaillée et le parti d'aménagement définitifs seront encore à préciser en phase pré-opérationnelle. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg envisagent de faire évoluer le PLU vers une zone mixte qui admet le logement, dans une densité et une

insertion urbaine compatibles avec l'environnement urbain et la préservation de la végétation existante. De manière plus détaillée, ce cadrage programmatique se décline de la façon suivante :

- un maximum de 50 à 55 logements ;
- dont 25 % de logements locatifs sociaux, soit une quinzaine de logements ;
- des hauteurs ne pouvant dépasser R+5+ attique maximum ;
- constitution de plusieurs plots bâtis de différentes hauteurs et différents gabarits afin de favoriser les orientations variées des logements en limitant les vis-à-vis ;
- préservations des perméabilités visuelles, des espaces de circulation et des perspectives entre bâtiments depuis la rue de la Fabrique ;
- création d'un nouveau parvis faisant office de place de rencontre devant l'église ;
- gestion du stationnement automobile en sous-sol afin de libérer les espace extérieurs.

Intégration du projet global dans son environnement paysager

Afin de tenir compte de la végétation existante sur l'ensemble du site et de conserver un environnement paysager qualitatif, notamment les arbres existants, la collectivité imposera dans le cadre du projet les invariants suivants :

- constituer un bilan net d'espaces verts restitué à zéro par rapport à la situation existante ;
- conservation de l'ensemble des arbres existants sur la parcelle (bouleaux et peupliers) et requalification des espaces verts ;
- implantation des bâtiments en retrait de l'alignement de la rue de la Fabrique, afin de conserver une respiration et un alignement identique des deux côtés de la rue ;
- préservation de 6 m de toute implantation bâti autour de la couronne des arbres ;
- préservation de l'alignement d'arbres (platanes) le long de la rue de la Fabrique.

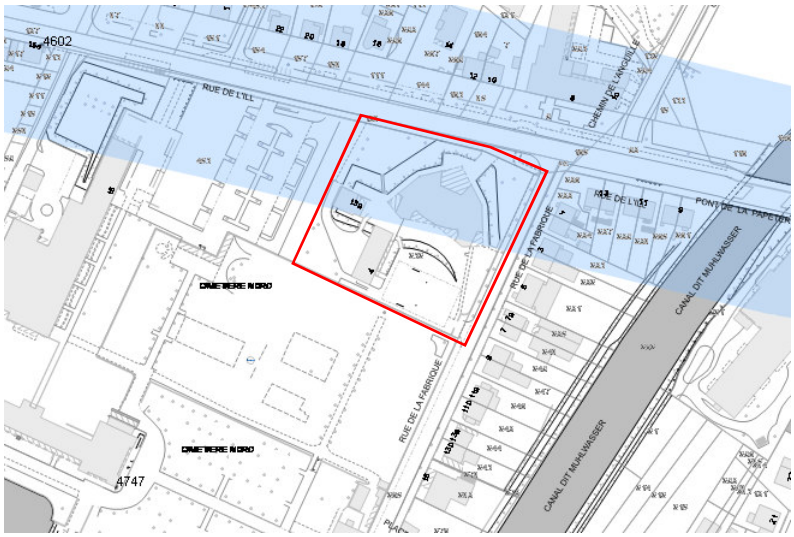
Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

L'Eurométropole de Strasbourg n'a pas connaissance d'éléments contraignants concernant la qualité environnementale des sols et sous-sols. Le site n'est concerné ni par une zone d'impact potentiel, ni par une zone d'impact avérée qui nécessiterait la mise en place d'une restriction d'usage particulière. La gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le secteur de projet est situé dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). En fonction de la nature de la programmation du projet urbain, cette zone peut générer des dispositions constructives particulières que tout projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.



Extrait du plan vigilance du PLU / Zones stratégiques qualité de l'air
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Caractère inondable du site**

Au regard du Plan de prévention du risque inondation (PPRI), le secteur n'est pas concerné par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et se situe en zone de remontée de nappe non débordante.

- **Bruit**

Le secteur n'est concerné ni par un Plan d'exposition au bruit (PEB), ni par un Plan de gêne sonore (PGS).

- **Servitudes**

Le secteur ne fait pas directement, sur la parcelle, l'objet de servitudes quelconques. Il est concerné sur ses abords immédiats par servitude I3 (canalisation de gaz rue de l'Ill) et I4 (ligne souterraine d'électricité rue de la Fabrique), sans conséquence sur la faisabilité opérationnelle du projet envisagé.

b. Traduction dans le PLU

Au regard de l'exposé des motifs ci-avant concernant le devenir de ce site, il est proposé les évolutions règlementaires suivantes au règlement graphique du PLU :

- le reclassement d'une partie de la zone UE3 en zone UD2 25mHT ;
- l'inscription d'un Secteur de Mixité Sociale (SMS) n° 4 correspondant à 25 % minimum de logement locatif social à produire pour tout programme supérieur ou égal à 6 logements ;
- la protection par l'inscription des 7 arbres isolés présents sur la parcelle en « *arbre ou groupe d'arbre à conserver ou à créer* » ;
- la protection des arbres d'alignement de l'Ouest de la rue de la fabrique par l'inscription d'un « *alignement d'arbres à conserver ou à créer* » ;
- l'inscription d'une marge de recul inconstructible de 4m le long de la rue de Fabrique.

POLITIQUE DE LA VILLE - RENOUVELLEMENT URBAIN

La loi de programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014, dite loi Lamy, a engagé une réforme globale de la Politique de la ville.

Les nouveaux quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sont venus remplacer les Zones urbaines sensibles (ZUS).

Le Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg, signé le 10 juillet 2015 par 43 partenaires, a ainsi été mis en œuvre à l'échelle intercommunale autour de 3 piliers :

- le développement économique et l'emploi ;
- la cohésion sociale ;
- le cadre de vie.

La nouvelle géographie prioritaire a pour objectif de rationaliser et recentrer la politique de la ville au bénéfice des territoires les plus en difficulté. L'identification des nouveaux quartiers prioritaires s'est fondée sur le critère unique de la pauvreté, c'est-à-dire la concentration des populations ayant des ressources inférieures à 60 % du revenu médian.

Le contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg identifie aujourd'hui 18 QPV qui représentent plus de 77 000 habitants soit plus de 16 % de la population de l'agglomération :

- 13 à Strasbourg ;
- 3 à Schiltigheim et Bischheim ;
- 1 à Lingolsheim ;
- 1 à Illkirch-Graffenstaden.

7 de ces 18 QPV, identifiés par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU), bénéficieront du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) :

- Cronenbourg, Elsau, Hautepierre et Neuhof - Meinau à Strasbourg ;
- Libermann à Illkirch-Graffenstaden ;
- Les Écrivains à Schiltigheim-Bischheim ;
- Les Hirondelles à Lingolsheim.

Le NPNRU sera ainsi mis en œuvre sur une période de 10 ans. Il est décliné dans un plan guide concerté entre 2015 et 2019 et fait l'objet d'une convention qui a été signée avec l'ANRU début 2020.

Les orientations du NPNRU s'inscrivent toutes dans les objectifs généraux du PADD du PLU de l'Eurométropole en permettant ainsi :

- de prioriser le développement de la ville dans l'enveloppe urbaine, plutôt que de consommer des espaces agricoles ou naturels ;
- de proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous ;
- de favoriser la qualité urbaine et de valoriser le patrimoine architectural ;
- de développer et préserver les qualités environnementales et paysagères des sites et des territoires ;

- de développer la nature en ville ;
- de maîtriser les charges et valeurs foncières dans les opérations de développement du territoire ;
- d'améliorer la qualité environnementale de sites en friche, en traitant notamment les sols pollués ;
- d'assurer une mixité des fonctions.

Le NPNRU vise particulièrement à apporter une diversification des formes urbaines et une nouvelle organisation des espaces publics et privés, dans des secteurs d'habitat denses initialement relativement homogènes et le plus souvent sans réelles trames viaires lisibles à l'échelle des quartiers.

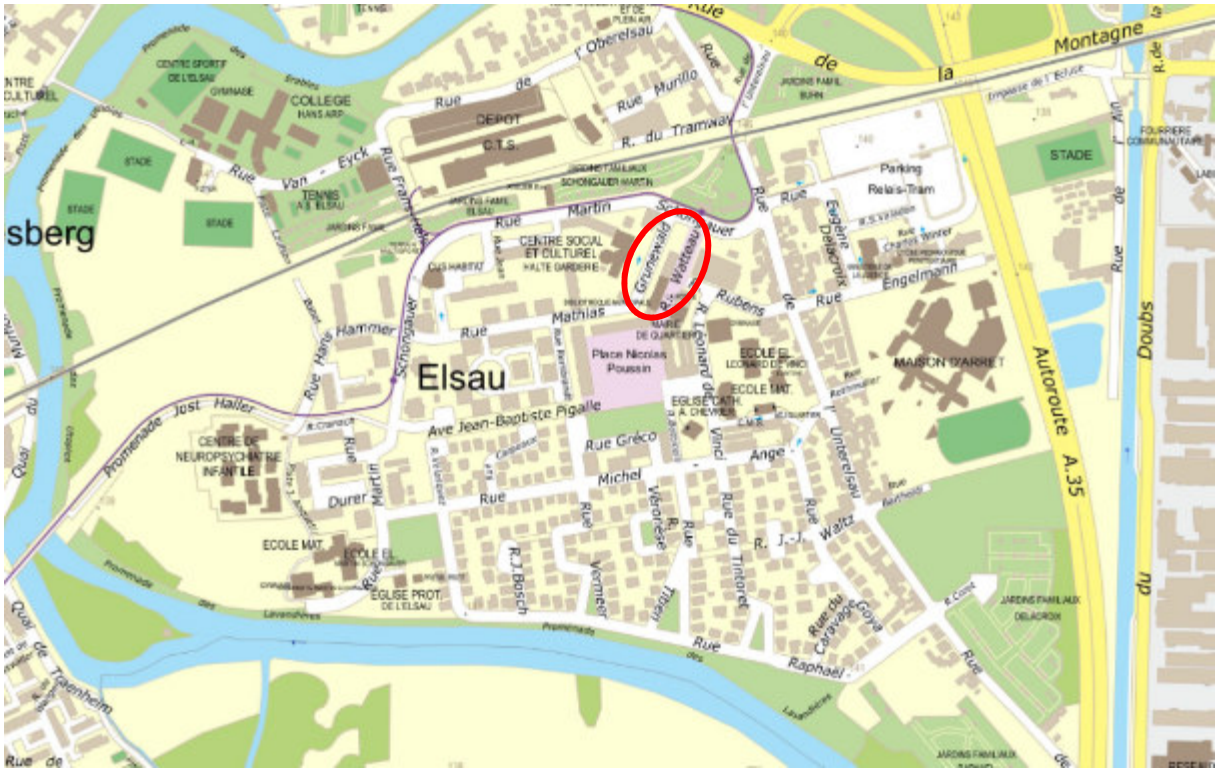
La modification n° 4 confirme ces orientations générales ainsi que les outils proposés pour y répondre. Elle porte ainsi sur deux points :

- nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau ;
- développement de l'agriculture urbaine dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités Fertiles ».

132. Commune de STRASBOURG – Quartier Elsau - Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) – Prise en compte du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau

a. Présentation – Explications – Justifications

Le quartier de l'Elsau fait partie des 8 quartiers de l'agglomération strasbourgeoise retenus au titre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et qui bénéficie des financements de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) dans le cadre de la convention pluriannuelle signée en mars 2020.

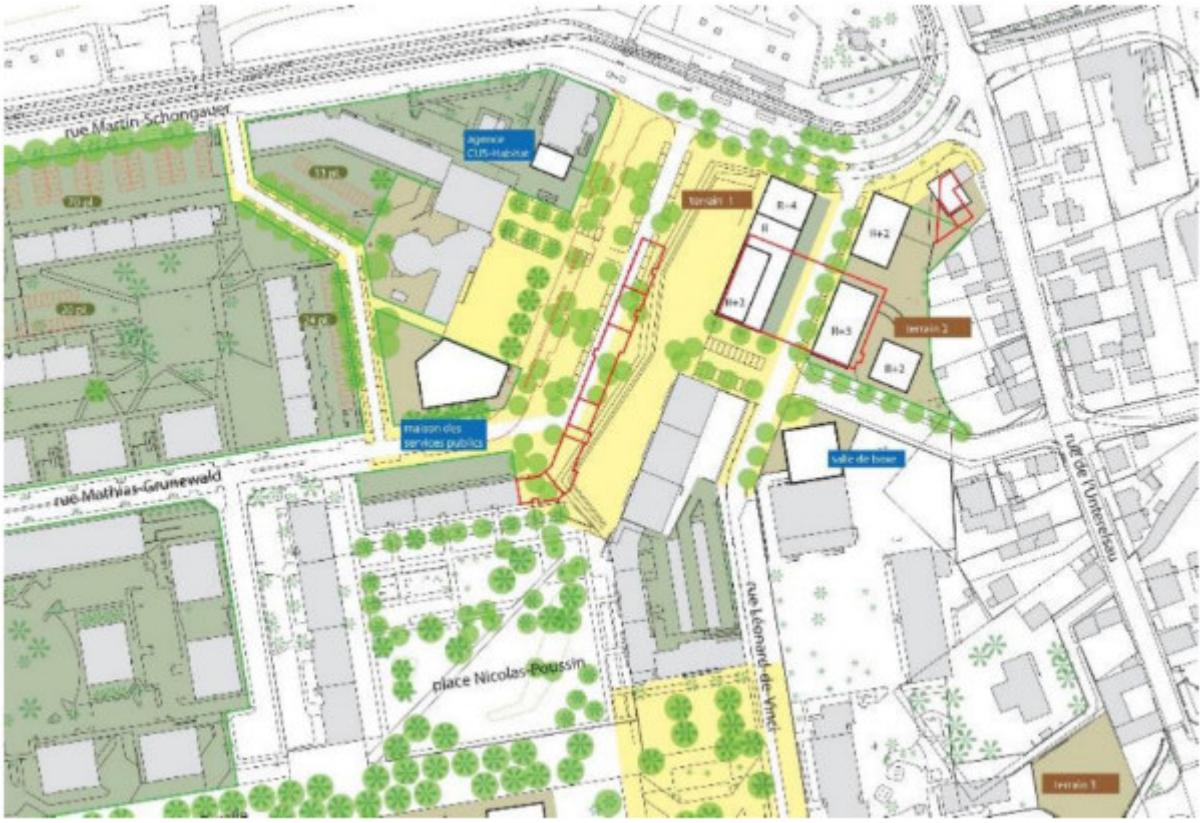


Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Les études de cadrage préfigurant le Nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU) de l'Elsau ont été menées de septembre 2016 à janvier 2018 et concluent à la nécessité de restructurer notamment la trame urbaine de l'entrée du quartier. L'entrée du quartier de l'Elsau est caractérisée par une zone mixte composée d'habitat, de commerces et de services, desservie par le tramway. Situé dans une zone géographique contrainte de par la forte présence d'infracteurs routières et ferroviaires, à l'intersection entre le faubourg historique et le grand ensemble, ce secteur présente un caractère stratégique pour l'ouverture sur la ville et l'attractivité du quartier.

Le projet urbain retenu, conçu entre 2016 et 2020, prévoit ainsi le réaménagement de l'entrée du quartier de l'Elsau afin de constituer une nouvelle polarité, en particulier de commerces et de services pour répondre aux besoins des habitants de l'Elsau. Les objectifs d'aménagement définis dans l'étude de cadrage portent sur :

- la démolition du centre commercial existant (friche commerciale de l'ancien Leclerc, fermé depuis 2015) en vue de recomposer la trame urbaine de l'entrée de quartier ;
- la construction de locaux commerciaux pouvant accueillir une enseigne alimentaire généraliste et une offre complémentaire de commerces et de services de proximité ;
- la création d'un mail piéton permettant de prolonger la rue Léonard de Vinci vers la rue Martin Schongauer ;
- l'installation d'un pôle de services aux publics regroupant notamment les différents services municipaux aux usagers (mairie de quartier, centre médico-social, médiathèque) ainsi que la construction d'une salle de boxe ;
- la construction de logements neufs contribuant à la diversification de l'offre pour le quartier, la réhabilitation des logements sociaux et privés du secteur ;
- la démolition de l'immeuble de CDC Habitat du 2-12 rue Watteau ;
- pour lier l'ensemble, l'aménagement d'un nouvel espace public fédérateur pour l'ensemble du quartier.



Extrait du plan guide du projet de renouvellement urbain de l'Elsau
En encadré rouge : les bâtiments démolis.
(Source : Chemins indiens)

Le réaménagement des espaces publics de cette entrée de quartier depuis la rue Martin Schongauer constitue l'un des éléments de programme structurant du projet urbain, qui passe par deux composantes essentielles du parti d'aménagement retenu dans le cadre du plan guide :

- l'ouverture de la rue Watteau qui fonctionne aujourd'hui comme un mail refermé sur lui-même, avec notamment l'enjeu d'une ouverture sur la partie Ouest du quartier en démolissant l'immeuble du n° 2-12 ;
- le prolongement de la rue Léonard de Vinci pour recréer une trame urbaine lisible et sécurisante.

Le long de la rue Watteau, le règlement graphique du PLU dispose des lignes de construction de part et d'autre du linéaire d'immeubles existants, qui entrent en contradiction avec le parti d'aménagement validé par le plan guide.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé, sur la partie des immeubles amenée à être démolie, la suppression au règlement graphique du PLU des lignes de construction en place, justifiée au regard des études conduites dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

133. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau - Développement de l'agriculture urbaine dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPPV) : déploiement du projet « Cités fertiles »

a. Présentation – Explications – Justifications

Contexte de la démarche

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont l'ambition d'accompagner l'émergence de projets d'agriculture urbaine sur l'ensemble du territoire, permettant de créer de la cohésion et du lien social, de sensibiliser les habitants(es) au rôle de la nature en ville et à l'impact de l'alimentation sur la santé, et de développer l'insertion professionnelle.

Les deux collectivités portent également l'ambition d'augmenter la souveraineté alimentaire du territoire. En 2021, la Ville de Strasbourg a signé le *Pacte de Milan* et l'Eurométropole de Strasbourg a obtenu la labellisation « Projet alimentaire territorial (PAT) - niveau 2 » du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation. La stratégie alimentaire en cours de définition permettra de renforcer l'articulation et la cohésion de l'ensemble des acteurs de la chaine alimentaire, des producteurs aux consommateurs. Par ailleurs, la transition agricole figure parmi les enjeux du *Plan Climat 2030*. Les actions proposées visent à encourager d'une part, les pratiques agricoles respectueuses des ressources et, d'autre part, la consommation de produits locaux et biologiques. À ce titre, l'agriculture urbaine représente le moyen de combiner de multiples bénéfices : insertion sociale et formation professionnelle, information de l'impact de l'alimentation sur la santé, verdissement des quartiers, reconnexion des consommateurs avec les producteurs.

Dans ce cadre, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg portent le projet « Cités fertiles », lauréat de l'appel à projet national « Quartiers fertiles » de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), pour développer l'agriculture urbaine dans les Quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

L'appel à projet « Quartiers fertiles » : un levier pour développer l'agriculture urbaine

L'ANRU a été mandatée par le Ministère de la ville et du logement et par le Ministère de l'agriculture et de l'alimentation pour engager une réflexion sur les conditions de déploiement massif de l'agriculture urbaine dans les quartiers en renouvellement urbain. L'appel à projet « Quartiers fertiles », lancé en février 2020 par l'ANRU, a pour objectifs de développer l'agriculture urbaine en soutenant la mise en culture de 100 quartiers en renouvellement urbain, d'accompagner la transition écologique, de créer de l'emploi, de renforcer l'attractivité des Quartiers prioritaires de la ville (QPV), d'améliorer la qualité de vie et de favoriser la cohésion sociale.

Le projet « Cités fertiles » de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg

Le projet « Cités fertiles » contribue au développement des nouvelles politiques d'agriculture urbaine de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et s'inscrit dans le cadre du *Contrat de Ville de l'Eurométropole de Strasbourg 2015-2023* dont les trois piliers sont le développement économique et l'emploi, la cohésion sociale et le cadre de vie. Le projet s'inscrit également dans le cadre du *Deuxième programme de renouvellement urbain de l'Eurométropole de Strasbourg2019-2030*, de la démarche *Espaces extérieurs 2023* (Espex 23), du *Projet*

alimentaire territorial (PAT) et de la nouvelle feuille de route économique *Pacte pour une économie locale durable de l'Eurométropole*, ainsi que dans le cadre de la démarche *Parc naturel urbain (PNU)* de la Ville de Strasbourg.

Il a vocation à développer dans les QPV, des projets d'agriculture urbaine à visée productive en agriculture biologique, basée sur des techniques agroécologiques, avec un volet fort de pédagogie et d'animation, insérés dans le tissu associatif territorial et contribuant à des dynamiques de retour à l'emploi. Il vise également à accompagner des porteurs de projet à travers la mise à disposition de terrains adaptés à la culture nourricière qui seront attribués via un processus transparent favorisant les regroupements de porteurs de projet (Appel à manifestation d'intérêt (AMI)), un suivi des lauréats dans le montage de leur projet, et la mobilisation des soutiens de l'ANRU.

À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, il sera déployé sur quatre secteurs en renouvellement urbain : à Strasbourg (au Neuhof, à l'Elsau et à la Robertsau - Cité de l'Ill) et à Schiltigheim-Bischheim sur le QPV quartiers-Ouest.

La place de l'agriculture urbaine dans le PLU

Le maintien de l'agriculture sous diverses formes (grandes cultures, maraîchage, jardins familiaux…) au sein de l'agglomération constitue par ailleurs, et en totale cohérence avec ces dynamiques nationales et locales, un des objectifs poursuivis par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU. Plus spécifiquement en milieu urbain, le PADD poursuit l'objectif de développement d'une agriculture de proximité, via la réservation de nouvelles emprises cultivables au contact direct ou au sein même du tissu urbain existant.

A l'appui de cet objectif, l'Eurométropole de Strasbourg a conduit une analyse foncière et règlementaire de l'ensemble des quatre sites retenus par le projet « Cités fertiles », déployés sur les communes de Strasbourg et de Schiltigheim-Bischheim. Cela vise à anticiper l'adéquation entre les caractéristiques règlementaires des sites et le contenu que pourront développer les différents projets d'agriculture urbaine qui seront proposés dans le cadre des AMI. Sur l'ensemble des secteurs retenus, le cadre règlementaire existant dans le PLU se décline par l'existence de zonages qui permettent sous conditions mais sans facteur rédhibitoire, le développement d'activités de maraîchage ou d'agriculture urbaine, ainsi que celui des infrastructures liées. La collectivité souhaite que les projets, dans le cadre des AMI à venir, puissent se développer en veillant à l'adéquation entre le volet règlementaire du PLU (vocations admises) et le bon déploiement des projets à venir qui pourront être de différentes natures.

Le secteur de la Cité de l'Ill

À Strasbourg, le projet « Cités fertiles » a été retenu pour être déployé, outre au Neuhof et à l'Elsau, sur le secteur en renouvellement urbain de la Cité de l'Ill à la Robertsau, sur d'anciens terrains de sport aujourd'hui inutilisés, propriétés de la Ville de Strasbourg.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



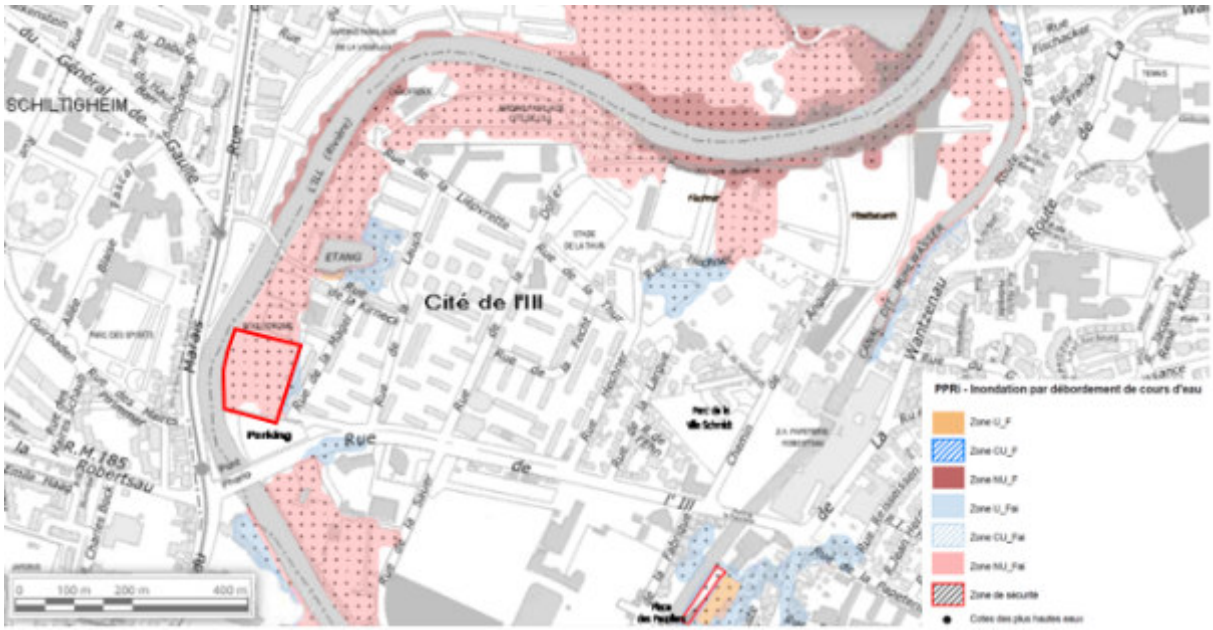
Photo aérienne du site mobilisé
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La zone spécifique de la Cité de l'Ill fait néanmoins l'objet d'une prise en compte particulière dans la démarche. En effet, au regard du zonage UE qui couvre actuellement le site retenu, la collectivité souhaite faire évoluer le zonage vers une zone à caractère naturelle N6 qui admet les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux ou partagés, de vergers ou d'activités de maraîchage. Cette zone sera plus en adéquation avec un futur projet d'agriculture urbaine, dont la nature exacte sera affinée dans le cadre des

futures AMI.

Par ailleurs, ce changement de zonage s'avère également cohérent avec la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur le site :

- au regard de la problématique d'inondabilité, le site de la Cité de l'Ill se trouve en zone d'inondation par débordement de cours d'eau, par un aléa faible. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et à l'amont, et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou rendre plus difficile l'accès aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement des exploitations agricoles ou forestières sous conditions strictes. Cependant, au regard des caractéristiques d'inondabilité et du règlement du PPRI qui s'impose, le zonage UE existant au droit du site n'apparaît pas à la collectivité suffisamment opportun pour accueillir le développement de constructions nouvelles, comme le règlement de la zone UE l'admet par ailleurs ;



Localisation du site et zonage du PPRI par débordement de cours d'eau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- au regard de la problématique des sites et sols pollués, les terrains concernés rue de la Magel ont également fait l'objet d'un diagnostic des sols pour vérifier leur compatibilité en vue d'un usage futur de type agriculture urbaine. Suite à l'examen de l'étude effectuée sur le site (*étude de juin 2022 : Etudes historique, documentaire, de vulnérabilité et diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines – Antea n° A115501/A*) sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion pour certaines zones ciblées, il n'y a pas d'incompatibilité à pouvoir réaliser de l'agriculture urbaine sur ce site. Certaines zones limitées de ces terrains, actuellement trop impactées par des métaux lourds pour permettre un usage nourricier, feront l'objet d'une approche environnementale expérimentale avec l'étude à venir de la faisabilité d'un traitement par phytoremédiation ou de mesures expérimentales innovantes. En cas de faisabilité, ces zones seront définies en phase opérationnelle comme une zone test et seront encadrées par des partenaires compétents spécifiques à ce domaine. La mise en place d'un indice de restriction d'usage n'est par conséquent pas adaptée à la nature des projets à venir.

b. Traduction dans le PLU

Sur le périmètre d'environ 1 ha retenu pour le projet « Cités fertiles » au Sud-Ouest de la Cité de l'Ill à la Robertsau, il est proposé de modifier la zone UE3 vers une zone N6 au règlement graphique du PLU.

CONFORTEMENT DES SECTEURS DESTINÉS À L'HABITAT

Le développement de la politique de l'habitat, au-delà de la production de logements locatifs sociaux ou la requalification urbaine en secteurs à dominante résidentielle, s'appuie également par la pérennisation des différents secteurs destinés à l'habitat. À ce titre, le PLU joue un rôle central dans leur confortement.

Par ailleurs, l'ensemble de ces secteurs participent à la qualité urbaine et paysagère de chaque commune.

Quatre communes font l'objet d'une modification, correspondant à des justifications diverses :

- pour les secteurs situés rue du Canal et rue des Sports situés respectivement dans les communes d'Achenheim et d'Eschau, ces derniers correspondent à d'anciens logements de fonction, construits autour d'un site d'activité. À l'origine, ces derniers avaient une fonction de gardiennage, liée à l'activité industrielle à proximité, expliquant leur intégration dans la zone d'activité.
  Désormais, les habitations construites se sont détachées du site d'activité et s'intègrent dans leur quartier et leur environnement proche justifiant leur modification en secteur d'habitat.

  Par ailleurs, à Eschau, il convient de préciser que la présente modification vient modifier et mettre en cohérence le zonage situé rue de l'École avec le projet d'urbanisation future de la commune au regard de son projet « Cœur de vie » ;

- pour le secteur situé rue du Moulin dans la commune de Plobsheim, la présente modification vient rectifier une erreur matérielle.
  Le secteur a été considéré à tort lors de l'élaboration du PLU comme une exploitation agricole, expliquant alors le zonage qui avait été inscrit ;

- pour le secteur situé rue des Fleurs dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg, la modification vient modifier un zonage inscrit spécifiquement pour l'aménagement d'institutions européennes ou internationales au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire dans la zone.

134. Commune d'ACHENHEIM - Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue du Canal

a. Présentation – Explications – Justifications

À la porte de l'entreprise de production de terre cuite Weineberger, le logement sis 1a rue du Canal, parcelle cadastrée section 10 n° 60, était à l'origine un logement de fonction de cette entreprise historique. Aujourd'hui, le logement est désolidarisé du fonctionnement de l'entreprise et son appartenance au zonage de tissu économique n'a plus de sens d'autant plus qu'il appartient typologiquement à la rue du Canal et à son tissu résidentiel.

La commune souhaite régulariser cette appartenance au tissu résidentiel et classer la parcelle et le bâtiment en zone résidentielle UCA2 avec une hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout de toiture.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin d'étendre le zonage UCA2 sur le logement sis sur la parcelle cadastrée section 10 n° 60.

135. Commune d'ESCHAU - Adaptation du zonage d'un logement de fonction, rue des Sports

a. Présentation - Explications - Justifications

L'entrée Nord de la commune d'Eschau, le long de la RM468, est caractérisée par la présence d'importantes zones d'activités et de quartiers d'habitation.

La proximité de ces usages a conduit à la possibilité, pour l'entreprise Gremmel, de localiser son activité le long de la RM et de créer un logement de fonction intégré au tissu urbain habité et à proximité immédiate du site de l'entreprise.



Situation du logement de fonction, rue des Sports à Eschau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Souhaitant désormais faire évoluer son habitation, le propriétaire de l'entreprise a sollicité la commune d'Eschau pour un reclassement de son logement dans le PLU.

La parcelle accueillant le logement de fonction, située rue des Sports et cadastrée section 29 n° 145, fait actuellement l'objet d'un zonage UXb2 dédié aux activités économiques.

Se situant au sein d'un secteur entièrement urbanisé ou en cours d'urbanisation, et ne disposant à ce jour que d'un seul accès via la rue des Sports, cette parcelle n'a plus vocation à accueillir de l'activité. En outre, elle s'intègre parfaitement dans le tissu d'habitation de la rue des Sports puisqu'elle présente les mêmes caractéristiques que les maisons environnantes en termes de volumétrie et de hauteur.

Il est donc proposé de reclasser cette parcelle en UCA5, couvrant les zones mixtes à dominante d'habitat, au règlement graphique du PLU. De ce fait, la hauteur de la parcelle sera ramenée à 7mET et celle-ci fera l'objet d'une servitude de mixité sociale conditionnant les opérations de plus de 6 logements à la réalisation de 35 % de logements sociaux.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin d'étendre le zonage UCA5 sur la parcelle cadastrée section 29 n° 145.

136. Commune d'ESCHAU - Urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune d'Eschau s'est engagée depuis 2016 dans le projet « Cœur de vie » qui ambitionne un centre du village organisé autour de plusieurs équipements publics et du Canal.

Dans le PLU, ce projet est couvert par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur centre » qui encadre l'aménagement du secteur, conformément aux grandes orientations du projet. Il s'agit notamment, autour de la place des Fêtes, de développer des équipements d'intérêt collectif ou de service public, garants de l'attractivité du secteur, en lien avec les objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de renforcer les centralités.

Si le projet « Cœur de vie » s'articule autour des équipements publics et de la requalification de la place des Fêtes, l'OAP s'étend sur un périmètre plus large et traite également des secteurs d'habitat alentours en développement, notamment le secteur d'urbanisation future situé de part et d'autre de la rue de l'École.



Situation du secteur d'urbanisation future de la rue de l'École à Eschau
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Suite aux discussions avec les propriétaires des parcelles situées dans la zone d'urbanisation future située de part et d'autre de la rue de l'École, la commune d'Eschau a engagé une procédure d'Association foncière urbaine (AFU) avec les propriétaires des parcelles situées au Sud de la rue de l'École. Les propriétaires des parcelles situées au Nord de la rue de l'École ont en effet fait part à la commune de leur refus de voir ces espaces urbanisés.

Désireuse de poursuivre le développement de sa centralité et soucieuse de développer de l'habitat sur son territoire, la commune d'Eschau souhaite donc autoriser l'urbanisation du secteur situé au Sud de la rue de l'École.

Ce projet d'AFU n'est en effet pas réalisable aujourd'hui au regard du seuil d'ouverture à l'urbanisation qui impose la maitrise de la totalité de la zone pour son aménagement.

Ce projet permettrait à la commune de maintenir un rythme soutenu de production de logements, dont du logement social, sur son territoire et au sein de l'enveloppe urbaine, dans le respect des objectifs énoncés dans le Programme d'orientation et d'actions (POA) du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ainsi, il est proposé de réduire le périmètre de la zone d'urbanisation future IAUB aux parcelles situées au Sud de la rue de l'École, qui constituent le périmètre d'action de l'AFU.
Les parcelles situées au Nord de la rue de l'École seront alors rattachées au zonage UCA5 adjacent, mais, dans une volonté de répondre aux attentes des propriétaires de ne pas voir se développer ces espaces, il est proposé d'y instaurer un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC).

Ces parcelles, constituant en effet des jardins en fonds de parcelles et d'un verger appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg, participent à l'aspect paysager du secteur.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

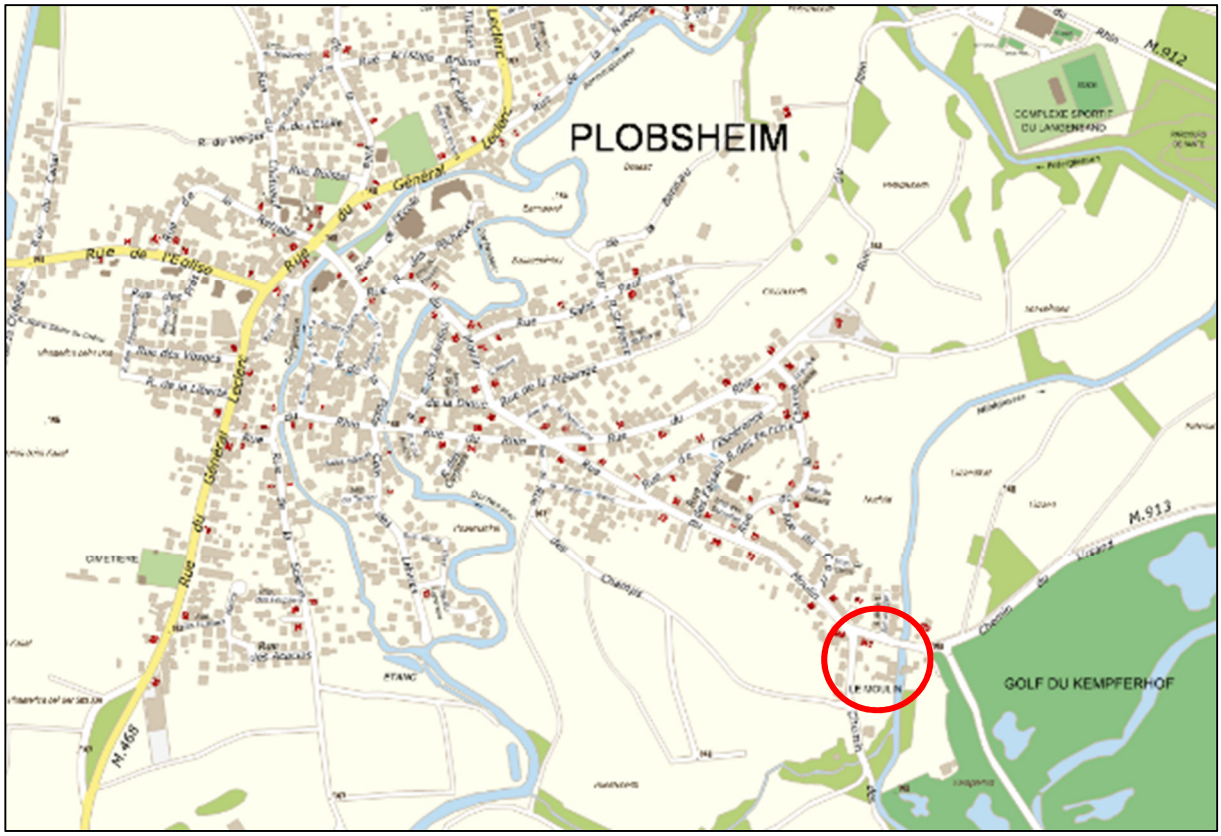
- le règlement graphique est modifié, afin :
  - de réduire le zonage IAUB sur les parcelles situées au Sud de la rue de l'École ;
  - d'étendre le zonage UCA5 sur les parcelles situées au Nord de la rue de l'École ;
  - d'instaurer un EPCC sur les parcelles situées au Nord de la rue de l'École ;
- l'OAP « Seuils d'ouverture à l'urbanisation » afin de faire correspondre le seuil d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUB avec le nouveau périmètre de celle-ci.

137. Commune de PLOBSHEIM - Rectification d'une erreur matérielle de zonage, rue du Moulin

a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur de la rue du Moulin est situé à l'Est de la commune de Plobsheim, non loin du Golf du Kempferhof.
Dans un contexte paysager en raison de la présence de nombreux boisements, du cours du Muehlgiessen et de la proximité des zones agricoles, ce secteur est caractérisé par un tissu pavillonnaire diffus.
La commune de Plobsheim souhaite accéder à la demande d'un particulier, habitant la rue du Moulin. Cette demande consiste au :

- reclassement d'une habitation, située sur les parcelles section 36 n° 212 et 213, d'un zonage agricole stricte A1 vers un zonage dédié à de l'habitat ;
- déplacement de la marge de recul par rapport au cours d'eau du Muehlgiessen qui grève aujourd'hui la maison.



Plan de situation de la rue du Moulin à Plobsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le zonage actuel de l'habitation est hérité du PLU communal de 2005 qui la classait en zone N6, correspondant à une zone naturelle non ou insuffisamment équipée et constituée d'habitat diffus.

Toutefois, lors de l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, une erreur matérielle a été commise, et l'habitation, située sur la parcelle n° 212 et sur une partie de la parcelle n° 213, a été classée en zone agricole inconstructible A1, plus stricte que le zonage N6 initial, qui permettait l'évolution des constructions existantes.



Zonage du PLU communal de 2005 et zonage du PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le zonage d'alors N6 et le zonage actuel A1 ne sont pas plus adaptés à cette habitation qui est raccordée aux réseaux viaire, d'eau et d'assainissement, et située dans la continuité du tissu urbain.
En outre, comme les maisons situées au Nord de la rue du Moulin, l'habitation n'est pas concernée par le risque Inondation par débordement de cours d'eau, malgré la proximité du Muehlgiessen.
Ainsi, un classement en zone urbaine serait plus adapté à la situation actuelle de l'habitation.
Cependant, le Code de l'urbanisme imposant une révision pour procéder à un tel changement de zonage, il est proposé de classer la parcelle n° 212 et une partie de la parcelle n° 213, situées actuellement en zone agricole A1, en zone naturelle N2.
La zone N2 couvre les constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU, localisées de façon ponctuelle en dehors des zones urbanisées, ou dans des secteurs hors zone urbaine « U » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
Elle vise à permettre l'extension mesurée des constructions existantes, par principe d'antériorité.
Par conséquent, le périmètre des zones N2 est strictement limité (sous forme de « pastilles »), permettant de répondre aux seuls besoins d'extension mesurée (1/3 de la superficie existante).
Ce zonage est établi temporairement ; une révision ultérieure viendrait à nouveau adapter le zonage de cette habitation pour la classer en zone urbaine à l'instar des constructions alentour.

Il est également proposé, dans le cadre de la présente modification du PLU, de déplacer la marge de recul, établie par rapport au cours d'eau du Muehlgiessen et grevant aujourd'hui l'habitation.
Cette évolution vise à déplacer la marge de recul dans la continuité de celle s'appliquant aux maisons situées au Nord de l'habitation, afin d'y appliquer le même recul de 6 m s'appliquant au sein des zones urbaines.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- reclasser la parcelle section 36 n° 212 et une partie de la parcelle section 36 n° 213, faisant actuellement l'objet d'un zonage agricole stricte A1, en zone naturelle N2 comportant de l'habitat diffus ;
- modifier la distance constituant la marge de recul des constructions par rapport au cours d'eau à 6 m.

138. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau - Adaptation du zonage au regard de la typo-morphologie bâtie et du découpage parcellaire – rue des Fleurs

a. Présentation - Explications – Justifications



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La partie Sud du quartier de la Robertsau accueille de nombreuses institutions européennes et internationales tels que la Cour Européenne des droits de l'Homme, l'Agora du Conseil de l'Europe, la Pharmacopée ou encore le Consulat général de Turquie.

La présence marquée des institutions dans cette zone géographique a été prise en compte à titre spécifique dans le PLU, par la mise en place d'une zone urbaine spécialisée. La zone UF est ainsi destinée à accueillir ces institutions européennes, internationales et des services publics.

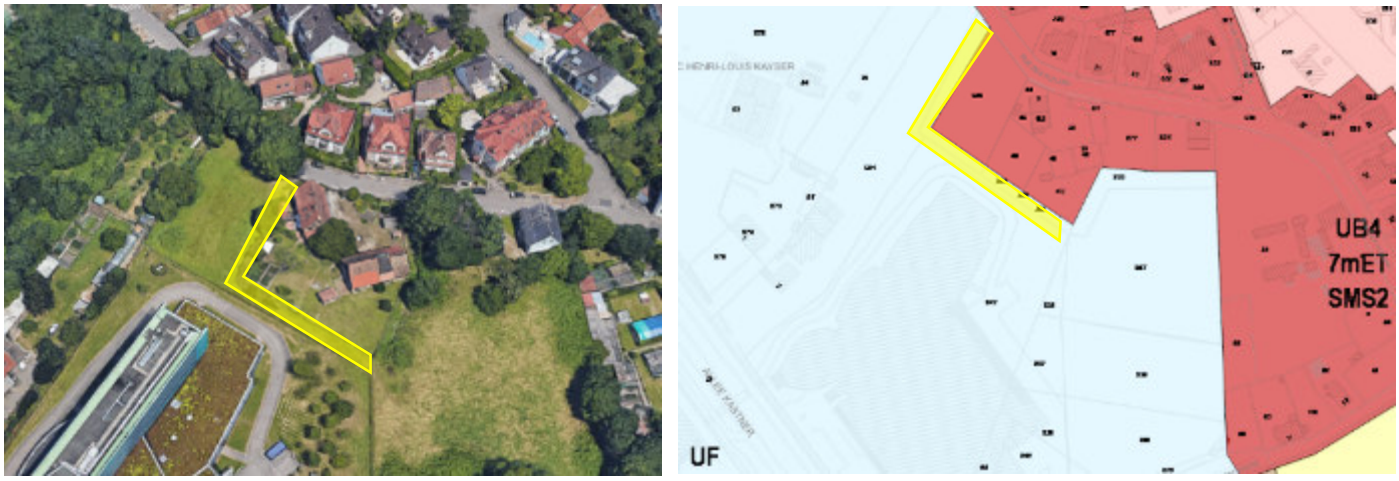
La rue des Fleurs marque une interface du quartier de la Robertsau entre ces fonciers de tailles conséquentes destinés aux institutions ou aux équipements, au Sud, et un tissu résidentiel constitué principalement de maisons individuelles et de petits immeubles de taille modeste.

La Ville de Strasbourg est propriétaire de nombreuses emprises foncières sur ce secteur. Dans le cadre du projet de Pharmacopée puis du Consulat de Chine et des différents arpentages de géomètres réalisés à cette occasion, la Ville de Strasbourg a souhaité céder en 2018 à des particuliers, propriétaires privés de la rue des Fleurs, des petites bandes de terrains d'environ 90 m² (parcelles section BH n° 283 et 285) qui n'étaient alors plus nécessaires aux projets d'institutions. Cette vente de terrains classés en zone urbaine spécialisée UF du PLU à des particuliers n'a, à ce moment-là, pas été accompagnée de la nécessaire évolution de zonage au PLU. De fait, seuls les institutions européennes, internationales et les projets d'équipements publics peuvent être autorisés en zone UF. Tout projet portant sur de l'habitat individuel porté

par un particulier, la construction neuve, l'extension ou la rénovation d'un bâtiment existant n'est de ce fait pas admise sur une parcelle classée en zone UF.

Cette situation de foncier UF cédé par la Ville à des particuliers, peut par conséquent s'avérer problématique, dans la mesure où le transfert de propriété foncière via la cession de terrains, n'a pas été assorti de règles d'urbanisme mises en adéquation avec les vocations principales des terrains que ces emprises foncières venaient compléter.

Au regard de cette situation d'incohérence et suite à la réalisation de l'arpentage ayant donné lieu au nouveau découpage foncier de ce secteur, il est proposé de mettre en cohérence la nature de la zone du PLU avec les destinations principales des terrains. Cela consiste à faire évoluer quatre parcelles aujourd'hui classées en zone UF vers la zone UB4 limitrophe, afin de rendre plus cohérentes les emprises foncières, les types de propriétaires (institutionnels, particuliers) et les zones du PLU par rapport aux objectifs d'aménagement poursuivis par chacune d'elles. Il est également proposé de faire correspondre à cette occasion le règlement graphique du PLU avec les nouvelles limites parcellaires existantes et la nature de l'occupation des terrains.



En jaune : localisation des parcelles UF à faire évoluer en zone UB4
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de faire évoluer le zonage des parcelles section BH n° 282, 283, 285 et 286, rue des Fleurs, de la zone UF à la zone UB4 / 7 mET / SMS2 limitrophe en tenant compte de la mise à jour du découpage parcellaire, et d'ajuster l'EPCC en conséquence. Ce changement de zone couvre une superficie totale d'environ 7 ares.

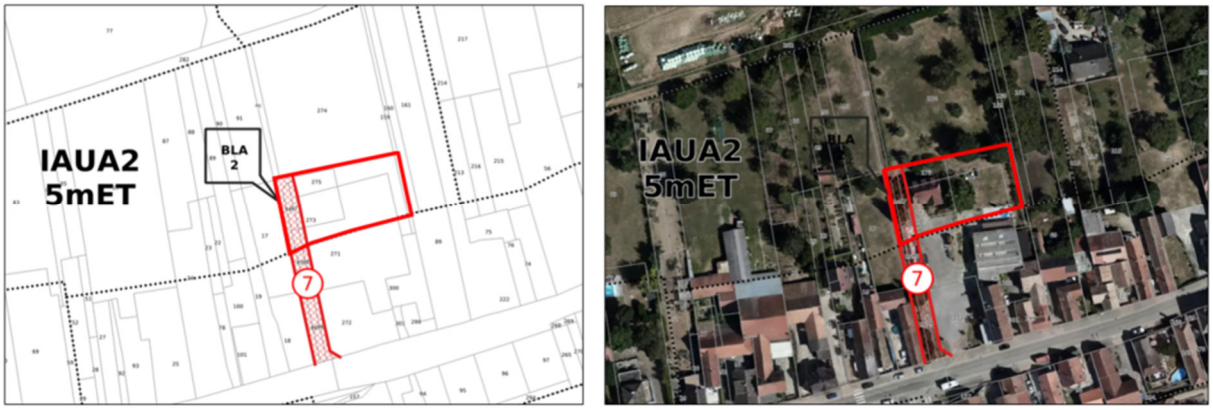
Cette évolution est consultable sur un plan au format A0 relatif à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

139. Commune de BLAESHEIM – Adaptation du zonage d'une maison d'habitation située en zone d'urbanisation future – secteur des Bas Coteaux et rue du Maréchal Foch

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future des Bas Coteaux IAUA2 se situe en second rang depuis la rue du Maréchal Foch, en entrée Ouest de la commune de Blaesheim. Constituée essentiellement d'espaces non bâtis, elle comprend ponctuellement des bâtiments annexes (abris, granges) présentant un potentiel mutable intéressant.

Une maison individuelle et son jardin sont toutefois inclus dans la zone d'urbanisation future des Bas Coteaux, et ce classement ne permet pas à la construction d'évoluer. En effet, un seuil d'ouverture à l'urbanisation s'applique et seule une opération d'aménagement d'ensemble d'au moins 1 ha peut déclencher l'urbanisation de ce secteur.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour ces raisons, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Blaesheim ont décidé de reclasser la maison d'habitation et son jardin dans la zone UAA1 voisine. Ce reclassement se rapproche, en outre, du zonage de l'ancien Plan d'occupation des sols (POS) de Blaesheim qui, dans la même logique, excluait les constructions à usage d'habitation de la zone d'urbanisation future des Bas Coteaux.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification, dans le règlement graphique du PLU, du zonage d'une partie de la parcelle section 3 n° 329, ainsi que les parcelles section 3 n° 273, 275, 318, 323, 324 et 330, nouvellement cadastrées et situées rue du Maréchal Foch à Blaesheim, afin de passer d'un zonage IAUA2 à un zonage UAA1.

139a. Commune de STRASBOURG – Quartier Robertsau - Urbanisation des franges de la Zone d'activité agricole, rue Mélanie

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg a engagé une démarche « zone d'activité agricole » (ZAA), qui constitue un nouveau concept que la métropole souhaite mettre en œuvre pour favoriser le maraichage et l'alimentation en circuit court sur son territoire. Cette démarche s'inscrit, d'une part, dans le programme d'actions convenu avec la profession agricole visant à accélérer la transition agricole et, d'autre part, dans le Projet alimentaire territorial (PAT) de la métropole comprenant plusieurs axes de travail :

- préserver le foncier agricole ;
- construire un projet agricole par l'ajustement des cultures et des pratiques en lien avec les besoins alimentaires du territoire ;
- renforcer la trame verte et bleue en travaillant les lisières et le paysage.

La démarche de ZAA se caractérise par :

- une volonté politique : préserver le foncier agricole, construire un projet agricole alimentaire, renforcer la trame verte et bleue, travailler les lisières et le paysage entre urbain, champs et forêt ;
- un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs en place ;
- des entretiens individuels avec chacun, pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole.

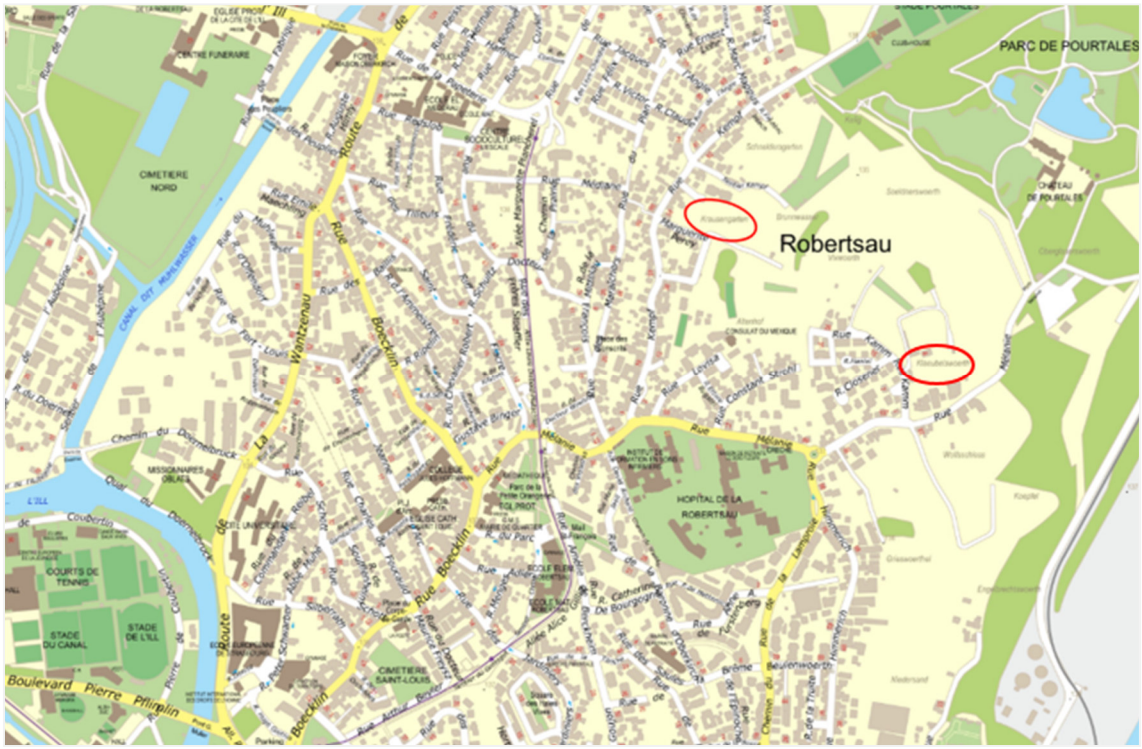
Ces objectifs généraux confortent en outre les orientations définies dans le PADD du PLU, en particulier celles relatives à la « métropole durable » et « de proximité ».
L'Eurométropole de Strasbourg considère le secteur de la rue Mélanie, dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg, comme une opportunité de développer une production maraichère biologique exemplaire et encourager une économie basée sur les proximités.



Périmètre de réflexion sur la démarche de ZAA Mélanie et localisation des franges constructibles situées rue Marguerite Perey et rue Kamm
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La ZAA Mélanie est actuellement composée d'espaces semi-naturels hétérogènes (haies, anciens vergers, petites prairies). Elle était initialement classée en zone IAUB et destinée à être urbanisée dans son entièreté. Elle a désormais vocation à être préservée pour accueillir une agriculture de proximité, du maraîchage, des jardins partagés, des prairies, etc. Elle constitue d'autre part un prolongement de la Réserve Naturelle Nationale du massif forestier de la Robertsau et de la Wantzenau, un espace naturel protégé.

La ZAA Mélanie est bordée à l'Ouest et au Sud par un quartier d'habitation qui présente, sur ses lisières, des espaces non bâtis inclus dans le zonage IAUB de la ZAA, aujourd'hui inadapté en raison de l'évolution de ce secteur en ZAA. Ces « dents creuses », de par leur localisation au sein de l'enveloppe urbaine, ont vocation à accueillir des opérations d'aménagement. L'objectif ici est de clôturer l'urbanisation des franges de la ZAA et ainsi marquer la fin de l'espace bâti et le début de la ZAA. Il convient, de plus, de proposer sur ces secteurs une transition douce entre espace bâti et espaces naturels et agricoles.
Deux secteurs en particulier, situés rue Kamm et rue Marguerite Perey, font l'objet d'une évolution de zonage, afin de rendre la réalisation d'une opération de logements possible à court terme sur chacun de ces sites.



Plan de situation des franges constructibles de la ZAA Mélanie situées rue Marguerite Perey et rue Kamm (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Création du zonage IAUA3 :

Il s'agit donc de classer ces deux secteurs en zone à urbaniser à court terme IAUA3, qui permet des opérations d'habitat tout en laissant une grande place aux espaces végétalisés, dans le but de préserver le cadre paysager du site et d'introduire de façon douce le paysage de la ZAA.

Ce zonage IAUA3, créé à l'occasion de la présente modification, comprend par rapport aux autres zonages IAUA un pourcentage d'emprise au sol moindre, de l'ordre de 30 %, ainsi qu'un pourcentage de pleine terre et un coefficient de biotope par surface plus élevés, respectivement de l'ordre de 45 % et 55 %.

Création des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Marguerite Perey » et « Secteur Kamm » :

Il est proposé de créer une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur chacun des secteurs afin d'établir des principes d'aménagement encadrant leur urbanisation et permettant un traitement de qualité des lisières entre ville et espaces naturels et agricoles.

- OAP « Secteur Marguerite Perey » :

Destination de la zone :

Le quartier de la Robertsau présentant une faible offre de logements sociaux (5,9 % de logements sociaux à l'échelle du quartier), les projets futurs ont vocation à répondre à un besoin d'habitat social.

Le secteur de la rue Marguerite Perey a été ciblé à ce titre en tant que site participant à la reconstitution de l'offre d'habitat social, suite aux démolitions en cours dans certains quartiers prioritaires de la Ville.

Le projet sera soumis à un SMS 9 qui impose un taux de 35 % minimum de production de logement social à l'échelle de l'opération, en adéquation avec le taux imposé dans les quartiers aux abords de l'opération.

Intégration qualitative de la zone dans son environnement :
L'urbanisation des franges de la ZAA Mélanie présente un enjeu fort en ce qui concerne le traitement des lisières entre la ville et les espaces naturels et agricoles. Est visée une transition progressive entre bâti et nature qui est matérialisée dans l'OAP par une bande végétalisée de 15 mètres à l'Est du site qui est en contact direct avec la ZAA.
Compte tenu de l'environnement paysager, une réflexion quant à la limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau du stationnement et des cheminements piétons-cycles, doit être conduite par le futur porteur de projet.

Desserte, organisation viaire et stationnement :
Deux accès sont possibles au site de projet *via* la rue Marguerite Perey au Sud et le sentier Kempf au Nord. L'accès *via* la rue Marguerite Perey constitue l'accès principal des véhicules, en raison de ses dimensions qui la rendent adaptée à un trafic plus important que le sentier Kempf.
Le stationnement des véhicules doit, en outre, se situer au plus près de ces accès afin de rationaliser au mieux le foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.
Les cheminements piétons-cycles doivent également être prévus dans le projet pour :

- d'une part, permettre la sécurisation des déplacements sur le site de projet entre les bâtiments, les aires de stationnement et les locaux vélo ;
- d'autre part, connecter le site aux chemins de promenade existants dans la ZAA, à l'Est.

Formes urbaines et architecturales :
Le secteur du projet est inclus au sein d'un quartier à dominance d'habitat hétérogène (classé UB4 ou UCB1), proche de moyens de transports tels que la ligne E du tramway.
Le futur porteur de projet devra, dès la conception du projet, prendre en compte les gabarits des constructions environnantes, afin d'avoir un projet qui s'insère de façon cohérente dans le quartier, et qui permette une transition douce vers la ZAA.
Il devra, en outre, présenter une réflexion sur la qualité de vie des futurs habitants de l'opération et traiter les questions de percées visuelles vers la ZAA, de limitation des vis-à-vis, d'orientation du bâti, de traitement des espaces extérieurs et leurs usages par les futurs habitants.
Pour des questions d'insertion du projet dans son environnement, les pignons aveugles sont interdits tout comme les fronts bâtis continus, contraires à la notion de perméabilité visuelle souhaitée pour ce site.
Afin de cadrer les rues adjacentes au site, les constructions pourront s'approcher, de manière ponctuelle, des limites Nord et Sud tout en veillant à assurer des percées visuelles vers la ZAA.

Traitement des hauteurs :
Les hauteurs maximales autorisées sur chacun des sites de projet sont liées aux hauteurs des constructions existantes dans l'environnement immédiat des futurs projets.
La hauteur maximale autorisée sur le secteur de projet rue Marguerite Perey est de 12 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur est en cohérence avec les formes urbaines alentour ; le projet est jouxté au Nord par un immeuble collectif présentant une hauteur à R+4+combles, soit environ 15 mètres à l'égout, et au Sud par deux immeubles collectifs présentant une hauteur à R+3+combles, soit environ 12 mètres à l'égout.
Les constructions en limite Ouest du projet, plutôt constituées de maisons individuelles et petits collectifs, présentent des hauteurs moins importantes (R+1+c). Afin de gérer la transition entre le futur projet et ces constructions existantes, l'OAP prévoit une diminution progressive de la hauteur aux abords de la limite Ouest du site.

- OAP « Secteur Kamm » :

Destination de la zone :
Comme indiqué précédemment, le quartier de la Robertsau présente un fort enjeu de production d'habitat social.
Le secteur de la rue Kamm a été ciblé, à ce titre, pour un programme mixte, offrant une part de logements sociaux conforme au Secteur de Mixité Sociale (SMS) inscrit au règlement graphique du PLU. Le projet sera soumis à un SMS 9 qui impose un taux de 35 % minimum de production de logement social à l'échelle de l'opération, en adéquation avec le taux imposé dans les quartiers aux abords de l'opération.

Intégration qualitative de la zone dans son environnement :
L'urbanisation des franges de la ZAA Mélanie présente un enjeu fort en ce qui concerne le traitement des lisières entre la ville et les espaces naturels et agricoles. Est visée une transition progressive entre bâti et nature qui est matérialisée dans l'OAP par des aménagements végétalisés de 10 mètres au Nord et à l'Est du site, au contact direct avec la ZAA. Un aménagement végétalisé de 5 mètres au Sud du site permettra, quant à lui, une continuité paysagère des espaces végétalisés aux abords du projet tout en formant une zone tampon vis-à-vis des bâtiments existants au Sud.
Compte tenu de l'environnement paysager, en particulier la proximité d'un corridor écologique au sein de la ZAA, à l'Est du site, une réflexion quant à la limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment au niveau du stationnement et des cheminements piétons-cycles, doit être conduite par le futur porteur de projet.

Desserte, organisation viaire et stationnement :
Deux accès au site sont prévus par la rue Kamm à l'Ouest et par la rue Mélanie au Sud. Cela permet la mise en place d'un bouclage au travers du site de projet et évite une organisation du projet en impasse.
Il convient de noter que l'accès au projet par la rue Kamm ne servant désormais qu'à desservir le site de projet privé, et non plus la zone IAUB devenue ZAA, l'ER ROB 41 – destiné à la réalisation d'amorces de voiries desservant la zone IAUB3 depuis la rue Kamm – sera supprimé.
Le stationnement des véhicules doit se situer au plus près de ces accès afin de rationaliser au mieux le foncier et limiter l'imperméabilisation des sols.
Les cheminements piétons-cycles doivent également être prévus dans le projet pour permettre la sécurisation des déplacements sur le site de projet entre les bâtiments, les aires de stationnement et les locaux vélo.

Formes urbaines et architecturales :
Le secteur du projet est inclus au sein d'un quartier à dominance d'habitat hétérogène (classé UB4 ou UCA2), à proximité des lignes de bus 15 et C1.
Le futur porteur de projet devra, dès la conception du projet, prendre en compte les gabarits des constructions environnantes, afin d'avoir un projet qui s'insère de façon cohérente dans le quartier, et qui permette une transition douce vers la ZAA.
Il devra, en outre, présenter une réflexion sur la qualité de vie des futurs habitants de l'opération et traiter les questions de percées visuelles vers la ZAA, de limitation des vis-à-vis, d'orientation du bâti, de traitement des espaces extérieurs et leurs usages par les futurs habitants.
Cette réflexion doit être complétée, au niveau de la limite Ouest, d'une prise en compte de la parcelle adjacente et de ses futurs projets en garantissant, d'une part, un recul servant de zone tampon avec le ou les futurs bâtiments, et d'autre part, un front bâti discontinu pour conserver des percées visuelles vers la ZAA.

Pour des questions d'insertion du projet dans son environnement, les pignons aveugles sont interdits.

Traitement des hauteurs :
Les hauteurs maximales autorisées sur chacun des sites de projet sont liées aux hauteurs des constructions existantes dans l'environnement immédiat des futurs projets.
La hauteur maximale autorisée sur le site de projet de la rue Kamm est de 7 mètres *à l'égout de toiture*. Cette hauteur est en cohérence avec les abords immédiats du site de projet qui sont constitués de bâtiments de faible hauteur, à R+1+attique/combles soit une *hauteur hors tout* d'environ 12 mètres.
Ainsi, les constructions du projet sont également limitées à du R+1+combles afin d'harmoniser leurs hauteurs avec le contexte proche.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique :

- la modification du règlement graphique du PLU, afin de :
    - créer deux zonages IAUA3 sur les secteurs de projet rue Kamm et rue Marguerite Perey, dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg,
    - supprimer l'ER ROB 41 destiné à la réalisation d'amorces de voiries desservant la zone IAUB3 depuis la rue Kamm ;

- la modification de la liste des emplacements réservés pour la mettre en cohérence avec l'évolution susmentionnée ;

- la création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à chacun des secteurs de projet.

140. Commune de WOLFISHEIM – Secteur du Scheidweg - Ajustement du phasage et précisions quant à la programmation en logements

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur de projet du Scheidweg se situe au Nord-Ouest de la commune de Wolfisheim. Il s'agit d'un site de développement urbain inscrit au PLU, portant sur une dizaine d'hectares.



Localisation du secteur de projet du Scheidweg

La commune a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg afin de revoir le phasage de cette urbanisation future et de préciser la programmation en matière de logements.

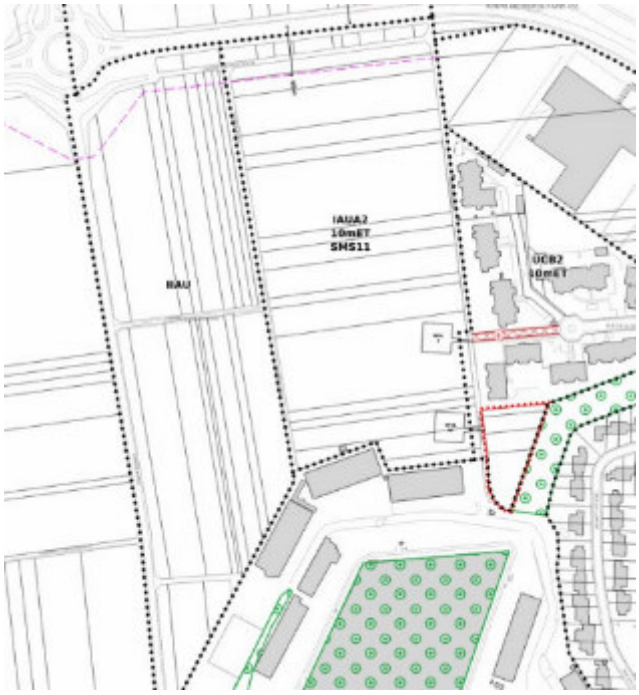
Le projet d'urbanisation vise à participer au développement et à la diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune. Il répond aux orientations générales en matière d'habitat et aux objectifs inscrits à l'OAP thématique Habitat.

Wolfisheim est une commune de plus de 3500 habitants. A ce titre, elle doit respecter les objectifs fixés par les lois Duflot et Solidarité et renouvellement urbains (SRU) : 25 % du parc de logements doit être constitué de logements sociaux. Au titre de la loi SRU, la commune de Wolfisheim comporte 245 logements soit environ 13 % et ainsi déficitaire.

Le parti d'aménagement validé par la commune (principes d'aménagement, programmation, mobilités, insertion dans l'environnement proche) est traduit au PLU par le biais de plusieurs outils : règlement graphique, règlement écrit et Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle.

Actuellement, l'urbanisation est projetée selon une organisation Est/Ouest. Cela se traduit par un zonage IAUA2 et IIAU au PLU en vigueur. La zone IAUA2 autorise une urbanisation par phases successives de 1 ha. La zone IIAU constitue une réserve et nécessite de modifier préalablement le PLU, pour pouvoir obtenir un permis d'aménager.

Cette traduction réglementaire a pour objectif de phaser l'urbanisation, et de permettre à la commune d'absorber les futurs habitants, en lien avec les équipements existants et futurs.



Extrait du règlement graphique – plan de zonage – actuellement en vigueur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite revoir le phasage et débuter l'urbanisation par le Nord du secteur. Pour répondre à cette demande, il est proposé de faire évoluer le zonage et de réorganiser les zones IAUA2 et IIAU, dans le cadre de la présente modification. Cette évolution s'effectue dans des surfaces équivalentes et n'induit pas d'ouverture à l'urbanisation complémentaire.

Par ailleurs, la programmation en matière d'habitat est précisée concernant la zone IAUA2. Cette dernière fait l'objet d'une servitude d'urbanisme – un secteur de mixité social ou SMS - qui fixe la part de logement social à réaliser. Le secteur de mixité sociale fixé par la commune, pour répondre aux objectifs de la loi SRU prévoit que 50 % des logements réalisés au sein de la zone IAUA2 soit des logements sociaux.

Afin de répondre à l'objectif de diversification de l'offre, il est proposé de préciser que la part de logement sociale est répartie entre 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession sociale, sous la forme du dispositif de Bail réel solidaire (BRS). Cette diversification de l'offre est prise en compte dans les obligations de la loi SRU, en vertu de la loi ALUR. A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg comme de la commune, elle permet de davantage diversifier l'offre en matière de logements.

Ainsi les modifications sont minimes et s'inscrivent dans le respect des orientations générales du PLU.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des justifications ci-avant, il est proposé de modifier les éléments suivants :

- le règlement écrit : compléter l'article 2 - Dispositions applicables à toutes les zones – alinéa 5 : création d'un SMS13 imposant 35 % de logements locatifs sociaux et 15 % de BRS ;
- le règlement graphique – plan de zonage :
  - réorganiser le découpage entre la zone IAUA2 et IIAU pour permettre une urbanisation qui débute par le Nord ;
  - modifier le SMS11 par le SMS13 qui précise la programmation en matière de logements sociaux à produire ;
- l'OAP sectorielle « Secteur du Fort Kleber » à Wolfisheim : afin de mettre en cohérence le dispositif réglementaire, il est proposé d'ajuster les parties précisant le phasage de l'opération.

PARTIE V – ECONOMIE

Rappel de la politique de l'économie portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Fin 2020, l'Eurométropole de Strasbourg a lancé le « **Pacte pour une économie locale durable** » dont le but est d'accélérer la transition écologique de l'économie locale. Co-construit avec les acteurs économiques locaux, il a pour objectif d'amplifier la dynamique collective et les démarches locales de transition vers une économie locale plus durable, sobre en ressources, à l'impact réduit sur l'environnement, qui profite au plus grand nombre et qui positionne Strasbourg comme laboratoire européen des transitions.

Un outil dédié, le « baromètre du Pacte », mesure la réussite des engagements, à l'aide d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, en complément d'un tableau de bord de l'économie territoriale.

Les objectifs du PLU en matière de développement économique s'inscrivent en cohérence et synergie avec les grandes orientations du Pacte, qui s'articulent autour des sept engagements communs suivants :

- se connaître, se faire connaître, se faire confiance ;
- renforcer la résilience de la métropole face aux crises multiples ;
- expérimenter, innover et transformer durablement le territoire ;
- faire du numérique et de la donnée des accélérateurs de la transition écologique et sociale ;
- développer les compétences et l'accès à un emploi pérenne pour tous ;
- favoriser les dynamiques économiques inclusives sur tout le territoire ;
- garder le cap collectif pour suivre les transitions du territoire.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite renforcer son attractivité économique régionale et internationale, en prenant appui sur une métropole solidaire et inclusive et en veillant à soutenir l'ensemble de son tissu économique.

Toutefois, pour faire face à une faible dynamique de création et de renouvellement de l'emploi constatée tant sur le territoire métropolitain que dans l'ensemble de l'Alsace, et ce depuis le début des années 2000, il importe d'améliorer et de donner une nouvelle impulsion à la compétitivité économique du territoire.

L'enjeu pour l'Eurométropole de Strasbourg est d'augmenter significativement la création d'emplois dans toutes les composantes de son tissu d'activités d'aujourd'hui, tout en veillant à son adaptabilité pour l'accueil des emplois de demain.

De par son poids démographique, la métropole strasbourgeoise se positionne comme le premier centre urbain d'Alsace. Cela lui confère une responsabilité imposant une croissance économique et démographique à soutenir.

En effet, compte tenu du phénomène national de vieillissement de la population, disposer d'un poids démographique consistant est un gage pour conforter l'emploi et pour maintenir les services existants, tel le réseau de transports en commun qui facilite la mobilité sur le territoire.

Une croissance démographique et économique soutenue permet également d'attirer de nouveaux services ou équipements, parfois rares, qui renforceront l'influence de l'Eurométropole de Strasbourg et qui contribueront à valoriser l'ensemble de son territoire.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux et besoins qui lui incombent, l'Eurométropole de Strasbourg se fixe pour ambition de développer environ 27 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2030, en lien avec l'objectif de croissance démographique (50 000 habitants supplémentaires) et l'évolution de l'emploi attendu pour les quinze prochaines années.

Cela implique à la fois d'agir sur la capacité des entreprises existantes sur le territoire à se développer, mais également d'être en mesure d'en accueillir de nouvelles. Développer l'emploi et accueillir de nouveaux établissements implique de disposer d'une offre foncière et immobilière adaptée, prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine mais également sur du foncier en extension.

En outre, la mise en œuvre de cet objectif est nécessaire pour permettre à l'Eurométropole de Strasbourg de revenir vers des niveaux de croissance proches de ceux des autres métropoles françaises comparables et conserver son attractivité, dans un contexte concurrentiel à l'échelle nationale et internationale.

Depuis l'élaboration du PLU, les activités économiques ont été développées sur le territoire en accord avec la stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg. Les entreprises se sont petit à petit implantées dans des zones dédiées, inscrites dans le document d'urbanisme.

Ainsi, depuis 2016, ce sont près de 78 ha de zones d'activités qui ont été urbanisées sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, traduisant le dynamisme et l'attractivité du territoire.

Les demandes d'entreprises ne se tarissent pas et le besoin de développement d'une nouvelle offre foncière se fait sentir. À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, il ne reste pour l'année 2022 par exemple, plus aucun hectare de foncier d'activités cessibles quand, en moyenne, la commercialisation annuelle de l'Eurométropole de Strasbourg atteignait 7 ha.

Outre l'inscription de zones d'activités dans le PLU, des projets de reconversion et de requalification de sites voient le jour sur le territoire de la collectivité, telle que la requalification de la Zone commerciale Nord (ZCN).

Mais malgré une politique de réhabilitation des friches, l'Eurométropole de Strasbourg a besoin de développer de nouvelles zones d'activités, les secteurs en requalification ne suffisant pas à endiguer les demandes d'implantation d'entreprises. L'exemple de la reconversion de l'ancienne raffinerie de Reichstett est parlant puisque les 85 ha aménagés par la société Brownfields sont aujourd'hui intégralement commercialisés.

Ces demandes doivent aujourd'hui être croisées avec les enjeux environnementaux et énergétiques, l'approche zéro artificialisation des sols et la pression foncière.

De manière générale, il est rappelé les attendus qualitatifs sur la partie aménagement des zones d'activités, et notamment sur les possibilités de mutualisation d'espaces pour ne pas sur-consommer des terres agricoles.

D’autre part, le secteur de l’Agriculture biologique (AB) dans l’Eurométropole de Strasbourg a connu un développement important au cours des 10 dernières années.

Actuellement, les terres agricoles couvrent plus d’un tiers de la surface totale de l’Eurométropole de Strasbourg – 12 500 ha sur 33 700 ha - et sont occupées par près de 200 exploitations. La majeure partie de ces terres (environ les trois quarts) est destinée à la culture de céréales.

Depuis 2010, les surfaces cultivées en agriculture biologique ont quintuplé : le nombre d’exploitations bio dans l’Eurométropole de Strasbourg est passé de 7 à 19. Ce développement de la filière biologique est en partie dû aux actions menées conjointement par la Ville de Strasbourg, l’Eurométropole de Strasbourg, la Chambre d’agriculture Alsace et l’Organisation professionnelle de l’agriculture biologique en Alsace.

Le sujet de l’agriculture urbaine et péri-urbaine durable préoccupe grandement l’Eurométropole de Strasbourg qui a adopté le 26 septembre 2021 une convention cadre 2021-2026 sur l’agriculture.

COMMERCE

La présente modification vise à poursuivre la mise en œuvre de la stratégie économique et commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg et porte sur :

- l'encadrement de la constructibilité d'entrepôts liés au e-commerce (« dark stores » et « dark kitchen ») ;
- le confortement d'une zone commerciale à Oberhausbergen ;
- Souffelweyersheim, pointe de Souffel II, l'implantation d'une concession automobile ;
- Strasbourg, Cronenbourg, la restriction relative aux commerces de gros et de restauration dans la maille Athena ;
- Vendenheim : l'élargissement des vocations sur la friche Coopchoux.

Préalablement à la présentation de chacun de ces points, l'Eurométropole de Strasburg souhaite rappeler les orientations générales en matière d'urbanisme commercial.

Les orientations du SCOTERS en matière d'urbanisme commercial et leur déclinaison dans le PLU

Le SCOTERS

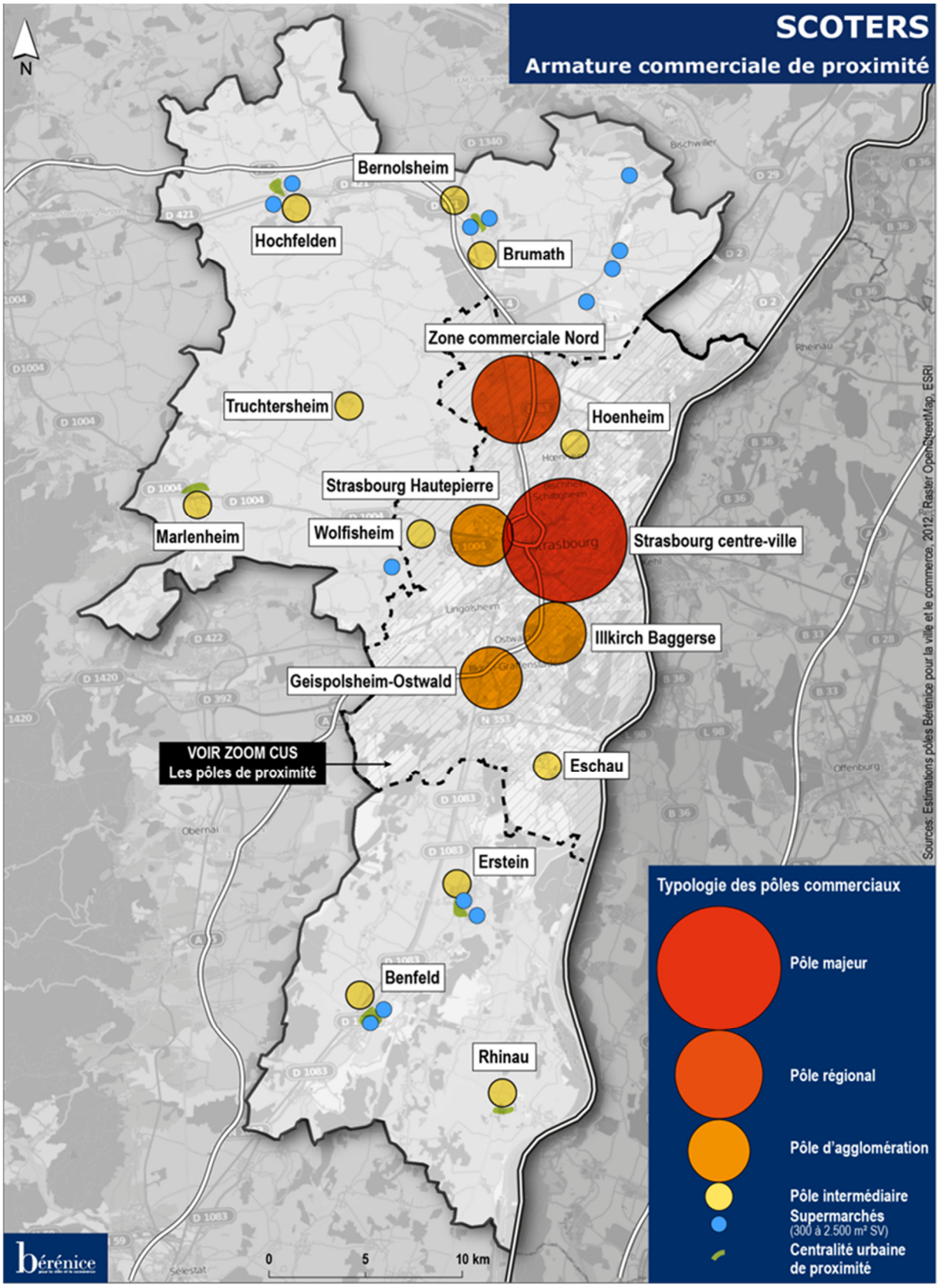
Le SCOTERS en vigueur propose une régulation des implantations commerciales basées sur une étude menée par un Cabinet spécialisé en 2013. Cette étude a été co-pilotée par les EPCI membre du SCOTERS dont l'Eurométropole de Strasbourg qui en a logiquement repris les orientations dans son PLU.

Ces orientations consistent à établir une lecture de la hiérarchie des pôles commerciaux sur le territoire du SCOTERS et de leur interaction avec les territoires voisins. Les objectifs poursuivis par les orientations sont de plusieurs natures :

- affirmer le commerce comme un élément de la vie locale, de la proximité ;
- organiser les pôles commerciaux, leur maillage du territoire ;
- préserver les commerces de centre-ville et de proximité ;
- s'adapter aux nouveaux usages ;
- promouvoir un développement commercial responsable, notamment en matière de consommation foncière.

L'ambition du SCOTERS est de proposer une stratégie conçue à l'échelle du grand territoire et de moderniser sans rompre les équilibres…

  - Strasbourg est le moteur d'attractivité, son développement est un enjeu pour l'ensemble du territoire.
  - L'offre de périphérie est vieillissante et son évolution est stratégique.
  - La proximité est un enjeu de qualité de vie au centre du dispositif du PLU.



Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg réglemente l'urbanisme commerciale dans la ligne directe de ces orientations.

Il identifie l'armature commerciale de l'Eurométropole de Strasbourg.

•Le pôle majeur : le centre-ville de Strasbourg.

•Le pôle structurant régional : la Zone commerciale Nord.

•Les pôles structurants d'agglomération, au nombre de 3 :

- Auchan Hautepierre, Auchan Baggersee, Leclerc La Vigie.
- les pôles intermédiaires, au nombre de 3 : Super U Eschau, Super U Hœnheim, Super U Wolfisheim.
- les pôles de proximité : l'ensemble des centralités urbaines, à savoir les centres-villes, centres villages et centres de quartiers.

Il propose un encadrement réglementaire spécifique pour :

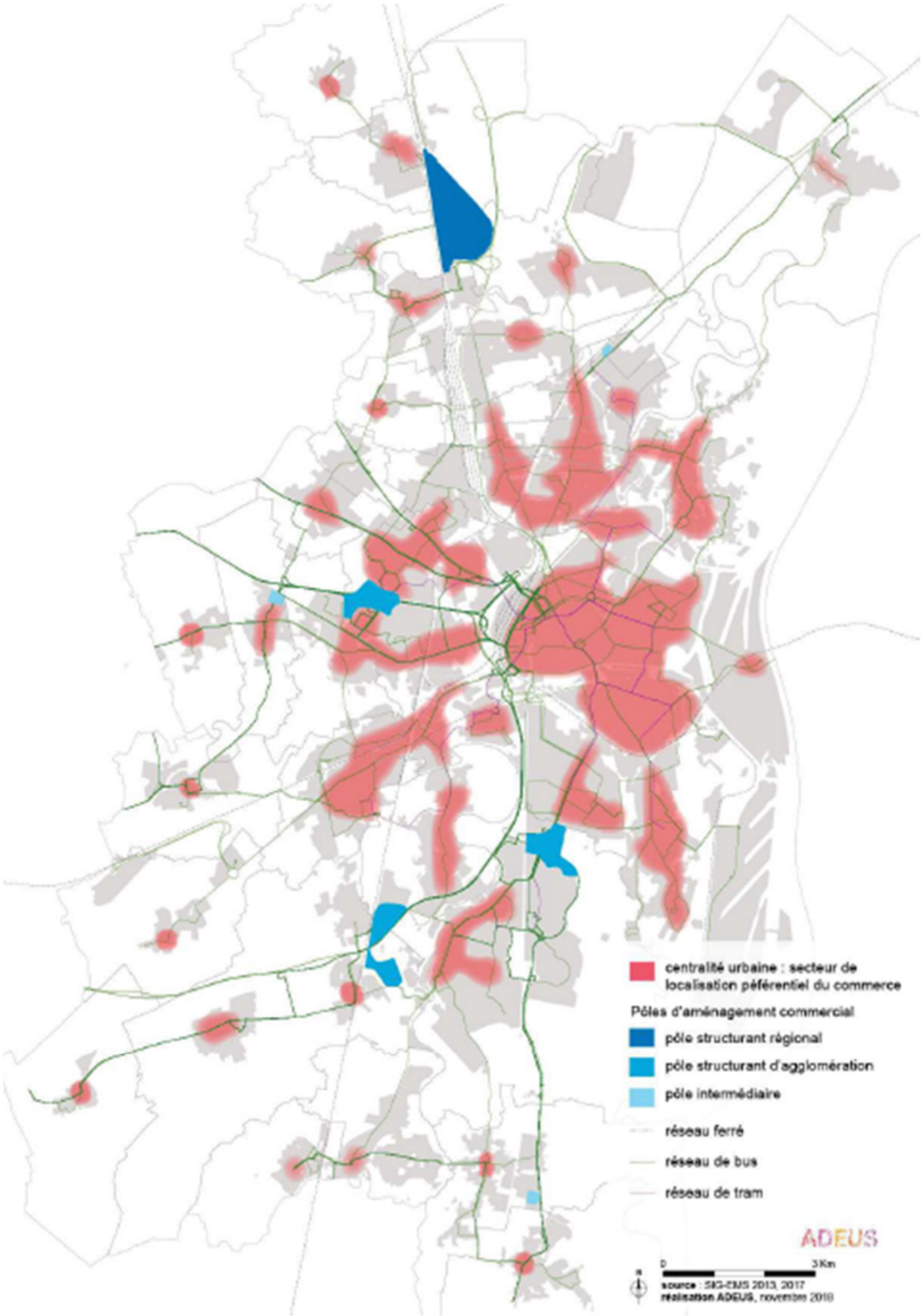
- le commerce isolé, le long d'axes de déplacements :
  - Ikea ;
  - Fegersheim ;
  - la zone « Intermarché » à Oberhausbergen ;
  - les sites d'accessibilité internationale (air, fer, route, eau) ;
- les entrepôts liés au commerce (drive etc.) qui sont autorisés soit :
  - au sein des zones commerciales existantes ;
  - sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain.

Ces dispositions ont été prises en vertu de la loi ALUR du 24 mars 2014 et du cadre législatif fixé : les drives sont considérés comme du commerce et sont soumis à autorisation d'exploitation commerciale par la Commission départementale d'autorisation commerciale (CDAC).

Et lorsque le commerce souhaite se développer en dehors de centralités identifiées à l'armature urbaine, il doit respecter les principes suivants :

- l'extension de surfaces commerciales existantes est autorisée sans dépasser 1 000 m² de surface de vente. Ponctuellement, des développement plus importants sont admis lorsqu'ils correspondent à des centralités futures et à la double condition ;
- de s'inscrire dans un projet générant environ 3 000 habitants supplémentaires ;
- d'améliorer la desserte en transport en commun.

Ces principes sont réglementaires et figurent dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » du PLU qui comporte la cartographie de l'armature commerciale suivante.


centralité urbaine : secteur de localisation préférentiel du commerce
Pôles d'aménagement commercial
pôle structurant régional
pôle structurant d'agglomération
pôle intermédiaire
réseau ferré
réseau de bus
réseau de tram
ADEUS
0
3 Km
source : SIG-EMS 2013, 2017
réalisation ADEUS, novembre 2018

141. Eurométropole de STRASBOURG - Encadrement de la constructibilité des « dark stores » et « dark kitchen »

a. Présentation – Explications – Justifications

Les « dark stores » et les « dark kitchen » sont une forme d'activité qui a émergé ces dernières années et a fortiori à la faveur de la crise sanitaire, principalement au sein des centres villes des grandes agglomérations.

Ces « dark stores » et « dark kitchen » consistent en des supermarchés n'accueillant aucun public : l'intégralité de leur activité se fait via des commandes sur leur site internet et des livraisons en un temps record (moins de 10 minutes). Leur offre correspond à celle d'un petit supermarché ou d'un traiteur, avec des prix similaires à la grande distribution et un prix de livraison réduit (quelques euros).

Ces enseignes peuvent provoquer des nuisances sonores car les livreurs s'y rendent à vélo ou à moto à toute heure du jour et de la nuit. Le risque lié à leur implantation est de mettre à mal la tranquillité des riverains. De plus, elles concurrencent les commerces de proximité et menacent « la vitalité des quartiers » : en ne proposant pas de lieu d'accueil du public ni de vitrines commerçantes, ces activités ne participent pas à l'animation des rues commerçantes et pourraient même nuire à leur attractivité.

En outre, ces structures génèrent des flux importants causés par les livreurs et transporteurs. L'accès à ces enseignes, ainsi que l'espace dédié au chargement des marchandises et à leur livraison, constituent donc un enjeu à prendre en compte.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce », vise déjà à *« réguler les entrepôts liés au e-commerce ainsi que les « drive » en leur permettant de se développer sans générer de nouveaux flux et en restant localisés au sein d'un pôle déjà structuré ».*

Elle tient comme principe d'aménagement qu' *« ils ne sont autorisés qu'au sein des zones commerciales existantes en s'appuyant sur des accès et des aménagements existants ou sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain ».*

Afin de pallier ces nuisances et problématiques, il est proposé d'appuyer cette directive en la traduisant dans le règlement écrit.

Considérant que dans les zones résidentielles, sont déjà interdits : *« Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle »,* il s'agit d'étendre et de préciser cette interdiction.

Ainsi, l'article 2 alinéa 23 des dispositions applicables à toutes les zones, encadrant l'implantation des « dark stores » et « dark kitchen », autorise ces enseignes uniquement dans des espaces dédiés au commerce, tels que définis en tant que pôles d'aménagement commercial par les critères de localisation préférentielle du commerce contenus dans l'OAP du même nom, et dans les centres commerciaux à Strasbourg.

Il conditionne, en outre, leur implantation des « dark stores » et « dark kitchen » à la présence d'espaces dédiés à la livraison.

b. Traduction dans le PLU

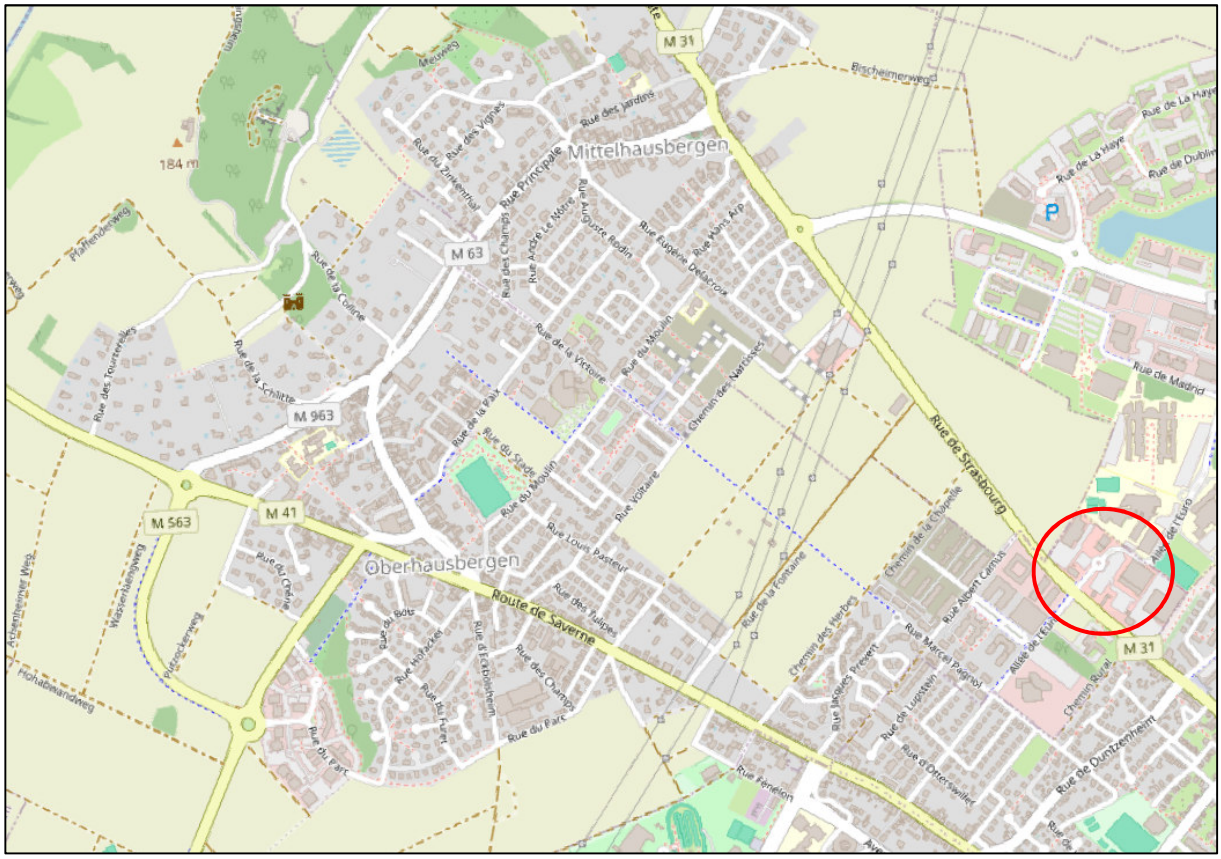
En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement écrit : article 2 des dispositions applicables à toutes les zones ;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus.

141a. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Renforcement d'une zone commerciale – route de Mittelhausbergen

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune d'Oberhausbergen dispose d'une zone d'activités commerciale à l'extrémité Ouest de son ban communal. Le site se localise au sein de l'enveloppe urbaine de la commune de Strasbourg, le long de la route de Mittelhausbergen.



Plan de localisation de la zone d'activités commerciale (sources : OpenStreetMap et Eurométropole de Strasbourg)

Au regard du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), ce site est identifié dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comme un « ensemble commercial isolé » pour lequel il indique que *« la création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m² de surface de vente. » (Cf. page 37a du DOO du SCOTERS)*

De plus, le DOO du SCOTERS précise que : « *pour répondre aux objectifs de consommation foncière maîtrisée et de préservation des équilibres territoriaux existants, sont autorisés les implantations commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 1000 m² et les extensions des surfaces de vente les conduisant à dépasser le seuil de 1000 m² de vente, si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :*

- *Un projet urbain générant un surcroît de population (correspondant à titre indicatif à environ 3 000 habitants) ;*
- *Une implantation commerciale en continuité du tissu urbain existant, s'accompagnant d'une amélioration de la desserte, notamment sous la forme d'un accès par transport*

en commun, et répondant à des conditions de qualité architecturale, paysagère et environnementale. » (Cf. page n°37b du DOO du SCOTERS).

Au regard du PLU, ce site est classé en zone urbaine à vocation d'activités « UXd4 ». Ce zonage autorise notamment : *« les constructions et installations à vocation commerciale, à condition de ne pas excéder 1.500 m² de surface de plancher. »* (Cf. Article 2 alinéa 5.13 des dispositions applicables au zones « UX » dans le règlement écrit du PLU).

Il est également couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Économie » qui le définit comme un « commerce isolé sur flux ».

Le site accueille plusieurs enseignes de supermarché dont la dernière s'est installée en 2014, date du dernier développement commercial à l'échelle de cette zone. Une autre enseigne souhaiterait désormais pérenniser son activité en développant un projet d'extension et de modernisation de son infrastructure. Le projet prévoit :

- Une extension de 1075m² du bâtiment dont 765m² de surface plancher, comprenant un espace de stockage et un quai de livraison ;
- La transformation de 358m² de surface de stockage en surface de vente, pour une surface de vente finale de 2503m² ;
- La régularisation d'une aire de vente de 250m².

Le projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière puisqu'il n'implique pas d'artificialiser de nouveaux espaces. Il s'agit ici d'optimiser des emprises qui sont déjà imperméabilisées.

Le projet s'inscrit dans une zone positionnée au croisement de plusieurs lignes de bus n°29, 70, 203 et 210 qui permettent sa desserte depuis le centre de la commune d'Oberhausbergen et de Mittelhausbergen, et depuis les quartiers strasbourgeois de Hautepierre-Nord et de Koenigshoffen Ouest. La route de Mittelhausbergen est également le support d'un flux important de véhicules : en moyenne 8000 véhicules/jour d'après une campagne de comptages réalisées par le SIRAC en 2019 et 2020.

La zone de chalandise du secteur a récemment été marquée par plusieurs opérations d'aménagements à vocation d'habitat dont celle du quartier « Kappelle Links » (périmètre en blanc ci-dessous), qui ont permis la création de plus de 1800 logements supplémentaires – dont plus de 500 logements pour la seule opération « Kappelle Links » - depuis 2014, soit une augmentation de population d'environ 3500 habitants sur l'ensemble de la zone de chalandise de la zone.

Le site (périmètre en violet ci-dessous) est également localisé à proximité directe de parc tertiaire de l'Espace Européen de l'Entreprise (E3). Il s'agit de l'un des pôles tertiaires majeurs de l'agglomération qui accueille près de 500 entreprises et 10000 salariés (périmètre en jaune ci-dessous).



Au regard de l'essor démographique, de la proximité du pôle d'emploi d'E3 et de la desserte en transports en commun, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite permettre la pérennisation et le développement des activités sur site. Elles jouent, sur certains segments, le rôle d'équipement de proximité (rayon alimentaire notamment).

Conformément aux orientations du SCOTERS et du PLU en matière de développement économique et d'emploi, il est donc proposé de reclasser le site en secteur de zone à vocation d'activités « UXd3b » qui autorise notamment les commerces pour une surface de plancher maximale de 3 500 m². (Cf. Article 2 alinéa 5.12 des dispositions applicables aux zones « UX » dans le règlement écrit du PLU).

Le développement autorisé reste encadré et respecte les orientations du SCOTERS et du PLU qui permettent au maximum un développement commerciale limité à 1000m² de surface vente.

b. Traduction dans le PLU

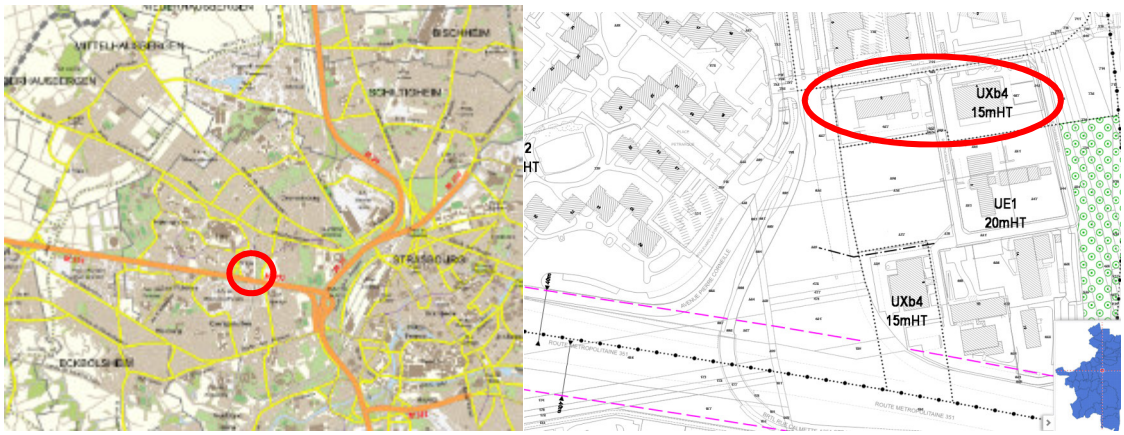
En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser la zone « UXd4 » en zone « UXd3b ».

142. Commune de STRASBOURG - Quartier de Hautepierre – Restriction relative aux commerces de gros et de restauration dans la maille Athena

a. Présentation – Explications – Justifications

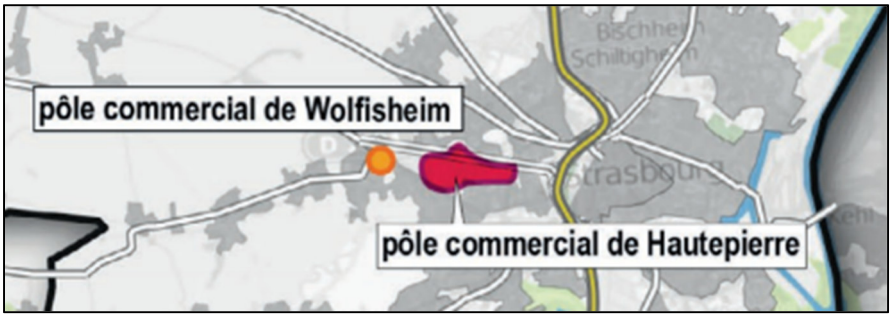
La maille Athéna est attenante au programme de renouvellement urbain du quartier de Hautepierre, et se trouve à proximité de l'hôpital.

Elle accueille divers usages, tels que de l'hébergement hôtelier, de l'habitation, des activités tertiaires, et des activités cultuelles et d'enseignement.



Plan de localisation et zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Elle se situe dans un secteur à proximité immédiate (moins de 500 m) du centre commercial Auchan identifié au SCOTERS et dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Critères de localisation préférentielle du commerce » en tant que pôle structurant d'agglomération.



Localisation des pôles d'aménagement commercial
(Source : DOO, SCOTERS)

L'enjeu de ce pôle structurant d'agglomération est d'évoluer par densification sans extension du périmètre actuel. De ce fait, les activités relevant de la qualification de pôle structurant d'agglomération ont vocation à se développer principalement dans le secteur Auchan-Hautepierre.

La politique de développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg, exposée dans l'OAP susmentionnée, vise à constituer et à conforter des polarités commerciales en :

- évitant les commerces diffus ;

- favorisant des pôles attractifs existants ;
- réduisant les impacts dans les zones résidentielles : circulation poids lourds, stationnement…).

La maille Athéna, de par sa localisation et de par le zonage UXb4 dédié à l'activité qu'elle comporte, est susceptible d'aller à l'encontre de la politique de développement économique de la collectivité.

En effet, le zonage UXb4 autorise certains usages admis dans le secteur Auchan-Hautepierre, tels que le commerce de gros et la restauration.

Ce zonage UXb4 dans la maille Athena concerne deux sites :

- un site situé rue Henri Bergson, en cœur de maille, au contact direct de plusieurs usages ;
- un site situé le long de la RM351, en vis-à-vis du pôle structurant d'agglomération.

De ce fait, la collectivité considère qu'il est nécessaire d'interdire le commerce de gros ou le développement de lieux de restauration en cœur de mailles c'est-à-dire rue Henri Bergson afin de :

- ne pas affaiblir l'attractivité du pôle structurant d'agglomération d'Auchan Hautepierre, en cohérence avec la politique du développement économique de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- limiter certains usages, tels que le commerce de gros, qui engendrent des nuisances liées au trafic, incompatibles avec la proximité de zones résidentielles et de l'hôpital de Hautepierre.

Pour ce faire, il convient de procéder à la modification du zonage actuel de la rue Henri Bergson. Si ce secteur a toujours vocation à accueillir des activités mixtes à dominante artisanale, il s'agit d'y interdire le commerce de gros et la restauration en passant d'un zonage UXb4 à un zonage UXb3.

En effet, la zone UXb4 admet les constructions et installations à vocation de restaurant et d'hébergement hôtelier, vocations interdites en zone UXb3.

En outre, il convient également de modifier le règlement écrit, afin d'introduire des dispositions particulières pour le secteur de la rue Henri Bergson, pour y interdire le commerce de gros via l'article 1 du règlement de la zone UX.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

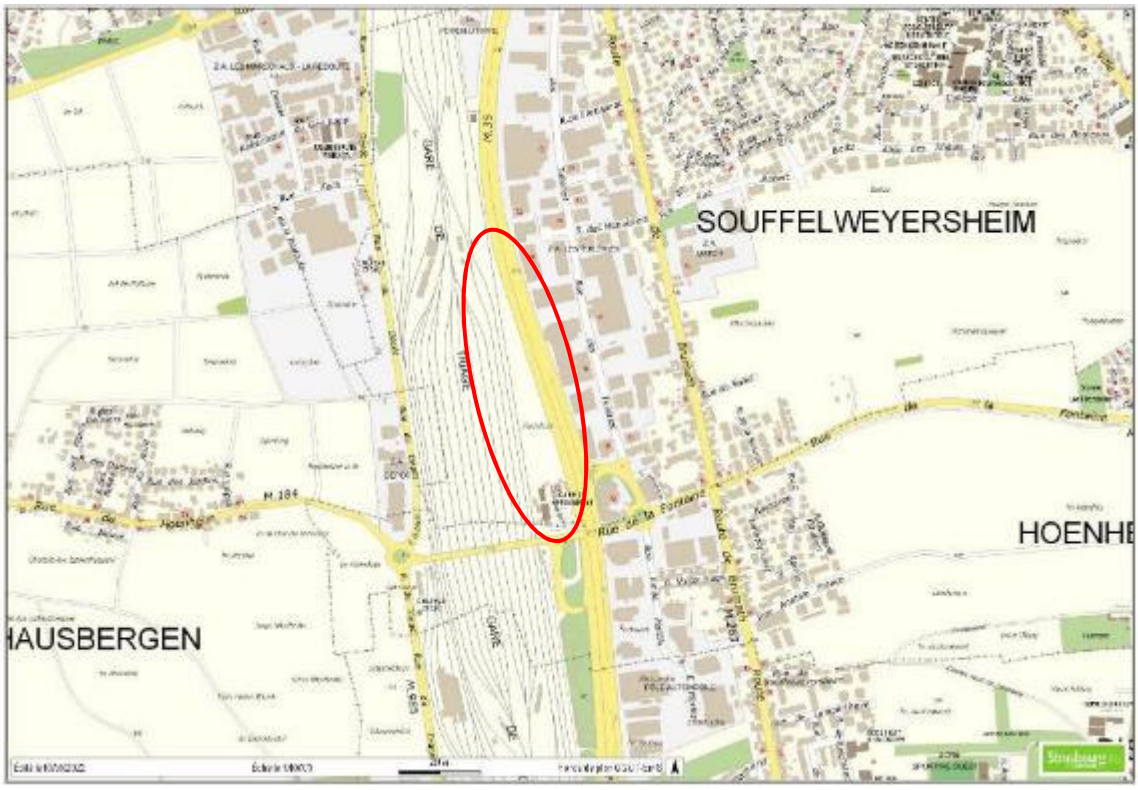
- le règlement graphique, afin de modifier le zonage UXb4 en un zonage UXb3, le long de la rue Henri Bergson ;
- le règlement écrit (article 1 du règlement de zone UX), afin d'interdire le commerce de gros sur le même secteur.

143. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Projet de création d'une concession automobile, secteur Pointe de la Souffel II, entre la voie ferrée et la RM35

a. Présentation – Explications – Justifications

La Pointe de la Souffel II est localisée entre la gare de triage à l'Ouest et la RM35 à l'Est. Ce secteur correspond à un délaissé routier, d'une superficie d'environ 2,4 ha.

Le secteur profite d'une très bonne accessibilité routière, via la sortie 49.1 de la M35 et le rond-point au niveau de la RM184. En revanche, du fait de sa localisation et de sa forme particulière, la Pointe de la Souffel II est un secteur très contraint d'un point de vue urbain, réduisant de fait les possibilités d'aménagement du site.



Localisation de la Pointe de la Souffel II
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Un projet propose de faire usage du site pour y développer un projet de concession automobile regroupant les marques « Renault, Dacia et Alpine ».

<u>Description du projet</u> :

L'objectif de l'entreprise est de relocaliser et fusionner ses activités existantes dans le quartier de Hautepierre à Strasbourg et dans la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Elle souhaite aménager un seul et unique site à proximité du pôle automobile de Bischheim-Hœnheim, qui concentre une grande partie des concessions automobiles de l'Eurométropole de Strasbourg. Par ailleurs, le site de la Pointe de la Souffel II dispose d'une très bonne visibilité.

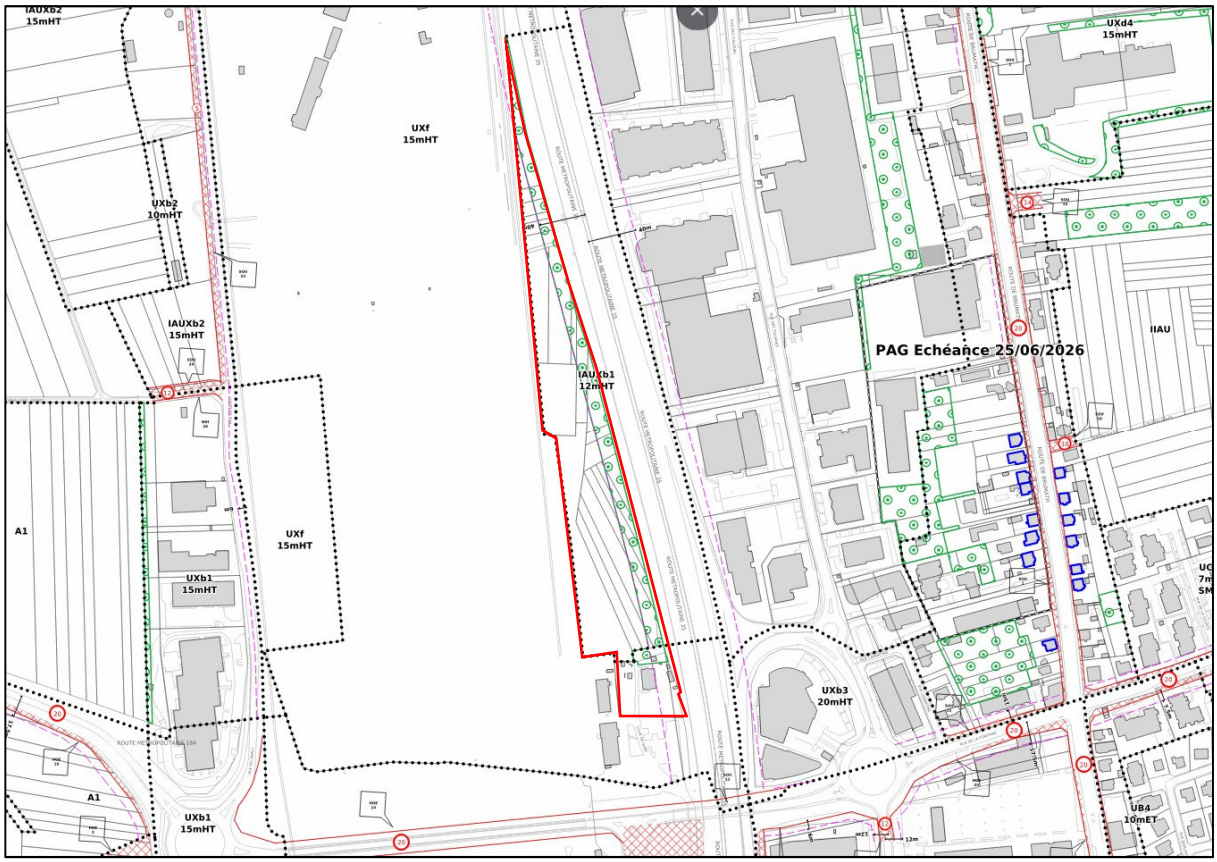
Le projet, qui s'étend sur une superficie d'environ 2,4 ha, est notamment composé :

- du bâtiment de la concession (espace de showroom et atelier compris), au Sud. Une partie de la toiture disposera de panneaux photovoltaïques ;
- de places de stationnement nécessaires pour stocker les véhicules proposés à la vente, au Nord. Cet espace sera en partie équipé d'ombrières photovoltaïques ;
- d'une aire de stationnement pour les salariés, au Sud ;
- d'un espace de transition végétalisé à l'Est, le long de la RM35.

Le projet présenté ci-avant s'intègre dans le respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU dans le sens où :

- le développement dans l'enveloppe urbaine est priorisé, en utilisant un espace de délaissement routier, d'ores et déjà ouvert à l'urbanisation ;
- le porteur de projet veille à développer des aménagements qualitatifs afin d'intégrer au mieux les fonctions d'activités au sein de la ville et de les rendre compatibles avec les autres fonctions urbaines.

Actuellement, le terrain visé est inscrit au PLU en zone à urbaniser à vocation d'activités « IAUXb1 » et en zone urbaine à vocation d'activités « UXf » (cf. extrait du règlement graphique du PLU ci-dessous).



Extrait du règlement graphique du PLU - Périmètre du projet entouré en rouge (source : Eurométropole de Strasbourg)

D'une part le zonage « UXf » n'est pas compatible avec le projet puisqu'il autorise : *« les travaux, les aménagements, les constructions et installations, à condition d'être liés ou nécessaires aux activités ferroviaires. »* (Cf. Article 2 alinéa 7 des dispositions applicables aux zones « UX » du règlement écrit du PLU). D'autre part l'article 2 alinéa 3 des dispositions applicables aux zones « IAUX » du règlement écrit du PLU stipule que ne sont autorisés : *« […]*

dans la zone IAUXb1 située à Souffelweyersheim, à proximité de la RM184, entre l'autoroute A4 et le faisceau ferroviaire Strasbourg-Paris, que les aménagements, constructions et installations nécessaires aux activités de stockage de véhicules (aire de stationnement et locaux techniques). »

Afin de permettre la réalisation du projet, il est donc proposé d'étendre le périmètre de la zone « IAUXb1 » pour qu'il soit en adéquation avec le nouveau périmètre du projet et modifier le règlement écrit du PLU pour permettre l'aménagement d'une concession automobile dans cette zone.

Le site fait également l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur de la Point de la Souffel II » qu'il est proposé de compléter pour intégrer les nouveaux éléments de projet et répondre aux enjeux listés ci-après.

<u>Prise en compte des enjeux d'accessibilité</u> :

Afin de garantir la bonne accessibilité au site pour les futurs employés et clients, l'accès devra se faire au Sud du site, par la sortie de la RM35 (numéro 49.1) ou bien par le rond-point au niveau de la RM184.

À ce stade, l'aménagement du carrefour entre la sortie de la RM35 et l'accès à la cour de la gare n'est pas optimal pour accueillir du trafic supplémentaire lié à l'aménagement de la future concession.

À la demande de la commune, le porteur de projet a réalisé une étude pour définir les modalités du réaménagement de ce carrefour, permettant de garantir la sécurité de tous les usagers.



Capture d'écran du carrefour permettant d'accéder à la Pointe de la Souffel II, à gauche
(Source : Google Street View 2022)

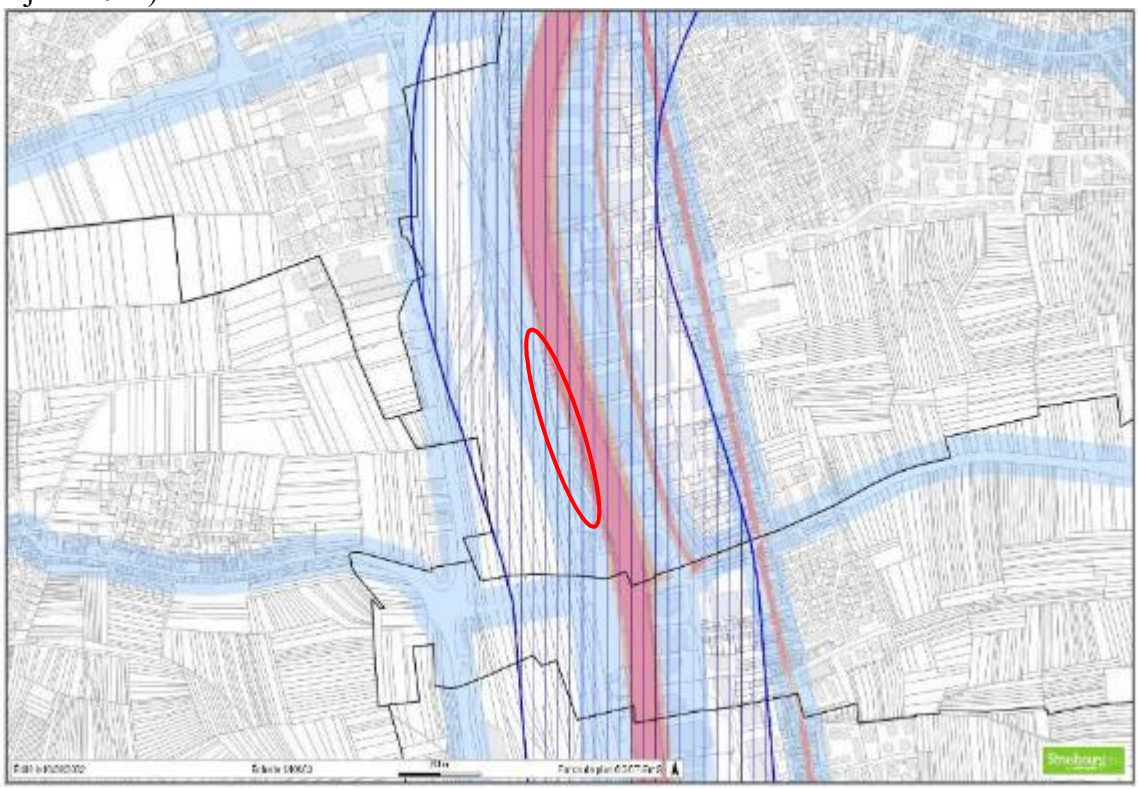
<u>Prise en compte des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale</u> :

La bonne insertion du projet dans son environnement proche devra être assurée, notamment par des aménagements végétalisés qualitatifs le long de la RM35.

<u>Prise en compte des enjeux de sécurité et de santé publique</u> :

Le secteur du projet ainsi que la conception du bâtiment de la concession seront pensés de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle, étant donné que le site est repéré au règlement graphique – plan vigilance – du PLU comme :

- secteur de dépassement règlementaire potentiel ;
- secteur de surveillance ;
- en zone de vigilance vis-à-vis du Plan de protection atmosphérique (Arrêté préfectoral du 4 juin 2014).



Extrait du Plan vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

<u>Prise en compte des enjeux environnementaux</u> :

L'emprise au sol de la construction prévue dans le cadre du projet, ne représente qu'environ 17 % de la surface totale du périmètre du projet.

La part de pleine terre sera d'environ 29 %. Les espaces de pleine terre seront localisés majoritairement au sein de la bande de retrait entre la RM35 et le projet de concession, correspondant à l'emprise de l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) existant au règlement graphique du PLU. Ces espaces permettent de réduire l'imperméabilisation du sol et contribue de fait à améliorer la qualité environnementale du site. Il est proposé, en lien avec l'évolution du périmètre du projet vers le Sud, d'étendre également l'emprise de l'EPCC existant vers le Sud.

Néanmoins, aucune transition végétalisée ne pourra être créée sur la partie Sud-Ouest du site, en limite de la voie ferrée. En effet, au regard de la configuration particulière du site, le projet est contraint pour organiser sa desserte interne. La préservation d'espaces végétalisés à l'Est en bordure de la RM35 limite la superficie de l'espace constructible et nécessite de réfléchir la desserte interne du site sous la forme d'un bouclage autour du bâtiment projeté plutôt que sous la forme d'une aire de retournement. Ce nouveau principe est à intégrer dans l'OAP communale.

Par ailleurs, une partie des places de stationnement aménagées dans le cadre du projet, feront l'objet d'un revêtement perméable. La perméabilité d'une partie des places de stationnement contribuera ainsi également à la réduction de l'imperméabilisation des sols à l'échelle du site de projet.

À ce stade, la majorité du site est destiné à de l'usage agricole de type maïsiculture, sans valeur écologique particulière (RGP 2020). En revanche, la partie Sud du secteur de la Pointe de la Souffel II est composée en partie d'espaces boisés, contribuant au fonctionnement écologique de la zone. Ces derniers devront être préservés dans le cadre du projet.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, il est proposé de :

- mettre à jour l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Secteur Pointe de la Souffel II » pour adapter les orientions et principes d'aménagement au nouveau projet ;
- modifier le règlement graphique du PLU pour étendre le zonage « IAUXb1 » au périmètre du nouveau projet et étendre l'emprise de l'EPCC existant vers le Sud ;
- modifier l'article 2 alinéa 3 de la zone « IAUX » dans le règlement écrit du PLU pour permettre l'aménagement d'une concession automobile au sein de la zone « IAUXb1 » correspondant à la Pointe de la Souffel II.

~~144. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE - Commune de VENDENHEIM – Élargissement des vocations sur la friche Coop'Choux, route de Brumath~~

DÉVELOPPEMENT ET MODERNISATION DE ZONES D'ACTIVITÉS

L'évolution de certaines zones d'activités justifiées par des conditions locales particulières porte sur :

- l'encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées aux activités artisanales et industrielles en zones d'activités ;
- Eschau : extension de la gravière Helmacher ;
- Geispolsheim : projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM83 ;
- Illkirch-Graffenstaden : extension de l'usine Herta et extension de la société OTE ;
- Illkirch-Graffenstaden : ajustement des occupations et des usages du secteur de la rue de l'Industrie et amélioration des mobilités ;
- Mundolsheim : zone des Maréchaux : reclassement du secteur afin d'y développer les bureaux sans permettre les activités de restauration, d'hébergements hôteliers ou de sports et loisirs ;
- Schiltigheim : implantation d'une activité artisanale, route de Bischwiller Strasbourg,
- Strasbourg : Quartier Gare – mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par la Grenze-Creative Vintage ;
- Strasbourg-Meinau : dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers ;
- Vendenheim : ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités EPSAN d'environ 2 ha en contrepartie d'une fermeture à l'urbanisation d'une surface quasi équivalente.

145. Eurométropole de STRASBOURG - Encadrement de la règle relative aux surfaces commerciales adossées à une activité artisanale en zones d'activités

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone UX couvre les espaces dédiés aux activités économiques. Cette vocation, spécialisée, nécessite un zonage particulier.

En effet, elle génère une forme urbaine particulière, qui se caractérise très souvent par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, des terrains de grandes dimensions ou des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité.

La zone UX se décline en 7 secteurs de zone, de UXa à UXg, s'appuyant principalement sur la typologie d'activités dominantes à pérenniser. Ces secteurs de zones se caractérisent par des usages et utilisations du sol spécifiques.

Les sous-secteurs de zones UXa et UXb sont dédiés aux activités artisanales et industrielles et n'admettent pas de commerce en leur sein.

Toutefois, l'évolution de la règlementation nationale ne permet plus d'interdire les activités commerciales liées aux activités artisanales au sein des zones dédiées.

L'objectif de la collectivité étant de conserver prioritairement ces zones à l'artisanat et de préserver les surfaces des commerces de proximité des centres-villes/centres de quartier[3], il est proposé d'encadrer l'implantation des commerces dans les zones UXa et UXb.

Il s'agit d'encadrer les surfaces de vente liées aux activités artisanales implantées dans ces zones en leur imposant les conditions suivantes :

- la surface de plancher destinée à la vente est limitée à 100 m² : ce seuil correspond à une surface comparable à celle d'un commerce de proximité en ville ;
- les biens et les personnes supplémentaires ne doivent pas être exposés à un risque naturel ou technologique : cette précaution est liée à la présence de certaines activités à risque dans ces zones.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement écrit (article 2 du règlement de zone UX) ;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus.

[3] La problématique des tensions entre commerces et zone d'activités est exposée plus en détails dans le chapeau introductif : « économie » ci-avant.

146. Eurométropole de STRASBOURG – Précision des règles relatives aux hébergements hôteliers au sein de zones urbaines spécifiques destinées aux activités économiques

a. Présentation - Explications - Justifications

Le PLU a un impact direct sur les autorisations d'urbanisme et donc les projets. En effet, les pièces règlementaires (règlement écrit et graphique, OAP…) comportent des prescriptions encadrant la constructibilité des parcelles et édictant certaines règles sur les destinations autorisées.

L'instruction des autorisations d'urbanisme, réalisée sur la base des pièces réglementaires, soulève parfois des difficultés dans l'interprétation des règles édictées.

Afin de limiter ces problématiques d'instruction, il est proposé de préciser les règles s'appliquant aux hébergements hôteliers en zone d'activités UX, suite à une observation remontée par la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

Le choix du terme « hébergement hôtelier », contenu dans le règlement de la zone UX, correspond à l'ancienne dénomination des destinations et sous-destinations des constructions qui s'appliquait avant l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

La mention « hébergement hôtelier » englobe en effet l'ensemble des hôtels et des autres hébergements touristiques sans qu'il soit possible de faire de distinction entre ces différentes activités.

Ainsi, toutes les constructions et installations correspondant aux sous-destinations actuelles d'«hôtels» et d'«autres hébergements touristiques» sont de fait autorisées par le terme « hébergement hôtelier », en zone UX, en l'état actuel de la rédaction du PLUi.

Il y a donc lieu de revoir les destinations et sous-destinations admises en zone UX, pour tout d'abord éviter une mauvaise compréhension de la règle, ensuite mettre le règlement en cohérence avec la nomenclature des destinations et sous-destinations la plus récente, et enfin, interdire les constructions relevant de logements/gîtes/chambres d'hôtes et d'autres hébergements touristiques dans les zones UX.

L'Eurométropole de Strasbourg propose donc de préciser le terme « hébergement hôtelier » afin d'autoriser uniquement la sous-destination « hôtels » et non la sous-destination « autres hébergements touristiques » en zone UX.

Il est proposé d'appliquer la même précision dans le règlement des zones UY, UZ, IAUX, IAUY et IAUZ.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement écrit du PLU est modifié, afin de remplacer le terme « hébergement hôtelier » par « hôtel » dans l'article 2 des zones UX, UY, UZ, IAUX, IAUY et IAUZ.

147. Communes d'ESCHAU et d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Extension de la gravière HELMBACHER (chantier Eschau 3)

a. Présentation - Explications - Justifications

La société Ballastières Helmbacher souhaite étendre le périmètre de la carrière d'Eschau sur le site dit : « chantier 3 » (illustration ci-dessous) en intégrant deux parcelles situées sur le ban communal d'Eschau et une parcelle située sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden.

Cette demande consiste en une régularisation du périmètre graviérable qui, suite à une erreur matérielle, n'intègre pas ces parcelles qui sont la propriété de l'exploitant.

En effet, elles ne font pas aujourd'hui partie du périmètre d'exploitation en raison de l'omission de leur mention par l'exploitant lors du dépôt de la demande d'autorisation en 1999.

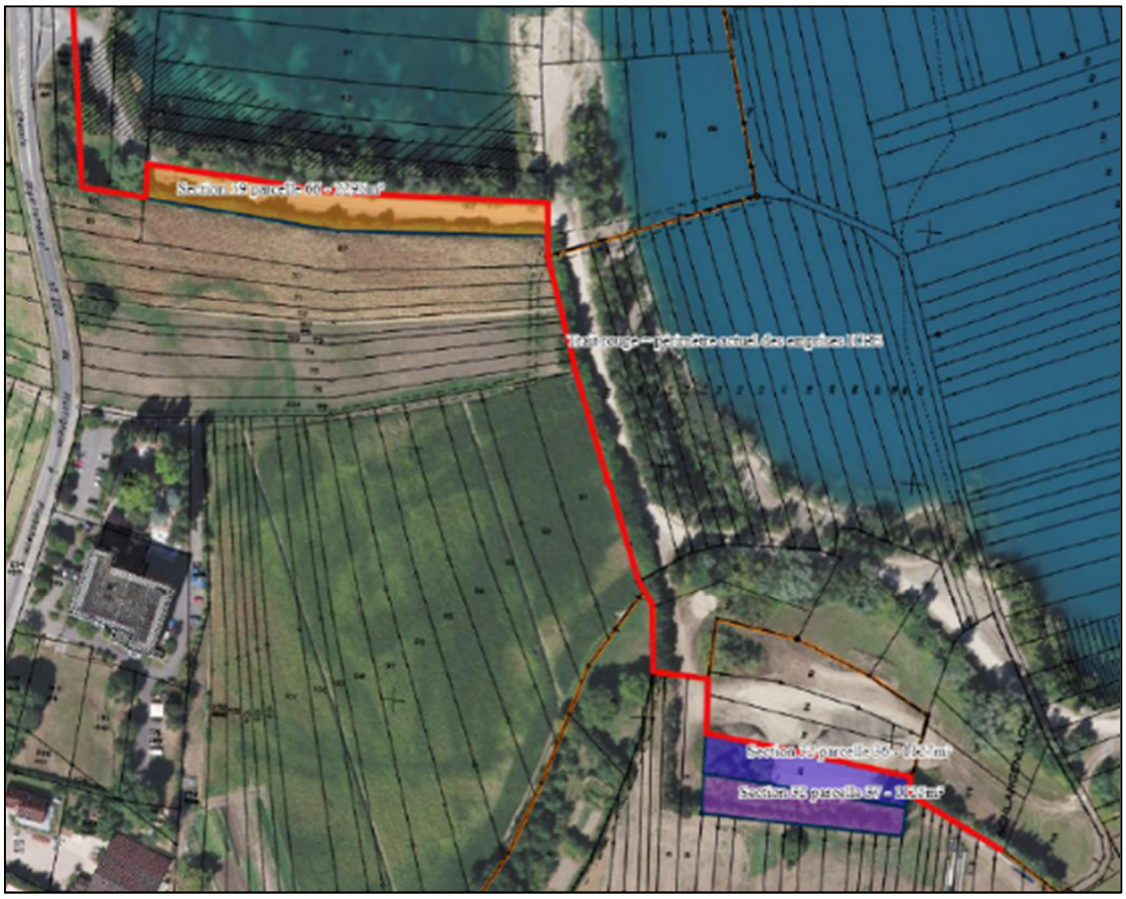
Il convient de préciser que l'exploitant projette également de solliciter cette demande d'extension auprès de la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) par le biais d'un cas-par-cas.



Vue satellite des sites Eschau 2, Eschau 3 et Illkirch-Graffenstaden
(Source : société Helmbacher)

Afin de pouvoir les exploiter dans le cadre de son activité, la société souhaite intégrer les parcelles :

- section 59 n° 66 d'une superficie de 2 295 m² située sur la commune d'Illkirch-Graffenstaden ;
- section 32 n° 36 d'une superficie de 1 127 m² située sur la commune d'Eschau ;
- section 32 n° 37 d'une superficie de 1 125 m² située sur la commune d'Eschau.



Vue aérienne des parcelles faisant l'objet de la demande d'extension
(Source : société Helmbacher)

Le rattachement des parcelles sollicitées devrait permettre l'excavation de 180 000 m^3 supplémentaires (soit environ 8 à 9 mois d'exploitation supplémentaires).

La société Helmbacher est un acteur économique important sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Le confortement de son activité s'inscrit dans la lignée des ambitions de la collectivité qui s'évertue à soutenir les entreprises du territoire et à leur permettre de se développer *in situ*.

Description des parcelles à intégrer en extension :

Ces parcelles sont aujourd'hui libérées de tout usage agricole. Non bâties, elles sont actuellement mises au profit de l'activité industrielle de l'exploitant : stocks de matériaux, voies de circulation, etc.

Les limites de ces parcelles sont végétalisées et l'exploitant s'engage à leur préservation.

Le tableau ci-dessous recense pour chaque parcelle les enjeux de la modification demandée sur le plan environnemental.

Commune	Section	Parcelle	Surface	Situation actuelle	Situation après modification demandée
Illkirch-Graffenstaden	59	66	2 295 m²	• Route d'accès en enrobés. • Au Sud, linéaire d'arbres et plantations.	• Désimperméabilisation des sols. • Linéaire d'arbres et plantations conservés au Sud. • Plantation d'un nouveau linéaire d'arbres au Nord.
Eschau	32	36	1 127 m²	• Zone décapée.	• Intégration à l'exploitation. Du fait de la faible largeur de la parcelle, la profondeur y sera limitée,

				• Zone de stockage de matériaux. • Linéaires d'arbres à l'Est et à l'Ouest.	favorisant ainsi des aménagements d'angles en zone de hauts fonds et en zones humides favorables à la biodiversité. • Linéaires d'arbres à l'Est et à l'Ouest conservés.
Eschau	32	37	1 125 m²	• Zone décapée. • Zone de stockage de matériaux. • Zone de circulation périphérique du site. • Linéaires d'arbres et plantations au Sud.	• Intégration à l'exploitation, mais situation figée sur 10 m de large pour constituer la bande de sécurité. Intégration d'une piste de 3 m de largeur au Sud de la parcelle pour circulation périphérique. • La partie Nord de la parcelle permettra la création d'une zone de faible profondeur favorable à la biodiversité et aux zones humides. • Linéaires d'arbres et plantations au Sud conservés.

Compatibilité du projet au PLU de l'Eurométropole de Strasbourg :

Le PLU actuel de l'Eurométropole de Strasbourg ne permet pas l'exploitation des parcelles susmentionnées, en raison du zonage N1 qui regroupe les espaces naturels inconstructibles.

Ainsi, afin de rendre possible leur exploitation, il est proposé de modifier le classement actuel de ces trois parcelles, afin de les classer en N7, zonage dédié aux activités d'exploitation et de gestion des gravières, ballastières ou carrières.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de classer les parcelles cadastrées section 59 n° 66 (Illkirch-Graffenstaden) et section 32 n° 36 et 37 (Eschau) aujourd'hui zonées en N1, en N7.

148. Commune de GEISPOLSHEIM – Projet d'extension de la Chocolaterie Schaal, le long de la RM83

a. Présentation - Explications - Justifications

La Chocolaterie Schaal est un acteur économique incontournable du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. L'entreprise est implantée depuis plusieurs décennies à Geispolsheim, le long de la RM83.



Site de la Chocolaterie Schaal à Geispolsheim Gare
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

En constante expansion, l'entreprise a construit plusieurs bâtiments sur son site au fil des années.

La partie Sud du secteur où est implantée la Chocolaterie ne disposant plus de foncier nécessaire à l'extension de l'entreprise, celle-ci se tourne vers le Nord de la zone d'activités pour y développer son activité.

Pour les besoins de l'entreprise, la hauteur des bâtiments est assez conséquente en raison de la présence sur le site de la chaîne de production, certains bâtiments actuels de la Chocolaterie atteignant jusqu'à 18 m de haut.

Toutefois, pour des raisons d'insertion paysagère, le front bâti donnant sur la RM83 limite la hauteur des bâtiments à 10 m. Cette hauteur s'applique également sur la partie Nord non construite.

L'entreprise ayant des besoins d'extension nécessitant une hauteur de bâti supérieure à 10 m, elle demande la modification du PLU sur la partie Nord du site, afin d'augmenter la hauteur des futurs bâtiments, dans la continuité des bâtiments existants.

Afin de conforter l'entreprise sur le territoire, il est proposé de modifier le PLU afin de permettre la construction de bâtiments dont la hauteur maximum est limitée à 18 m HT, à l'instar de ce qui existe aujourd'hui dans la zone d'activités.

La hauteur de 10 m HT sera cependant conservée sur la partie située le long de la RM83, afin de conserver la même configuration que sur la partie Sud déjà bâtie.

b. Traduction dans le PLU

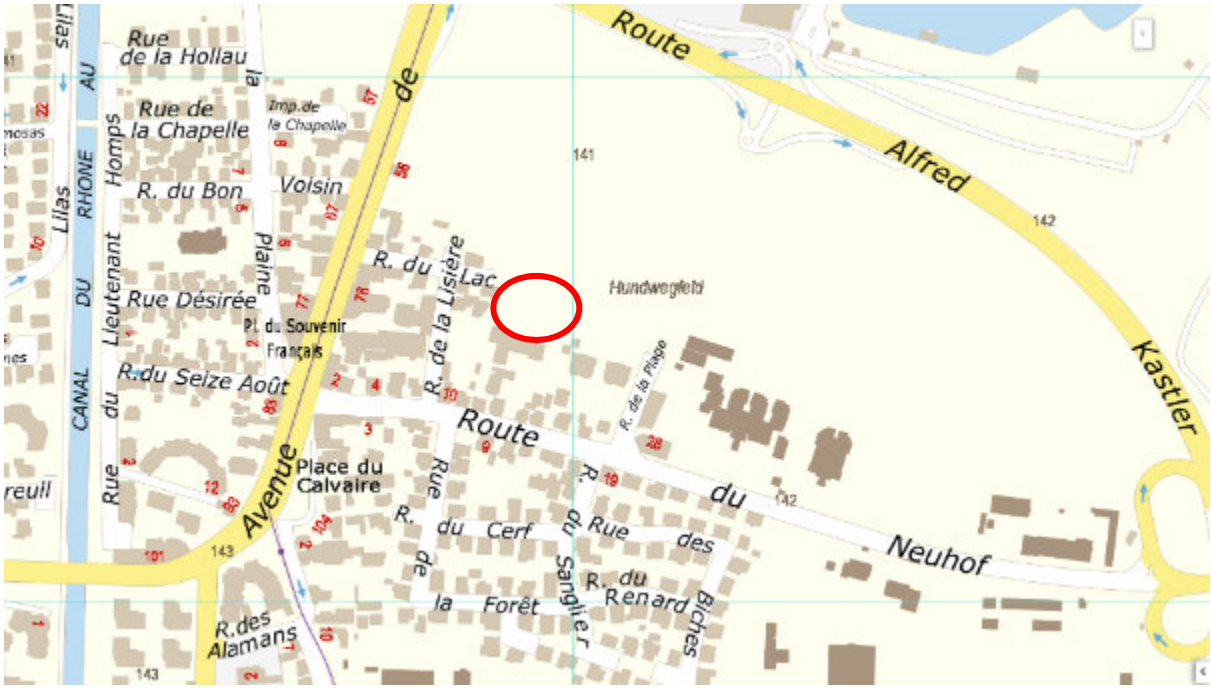
Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique est modifié afin d'augmenter la hauteur de la zone UXb4 située le long de la RM83 à 18 m HT au lieu de 10 m HT.

149. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet d'extension de la société OTE Ingénierie, rue de la Lisière

a. Présentation – Explications – Justifications

La société OTE Ingénierie est spécialisée dans la conception de bâtiments à forte valeur ajoutée. Elle est située au 1 rue de la Lisière à Illkirch-Graffenstaden.

Ce site est également le siège social du groupe. C'est la raison pour laquelle, ce projet, qui est en cours de définition, se veut exemplaire en termes de réhabilitation énergétique des constructions et d'intégration dans son environnement proche.



Localisation du projet d'extension de la société OTE
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de requalification et d'agrandissement du bâtiment existant

La société OTE Ingénierie souhaite agrandir ses locaux pour accueillir 60 postes supplémentaires environ, en plus des 150 postes existants, et améliorer l'environnement de travail.

Cette extension se ferait par une requalification et une surélévation des bâtiments existants.

Le projet de la société OTE devrait faire évoluer la superficie de ses constructions de 2 700 m² à plus de 3 500 m².

Il est proposé de modifier le zonage de la parcelle sur laquelle est située le projet d'extension de l'entreprise OTE, dans le but de permettre cette sur-élévation des constructions existantes, dans la limite des hauteurs maximum autorisées actuellement.

D'un point de vue qualitatif, la société souhaite également améliorer le cadre de vie de ses usagers en proposant un potager partagé et en augmentant les espaces plantés, au-delà des

prescriptions du PLU. Il est d'ailleurs proposé d'instaurer un Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur l'emprise actuelle du parking.

La société prévoit de créer des lieux collaboratifs et des espaces de restauration plus accueillants. De manière globale, le projet est souhaité comme étant en adéquation avec les valeurs et l'image de l'entreprise, qui promeut une approche vertueuse et exemplaire en terme de construction.

La zone de stationnement et l'accès au site

Le projet implique une réorganisation du fonctionnement du site et de son accès.

Comme la réhabilitation du bâtiment ne permettra plus aux véhicules de contourner le bâtiment et vu que le parking existant sera en partie végétalisé, il est nécessaire d'agrandir le tènement foncier du site, d'une superficie de 26 ares environ, pour permettre la réalisation de ce projet.



Plan d'aménagement du projet d'extension de la société OTE
(Source : OTE Ingénierie)

Le parking situé du côté de la rue de la Lisière serait relocalisé au Nord du bâtiment actuel.

Le nombre de places de stationnement respectera les normes du PLU en vigueur.

Les besoins de mobilités devraient être comblés par la mise à disposition de véhicules à assistance électrique, en plus de la station d'auto partage existante.

A noter que la conception des zones de stationnement devrait permettre une bonne infiltration des eaux de pluie.

L'accès au secteur de projet sera réalisé depuis la rue du Lac, tandis qu'un bouclage de voirie avec la rue de la Plage devrait être réalisé à terme. Cela devrait améliorer la circulation des véhicules dans ce secteur de ville.

Ce projet de bouclage entre la rue du Lac et la rue de la Plage n'est pas inscrit en emplacement réservé, considérant que les terrains appartiennent à l'Eurométropole de Strasbourg.

Il convient de rappeler que ce site fait partie du secteur du Baggersee, qui fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) métropolitaine « Secteurs d'enjeux d'agglomération Baggersee ». Le site est identifié comme un « quartier urbain attractif, mixte et dense ».

Le schéma de principe, qui accompagne l'OAP, identifie plus précisément le compartiment de terrain dans lequel le projet d'extension serait réalisé comme un secteur à dominante d'habitat.

Dans le cadre du rapport de compatibilité, cette indication d'une « dominante » n'exclut évidemment pas la réalisation ou l'extension d'un immeuble de bureaux tant que cette activité reste compatible avec une vocation d'habitat.

A noter que ce projet d'extension, d'une superficie de 26 ares, ne représente que 0,4 % de la superficie totale du secteur de projet du Baggersee qui en totalise 65 ha environ.

Il est proposé de maintenir le zonage existant UB3, plus exactement de créer un sous-secteur de zone UB3a pour permettre la surélévation du bâtiment existant, qui est assez éloigné de la voie de desserte actuelle, avec une distance du bâtiment par rapport à la limite parcellaire d'au moins 6 mètres, excepté les constructions et installations de faible emprise nécessaires pour assurer l'évacuation ou la sécurité des personnes occupant un bâtiment existant. Ce secteur de zone est appliqué à l'ensemble de l'unité foncière, pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de créer un sous-secteur de zone UB3a sur le périmètre du projet, pour permettre la surélévation du bâtiment existant, dans les limites des hauteurs maximales en vigueur. En outre, dans ce secteur de zone UB3a, lorsque les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives (implantation avec prospect), l'implantation des constructions, au-delà d'une profondeur de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres. Ne sont pas prises en compte les constructions et installations de faible emprise nécessaires pour assurer l'évacuation ou la sécurité des personnes occupant un bâtiment existant (escaliers de secours par exemple).

Il est également proposé d'instaurer un Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur l'emprise actuelle du parking, dans le cadre de la présente procédure de modification.

150. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet d'extension de la société Herta, route Jean-Pierre Clause

a. Présentation – Explications – Justifications

L'entreprise Herta est située au droit de la route Jean-Pierre Clause.



Localisation de la marge de recul à supprimer, route Jean-Pierre Clause
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La possibilité d'extension du bâtiment n'est possible que du côté Ouest à cause de la configuration du site et pour faciliter les conditions techniques d'exploitation.

En effet, l'entreprise est enserrée à l'Est, par l'Ill et un corridor écologique le long de ses berges, de la rue du 23 Novembre, du côté Nord, qui constitue une voie structurante, ou encore de la zone de desserte et du parking situés au Sud.

En tant que tel, le projet d'extension n'impacte pas la réserve foncière matérialisée par l'emplacement réservé ILG31 qui a pour objet l'élargissement de la route Jean-Pierre Clause.

Considérant que l'emplacement réservé d'une largeur de 30 m reste suffisamment dimensionné pour la réalisation future de ladite opération, la marge de recul des constructions située du côté Est de cet emplacement réservé peut être supprimée.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de modifier le règlement graphique afin de supprimer la marge de recul, le long de l'emplacement réservé ILG31, au droit de l'entreprise Herta.

151. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN - Confortement des activités et amélioration des mobilités, rue de l'Industrie

a. Présentation – Explications – Justifications

Le site d'études se localise au niveau de la rue de l'Industrie, qui constitue un secteur à dominante économique aux activités diversifiées, positionné au Nord de la commune d'Illkirch-Graffenstaden et imbriqué dans les tissus bâtis environnants.

La rue de l'Industrie est un axe Nord-Sud important de la commune, à l'Est du canal du Rhône au Rhin. Par le Nord, il dessert les secteurs résidentiels de la Hollau et de la Forêt et permet de rejoindre la zone commerciale et les entrées d'autoroute. Par le Sud, il assure la jonction avec plusieurs secteurs à vocation scolaire ou universitaire (lycée Le Corbusier, campus d'Illkirch, pôle d'excellence hôtelier), sportive (complexe Lixenbuhl), de logements (Prairies du Canal) ou d'activités (Parc d'Innovation).



Localisation de la rue de l'Industrie
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Présentant dès sa genèse un statut de secteur économique diversifié, la rue de l'Industrie est aujourd'hui un axe au tissu bâti composite, qui mute et se renouvelle au grès des opportunités, sans continuité, ni logique d'ensemble apparente.

La rue de l'Industrie demeure néanmoins attractive, avec des projets récents de création de cellules artisanales et d'activités de loisirs, restaurants, etc., et le développement de nouveaux ensembles de logements route du Rhin.

Plusieurs entités urbaines ou paysagères s'articulent de manière plus ou moins forte avec le site d'études et présentent des enjeux comme, de manière élargie :

- les réservoirs écologiques de la forêt alluviale Neuhof / Illkirch-Graffenstaden à l'Est et les forêts de l'Ostwinckel et de la Nachtweid à l'Ouest ;

- le corridor écologique et paysager constitué par le canal ;
- le tram ;
- l'entrée de ville ;
- le secteur de développement du Baggersee au Nord et l'axe de centralité urbaine de la commune le long de la route de Lyon à l'Ouest ;
- le Parc d'innovation au Sud-Est ;

et à une échelle plus fine :

- le canal du Rhône au Rhin et ses abords boisés qui constituent un lieu de promenade, un lieu de détente notamment pour les jeunes qui viennent entre midi et deux déjeuner. Mais ils restent peu accessibles et peu visibles car ils tournent le dos à la zone d'activité. Ils ne sont pas aménagés, ce qui peut poser des problèmes d'usage ;
- les secteurs à dominante d'habitat qui enserrent le secteur de ses franges Est (route du Rhin) et Nord (avenue de Strasbourg) mais aussi Ouest (rue d'Alsace) et Sud (Prairies du Canal) qui posent l'enjeu des transitions urbaines ;
- les liens qui semblent manquer entre les secteurs à dominante d'équipements, scolaires et sportifs pour que l'ensemble puisse constituer un pôle d'équipement cohérent ;
- le traitement des espaces publics pour qu'il puisse créer une ambiance urbaine ;
- la circulation motorisée et active entre les divers pôles ; la question de la sécurité des piétons et du lien entre les divers secteurs ; (création d'un parking relais ?) ;
- l'image de ce secteur qui est très routier avec un carrefour énorme et un rond-point qui ne donne pas l'impression d'être en ville ;
- le secteur militaire qui pose la question du lien, à plus long terme, qui pourra l'unir avec ce secteur.

Une étude urbaine a 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 économique 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 au sein des différentes entités.

Cet état des lieux a permis de préciser et de conforter les occupations et usages de ce secteur :

- la valorisation de la « pointe » située au Nord de la rue de l'Industrie, à l'angle de la rue des Alamans, en lien avec les logements créés route du Rhin,
- la conservation d'une zone à dominante d'activités dans ce secteur situé au cœur d'Illkirch ;
- la redynamisation de la partie Sud de la rue de l'Industrie dans laquelle certains commerces existants pourront se restructurer ou d'autres s'implanter pour asseoir la petite polarité commerciale existante, ce que ne permet pas la règlementation d'urbanisme actuelle ;
- la valorisation des abords du canal pour un usage de loisir et de détente.

En terme de mobilité :

- le franchissement du canal par les piétons et cycles, en vue d'atteindre le complexe sportif Lixenbuhl et son skatepark ;
- l'accessibilité des arrêts de transports en commun ;
- le carrefour situé au Sud de la rue de l'Industrie, dont le fonctionnement complique la lisibilité de la zone.

A noter pour information, qu'une partie du secteur de projet est situé dans une zone de surveillance de la pollution de l'atmosphère car situé aux abords de la rue de l'industrie.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé d'ajuster les limites des zones urbaines, de la partie Nord, en agrandissant le secteur de zone à vocation principale d'habitat UB3 sur le secteur de zone UXb5 et de reclasser une partie du secteur de zone UXb5, au Sud de la rue de l'Industrie, en un secteur de zone UXd3b.

A noter qu'il est proposé de soumettre à approbation l'agrandiseement du secteur de zone UXb5 sur le secteur de zone UXd3b pour assoir davantage la vocation artisanale de cette zone d'activités.

Il est également proposé d'instaurer deux emplacements réservés ILG 56 et ILG 58 en vue de la création de cheminements doux et un emplacement réservé ILG 57 en vue de la création d'une place publique.

Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est créée dans le but de préciser la manière de réhabiliter ce secteur.

Il est proposé de modifier la liste des emplacements réservés comme ci-dessous :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
ILG	56	Création de voie piétons - cycles	Eurométropole de Strasbourg	23,91
ILG	57	Création d'une place publique	Commune d'Illkirch-Graffenstaden	15,32
ILG	58	Création de voie piétons - cycles	Eurométropole de Strasbourgun	2,08

*****_superficie donnée à titre indicatif_

~~152. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE - Commune de MUNDOLSHEIM – Élargissement des vocations de la zone d'activités des Maréchaux localisée au Sud de la commune~~

153. Commune de SCHILTIGHEIM – Permettre l'implantation d'une activité artisanale, route de Bischwiller

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg a acquis le terrain sis au 83, route de Bischwiller situé à l'Est de la commune de Schiltigheim dans le cadre de l'élargissement et de l'aménagement de la piste cyclable de la route de Bischwiller.



Localisation du terrain à reclasser en zone UB2, route de Bischwiller
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le bâtiment en lui-même ne serait pas impacté par le projet de voirie, et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite donc le revendre. Un Appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été réalisé, ciblant le domaine de l'artisanat.

Néanmoins, le zonage actuellement inscrit au niveau du terrain est un zonage d'équipements UE, comme le reste du parc de la Résistance, ce qui est incompatible avec le projet d'activité artisanale envisagé.

Un zonage UB serait plus cohérent d'un point de vue urbanistique (zone UB2 au Sud et à l'Est du site visé) et permettrait d'envisager un projet à vocation d'artisanat. Ce projet pourrait contribuer à une activité d'artisanat nécessaire et de proximité.

Aussi, et en vue de permettre l'installation d'une activité artisanale, il est proposé de modifier le zonage UE en un zonage mixte UB.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le bâtiment situé au 83 route de Bischwiller est inscrit en zone mixte UB2, 10 mET.

154. Commune de STRASBOURG – Quartier Gare – Mutation d'une friche ferroviaire en tiers lieu par La Grenze-Creative Vintage, rue Georges Wodli

a. Présentation – Explications – Justifications

La direction immobilière territoriale Grand Est de la Société nationale des chemins de fer Française (SNCF) a sollicité l'Eurométropole de Strasbourg d'une demande de modification du zonage réglementaire sur la parcelle section 47 n° 136 constituée d'un ensemble immobilier à l'angle de la rue Wodli et de la rue du Rempart.

Cette demande est motivée par la volonté de pérénniser l'usage du site par l'association La Grenze.

En effet, leurs activités ne sont pas autorisables aujourd'hui du fait des restrictions d'urbanisme liées au caractère ferroviaire de la zone.

L'équipe de La Grenze, ancrée depuis plus de quinze ans dans les réseaux associatifs et culturels de la Ville, a ouvert un tiers-lieu en 2019 sur le site de la gare basse de Strasbourg.

Cette friche ferroviaire de près de 73 ares est située à la lisière des quartiers prioritaires Laiterie, Koenigshoffen-Est et Cronenbourg.

La Grenze y propose une scène artistique complémentaire à celles déjà existantes, tout en y incluant un volet écologique, démocratique et social.

Aujourd'hui, La Grenze fusionne avec l'association Creative Vintage, fédérateur des acteurs de l'économie circulaire et locale depuis 2015 et défenseur des alternatives à l'achat neuf, proposant une recyclerie, des ateliers brico-récup', de la réparation d'objets et des événements sensibilisant au recyclage, à la récupération et au réemploi.

Ensemble, ils veulent créer un Village Culturel et Engagé autour de deux grandes thématiques: la culture et le développement durable, toutes deux portées par des objectifs sociaux, économiques, solidaires et d'innovation.

Les bâtiments de près de 2 000 m^2 seront rénovés pour être investis de façon pérenne et d'accueillir d'autres initiatives culturelles ainsi que des commerces, sur des thématiques connexes.

Le zonage lié aux activités ferroviaires actuelles du secteur ne permet pas ces destinations de façon durable, il y a lieu de modifier le zonage vers un zonage ouvert aux activités mixtes, afin de pérenniser ces activités.





1 – Plan de localisation et zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



2 – Zone de projet de réhabilitation des bâtiments
(Source :Grenze)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique : modification de zonage UXf vers UYb pour le secteur situé rue Wodli/rue du Rempart.

155. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Dynamisation de la zone d'activités de la Plaine des Bouchers

a. Présentation - Explications - Justifications

La Plaine des Bouchers correspond à la seconde zone d'activités de la Ville de Strasbourg après la zone d'activités du Port Autonome.

Créée en 1911, elle constitue la plus ancienne zone d'activités de Strasbourg. Elle regroupe aujourd'hui, sur 167 ha, 8 000 entreprises pour plus de 500 entreprises. Les ¾ des emplois se trouvent dans des entreprises de moins de 10 salariés.

Située à proximité du cœur métropolitain, de zones d'habitat et desservie par les transports en commun, la Plaine des Bouchers joue un rôle important pour répondre à la construction de la métropole des proximités.

Néanmoins, elle connaît actuellement des phénomènes de délocalisation qui impactent son image et son attractivité. Afin de limiter ces phénomènes, les collectivités mènent une réflexion pour élaborer une stratégie de maintien et de redynamisation de la zone d'activités artisanales et industrielles au cœur de la ville.

Une des premières pistes est de structurer davantage les activités admises et de rendre la zone plus attractive pour l'implantation de nouvelles entreprises. Dans cette perspective, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent travailler sur plusieurs axes sur lequel le PLU peut agir :

- définir des pôles spécialisés pour gagner en lisibilité en termes de vocation et de fonctionnement ;
- renforcer les services aux salariés présents et futurs ;
- travailler sur la qualité urbaine et paysagère.

<u>Spécialisation des pôles et renforcement des services aux salariés</u>

La Plaine des Bouchers est aujourd'hui constituée d'un pôle d'équipements publics, localisé au Nord de la zone. Ce secteur fait l'objet d'une proposition de modification du PLU dans le cadre de la présente modification, afin de conforter sa place pour le bon fonctionnement des services publics et de les pérenniser.



Plan de la Plaine des Bouchers
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La partie centrale et la moitié Sud sont dédiées aux activités et rassemblent activités artisanales, industrielles et tertiaires. Des activités de services se sont implantées à la jonction entre la partie Nord et la partie centrale, entre la route de la Fédération et la rue du Maréchal Lefebvre.

Alors que l'Ouest de la zone bénéficie de la proximité de l'avenue de Colmar, les parties Ouest et Sud présentent peu de services répondant aux besoins des entreprises et des salariés.

Afin de les développer tout en maintenant des emprises foncières à l'activité artisanale et industrielle, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent développer deux nouveaux pôles en s'appuyant sur les services pré-existants.

Ces pôles de services en devenir contribuent à la mixité fonctionnelle. Ils se localisent au croisement entre :

- les rues de la Plaine des Bouchers, du Maréchal Lefebvre et Schertz ;
- les rues Livio et des Frères Eberts.

Les collectivités souhaitent inscrire la modernisation de la zone dans une optimisation foncière et encadrer le type de services développés, pour qu'ils soient le plus en adéquation avec les besoins des entreprises. Ainsi, les évolutions du règlement sont proposées de manière très ponctuelle, s'appuyant sur des opportunités foncières et immobilières favorables à la requalification de site au sein de ces pôles.

Deux sites ont été identifiés dans le cadre de la présente procédure :

- les terrains situés au 79a rue de la Plaine des Bouchers : Situés dans la continuité de Colod'art et l'ancienne usine Juncker, cet espace en friche est à la jonction entre les restaurants existants rue de la Plaine des Bouchers et les espaces à vocation culturelle et de loisirs. Il est proposé d'y autoriser la restauration afin de constituer une continuité ;
- le 21 rue Livio, aujourd'hui inoccupé et dont les locaux sont adaptés pour relocaliser une école de danse située aujourd'hui au 23 rue Saglio.

<u>Qualité urbaine et paysagère</u>

La Plaine des Bouchers comporte de manière ponctuelle, des espaces végétalisés et du patrimoine arboré au sein de la zone d'activités. Ces éléments, même très ponctuels, participent à la qualité paysagère du secteur.

Cette dernière doit être améliorée tant pour répondre aux enjeux d'adaptation au changement climatique, que de qualité urbaine et paysagère ou encore de cadre de vie pour les salariés et les usagers de la zone économique.

Aussi, il est proposé d'identifier des espaces de pleine terre et la végétation arborée existante afin de les préserver, par le biais des « Espaces plantés à conserver ou à créer » (EPCC) et des « arbres ou groupes d'arbres à conserver ou à créer ».

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments présentés ci-avant, il est proposé :

- d’autoriser au règlement écrit, les activités de sports et de loisirs au niveau du 21 rue Livio ;
- d’étendre ponctuellement, la zone UXb2 à l’Ouest de la rue de la Plaine des Bouchers, au niveau du 79a rue de la Plaine des Bouchers au règlement graphique ;
- d’inscrire des EPCC, des arbres à conserver ou à créer ainsi que des emplacements réservés MEI12, au règlement graphique pour préserver les espaces de nature existants et les possibilités de développer des espaces publics entre la zone d’activités et l’avenue de Colmar.

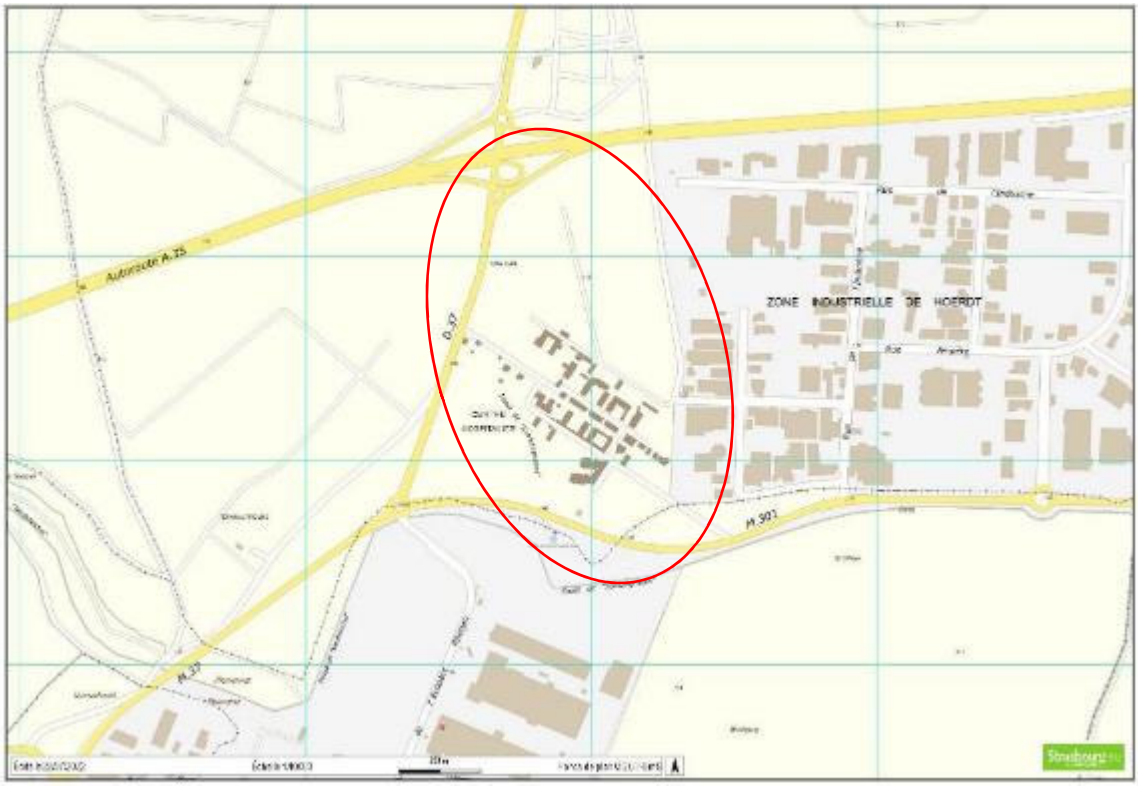
Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables sur un plan au format « A0 », annexé aux extraits de règlement graphique au format « A4 », relatifs à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

156. Commune de VENDENHEIM - Ouverture partielle à l'urbanisation dans le cadre du projet de reconversion du site EPSAN, le long de la RM301

a. Présentation, explications, justifications

Le présent point de modification porte sur la reconversion du site EPSAN en une zone d'activités, sur les communes de Hoerdt et de Vendenheim. D'une superficie d'environ 25 ha, le site EPSAN a fermé ses portes en 2008 dû à la proximité de la raffinerie de Reichstett. Il est situé entre l'A35 au Nord, la RD37 à l'Ouest, la RM301 au Sud et la présence de la zone industrielle du Ried sur le ban communal de Hoerdt, à l'Est.

Pour réaliser la reconversion du site et la réalisation de son projet de zone d'activités, une partie de la zone IIAUX située sur le ban communal de Vendenheim, au Sud du site EPSAN, est nécessaire. En ce sens, la commune de Vendenheim souhaite l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAUX.



Localisation du projet de requalification du site EPSAN, situé sur le ban communal de Hoerdt, RM301 (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de requalification du site EPSAN prévoit la création d'une zone d'activités accueillant notamment des Petites et moyennes entreprises (PME), Petites et moyennes industries (PMI), des entreprises logistiques ainsi qu'une offre de services à définir avec la collectivité : restaurant, hôtellerie, coworking…

Ce projet intervient dans un contexte de forte demande venant directement de la part des entreprises industrielles et artisanales, demandeuses d'espaces. L'Ecoparc Rhénan, d'une superficie de plus de 80 ha et situé sur les bans de Reichstett et de Vendenheim, a rencontré un vif succès lors de sa commercialisation. Aujourd'hui, l'intégralité de la zone d'activités a été commercialisée et plusieurs entreprises demandeuses n'ont pu être accueillies sur le territoire.

Quant aux zones d'activités de Hoerdt, situées de part et d'autre de l'A35, ces dernières ne possèdent plus de terrains libres, et présentent un taux de remplissage de 100 %.

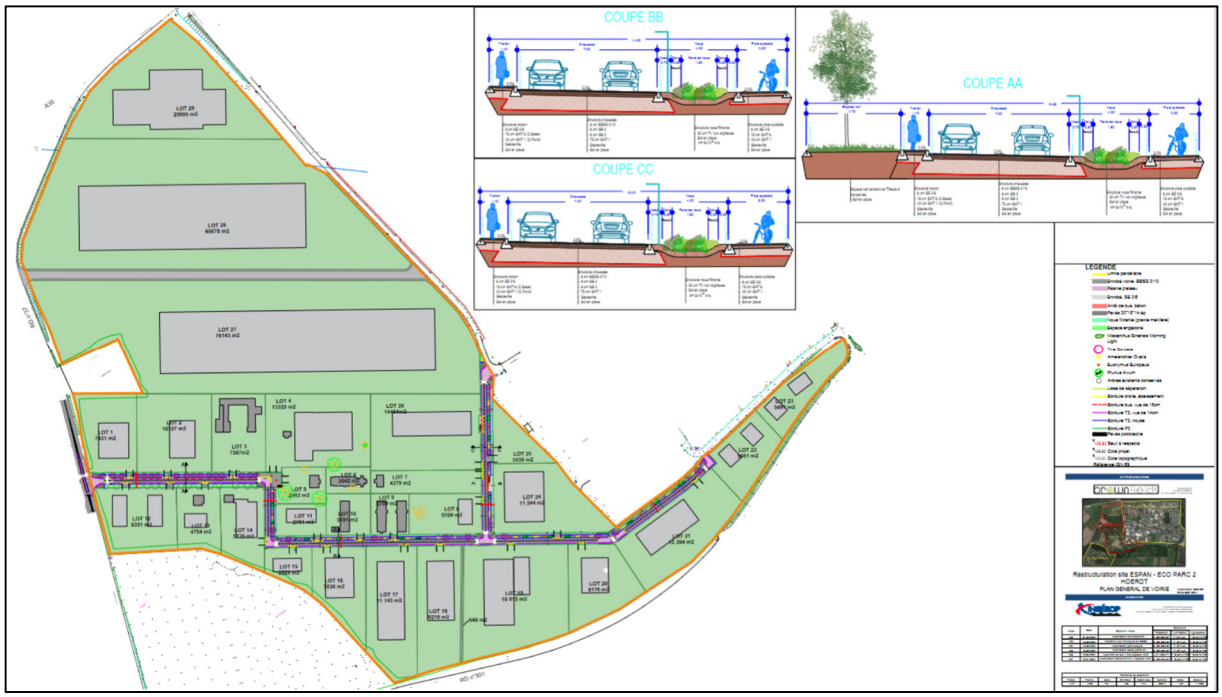
Le projet permet alors de répondre à un besoin de développement économique du territoire, notamment dans sa partie Nord. La communauté de communes de la Basse Zorn, en lien avec la Collectivité européenne d'Alsace (CeA) porte la requalification de la friche de l'EPSAN et réutilise ainsi un site inoccupé, et en partie artificialisé. En complément de cette reconversion, la communauté de communes de la Basse Zorn procède à l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés au Nord de l'EPSAN, pour une superficie de plus de 17 ha.

Le secteur total, prenant en compte le site EPSAN mais également les terrains départementaux au Nord et des parcelles sur le ban communal de Vendenheim, pourra accueillir au maximum une trentaine d'entreprises.

Étant donné la valeur patrimoniale que les bâtiments de l'EPSAN présentent, le porteur de projet prévoit également la réutilisation et la revalorisation de certains bâtiments lorsque leur état ainsi que leurs caractéristiques techniques le permettent.



Exemple de bâtiments conservés (bâtiment administratif, l'ancien bloc médicale et la tour)
(Source : Brownfields, 2020)



Plan général de voirie de la reconversion du site EPSAN, RM301
(Source : Brownfields)

Par ailleurs, le projet permet de répondre aux orientations de développement de la commune de Vendenheim et de l'Eurométropole de Strasbourg, dans le sens où il :

- répond aux objectifs de développement économique de la métropole ;
- répond aux objectifs de préservation des espaces naturels.

<u>Prise en compte des enjeux d'accessibilité</u> :

Le projet sur Vendenheim porte sur la réalisation d'un bouclage viaire ainsi que la réalisation de 5 lots (lots 14 à 18, pour une superficie totale de 26 400 m²). Bien que ne représentant qu'une partie minoritaire de ce projet d'aménagement, la partie sur Vendenheim n'en reste pas moins essentiel pour la faisabilité aussi bien technique que financière du projet d'aménagement d'ensemble à l'aide du bouclage aménagé sur Vendenheim.

Différents accès sont prévus afin d'accéder à la nouvelle zone d'activités :

- l'allée des Tilleuls à l'Ouest, accès historique au site de l'EPSAN ;
- la rue des Métiers / rue du Ried à l'Est ;
- la rue du Travail au Sud-Est. Le prolongement de cette rue est prévu afin d'accéder au site.

Comme précisé précédemment, le site est localisé autour d'axes majeurs comme l'A35 au Nord, la RM301 au Sud et dans une moindre mesure, la RD37 à l'Ouest. Le secteur possède ainsi une bonne desserte automobile. Au sein même du site, une partie du linéaire de voiries est conservée.

En terme de transport en commun, la ligne 201 passe à proximité directe du secteur de projet, via la rue de Ried, à l'Est. Néanmoins, il n'existe pas d'arrêt sur le site d'étude ni même aux environs immédiats de ce dernier.

Une autre ligne, la n° 74, se trouve au Sud du projet de Parc du Ried. Dans le même sens, actuellement, aucun arrêt de la ligne ne dessert le secteur.

Enfin, en termes de mode doux et plus particulièrement d'aménagements cyclables, une bande cyclable existe actuellement aux abords immédiats du site, rue du Ried.

Afin d'accroître l'accessibilité du site et notamment via les modes doux et les transports collectifs, plusieurs éléments sont à l'étude :

- la mise en place d'une interconnexion entre les lignes 74 et 201, située au Sud du secteur. A minima un arrêt de la ligne 201 au même lieu est souhaité ;
- la création de pistes cyclables / voies vertes suivant en grande partie le linéaire de voiries existant, traversant le site EPSAN.

L'accessibilité automobile sera également développée. La desserte du site sera effectuée à l'aide de 3 entrées :

- via la RD37 à l'Ouest ;
- via la rue du Travail au Sud-Est ;
- via la rue des Métiers à l'Est.

À moyen terme, l'objectif est de permettre la traversée du projet de Parc du Ried et de la zone d'activités située à l'Est. Pour cela, il est envisagé l'aménagement d'un carrefour au Nord-Ouest du site, un linéaire de voiries traversant le site d'étude, une traversée de la zone d'activités existante via la rue des Métiers puis une sortie sur la RM301 via la rue de l'Industrie.

Enfin, l'analyse de l'étude de trafic (Roland Ribi & Associés, décembre 2020), démontre que les enjeux en terme d'accessibilité ont bien été mesurés et étudiés, et la réalisation du projet de reconversion du site EPSAN ne créera pas de dysfonctionnement sur le réseau routier tel qu'existant.

Prise en compte des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et patrimoniale :

La bonne insertion du projet dans son environnement proche devra être assurée, notamment via des aménagements qualitatifs le long de la RM301, via une frange végétalisée. À ce titre, le projet prévoit en effet la mise en place d'une haie filtrante le long de la RM301, afin d'atténuer la transition entre espaces naturels et espaces urbanisés, et d'accroître la qualité de l'air sur site.

Des espaces végétalisés seront à prévoir, par le biais d'essences cohérentes et diversifiées locales, en lien étroit avec les fonctionnalités écologiques du site, en développant au minimum deux strates végétales (arborées, arbustives ou herbacées).

Prise en compte des enjeux environnementaux :

L'étude naturaliste (Ecolor, octobre 2020) a pris en compte les quatre saisons en débutant à l'automne 2019 pour se terminer à l'été 2020. L'analyse des inventaires a permis de définir les enjeux règlementaires et patrimoniaux concernant la faune, la flore, les habitats naturels ainsi que les zones humides.

Il ressort de l'analyse que les enjeux patrimoniaux sont globalement moyens avec localement des enjeux forts notamment concernant les éléments arborés du site (arbres d'alignement, de bosquets ou de vergers).

Concernant les enjeux règlementaires, la présence d'environ 35 espèces protégées est notée ainsi que six espèces de chiroptères fréquentant le site sans que des gîtes avérés aient pu être mis en évidence.

Une zone humide a été identifiée entre la RM301 et le Neubaechel. Cette dernière a été mise en évidence principalement sur la base de critères pédologiques. A ce titre, il a été démontré que la zone présentait deux fonctions majeures :

- une fonction hydrologique ;
- une fonction biogéochimique.

La zone humide identifiée présente un fort intérêt pour la recharge de nappe et un rôle important en matière de régulation des nutriments de la nappe. Elle contribue également à la dénitrification des nitrates et au ralentissement du ruissellement.

A ce titre, ce secteur constitue un réel corridor écologique qui renforcerait la ripisylve du Neubaechel, situé au Sud de la zone humide. La préservation de cet espace naturel permettrait de répondre pleinement aux enjeux environnementaux et de gestion économe du foncier.

Au contraire, le secteur Nord concerné par le projet de reconversion du site EPSAN sur la commune de Vendenheim n'a pas été identifié comme zone humide, et aucun habitat ne présente d'intérêt écologique particulier.

Prise en compte des enjeux liés à la sécurité et la santé publique (qualité de l'air) :

Le secteur du projet portant sur Vendenheim sera conçu de façon à prendre en compte les enjeux de qualité de l'air en phase opérationnelle, étant donné que le site est repéré en partie en secteur de surveillance au règlement graphique – plan vigilance. Pour tenir compte de ces enjeux, la conception des nouveaux bâtiments intègrera par conséquent les principes suivants (article 15 alinéa 9 du règlement écrit du PLU) :

- les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au règlement graphique – plan vigilance, doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;
- l'installation d'un système de ventilation double flux est obligatoire. Le système de ventilation doit comprendre un système de filtre performant dont la prise d'air est orientée à l'opposé de l'axe de circulation automobile le plus emprunté.

Afin d'améliorer la qualité visuelle, paysagère et sanitaire du secteur, une bande plantée protectrice et filtrante est envisagée par le porteur de projet, le long de la RM301, comme indiquée ci-avant.

<u>Compatibilité du projet avec le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg</u> :

Actuellement, le terrain visé est inscrit au PLU en un zonage de réserve foncière à vocation de zones d'activités IIAUX, n'autorisant actuellement pas l'urbanisation de la zone. À ce titre, la réalisation du projet est contrainte.

Ainsi, et en vue de permettre la réalisation du projet sur le ban communal de Vendenheim, il est proposé de modifier la réserve foncière IIAUX en IAUXb autorisant l'urbanisation de la zone pour des activités artisanales et industrielles. Cette ouverture partielle, de faible ampleur et portant sur un terrain déconnecté de la commune de Vendenheim et des activités agricoles, permettra la réalisation du bouclage viaire nécessaire pour le fonctionnement global du site et l'aménagements de quelques lots supplémentaires.

Par ailleurs et ceci dans l'objectif de préserver la zone humide identifiée entre la RM301 et le cours d'eau du Neubaechel, il est proposé de déclasser une partie des zones UXb2, UXB4 et IIAUX en zone naturelle N.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, les modifications sont :

- l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAUX sur le ban communal de Vendenheim en IAUXb au Nord de la RM301, pour une superficie totale de 2,8 ha ;
- le déclassement d'une partie des zones Uxb4, UXb2, et IIAUX au Sud de la RM301, en zone N1 pour une superficie totale de plus de 4 ha ;
- la fixation du principe d'une urbanisation sur la totalité de la zone à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Seuils d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser » ;
- la création d'une OAP qui définit les conditions d'aménagement pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères, mais également les enjeux en matière de sécurité et de santé publique.

La traduction réglementaire proposée au sein du règlement (écrit et graphique) mais aussi de l'OAP permet de définir les principes d'aménagement que le projet aura à respecter et qui sont expliqués ci-avant.

DÉVELOPPEMENT DE L'AGRICULTURE URBAINE ET PÉRI-URBAINE

Face aux urgences environnementales, le développement de l'agriculture locale et du secteur de l'agriculture biologique apparaît comme primordial. L'évolution relative à ce secteur d'activités justifie les demandes suivantes :

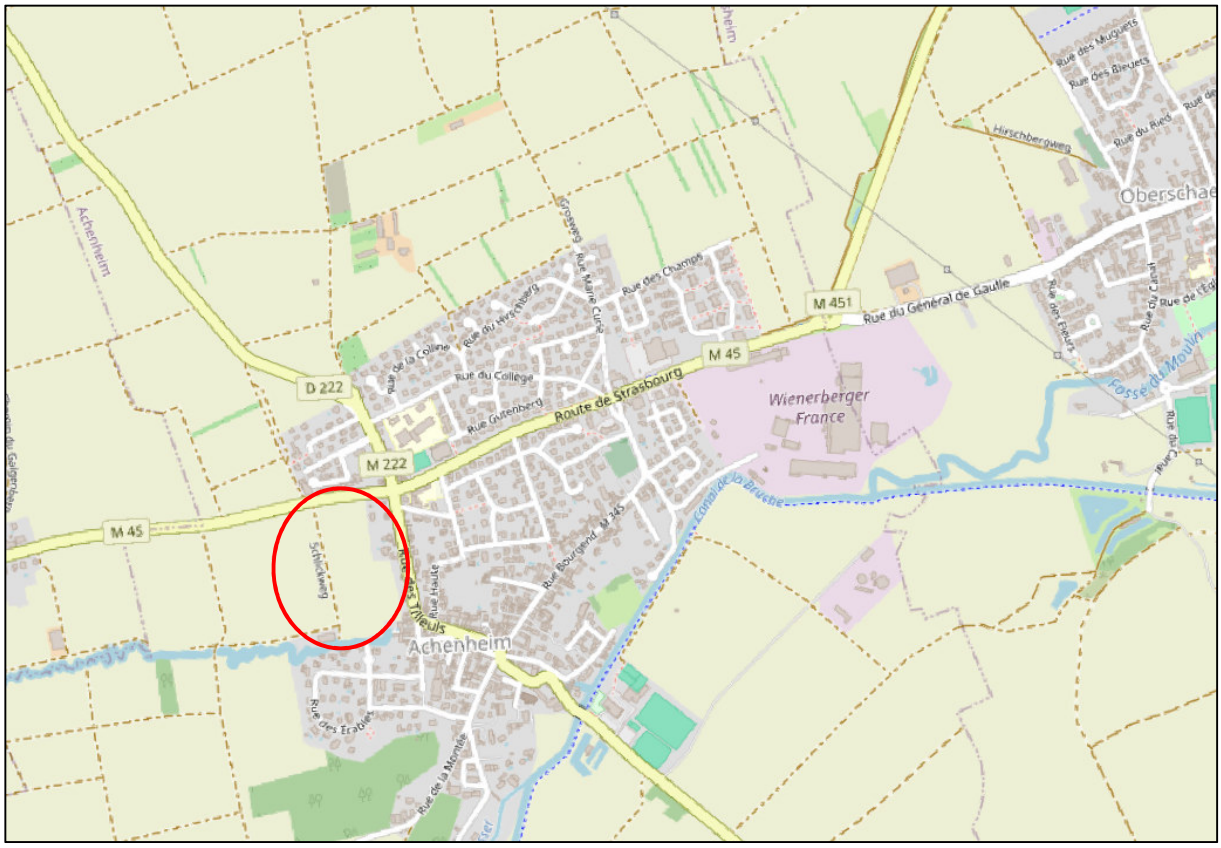
- en matière de développement de l'activité agricole :
    - Achenheim : encadrement de la constructibilité au sein d'une zone agricole à l'Ouest du village afin de permettre un élevage équestre local ;
    - Blaesheim : développement de l'activité agricole à l'Est de la commune ;
    - Eckwersheim : développement des activités de maraîchage – route d'Olwisheim ;
    - Holtzheim : ouverture à l'activité agricole d'une réserve foncière destinée actuellement à une réserve foncière d'activités économiques ;
    - Holtzheim : encadrement de la constructibilité de zones agricoles au Nord-Est de la commune ;
    - Illkirch-Graffenstaden : réalisation d'une ferme urbaine dans le secteur du Baggersee ;

- en matière de développement de l'agriculture urbaine à travers l'aménagement de jardins familiaux :
    - Eckbolsheim : agrandissement de jardins familiaux situés rue Niederholz ;
    - Fegersheim : aménagement de jardins familiaux, entre la rue des Iris et la rue de Lyon ;
    - Strasbourg : quartier de Cronenbourg – aménagement de jardins familiaux, rue Loess.

157. Commune d'ACHENHEIM – Projet de création d'une écurie active à l'Ouest de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

L'enveloppe urbaine de la commune d'Achenheim est bordée à l'Ouest par des espaces agricoles et naturels. Un projet d'écurie active souhaiterait s'y développer sur des terrains localisés à proximité de l'enveloppe urbaine de la commune, entre la RM45 et le cours d'eau du Muehlbach.



Plan de localisation (sources: OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

Une partie du secteur de projet est classée au règlement graphique du PLU en zone agricole « A4 ». Cette zone autorise :

- *« Les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel. »* (Cf. article 2 alinéas 1 des dispositions applicables aux zones « A » dans le règlement écrit du PLU) ;

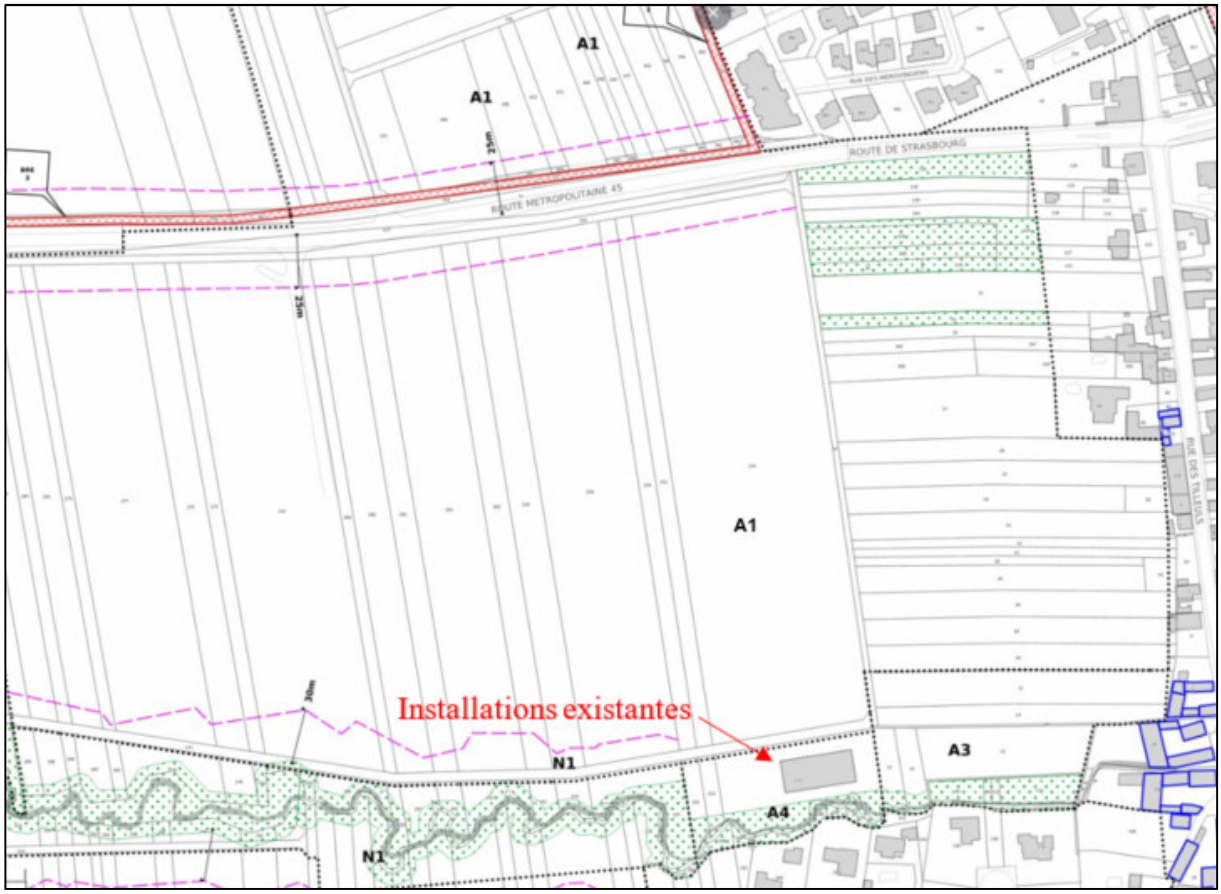
- *« Les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités d'élevage. »* (Cf. article 2 alinéas 5 des dispositions applicables aux zones « A » dans le règlement écrit du PLU) ;

- *« Les constructions à usage d'habitation à condition :*

- *Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ;*
- *Que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation ;*
- *Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante. »*

(Cf. article 2 alinéa 8 des dispositions applicables aux zones « A » dans le règlement écrit du PLU).

L'autre partie est classée au règlement graphique du PLU en zone agricole « A1 ». Cette zone autorise : *« les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel »* ainsi que : *« les installations légères d'une superficie maximale de 20m2 à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ».* (Cf. article 2 alinéas 1 et 2 des dispositions applicables aux zones « A » dans le règlement écrit du PLU).



Extrait du règlement graphique du PLU (source: Eurométropole de Strasbourg)

D'une part, le projet porté par l'exploitant nécessite la définition d'un nouvel espace pour accueillir de nouveaux bâtiments nécessaires au stockage de matériel et de fourrage, ainsi qu'à l'accueil des chevaux. Cet espace devra être localisé au sein de la zone classée au PLU en zone agricole « A1 », à proximité directe des installations existantes de l'exploitant classées au PLU en zone agricole « A4 » (cf. plan ci-dessus).

D'autre part, le projet s'accompagne d'une démarche à plus grande échelle visant à reconvertir plusieurs dizaines d'hectares de cultures céréalières en prairies destinées notamment à la fauche

et au pâturage, dont la culture ne nécessite pas le recours à des pesticides. C'est un facteur à prendre en compte étant donnée la proximité du secteur de projet avec les habitations existantes en frange Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune.

Enfin le projet veillera à bien s'intégrer dans son environnement d'un point de vue paysager, au regard là encore de sa proximité avec l'enveloppe urbaine de la commune. Pour cela, le projet prévoit la plantation de plusieurs arbres et haies qui participeront au développement écologique du secteur et à la prévention des risques de coulées d'eaux boueuses, auxquelles la commune d'Achenheim est soumise.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs de pérennisation de l'activité agricole sur le territoire, conformément aux orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Au regard de ces éléments, il semble opportun de permettre à l'exploitant agricole de maintenir et développer son activité. Pour cela, il est proposé de reclasser la zone agricole « A4 » en zone agricole « A5 » et étendre son périmètre vers le Nord sur une partie de la zone agricole « A1 ». En effet, les règles de constructibilité de la zone agricole « A5 » autoriseraient le développement du projet puisqu'y sont admises : *« les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités relevant du régime des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). »* ainsi que : *« les constructions à usage d'habitation à condition :*

- *Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d'exploitation est nécessaire à l'activité agricole ;*
- *Que le nombre de logements soit limité à un par chef d'exploitation exerçant son activité à titre principal sur l'exploitation ;*
- *Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante. »*

(Cf. article 2 alinéa 8 des dispositions applicables aux zones « A » dans le règlement écrit du PLU).

Néanmoins, bien que la commune d'Achenheim soit favorable au maintien et au développement de l'activité de l'exploitant agricole, elle ne souhaite pas que les constructions à usage d'habitation soient autorisées sur ce secteur. L'objectif est de limiter l'artificialisation des sols et ainsi préserver les espaces agricoles. Il est ainsi proposé d'ajouter une prescription dans le règlement écrit du PLU visant à interdire les constructions à usage d'habitation spécifiquement dans la zone du projet.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- Modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser la zone agricole « A4 » en zone agricole « A5 » et étendre son périmètre vers le Nord sur une partie de la zone agricole « A1 » ;

- Modifier le règlement écrit du PLU pour ajouter une prescription à l'article 2 alinéa 8 visant à interdire les constructions à usage d'habitation spécifiquement dans la zone du projet.

158. Commune de BLAESHEIM – Développement de l'activité agricole à l'Est de la commune

a. Présentation - Explications - Justifications

L'agriculture constitue un secteur important de l'économie de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'existence de près de 200 exploitations sur 12 000 ha de Surface agricole utile (SAU)[4]. À Blaesheim, ces SAU représentent 64 % du territoire communal (environ 649 ha). Rendre l'activité agricole locale pérenne est donc un enjeu prépondérant pour la commune.

Dans ce contexte, la commune de Blaesheim souhaite procéder à deux modifications du PLU afin de permettre le développement de l'activité agricole sur son territoire.

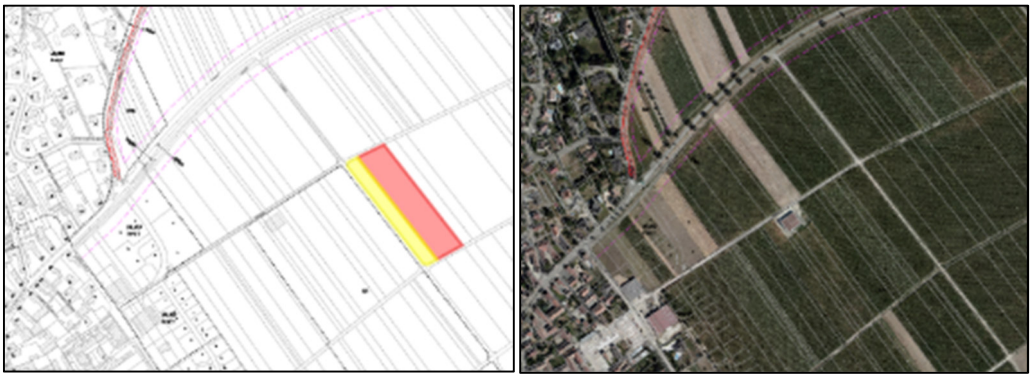
Développement d'une activité maraichère en entrée Est de Blaesheim :

La commune souhaite autoriser l'installation d'une activité de maraichage convertie à l'agriculture biologique et à destination de la vente directe au consommateur en circuit court.

Cette volonté s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération, à rendre pérenne l'activité agricole, et à développer une agriculture de proximité.

Les parcelles cadastrées section, 65 n° 208, 209 et 236, se situent en entrée Est de Blaesheim, à proximité du village. Actuellement cultivées, elles sont en cours de conversion à l'agriculture biologique.

L'exploitant, déjà implanté sur Blaesheim, dispose de son siège social et d'un point de vente, rue des Roses, à environ 400 m du lieu de production. Il convient de préciser que le hangar situé rue des Roses et appartenant à l'exploitant, a vocation à être déplacé sur le site de production agricole, pour en faire un bâtiment de stockage.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) des espaces agricoles en entrée Est de Blaesheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il s'agit donc de permettre la construction de bâtiments en lien avec l'activité agricole, sur le site de production, et plus particulièrement sur les parcelles 208 et 209. L'exploitant aimerait,

[4] La SAU est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures pérennes. Elle n'inclut pas les bois et les forêts et comprend en revanche les surfaces en jachère comprises dans les terres arables.

en effet, y installer une serre ainsi qu'un bâtiment de stockage du matériel nécessaire à la production agricole.

La parcelle 236, située le long de la RM84, conserve son zonage A1.

Développement d'une activité d'élevage à l'Est de Blaesheim :

La commune souhaite permettre le développement d'une activité d'élevage à l'Est de son territoire, le long de l'Ehn, sur les parcelles cadastrées section 65 n° 338 et 339.

Ces parcelles sont aujourd'hui cultivées pour le maïs et se situent à plus de 100 m des habitations existantes.

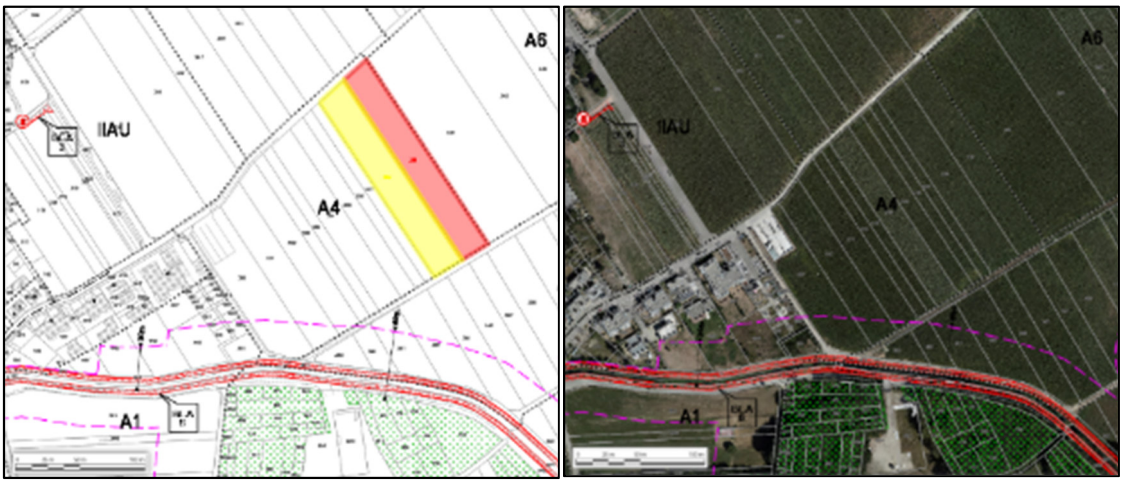


Figure 3 - Zonage du PLUi et orthoplan (2018) des espaces agricoles à l'Est de Blaesheim, le long de l'Ehn (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le zonage A4 actuel de ces parcelles, s'il permet, comme le zonage A6 projeté, les constructions et installations d'une exploitation forestière ou agricole, n'autorise pas les activités d'élevage.

Là encore, l'objectif de la commune s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en ce qu'elle souhaite rendre pérenne une activité d'élevage sur son territoire, dans un contexte où cette activité se fait plus rare sur le territoire eurométropolitain.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage des deux parcelles susmentionnées afin d'y étendre le zonage A6, permettant l'activité d'élevage.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- classer les parcelles cadastrées section 65 n° 208 et 209 en A3 ;
- classer les parcelles cadastrées section 65 n° 338 et 339 en A6.

159. Commune d'ECKWERSHEIM – Développement des activités de maraîchage – Route d'Olwisheim et rue de Hoerdt

a. Présentation – Explications – Justifications

Activité maraîchère, route d'Olwisheim

La commune d'Eckwersheim est composée pour les 2/3 de sa superficie de zones agricoles, avec près de 500 ha de terres agricoles. Le village est de ce fait fortement lié à l'activité agricole et au développement de cette dernière. Par ailleurs, l'activité de maraîchage connaît également une croissance, notamment au Nord-Ouest de la commune.

L'exploitant route d'Olwisheim a néanmoins connu un incendie en juin 2019, ce dernier ayant détruit le hangar avec la majorité des engins agricoles de l'agriculteur et le local de vente. Afin de pouvoir reprendre la vente des produits issus de leur exploitation, l'entreprise a récemment reconstruit une surface de vente en zone A3, à proximité immédiate de la RM226.



Localisation du local de vente – Au jardin des 4 saisons, route d'Olwisheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette reconstruction s'est néanmoins faite sur une zone qui n'est pas la plus propice pour l'installation d'un local de vente.
En effet, est admis dans la zone A3 au PLU :

- les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des constructions à usage d'habitation ;
- une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel.

La commune souhaite ainsi régulariser la situation du local de vente et donc de l'exploitant, en modifiant le zonage actuellement inscrit au niveau du local de vente (zonage A3).

L'objectif est bien de donner toute sa place à l'agriculture, en pérennisant les activités agricoles et en développant économiquement la profession. Ce projet permet également de développer une agriculture de proximité, via la mise en œuvre de circuits courts entre producteurs et consommateurs.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage A3 en un zonage A8, admettant « les constructions et installations à vocation commerciale à condition qu'elles soient liées aux activités agricoles existantes. »

<u>Projet d'activité maraîchère, rue de Hoerdt</u>

Par ailleurs la collectivité souhaite soutenir le développement d'activités de maraîchage sur son ban, en laissant la possibilité à d'autres porteurs de projet de s'implanter sur la commune.



Localisation du projet de maraîchage – Rue de Hoerdt
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce titre, il est souhaité de permettre l'implantation d'un projet de maraîchage, rue de Hoerdt, au Sud-Est du pôle d'équipements sportifs. Le secteur projeté se situe à proximité immédiate du hangar agricole existant (dans la continuité de la rue de l'Hippodrome), en entrée de village Est de la commune d'Eckwersheim.

Actuellement, le site est utilisé pour la production de maïs (source : RPG 2021). Tout comme le premier projet, l'objectif est bien de favoriser et de mettre en avant les activités agricoles et développant économiquement la profession. Ce projet de maraîchage permettrait ainsi d'accroître la part de la production nourricière au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.
À titre d'information, la production de légumes occupe moins de 3 % de la superficie agricole de l'agglomération, quand les grandes cultures (maïs, blé, oléagineux) couvrent les ¾ du territoire agricole de la métropole. Ainsi, les projets de maraîchage et le développement d'une production légumière permettent d'accroître l'autonomie alimentaire du territoire.

Le zonage actuellement inscrit au PLU ne permet pas l'implantation de ce projet de maraîchage soutenu par la collectivité. À ce titre, il est proposé de modifier les zonages :

- A1 en un zonage A3 admettant notamment « les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité de maraîchage ou d'horticulture, à l'exception des constructions à usage d'habitation », ceci afin de permettre l'aménagement de serres chapelles ;
- A4 en zone A8, admettant « les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités d'élevage » afin de permettre l'installation du local de vente.

L'accès au magasin et aux serres devra s'effectuer par la route de Hoerdt.
Un parking lié au besoin du local de vente sera aménagé à proximité immédiate de ce dernier.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, le local de vente situé à proximité immédiate de la rue d'Olwisheim est inscrit en zone A8.
Les zones A1 et A4 sont partiellement modifiées respectivement en zones A3 et A8, rue de Hoerdt.

160. Commune de HOLTZHEIM – Reclassement de la zone d'urbanisation future à vocation d'activités, vers une destination d'activité agricole, au Nord de la voie ferrée

a. Présentation – Explications – Justifications

La zone d'urbanisation future située au Nord de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim constitue un point singulier de l'agglomération strasbourgeoise, en ce qu'elle est à la fois intégrée au site de l'aéroport et desservie par une gare.

Elle se situe à l'extrémité Sud-Ouest du ban communal de la commune de Holtzheim, et également au Nord de la commune d'Entzheim, au contact de la voie ferrée Strasbourg-Molsheim et de la RM221 (route d'accès à l'aéroport).

Cette situation unique, sur un site identifié au PADD comme étant de rang métropolitain, le destine dans le PLU actuel comme un secteur d'extension destiné à recevoir des activités tertiaires ou de production à haute valeur ajoutée ou encore des vocations liées à l'activité de l'aéroport.



Plan de situation et plan de l'OAP actuellement en vigueur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Toutefois, les ambitions de développement de ce site ont évolué avec pour ambition l'aide à la transition agricole. En effet, l'abandon d'une majeure partie de l'urbanisation sur ce secteur est envisagé en contrepartie d'une transition agricole à co-construire.

Le secteur, d'une superficie de 21 ha sur Holtzheim et 2 ha sur Entzheim, en grande partie propriété de l'Eurométropole de Strasbourg, accueille aujourd'hui, sur une partie du ban de Holtzheim, une agriculture conventionnelle pour une production de grandes cultures de maïs et de céréales.

Comme expliqué dans le chapeau introductif, l'Eurométropole de Strasbourg voit sur le secteur de Holtzheim une opportunité de développer une production maraichère biologique exemplaire et encourager une économie basée sur les proximités.

Ainsi, est introduite sur le territoire la démarche de Zones d'activités agricoles (ZAA) qui se caractérise par les leviers suivants :

- Affirmer une volonté politique : préserver le foncier agricole, construire un projet agricole alimentaire, renforcer la trame verte et bleue, travailler les lisières et le paysage entre urbain, champs et forêt ;

- Positionner l'Eurométropole de Strasbourg en tant qu'acteur, partenaire de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en faveur de l'activité économique agricole et sa transition ;
- Définir un projet d'aménagement d'ensemble permettant de mutualiser certains équipements, avoir une approche paysagère globale ;
- Disposer d'un diagnostic foncier et agricole préalable à une réunion d'échange avec les agriculteurs en place ;
- Réaliser des entretiens individuels avec chacun, pour d'abord comprendre leur fonctionnement et leurs projets de développement, pour ensuite déterminer avec eux les moyens de cette transition agricole.

Ces objectifs généraux confortent en outre les orientations définies dans le PADD du PLU, en particulier celles relatives à la « métropole durable » et « de proximité ».

De fait, dans l'objet d'assurer un développement durable à la métropole, d'anticiper une possible crise énergétique et les effets du changement climatique, la démarche vise à :

- assurer la pérennité de l'agriculture, qui représente une richesse économique et permet aussi, en étant présente directement au sein du territoire, de favoriser les circuits courts et donc de limiter la pollution ;
- maîtriser la consommation foncière, en limitant l'étalement urbain, et parvenir ainsi à un équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles.

Un premier projet d'ensemble serait réalisé sur une zone de près de 5 ha qui accueillera les premiers maraichers sélectionnés.
Dans un second temps, un autre projet d'ensemble pourrait être développé sur le reste du ban communal de Holtzheim.

Les projets devront tenir compte des servitudes d'utilité publique liées à la proximité de l'aéroport d'Entzheim.

Afin de développer cette nouvelle zone d'activités agricoles, il est proposé de revoir le dispositif réglementaire afférent au secteur de Holtzheim, dans le PLU.

<u>Modifications apportées à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)</u> :

Dans un premier temps, afin de faire correspondre l'OAP avec les nouvelles ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg et de la commune pour ce secteur, il convient donc de modifier les principes d'aménagement de la zone.

Pour rappel, la rédaction de l'OAP a tenu compte des éléments suivants :

- du plan d'exposition au bruit et servitude de cônes d'envol de l'aéroport d'Entzheim ;
- du rôle de porte d'entrée majeure de l'agglomération, depuis l'international de l'aéroport et de la RD 221 ;
- de la « grande accessibilité » régionale et locale de ce site, notamment par la présence de la gare TER Entzheim-Aéroport permettant une connexion directe vers le cœur métropolitain ;
- de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Trame verte et bleue » ;
- de la desserte nécessaire pour le fonctionnement de la zone d'activités tertiaires.

Les principes d'aménagement nouvellement intégrés sont les suivants :

- la vocation nouvelle de la zone en tant que zone d'activités agricoles est affirmée sur la partie du secteur situé à Holtzheim en différenciant les projets à courts et longs termes ;
- l'instauration d'une lisière végétale est demandée au Nord du secteur, afin de gérer la transition entre cette zone d'activités agricoles et la partie habitée au Nord du site ;
- la desserte de la zone est modifiée afin de privilégier l'utilisation des chemins agricoles.

Si la zone d'activités initiale est maintenue sur le ban de la commune d'Entzheim, sa desserte en est modifiée. Une voirie permettant un bouclage est désormais privilégiée.

Modifications apportées au règlement (écrit et graphique) :

Dans un second temps, le zonage du secteur situé sur le ban de Holtzheim est modifié. De par sa mitoyenneté avec une zone agricole et sa proximité du village de Holtzheim, il s'agit d'afficher dans le règlement, sur ce secteur, une zone à vocation d'activités agricoles, destinée aux activités de maraicher.

Ainsi, pour consacrer la démarche de zone d'activités agricoles, il est proposé la création d'un zonage dédié, indicé $_{ZAA}$.

Il convient de préciser que cette proposition de zonage ne concerne à ce stade que le secteur situé sur la commune de Holtzheim.

Ce nouveau zonage indicé $_{ZAA}$ répond aux objectifs suivants :

- admettre des activités de maraichage ou d'horticulture, ou encore d'élevage ;
- interdire les activités relevant du régime des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- interdire les constructions à usage d'habitation ;
- au niveau des implantations, édifier à 5 m minimum comptés depuis les limites d'emprise des voies et chemins existants, à modifier ou à créer, pour des raisons d'insertion paysagère ;
- imposer une emprise au sol des constructions ne pouvant excéder 30 % de la superficie de la zone ;
- traiter les clôtures en cohérence avec le milieu agricole ;
- s'inscrire et rappeler les principes d'aménagement définis à l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue » (TVB) ;
- privilégier l'implantation des installations de production d'énergie renouvelable de type panneaux solaires en priorité sur les bâtiments existants et les nouvelles constructions et en cas d'implantation d'installation de production d'énergie renouvelable de types panneaux solaires au sol, de garantir les caractéristiques de pleine terre et de perméabilité.

Pour la commune de Holtzheim, cet indice se retrouve à la fois dans la zone IAUX $_{ZAA}$ et la zone IIAUX $_{ZAA}$.

À noter : Le secteur situé sur le ban d'Entzheim, de par sa contiguïté avec la gare TER et sa proximité à l'aéroport, conserve une vocation d'activité tertiaire ou de production à haute valeur ajoutée ou encore des vocations liées à l'activité de l'aéroport.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification des pièces du PLU suivantes :

- l'OAP « Secteur de la zone d'activité Nord de l'aéroport » ;
- le règlement graphique du PLU, afin de créer les zonages IAUX $_{ZAA}$ et IIAU$_{ZAA}$;
- le règlement écrit afin de créer un nouveau chapitre correspondant au règlement de la zone IAUX$_{ZAA}$, et ajouter la mention à la zone IIAUX $_{ZAA}$;
- le tome 4 du rapport de présentation du PLU, comportant l'exposé des motivations des OAP, des POA et du règlement, afin d'apporter les éléments de justification exposés ci-dessus.

161. Commune de HOLTZHEIM – Encadrement de la constructibilité de zones agricoles au Nord-Est de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

Situé au Sud-Est du village, le terrain longeant la route départementale 400 porte une destination agricole autorisant les constructions et installations agricoles ou à usage d'habitation.

La commune ne souhaite plus que des constructions soient autorisées sur ce terrain, afin de limiter l'artificialisation du sol et conserver la qualité paysagère du site. Pour ce faire, il y a lieu de changer de type de zonage agricole.



Plan de situation et zonage du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, le règlement graphique est modifié afin de passer de zonage A6 vers A1, au Sud-Est de l'agglomération (longeant la RD 400).

162. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee

a. Présentation – Explications – Justifications

Le secteur du Baggersee a une emprise totale de 65 ha environ et s'inscrit dans la première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il est délimité à l'Est par la forêt d'Illkirch-Graffenstaden, à l'Ouest par le canal du Rhône au Rhin, au Nord par le secteur résidentiel et le tissu commercial, au Sud par le tissu urbain pavillonnaire et la route du Neuhof.

Le projet de création d'une zone d'activité agricole, en vue du développement d'une ferme urbaine, se situe dans le quadran Sud-Est du secteur du Baggersee, au Sud de la route Kastler et à l'Est de l'avenue de Strasbourg.



Localisation de l'implantation projetée de la ferme urbaine
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de zone d'activité agricole est souhaité par la ville d'Illkirch-Graffenstaden et l'Eurométropole de Strasbourg en vue de se doter d'un territoire plus résilient.

La préservation des terres agricoles et des exploitations agricoles existantes sur le territoire est un des objectifs à atteindre.

Le projet de ferme urbaine biologique constitue une démarche apprenante, pour encourager la transition agricole et développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement et des ressources.

Il permet de tester une agriculture biologique et nourricière de proximité, de soutenir des pratiques agricoles innovantes, comme l'agro-écologie, l'économie circulaire, de développer

des filières de proximité, de travailler sur l'ensemble de la chaine de production, stockage, transformation et distribution, et de tisser davantage de liens entre les agriculteurs et les consommateurs.

Ce projet pourrait avoir également une dimension pédagogique intergénérationnelle, avec des écoliers qui pourraient venir pour apprendre comment sont produits les légumes et où les gens pourraient se rencontrer. Ce projet pourrait intégrer également une dimension horticole, avec la relocalisation éventuelle des serres municipales d'Illkirch-Graffenstaden, aujourd'hui situées au centre-ville.

Les dispositions du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ne s'opposent à la réalisation d'une ferme urbaine dans ce secteur.

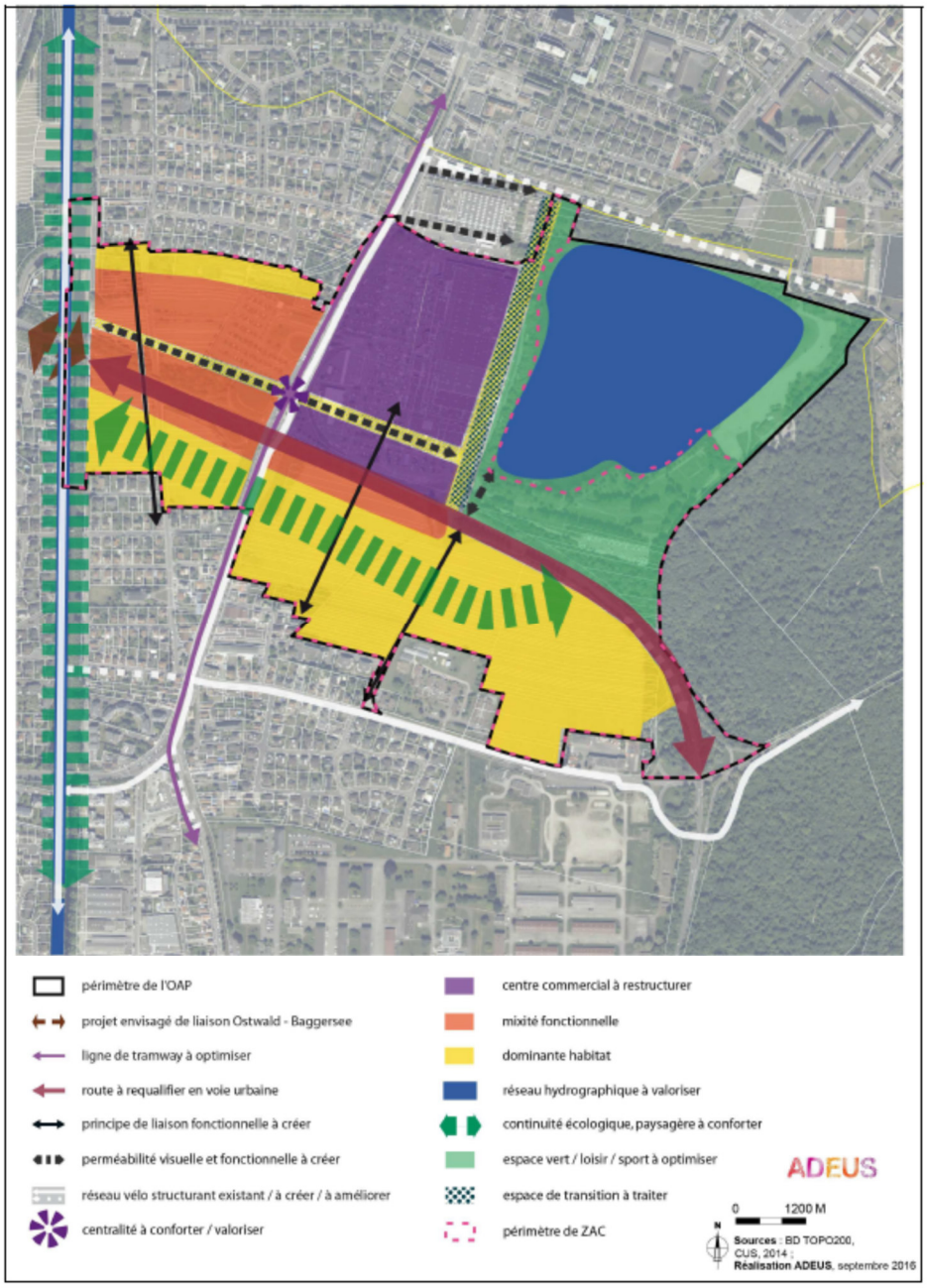
En effet, le PADD qualifie le secteur du Baggersee comme un site de développement majeur dans l'espace métropolitain, qui a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services. Cette ferme urbaine constitue un équipement.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Baggersee », indique que ce secteur d'enjeux d'agglomération « Baggersee » constitue un quartier urbain attractif, mixte et dense, à dominante d'habitat et précise dans ses orientations programmatiques que le site peut accueillir des services publics ou d'intérêt collectif et notamment des équipements d'agglomération.

Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg qui est propriétaire de la grande majorité des terrains, en collaboration avec la commune d'Illkirch-Graffenstaden, entend mentionner sur le schéma de principes de l'OAP « Baggersee » la localisation de cette future ferme urbaine.

Enfin, le règlement permet la réalisation de ce projet, car il admet les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les seuils d'ouvertures à l'urbanisation de ces zones, ce qui est le cas.

Carte n°1 : Schéma de principes des Orientations d'Aménagement



Capture d'écran de l'OAP métropolitaine « Baggersee »
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

A noter pour information, qu'une partie du secteur de projet est notamment situé dans une zone de surveillance de la pollution de l'atmosphère car situé aux abords des routes Kastler, du Neuhof et de l'Avenue de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de mentionner sur la Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'aménagement, l'OAP « Baggersee », la localisation future de cette ferme urbaine. L'exposé des motivations des orientations d'aménagemen et de programmation territoriales du rapport de présentation est complété.

163. Commune de KOLBSHEIM – Développement de l'activité agricole à l'Ouest de la commune

a. Présentation - Explications - Justifications

L'agriculture constitue un secteur important de l'économie de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'existence de près de 200 exploitations sur 12 000 ha de Surface agricole utile (SAU)[5]. A Kolbsheim, ces SAU représentent 95 % du territoire communal (environ 313 ha en 2020). Rendre l'activité agricole locale pérenne est donc un enjeu prépondérant pour la commune.

Dans ce contexte, la commune de Kolbsheim souhaite procéder à une modification du PLU afin de conforter le développement de l'activité agricole sur son territoire.

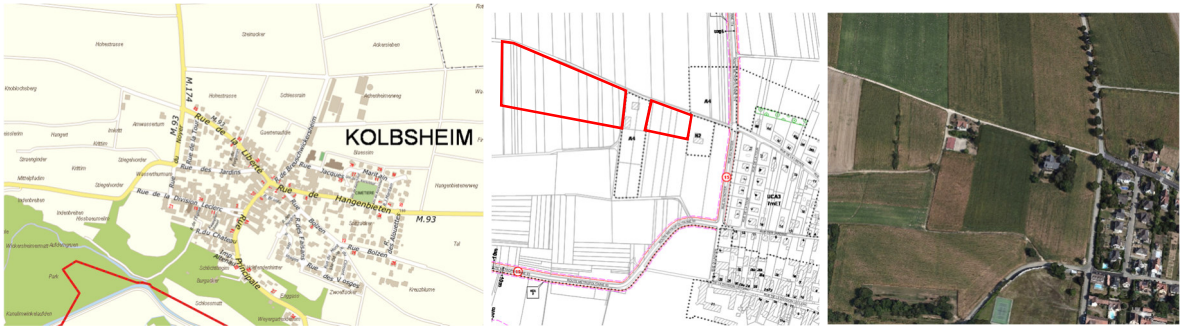
Compte tenu de l'importance de l'activité agricole sur la commune, celle-ci compte sur son territoire de nombreux hangars agricoles. Toutefois, ceux-ci sont souvent insérés au sein de son noyau villageois, ce qui pose des problèmes de cohabitation avec son centre de village résidentiel en termes de circulation et de nuisances sonores.

Plusieurs agriculteurs désirent développer leurs exploitations et construire de nouveaux hangars en lien avec l'activité agricole (notamment de l'élevage), à l'écart du village.

Cette volonté s'inscrit dans la lignée des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération, à rendre pérenne l'activité agricole, et à développer une agriculture de proximité.

En outre, autoriser le développement de hangars à l'extérieur du bourg permettrait de répondre aux problématiques de cohabitation entre activité agricole et habitation, au sein du village.
Les activités pouvant comprendre des activités d'élevage sont placées plus éloignés du village par rapport aux zones agricoles ou forestières sans élevage.

Les parcelles concernées sont cadastrées section 28 n° 132 à 147 et n°125 à 128, et se situent à l'Ouest de Kolbsheim, sur le chemin rural en continuité de la rue de la Liberté. Leur superficie totale est d'environ 4 ha.



Situation, zonage du PLUi et orthoplan (2018) des espaces agricoles en entrée Est de Kolbsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

[5] La SAU est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures pérennes. Elle n'inclut pas les bois et les forêts et comprend en revanche les surfaces en jachère comprises dans les terres arables.

Il convient de préciser que ces parcelles sont comprises dans la zone de protection statique du grand hamster d'Alsace, dans laquelle l'habitat de l'espèce est intégralement protégé. Y sont interdits la destruction, l'altération ou la dégradation de l'habitat du hamster.

Les projets en zone de protection statique sont soumis à autorisation environnementale.

Ainsi, il est proposé de :

- modifier le zonage des parties supérieures des parcelles section 28 n° 132 à 147, afin d'y étendre le zonage A6 et permettre l'implantation de constructions et installations d'exploitation agricole y compris l'élevage ;
- modifier le zonage des parties supérieures des parcelles section 28 n°125 à 128 en zonage A4 permettant l'implantation de constructions et installations d'exploitation agricole hors élevage.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- classer les parties supérieures des parcelles cadastrées section 28 des n° 132 à 147 en A6 ;
- classer les parties supérieures des parcelles cadastrées section 28 des n°125 à 128 en A4.

164. Commune de LA WANTZENAU - Implantation d'une grange de stockage agricole, rue de Rochechouart

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Walbourg, située dans la communauté de communes de Sauer Pechelbronn accueille actuellement un bâtiment alsacien sur son ban voué à la démolition au vue de son état de dégradation.

À ce titre, la commune de La Wantzenau, en lien avec un exploitant agricole sur son ban communal, souhaite que ce bâtiment soit conservé, tout en gardant ses aspects architecturaux, dans un souci de préservation du patrimoine alsacien.
Ce projet de déconstruction puis reconstruction du bâti sera à vocation agricole, en lien avec les activités de l'exploitant (production de plantations diverses), rue de Rochechouart, en entrée de ville Sud de la commune.



Localisation de l'implantation projetée de la grange alsacienne – Rue de Rochechouart
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'implantation de cette grange de stockage agricole sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en plus de servir à la conservation et à la pérennisation du patrimoine alsacien, permet également d'agir dans le sens des orientations que se fixe la métropole, à savoir donner toute sa place à l'agriculture, en pérennisant les activités agricoles et en développant économiquement la profession.

Néanmoins, le zonage A1 actuellement inscrit sur le secteur situé rue de Rochechouart ne permet pas à l'exploitant de relocaliser ce bâtiment agricole. Ainsi, il est proposé de modifier le zonage A1 en un zonage A4, admettant « les constructions et installations d'une exploitation agricole ou forestière, à l'exception des activités d'élevage ».

Cette modification est effectuée exclusivement sur la zone A1 inscrite en partie sur les parcelles n° 57, 58, 59 et 60, d'une superficie totale de moins de 16 ares. Cette modification ne s'effectue donc pas sur l'autre zonage inscrit sur les parcelles (actuellement classées en zone UCA3).

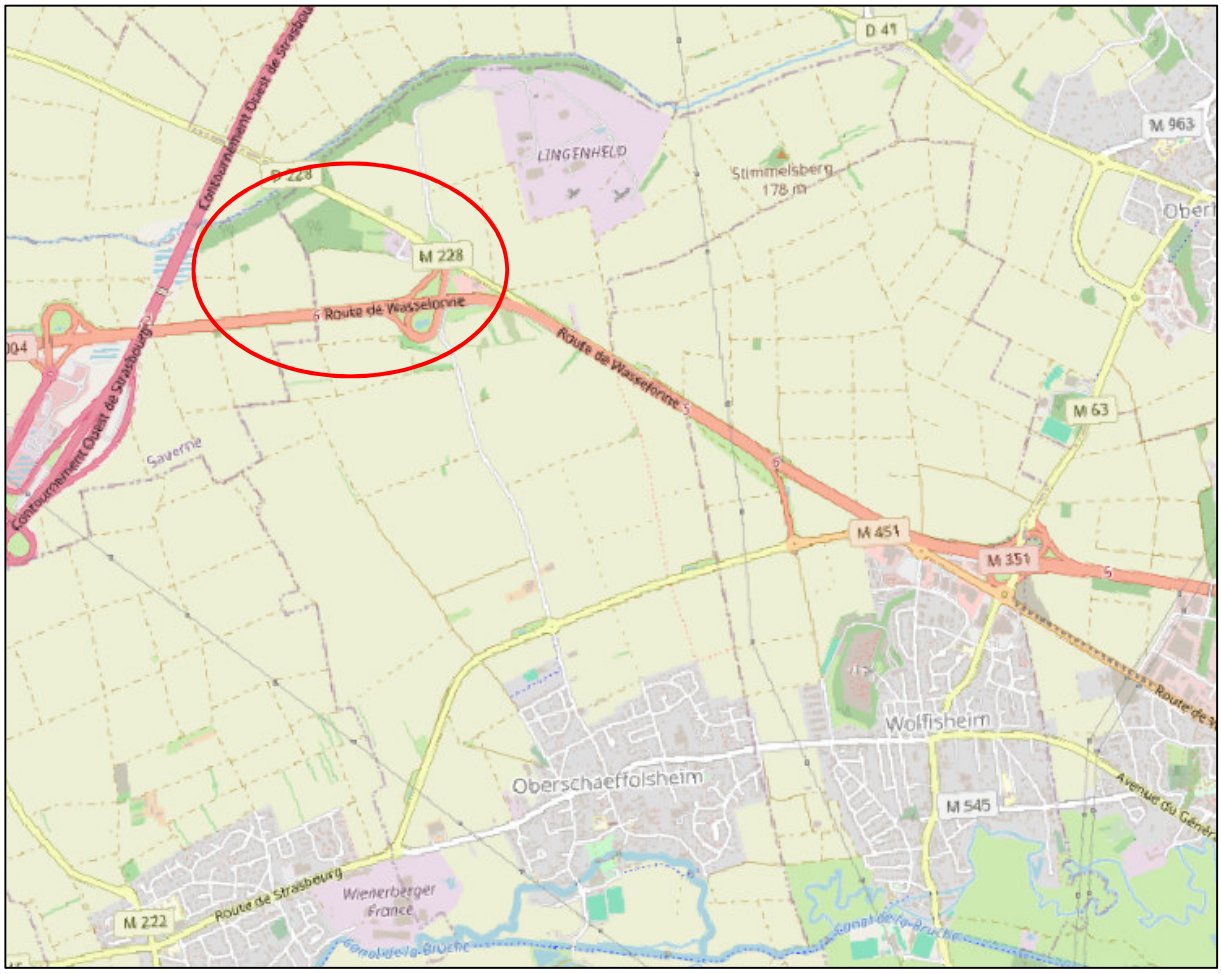
b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la zone A1 en partie sur les parcelles citées ci-avant est modifiée en zone A4.

164a. Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – Encadrement de la constructibilité d'une zone naturelle au Nord-Ouest du ban communal

a. Présentation - Explications – Justifications

La partie Nord du ban de la commune d'Oberschaeffolsheim se compose principalement d'espaces naturels et agricoles, structurés autour de la RM351 et la RM228. Ces deux axes se croisent et dessinent notamment un triangle de terres agricoles en limite de l'intercommunalité voisine, sur une partie duquel s'est développé un centre équestre, le long de la RM228.



Plan de localisation (sources: OpenStreetMap, Eurométropole de Strasbourg)

Une partie des terrains qui supportent le centre équestre sont actuellement classés au règlement graphique du PLU en zone naturelle « N2 » dans laquelle sont admises: *« une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel »* ainsi que : « *les installations légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m² sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.* » (Cf. article 2 alinéa 3 des dispositions applicables aux zones « N » dans le règlement écrit du PLU).

Dans l'objectif de pérenniser l'activité existante et permettre son développement, un permis a été délivré au gestionnaire pour permettre l'aménagement de nouvelles installations liées au centre équestre et à l'Ouest de ce dernier, sur des parcelles inscrites au règlement graphique du

PLU en zone agricole « A1 » qui autorise : *« les travaux de réfection et d'adaptations des constructions existantes, à l'intérieur des volumes existants, à l'exclusion de tout changement de destination non-conforme à la vocation de la zone, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel »* ainsi que : *« les installations légères d'une superficie maximale de 20m² à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole ».* (Cf. article 2 alinéas 1 et 2 des dispositions applicables aux zones « A » dans le règlement écrit du PLU).

L'ensemble des installations du centre équestre, composées notamment d'une écurie, d'un club-house et de manèges, ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone naturelle « N2 » et de la zone agricole « A1 » (cf. extraits du règlement écrit du PLU ci-dessus). Afin de permettre au gestionnaire de perpétuer son activité et d'entretenir ses nouvelles installations, il est proposé reclasser l'ensemble du secteur en zone naturelle « N3 ». Ce zonage autorise notamment : *« les constructions et installations, à condition d'être directement liées ou nécessaires à une activité préexistante de sports ou de loisirs. »* (Cf. article 2 alinéa 4.1 des dispositions applicables aux zones « N » dans le règlement écrit du PLU) et sera donc compatible avec les activités exercées sur le secteur.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser la zone naturelle « N2 » en zone naturelle « N3 » et l'étendre aux terrains sur lesquels le centre équestre s'est développé, actuellement classés au règlement graphique du PLU en zone agricole « A1 ».

165. Commune d'OSTHOFFEN - Développement des activités agricoles, à l'Est et à l'Ouest de la commune

a. Présentation - Explications - Justifications

L'agriculture constitue un secteur important de l'économie de l'Eurométropole de Strasbourg avec l'existence de près de 200 exploitations sur 12 000 ha de Surface agricole utile (SAU)[6]. À Osthoffen, ces SAU représentent 77,5 % du territoire communal (environ 396 ha en 2020). Rendre l'activité agricole locale pérenne est donc un enjeu prépondérant pour la commune.

Dans ce contexte, la commune d'Osthoffen souhaite procéder à une modification du PLU, afin de conforter le développement de l'activité agricole sur son territoire.

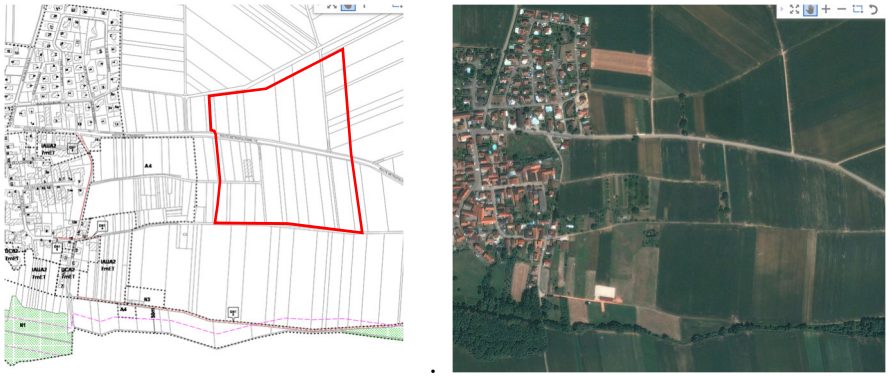
Compte tenu de l'importance de l'activité agricole sur la commune, celle-ci compte sur son territoire de nombreux hangars agricoles. Toutefois, ceux-ci sont souvent insérés au sein de son noyau villageois, ce qui pose des problèmes de cohabitation avec son centre de village résidentiel en termes de circulation et de nuisances sonores.

Plusieurs agriculteurs désirent développer leurs exploitations et construire de nouveaux hangars en lien avec l'activité agricole, à l'écart du village.

Cette volonté s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg visant à maintenir l'agriculture dans l'agglomération, à rendre pérenne l'activité agricole, et à développer une agriculture de proximité.

En outre, autoriser le développement de hangars à l'extérieur du bourg permettrait de répondre aux problématiques de cohabitation entre activité agricole et habitation, au sein du village.

Les parcelles cadastrées section 47 des n° 166 à 189 et des n° 81 à 89, se situent à l'Est d'Osthoffen, à plus de 100 m du village. Leur superficie totale est d'un peu plus de 9 ha.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018) des espaces agricoles en entrée Est de Osthoffen (Source : Eurométropole de Strasbourg).

Il convient de préciser que ces parcelles sont comprises dans la zone d'accompagnement du grand hamster d'Alsace. Cette zone permet de prendre en compte la dispersion de l'espèce

[6] La SAU est un concept statistique destiné à évaluer le territoire consacré à la production agricole. La SAU est composée de terres arables, des surfaces toujours en herbe et des cultures pérennes. Elle n'inclut pas les bois et les forêts et comprend en revanche les surfaces en jachère comprises dans les terres arables.

autour de la zone de protection statique et dans laquelle la protection de l'habitat du hamster ne s'applique qu'à la périphérie immédiate des terriers de l'espèce. Dans ces zones, la destruction, l'altération ou la dégradation de l'habitat du hamster sont interdits.

Les projets y sont soumis à autorisation environnementale.

Ainsi, il est proposé de modifier le zonage des parcelles susmentionnées afin d'y étendre le zonage A4, permettant l'implantation de hangars agricoles.

b. Traduction dans le PLU

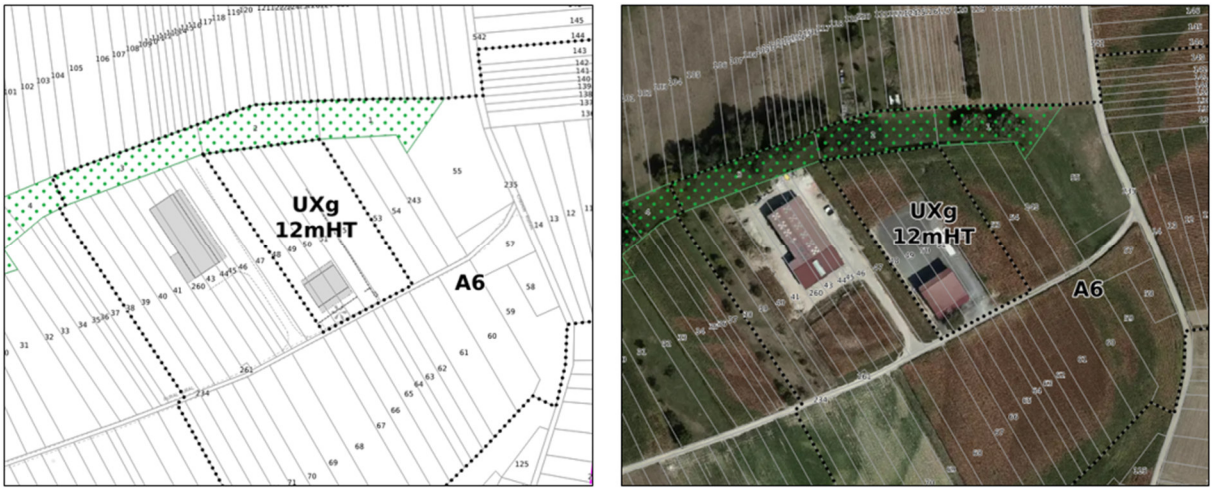
Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié, afin de :

- classer les parcelles cadastrées section 47 des n° 166 à 189 et des n° 81 à 89, en A4 permettant l'implantation de constructions et installations d'exploitation agricole hors élevage.

166. Commune de PLOBSHEIM - Création d'un STECAL pour autoriser une activité artisanale de triage et d'ensachage de légumineuses

a. Présentation – Explications – Justifications

Graines d'Alsace est une entreprise dont l'activité consiste en l'achat et la revente de produits agricoles (légumineuses) après transformation et conditionnement. Elle est implantée au Sud de la commune de Plobsheim depuis 2019, date de sa création avec l'aide de l'Interprofession Fruits & Légumes d'Alsace (IFLA).



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Actuellement, ce sont 75 tonnes de produits qui sont traités pour 60 ha de surface cultivée. Une partie des produits exploités sont directement issus de la production des agriculteurs qui composent l'entreprise.

L'entreprise Graines d'Alsace est aujourd'hui installée dans le bâtiment agricole d'un de ses fondateurs. Toutefois, avec l'augmentation de son activité, la capacité de ce bâtiment devient insuffisante.

C'est pourquoi l'entreprise aimerait créer une unité de tri, de conditionnement et de stockage à proximité du bâtiment qu'elle utilise aujourd'hui. Les futures constructions se situeraient sur des parcelles actuellement en cours d'acquisition par un des agriculteurs fondateurs de Graines d'Alsace, et classées en zone agricole au PLU.

Bien que l'activité de Graines d'Alsace soit liée à l'agriculture, en ce qu'elle est fondée sur l'exploitation des produits agricoles, elle ne constitue pas une activité agricole à proprement parler, mais relève d'une activité artisanale.

Or, seules des activités agricoles sont admises dans les secteurs classés en zone agricole au PLU. Une modification du document d'urbanisme est donc nécessaire pour autoriser une telle activité dans ce secteur.

Plus spécifiquement, la création d'un Secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) est requise.

Créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2, un STECAL constitue une zone spécifique, au sein de zones naturelles ou agricoles, où sont exceptionnellement autorisées des constructions qui n'ont pas de lien direct avec la vocation de la zone. Ces constructions doivent répondre à un certain nombre de conditions, notamment en termes d'implantation, de gabarit et de volumétrie, fixées par le Code de l'urbanisme.

Un zonage UXg, voisin des parcelles ciblées par Graines d'Alsace, existe et accueille également une activité artisanale en lien avec l'agriculture (entreprise Lienhardt).
Afin d'établir un zonage cohérent dans le secteur, il est proposé d'intégrer le site de l'entreprise Lienhardt dans le STECAL nouvellement créé.



Proposition du périmètre du STECAL A9 – Zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il doit être souligné que cette proposition de modification s'inscrit dans les objectifs du Projet alimentaire territorial (PAT) de l'Eurométropole de Strasbourg qui sont notamment :

- de proposer une alimentation saine, de qualité et durable ;
- d'accompagner l'agriculture face aux défis de demain ;
- de favoriser la transition agricole et alimentaire pour préserver l'environnement ;
- de renforcer nos filières et valoriser nos savoir-faire ;
- de réduire le gaspillage alimentaire et favoriser l'économie circulaire.

Ainsi, une nouvelle zone A9, constituant un STECAL, est créée pour accueillir les futurs locaux de l'entreprise Graines d'Alsace et intégrer l'entreprise Lienhardt existante, ces deux sociétés présentant la même vocation artisanale en lien avec l'activité agricole.

Il est proposé d'instituer les mêmes règles à la zone A9 que celles de la zone A7, constituant également un STECAL. Ainsi, l'emprise au sol est limitée à 50 % maximum par rapport à la superficie de la zone. Cette disposition vise à favoriser l'insertion des constructions (dont la vocation est spécifique en zone agricole) dans leur environnement.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique :

- la création, dans le règlement graphique du PLU, d'un STECAL comprenant les parcelles cadastrées section 24 n° 53, 54 et 243 aujourd'hui classées en A6, et la zone UXg, située à l'Ouest des parcelles précitées ;
- l'intégration de règles pour la zone A9, au sein du règlement écrit du PLU ;
- la modification du rapport de présentation du PLU, afin d'y exposer les motifs et justifications de la création de la zone A9.

166a. Commune de PLOBSHEIM - Confortement d'une activité agricole en entrée Sud de la commune de Plobsheim

a. Présentation – Explications – Justifications

La ferme de la Thumenau, implantée de longue date au Sud de la commune de Plobsheim, fait partie des 200 exploitations du territoire métropolitain. Elle présente aujourd'hui une activité agricole centrée sur la culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses.



Plan de situation de la ferme de la Thumenau et de son logement de fonction à Plobsheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour les besoins de l'exploitation, la construction d'un logement de fonction a été autorisée en 2003 à une distance d'environ 250 mètres de la ferme.

Le plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, entré en vigueur en 2017, a procédé à un changement de zonage du secteur d'implantation du logement de fonction, en raison de sa distance avec la ferme, le classant en zone agricole inconstructible A1 et rompant le lien entre la ferme et le logement de fonction.

L'agriculteur, qui vit actuellement dans le logement de fonction et qui est le futur repreneur de la ferme, souhaite réaliser des travaux, consistant notamment en la construction d'une terrasse en extension de son logement et la construction d'un hangar pour stationner des engins agricoles. En l'état actuel du PLU, ces travaux ne sont pas réalisables. Il demande donc la modification du PLU, afin de les rendre possibles.

Il s'agit ici de laisser la possibilité à l'agriculteur de faire évoluer son logement et de pouvoir disposer d'un bâtiment agricole supplémentaire nécessaire à son activité, sans pour autant changer la vocation agricole de son terrain.

Cette évolution s'inscrit à la fois dans une volonté de pérenniser une activité agricole existante sur le territoire de la commune de Plobsheim, et dans celle d'assurer le renouvellement des agriculteurs sur le territoire, en permettant l'installation d'un agriculteur sur le long terme.

Sur le territoire de l'Eurométropole, près de 25 % des agriculteurs du territoire seront en fin de carrière dans les cinq ans à venir. Le maintien d'une activité agricole sur le territoire est donc un enjeu essentiel de la métropole, et fait figure d'axe prioritaire de travail dans la convention tripartite entre l'Eurométropole de Strasbourg, la Chambre d'Agriculture d'Alsace et Bio en Grand Est.

Dans l'optique de permettre au pétitionnaire une évolution encadrée de son logement, tout en reconnaissant le caractère exceptionnel de celle-ci, il est proposé de pastiller le zonage du logement de fonction.

Il s'agit donc de créer une zone autour du logement de fonction en laissant toutefois une possibilité d'extension pour la création d'une terrasse et d'un hangar détaché du logis. Ces propositions visent la reconnaissance de l'existence du logement de fonction et son lien avec l'exploitation agricole de la Thumenau tout en limitant les impacts de son évolution sur l'environnement et l'espace agricole potentiel. Au total, il s'agit de créer une zone A6 d'environ 33 ares autour du logement de fonction, représentant moins de 6% de la parcelle.

Le zonage A6, qui fait partie des quatre zonages du PLU qui autorisent les logements de fonction et leur évolution, est choisi en cohérence avec celui de l'exploitation agricole de la Thumenau. Cela permettra de réaffirmer le lien entre l'exploitation et le logement de fonction dont il dépend.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la création, dans le règlement graphique du PLU, d'un zonage A6 autour du logement de fonction existant.

167. Commune d'ECKBOLSHEIM – Agrandissement des jardins familiaux situés rue Niederholz

a. Présentation – Explications – Justifications

Au Sud du ban communal d'Eckbolsheim, la municipalité concentre de nombreux équipements sportifs et de loisirs, ainsi que des jardins familiaux.

La commune souhaite répondre à la demande grandissante de jardins familiaux.

C'est la raison pour laquelle elle envisage d'élargir la zone existante de jardins familiaux située au Sud de la rue Niederholz, sur la zone naturelle et forestière limitrophe.

Il est proposé d'élargir la zone dans laquelle sont autorisées les constructions et installations sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation et à la gestion de jardins familiaux ou partagés, de vergers, ou d'activités de maraîchage.

Pour réaliser ce projet, et notamment acquérir les parcelles concernées, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé en vue de l'agrandissement des jardins familiaux.



Localisation des jardins familiaux, rue Niederholz
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'agrandir le secteur de zone N6, sur le secteur de zone N1 et d'instaurer un emplacement réservé EKB56 en vue de l'agrandissement des jardins familiaux.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
EKB	56	Création de jardins familiaux	Commune d'Eckbolsheim	27,43

**superficie donnée à titre indicatif*

168. Commune de FEGERSHEIM – Aménagement de jardins familiaux entre la rue des Iris et la rue de Lyon

a. Présentation - Explications - Justifications

L'îlot d'habitation, situé entre les rues des Iris et de Lyon, au Nord du bourg, se caractérise par la présence de nombreux espaces végétalisés correspondant aux jardins des particuliers habitant le secteur.

La commune de Fegersheim souhaite préserver le cadre de vie de ce quartier. À cet égard, elle ne souhaite plus la réalisation d'une liaison viaire traversant ce secteur d'Est en Ouest, et demande donc la modification de l'objet de l'emplacement réservé (ER) FEG28, visant la création d'une voirie entre la rue des Iris et la rue de Lyon.



Situation de l'ER FEG28 à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune, qui a déjà acquis la parcelle concernée par l'ER FEG28, aimerait y implanter des jardins familiaux.

Cette demande s'inscrit dans la lignée des objectifs du PADD de conforter et augmenter le « végétal relais » au sein des espaces bâtis.

En sus de cette acquisition foncière, la commune souhaite conserver l'ER FEG28, afin d'afficher son intention d'aménagement.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, la liste des emplacements réservés est modifiée et intègre les évolutions suivantes :

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
FEG	28	~~Création d'une voirie entre la rue des Iris et la rue de Lyon.~~ Création de jardins familiaux.	~~Eurométropole de Strasbourg~~ Commune de Fegersheim	12,25

**superficie donnée à titre indicatif*

169. Commune de STRASBOURG - Quartier de Cronenbourg – Pérennisation de jardins familiaux, rue Loess

a. Présentation – Explications – Justifications

Au Nord du quartier de Cronenbourg, le vaste terrain d'exercices militaires « l'Exes » permet l'installation d'une cité d'urgence dès 1945. L'urbanisation se développa sur l'ensemble du terrain, notamment avec le Centre national de recherches nucléaires et plus globalement le CNRS dès 1959 et la cité d'habitat du même nom (Nucléaire), de plus de 2 000 logements entre 1963 et 1972. Le site de l'opération était occupé par 26 jardins familiaux, depuis les années 60, avant qu'une restructuration, qui a accompagné l'urbanisation du secteur Lœss, ne vienne modifier l'occupation des sols. Dans le cadre de cette restructuration (qui date d'une dizaine d'années), 16 nouveaux jardins ainsi qu'un chemin ont été créés. Une zone résiduelle a été laissé enherbée ; elle est restée en attente du fait de l'incertitude liée à un projet d'extension du commerce Centrakor, implanté dans la zone commerciale située sur la commune d'Oberhausbergen. Ce projet n'a pas connu de suite depuis et est désormais considéré comme abandonné.

Suite à l'abandon de l'extension du commerce Centrakor, la Ville de Strasbourg a mené une opération du réaménagement du site en jardins familiaux (2021) après avoir mené les études de sol nécessaires.

Afin de pérenniser cette opération, la Ville de Strasbourg souhaite que la zone qui était inscrite au PLU en zone économique soit reclassée en zone naturelle.



Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique : classer en zonage N6 les jardins familiaux rue Loess.

PARTIE VI - CRÉATION ET CONFORTEMENT D'ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Rappel de la politique liée aux équipements publics et d'intérêt collectif portée par le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

La qualité de vie dans la métropole ne se limite pas à celle du logement. Disposer d'une offre de services et d'équipements de proximité, facilement accessibles pour une majorité d'habitants, est également un atout essentiel à son attractivité, permettant à chacun de vivre dans une agglomération à taille humaine, dans des centres-villes et dans des quartiers animés.

Le renforcement du développement dans l'enveloppe urbaine permet de proposer une offre de services de proximité, plus adaptée et au plus proche des habitants. L'implantation de certains services et équipements nécessite une densité de population minimale à atteindre. Elle permet de construire une « métropole des proximités » où la plupart des déplacements sont réalisables à pied ou à vélo. Ceux-ci sont rendus possibles, agréables et sécurisés, par la mise en place d'un réseau d'espaces publics de qualité et une accessibilité facilitée aux espaces verts publics et aux espaces naturels.

La mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité, s'appuyant sur les espaces de nature et renforcé par une offre de services tournée vers les familles et les jeunes actifs, constitue un atout majeur permettant de renforcer l'attractivité économique et résidentielle.

Par ailleurs, les services, les équipements de rang métropolitain ou de proximité, dont l'offre culturelle et de loisirs, devront être accessibles (physiquement et socialement) à l'ensemble de la population et équitablement répartis sur le territoire métropolitain.

La modification n° 4

Dans le cadre de la modification n° 4, les évolutions proposées visent à créer ou conforter des équipements d'intérêt collectif et services publics : mairie, école, équipement sportif, cimetière, ferme urbaine etc.
Les communes concernées par des évolutions liées aux équipements dans le cadre de la présente procédure sont listées ci-dessous :

- Bischheim ;
- Eckwersheim ;
- Entzheim ;
- Fegersheim ;
- Geispolsheim ;
- Illkirch-Graffenstaden ;
- Lampertheim ;
- Lingolsheim ;
- Lipsheim ;
- Niederhausbergen ;

- Oberhausbergen ;
- Schiltigheim ;
- Souffelweyersheim ;
- Strasbourg.

Les points de modification sont quant à eux listés ci-après.

170. EUROMETROPOLE DE STRASBOURG – Ajustement des obligations de végétalisation au regard de la situation initiale des projets et des dernières évolutions réglementaires

a. Présentation – Explications – Justifications

Les services techniques de l'Eurométropole de Strasbourg, en charge de la construction des équipements publics, ont fait état de difficultés liées à l'application de certaines règles du PLU.

Ils souhaitent une meilleure prise en compte, dans le PLU, des projets de rénovations, réhabilitations et extensions mesurées, notamment dans les cas suivants :

- lorsque le projet s'implante sur un terrain dont la situation initiale est non conforme au PLU ;
- lorsque le projet concerne une rénovation, une réhabilitation, une surélévation ou une extension mesurée d'un équipement.

Dans ces cas précis, l'application des règles relatives à la plantation des espaces libres et des aires de stationnement ou à la pleine terre peut entrainer des problématiques techniques menant à l'impossibilité de réaliser les projets d'intérêt général.

Les évolutions réglementaires suivantes sont donc proposées :

Sur la notion d'espaces libres – lexique :

L'article 13 des règlements de zones prévoit la végétalisation des espaces libres à travers la plantation d'un arbre par tranche entière de 100 m² d'espaces libres.

Cette notion d'espace libre est définie au lexique contenu dans le règlement écrit du PLU, de la façon suivante : *Surface de terrain non occupée ou non sur-bâtie par des constructions (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).*

Afin de limiter les interprétations quant à l'application des règles relatives aux espaces libres, il est proposé de préciser leur définition suscitée. Il s'agit en effet de rappeler l'objectif paysager ou environnemental de ces espaces, et de préciser que la présence de certaines installations (serres, composteurs…) n'empêche pas la qualification d'un espace en tant qu'espace libre.

En matière de désimperméabilisation des espaces nécessaires au fonctionnement des équipements publics – article 13 des dispositions applicables à toutes les zones :

Les équipements publics, pour des raisons de fonctionnement, sont fréquemment situés sur des emprises foncières minérales et imperméables.

Avec les dernières évolutions législatives et la perspective du dispositif du « Zéro artificialisation nette » (ZAN), un changement de vision s'opère en matière d'aménagement de ces équipements.

Afin de prendre en compte et valoriser les efforts menés dans le cadre des projets d'équipements pour améliorer la situation des sols, il est proposé de comptabiliser la désimperméabilisation

des aménagements participant au fonctionnement des équipements publics à hauteur de 10 % dans le calcul du coefficient de biotope par surface.

En matière de plantations exigées – article 13 du règlement des zones UE et IAUE :

Par ailleurs, il est proposé de procéder à quelques ajustements, au sein du règlement des zones UE et IAUE, dédiées aux équipements de service public et d'intérêt collectif, pour tenir compte des difficultés remontées.

Afin de prendre en compte la situation particulière de certains sites accueillant des équipements publics, il est proposé de compléter l'article 13 du règlement des zones UE et IAUE et de préciser le type d'espaces pour lesquels les plantations d'arbres sont attendues.

En effet, certains équipements, de par leur fonctionnement, nécessitent des espaces non bâtis mais inhérents à leur fonctionnement intrinsèque. Il s'agit notamment des cours d'école ou encore des espaces de stockage ou dédiés à la logistique. Or, ils ne peuvent être considérés comme des espaces libres à vocation paysagère ou environnementale, et doivent donc être exclus du calcul de plantation d'arbres.

Il est ainsi proposé de préciser la règle en citant les espaces exclus des exigences en matière de plantation des espaces libres, tels que les aménagements de type voies circulées, les espaces dédiés à la logistique, les cours et de manière générale, les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics.

En matière de pleine terre – article 13 du règlement des zones UE et IAUE :

La végétalisation des espaces suscités, qui participent au fonctionnement des équipements, constitue également un enjeu pour la collectivité, notamment en ce qui concerne les cours d'école.

Ainsi, lorsque les exigences en matière de pleine terre ne peuvent être atteintes, il est toutefois demandé de végétaliser certains espaces, comme les parvis, les cours d'école, et de manière générale les aménagements dont l'usage est nécessaire au fonctionnement des équipements publics.

Sur la végétalisation des aires de stationnement – article 13 du règlement des zones UE, UX, IAUE et IAUX :

L'article 13 du règlement des zones UE et IAUE prévoit la végétalisation des aires de stationnement à travers la plantation d'un arbre par tranche entière de 100 m² d'espaces de stationnement.

Toutefois, l'entrée en vigueur de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ajoute des obligations supplémentaires pour certains de ces espaces. La loi demande désormais, entres autres choses, l'équipement en ombrières des aires de stationnement supérieures à 2 500 m² sur au moins la moitié de leur superficie.

Ainsi, il est proposé de ne pas comptabiliser, dans l'obligation de plantation des aires de stationnement comprise à l'article 13 des zones UE et IAUE, les surfaces des parcs de

stationnement qui seraient concernées par l'application de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables s'applique quelle que soit la nature du projet. Les zones UX et IAUX, correspondant aux zones d'activités, sont donc également concernées par cette évolution. Ainsi, il est proposé d'intégrer la même disposition à l'article 13 du règlement des zones UX et IAUX.

Dispositions particulières concernant les équipements publics – article 13 du règlement de la zone UE :

Comme cela est expliqué dans le présent point de modification, les équipements, de par leur fonctionnement, nécessitent des tènements fonciers importants, et présentent une organisation particulière de leur site.

En effet, la place dédiée aux espaces de logistiques, les constructions accueillant le public comme le nombreux personnel, ou encore les cours d'école, sont autant d'exemples de grands espaces, le plus souvent minéralisés, qui justifient l'édiction de règles spécifiques pour ces constructions et aménagements.

Ainsi, des dispositions particulières sont ajoutées à l'article 13 du règlement de la zone UE, afin de prendre en compte à la fois la situation initiale des sites accueillant des équipements publics – situation initiale souvent non conforme avec le PLU actuel en raison de leur date de construction –, mais également la taille importante des tènements fonciers sur lesquels sont implantés ces équipements et qui ne peuvent se voir appliquer les mêmes règles que pour des constructions de faible ampleur.

Le site de la Fédération dans le quartier de la Meinau à Strasbourg, qui accueille les services techniques de de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, peut être pris en exemple. Situé sur un tènement de foncier de 8 ha, la moindre construction, même minime, nécessite la remise à niveau du site au regard des nouvelles règles du PLU, qui évoluent de modification en modification. À titre d'exemple, toute construction sur ce site, réalisée pour des raisons de fonctionnement (locaux pour le personnel, par exemple), nécessiterait la plantation de plusieurs centaines d'arbres. Sur un tel site, en raison de la place des voiries, des espaces de stockage et des aires de stationnement, la présence de ces arbres serait inopportune et non viable à long terme.

Ainsi, afin de tenir compte des situations exceptionnelles des équipements de service public, il est proposé d'ajouter deux dispositions particulières à l'article 13 du règlement de la zone UE.

Ces dispositions visent à atténuer les effets de la règle pour ces équipements, et non à les en exclure, les équipements de service public étant également soumis aux règles de végétalisation et devant également participer à l'atteinte des objectifs de l'Eurométropole de Strasbourg en la matière.

Il est donc proposé, dans un premier temps, de diviser par deux les obligations de végétalisation et de plantation contenues à l'article 13 du règlement de zone UE lorsque deux situations se présentent :

- d'une part, lorsqu'une impossibilité technique de mettre en œuvre des obligations de l'article 13 est démontrée au regard de la configuration du terrain et des besoins de fonctionnement de l'équipement ;
- d'autre part, lorsqu'une disproportion entre l'emprise au sol de la construction projetée et la mise en œuvre des exigences de l'article 13 est démontrée.

D'autre part, il est proposé de permettre aux projets d'équipements de service public, soumis à une évaluation environnementale « projet », de proposer des solutions de végétalisation alternatives issues de cette évaluation environnementale lors de la mise en œuvre de la séquence « Eviter, réduire, compenser ». Cette disposition particulière permet au PLU, qui ne peut anticiper les aménagements qui seront demandés en phase opérationnelle, de reporter la végétalisation du site de projet à la procédure d'évaluation environnementale, au plus proche de la réalité du terrain et de l'opération.

Sur la situation particulière de l'école du Stockfeld située dans le quartier du Neuhof à Strasbourg :

Pour les raisons évoquées ci-dessus concernant la configuration spécifique de certains sites accueillant des équipements, il est proposé de revoir le zonage de l'école du Stockfeld située dans le quartier du Neuhof à Strasbourg.

Cette école, construite précédemment à l'adoption du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, est située sur un foncier entièrement minéralisé.

Aujourd'hui, la nécessité de certains travaux concernant des bâtiments annexes est entravée par les règles de la zone mixte à dominante d'habitat et non adaptée aux situations exceptionnelles de certains équipements de service public.

Ainsi, il est proposé de reclasser cette école, aujourd'hui comprise en zone UB au PLU, en zone UE1. Cette proposition d'évolution est affichée sur le plan A0 des extraits « Plan de zonage – Règlement graphique », sur le quartier du Neuhof.

Sur l'articulation des exigences d'aménagement paysager et les projets de rénovation, réhabilitation, surélévation et extension mesurée – article 13 du règlement des zones UE et IAUE :

L'article 13, dans le règlement de la zone UE comme dans le règlement des autres zones, impose la réserve d'un pourcentage de la superficie du terrain pour des aménagements paysagers.
Le respect de cette obligation est vérifié dès lors que des travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme se déroulent sur un terrain.

Toutefois, dans le cadre de la rénovation d'équipements publics ou lors de leur agrandissement, cette obligation ne peut pas toujours être mise en œuvre, en raison de la situation initiale du terrain qui, antérieur au PLU, se trouve en non-conformité avec le document d'urbanisme.

Cette incompatibilité entre la règle et la réalité opérationnelle conduit à l'infaisabilité des projets. Cette situation, au regard de préservation de l'intérêt général et la nécessité de développer des équipements publics sur le territoire pour répondre aux besoins de la population, ne peut perdurer.

Ainsi, il est proposé d'ajouter, pour les constructions relevant des zones UE et IAUE, deux dispositions exceptionnelles à la règle relative aux aménagements paysagers.
Il est donc proposé d'exclure de la règle :

- les projets de rénovation, réhabilitation et de surélévation des bâtiments dès lors que les exigences demandées en termes d'aménagement paysager ne sont pas atteintes avant les travaux cités ;
- les extensions mesurées limitées à 20 % de l'emprise des bâtiments préexistants à la date de dépôt de la demande d'autorisation de droit des sols.

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification des pièces suivantes du PLU :

- dans le règlement écrit du PLU :
    - l'article 13 relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations des dispositions applicables à toutes les zones, en matière de coefficient de biotope par surface ;
    - l'article 13 relatif aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations du règlement des zones UE, UX, IAUE et IAUX ;
    - la définition de la notion d'espaces libres au sein du lexique ;

- dans le règlement graphique du PLU, le site de l'école Stockfeld située dans le quartier du Neuhof à Strasbourg évolue, d'un zonage mixte à dominante d'habitat vers un zonage UE1 ;

- le tome 4 du rapport de présentation contenant l'exposé des motivations du règlement (écrit et graphique) est complété sur ces sujets.

171. Commune de BISCHHEIM – Confortement d'équipements d'intérêt collectif et services publics - Restructuration de l'école des Prunelliers et création d'une liaison piétons-cycles

a. Présentation - Explications – Justifications

Au Nord de l'avenue de Périgueux et à l'Est de la rue de Vendenheim, la commune mène un projet de restructuration sur le secteur élargi de l'école des Prunelliers.



Localisation de l'école des Prunelliers
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce projet, élaboré dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) a notamment pour objectif de restructurer, de moderniser et de doubler la capacité d'accueil des écoles du Lauchacker et des Prunelliers présentes sur le site.

Ce projet ambitionne d'améliorer les accès de ce secteur, qui comprend de nombreux équipements sportifs et de loisirs de la commune.

La réalisation de voies pour les piétons et les cyclistes est valorisée. L'ancien projet de réalisation d'une route, qui aurait pu servir de dédoublement de l'avenue de Périgueux, n'est plus réalisable aujourd'hui et est donc abandonné au profit des modes doux.

L'emprise, la désignation et le bénéficiaire de l'emplacement réservé ER BIS24, qui a pour vocation l'extension de l'école maternelle du Lauchacker et la construction d'une salle polyvalente à l'Est de l'Eglise Christ-Roi, sont modifiés pour tenir compte du projet de requalification urbaine.

En effet, s'agissant d'équipements de compétence communal, le bénéficiaire de cet emplacement réservé est donc à redéfinir au profit de la commune plutôt que de l'Eurométropole de Strasbourg.

Son emprise est élargie de manière à ce que la commune puisse communiquer sur son projet de requalification et acquérir les parcelles dont elle n'a pas encore la maîtrise foncière.

Un emplacement réservé BIS117 est instauré en vue de la réalisation d'une liaison piétons-cycles assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière. Un tracé de principe est instauré sur les plans de zonage pour indiquer qu'une jonction entre la rue de Vendenheim et ce projet de nouvelle voie soit réalisée.

L'emplacement réservé BIS44, dont la vocation est l'élargissement de la rue de Mundolsheim, est maintenu au niveau de la rue de Mundolsheim jusqu'à l'amorce de la future voie au niveau de la rue de Vendenheim. L'Eurométropole de Strasbourg reste le bénéficiaire de cet emplacement réservé.

L'emplacement réservé BIS117 est créé en vue de la réalisation d'une liaison piétons-cycles assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière.

L'emplacement réservé BIS47, dont l'objet est de créer une liaison piétons-cycles depuis l'avenue de Périgueux vers le Nord, est maintenu.

A noter pour information, qu'une partie du secteur de projet est inclus dans une zone de surveillance de la pollution de l'atmosphère car situé aux abords des rues de Vendenheim et de l'avenue de Périgueux.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique est modifié, pour tenir compte de la modification des emplacements réservés BIS24 et BIS44 et de la création de l'emplacement réservé BIS117.

La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
BIS	24	Réhabilitation du secteur des écoles des Prunelliers et du Lauchacker	Commune de Bischheim	194,97
BIS	44	Elargissement de la rue de Mundolsheim et amorce de voie au niveau de la rue de Vendenheim	Eurométropole de Strasbourg	2,86
BIS	117	Création d'une liaison piétons-cycles assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière	Eurométropole de Strasbourg	28,03

**superficie donnée à titre indicatif*

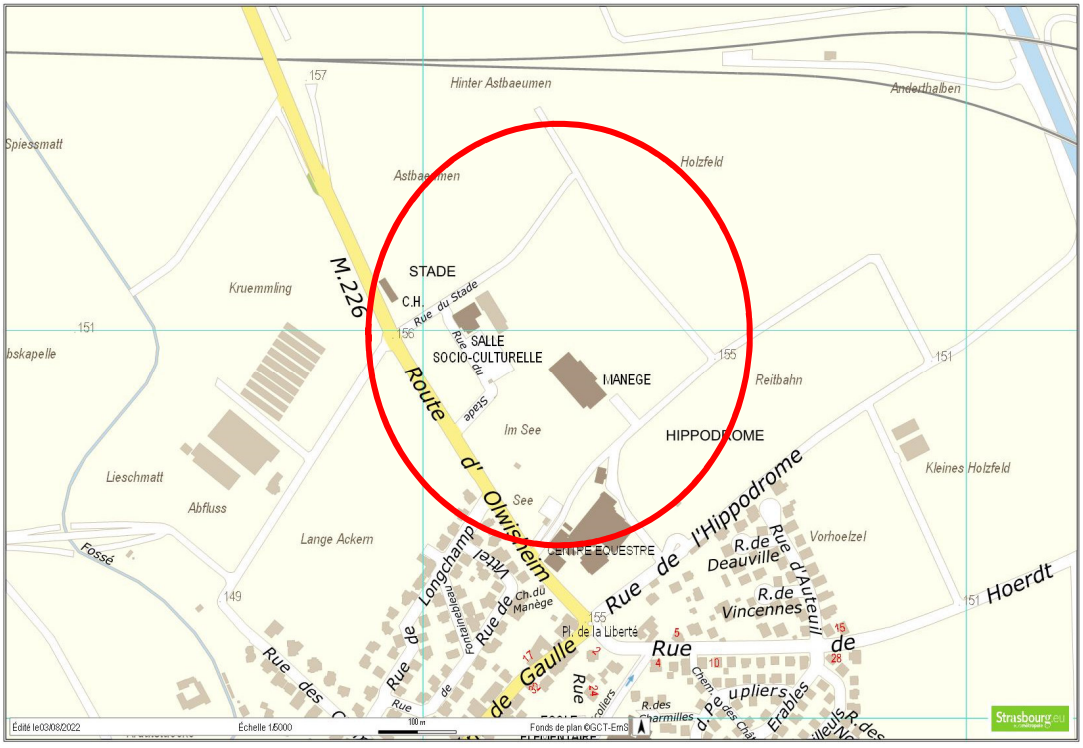
172. Commune d'ECKWERSHEIM – Réaménagement du pôle d'équipements et de loisirs, route d'Olwisheim

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Eckwersheim possède un pôle d'équipements et de loisirs au Nord-Ouest de la commune, entre la RM226 route d'Olwisheim à l'Ouest et la rue de l'Hippodrome au Sud. Ce dernier est notamment composé :

- d'une Société hippique urbaine (SHU) d'Eckwersheim ;
- d'une salle socio-culturelle ;
- d'un stade municipal ;
- d'un clubhouse.

La collectivité ambitionne de réorganiser et de réaménager une partie importante du pôle d'équipements sportifs et de loisirs afin d'optimiser son utilisation et d'y développer de nouveaux usages.


Hinter Astbaeumen
Anderthalben
Spiessmatt
Holzfeld
Kruemmling
M.226
STADE
C.H.
Rue du Stade
SALLE SOCIO-CULTURELLE
MANEGE
Reitbahn
HIPPODROME
Im See
Route d'Olwisheim
Lieschmatt
Abfluss
Lange Ackern
Fossé
Kleines Holzfeld
Vorhoelzel
Rue de l'Hippodrome
R.de Deauville
R.de Vincennes
R.d'Auteuil
Hoerdt
Rue de Gaulle
Pl. de la Liberté
Rue de Longchamp
Rue de Ch.du Manège
Rue des
Rue de
Rue
Rue de
Rue
Rue
Rue

Ces associations connaissent des difficultés structurelles. En effet, le club de football de la commune dispose d'un seul terrain pour ses matchs et ses entrainements, en mauvais état, ne permettant pas une pratique optimale du sport pour l'ensemble des licenciés.

Par ailleurs, le clubhouse a récemment connu un grave incendie, en juillet 2019. Cet équipement, aussi bien utilisé par les adhérents du club de football que par ceux de l'association de cyclisme, est actuellement remplacé par des infrastructures temporaires, en-deçà des standards de qualité, notamment au regard de leur utilisation. La collectivité cherche ainsi à venir en aide aux associations durement éprouvées après l'incendie de cet équipement.

Ainsi, le projet de réaménagement de la zone se compose de plusieurs éléments programmatiques :

- un terrain d'honneur et un terrain d'entrainement situés au Nord de la zone d'équipements au niveau de l'actuel terrain. Ces deux équipements, d'une superficie globale d'environ 1 ha, permettront de remettre à niveau les installations du club de football avec notamment un terrain destiné uniquement aux matchs officiels ;
- une promenade de santé paysagère le long de la route d'Olwisheim, d'une superficie de plus de 50 ares. Cette promenade permettra notamment aux habitants de la commune de disposer d'un espace végétalisé et boisé ;
- un parking non imperméabilisé d'une superficie d'environ 1 600 m² au Nord de la promenade paysagère. Cet équipement sera utile pour l'ensemble des acteurs de la zone d'équipements, notamment lors d'événements : matchs officiels, regroupement, compétitions équestres, etc. ;
- enfin, un terrain d'initiation de VTT d'environ 3 ha, composé notamment de chemins VTT et des zones enherbées et boisées. Cet équipement, d'une hauteur maximale de 12 m en son centre par rapport à la topographie actuelle du site, permettra de diversifier les activités du territoire relatives au cyclisme.

Ces différents éléments programmatiques sont toujours en cours de concertation, notamment avec les associations sportives locales, afin de définir un projet avec des aménagements cohérents à leurs besoins.



Exemples d'aménagements réalisés par ECT (Promenade paysagère en haut et terrain VTT en bas)
(Source : ECT)

Justification de la localisation du projet

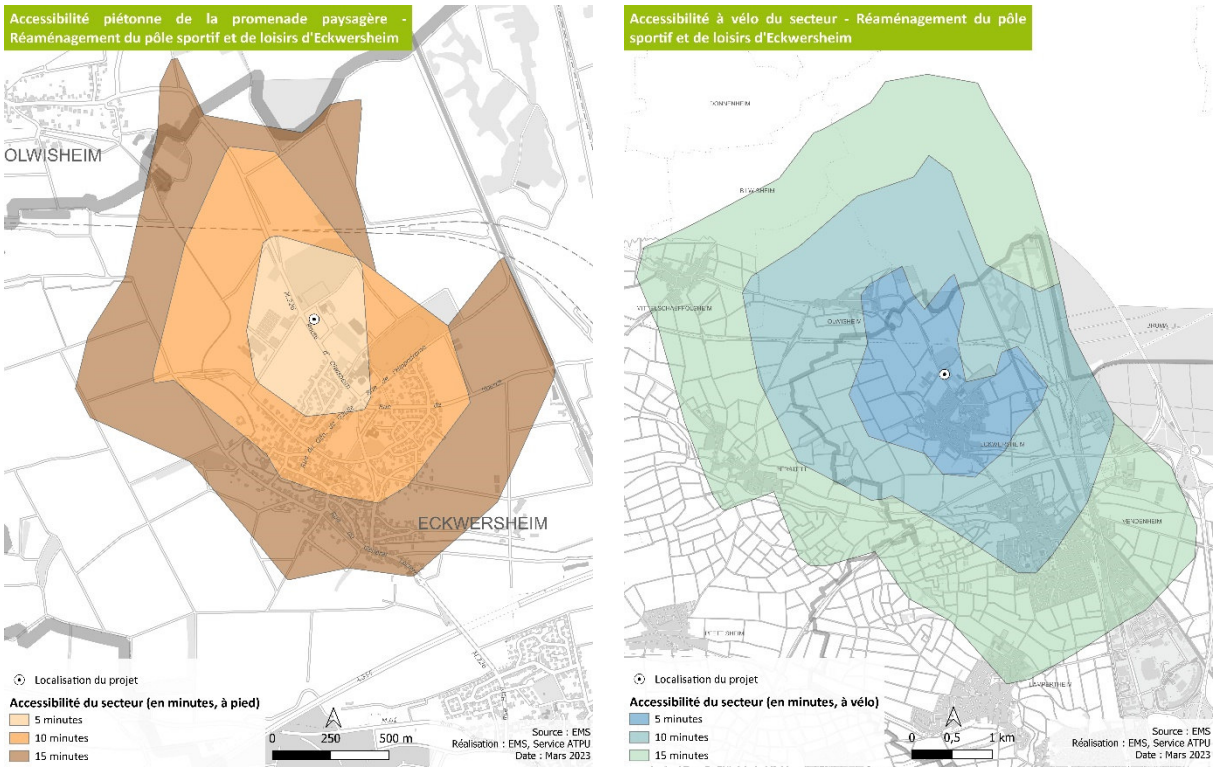
Une zone IIAUE, destinée à l'urbanisation à long terme et notamment l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs, inscrite lors de la procédure d'élaboration du PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, est située sur la partie Est du pôle sportif. La localisation de cette zone s'explique pour des raisons de continuité urbaine.

La délimitation d'une zone d'urbanisation future destinée au développement et à l'accroissement des équipements de la commune, notamment sportifs et de loisirs, démontre ainsi déjà à l'époque les intentions futures de la collectivité sur le secteur, à savoir l'extension potentielle de sa zone d'équipements.

Par ailleurs, en plus de la volonté de la collectivité de développer un pôle d'équipements sportifs unique dans la commune, le site visé pour l'implantation de ce projet est accessible *via* les modes actifs :

- à pied, le site est accessible à moins de 15 minutes par l'ensemble des habitants de la commune ;
- à vélo, le site, en plus d'être accessible en moins de 5 minutes par les habitants d'Eckwersheim, est accessible en moins de 15 minutes pour les communes avoisinantes : Vendenheim, le Nord de Lampertheim, Berstett, Olwisheim ou encore Mittelschaeffolsheim.

Ainsi, le projet, en plus d'être utile par l'ensemble des habitants de la commune et de participer au bon fonctionnement des associations sportives d'Eckwersheim, peut être utilisables par d'autres communes, même au-delà de l'Eurométropole de Strasbourg, permettant d'accroître les liens et la coopération avec les territoires voisins.



Cartes d'accessibilité du pôle sportif réaménagé (de gauche à droite, accessibilité piétonne et à vélo) (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune d'Eckwersheim dispose d'une autre zone destinée à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif. Néanmoins, cette zone, localisée au centre de la commune, est ciblée par la collectivité pour le pôle scolaire et notamment son extension. En effet, un emplacement réservé (ER EKW10) est inscrit pour l'extension du groupe scolaire et la création d'aires de jeux et de parkings, au bénéfice de la commune d'Eckwersheim. Par ailleurs, l'emprise disponible sur ce secteur, en plus d'être limitée, n'est pas adaptée pour un projet de ce type, notamment au regard de l'enjeu paysager.

Analyse des enjeux sur site

Enjeu mobilité / déplacements :

L'accès au pôle sportif d'Eckwersheim se fait d'ores et déjà via la RM226 – route d'Olwisheim. Néanmoins, des aménagements seront nécessaires afin de prévoir un accès sécurisé au site, comme la matérialisation de l'accès au parking et la délimitation d'une limitation de vitesse.

Le futur parking devra également prévoir la création de places de parking pour tous les usagers, notamment voitures, vélos et vélos cargos. Afin de bien dissocier les flux, l'accès au parking se fera par le biais du Sud de la rue du Stade, et la sortie au Nord.

Le site étant actuellement peu accessible pour les piétons, des aménagements devront permettre à ces derniers de se rendre au parcours de santé à pied de manière sécurisée le long de la route d'Olwisheim, avec la matérialisation d'un passage piéton, à l'angle entre la route d'Olwisheim et la rue du Stade, au Sud du site.

Enjeu environnemental :

Le projet s'inscrit dans un site peu contraint d'un point de vue environnemental :

- le site n'est pas inscrit dans un document de planification visant à préserver les espaces présentant de fortes sensibilités environnementales : Zone NATURA 2000, Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, Schéma régional de cohérence écologique ;
- le secteur n'est pas compris et n'est pas bordé de manière immédiate par des cours d'eaux ou des zones humides ;
- les parcelles agricoles concernées par le projet ne sont pas inscrites au sein du SCOTERS comme des terres fertiles à préserver (Source : Document d'orientation et d'objectifs du SCOTERS).



Localisation des zones humides ordinaires et remarquables à Eckwersheim
(Source : SDAGE Rhin Meuse)

Le projet, puisqu'il consiste notamment en des exhaussements et une modification de la topographie, nécessite en revanche le dépôt d'une déclaration loi sur l'eau. À ce titre, et ce avant toute phase de travaux, des études hydrauliques devront être menées afin de déterminer les impacts potentiels du projet d'aménagement sur les milieux aquatiques ou sur les cycles de l'eau. Le projet sera soumis à un examen au cas par cas quant à sa soumission à évaluation environnementale « Projet ».

En outre, l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans la séquence Éviter-Réduire-Compenser. Ainsi, chaque projet doit démontrer des mesures permettant d'éviter tout impact sur des secteurs qui seraient sensibles d'un point de vue environnemental.
Aussi, le projet, dans un souci d'évitement, cherche à esquiver la zone boisée au Nord-Est du site.

<u>Enjeu risques naturels et technologiques</u> :

Le pôle sportif ne se situe pas au sein d'un secteur contraint en terme de risques technologiques. Aucun Périmètre de protection des risques technologiques (PPRT) n'est à recenser dans ou à proximité immédiate du site de projet.

En terme de risques naturels, la commune d'Eckwersheim, tout comme l'ensemble des communes du front Ouest de l'Eurométropole de Strasbourg, est impactée par un phénomène de coulées d'eaux boueuses. La dernière catastrophe naturelle due aux coulées de boues sur la commune date de mai 2017.

À Eckwersheim, ces coulées d'eaux proviennent historiquement de l'Ouest et du Sud du ban communal. Le pôle sportif n'est quant à lui pas situé dans une zone considérée comme à risque concernant un phénomène de coulées d'eaux boueuses. De ce fait, le projet n'est pas impacté par des dispositions règlementaires particulières visant à réduire la vulnérabilité du territoire.

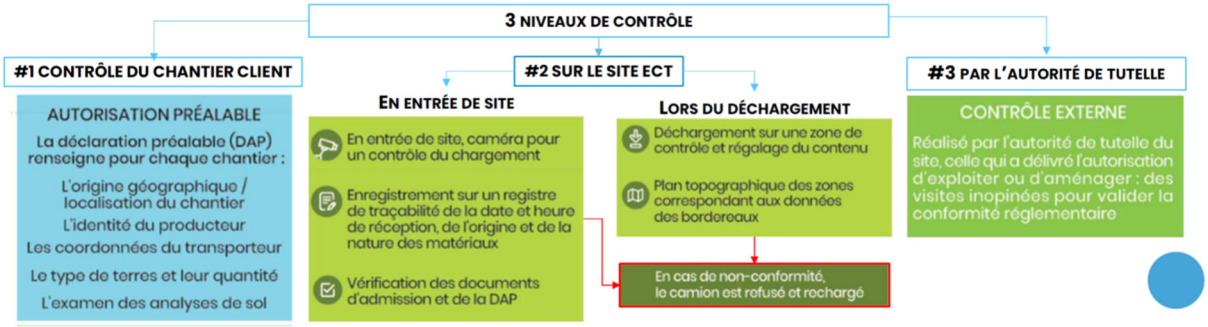
Enjeu paysager :

Certains équipements projetés pour le réaménagement du pôle sportif et de loisirs peuvent modifier de manière importante le cadre paysager du secteur. Il s'agit ainsi de la promenade paysagère projetée ou encore du terrain d'initiation de VTT envisagée.
Aussi, le projet devra être vigilant à préserver et à améliorer l'aspect paysager du site. Pour ce faire, une transition végétalisée pourra être travaillée entre la route d'Olwisheim – RM226 et la frange Ouest du pôle sportif à proximité directe de la route, à savoir le parking et la promenade de santé.

Enjeu Sites et sols pollués (SSP) et qualité de l'air :

La partie Ouest du site, bordant la route d'Olwisheim est comprise au sein du plan Vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg, au titre de la qualité de l'air (Secteurs de surveillance aux abords des axes routiers). Seul le projet de réaménagement de l'ancien clubhouse (voir ci-après) sera impacté par ce secteur.

L'aménagement des différents éléments du projet nécessite un apport important en terme de matériaux pour former les différents éléments en relief. Pour cela, il est projeté l'utilisation de terres inertes.
Lors des travaux de terrassement nécessaires aux chantiers de construction, les terres excavées sont triées en fonction de leur degré de pollution. Les terres inertes, c'est-à-dire les terres ne comportant pas de pollution en leur sein, sont celles qui seront utilisées pour le terrassement et la modélisation des terrains. L'enjeu majeur étant de prévenir une pollution des terres sur site, différents contrôles sont procédés afin d'assurer une qualité optimale du matériau amené sur site (voir schéma ci-après).



Procédure et méthodologie de contrôle des terres inertes apportées sur les projets (Source : ECT)

Enjeu agricole et foncier :

La commune d'Eckwersheim maîtrise la majeure partie du foncier nécessaire à l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, certaines parcelles communales concernées par le futur projet d'aménagement sont encore actuellement utilisées pour un usage agricole. En lien avec les agriculteurs exploitant ces terrains, l'aménagement du site débutera à la fin de la récolte des cultures afin d'impacter au minimum l'agriculture, activité prépondérante au sein de la commune.

Compatibilité du projet avec le PLU :

Le projet, bien que nécessaire pour le dynamisme notamment sportif et associatif pour la commune, est actuellement contraint par le zonage du PLU actuellement en vigueur. La réalisation de ce projet, notamment l'aménagement du terrain de VTT envisagé, nécessite une ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUE.

Aussi, afin de permettre l'aménagement du secteur, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone d'urbanisation future IIAUE destinée aux équipements d'intérêt collectif, en zone UE1, pour une superficie d'environ 2,7 ha.

<u>Installation des ateliers municipaux de la commune</u>

En complémentarité avec la programmation envisagée sur site, il est envisagé la réhabilitation et l'extension du bâtiment de l'ancien clubhouse situé à l'Est de la RM226, afin d'y implanter les ateliers municipaux de la commune.



Localisation du projet de réhabilitation de l'ancien clubhouse, route d'Olwisheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réhabilitation du bâtiment et l'extension n'étant pas un établissement accueillant un public sensible au titre de la qualité de l'air, ce dernier est bien autorisé au sein des secteurs de surveillance aux abords des axes routiers.



Situation du clubhouse au regard du plan vigilance du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Toutefois, la réhabilitation du bâtiment et son extension, en plus de répondre aux autres dispositions du PLU, devront respecter les dispositions règlementaires au sein de l'article 15, alinéa 9 « Qualité de l'air », applicables à toutes les zones :

- *les espaces extérieurs sur les façades donnant sur les axes de circulation automobile concernés par les zones repérées au « règlement graphique – plan vigilance » doivent pouvoir être fermés pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques ;*
- *l'installation d'un système de ventilation pouvant filtrer a minima les particules PM 2,5 est obligatoire. La prise d'air du système de ventilation ne doit pas être directement implantée sur une façade donnant sur l'axe de circulation automobile le plus emprunté.*

Enfin, la façade du bâtiment des ateliers municipaux et ses espaces extérieurs orientés vers la route d'Olwisheim devront faire l'objet d'un traitement qualitatif, conformément à l'OAP sectorielle du « secteur Hippodrome et zone de loisirs ».

Néanmoins, deux éléments ne permettent pas la réalisation de ce projet sur l'ancien clubhouse :

- ce dernier est pour moitié compris au sein de l'emplacement réservé EKW1, destiné à l'élaboration de la LGV Est-Européenne, contraignant le projet de rénovation de la commune. L'intégration du bâtiment dans l'emprise de l'emplacement réservé EKW2, destiné à la « création d'équipements de sports et loisirs, et d'ateliers municipaux » est davantage cohérent ;
- le bâtiment se situe au sein de la marge de recul liée à la RM226. Or, les constructions et installations au sein d'une marge de recul ne sont pas admises par le PLU.

Aussi, il est proposé de :

- modifier l'emprise de l'ER EKW1 et EKW2, au droit du clubhouse. Dans un souci de cohérence, l'emprise de l'ER EKW1 est également réduite sur la partie Ouest de la route d'Olwisheim ;
- réduire la marge de recul de 25 à 12,5 m par rapport à la RM226.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, plusieurs modifications sont opérées :

- la zone IIAUE est ouverte à l'urbanisation, en zone UE1 pour une superficie d'environ 2,7 ha ;
- l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « Secteur hippodrome et zone de loisirs » est modifiée ;
- la marge de recul liée à la RM226 est réduite au niveau de l'ancien clubhouse, passant de 25 à 12,5 m ;
- les emplacements réservés EKW1 et EKW2 sont modifiés :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
EKW	1	Création de la LGV Est-Européenne.	Commune d'Eckwersheim	6031,78
EKW	2	Création d'équipements de sports et loisirs, et d'ateliers municipaux.	Commune d'Eckwersheim	1086,77

**superficie donnée à titre indicatif*

173. Commune d'ENTZHEIM - Extension du pôle d'équipements destiné à la petite enfance, rue du Tramway

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune d'Entzheim dispose d'une école élémentaire et d'une école maternelle, situées au centre du bourg, rue du Tramway, et datant respectivement des années 1980 et 1990. Au regard de l'augmentation de la population communale et des nouveaux besoins qu'elle induit, la commune souhaite réaliser un « pôle enfance ». Le projet retenu fera suite à un concours de maitrise d'œuvre actuellement en cours.

Ce projet de « pôle enfance » comprendra :

- une nouvelle école maternelle implantée dans un bâtiment neuf construit de plain-pied, avec un accès depuis la rue de la Blieth ;
- la construction d'une Maison d'Assistant.e.s Maternel.le.s ;
- l'agrandissement et la rénovation de l'actuelle école maternelle qui accueillera le périscolaire et un Relais Petite Enfance.

Ces travaux permettront également la rénovation thermique et la mise aux normes PMR des bâtiments existants.

La réalisation de ce projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de réserve foncière IIAU (0,7 ha), adjacente au site de projet, et couverte par l'emplacement réserve ENT10 destiné à la création d'équipements collectifs et d'intérêt général. Cette emprise, comme la zone d'équipements voisine, sont propriétés de la commune d'Entzheim.

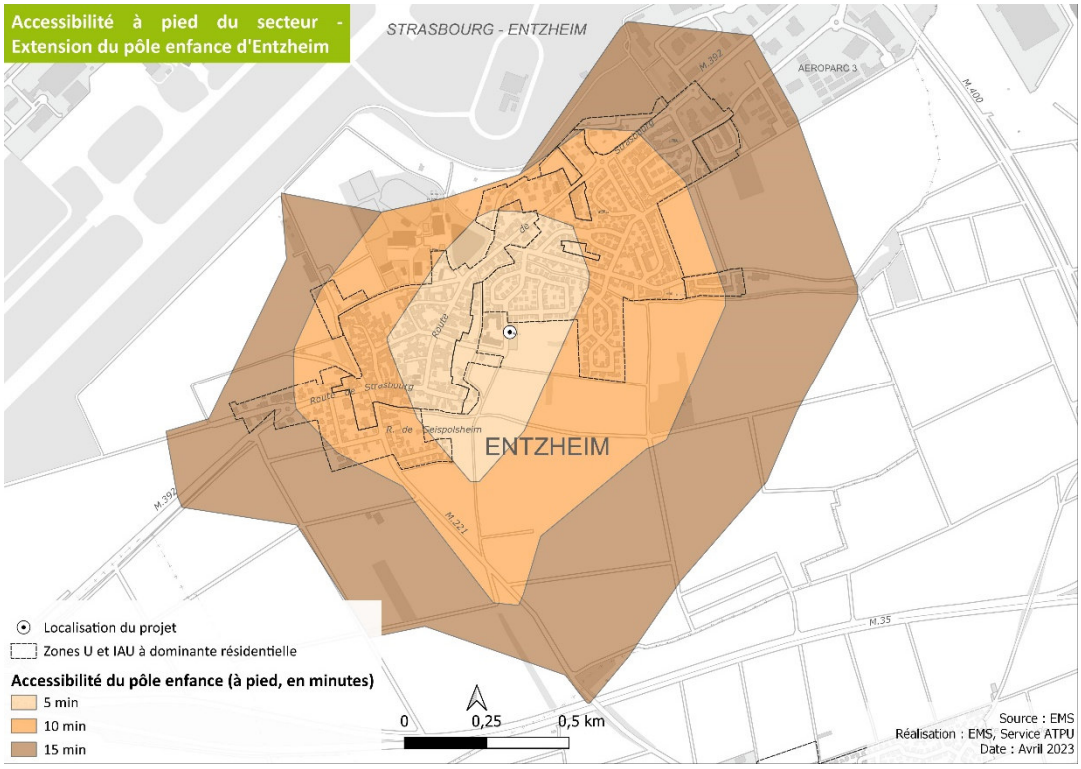


Zonage du PLUi et orthoplan (2018)
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Cette zone apparaît pertinente pour l'implantation d'équipements dédiés à la petite enfance au regard de :

- sa proximité immédiate avec la zone d'équipements existante à l'Ouest, accueillant aujourd'hui l'école maternelle et l'école primaire : l'objectif est de faire de ce secteur un pôle unique destiné aux enfants de la commune ;

- son accessibilité : le secteur visé se situe à environ 5 minutes à pied de l'arrêt de transport en commun le plus proche, et la quasi-totalité de la commune se situe à moins de 10 minutes à pied du secteur, démontrant de fait que la localisation du pôle petite enfance est cohérente. (voir carte ci-après)



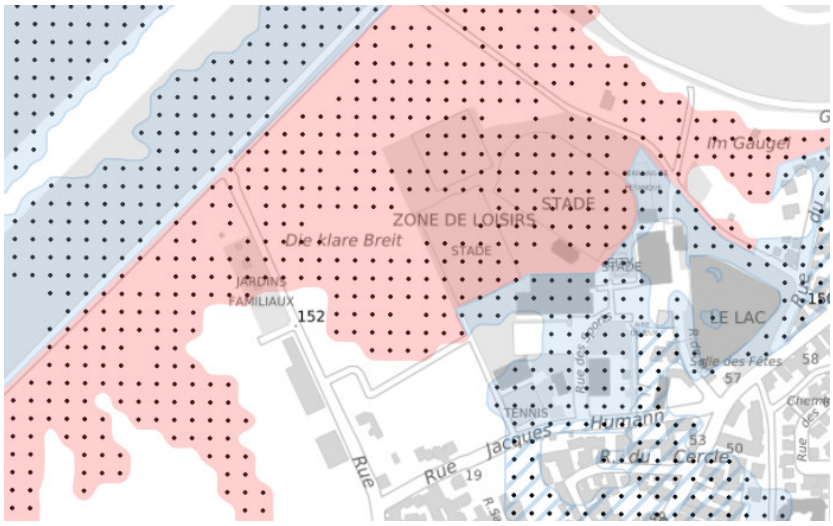
Carte d'accessibilité au pôle enfance d'Entzheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Il convient de préciser que la présence d'une zone humide est suspectée sur l'emprise du projet. Celle-ci sera à confirmer ou infirmer *via* les expertises écologiques qui devront être menées dans le cadre des études pré-opérationnelles du projet et la mise en œuvre de la séquence « Eviter, réduire, compenser » dans laquelle s'inscrit l'Eurométropole de Strasbourg.

En outre, le projet prévoyant des aménagements paysagers, il n'induit pas une artificialisation totale de la zone ouverte à l'urbanisation.

Une zone d'équipements existe au Nord de la commune d'Entzheim. Cependant, ce secteur est fléché pour l'aménagement d'équipements sportifs et de loisirs. Par ailleurs, cette zone est en partie soumise à un risque d'inondation, la rendant inappropriée pour l'implantation d'un équipement scolaire. Sont notamment considérés comme E.R.P. sensible les établissements accueillant des personnes particulièrement vulnérables, d'une faible autonomie (enfants en bas âge, malades...).

Une implantation sur cette zone d'équipements au Nord a donc été abandonnée en raison de son caractère inondable. La logique d'évitement a été privilégiée sous l'angle de la préservation de la zone d'expansion des crues et la prévention des biens et des personnes contre le risque d'inondation. L'enjeu de sécurité publique est donc prioritaire.



Zonage PPRI autour de la zone de sports et de loisirs
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

De plus, ce secteur situé au Nord de la commune est moins central que la zone envisagée, rue du Tramway.

Cette ouverture à l'urbanisation permet à l'Eurométropole de Strasbourg de renforcer et de pérenniser des équipements de service public et d'intérêt collectif, une ambition qui est contenue dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il est donc proposé de modifier le zonage IIAU de la réserve foncière en un zonage UE1, qui correspond au zonage de la zone d'équipements scolaires adjacente, afin d'instaurer un zonage unique sur tout le futur « pôle enfance ».

b. Traduction dans le PLU

Procéder aux changements susmentionnés implique la modification, dans le règlement graphique du PLU, du zonage d'une partie de la zone IIAU située rue du Tramway et couverte par l'ER ENT10, afin de passer d'un zonage IIAU à un zonage UE1.

174. Commune de FEGERSHEIM – Extension et réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, rue de l'Ecole

a. Présentation - Explications - Justifications

Les récentes évolutions réglementaires en termes d'éducation (obligation de scolarisation dès 3 ans) et d'adaptation au changement climatique, ainsi que les attentes croissantes des usagers du service public, particulièrement de l'école (augmentation des demandes d'accueil sur le temps périscolaire, sollicitations régulières pour la création d'un service de restauration collective en maternelle, etc.), ont poussé la commune de Fegersheim à se lancer dans un projet d'extension et de réaménagement de l'école maternelle Tomi Ungerer, située rue de l'École.

Ce projet d'extension et de réaménagement intégrera notamment les évolutions suivantes :

- agrandissement et végétalisation de la cour de récréation ;
- agrandissement de la salle de sieste ;
- agrandissement et amélioration des espaces dédiés à l'accueil périscolaire ;
- création d'une salle de restauration collective en liaison chaude, etc.

Pour ce faire, la commune est en cours d'acquisition de la parcelle d'environ 19,55 ares, attenante à l'école et située au 2 rue du Maréchal Logis Gill (section 6 n° 72).



Situation de l'école Tomi Ungerer à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Afin de rendre plus lisible son projet d'extension et de réaménagement de l'école, et afin de rendre le zonage du projet cohérent avec celui de l'école, la commune de Fegersheim souhaite modifier le zonage de la parcelle à acquérir.

S’agissant ici de conforter un équipement public dimensionnant pour la commune et les habitants de Fegersheim, il est proposé de reclasser une partie de la parcelle section 6 n° 72 en zone UAA1.

En outre, compte tenu des quelques nouvelles constructions venues s’implanter dans les dents creuses situées à l’Ouest de l’École et au sein du cœur d’îlot, au Sud de celle-ci, la commune de Fegersheim questionne l’emplacement réservé (ER) FEG24.

Cet ER, qui traverse le cœur d’îlot puisqu’il est dédié à la création d'une voirie partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison entre la rue d'Oberwiller et la rue du Maréchal des Logis Gill, n’est plus d’actualité. En effet, les nouvelles constructions venues s’implanter en cœur d’îlot se sont adressées sur les rues d’Oberwiller et du Maréchal des Logis Gill, en premier et second rangs.

Souhaitant toutefois conserver une liaison Nord-Sud à travers le cœur d’îlot afin de faciliter l’accès à l’école, la commune souhaite y développer un cheminement piétons-cycles.

Il est donc proposé de réduire l’emprise de l’ER FEG24 à 6 m et d’en modifier son objet afin de le dédier à la création d’une liaison piétons-cycles traversant le cœur d’îlot.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié afin de :
  . reclasser une partie de la parcelle section 6 n° 72 en zone UAA1 ;
  . réduire l’emprise de l’ER FEG24 à 6 m ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin de changer l’objet de l’ER FEG24 pour la création d’une liaison piétons-cycles, partant de la rue de l’École au Nord et faisant au Sud la liaison avec la rue d’Oberwiller.

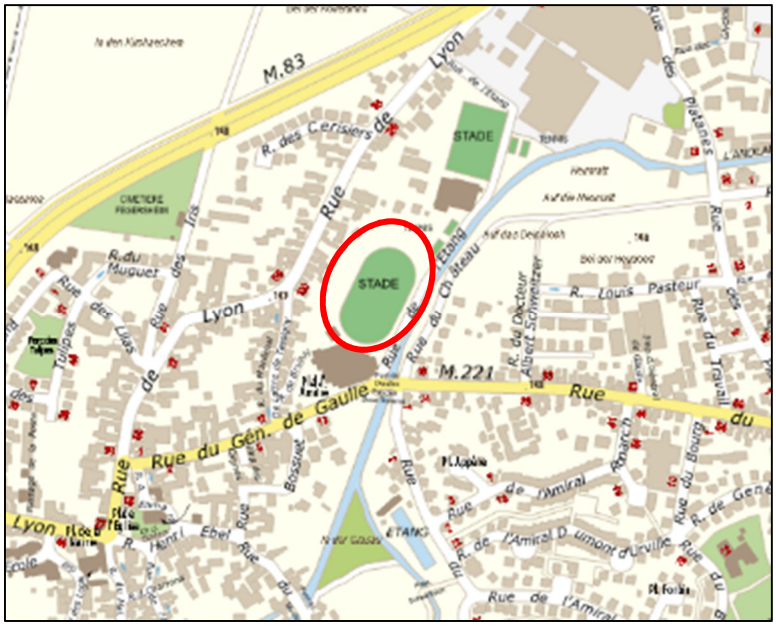
Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
FEG	24	Création d'une voirie partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison entre la rue d'Oberwiller et la rue du Maréchal des Logis Gill.	Eurométropole de Strasbourg	~~16,51~~ 9,73

**superficie donnée à titre indicatif*

175. Commune de FEGERSHEIM – Extension du stade, rue de l'Etang

a. Présentation - Explications - Justifications

La commune de Fegersheim dispose de nombreux équipements publics parmi lesquels figure le centre sportif, le long de la rue de l'Étang.



Situation du cœur d'îlot du Moulin à Fegersheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Situé sur la rive Ouest de l'Andlau, en bordure du cours d'eau, et composé d'un stade, d'une piste d'athlétisme et de terrains de tennis, le centre sportif présente un foncier restreint et une faible marge d'évolution.

La commune souhaitant agrandir le stade, elle demande donc l'inscription d'un emplacement réservé (ER) sur les parcelles situées au Nord du stade, constituées de fonds de jardin.

Ces parcelles, comme le reste de ce secteur, sont concernées par le risque inondation. Les aménagements en lien avec l'extension du stade, lorsqu'ils seront réalisés, devront donc intégrer les prescriptions du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

Ainsi, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé sur tout ou partie des parcelles cadastrées section 2 n° 14, 22, 32, 71, 81, 95, 107, 126 et 127.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces suivantes du PLU sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin d'instaurer l'ER FEG31 sur les parcelles cadastrées section 2 n° 14, 22, 32, 71, 81, 95, 107, 126 et 127 ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée et intègre les évolutions suivantes :

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
FEG	31	Extension du stade.	Commune de Fegersheim	53,4

*****_superficie donnée à titre indicatif_

176. Commune de GEISPOLSHEIM – Développement d'équipements publics en entrée Est de la commune

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Geispolsheim dispose d'une zone d'équipements publics en entrée Est du village. Cette zone accueille aujourd'hui un centre sportif, une aire de jeux et une maison des associations.

Propriétaire de la majorité du foncier de cette zone, la commune souhaite poursuivre sa stratégie d'acquisition foncière sur la partie Est du secteur, afin d'y réaliser des équipements communaux dans la continuité des infrastructures existantes.



Situation de la zone d'équipements en entrée Est de Geispolsheim Village
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

Ainsi, afin de rendre ses intentions lisibles par la population et continuer le développement de son territoire, la commune de Geispolsheim demande l'inscription d'un nouvel emplacement réservé (ER), à son bénéfice, sur la partie Est de la zone classée en UE1 au PLU.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin d'instaurer un ER GEI89 sur la partie Est de la zone UE1 située le long de la RM84 en entrée Est de Geispolsheim Village ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'ajouter l'ER GEI89, nouvellement créé, et dédié à la réalisation d'équipements municipaux, dont la commune est le bénéficiaire.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
GEI	89	Réalisation d'équipements municipaux	Commune de Geispolsheim	332,3

**superficie donnée à titre indicatif*

177. Commune de GEISPOLSHEIM – Confortement des équipements publics, rue Tomi Ungerer

a. Présentation - Explications – Justifications

Dans le cadre de la modification n° 3 du PLU, la commune de Geispolsheim a fait la demande d'inscrire un emplacement réservé (GEI88) afin de réaliser un équipement et une place publique, rue Tomi Ungerer, au Nord-Est des zones urbanisées de Geispolsheim Village.



Situation de l'ER GEI88 à Geispolsheim Village
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Cet emplacement réservé (ER) doit servir à plusieurs motifs :

- constituer une réserve foncière pour les besoins de l'école projetée sur le site d'urbanisation future IAUA2 située au Nord de l'emplacement réservé GEI88 ;
- réaliser une voie en accès sécurisée et réservée et des espaces publics afin de permettre aux enfants de circuler librement à l'intérieur du pôle scolaire (une école maternelle à terme, une école primaire, un périscolaire et un collège avec son gymnase scolaire et son plateau sportif extérieur) ;
- créer un parc urbain arboré permettant de créer un espace rafraichi et de détente pour tous les usagers.

En outre, l'implantation à terme d'une chaudière collective bois pour l'ensemble des bâtiments publics présents sur le site, est envisagée par la commune.

Afin de rendre lisible les intentions de la commune concernant cet emplacement réservé et afin de rendre plus cohérent le zonage de ce secteur, il est proposé de classer l'ER GEI88 en zone UE1, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui couvre le groupe scolaire à l'Est.

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, le règlement graphique est modifié, afin d'étendre le zonage UE1, dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux parcelles concernées par l'ER GEI88.

178. Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Permettre la réalisation d'un nouveau cimetière intercommunal dans le secteur du Baggersee

a. Présentation – Explications – Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg se trouve dans l'obligation de réaliser un nouveau cimetière sur le territoire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden.

L'implantation d'un tel équipement n'est envisageable, à Illkirch-Graffenstaden, que sur le secteur du Baggersee, car il offre l'emprise nécessaire, d'un seul tenant, pour permettre sa réalisation.

Ce secteur s'inscrit dans la première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg. Il a une emprise totale de 65 ha. Il est délimité à l'Est par la forêt d'Illkirch, à l'Ouest par le canal du Rhône au Rhin, au Nord par le secteur résidentiel et le tissu commercial, au Sud par le tissu urbain pavillonnaire et la route du Neuhof.



Localisation du cimetière intercommunal projeté, route Alfred Kastler
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'Eurométropole de Strasbourg est propriétaire de la grande majorité des terrains, ce qui permettrait de répondre à ce besoin impérieux.

Aucune disposition du PLUi ne s'oppose à la réalisation d'un cimetière dans ce secteur.

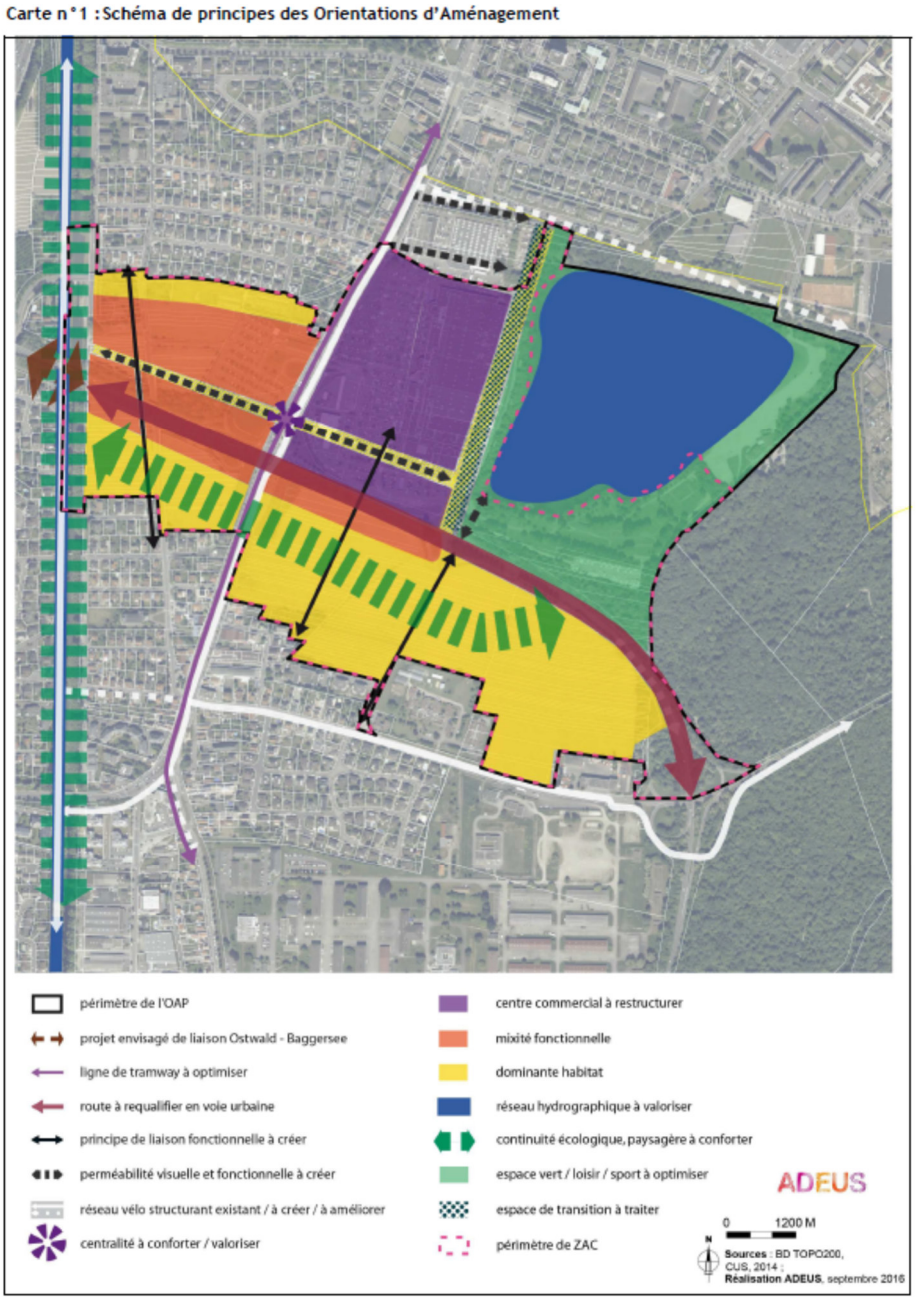
En effet, le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qualifie le secteur du Baggersee comme un site de développement majeur dans l'espace métropolitain, qui a vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services.

L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Baggersee », indique que ce secteur d'enjeux d'agglomération « Baggersee » constitue un quartier urbain attractif, mixte et dense, à dominante d'habitat et précise dans ses orientations programmatiques que le site peut

accueillir des services publics ou d'intérêt collectif et notamment des équipements d'agglomération.

Enfin, le règlement permet la réalisation de ce projet car il admet les constructions, les installations et les aménagements à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les seuils d'ouvertures à l'urbanisation de ces zones.

Néanmoins, l'Eurométropole de Strasbourg, en collaboration avec la commune d'Illkirch-Graffenstaden, entend mentionner sur le schéma de principes de l'OAP du Baggersee la localisation du futur cimetière communautaire.



Capture d'écran de l'OAP métropolitaine « Baggersee »
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

A noter pour information, qu'une partie du secteur de projet est inclu dans une zone de surveillance de la pollution de l'atmosphère car situé aux abords des routes Kastler, du Neuhof et de l'Avenue de Strasbourg.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence, il est proposé de mentionner sur Carte n° 1 : Schéma de principes des Orientations d'aménagement de l'OAP Baggersee, la localisation future du cimetière métropolitain. L'exposé des motivations des orientations d'aménagement et de programmation territoriales du rapport de présentation est complété

179. Commune de LAMPERTHEIM – Aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune dispose d'un emplacement réservé (ER LAM4) à l'Ouest de son groupe scolaire situé rue Derrière les Cours. Ce dernier est au bénéfice de la commune de Lampertheim pour l'extension du groupe scolaire.



Localisation de l'ER pour l'aménagement d'un équipement public, rue Derrière les Cours (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La réalisation d'un équipement public par la commune est toujours d'actualité néanmoins, la destination originelle et actuelle de l'ER ne permet pas à la commune d'envisager la création d'un équipement public autre que l'extension du groupe scolaire. Ainsi, l'objectif est de donner plus de souplesse et de flexibilité à la commune sur l'aménagement d'un futur équipement public. Ainsi, cet espace pourrait revêtir différents types d'usage :

- aménagement d'une école ou extension de celle existante ;
- aménagement d'une cantine, afin d'améliorer la situation actuelle du pôle scolaire ;
- aménagement d'un jardin partagé, contribuant à la préservation d'espaces de pleine terre dans le cœur villageois et favorisant une agriculture urbaine de proximité.

Ainsi, il est proposé de modifier la destination de l'ER LAM4 « extension du groupe scolaire » en « Projet d'aménagement d'un équipement public ».

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
LAM	4	~~Extension du groupe scolaire~~ Projet d'aménagement d'un équipement public	Commune de Lampertheim	21,46

**superficie donnée à titre indicatif*

179a. Commune de LAMPERTHEIM - Aménagement d'une sous-station électrique, à l'angle entre la voie ferrée et la RM64

a. Présentation – Explications – Justifications

A l'heure actuelle, le nœud ferroviaire strasbourgeois est uniquement alimenté par une sous-station électrique située au Sud de Strasbourg, à Geispolsheim.

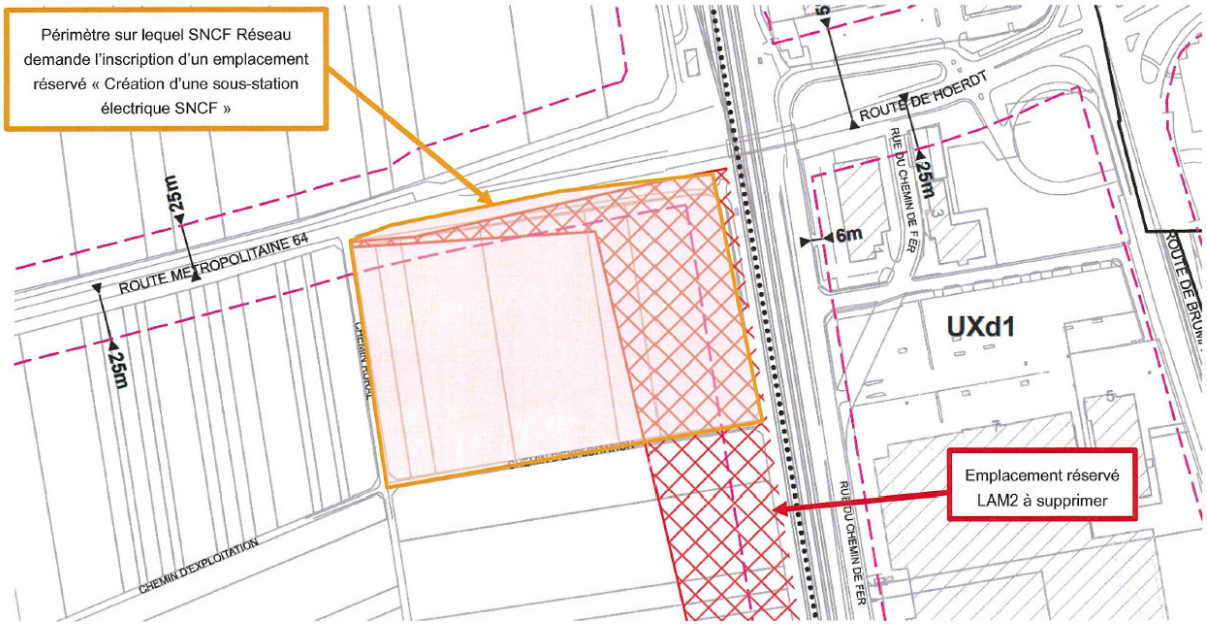
Dans un contexte d'augmentation des dessertes ferroviaires en lien avec la mise en place de la ZFE, la SNCF considère nécessaire l'aménagement d'une sous-station électrique au Nord de l'agglomération. Cette dernière permettrait de décharger la sous-station Sud, d'améliorer la puissance électrique sur le réseau. Cet équipement est nécessaire pour sécuriser l'alimentation électrique du réseau ferré métropolitain et defait, la desserte ferroviaire de la métropole par la Ligne à grande vitesse (LGV) Est et par le Réseau express métropolitain (REME).

Les études menées par la SNCF, présentées aux différents partenaires, ont permis de déterminer un site préférentiel, répondant à des critères économiques, techniques et fonciers. Ce secteur est situé au Sud de la RM64 menant à la commune de Lampertheim, à l'Ouest de la voie ferrée.

Actuellement, un emplacement réservé est déjà inscrit, l'ER LAM 2, d'une superficie de près de 350 ares au bénéfice de l'Etat, pour l'aménagement de la LGV.

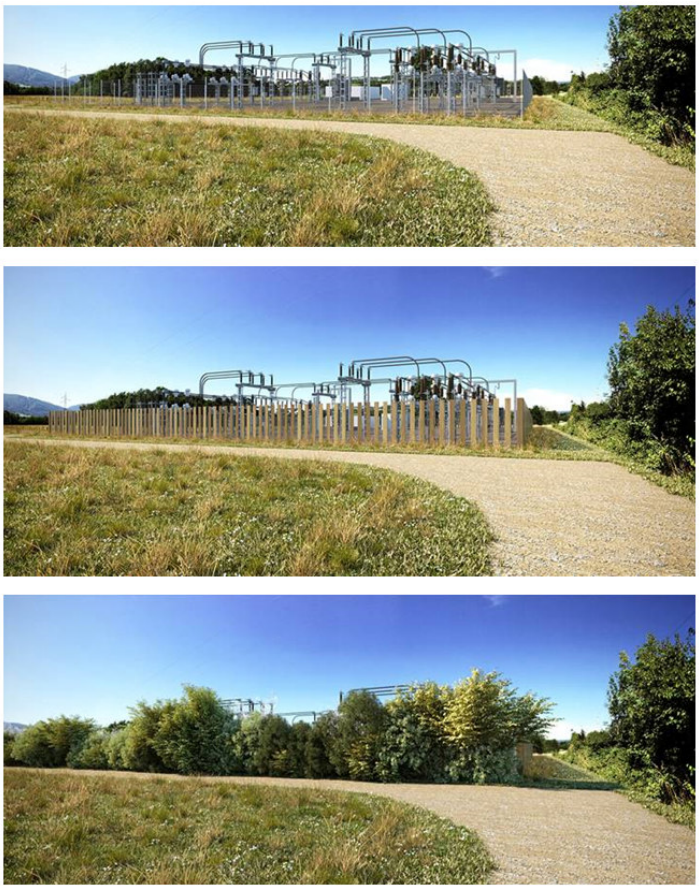
Cependant, l'Eurométropole de Strasbourg, après concertation avec la SNCF, propose de supprimer l'emplacement réservé LAM 2, ce dernier n'ayant pas été utilisé dans les travaux de la seconde phase de la création de la ligne à grand vitesse.

Il est proposé d'inscrire sur ce secteur un nouvel emplacement réservé, l'ER LAM 16, pour permettre l'aménagement de cet équipement d'intérêt général. L'emprise nécessaire pour l'aménagement et les accès à cette sous-station électrique est estimée à 280 ares.



Localisation proposée pour l'aménagement de la sous-station à Lampertheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'insertion paysagère de la sous-station est un élément important pris en considération par la SNCF dans son cahier des charges des études de conception de l'équipement. Des aménagements paysagers seront réalisés afin de réduire les éventuelles nuisances visuelles causées par l'aménagement de cet équipement.



Exemples d'aménagement paysager possibles autour d'une sous-station électrique
(Source : SNCF)

Aussi, il est proposé de modifier le règlement graphique et la liste des emplacements réservés afin de prendre en considération la suppression de l'ER LAM 2 et l'inscription d'un nouvel ER pour l'aménagement de la sous-station électrique, l'ER LAM 16.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence et afin de procéder aux modifications susmentionnées :

- Le règlement graphique est modifié ;
- La liste des emplacements réservés est modifiée afin d'inscrire l'ER LAM 16 et de supprimer l'ER LAM 2 :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~LAM~~	~~2~~	~~TGV Est Européen.~~	~~Etat~~	~~346,58~~
LAM	16	Sous-station électrique ferroviaire	SNCF	280,17

**superficie donnée à titre indicatif*

180. Commune de LINGOLSHEIM – Permettre un projet d'extension situé entre la rue P. Claudel et rue de Graffenstaden et rectification du zonage pour une zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

a. Présentation - Explications – Justifications

Le cimetière de la commune est situé entre la rue de Graffenstaden et la rue de la Fontaine.



Localisation du projet d'extension du cimetière
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Dans le but d'anticiper le manque de place la commune souhaite réserver des terrains en vue de son extension.

Considérant que cet équipement doit être clos et que, pour en assurer une gestion optimisée, il est proposé de procéder à une extension du site existant.

Une trame graphique vient matérialiser l'emplacement qui sera réservé à ce projet. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est l'Eurométropole de Strasbourg car elle est compétente pour la création et l'extension de nouveaux cimetières et l'extension des cimetières communaux et intercommunaux existants, en vertu de la délibération n° 2 du 30 janvier 2015 du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg. Cette compétence inclut l'acquisition du foncier et les travaux d'infrastructures comprenant les études, la préparation des terrains, l'installation des réseaux, des voies de circulations, des plantations d'alignement, et des clôtures.
À noter que cette compétence exclut la gestion des cimetières et les travaux relevant du fonctionnement courant ou des installations de sépultures.

La commune souhaite en outre, par cohérence avec les occupations et usages futurs, inscrire le périmètre de ce cimetière dans un zonage dédié aux équipements.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé LIN45 en vue de l'extension du cimetière et de modifier le zonage spécifique, qui permet d'autoriser les équipements.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
LIN	45	Extension du cimetière	Eurométropole de Strasbourg	22.52

**superficie donnée à titre indicatif*

181. Commune de LINGOLSHEIM – Développement des équipements communaux dans la Plaine des Sports

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lingolsheim dispose de nombreux équipements sportifs et de loisirs au Sud de son ban.

Ils sont situés de part et d'autre de la rue de Graffenstaden, entre le fort Lefèbre et l'étang Zimmer.

La réhabilitation de la partie Sud-Est de ce site est en cours d'étude.



Localisation du secteur de la plaine des sports, rue de Graffenstaden
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'objectif est de moderniser les équipements existants pour les mettre au niveau des attentes actuelles des pratiquants. Les équipements concernés sont notamment le skatepark et le parcours de santé.

Néanmoins, le secteur de zone actuel dans lequel le projet s'inscrit, ne permet pas d'autoriser les constructions et les installations nécessaires au bon fonctionnement des activités de sports et de loisirs.

Pour ce faire, il est proposé, sans remettre en question cette vocation naturelle du secteur, d'instaurer un secteur de zone naturelle spécifique qui permettrait d'autoriser le projet de requalification du site.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, il est proposé de créer un secteur de zone N3 au Sud-Est du ban communal.

182. Commune de LIPSHEIM – Développement d'un site de gestion des déchets verts, Viehwerb

a. Présentation - Explications - Justifications

Depuis 2011, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune de Lipsheim ont expérimenté un site de dépôt des déchets verts sur la parcelle cadastrée section 13 n° 2, située le long du chemin rural dit du Viehwerb, en bordure d'un terrain agricole, à Lipsheim.

L'objectif était de valoriser localement les déchets verts produits sur la commune, en partenariat avec un agriculteur. Depuis, c'est environ 1 000 m^3 de déchets verts qui sont pris en charge sur ce site chaque année.



Situation du site de dépôt des déchets verts à Lipsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Le site est accessible aux habitants de Lipsheim grâce à un badge délivré par la commune.

Les déchets verts sont pour l'instant broyés deux fois par an puis criblés afin de permettre une utilisation par l'agriculteur dont l'exploitation est en proximité directe du site.

Cette plateforme permet à l'Eurométropole de Strasbourg d'éviter le transport de ces déchets verts, soit une économie d'environ 800 km de camions. Les refus de criblage sont compostés pour une utilisation en maraichage à Strasbourg.

La gestion du site va évoluer en 2023 avec un broyage plus régulier (environ une fois par mois), pour réduire le volume de déchets verts stockés sur le site, et maintenir un volume inférieur à 100 m^3.

Après plusieurs années de bon fonctionnement, un ancrage territorial affirmé et des évolutions du fonctionnement envisagées, la commune de Lipsheim et l'Eurométropole de Strasbourg ont amélioré la lisibilité du site dans le PLU via l'introduction d'un zonage plus adapté à l'usage du site, aujourd'hui classé en zone naturelle N1.

Il convient de préciser qu'une expertise zones humides a été réalisée sur le site. Deux zones humides réglementaires ont été identifiées : l'une correspond à un fossé humide en bordure Nord du site et l'autre se situe dans la prairie au droit d'une déclivité.

Le projet d'aménagement de plateforme de traitement des déchets tient compte de ces zones humides et privilégie l'évitement en circonscrivant le zonage aux extrémités Est et Ouest.

Pour ce faire, une modification de zonage est nécessaire. En effet, le site, actuellement classé en zone N1 correspondant à une zone naturelle stricte, doit être reclassé en zone N8, dédiée aux activités de retraitement et de valorisation environnementale des déchets localisées à l'écart des zones urbaines.

Ce changement de zonage permet ainsi de restreindre l'activité de gestion des déchets verts aux seuls espaces concernés et de faire correspondre le zonage du site à son usage réel. Ce régime est protecteur des zones naturelles où le principe d'extension mesurée des constructions et installations existantes demeure.

Par ailleurs, afin de préserver le fossé humide en bordure Nord du site, un outil « espace contribuant aux continuités écologiques » (ECCE) y est inscrit.

b. Traduction dans le PLU

Procéder au changement susmentionné implique de modifier le règlement graphique en :

- reclassant les extrémités Est et Ouest de la parcelle cadastrée section 13 n° 2, d'un zonage naturel N1 vers un zonage agricole dédié aux activités de retraitement et de valorisation environnementale des déchets N8 ;
- inscrivant un ECCE sur le fossé humide présent en bordure Nord du site.

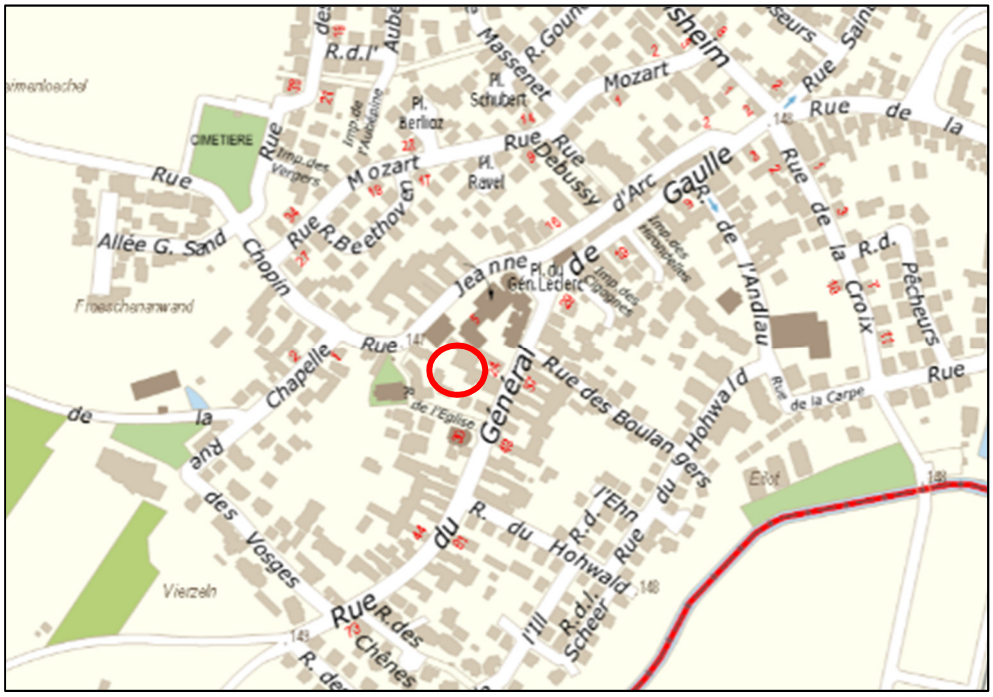
183. Commune de LIPSHEIM – Projet d'extension des équipements scolaires, rue de l'Eglise

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Lipsheim souhaite instaurer un emplacement réservé (ER) afin de permettre l'extension de l'école maternelle Jules Hoffmann et du périscolaire situés place du Général Leclerc.

La population de Lipsheim étant en croissance constante depuis 1968, les besoins de la population en équipements d'intérêt collectif et services publics ne cessent d'augmenter.

Disposant déjà d'une crèche et d'un périscolaire et d'un groupe scolaire de plus de 150 places, la commune aimerait pouvoir faire évoluer à nouveau ces équipements.



Situation du groupe scolaire à Lipsheim
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Étant déjà propriétaire de plusieurs parcelles bâties autour de la place du Général Leclerc, la commune aimerait acquérir de nouvelles parcelles afin pouvoir réaliser l'extension et le réaménagement de ses équipements.

Ces parcelles sont directement attenantes à l'actuelle école et permettraient, notamment, de réaliser l'extension de la cour.

Les équipements publics participant à la fois au rayonnement des communes et à la qualité de vie des habitants, le PLU vise à les conforter et permettre leur développement.

Ainsi, il est proposé d'instaurer, sur la parcelle section 2 n°29 et une partie de la parcelle section 2 n°163, l'ER LIP11 dédié à l'extension d'équipements scolaires, au bénéfice de la commune de Lipsheim.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin d'instaurer l'ER LIP11 sur la parcelle section 2 n° 29 et une partie de la parcelle section 2 n°163 ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'ajouter l'ER LIP11, nouvellement créé et dédié à l'extension des équipements scolaires, dont la commune est le bénéficiaire.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
LIP	11	Extension des équipements scolaires	Commune de Lipsheim	4,66

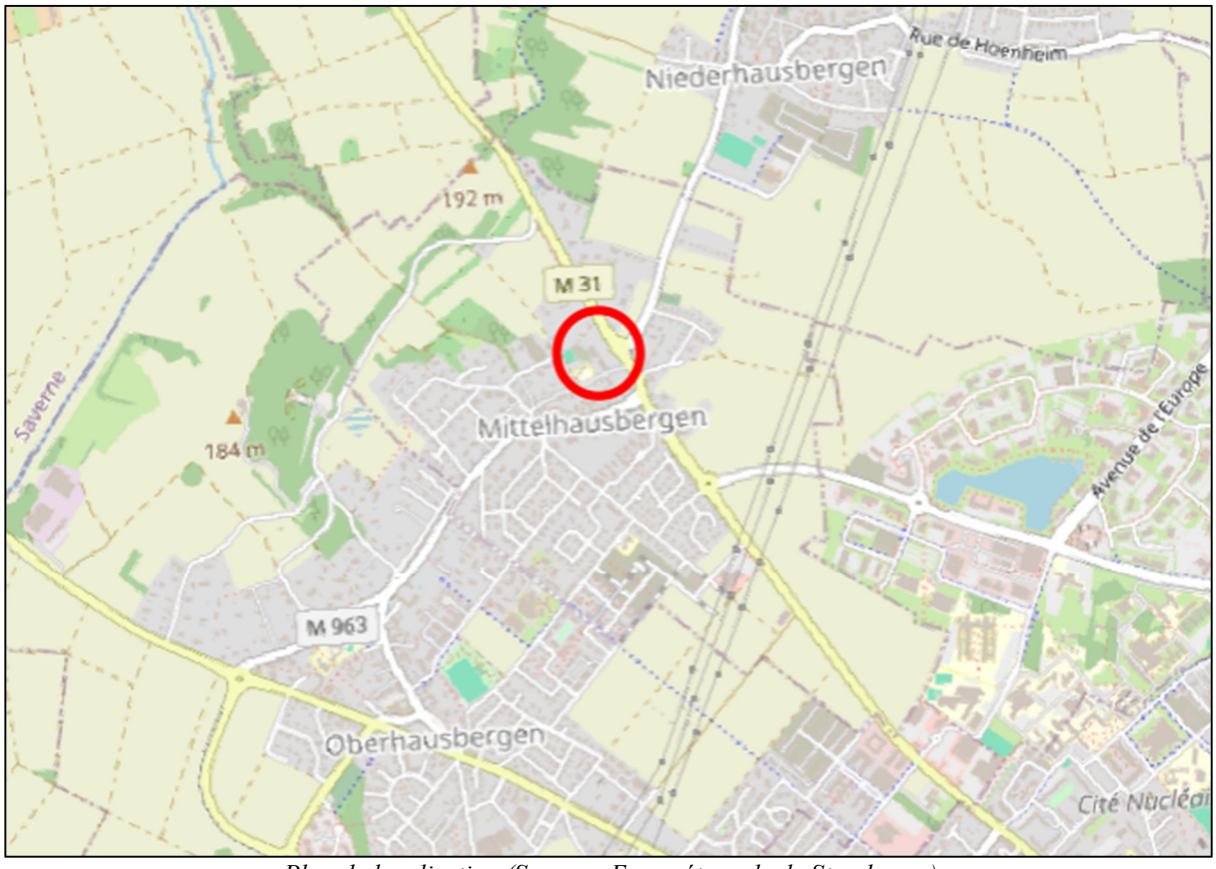
**superficie donnée à titre indicatif*

183a. Commune de MITTELHAUSBERGEN – Renforcement du pôle scolaire de la rue des Jardins

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Mittelhausbergen a été le lieu d'opérations d'aménagement récentes à vocation d'habitat (ex : lotissement du « Jardin des Sources »). Cela implique l'accueil de nouvelles populations et notamment de familles avec enfants.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'envisager le développement du pôle scolaire existant rue des Jardins (cf. plan de localisation ci-dessous). Ceci afin d'anticiper d'une part un besoin d'augmenter sa capacité d'accueil : nombre de classes par exemple, et d'autre part la relocalisation future sur ce site de l'école maternelle, actuellement localisée rue du Moulin.



Plan de localisation (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le site du pôle scolaire est localisé au sein d'un pôle d'équipements communal plus important, composé notamment du centre culturel et sportif de la commune. Ce dernier fait déjà l'objet d'un emplacement réservé (ER), au bénéfice de la commune, matérialisé au règlement graphique du PLU par l'ER MIH 3. Cet ER avait été inscrit pour permettre l'extension du centre culturel et sportif.

Pour permettre le développement de ce pôle d'équipements et y intégrer de nouvelles infrastructures scolaires, il est proposé :

- D'étendre l'emprise de l'ER MIH 3 vers le Nord ;
- De modifier la destination de l'ER MIH 3 afin qu'il intègre la création d'un nouvel équipement scolaire.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- Modifier le règlement graphique du PLU pour augmenter l'emprise de l'ER MIH 3 ;
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
MIH	2	Extension du cimetière.	Commune de Mittelhausbergen	17,51
MIH	3	Extension du complexe sportif et culturel, et création d'un nouvel équipement scolaire	Commune de Mittelhausbergen	~~21,55~~ 30,79

184. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Confortement de la zone d'équipements localisée au Sud de la commune

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen possède une zone d'équipements publics localisée au Sud de la commune.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une partie du secteur est actuellement classée au PLU en zone urbaine à vocation d'équipements UE3 et une autre partie en zone à urbaniser à vocation d'équipement IAUE1.

La commune souhaite conforter la vocation d'équipements de ce secteur dans son intégralité.

Il est ainsi proposé de reclasser le secteur de zone IAUE1 en zone UE3.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour reclasser le secteur de zone IAUE1 en zone UE3.

185. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Devenir de l'ancienne prison localisée rue Mercière

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen est sensible à la préservation du bâtiment de l'ancienne prison localisée rue Mercière. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat UAA1.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Ce bâtiment est déjà identifié au PLU comme « bâtiment exceptionnel », pour son intérêt patrimonial, interdisant de fait sa démolition.

D'une part, la commune de Niederhausbergen souhaite devenir propriétaire du bâtiment pour garantir son entretien et sa préservation. D'autre part, elle souhaite valoriser ce bâtiment pour en faire un équipement public d'intérêt collectif.

Il est précisé que le bâtiment est situé en zone de surveillance - Qualité de l'air – au plan de vigilance du règlement graphique. Les dispositions en faveur de santé publique définies à l'OAP thématique Air climat énergie ainsi qu'au règlement graphique s'appliquent.

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (ER), au bénéfice de la commune, sur l'emprise de la parcelle du bâtiment.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'ER NIH30 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
NIH	29	Création d'une liaison piétons-cycles entre le secteur « Les Terres du Sud » et la rue de Bischheim	Eurométropole de Strasbourg	2,11
NIH	30	Aménagement d'un équipement public rue Mercière	Commune de Niederhausbergen	0,26

**superficie donnée à titre indicatif*

186. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Aménagement d'un parc public entre la rue de la Paix et la rue du Moulin

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune d'Oberhausbergen a acquis du foncier entre la rue de la Paix et la rue du Moulin, à proximité directe du stade municipal. Le secteur est classé au PLU en zone à urbaniser à vocation d'équipement IAUE.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune souhaite valoriser ce foncier afin d'étendre le parc public existant, qui atteindrait une surface totale d'environ 1,6 ha.

La commune ayant acquis le foncier, il est d'abord proposé de supprimer l'emplacement réservé OBH62 à destination de la commune et dédié à l'aménagement d'un parc public.

Ensuite, il est proposé de reclasser le secteur à urbaniser à vocation d'équipements IAUE2 en zone urbanisée à vocation d'équipements UE3 afin de conforter sa vocation d'équipements.

Enfin, afin de garantir son caractère naturel, il est proposé d'inscrire un Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) sur l'emprise du parc.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour :

- supprimer l'ER OBH62 ;
- reclasser la zone IAUE2 en zone UE3 ;
- inscrire un EPCC sur l'emprise du parc.

Il est également proposé de modifier la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~OBH~~	~~62~~	~~Création et aménagement d'un parc public~~	~~Commune d'Oberhausbergen~~	~~68,00~~

**superficie donnée à titre indicatif*

187. Commune d'OBERHAUSBERGEN – Développement du site « AMRESO BETHEL » rue de la Victoire

a. Présentation - Explications – Justifications

Le site « AMRESO BETHEL » est une maison de santé accueillant environ 300 résidents et localisée au centre de la commune d'Oberhausbergen, à l'angle entre la rue du Moulin et la rue de la Victoire.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour augmenter sa capacité d'accueil et restructurer ses locaux, l'organisme a besoin d'étendre son bâtiment. Cela nécessite :

- l'aménagement d'un niveau supplémentaire sur une partie du bâtiment ;
- la réalisation d'une extension au Sud du site.

S'agissant d'un équipement d'intérêt public et collectif, et l'accès aux soins pour les habitants de l'Eurométropole de Strasbourg étant un enjeu fort, il paraît opportun de permettre l'extension du site.

Concernant l'aménagement d'un niveau supplémentaire :

L'emprise de la maison de santé est actuellement classée au PLU en zone urbaine à vocation d'équipements UE1 sans limite de hauteur. La règlementation du PLU actuel permet à l'organisme d'aménager un voire davantage de niveaux supplémentaires sur son bâtiment.

Cependant, afin de garantir la bonne insertion du site dans son environnement proche, il est proposé de règlementer la hauteur de la zone et de la fixer à 18 m hors-tout. Cette nouvelle

règlementation permettra à l'organisme d'aménager un étage supplémentaire, tout en garantissant l'insertion du site dans son environnement proche puisque les limites de hauteur des secteurs de zones localisés à proximité, sont comprises entre 12 m à l'égout de toiture et 15 m hors-tout.

Concernant l'aménagement d'un nouveau bâtiment :

Pour réaliser son projet, l'organisme a également besoin d'aménager une extension d'une emprise d'environ 600 m² au Sud-Est du site, à l'angle entre la rue de la Paix et la rue du Moulin.

L'emprise visée pour le futur bâtiment est actuellement en partie couverte par un parc destiné aux occupants du site. L'emprise du parc est inscrite au PLU en « Espace planté à conserver ou à créer » (EPCC), ce qui empêche la réalisation d'une extension. De fait, il est nécessaire d'ajuster l'emprise de l'EPCC pour permettre l'extension du bâtiment.

Afin de compenser cet ajustement et de garantir l'insertion paysagère du site actuel et de sa future extension, il est proposé d'étendre l'EPCC actuel vers l'Est et vers le Nord-Est du site. L'emprise actuelle de l'EPCC est d'environ 2 400 m², sa nouvelle emprise sera d'environ 3 500 m².

L'objectif est de garantir la conservation ou la mise en place d'une transition paysagère végétalisée sur toute la bordure Est du site, tout en permettant l'extension du bâtiment existant.

b. Traduction dans le PLU

Conformément à ce qui a été présenté ci-avant, il est proposé de compléter le règlement graphique du PLU pour :

- inscrire une hauteur de 18 mHT au sein de la zone UE1 ;
- ajuster l'emprise de l'EPCC au Sud-Est du site.

~~188. POINT SUPPRIME SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE - Commune de SCHILTIGHEIM – Création d'un centre de soins psychiatriques sur le site Neckermann, rue du Château d'Angleterre~~

189. POINT SUPPRIME ~~– Commune de SCHILTIGHEIM – Modification de l'emprise de l'ER SCH 95, rue Saint-Charles~~

190. Commune de SCHILTIGHEIM – Relocalisation de la maison de retraite de la Fondation Saint-Vincent de Paul, rue Saint Charles

a. Présentation – Explications – Justifications

La Fondation Saint-Vincent de Paul est située entre la rue Saint-Charles, au Sud du site de production Heineken, et la rue Jean Jaurès.



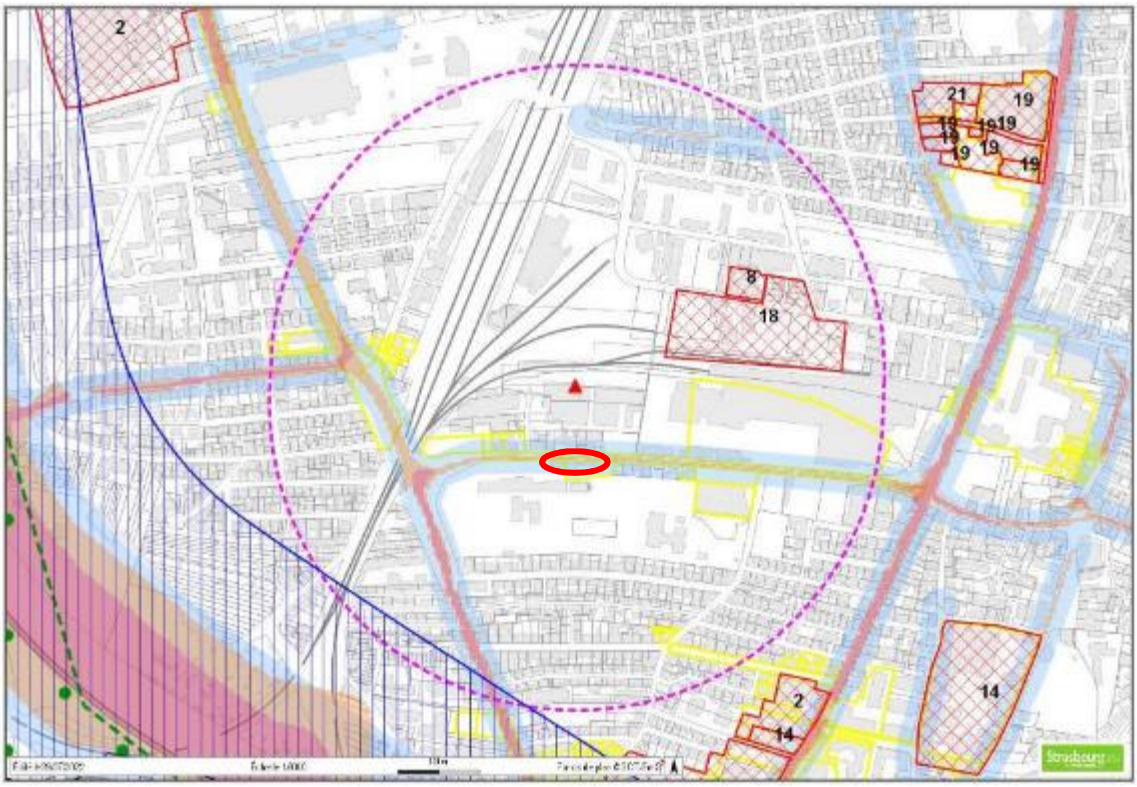
Localisation de la maison de retraite Saint-Charles à relocaliser, rue Saint Charles (Source : Eurométropole de Strasbourg)

La Fondation dispose d'un terrain assez conséquent, de plus de 5 ha avec des équipements destinés à la santé, la solidarité, la jeunesse et les personnes âgées :

- maison de retraite Saint-Charles ;
- centre d'accueil de demandeurs d'asile ;
- résidence sociale Saint-Charles ;
- maison d'enfants Louise de Marillac.

Néanmoins, étant donné sa proximité avec le site de production Heineken, la Fondation se voit impactée par le périmètre de sécurité dû à l'activité industrielle au Nord. L'entreprise Heineken a annoncé sa volonté de fermer son site de production historique à Schiltigheim fin 2025. Néanmoins, les périmètres de danger sont toujours là, et il ne peut être préjugé de l'avenir de ces cercles de danger.

La maison de retraite Saint-Charles, située rue Saint-Charles, se trouve à 150 m du centre du périmètre de sécurité.



Capture d'écran du périmètre de sécurité autour du site Heineken et localisation de la maison de retraite (Source : Plan vigilance de l'Eurométropole de Strasbourg)

L'enjeu pour la Fondation Vincent de Paul est donc de réduire les risques pour ses usagers, tant pour les résidents de la maison de retraite que pour les employés de l'équipement. Pour cela, la Fondation projette le déplacement de la maison de retraite plus au Sud, à l'angle entre la rue Jean Jaurès et la route du Général de Gaulle. Ce déplacement placerait la résidence à près de 300 m du centre du périmètre de sécurité.

La maison de retraite nouvellement construite permettrait de se positionner en dehors du périmètre « jaune » tel que défini dans la cartographie dans l'annexe 4 du Porter à connaissance « Risques technologiques » concernant la société Heineken à Schiltigheim (décembre 2014), et ainsi de potentiellement réduire la vulnérabilité du site.

Néanmoins, la zone ciblée pour la relocalisation serait toujours contrainte par des enjeux liés à la qualité de l'air (secteur inscrit en secteur de surveillance aux abords des axes routiers au règlement graphique - plan vigilance). Les maisons de retraite étant considérées comme des établissements accueillant des populations sensibles au titre de la qualité de l'air (voir lexique du règlement écrit du PLU), le porteur de projet devra prendre en compte les enjeux liés à la qualité de l'air dans le projet en terme d'aménagement global et en ce qui concerne la conception des bâtiments (article 2 des dispositions applicables à toutes les zones).

Par ailleurs, devra être pris en compte l'article 15 alinéa 9 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

Le projet de relocalisation de la maison de retraite de la Fondation se retrouverait néanmoins bloqué, dû à l'emplacement réservé SCH148 se situant actuellement au Nord de la rue Jean

Jaurès pour l'aménagement d'un cheminement doux piétons-cycles entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim.
Ainsi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé SCH148.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'emplacement réservé SCH148 est supprimé. La liste des emplacements réservés est modifiée :

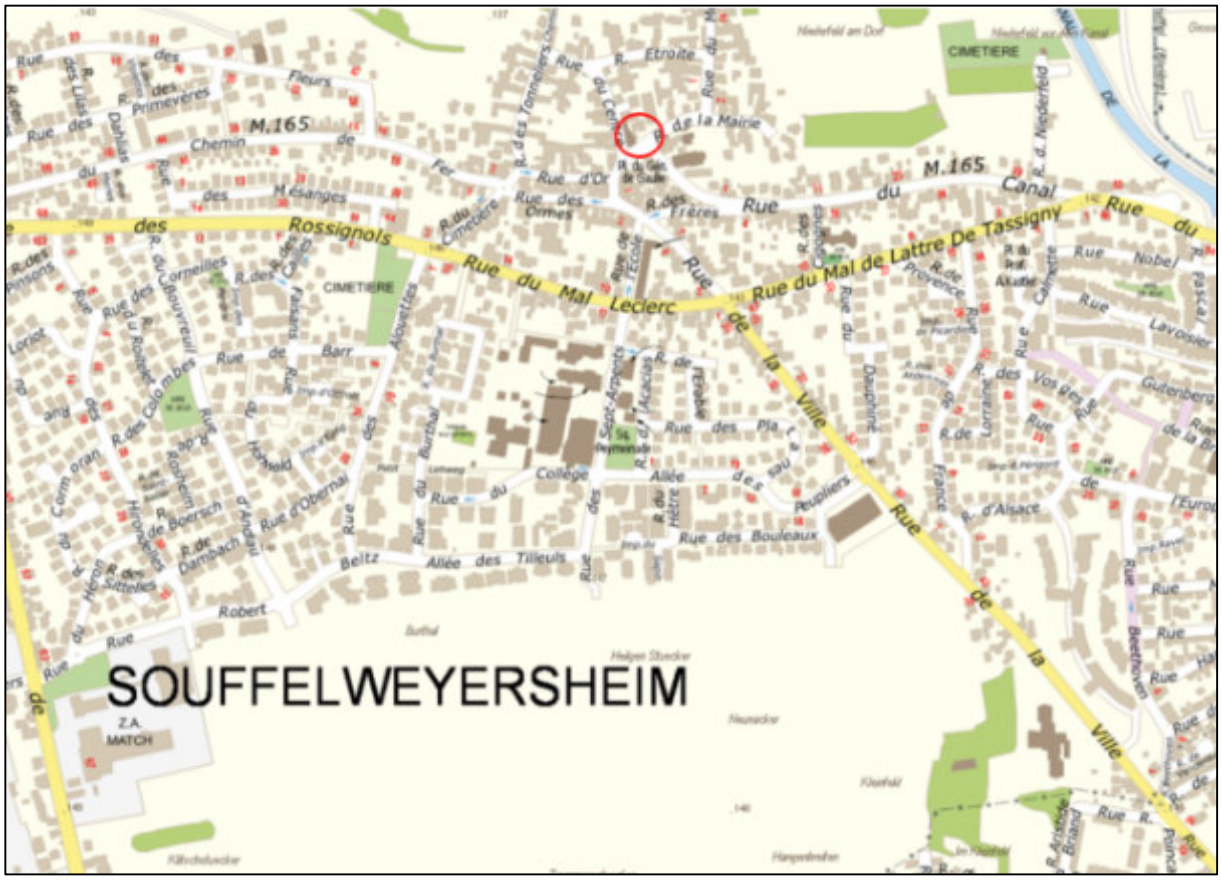
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~SCH~~	~~148~~	~~Aménagement d'un cheminement modes actifs (piétons/cycles) entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim Largeur d'emprise 5 mètres.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~21,80~~

**superficie donnée à titre indicatif*

191. Commune de SOUFFELWEYERSHEIM – Extension du bâtiment de la mairie

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Souffelweyersheim a un projet de restructuration et d'extension du bâtiment qui accueille les services de la mairie. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine mixte à dominante d'habitat UAA1.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

La commune s'est déjà rapprochée du Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) d'Alsace pour l'accompagner dans ce projet.

L'emprise actuelle du bâtiment n'est pas suffisante pour répondre aux besoins de la commune. Afin de permettre son extension, la commune souhaite pouvoir acquérir la parcelle localisée à côté de la mairie, à l'Est.

Il est ainsi proposé d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la parcelle en question, dédié à l'extension de la mairie.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :
- modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'emplacement réservé SOU27 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
SOU	26	Création d'une liaison piétons-cycles entre la route de Brumath et la rue du Loriot	Eurométropole de Strasbourg	1,71
SOU	27	Extension de la mairie	Commune de Souffelweyersheim	7,83

**superficie donnée à titre indicatif*

192. Communes de SCHILTIGHEIM et de STRASBOURG – Quartier de Cronenbourg – Pérennisation d'un équipement cultuel, entre la route de Hausbergen et la rue de Hochfelden

a. Présentation – Explications – Justifications

Le quartier de Hautepierre bénéficie d'un Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Le programme de ce NPNRU, approuvé le 27 mars 2020, prévoit notamment une évolution du tracé des voiries sur la zone entre la rue de Hochfelden et la rue de Hausbergen.
Ce plan prévoit de relier la rue de Hochfelden à la rue Becquerel en prolongeant la rue Marie-Jeanne de Lalande.

Cet axe rénové accueillera le passage de la ligne de bus CTS 50 et facilitera le transit vers l'Espace européen de l'entreprise.

L'avantage induit de ce nouveau traçé et de la levée des emplacements réservés, est une optimisation du foncier utilisé, permettant :

- La perennisation souhaitée par la ville de Strasbourg d'un lieu cultuel dans le quartier Cronenbourg ;
- La préservation d'un massif boisé sur le quartier Cronenbourg, au Nord de la mosquée.



Image satellite – localisation du massif boisé et de la mosquée
(Source : Google Maps)

Il est d'ores et déjà préconisé une architecture de qualité afin de valoriser tant la pratique des fidèles que le quartier où l'équipement sera implanté.



Plan de localisation et zonage du PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique ;
- la liste des emplacements réservés.

Commune / Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
~~CRO~~	~~1~~	~~Création du prolongement de la rue de Hochfelden jusqu'à la limite communale de Schiltigheim. Cette opération comporte une piste cyclable ainsi que des aménagements paysagers.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~80,38~~
~~SCH~~	~~85~~	~~Création d'une voirie de prolongement de la rue de Hochfelden jusqu'à la rue de Hausbergen.~~	~~Eurométropole de Strasbourg~~	~~63,32~~
~~SCH~~	~~86~~	~~Aménagement d'un espace vert accessible par une liaison piétons-cycles depuis la rue du Charme.~~	~~Commune de Schiltigheim~~	~~30,08~~
CRO	12	Création d'une voirie avec transport en commun le long de la rue Marie-Jeanne de Lalande et la rue Paracelse	Eurométropole de Strasbourg	50,88
SCH	154	Création d'une voirie avec transport en commun reliant la rue Paracelse et la route de Hausbergen	Eurométropole de Strasbourg	52,56

**superficie donnée à titre indicatif*

193. Commune de STRASBOURG – Quartier Centre – Relocalisation des crèches des Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS)

a. Présentation - Explications - Justifications

Présentation du contexte

L'évolution du PLU porte sur le site de l'hôpital civil à Strasbourg pour permettre la réalisation de crèches. Le projet vise à regrouper les deux crèches existantes au sein du site sur un lieu unique, situé à l'entrée Est de l'hôpital civil.

Le projet est porté par les Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS). Les HUS constituent un acteur public majeur pour le territoire, ainsi que le 1er employeur de la région en Alsace (12 000 personnes).

Les HUS sont un ensemble de 7 sites (600 000 m²) avec une capacité d'accueil de 2 800 lits.

Les 7 sites :

- l'hôpital civil, site historique et moderne avec la réalisation du Nouvel hôpital civil (NHC) en 2007 ;
- l'hôpital de Hautepierre, réalisé en 1979 ;
- le Centre médico-chirurgical et obstétrique (CMCO), à Schiltigheim ;
- le Centre psychothérapique pour enfants et adolescents, à l'Elsau ;
- le pôle logistique, le centre archives et la blanchisserie.

Classés parmi les premiers Centres hospitaliers et universitaires (CHU) français, les HUS sont reconnus pour la qualité des soins prodigués, l'excellence de leur niveau en recherche clinique et innovation, et leur positionnement de leader dans la formation initiale ou continue des professionnels de santé en Alsace.

Le CHU de Strasbourg est un hôpital de secteur appelé à assurer les soins courants à la population de Strasbourg et de ses environs (Bas-Rhin, Haut-Rhin, Alsace). Le CHU de Strasbourg est aussi hôpital d'appel : compte-tenu de son équipement de pointe et de son caractère universitaire, il est destiné à recevoir les malades de secteurs géographiques éloignés (région Grand Est, voire plus lointains) que les Centres hospitaliers généraux, non dotés des mêmes équipements, ne peuvent prendre en charge.

Le caractère universitaire des CHU se traduit par l'accueil au sein de ses hôpitaux de personnels en cours de formation (médecins, infirmiers, aides-soignants …) mais également d'enseignants (les professeurs de médecine, formateurs en soins infirmiers …).

Dans le cadre du plan Ségur de la Santé, les HUS lancent un nouveau schéma directeur immobilier multi-site.

Ce schéma directeur a pour objectif de :

- moderniser les sites anciens, dont le site de Hautepierre ;
- rationnaliser et regrouper certains services médicaux (dont les services de psychiatrie, médecine interne, gériatrie, réanimation et soins critiques) ;
- s'inscrire dans une démarche de développement durable, d'économie des énergies et de mise en conformité réglementaire.

Une opération prioritaire d'ores et déjà retenue est la relocalisation du service de pédopsychiatrie, implanté aujourd'hui à l'Elsau.

Peu adapté, le site actuel présente les inconvénients suivants :

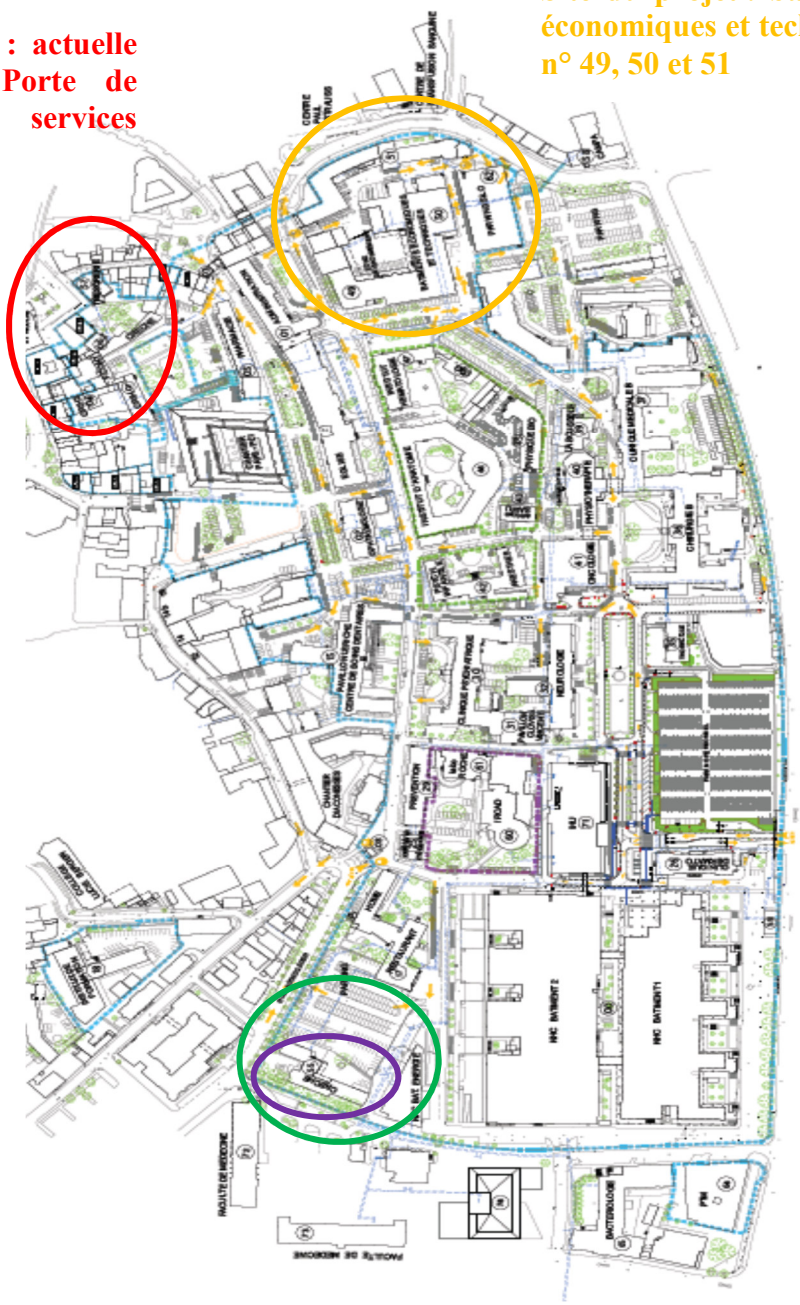
- éloignement par rapport à la psychiatrie adulte présente sur le site de l'hôpital civil et par rapport aux autres activités du CHU ;
- vétusté des locaux.

Au regard de ce constat, son opération de relocalisation au sein du site de l'hôpital civil est une des opérations prioritaires du Schéma directeur. Elle a été retenue dans le cadre du Ségur de la Santé et fait l'objet de financements de l'Etat.

Le site de l'hôpital civil comporte deux crèches, situées rue Kirschleger et Porte de l'Hôpital. Après analyse de plusieurs hypothèses d'implantation, le site de la rue Kirschleger a vocation à accueillir le service pédopsychiatrique. Le site localisé Porte de l'Hôpital est destiné à évoluer et/ou à être cédé pour réduire le patrimoine des HUS.

Site du projet : bâtiments économiques et techniques n° 49, 50 et 51

Site Nord – Est : actuelle crèche de la Porte de l'Hôpital et services administratifs



Actuelle crèche

Site Nord-Ouest :

1. **Projet pédopsychiatrie**
2. **Réserve foncière projet**

Présentation des enjeux du projet de relocalisation des crèches

Outre l'intérêt de relocalisation du service pédopsychiatrique, la relocalisation des crèches répond à plusieurs enjeux.

C'est un service crèches nécessaire au fonctionnement du service public de santé des HUS dans le sens où :

- il s'agit d'une offre de garde pour 108 à 120 jeunes enfants des salariés, soit un objectif de création de places supplémentaires selon les possibilités du futur bâtiment ;
- au regard des horaires de travail des salariés, le service de garde est situé à proximité de leur lieu de travail, avec une ouverture 7 jours sur 7, dont une partie des places est en horaires atypiques (7h à 21h30).

De plus, il s'agit d'une réelle politique d'attractivité du personnel hospitalier, avec forte subvention de l'employeur. Les nouveaux locaux plus adaptés, tant aux besoins des enfants qu'à ceux du personnel de puériculture doivent également faciliter les recrutements de personnels.

Il s'agit, en outre, de contribuer à la politique d'égalité homme/femme par l'offre de places en crèche. Ce sont 20 % des places qui sont ouvertes à des usagers hors HUS.

Le projet s'inscrit dans un programme de réhabilitation de bâtiments à valeur patrimoniale des HUS, avec des objectifs en matière de performance thermique et de recours aux énergies renouvelables.

Le choix du site de relocalisation de la crèche

Ce choix porte sur les bâtiments économiques et techniques (PGIL). Ils sont situés à l'entrée Est du site de l'hôpital civil, à la porte dite « Economat », proche de la ville, avec une desserte aisée (bus, tram, vélo et parking silo).

Les bâtiments économiques et techniques forment, avec le bâtiment principal et historique un ensemble tertiaire important à conforter, ce en complémentarité des pôles médicaux, implantés plus à l'Ouest.

D'une surface de 20 000 m², les bâtiments économiques et techniques constituent l'ancien cœur logistique et technique de l'hôpital civil.

Depuis la création, en 2010 à Koenigshoffen, d'un pôle logistique centralisé pour l'ensemble des sites des HUS, se dégage un potentiel de surfaces libres (5 000 m²) pour accueillir :

- en rez-de-chaussée, le projet des crèches et le réaménagement des ateliers techniques existants ;
- en étage, les besoins tertiaires des HUS en compléments des services techniques existants.

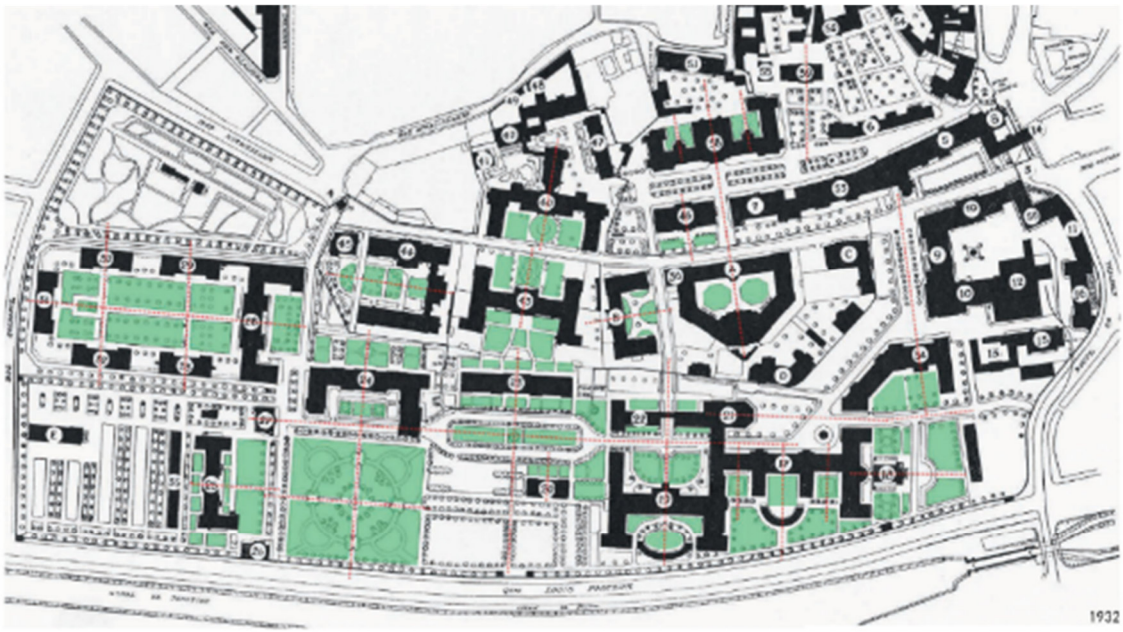
Le projet des bâtiments économiques et techniques s'inscrit dans le site historique de l'hôpital civil et poursuit la valorisation de son patrimoine architectural et paysagé. Cette dernière a déjà

été engagée par la réhabilitation de la clinique dentaire, réalisée par l'Eurométropole de Strasbourg ou de la clinique ORL réalisée dans le cadre du projet Nextmed par la SERS.

Le plan d'aménagement du site de l'hôpital civil s'inscrit dans un objectif d'allier mise en valeur du patrimoine historique, des espaces végétalisés existants ou à créer et architecture contemporaine dans le respect de la structure originelle de l'hôpital civil.

Ainsi, le bâtiment PGIL, fait actuellement l'objet d'une étude de programmation avec la définition d'une charte programmatique, architecturale et paysagère à l'échelle des bâtiments économiques et techniques (en lien avec un architecte du patrimoine).

Le choix du site a également tenu compte des besoins en matière de fonctionnement souhaités pour la crèche.



« L'ensemble urbain se développe le long d'une promenade, associant la diversité des corps de bâtiment, laissant découvrir des cours privées, et déployant une promenade à travers des places parallèles à des jardins ou des cours structurées par les formes bâties. Le caractère uniforme de l'ensemble procure une image d'un calme et d'une harmonie extraordinaire »
journal «Der Profanbau» 1 1911

Le schéma directeur développé par les frère Bonatz met en scène des bâtiments «pavillonnaires» dans un grand parc. Ces pavillons s'articulent harmonieusement sur une trame quasi-orthogonale : c'est le vide contenu, tantôt cour, tantôt jardin, qui ordonne l'ensemble.
Les façades symétriques et ordonnées répondent au dessin du vide auquel elles s'adressent.

Les espaces publics sont pensés comme des morceaux d'architecture dans lesquels les murets, haies ou autres alignements d'arbres créent des sous-espaces. L'utilisation de matériaux homogènes (socles et cadres de fenêtres en pierre, enduits colorés, toitures en cuivre et tuiles, ...) participent à l'harmonie de l'ensemble

Les bâtiments économiques et techniques offrent des espaces extérieurs. Les crèches actuelles en sont dotées, avec un réel usage. Les enfants y ont accès en toute saison et peuvent y manger et dormir à partir du printemps.

Par ailleurs, les horaires d'arrivée, de départ ainsi que l'encadrement en nombre d'adulte par enfant ne permet pas ou peu de sortie de la crèche : les espaces extérieurs de jardin et cour permettent alors d'augmenter la surface des unités de vie où les enfants peuvent être accueillis plus de 10 h par jour.

Suivant les prescriptions de la Protection maternelle et infantile (PMI*)*, l'implantation de crèche est à privilégier de plain-pied. C'est donc un linéaire important qui est recherché pour la réalisation de 2 crèches accueillant 108 à 120 enfants.

Enfin, la structure du bâtiment, en poteaux-poutres au rez-de-chaussée, est particulièrement adaptée à la réalisation de grands espaces de vie pour les enfants.

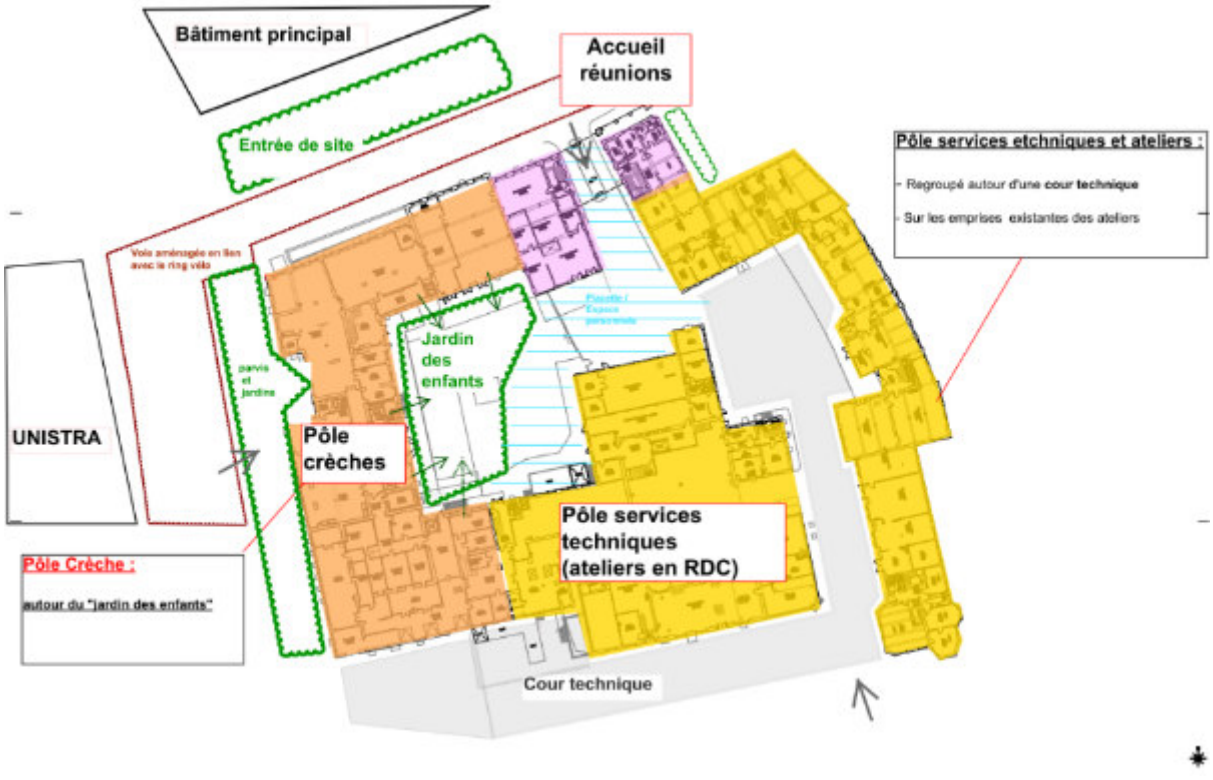
D'autres sites ont été étudiés et n'ont pas été retenus :

- dans le secteur Nord-Ouest, en construction neuve. Le site a été abandonné de manière à donner la priorité à la réhabilitation de surfaces inoccupées existantes, en cohérence avec les principes d'urbanisme circulaire ;
- dans le bâtiment Ancienne Oncologie. Le projet a été abandonné, au regard des enjeux de santé environnementale (découverte d'anciennes activités radioactives en cours de curage).

Description du projet de rénovation des bâtiments économiques et techniques

Selon un premier principe d'aménagement d'ensemble, le projet s'organise autour de trois vocations distinctes en rez-de-chaussée :

- une cour logistique desservant les ateliers existants rénovés (en jaune), avec un accès dédié rue de la Porte de l'Hôpital (accès existant) ;
- un espace crèche (en orange) avec une cour des enfants en son centre, plus à l'Ouest ;
- un espace tampon, de type placette pour marquer la fonction accueil et une centralité de l'ensemble immobilier.



La voirie située à l'Ouest du projet est réaménagée pour créer également un parvis et un dépose-minute véhicules et vélos.

À terme, les étages seront progressivement réhabilités pour réorganiser/accueillir des espaces tertiaires innovants.

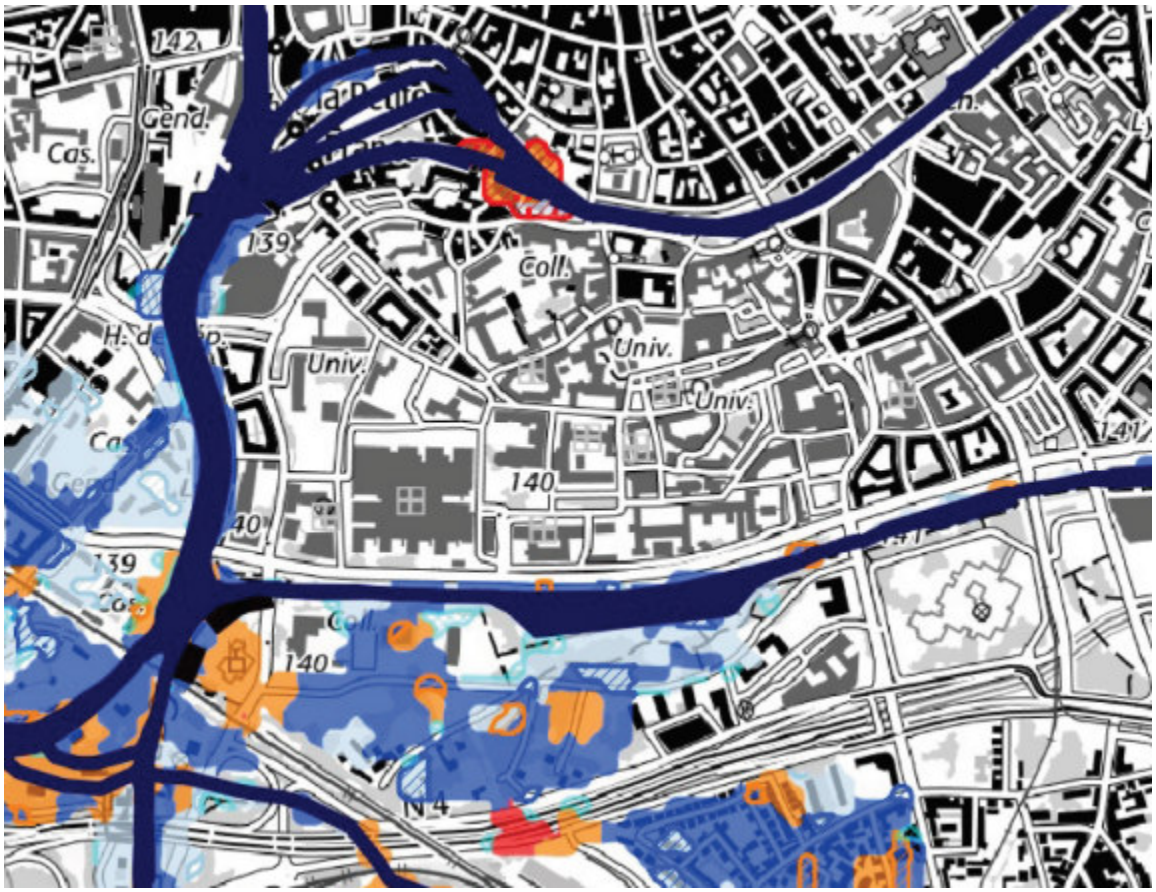
Prise en compte des enjeux environnementaux

Sécurité publique :

Au regard du Plan de prévention des risques inondations (PPRI) de l'Eurométropole de Strasbourg, selon les 3 cartographies annexées à l'arrêté préfectoral du Bas Rhin du 20 avril 2018, la zone de projet se situe en dehors de toute zone d'aléas :

- d'aléas des inondations par débordement de cours d'eau (davantage repéré hors hôpital civil, au Sud de l'Ill, selon un niveau moyen d'aléa moyen) ;
- d'aléas inondation par remontée de la nappe phréatique – débordante (davantage repéré en bordure Sud du site de l'hôpital civil - sur les secteurs du NHC et de stationnement central attenant).

La profondeur de la nappe phréatique est identifiée de 1 à 5 m.



Extrait du PPRI – carte du zonage réglementaire - Inondation par débordement de cours d'eau

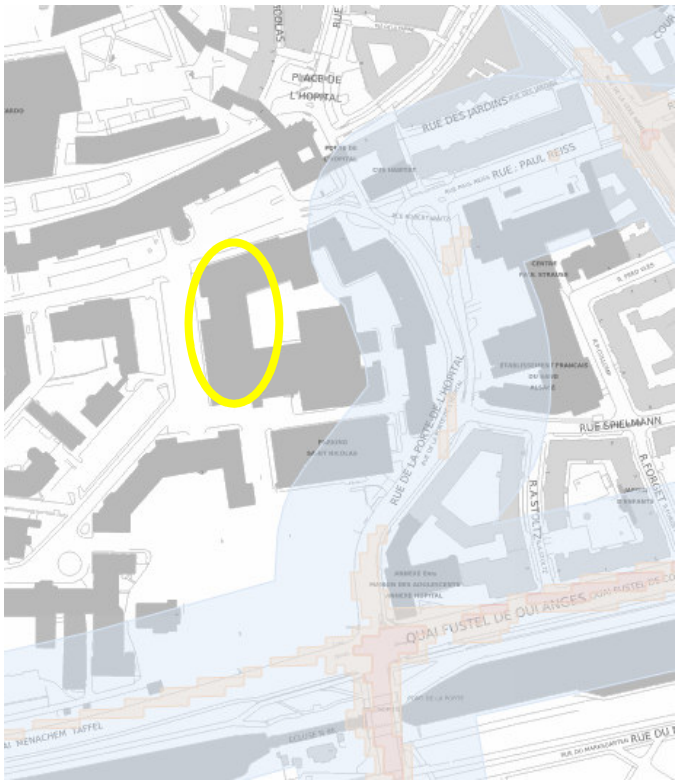


Extrait du PPRI – carte des aléas d'inondation par remontée de nappe

Les HUS ont fait part de l'existence d'une galerie technique reliant les différents bâtiments au niveau du sous-sol. Cette dernière devra respecter les dispositions du PLU en matière d'entretien de manière à prévenir tout risque éventuel d'effondrement.

Santé environnementale :

Au regard de la qualité de l'air, le bâtiment destiné à accueillir les enfants en bas âge se situe en dehors des zones de dépassement réglementaire et potentiel et de la zone de surveillance inscrite au plan de vigilance du PLU.



Extrait du plan vigilance : localisation du projet par rapport aux zones de surveillance et de dépassement de la qualité de l'air

La crèche sera créée dans la partie Ouest du bâtiment existant, partie la plus éloignée de la rue de la Porte de l'Hôpital classée en secteur de surveillance aux abords des axes routiers.

L'ensemble du périmètre de l'hôpital civil est cependant concerné par le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) adopté par arrêté préfectoral du 4 juin 2014.

La configuration des bâtiments techniques et économiques, en escargot, présente un caractère fermé pour se protéger du bruit et des polluants atmosphériques. Les bâtiments limitrophes constituent un masque supplémentaire par rapport aux axes de circulation. En ce sens, aucune cour, ni unité de vie n'est réalisée du côté du parking Saint-Nicolas.

De même, les prises d'air du système de ventilation seront implantées sur les façades situées dans la cour centrale/fermée. Enfin, le projet de crèche fera l'objet d'un traitement de la qualité de l'air intérieur de par les cibles environnementales recherchées.

Concernant les enjeux de santé liés à la qualité des sols et sous-sols

Une première étude historique a été réalisée dès 2013 pour déterminer les occupations successives des locaux afin d'identifier un éventuel risque de pollution du sol. L'emprise dédiée à la crèche, à l'extrême Ouest des bâtiments 49 et 50, a été définie comme hors zone sensible.

L'implantation de la crèche est réalisée en rez-de-chaussée d'un bâtiment doté d'un niveau sous-sol, équivalent à un vide sanitaire tel que le nécessiterait l'annexe 3 de la circulaire 2007.

Ce sous-sol aura une fonction de locaux techniques et stockage (des bâtiments techniques et de la crèche). En aucun cas, le public accueilli à la crèche y aura accès. Seul le personnel de la crèche y accèdera occasionnellement.

De plus, des études de sols complémentaires ont été engagées au printemps 2022 pour vérifier la compatibilité du sol et du sous-sol avec l'usage projeté et notamment l'accueil de jeunes enfants, dès la procédure de modification du PLU.

Les premières analyses permettent d'aboutir aux conclusions techniques suivantes :

Au droit des Hôpitaux universitaires de Strasbourg, le projet de relocalisation de la crèche se porte sur les bâtiments économiques et techniques à l'entrée Est du site de l'hôpital civil.
Ce site a accueilli les anciennes cuisines des hôpitaux et la lingerie/buanderie en partie Nord du bâtiment. Ce bâtiment comporte un sous-sol qui accueille actuellement des chambres froides et divers stockages. Une pollution des sols en hydrocarbures créant un panache dans les gaz du sol a été mise en évidence en deux endroits dans le sous-sol. Les sols de surface présentent des impacts en métaux lourds.

Une première étude environnementale a été menée en juillet 2022 (Diagnostic environnemental – Socotec réf EK2L1/22/435, daté du 12/07/2022). Celle-ci concluait sur la nécessité de réaliser des études complémentaires afin de vérifier la compatibilité sanitaire des milieux avec le projet de crèche. Un diagnostic complémentaire comprenant une Évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ainsi qu'un plan de gestion, a donc été effectué en septembre 2022 (Diagnostic complémentaire – Plan de gestion – Socotec réf EK2L1/22/591-1, daté du 25/11/2022).
Ces études complémentaires mettent en évidence une compatibilité entre les teneurs mesurées et les usages projetés, sous condition toutefois de respecter certaines dispositions constructives et préconisations, conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.
Les restrictions d'usage des sols suivantes s'appliqueront au droit du secteur, permettant ainsi de garantir à la fois le respect des dispositions constructives préconisées par les études complémentaires dans le cadre du projet de crèche, mais aussi la compatibilité sanitaire du secteur avec tout autre projet d'aménagement :

- sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement au droit des zones de pollution du site ;
  - les constructions à usage d'habitat ;
- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendu nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution. (à confirmer car le diagnostic complémentaire évoque l'interdiction d'usage des Eaux souterraines (ESO)) ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ;

Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
    - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;
    - la culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
    - la plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place ;
- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
    - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
    - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériaux anti-contaminants destinés à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Dans ce cadre, l'ensemble du site sera concerné par ces restrictions d'usage (RU) n° 41 et n°8 des sols, inscrites au plan de vigilance du règlement graphique et traduites dans le tableau synoptique des restrictions d'usage applicables à toutes les zones figurant au règlement écrit du PLU.

Obligations en termes de performance énergétiques et environnementales :

L'opération crèche représente environ 2 245 m² de surface de plancher. L'opération s'inscrit à long terme dans la réhabilitation totale des bâtiments économiques et techniques.

Ainsi, conformément aux opérations supérieures à 3 500 m², et conformément aux dispositions applicables dans la zone verte repérée au « règlement graphique – plan de vigilance – réseau de chaleur », la crèche sera raccordée au chauffage urbain, système collectif de distribution du chaud, bien que cette opération ne soit pas soumise à la Règlementation thermique (RT) globale existante. Les HUS représentent d'ailleurs 50 % des clients du concessionnaire de chauffage urbain. La crèche ne sera pas rafraichie sauf avis contraire de l'étude thermique des locaux, et sauf la nuit, en ventilation naturelle.

Le coefficient de biotope fixé à 10 % en zone UD1 s'applique pour toute extension ou annexe supérieure à 25 m². L'opération réalisée à surface constante n'est pas concernée. Cependant, la végétalisation et perméabilité des espaces de cour pour les enfants seront recherchées. Et la situation actuelle sera améliorée. Des plantations d'arbres pourront être réalisées à l'échelle de l'opération globale.

La production d'énergie solaire s'applique pour les bâtiments soumis à la règlementation thermique globale et construits après 1948. L'opération n'est pas concernée. La réalisation de

280 m² de panneaux solaires auraient par ailleurs été peu compatibles avec les objectifs patrimoniaux de rénovation à terme.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments transmis concernant la qualité des sols et des sous-sols, il est proposé de modifier la restriction d'usage (RU) pour permettre la création d'une crèche sur la moitié Ouest des bâtiments économiques et techniques.

L'évolution de la restriction dans la présente modification est conditionnée aux compléments d'études attendus à l'automne 2022, pour vérifier la compatibilité du projet avec la qualité des sol et sous-sol.

194. Commune de STRASBOURG – Quartier de Cronenbourg – Implantation de terrains familiaux pour les gens du voyage sur le site des Ducs d'Alsace

a. Présentation – Explications – Justifications

Dans le cadre du schéma départemental d'accueil élaboré dans les conditions fixées par l'article 1er de la loi du 5 juillet 2000, l'Eurométropole de Strasbourg est compétente pour l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs « tels que définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ».
C'est la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté qui a précisé les contours de cette compétence.
Cela signifie en clair que la réalisation et la gestion, non seulement des aires permanentes d'accueil mais également des aires de grand passage et des terrains familiaux locatifs, incombent à l'Eurométropole de Strasbourg.
Selon la loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (juillet 2000) que précise notamment le décret du 26 décembre 2019 « les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé ».

Dans ce contexte, l'Eurométropole de Strasbourg a fait des recherches de sites potentiels pour les terrains familiaux et a ciblé les terrains situés rue des Ducs entre la route M351, la ligne de chemin de fer et la rue Arthur Rimbaud.

Le site correspond aux critères d'accessibilités, de superficie et de disponibilité exigés pour ce type d'occupation. Vu que le site présente des remblais pollués, la collectivité devra mener des travaux de dépollution et de recouvrement du terrain.

Le zonage actuel est en zone d'équipement public ou d'intérêt collectif qui ne peuvent autoriser des terrains familiaux car ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété.

Des études préalables ont été réalisées pour vérifier la compatibilité du sol et du sous-sol avec les usages projetés. Les conclusions techniques sont les suivantes :

Suite à l'examen de l'étude effectuée (étude de juillet 2022 : Étude historique, documentaire et de vulnérabilité – Antea n° A118096/A), il n'y a pas besoin pour le futur projet d'hébergement d'urgence et d'habitat intercalaire sur la parcelle concernée par l'indice de restriction d'usage n° 15 de modifier les restrictions en place.
Préalablement à tout aménagement, les sources de pollutions concentrées devront être maîtrisées conformément aux préconisations de la méthodologie nationale d'avril 2017 du Ministère en charge de l'Environnement.

Les restrictions d'usage suivantes ont été maintenues pour ce site :

- Sont interdits :
  - l'infiltration de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risques pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site ;

- sont admis :
  - la réalisation de forage, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site, à condition d'être réservé à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
  - les aménagements et installations à condition que les sols en place soient recouverts par :
    - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
    - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers ;

    Un géotextile ou d'un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement ;
  - tout projet d'intervention remettant en cause les conditions de confinement des sols, ainsi que tout projet de changement de destination ou toute modification d'utilisation de la nappe, à condition de vérifier l'absence de risques pour la santé et l'environnement ;

- les canalisations souterraines d'apport en eau potable devront passer de façon privilégiée :
  - en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
  - dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées ou, à défaut, réalisées en matériaux anti-contaminants destinés à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques ;
  - La culture de légumes, fruits et baies, que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site ;
  - La plantation d'arbres fruitiers que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire de chaque espèce, et de dimensions minimales de 2x2x2 m. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

Au droit du reste du secteur, la gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.
La mise en place d'un indice de restriction d'usage n'est pas adaptée aux secteurs du reste de ce projet.

Afin d'autoriser ces terrains familiaux sur ce site, la collectivité souhaite introduire une disposition particulière pour l'autoriser à cet endroit.



Plan de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)



Extrait du PLU et photo aérienne
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de ce qui a été exposé ci-dessus, les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- règlement écrit, chapitre VIII, article 2 ;
- règlement graphique : évolution des restrictions d'usage en cohérence avec les expertises menées.

195. Commune de STRASBOURG – Quartier de l'Esplanade – Régularisation de la zone sportive du gymnase Louvois en zone d'équipements

a. Présentation – Explications – Justifications

Le gymnase de Louvois accueille le centre sportif de l'Esplanade où se pratiquent des sports en intérieur de la salle et dans le complexe sportif extérieur attenant.

Dans sa situation réglementaire actuelle, il comporte une zone sportive extérieure qui ne se situe pas en zone d'équipements. La collectivité souhaite régulariser l'inscription réglementaire de cet équipement de quartier et l'inclure dans la zone d'équipements.



Plan de localisation et Plan PLUi
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Les évolutions des pièces du PLU concernées sont les suivantes :

- le règlement graphique : extension de la zone d'équipement autour du gymnase Louvois afin d'inclure le complexe sportif extérieur, (régularisation d'une situation de fait) – zone UE1a.

A noter que l'équipement sportif est compris dans le périmètre de la Ceinture verte.

196. Commune de STRASBOURG – Quartier de Koenigshoffen - Création d'un équipement public d'intérêt collectif et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains

a. Présentation - Explications - Justifications

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent aménager un espace public et/ou un équipement d'intérêt collectif au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains dans le quartier de Koenigshoffen.


Koenigshoffen
Route
Rue
Comtes
Romains
Petites
Fermes
Chemin du Cuivre
Rue de Géroldseck
Rue R. Kurnagel
COMPLEXE SPORTIF DE L'A.S.P.T.T.
CIMETIERE ST. GALL
Rue du Donon
Rue de Koenig
Rue de l'Abbé
Rue du Schirmeck
PARC EUGENE IMBS
Rue du Tournois
Rue des Brasseurs
Rue des Maiteurs
Rue de la Garance
Allée du Sommerhof
Rue du Welschbruch
Rue de la Perrière
Rue des Aulnes
Chemin Long
Rue Virgile
Rue Aurélie
Rue Trajan
Rue Gratien
Rue Valérien
Rue Gallien
Rue Cicéron
Rue Live
Rue Ovide
Rue Julien
Rue Jean
Rue Hebert
Rue Saint-Joseph
Rue Gerlinde
Rue du Vieux Chemin
Rue de l'Ehnenbreit
Rue de la Perrière
Rue des Aulnes
Rue du Marais Saint Guy
Rue de la Source Jaune
Rue du Chemin de Fer
Rue de la Carrière
Rue du Cimetière
Rue de la Source
Rue de la Forêt
Rue de la Fermes
Rue de la Chapelle
Rue de la Rue
Rue de la Rue
Rue de la Rue

Pour répondre à cette demande, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé, au bénéfice de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, destiné à l'aménagement d'un espace public et/ou d'un équipement d'intérêt collectif.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour inscrire l'emplacement réservé KOE32. Il est également proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
KOE	31	Création d'une liaison piétons-cycles permettant de relier la route des Romains aux berges du Muhlbach	Eurométropole de Strasbourg	4,49
KOE	32	Création d'un équipement public et/ou d'un espace public au croisement entre l'allée des Comtes et la route des Romains	Eurométropole de Strasbourg	14,13

***** *superficie donnée à titre indicatif*

197. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Meinau – Confortement de la vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics au Nord de la Plaine des Bouchers

a. Présentation - Explications - Justifications

La Plaine des Bouchers correspond à la seconde zone d'activités de la Ville de Strasbourg après la zone d'activités du Port Autonome.

Créée en 1911, elle constitue la plus ancienne zone d'activités de Strasbourg. Elle regroupe aujourd'hui, sur 167 ha, 8 000 entreprises pour plus de 500 entreprises. Les ¾ des emplois se trouvent dans des entreprises de moins de 10 salariés.



Plan de la partie Nord de la Plaine des Bouchers
Identifié en rouge le pôle d'équipements de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg

L'extrémité Nord-Ouest de la Plaine des Bouchers est occupée, en majeure partie, par des équipements publics de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle concentre par exemple, les ateliers techniques métropolitains, la déchetterie de la Meinau ainsi qu'un espace de restauration destiné aux agents de la collectivité. Ces équipements sont nécessaires au fonctionnement des services publics. Le PLU garantit leur pérennité au regard d'un zonage UE, à vocation d'équipements publics.

Néanmoins la partie Sud de l'emprise, également support d'équipements, est inscrite en zone UXb2. La zone UXb2 est principalement destinée aux activités artisanales et industrielles. La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaite pérenniser ces emprises comme étant dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

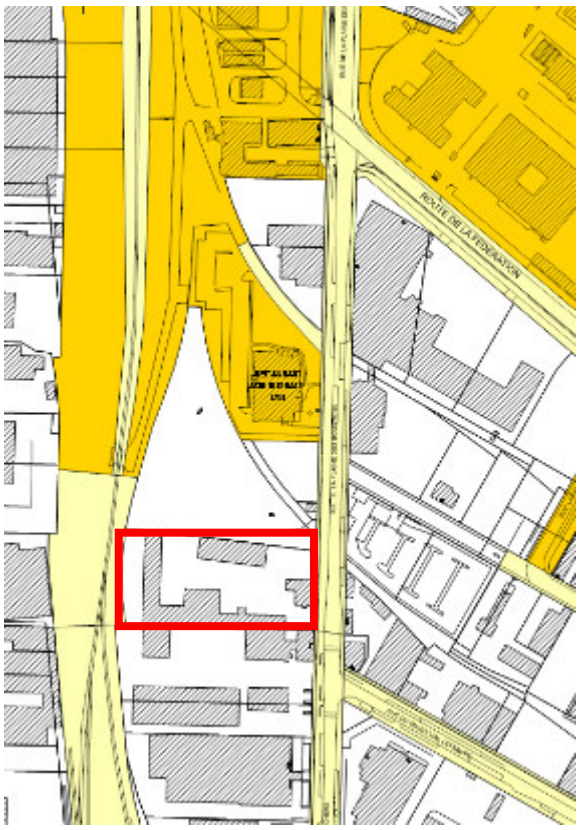
Ainsi, il est proposé d'harmoniser le classement sur ces espaces et de classer l'ensemble de ce pôle d'équipements en zone UE1.

La zone UE1 est étendue vers le Sud pour intégrer le restaurant de la collectivité ainsi que le foncier attenant plus à l'Est, qui préfigure le site de projet de la plaine festive, sur les terrains de la collectivité.

En limite Sud de la zone UE1 étendue, un foncier privé est actuellement en friche. Situé au niveau du 72 rue de la Plaine des Bouchers, il constitue un espace à l'interface entre le foncier public et la rue de la Plaine des Bouchers.

Le site est actuellement vacant, aucune activité économique n'y s'est développée. Sa localisation en fait un foncier stratégique, en lien avec les enjeux de liaisons douces, d'accessibilité à la future plaine festive.

Par ailleurs, sa localisation en bordure Nord de la zone d'activité économique, ainsi qu'à proximité du carrefour entre la rue de la Plaine des Bouchers et la rue du Maréchal Lefebvre induit un potentiel pour participer à la restructuration et à la modernisation de la Plaine des Bouchers.



Présentation de la maîtrise foncière Ville et Eurométropole de Strasbourg
En rouge, la parcelle sise 72 rue de la Plaine des Bouchers

Le devenir du site privé doit prendre en compte ces enjeux et s'inscrire dans une vision globale du secteur élargi au Nord de la Plaine des Bouchers.

Ainsi, il est proposé d'inscrire sur cette parcelle une servitude d'urbanisme dans l'attente d'un Projet d'aménagement global (PAG).

Cette servitude inscrite au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme gèle la constructibilité des terrains pendant une durée maximale de 5 ans à partir de la date d'approbation de la présente modification.

Cet outil est présenté plus en détail au sein de la partie « Partie Paysage et cadre de vie - Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global ».

Il est proposé de se limiter à ce foncier non occupé et de ne pas instaurer de servitude sur le foncier économique au Nord et au Sud de cette unité foncière : le site au Sud est en activité et celui au Nord a fait l'objet d'une requalification récente.

Dans l'attente de la définition d'un parti d'aménagement, le classement en zone d'activités, à savoir Uxb2, est maintenu.

b. Traduction dans le PLU

Au regard des éléments présentés ci-avant, il est proposé :

- d'étendre la zone UE1 sur le foncier appartenant à la Ville et à l'Eurométropole de Strasbourg jusqu'au niveau du 72 rue de la Plaine des Bouchers ;
- d'instaurer un PAG sur l'unité foncière du 72 rue de la Plaine des Bouchers tout en maintenant le zonage UXb2.

Il est à noter que la partie Nord de la zone UE1 existante est située dans la Ceinture verte. A ce titre :

- tout projet devra respecter l'OAP Ceinture verte et les dispositions du règlement qui concernent la Ceinture verte ;
- le zonage de la partie comprise dans la ceinture verte évolue en cohérence avec le dispositif mis en œuvre sur son périmètre dans le cadre de la modification n° 4 du PLU (cf. partie du dossier spécifique à la Ceinture verte - pièce n° 9 du dossier de modification).

S'agissant d'une zone d'équipements stratégique et d'échelle métropolitaine, il est proposé de classer la partie de la zone en UE1acv. Par ailleurs, des dispositions particulières sont proposées au sein de la zone UE pour permettre le développement des équipements de services publics au sein de leur périmètre existant. Ces propositions sont détaillées au point 170 de la présente note.

198. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte – Développement du pôle d'échange multimodal du Roethig, du groupe scolaire Erckmann Chatrian et de ses abords et suppression du PAG

a. Présentation - Explications - Justifications

Le secteur « Roethig » est délimité par la voie ferrée de la ligne Strasbourg-Molsheim en limite du ban communal de Lingolsheim, la rue du Petit-Marais et la route de Schirmeck. Ici, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg portent deux importants projets qui visent à développer et à conforter des équipements publics : le Pôle d'échange multimodal (PEM) autour de la gare Roethig, et le groupe scolaire Erckmann Chatrian.





Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

- **Le développement du Pôle d'échange multimodal (PEM) Roethig**

Les ambitions de l'Eurométropole de Strasbourg en matière de politiques publiques des mobilités, intégrant notamment le développement des PEM, ont été portées par la délibération du 18 décembre 2020. La politique de mobilité de l'Eurométropole de Strasbourg intègre à part entière le développement de l'usage du train sur les 13 gares TER de son territoire, à travers la création et la modernisation de ces PEM.

L'amélioration de l'attractivité des gares de l'Eurométropole de Strasbourg passe à la fois par la qualité de l'offre ferroviaire, de sa tarification, et de l'accessibilité des gares en termes de lisibilité, d'information et d'aménagement, notamment par l'augmentation de capacité du stationnement. Par ailleurs, pour obtenir les meilleures performances du système global de mobilité, le trajet en train doit s'organiser en complémentarité de l'offre de transport urbain de type tramway et bus, des déplacements à vélo ou à pied, du rabattement en automobile ou encore du covoiturage, en favorisant les logiques d'intermodalité en gare.

Les aspects de communication, de promotion et de visibilité des gares sont également essentiels, constat étant trop souvent fait que la sous-utilisation des gares vient en partie du fait qu'elles sont méconnues.

Depuis 2001, l'Eurométropole de Strasbourg, avec le soutien de la Région Grand Est, des communes et de la SNCF, aménage progressivement les PEM situés sur son territoire.

Une première phase de modernisation des abords des gares a été concrétisée par la réalisation des pôles d'échanges de Hoenheim Tram en 2001, de Krimmeri-Meinau en 2003 et de la gare centrale de Strasbourg en 2007. En 2008, un nouveau protocole de partenariat pour les études, le financement et la réalisation des pôles d'échanges multimodaux a permis la réalisation des PEM d'Entzheim Aéroport en 2008, de Lipsheim-Fegersheim en 2014, de Geispolsheim en 2015 et enfin de Vendenheim en 2017. Depuis décembre 2016, la tarification intégrée permet aux abonnés CTS résidant dans l'Eurométropole de Strasbourg d'utiliser le train sur le territoire de celle-ci sans surcoût, une solution supplémentaire de déplacement en transports en commun s'ajoutant au bus et au tramway.

L'Eurométropole de Strasbourg souhaite poursuivre la modernisation des PEM, en cohérence avec les ambitions du Plan de relance 2020 lancé par l'État, suite à la crise sanitaire. En raison du renforcement de l'offre de transports interurbains - routier et ferré – prévue dans le cadre du Réseau express métropolitain, de la mise en place de couloirs dédiés aux transports en commun et/ou au covoiturage sur l'A4/A35 ainsi que d'une Zone à faible émission (ZFE), les principes de la grande accessibilité du territoire connaîtront des changements majeurs, avec une volonté toujours plus importante visant à favoriser les modes de déplacement les moins polluants pour accéder à l'Eurométropole de Strasbourg ou pour y circuler. Il apparait donc prioritaire de conforter à court terme le rôle du train et de l'accessibilité des gares TER en améliorant les conditions de leur utilisation. La modernisation et le renforcement des PEM, notamment aux portes du territoire et en articulation avec les projets de développement urbain majeurs de l'Eurométropole de Strasbourg sont essentiels pour y parvenir. Un budget de 4,2 millions d'euros TTC pour les études et les travaux de réalisation de quatre PEM (sur les huit identifiés) est d'ores et déjà inscrit au Plan prévisionnel d'investissement de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'aménagement des PEM vise à permettre l'intermodalité en gare dans les meilleures conditions, en incitant et en facilitant le rabattement des différents modes de déplacement vers et depuis la gare :

- garantir la visibilité de la gare pour l'ensemble des modes de déplacement ;
- améliorer le niveau de confort pour l'usager ;
- faciliter les liaisons d'accès piétons et cycles vers la gare depuis les générateurs de flux principaux situés dans sa chalandise et donner les conditions adéquates de l'intermodalité vélo-train (stationnement en gare, continuité des itinéraires cyclables, jalonnement) ;
- améliorer les conditions de l'intermodalité automobile-train, c'est-à-dire rechercher l'augmentation des capacités de stationnement, si cela est pertinent ;
- donner accès aux équipements de nouvelles mobilités tels que des stations Vélhop, des bornes de recharge pour véhicules électriques, le réseau CITIZ, ou encore des places réservées au covoiturage ;
- faciliter l'intermodalité entre le train et le réseau de transport urbain ;
- identifier les difficultés en matière de sécurité pour les usagers, et envisager la résorption de celles-ci en lien avec SNCF Réseaux et SNCF Gares et Connexions, responsables en la matière.

Parmi les 13 gares de l'Eurométropole de Strasbourg, sont priorisées à titre principal sur la période 2020-2025 les 8 gares d'entrée d'agglomération ou situées à proximité de grands projets urbains, telle que la gare du Roethig.

Cette dernière est située au cœur d'une zone urbaine dense, en mutation et éloignée des axes autoroutiers. Présentant un fort potentiel de desserte dans la proximité mais sous-utilisée, il y sera favorisé l'accessibilité des déplacements alternatifs à la voiture particulière. Ses quais sont accessibles uniquement par un passage à niveau.

Les premières bases du projet inscrites dans la délibération cadre, qui seront consolidées par des études de faisabilité plus poussées à venir, reposent également sur les deux orientations suivantes sur le site de PEM Roethig à la Montagne-Verte :

- aménager les espaces publics aux abords de la gare ;
- supprimer le passage à niveau et sécurisation des accès aux quais par un ouvrage de franchissement dénivelé (programme non défini à ce jour).

- **L'extension / modernisation du groupe scolaire Erckmann Chatrian**

Le groupe scolaire Erckmann Chatrian a été construit vers 1960. Il est composé de trois bâtiments linéaires de type R+1, séparés par des cours et reliés entre eux par deux préaux qui regroupent une école élémentaire (20 classes), une école maternelle (11 classes), un gymnase, un restaurant scolaire et un immeuble de logements dont celui du responsable technique de site.

De nombreuses améliorations du site ont été entreprises durant les 15 dernières années, notamment :

- l'installation d'un bâtiment modulaire en 2013 pour faire face à l'augmentation des effectifs ;
- des travaux d'adaptation des locaux existants pour répondre aux augmentations d'effectifs et aux dédoublements des classes ;
- la construction d'un nouveau restaurant scolaire livré à l'été 2022.

Le développement de l'urbanisation du quartier, dans un secteur enclavé et difficilement délestable vers les autres groupes scolaires environnants, se traduit par des effectifs scolaires croissants qui, avec les nouveaux besoins liés aux évolutions pédagogiques de l'enseignement, nécessitent des locaux supplémentaires.

Au vu de la multiplicité des interventions déjà réalisées et notamment l'installation des différents bâtiments modulaires impactant déjà fortement les cours d'école, une opération plus globale est envisagée afin de restituer la cohérence architecturale du site et de donner une nouvelle identité à l'école. Ce projet assorti du programme de travaux a été acté par la délibération du Conseil municipal de la Ville de Strasbourg du 24 juin 2022.

Le programme des travaux développé sur une surface totale utile d'environ 2.120 m² comprendra :

- la démolition du LAPE et du bâtiment de logements pour permettre l'implantation d'une extension qui permettra de supprimer les bâtiments modulaires des 2 cours d'écoles et de les restituer dans leur globalité sans générer d'emprise foncière complémentaire sur le site ;
- une extension de l'école maternelle pour une surface utile d'environ 1.300 m² ;
- une extension de l'école élémentaire pour une surface utile d'environ 600 m² ;
- un cabinet médical ;
- le logement de fonction du responsable technique de site de 120 m² de 4 pièces avec garage.

Par ailleurs, la collectivité dans sa délibération a également retenu que le projet intègrera en tranche conditionnelle des travaux qui permettront, dans une seconde phase, de supprimer les bâtiments modulaires mis en place en 2013 : une extension de l'école élémentaire pour une surface utile d'environ 600 m².

La partie « Extension de l'école élémentaire » vise un niveau de performance passif et intègre un approvisionnement énergétique qui comprend 20 % de chaleur renouvelable et l'installation de panneaux photovoltaïques.

Une attention particulière sera apportée à la diminution de l'émission des gaz à effet de serre par la considération du cycle de vie du bâtiment et par le choix de matériaux de construction durables, à faible impact carbone, recyclables ou réutilisables, tels que le bois et le recours aux toitures végétalisées.

À travers ces deux programmes d'équipements publics portés par délibération des deux collectivités, les objectifs portés entrent en cohérence avec les orientations du PLU, notamment celles qui visent à :

- améliorer l'accessibilité du quartier ;
- répondre aux besoins en matière de stationnement du projet et déployer une offre de stationnement qui intègre les besoins du quartier ;
- favoriser les mobilités douces internes et vers les autres quartiers ;
- déminéraliser les sites de projet ;
- créer un quartier dans la proximité ;
- anticiper les besoins en matière d'équipements publics (scolaires et liés) ;
- intégrer les enjeux énergétiques dès la conception du projet.

Évolution du secteur au regard des orientations du PLU

Sur ce secteur du Roethig, l'Eurométropole de Strasbourg a inscrit dans le cadre de la modification n° 3 du PLU approuvée en juin 2021, une servitude de Périmètre d'aménagement global (PAG), visant à geler l'évolution urbaine dans l'attente de l'engagement d'études complémentaires afin de prendre en compte une cohérence d'aménagement d'ensemble sur ce secteur à forts enjeux.

Même si les études de faisabilités sur le programme du Pôle d'échanges multimodaux (PEM) restent à approfondir, l'engagement du projet a déjà permis de définir les emprises foncières nécessaires à sa réalisation. Il en va de même pour les besoins d'extension du groupe scolaire Erckmann Chatrian. De ce fait, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg sont à même de fixer les emplacements que les collectivités souhaitent réserver prioritairement à la réalisation de ces équipements publics.

La présente modification a par conséquent pour objectif d'inscrire de nouveaux emplacements réservés et un zonage adéquat pour poursuivre cet objectif de développement d'équipements publics, et permet par la même occasion de lever le PAG qui s'avérait nécessaire dans l'attente de ces éléments.

L'inscription de nouveaux emplacements réservés ne couvrent cependant pas l'intégralité du site Roethig, objet de la présente modification. Ce secteur à enjeux est également occupé par des services et des commerces de part et d'autre du groupe scolaire Erckmann Chatrian. Sur ces emprises, la collectivité souhaite, dans le cadre de la présente modification, encadrer tout projet urbain à venir, par l'évolution du zonage et la mise à jour de l'OAP sectorielle « Petit Marais – Singrist ». En effet, le supermarché actuel et les superettes situées le long de la route de Schirmeck sont voués à muter, car l'offre commerciale qu'ils proposent n'est plus adaptée aux besoins actuels des habitants et les bâtiments sont devenus obsolètes.

C'est la raison pour laquelle des éléments plus précis quant aux orientations d'aménagement sont apportés dans l'OAP. Le cadrage ainsi proposé permet de venir compléter les dispositions relatives aux gradations des hauteurs des constructions, à l'organisation végétale et viaire des îlots (liaisons vertes, intentions sur les voiries primaires et secondaires etc.), ainsi qu'à la gestion de transitions végétalisées et la préservation d'alignements d'arbres existants.

Enjeux environnementaux et de santé humaine autour du projet

- **Qualité des sols**

Le secteur n'est à ce jour pas concerné par une restriction d'usage au titre des sites et sols pollués. Néanmoins, une station-service en activité est présente sur le site de l'actuel supermarché, pouvant être source d'une zone d'impact potentiel. En cas de cession d'activité et de mutation dans le cadre d'un projet urbain sur le site existant, la vérification d'un impact potentiel dans les sols et les eaux souterraines puis si nécessaire sa gestion seront réalisées en conformité avec la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire.

- **Caractère inondable du site**

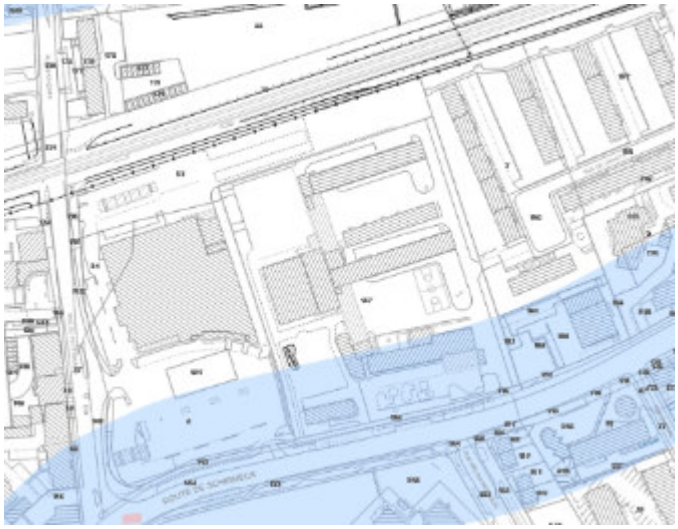
Le secteur de projet n'est pas concerné par une problématique d'inondation par débordement de cours d'eau ni par remontée de nappe débordante (sans submersion).

- **Bruit**

Les projets intègreront les éventuelles contraintes règlementaires (mesures constructives) liées au bruit routier au Sud et ferroviaire au Nord.

- **Air**

Concernant la qualité de l'air, le secteur de projet est situé dans le secteur de zone stratégique qualité de l'air du plan vigilance du PLU, plus spécifiquement en partie en secteur de surveillance aux abords des axes routiers (bleu ciel). En fonction de la nature de la programmation du projet urbain, cette zone peut générer des dispositions constructives particulières que tout projet sera tenu de respecter afin de limiter l'exposition aux nuisances.



Extrait du plan vigilance du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Pour tenir compte à la fois des orientations arrêtées par les collectivités dans le cadre de la création et la modernisation des Pôles d'échanges multimodaux (PEM) sur le territoire métropolitain, des besoins d'agrandissement des équipements scolaires et des enjeux d'évolution urbaine et commerciale à venir sur le secteur, il est proposé les modifications suivantes au règlement graphique – plan de zonage du PLU :

- la suppression totale du périmètre de la servitude de PAG ;
- le reclassement d'une partie de la zone UB3 / 12m ET en zone UE1 ;
- le reclassement d'une partie de la zone UB3 / 12m ET en zone UD2 / 30m HT ;
- l'inscription d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer ;
- la modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) communale « Petit Marais - Singrist » ;

- l’inscription de 2 nouveaux emplacements réservés complétant de la manière suivante la liste des emplacements réservés :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
EMV	28	Réalisation d’un pôle d’échange multimodal et aménagement d’espaces publics	Eurométropole de Strasbourg	36,29
EMV	29	Extension du groupe scolaire Erckmann Chatrian et réalisation de voies de desserte	Eurométropole de Strasbourg	37,38

**superficie donnée à titre indicatif*

199. Commune de STRASBOURG – Quartier du Neuhof - Mise en conformité pour l'extension de l'Aire de grand passage (AGP) de l'Eurométropole de Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Une Aire de grand passage (AGP) répond à l'objectif d'intérêt général d'accueil temporaire des gens du voyage se déplaçant collectivement, à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels.

Le dispositif AGP est encadré par :

- le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) du Bas-Rhin, qui fixe les obligations des EPCI en matière d'accueil des gens du voyage ;
- le décret du 5 mars 2019 (JORF n° 0056 du 7 mars 2019), lequel précise les modalités de fonctionnement de ces aires : type de sol, surfaces minimales et nombres de places allouées obligatoires, accès, installations etc ;
- la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage qui rend obligatoire la création des dispositifs d'accueil pour les gens du voyage sur la base des schémas départementaux.

L'AGP de l'Eurométropole de Strasbourg comprend aujourd'hui deux sites contigus, situés pour l'un sur le ban communal d'Eschau et l'autre sur le ban communal de Strasbourg à

proximité du pont Pflimlin (RM353). L'aménagement de l'AGP s'est réalisé chronologiquement de la façon suivante :

- l'Eurométropole de Strasbourg a aménagé en 2013 sur 2,2 ha l'AGP sur le ban communal d'Eschau ;
- sur le ban communal de Strasbourg (Neuhof), une extension sur un terrain appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg sur 1,7 ha a été aménagée en 2017 (voirie, stabilisation des sols et merlons périphériques).

La capacité maximale de l'AGP actuelle est de 160 places. Chaque terrain offre une capacité théorique d'accueil de 80 places par terrain. Un terrain d'appoint (terrain militaire situé au Sud-Ouest du Fort Hoche) a par ailleurs été réquisitionné ces dernières années auprès du Ministère des armées via la Préfecture, pour venir compléter le dispositif d'accueil des gens du voyage.



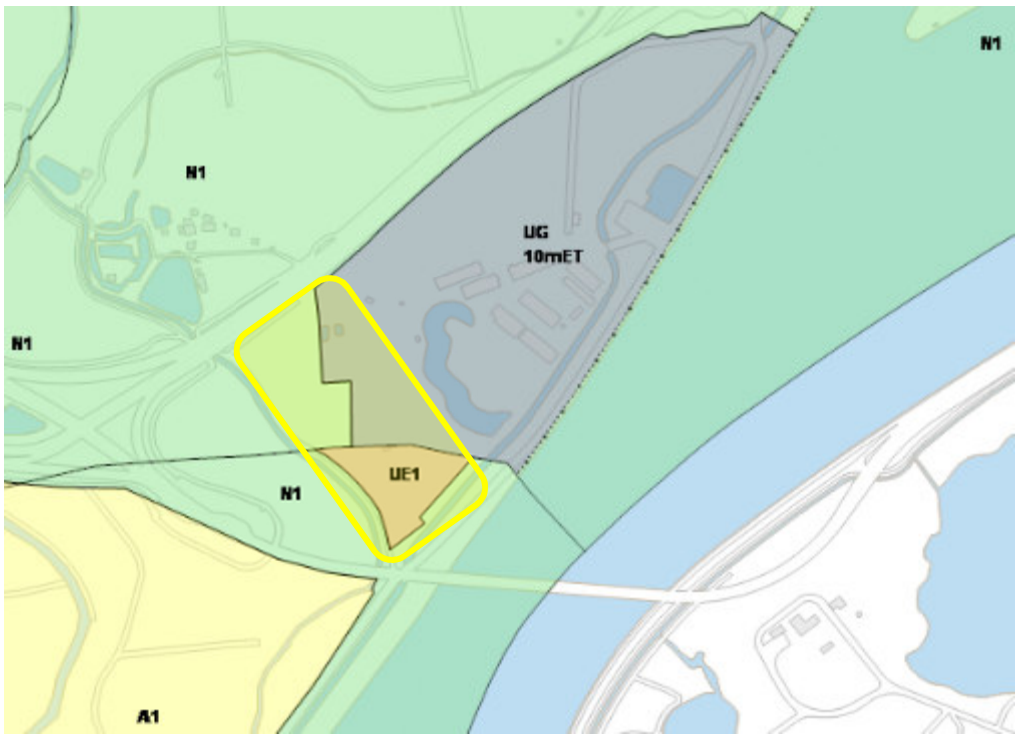
L'AGP a vocation à accueillir des grands rassemblements ponctuels entre avril et septembre. Les modalités d'occupation et de facturation sont adaptées à cet usage : un seul groupe, un responsable, une convention, une facturation sur la base du comptage des grandes caravanes. Or, depuis 2018, l'AGP est utilisée pour accueillir les voyageurs sur la saison d'hiver, soit d'octobre à mars. Ces voyageurs pour la plupart locaux sont soit en stationnement illicites sur Strasbourg, soit n'ont plus de place sur les aires d'accueil permanentes situées dans le département.

La règlementation mise à jour dans le décret du 5 mars 2019 fixe la liste des composantes indispensables d'une AGP : un accès routier permettant « une circulation appropriée » et l'accès des secours, des installations accessibles et sécurisées d'alimentation en eau potable et en électricité, un éclairage public, un dispositif de recueil des eaux usées et de récupération des toilettes individuelles ainsi que l'installation de bennes pour les ordures ménagères.

L'AGP dans sa configuration actuelle ne répond plus aux normes du décret du 5 mars 2019 et aux usages notamment liés à une potentielle occupation hivernale. Les problématiques identifiées par rapport à la nécessaire mise aux normes conduit l'Eurométropole de Strasbourg à engager le lancement d'importants travaux sur l'aire de grand passage Strasbourg/Eschau. Les enjeux suivants sont notamment ciblés par ces travaux de mises aux normes :

- la dégradation du terrain par l'occupation de l'AGP en hiver, du fait du manque de sol stabilisé et de l'absence de voirie de desserte interne ;
- l'insuffisance des installations de fournitures électriques ;
- le risque de pollution de la nappe phréatique par l'absence de dispositif de recueil des eaux usées ;
- l'absence de puits d'alimentation en eau potable côté Strasbourg ;
- l'absence d'éclairage du site côté Strasbourg.

Au règlement graphique du PLU, l'aire de 2,2 ha située sur le ban communal d'Eschau se trouve en zone urbaine spécialisée UE1, dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Tandis que l'extension que constitue l'aire de 1,7 ha située sur le ban communal de Strasbourg se trouve en zone naturelle N1. Une partie de la zone spécialisée UG (militaire) a également été occupée ponctuellement ces dernières années pour répondre aux besoins.



L'AGP se situe de par son fonctionnement actuel sur plusieurs zones du PLU
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

À ce jour, l'ensemble foncier qui constitue de fait l'AGP, constitué des terrains UE1 sur le ban d'Eschau et N1 sur le ban de Strasbourg ne répond plus aux normes du décret du 5 mars 2019. La partie de l'AGP située sur le ban de Strasbourg en zone N1 ne permet à ce jour pas d'effectuer des travaux nécessaires à la mise aux normes, du fait d'un cadre règlementaire limité aux seules installations légères à destination d'une exploitation agricole ou forestière d'une superficie maximale de 20 m².

Le présent point de modification du PLU consiste à permettre la mise en conformité de l'AGP agrandie, conformément aux normes du décret du 5 mars 2019, notamment pour permettre une occupation pour les voyageurs tout au long de l'année (grands rassemblements estivaux et accueils ponctuels hors saison liés à la saturation des autres équipements).

La conformité de l'AGP permet de satisfaire aux obligations du décret mais conditionne également le maintien de l'offre d'accueil sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg contrôlé par la Préfecture et la CEA dans le cadre du SDAGDV.

Dans le cadre des travaux de mise en conformité qu'elle envisage, l'Eurométropole de Strasbourg a conduit des études de faisabilité, qui comprennent notamment un volet d'études environnementales, afin de disposer d'un état des lieux complet et de s'assurer de la compatibilité du projet avec le contexte, notamment environnemental, du site.

En synthèse, les principaux éléments qui ressortent de ces études pour lesquels le projet de mise en conformité de l'AGP n'a pas d'impact ou n'est pas concerné, sont les suivants :

- en dehors d'une zone inondable par débordement de cours d'eau et/ou remontée de nappe phréatique ;
- en dehors d'un secteur d'archéologie préventive, de monuments historiques et abords protégés, des sites inscrits/classés ;
- pas de risques de mouvements de terrains ou de risques technologiques ;
- en dehors du périmètre de captages d'eau potable ;
- pas de pollution des sols et sous-sols incompatibles avec l'usage envisagé.

<u>Précisions sur les éléments environnementaux relatifs au périmètre strict du projet</u>

- Le projet est situé en limite d'espaces contribuant aux continuités écologiques (inscrit au règlement graphique du PLU) lié à la présence du ruisseau Weisswasser et d'une ripisylve le bordant. Le projet ne prévoit pas d'intervention dans ce périmètre et ne générera pas d'incidence sur cet espace. Il est néanmoins situé au sein d'un corridor écologique de la Trame verte et bleue, zone assurant les connexions entre des réservoirs de biodiversité. Des aménagements paysagers qui restent à définir dans le cadre du projet pourront venir renforcer les objectifs de biodiversité sur ce secteur. En particulier, les arbres et arbustes devront être conservés autant que possible et des plantations d'arbres sont envisagées le long du merlon existant de l'AGP du côté Strasbourg.

- Le projet est concerné par le secteur de surveillance de l'air aux abords des axes routiers (RM353 et RM920) du plan de vigilance, sans que cette disposition règlementaire soit bloquante pour sa réalisation.

- Concernant la qualité environnementale des sols au titre des sites et sols pollués, une étude a été engagée avec une analyse historique d'occupation et recensement des sources potentielles de pollution du site pour identifier les risques pour les gens du voyage liés à une éventuelle pollution des sols de l'AGP. Suite à l'examen de l'étude effectuée (étude de mai 2022 : Etudes historique, documentaire et de vulnérabilité – Proposition d'un programme d'investigations – Antea n°A117256/A), il n'y a pas de contre-indication environnementale à modifier le zonage du PLU. Seule la gestion ponctuelle de remblais de qualité dégradée est suspectée très localement. Ainsi, la gestion de potentiels impacts dans les sols seront gérés si nécessaire en conformité avec la méthodologie nationale de gestion

des sites et sols pollués lors des phases pré-opérationnelles et lors de la phase de demande de permis de construire. La mise en place d'un indice de restriction d'usage n'est pas adapté à ce projet.

Précisions sur les éléments environnementaux relatifs au cadre environnemental élargi

- Le projet est situé à 100 m de la réserve naturelle de la forêt de Strasbourg-Neuhof et d'Illkirch-Graffenstaden. Il n'aura aucune incidence directe sur cette zone naturelle, et de ce fait ne nécessitera pas la réalisation de procédures environnementales sur ce point.

- Le projet est situé à proximité directe du site Natura 2000. En première approche, au vu de l'état des sols remaniés par les travaux (réalisés en 2013 et 2017) et de l'utilisation des terrains de l'AGP par les gens du voyage, l'environnement actuel du site ne parait pas très favorable en dehors des secteurs arborés en périphérie de l'AGP, telle que la ripisylve le long du contre canal de drainage du Rhin qui peut servir d'habitat de reproduction et de corridor pour la faune. Le projet n'impacte pas cette ripisylve.

- Le projet se situe également en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II présentant des enjeux moins forts qu'en type I : il y est autorisé à condition qu'il ne modifie pas ou ne détruise pas les milieux contenant des espèces protégées. Compte tenu du terrain remanié et enherbé de la zone de projet, et d'une occupation intermittente depuis 2013, le projet n'est pas susceptible d'engendrer d'impact supplémentaire sur cette ZNIEFF.

- Le projet situé à proximité directe d'une zone humide d'importance internationale au titre de la Convention de Ramsar identifié « FR7200025 – Rhin Supérieur/Oberrhein » en limite Est de la zone d'étude, d'après la cartographie Ramsar. Ce site transfrontalier, est situé de part et d'autre du Rhin. En dépit des changements ayant affecté le Rhin Supérieur, ce dernier reste caractérisé par l'importance patrimoniale des zones humides. Des poissons migrateurs utilisent les milieux aquatiques pour se nourrir, migrer et frayer. Il représente un site de nidification, une voie migratoire ou d'hivernage pour l'avifaune. Cette diversité des conditions écologiques et des formes d'utilisation en fait une des régions les plus riches en espèces. Les forêts alluviales à bois dur (chênes, ormes et frênes) sont les plus représentées actuellement sur la bande rhénane. Cette zone a également vocation à servir de champ d'épandage aux hautes eaux du fleuve et assure une fonction de protection de la nappe. Ce site Ramsar est entièrement compris dans le site Natura 2000 « Rhin-Ried-Bruche ». La proximité de cette zone humide d'importance internationale par rapport à la zone de projet implique de ne pas générer d'incidence liée au projet. Les mesures de protection et de gestion durable de ce site Ramsar devront être préservées. La présence de ce site Ramsar à proximité n'a pas de caractère contre-indiquant au projet, et ne nécessite par la réalisation d'une étude ou d'une procédure administrative.

- Le projet est situé à proximité directe d'une zone à dominante humide (ZDH) de type boisement linéaire humide en limite Sud de l'aire d'étude le long du ruisseau Weisswasser (écoulement entre le Rhin et le Rhin Tortu), d'après la cartographie des ZDH réalisée par la DREAL. La proximité de cette ZDH par rapport à la zone de projet pourrait nécessiter de réaliser une étude pédologique et floristique pour vérifier si cette zone naturelle a des caractéristiques de zone humide au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Le projet d'aménagement ne prévoit toutefois pas d'interventions dans ce secteur et il est peu probable qu'il ait une incidence sur cette ZDH.

- Le site de l'AGP est impacté ponctuellement par une zone humide avérée. Après analyse du site de projet (étude de juin 2022 par l'Atelier des Territoires), seul le terrain militaire a été identifié avec une zone humide localisée (à l'Est de la parcelle de fauche); cette zone issue du croisement de deux critères (sol et végétation) ne fera pas l'objet d'un aménagement (en raison d'une absence de maitrise du foncier). Le projet éventuel d'extension de l'AGP sur le terrain militaire privilégiera l'évitement et la préservation de cette zone humide. En cas d'impacts susceptibles de détruire plus de 1 000 m², la réalisation d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, et mise en applications de mesures compensatoires prescrites par la DREAL sera nécessaire.

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre l'engagement de travaux complets de mise aux normes de l'AGP de l'Eurométropole de Strasbourg pour répondre à la conformité du décret du 5 mars 2019, il est proposé de modifier le zonage N1 de la partie Nord de l'AGP, sur le ban communal de Strasbourg, en zone N3 qui admet les constructions et installations liées ou nécessaires à un service public.

200. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Robertsau – Extension de l'école européenne de Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Contexte

L'école européenne de Strasbourg est implantée en plein cœur du quartier européen, à l'entrée Sud de la Robertsau depuis la rentrée 2015, année d'inauguration de son nouveau bâtiment.

Cette école trilingue compte aujourd'hui un effectif de plus de 1 000 élèves issus de plus de 50 nationalités différentes, sur tous les niveaux allant de la maternelle au lycée. Elle est équipée de 40 classes pour accueillir l'ensemble de ces niveaux.

Du fait d'un nombre croissant de demandes d'inscriptions années après années et de la croissance démographique strasbourgeoise, la capacité d'accueil d'élèves supplémentaires atteint aujourd'hui ses limites, dans un contexte où la demande et les besoins restent forts.

Après presque dix ans de fonctionnement, le bâtiment de l'école fait donc face à une difficulté de place qui arrive à saturation, et n'est plus en mesure d'accueillir davantage d'élèves ni d'ouvrir de nouvelles classes et de nouveaux espaces pédagogiques, faute de modularité et de locaux disponibles dans le bâtiment existant.

Ce constat a conduit les différents partenaires du contrat triennal (Région Grand Est, Etat et Ville de Strasbourg) à engager une étude de potentialité, afin d'envisager le scénario d'une extension de l'école sur site à la Robertsau, à proximité immédiate du bâtiment existant afin de pouvoir conserver un lien fonctionnel et une rationalité de moyens avec ce dernier.

Ces études ont permis d'établir la faisabilité d'une extension par la construction d'un nouveau bâtiment supplémentaire, qui regrouperait le cycle élémentaire.

L'emprise foncière pour l'implantation proposée de l'extension, est maitrisée puisque les parcelles appartiennent à la Ville et à l'Eurométropole de Strasbourg, rue Peter Schwarber et rue Hugo Grotius.

Afin de répondre aux besoins de l'école européenne et aux contraintes du site, les études de potentialités ont démontré que le bâtiment en extension devait présenter 4 étages. Le projet s'implantera en lieu et place du rond-point rue Peter Schwarber en limite de la parcelle de l'Institut international des Droits de l'Homme (fondation René Cassin) au Nord-Ouest, du « petit bois » à l'Ouest et du gymnase des Droits de l'Homme à l'Est.

Une nouvelle desserte devra être créée depuis le parking du magasin Picard au débouché de la rue Boecklin. La fermeture de la rue Denise Bindschelder pourrait être envisagée à terme mais n'est pas définitivement établie à ce stade. La dépose minute maternelle serait conservée et une zone de dépose minute pour l'élémentaire serait créée sur une partie du parking P+R.

Programme du projet

Par l'engagement de ce projet d'extension, l'objectif est de pouvoir disposer d'un établissement sur un seul site, qui puisse accueillir jusqu'à 1 600 élèves à terme au regard de l'évaluation des besoins actuels et futurs. Cette extension permettra également une restructuration globale de l'organisation fonctionnelle de l'école européenne, à l'appui des éléments suivants :

- agrandissement du cycle secondaire dans la partie primaire de l'existant ;
- restaurant scolaire non modifié et augmentation du nombre de services ;
- agrandissement du CDI, des foyers et de la permanence ;
- école maternelle non modifiée ;
- construction d'une école élémentaire en extension à R+4.

Le site en extension représentera environ 4 500 m², dont 1 000 m² de bâtiment et 3 500 m² de cour.

D'un point de vue de l'impact du projet sur le foncier et son environnement, les parcelles mobilisées sont déjà partiellement minéralisées. Le « petit bois » à l'Ouest au contact de l'allée René Cassin est conservé, afin d'assurer une continuité de la Ceinture Verte et la parcelle adjacente n° 106, partiellement végétalisée, pourra être conservée et réservée pour l'implantation de la cour de l'extension élémentaire.

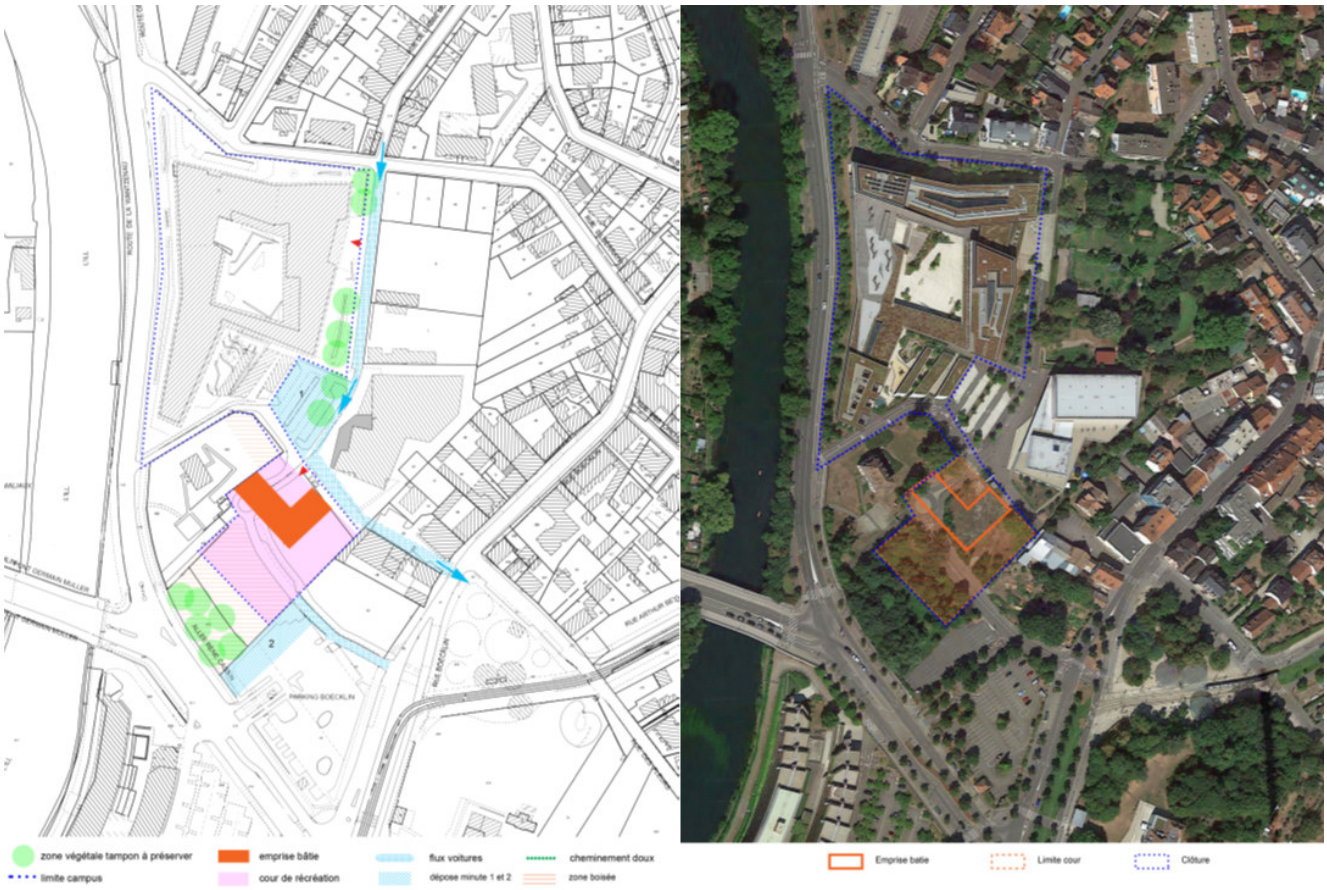


Schéma illustratif d'implantation des différentes fonctions de l'extension
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

b. Traduction dans le PLU

Afin de permettre l'engagement du projet d'extension de l'école européenne, il est proposé de reclasser la parcelle nécessaire au projet rue Hugo Grotius, propriété de la Ville de Strasbourg, d'une superficie d'environ 17 ares, de la zone UB2 en zone UF. La zone UF est la zone urbaine spécifique destinée à accueillir les équipements et institutions européens et internationaux.

Cette évolution est consultable sur un plan au format A0 relatif à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

PARTIE VII – EVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le règlement graphique du PLU comporte plus de 2 000 emplacements réservés pour préserver de la construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, suivant les dispositions du Code de l'urbanisme. Ils s'inscrivent en cohérence avec les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et permettent de les mettre en œuvre. Ils permettent également de donner une certaine visibilité aux futurs projets d'aménagement.

Compte-tenu de l'importance de l'échelle géographique du PLU, et pour pouvoir faciliter leur repérage au plan, le règlement graphique propose une numérotation des emplacements réservés à la commune, suivant un code en trois lettres pour chacune d'entre elles.

Sur le fond, les emplacements réservés visent à mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier celles relatives à la mobilité (tous modes), à l'offre en services et en équipements et à la trame verte et bleue. Ils peuvent être inscrits dans l'objectif de :

- créer ou améliorer des voiries dédiées à tous les modes de déplacement ;
- créer des aires de retournement ou de stationnement ;
- créer ou améliorer des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons, cycles etc.) ;
- créer ou améliorer des voiries dédiées aux transports en commun ;
- créer ou valoriser des espaces verts et autres espaces publics (squares, jardins familiaux, plantations aux alentours des quartiers, champs et cours d'eau etc.) ;
- créer ou étendre des équipements d'intérêt public (école, salle de sport, ateliers municipaux etc.) et d'intérêt général (stations d'épuration, captages d'eau potable etc.).

Une fois qu'un emplacement réservé est inscrit, il permet à la collectivité bénéficiaire, au moment d'une transaction immobilière, d'avoir un droit de priorité pour acquérir le foncier concerné par l'emplacement réservé, qui reste au demeurant inconstructible quel que soit son zonage.

CREATION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La modification n° 4 est aussi l'occasion de créer de nouveaux emplacements réservés dans le cadre de projets d'aménagement. Ces évolutions sont traitées par ailleurs dans la présente note de présentation. Les emplacements créés sont listés, pour information, ci-après :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Achenheim	8	Création d'un cheminement mode doux entre la rue des Tilleuls et la rue des Faisans	Eurométropole de Strasbourg
Bischheim	117	Création d'une liaison piétons-cycles assurant la liaison entre la rue de Mundolsheim et la rue du Cimetière	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	13	Création d'une piste cyclable le long de la rue des Vergers et du fossé communal	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	14	Création d'une voie d'accès au lotissement Les Tournesols et de stationnement	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	15	Création d'une voirie d'accès à la déchetterie à partir de la rue de Hangenbieten	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	16	Élargissement de la rue du Moulin	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	12	Élargissement de la rue des Vignes	Eurométropole de Strasbourg
Eckbolsheim	56	Création de jardins familiaux	Commune d'Eckbolsheim
Eckwersheim	27	Élargissement de la rue des Ormes	Eurométropole de Strasbourg
Fegersheim	31	Extension du stade	Commune de Fegersheim
Geispolsheim	89	Réalisation d'équipements municipaux	Commune de Geispolsheim
Hangenbieten	9	Création d'une aire de halte cyclistes	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	32	Amorce de voirie permettant la future desserte de la réserve foncière depuis la rue de la Ville	Eurométropole de Strasbourg
Illkirch - Graffenstaden	56	Création de voie piétons-cycles	Eurométropole de Strasbourg
Illkirch - Graffenstaden	57	Création d'une place publique	Comme d'Illkirch - Graffenstaden
Illkirch - Graffenstaden	58	Création de voie piétons-cycles	Eurométropole de Strasbourg
Lampertheim	15	Aménagement d'une piste cyclable arborée entre Lampertheim village et Lampertheim Gare	Eurométropole de Strasbourg
Lampertheim	16	Aménagement d'une sous-station électrique	SNCF
Lingolsheim	45	Extension du cimetière	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	46	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	47	Amorce de voirie depuis l'avenue Schuman	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	48	Création d'une jonction viaire avec la rue Bausch	Eurométropole de Strasbourg

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Lipsheim	11	Extension des équipements scolaires	Commune de Lipsheim
Mittelhausbergen	18	Création d'une liaison modes actifs le long de la rue Eugène Delacroix	Eurométropole de Strasbourg
Mittelhausbergen	19	Création d'une liaison modes actifs entre la rue du Moulin et la rue Nicolas Poussin	Eurométropole de Strasbourg
Mittelhausbergen	20	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Principale et la rue des Jardins	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	30	Installation d'un équipement public au sein du bâtiment de l'ancienne prison rue Mercière	Commune de Niederhausbergen
Oberhausbergen	64	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Général de Gaulle et le stade municipal	Eurométropole de Strasbourg
Osthoffen	8	Création pour l'aménagement d'une liaison cyclable, le long de la RM118	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	151	Création d'une aire de stationnement route de Bischwiller	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	154	Création d'une voirie avec transport en commun	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	156	Aménagement d'une passerelle piétonne franchissant l'Aar	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	157	Aménagement d'un parking et équipements publics	EMS + Ville de Schiltigheim
Souffelweyersheim	27	Extension de la mairie	Commune de Souffelweyersheim
Strasbourg – Centre	19	Création d'une liaison piétons-cycles entre les rues de Nicosie et d'Ankara	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Centre	20	Création d'une voirie d'accès depuis la rue Richard Strauss	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Centre	21	Création d'une passerelle piétonne franchissant l'Aar	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Centre	22	Création d'une passerelle piétons-cycles franchissant le canal de la Marne au Rhin	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Centre	23	Création d'une liaison piétons-cycles entre la place de Haguenau et la rue Georges Wodli	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Centre	24	Création d'une liaison piétons-cycles le long des berges en contrebas des quais Ménachem Taffel / Fustel de Coulanges et du Général Koenig	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Cronenbourg	12	Création d'une voirie avec transport en commun	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Koenigshoffen	32	Création d'un équipement public et/ou d'un espace public entre la route des Romains et l'allée des Comtes	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Hautepierre	8	Création d'une voirie tous modes dans le prolongement de la rue Thomas Mann, liaison vers une nouvelle réserve foncière issue du nouvel échangeur des Forges	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg – Meinau	11	Création d'une voirie (largeur d'emprise 12 m) depuis la rue du Maréchal Lefebvre	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg Montagne –Verte	28	Réalisation du pôle d'échange multimodal et aménagement d'espaces publics	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg Montagne –Verte	29	Extension du groupe scolaire E. Chatrian et réalisation de voies de desserte	Eurométropole de Strasbourg

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Strasbourg - Neudorf	28	Création d'une liaison piétons-cycles le long des berges en contrebas des quais Ménachem Taffel / Fustel de Coulanges et du Général Koenig	Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	35	création d'une piste cyclable, au Sud de la RM63	Eurométropole de Strasbourg

L'ensemble des évolutions relatives aux emplacements réservés dans le cadre de la présente procécure est consultable dans la pièce n°10 du dossier, intitulée « Liste des emplacements réservés ».

SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

201. Eurométropole de STRASBOURG – Suppression d'emplacements réservés existants après acquisition foncière, évolution ou abandon des projets

Plusieurs communes de l'Eurométropole de Strasbourg demandent la suppression d'emplacements réservés.

Certaines suppressions d'emplacements réservés sont souhaitées car le foncier des emprises, sur lequel ils sont inscrits, a été acquis par les collectivités et/ou les projets d'aménagements, pour lesquels ils ont été inscrits, ont été réalisés par les collectivités.

Les communes et les emplacements réservés supprimés sont listés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Achenheim	ACH4	Création d'une aire de stationnement, rue du Moulin	Commune d'Achenheim
Bischheim	BIS65	Aménagement d'un parking rue de l'Eglise	Eurométropole de Strasbourg
Fegersheim	FEG10	Création d'une place de retournement à l'extrémité Nord de la rue des Iris	Eurométropole de Strasbourg
Kolbsheim	KOL3	Elargissement de la rue Bolzen	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	NIH3	Création d'une liaison piétons-cycles reliant la rue du Terminus à la rue du Fort Foch	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	NIH12	Création d'un chemin piétons entre la rue Mercière et la rue de Hoenheim	Eurométropole de Strasbourg
Niederhausbergen	NIH15	Création d'une maison des associations	Commune de Niederhausbergen
Oberhausbergen	OBH54	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Adèle Woytt et la route de Saverne	Eurométropole de Strasbourg
Oberhausbergen	OBH55	Création d'un espace public à l'intersection entre la route de Saverne et la rue de Wolfisheim	Commune d'Oberhausbergen
Oberhausbergen	OBH57	Élargissement de la rue d'Entzheim	Eurométropole de Strasbourg
Osthoffen	OST2	Création d'une piste cyclable entre Osthoffen et Breuschwickersheim	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg	ROB30	Création d'une voirie raccordant la rue d'Amboise, depuis la rue de l'Angle	Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	WOL12	Élargissement de la petite rue des Seigneurs depuis la rue du Donon	Eurométropole de Strasbourg

Certaines suppressions d'emplacements réservées sont souhaitées car les projets d'aménagement pour lesquels ils ont été inscrits, sont abandonnés.

Les communes et les emplacements réservés concernés sont listés dans le tableau ci-dessous :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Bischheim	BIS72	Création de voirie assurant la jonction entre la rue du Marais et le Parc des Sports	Eurométropole de Strasbourg

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Eckwersheim	EKW18	Élargissement de la rue de Niefern	Eurométropole de Strasbourg
Lingolsheim	LIN14	Création d'une voirie en prolongement de la rue des Vosges et se connectant à la rue de Koenigshoffen	Eurométropole de Strasbourg
Oberschaeffolsheim	OBS7	Création d'un parking le long de la rue de la Chapelle	Commune d'Oberschaeffolsheim
Oberschaeffolsheim	OBS10	Création d'un parking en cœur de village, à proximité du carrefour de la rue du Général de Gaulle et la rue de la Musau	Commune d'Oberschaeffolsheim
Strasbourg	ROB41	Amorces de voiries desservant la zone IAUB3 depuis la rue Kamm	Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	WOL10	Création d'une amorce de voie pour la desserte	Eurométropole de Strasbourg
Wolfisheim	WOL11	Élargissement de la petite rue des Seigneurs	Eurométropole de Strasbourg

Certaines suppressions d'emplacements réservés sont traitées par ailleurs dans la présente note de présentation. Les emplacements supprimés dans ce cadre sont listés, pour information, ci-après :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Breuschwickersheim	3	Création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Achenheim entre la rue d'Hangenbieten et la rue du Faisan	Eurométropole de Strasbourg
Breuschwickersheim	9	Création d'une voie d'accès au lotissement Les Tournesols	Eurométropole de Strasbourg
Hoenheim	30	Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal.	Eurométropole de Strasbourg
Lampertheim	2	TGV Est Européen.	Etat
Oberhausbergen	62	Création et aménagement d'un parc public	Commune d'Oberhausbergen
Ostwald	20	Création d'une voirie de liaison entre la rue des prunelles et la rue des peupliers	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	85	Création d'une voirie de prolongement de la rue de Hochfelden jusqu'à la rue de Hausbergen	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	86	Aménagement d'un espace vert accessible par une liaison piétons-cycles depuis la rue du Charme	Commune de Schiltigheim
Schiltigheim	148	Aménagement d'un cheminement modes actifs (piétons-cycles) entre la route du Général de Gaulle et la rue de Rosheim - largeur d'emprise 5 m	Eurométropole de Strasbourg
Vendenheim	9	Amorce de voie à créer permettant l'accès à un parking à aménager à partir de la rue Matter	Eurométropole de Strasbourg
Vendenheim	14	Création d'un petit parking au Sud de la rue Matter	Commune de Vendenheim

L'ensemble des évolutions relatives aux emplacements réservés dans le cadre de la présente procécure est consultable dans la pièce n°10 du dossier, intitulée « Liste des emplacements réservés ».

AJUSTEMENTS D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS EXISTANTS

L'ajustement d'emplacements réservés est également souhaité par plusieurs communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Il s'agit d'emplacements réservés dont l'emprise est ajustée – soit réduite, soit augmentée - pour s'adapter à un nouveau projet.

Certains ajustements d'emplacements réservés, représentant seulement une partie de l'évolution d'un projet d'aménagement, sont aussi listés dans la présente note de présentation, contenus dans les parties thématiques. Pour information et rappel, ces emplacements réservés sont les suivants :

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
Bischheim	98	Élargissement de la rue des Perdreaux de la rue de l'Aigle jusqu'au canal de la Marne au Rhin	Eurométropole de Strasbourg
Bischheim	24	Réhabilitation du secteur des écoles des Prunelliers et Lauchacker	Commune de Bischheim
Bischheim	44	Élargissement de la rue de Mundolsheim et amorce de voie au niveau de la rue de Vendenheim	Eurométropole de Strasbourg
Eckwersheim	1	Création de la LGV Est-Européenne	SNCF
Eckwersheim	2	Création d'équipements de sports et loisirs, et d'ateliers municipaux	Commune d'Eckwersheim
Fegersheim	24	Création d'une liaison piétons-cycles, partant de la rue de l'École au Nord et faisant au Sud la liaison avec la rue d'Oberwiller	Eurométropole de Strasbourg
Fegersheim	28	Création de jardins familiaux	Commune de Fegersheim
Geispolsheim	19	Création de voirie en direction de la zone de sports reliant la rue de la Chapelle et la rue de l'Étang	Eurométropole de Strasbourg
Geispolsheim	59	Création d'une aire de stationnement arborée	Commune de Geispolsheim
Hoenheim	3	Création d'une voirie principale de desserte Est-Ouest raccordée à la rue de la Fontaine (CD184). Cette opération comprend un tronçon passant au Sud de la cité Lydia et à l'Est de la rue de Ville (emprise 18 m). Elle se poursuit de part et d'autre en dehors des limites communales. Le prolongement vers Niederhausbergen est identifié au travers de l'ER HOE10	Eurométropole de Strasbourg
Hœnheim	30	Création d'équipements en lien avec le pôle d'échanges multimodal	Eurométropole de Strasbourg
Lampertheim	4	Projet d'aménagement d'un équipement public	Commune de Lampertheim
Mittelhausbergen	3	Extension du complexe sportif et culturel, et création d'un nouvel équipement scolaire	Commune de Mittelhausbergen
Mittelhausbergen	6	Création d'un pan coupé à l'intersection de la rueprincipale et de la rue Eugène Delacroix.	Eurométropole de Strasbourg
Osthoffen	6	Création d'un nouveau cimetière au lieu-dit Kappelweg.	Eurométropole de Strasbourg
Ostwald	1	Création d'une liaison piétons-cycles longeant l'Ill depuis la rue du 23 Novembre	Eurométropole de Strasbourg

Commune	Numéro de l'ER	Destination de l'ER	Bénéficiaire de l'ER
		jusqu'à la limite du ban communal de Strasbourg (au Nord-Ouest de l'étang du Gerig). Cet itinéraire contourne le parc du Château d'Ostwald. Il comprend deux passerelles sur l'Ill et un embranchement vers l'opération longeant la rive Nord de l'étang du Gerig	
Ostwald	53	Création d'une voirie entre la rue des Vosges et la rue Antoine Béchamp (y compris une piste cyclable séparée et deux trottoirs).	Eurométropole de Strasbourg
Schiltigheim	25	Création d'une voirie de jonction entre la rue des Roses à Bischheim et la rue de la Gare	Eurométropole de Strasbourg
Souffelweyersheim	21	Création d'une voirie de déviation de la rue de la Fontaine (CD184) vers le Nord	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - centre	15	Élargissement de l'avenue Herrenschmidt, notamment pour le prolongement du tramway	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	21	Une amorce de voie pour la desserte de la zone IAUE2	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	27	Création d'une amorce de voirie pour la desserte de la zone IAUE2 depuis la rue de la Redoute	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	28	Création d'une voirie entre la rue Welsch et la rue Saint Ignace	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	29	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Welsch et la rue Kampmann	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	32	Création d'une amorce de voirie depuis la rue Stéphanie pour desservir la zone IIAU	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	33	Création d'une voie verte piétonnière le long du foyer de l'enfance jusqu'à la rue de la Ganzau	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	37	Création d'une voirie entre la rue de la Ganzau et la rue des Jésuites sur le tronçon Nord-Ouest et d'une liaison piétons-cycles à partir de l'embranchement sur le tronçon Sud (prolongement de la rue de Schengen)	Eurométropole de Strasbourg
Strasbourg - Neuhof	40	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue Gustave Lévy et la zone IAUE2	Eurométropole de Strasbourg

D'autres demandes d'ajustements d'emplacements réservés formulées dans le cadre de la présente procédure concernent des projets directement reliés à la destination de l'emplacement réservé. Ces ajustements sont présentés ci-après.

L'ensemble des évolutions relatives aux emplacements réservés dans le cadre de la présente procécure est consultable dans la pièce n°10 du dossier, intitulée « Liste des emplacements réservés ».

202. Commune de GEISPOLSHEIM – Ajustement de l'emplacement réservé GEI64, rue du Maréchal Foch

a. Présentation - Explications – Justifications

La rue du Maréchal Foch fait actuellement l'objet de travaux de voirie visant notamment à la réalisation d'une piste cyclable sur l'axe.

Cette piste a vocation à se connecter à l'emplacement réservé (ER) GEI64, institué afin de créer une liaison piétons-cycles entre la rue du Maréchal Foch et la zone sportive de Geispolsheim Gare.

L'ER GEI64 traverse à la fois une zone urbaine et une zone naturelle.



Situation de l'ER GEI64 à Geispolsheim Gare
(Source : Eurométropole de Strasbourg).

Dans la portion de l'ER située en zone urbaine, les parcelles ont déjà été acquises par la commune de Geispolsheim et l'Eurométropole de Strasbourg.

Pour cette raison, la commune souhaite ajuster le tracé de l'ER GEI64 afin de supprimer la portion de l'ER située en zone urbaine, déjà maîtrisée par les collectivités.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux modifications susmentionnées, les pièces du PLU suivantes sont modifiées :

- le règlement graphique est modifié, afin de supprimer la portion de l'ER GEI64 située en zone urbaine ;
- la liste des emplacements réservés est modifiée afin d'actualiser l'emprise de l'ER GEI64.

Commune	Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
GEI	64	Création d'une liaison piétons-cycles entre la rue du Maréchal Foch et la zone sportive	Eurométropole de Strasbourg	~~22,03~~ 17,9

***** *superficie donnée à titre indicatif*

203. Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Ajustement de l'emplacement réservé NIH5, rue de Haldenbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

La commune de Niederhausbergen souhaite ajuster l'emprise de l'ER NIH5, à destination de la commune et dédié à l'extension du cimetière. La commune a acquis une partie du foncier couvert par l'emprise de l'ER pour réaliser des jardins familiaux. Le secteur est classé au PLU en zone urbaine à vocation d'équipement UE3.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour répondre à la demande de la commune, il est proposé d'ajuster l'emprise de l'ER en supprimant la partie qui couvre le foncier qu'a acquis la commune pour réaliser des jardins familiaux.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour ajuster l'emprise de l'ER NIH5 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
NIH	5	Extension du cimetière	Commune de Niederhausbergen	~~18,84~~ 6,87

**superficie donnée à titre indicatif*

204. Commune d'OBERHAUSBERGEN - Ajustement de l'emplacement réservé OBH8, rue de Mittelhausbergen

a. Présentation - Explications – Justifications

L'ER OBH8 est un emplacement réservé au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, d'une emprise de 4 m de large, destiné à la création d'un cheminement entre le chemin des Mûriers et la rue de Mittelhausbergen, au Nord de la commune d'Oberhausbergen.



Localisation du secteur
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

L'emprise actuelle de l'emplacement réservé est dessinée au centre d'une voirie privée qui permet de desservir plusieurs parcelles depuis la rue de Mittelhausbergen.

Le secteur fait l'objet d'un projet qui prévoit l'implantation de plusieurs maisons individuelles dont l'accès se fera par la voirie privée et ne sera pas compatible avec l'emprise actuelle de l'emplacement réservé.

Afin de garantir l'accès aux parcelles visées par le projet tout en se laissant la possibilité de pouvoir aménager à terme un cheminement modes actifs entre la rue de Mittelhausbergen et le chemin des Mûriers, il est proposé de décaler l'emprise de l'emplacement réservé le long de la limite Nord de la voirie privée, et de réduire son emprise de 4 m à 3 m.

b. Traduction dans le PLU

En accord avec les éléments présentés ci-avant, il est proposé de :

- modifier le règlement graphique du PLU pour déplacer et ajuster l'emprise de l'ER OBH8 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU.

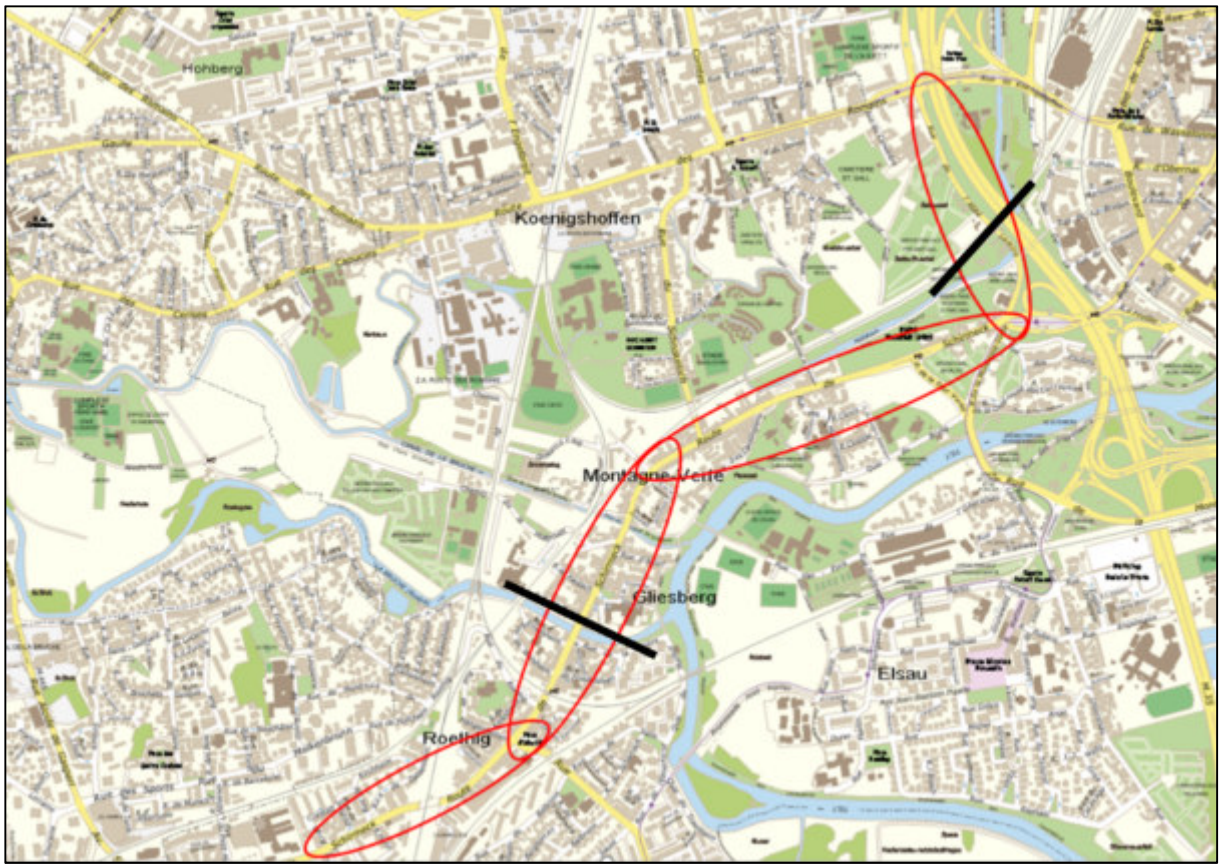
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
OBH	8	Création d'un cheminement entre le chemin des Mûriers et la rue de Mittelhausbergen.	Eurométropole de Strasbourg	~~7,95~~ 5,84

***** *superficie donnée à titre indicatif*

205. Commune de STRASBOURG – Quartier de la Montagne-Verte – Ajustement de l'emplacement réservé EMV1, allant de la rue de l'Abbé Lémire à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck

a. Présentation - Explications - Justifications

L'Eurométropole de Strasbourg envisageait l'aménagement d'une ligne de Transports en commun en site propre (TCSP) sur un tronçon allant de la rue de l'Abbé Lemire à Koenigshoffen, à l'extrémité Sud de la route de Schirmeck à la Montagne-Verte, permettant de relier la ligne de tramway existante sur la route des Romains vers le centre de la commune de Lingolsheim.



Carte de localisation
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Pour permettre de réaliser ce projet et ses aménagements connexes (trottoirs, pistes cyclables, plantations d'arbres, stationnement), un emplacement réservé (ER) est depuis 2016 inscrit au PLU : l'emplacement réservé EMV1. Cet ER, au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, est destiné à l'élargissement de la route de Schirmeck et de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire.

De par sa configuration, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite aujourd'hui revoir cette volonté d'élargissement globale de l'artère principale de la Montagne-Verte sur l'intégralité de son tracé pour réaliser ce projet. Elle souhaite désormais que la portion entre le pont de la Bruche au Sud-Ouest et le quartier de Koenigshoffen au Nord-Est (cf. traits noirs ci-dessus) soit aménagée dans l'emprise existante des voies et de certains bâtiments existants.

Cette évolution est liée d'une part à la difficulté pour la collectivité d'acquérir l'intégralité du foncier sur cette portion contrainte de par les formes urbaines et les infrastructures à franchir (notamment les ponts).

D'autre part, la route de Schirmeck est bordée par plusieurs bâtiments ou groupes de bâtiments à forte valeur patrimoniale et paysagère qui peuvent faire l'objet de préservations au PLU, à travers des outils tels que les « bâtiments intéressants » ou les « ensembles d'intérêt urbain et paysager ».

La réalisation du projet sera par conséquent, dans un premier temps, revue dans l'emprise de la voirie existante afin de ne pas porter atteinte à certains de ces bâtiments. Concernant les linéaires de bâtiments qui ne font pas l'objet de protections patrimoniales particulières, l'Eurométropole de Strasbourg souhaite néanmoins, dans le cadre de la suppression de l'ER, inscrire des marges de recul inconstructibles au droit de certains linéaires de front bâti, afin de permettre l'évolution progressive du tissu urbain de faubourg en tenant compte d'un certain recul bâti, notamment pour ouvrir l'espace, les perspectives et ménager davantage de respirations sans nécessairement que la maîtrise foncière des terrains soit rendue nécessaire. Ces espaces laissés libres peuvent alors être support d'aménagements paysagers qualitatifs, tels que par des jardins de devant par exemple, qui participent à la structuration et l'animation paysagère de la rue. À ce titre, sur certaines portions, la suppression de l'emplacement réservé se verra alors remplacer, en complément de la marge de recul évoqué ci-avant, par l'outil « jardin de devant à conserver ou à créer ».

Ainsi, il est proposé de supprimer l'emprise de l'emplacement réservé EMV1 à compter de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire et de la route de Schirmeck jusqu'à la voie ferrée rue du Roethig comme expliqué ci-avant.

La partie Sud de l'ER jusqu'à Lingolsheim est quant à elle conservée, dans la mesure ou certaines emprises foncières qui n'impactent pas les bâtiments, restent à acquérir par la collectivité afin de disposer d'un linéaire de voirie cohérent et complet pour tout projet d'aménagement.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU pour modifier l'emprise de l'emplacement réservé EMV1 en le supprimant partiellement sur son tronçon Nord, et en inscrivant des marges de recul et des jardins de devant sur certaines portions. Il est également proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU :

Quartier	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
EMV	1	Élargissement ~~de la partie Sud de la rue de l'Abbé Lemire, y compris à l'endroit de son passage sous le pont SNCF, et~~ de la route de Schirmeck	Eurométropole de Strasbourg	~~4,49~~ 20,57

***** *superficie donnée à titre indicatif*

Les évolutions mentionnées ci-avant sont consultables sur un plan au format A0, annexé aux extraits de règlement graphique au format A4, relatifs à la commune de Strasbourg (voir pièce n°8 du présent dossier).

206. Commune de VENDENHEIM – Ajustement de l'emplacement réservé VEN2, rue de la Forêt

a. Présentation – Explications – Justifications

L'emplacement réservé n° 2, inscrit pour l'élargissement de la rue de la Forêt, se situe au Nord-Est de la commune de Vendenheim, de part et d'autre du Contournement Ouest de Strasbourg (COS). Plusieurs équipements sont desservis par la rue de la Forêt :

- un parking composé d'une centaine de places de stationnement ;
- la société de tir de Vendenheim ;
- le parcours santé du Waldeck ;
- le stade municipal du Waldeck.



Partie de l'emplacement réserve VEN2 à supprimer, rue de la Forêt
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Néanmoins, l'emplacement réservé VEN2 rue de la Forêt sur sa partie Nord entre le parking et le Contournement Ouest de Strasbourg (COS) n'apparaît plus d'actualité pour la commune, et apparaît même bloquant pour les projets de cette dernière.

L'accessibilité pour rejoindre la déchetterie et le parking étant assez restreinte depuis la route de Brumath, il est en revanche souhaité de conserver cette partie de l'ER.

Ainsi, il est proposé de supprimer la partie Nord de l'ER VEN2, rue de la Forêt, au Nord du COS, tout en conservant la partie entre la route de Brumath et la déchetterie.

Par ailleurs, la réalisation du COS induit un fonctionnement en impasse concernant la rue de la Forêt. Ainsi, les camions circulant pour la collecte des déchets ménagers ou pour les livraisons ne disposent pas d'un périmètre suffisamment large pour assurer leurs manœuvres.

De ce fait, il est souhaité d'aménager une place de retournement, toujours au niveau de la rue de la Forêt, devant l'entrée du parking, au Sud du GCO.

Conformément au guide de prescriptions et recommandations techniques concernant la collecte des déchets, qui précise notamment les aménagements envisageables pour une aire de retournement ou encore leur dimension, la place de retournement aura une dimension de 20*20 m, ceci dans le but de permettre la réalisation de manœuvres sécuritaires.

Par ailleurs, la partie de l'ER VEN2 entre le Sud du GCO et la place de retournement projetée est supprimée. La rue fonctionnant désormais en impasse, la nécessité d'élargir la rue de la Forêt à cet emplacement n'est plus d'actualité.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, l'ER VEN2 rue de la Forêt est supprimé sur sa partie au Nord du GCO, à l'exception de la partie entre la route de Brumath et la déchetterie. Sur sa partie Sud, l'ER entre le GCO et la place de retournement inscrite est supprimé.

La liste des emplacements réservés est modifiée :

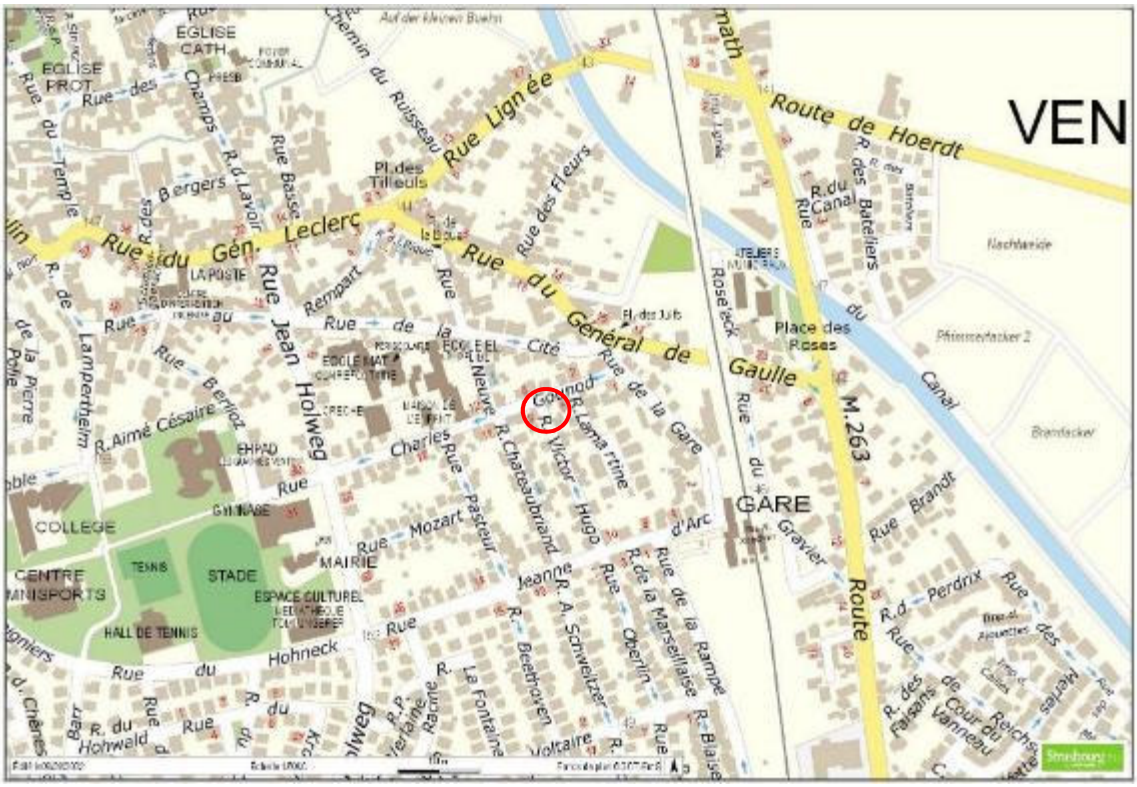
Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
VEN	2	Élargissement rue de la Forêt avec aménagement d'une place de retournement	Eurométropole de Strasbourg	56,3

*****_superficie donnée à titre indicatif_

207. Commune de VENDENHEIM – Ajustement des emplacements réservés VEN35 et VEN37, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo

a. Présentation – Explications – Justifications

La commune de Vendenheim dispose de nombreux emplacements réservés (ER) destinés à améliorer l'accessibilité et le confort des usagers de la route, que ce soit pour les automobilistes ou les modes doux.



Localisation des emplacements réservés à modifier, à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo (Source : Eurométropole de Strasbourg)

A ce titre, des emplacements réservés sont inscrits rue Charles Gounod et rue Victor Hugo :

- ER VEN35 pour l'élargissement de la rue Charles Gounod ;
- ER VEN37 pour l'élargissement de la rue Victor Hugo.

Ces deux emplacements réservés sont au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg, compétente en matière d'aménagement de l'espace métropolitain et notamment en terme de voirie.

Néanmoins, l'emprise des ER VEN35 et VEN37 impacte fortement la propriété à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo, et plus particulièrement l'ER VEN35, prévoyant l'aménagement d'un pan coupé à l'angle entre ces deux rues.

La réalisation de ce pan coupé devrait nécessairement prendre en compte la démolition de cette maison, ce qui n'est pas envisagée par l'Eurométropole de Strasbourg. Par ailleurs aucun projet

à court terme est envisagé vis-à-vis de ces voiries, étant donné que ce ne sont que des voiries de desserte qui ne doivent pas nécessairement être élargies.
Ainsi, il est proposé de modifier l'emprise des ER VEN35 et VEN37 de sorte à ne plus impacter la propriété à l'angle entre la rue Charles Gounod et la rue Victor Hugo.

b. Traduction dans le PLU

En conséquence de l'exposé ci-avant, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie* (en ares)
VEN	35	Élargissement de la rue Charles Gounod	Eurométropole de Strasbourg	14,7
VEN	37	Élargissement de la rue Victor Hugo	Eurométropole de Strasbourg	0,39

***** *superficie donnée à titre indicatif*

PARTIE VIII – CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

a. Présentation – Explications – Justifications

En complément des évolutions apportées par le présent dossier, diverses erreurs matérielles sont corrigées par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de cette procédure. Ces évolutions consistent en l'ajustement de marges de recul.

Commune de HANGENBIETEN – Ajustement d'une marge de recul, le long du canal de la Bruche

Une erreur de tracé concernant une marge de recul par rapport au Canal de la Bruche à Hangenbieten a été constatée.

Les secteurs situés, Le point de référence pour le calcul de la marge de recul par rapport au cours d'eau est supposé être la berge. Toutefois, la réalité du terrain montre que la marge de recul tracée aujourd'hui dans le PLU ne tient pas compte de la berge mais de la limite de la zone du PLU. Cela a pour conséquence d'empiéter fortement sur les propriétées situées le long du Canal, à l'Ouest.



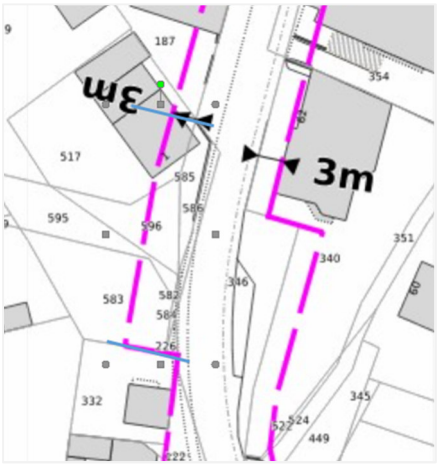
Extrait du règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de rectifier cette erreur, la marge de recul par rapport au Canal de la Bruche, sur les secteurs situés le long du canal, à l'Ouest, est recalculée depuis les berges et repositionée. Il convient de préciser que la largeur de la marge de recul est inchangée.

Commune de STRASBOURG – Ajustement d'une marge de recul, rue des Maraîchers à la Robertsau

Une erreur de tracé concernant une marge de recul par rapport à la rue des Maraîchers, dans le quartier de la Robertsau à Strasbourg, a été constatée.

Sur une portion de l'Ouest de la rue des Maraîchers, la marge de recul par rapport à la voie n'a pas été tracée depuis l'espace public. Cela a pour conséquence d'empiéter fortement sur les propriétées situées le long de la portion de cet axe.



Extrait du règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg
(Source : Eurométropole de Strasbourg)

Afin de rectifier cette erreur, la marge de recul, sur la portion concernée par l'erreur, est recalculée depuis l'espace public et repositionée. Il convient de préciser que la largeur de la marge de recul est inchangée.

b. Traduction dans le PLU

Afin de procéder aux évolutions susmentionnées, le règlement graphique du PLU est modifié afin de modifier :

- la marge de recul par rapport au Canal de la Bruche, sur les secteurs situés le long du canal, à l'Ouest, afin de la repositionner depuis les berges ;
- la marge de recul par rapport à la rue des Maraichers sur une petite partie de la voie afin de la repositionner depuis l'espace public.

CHAPITRE D
TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

CHAPITRE E
PLACE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

D - TEXTES RÉGISSANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

La modification du PLU est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme qui renvoient au chapitre III du titre II du livre Ier, du Code de l'environnement :

- articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement ;
- articles R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement.

E - PLACE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DANS LA PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU

Après le lancement de la procédure de modification et l'élaboration technique du dossier, en collaboration avec les communes, le projet de modification est :

- soumis à concertation préalable ;
- transmis aux autorités compétentes pour avis ;
- notifié aux personnes publiques associées (PPA) ;
- puis soumis à enquête publique.

L'article 40 de la loi d'Accélération et de simplification de l'action publique, du 7 décembre 2020, modifie les dispositions de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme relative à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme. Désormais, la mise en place d'une concertation est obligatoire pour les modifications du PLU soumises à évaluation environnementale.

La démarche de concertation préalable s'est déroulée pendant la durée de l'élaboration du projet de modification et a intégré un temps fort du 23 novembre au 23 décembre 2022. Elle visait deux objectifs :

- informer le public sur le projet de modification n°4 du PLU, en cours d'élaboration ;
- recueillir l'avis du public, sur le projet de modification et le cas échéant, porter à l'enquête publique les adaptations qui en découlent.

L'Eurométropole de Strasbourg a saisi la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 21 avril 2023, pour avis sur l'évaluation environnementale de la modification n° 4 du PLU et notamment au regard des enjeux environnementaux traités dans le cadre de cette procédure.

Cet avis ainsi que les éventuelles observations des PPA sont mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

L'enquête publique, d'une durée minimum de 30 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires et ce, préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

À l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête transmet à la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions motivées, qui sont mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture du service Aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints, des observations et propositions du public et du rapport de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du Conseil de l’Eurométropole de Strasbourg.

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° 5

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Juin 2025

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture

Strasbourg – Grande Île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

B – Objet de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU

C – Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU

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 - Objet de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 5 du PLU

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois le 31 mai 2024.

La présente modification simplifiée du PLU concerne la commune de Hangenbieten.

Cette procédure de modification simplifiée a pour objet de corriger une erreur de tracé de secteurs de zones, sur le plan de règlement graphique du PLU, commise lors de la procédure de modification n° 4 du PLU de l'Eurométropole, approuvée le 31 mai 2024.

Cette demande a été formulée par M. le Maire de la commune de Hangenbieten, en date du 11 décembre 2024, pour que les modifications des dispositions du PLU, validées par la commune et l'Eurométropole de Strasbourg soient correctement traduites et permettent la réalisation du projet de requalification du site industriel.

En effet, dans le cadre de la procédure de modification n° 4 du PLU, une étude sur la requalification de l'ancien site industriel Lohr avait été menée. Les résultats de cette étude ont permis l'élaboration de l'OAP « Secteur cœur de village » qui traduit des principes et des objectifs d'aménagement spécifiques sur l'emprise de l'ancien site industriel Lohr.

Le site industriel est divisé en deux secteurs, situés de part et d'autre de la rue des Jardins. Ces deux secteurs de zones tiennent compte des typologies et des hauteurs de constructions adaptées au contexte urbain environnant. L'emprise Nord correspond au cœur de la ville historique, celle au Sud correspond à un tissu pavillonnaire.

Le règlement graphique a évolué de la même manière. Le secteur de zone à vocation d'activité UXb2 a été scindé en deux secteurs de zones IAUA1 et IAUA2, de part et d'autre de la rue des Jardins, avec des formes urbaines différenciées, pour tenir compte du contexte urbain environnant.

Néanmoins, une erreur dans la délimitation de ces deux secteurs de zones sur le plan de règlement a été commise. Cette délimitation n'est pas matérialisée au niveau de la rue des Jardins. Elle est représentée au milieu de l'emprise Nord correspondant au cœur de la ville historique.

En conséquence, il est proposé dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée n° 5, de rectifier les tracés des deux secteurs de zone. Au Nord de la rue des jardins il y a le secteur de zone IAUA1 et au Sud de la rue des Jardins, le secteur de zone IAUA2.

En complément, sans remettre en cause les principes d'aménagement de l'OAP, il est proposé d'apporter des précisions sur la formulation de l'OAP « Cœur de village » afin de faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que le projet de requalification de ce secteur a été réalisé dans le cadre de la procédure de modification n° 4 du PLU adoptée le 31 mai 2024, et a fait l'objet d'une évaluation environnementale, il est dès lors proposé de ne pas soumettre ce projet de modification simplifiée n° 5 du PLU à évaluation environnementale, ni à un examen au cas par cas, auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), dans la mesure où il n'est pas susceptible d'entraîner une incidence notable sur la santé et l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme dispense de mener une évaluation environnementale cette procédure de modification considérant qu'elle a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette rectification du règlement graphique ne s'apparente pas à une réduction ou une suppression d'un espace naturel ou agricole au sens de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme et la modification simplifiée projetée, reste en-deçà d'une majoration de 20 % des droits à construire de ces secteurs d'aménagement.

Compte-tenu des caractéristiques du point de modification, la procédure simplifiée peut être mise en œuvre au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, cette procédure est exonérée d'enquête publique. Toutefois, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

C - Caractéristiques du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU

Correction d'une erreur de tracé de deux secteurs de zones, créé dans le cadre de la modification n° 4 du PLU à Hangenbieten.

a. Présentation - Explications – Justifications

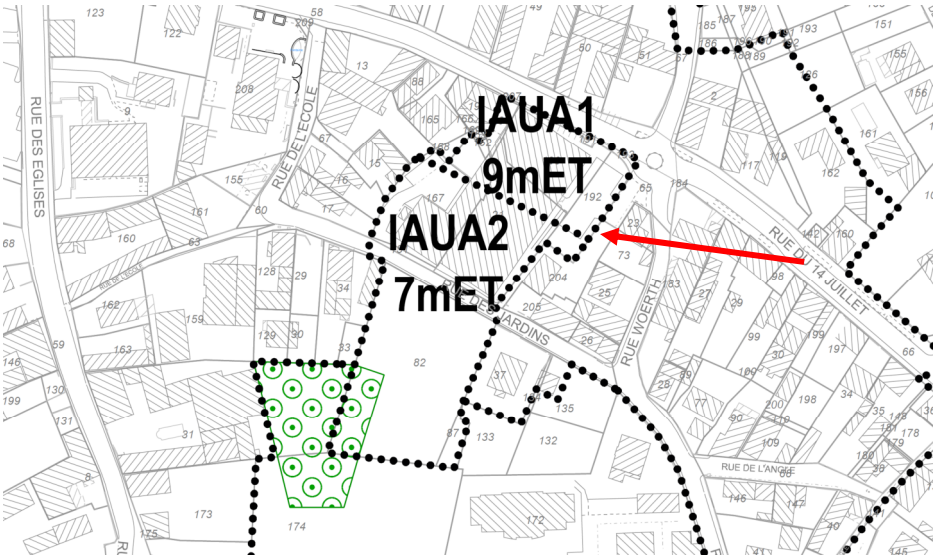
Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, une étude sur la requalification de l'ancien site industriel Lohr a été menée.

Une OAP « Secteur cœur de village » a traduit des principes et des objectifs d'aménagement spécifiques sur deux secteurs situés de part et d'autre de la rue des Jardins. Ils tiennent compte des typologies et des hauteurs de constructions du contexte urbain environnant. L'emprise Nord correspond au cœur de la ville historique, celle au Sud correspond à un tissu pavillonnaire.

Le règlement graphique a également évolué. Le secteur de zone à vocation d'activité UXb2, où était implanté le site industriel Lohr, a évolué en deux secteurs de zones IAUA1 et IAUA2. Ces deux secteurs de zone ont une vocation principale d'habitation. Ils sont différenciés pour tenir compte des formes urbaines dans lesquelles ils s'insèrent, c'est-à-dire le centre ancien au Nord et un tissu pavillonnaire au Sud.

Néanmoins, une erreur dans la délimitation de ces deux secteurs de zones sur le plan de règlement a été commise. Cette délimitation n'est pas située au niveau de la rue des Jardins.

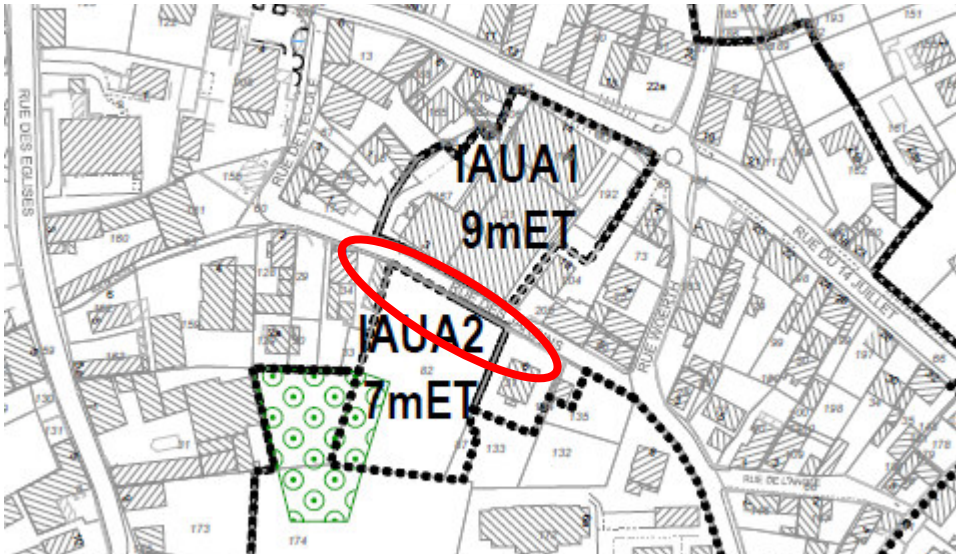
Ci-dessous un extrait du règlement graphique tel qu'approuvé après la modification n° 4 :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

Aussi, dans le but de traduire correctement les résultats de l'étude visant la requalification de l'ancien site industriel Lohr, il est proposé de recaler la limite entre les deux secteurs de zones IAUA1 et IAUA2 au niveau de la rue des Jardins.

Ci-dessous une proposition de modification du règlement graphique du PLU suite à la modification simplifiée n° 5 :



Sources : Eurométropole de Strasbourg

En complément, il est proposé de préciser trois formulations au sein de l'OAP « Cœur de village ». Le but est de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme futures. Ces précisions ne modifient pas les principes d'aménagement, ni les droits à construire, mais apportent de la clarté à l'orientation d'aménagement.

La phrase du paragraphe dédié au stationnement : « Hormis les stationnements visiteurs et dédiés à la clientèle, les besoins en stationnement tant pour les logements que pour les commerces devront être aménagés en sous-sol » est reformulée de la manière suivante : « Hormis les stationnements visiteurs et dédiés à la clientèle, les besoins en stationnement pour les logements devront être aménagés en sous-sol ». En effet, il y avait une contradiction entre autoriser les stationnements dédiés à la clientèle et interdire ceux dédiés aux commerces.

La légende de la carte n° 1 : Schéma de principe – Cœur de village, correspondant à « l'espace public à aménager/valoriser » est complétée de la manière suivante : « espace public ou collectif à aménager/valoriser » pour reprendre les termes employés dans le paragraphe 3.1 Les orientations programmatiques. Il s'agit bien du même espace à aménager/valoriser, représenté en rouge sur le schéma de principe.

Enfin, la référence à un « corridor écologique à préserver/à restaurer » du schéma de principe est remplacée par la référence à une « continuité écologique à préserver/à restaurer », pour correspondre davantage à l'échelle du projet, tout en apportant une fonctionnalité écologique de ce secteur actuellement artificialisé à 100 %.

En effet, les corridors écologiques assurent une liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa circulation, sa dispersion et sa migration. Ils peuvent être constitués d'éléments linéaires ou ponctuels entre les réservoirs de biodiversité et dans une matrice perméable. Leur qualité et leur densité

déterminent le potentiel de flux biologique (connectivité) entre les réservoirs. On distingue les corridors terrestres et les corridors aquatiques, à l'instar des continuités écologiques qui sont des éléments du maillage d'un réseau écologique. Cette expression correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des cours d'eau d'intérêt.

b. Traduction dans le PLU

Afin de corriger cette erreur matérielle, il est proposé de modifier le règlement graphique du PLU afin de déplacer la délimitation entre les secteurs de zones IAUA1 et IAUA2 au niveau de la rue des Jardins, et l'OAP « Secteur cœur de village » de Hangenbieten.

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Service Aménagement du territoire et projets urbains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet « IKEA » à Strasbourg emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

NOTE DE PRÉSENTATION

Dossier approuvé
Décembre 2025

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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

I. Coordonnées de la personne publique compétente 2
II. Objet de la déclaration de projet 3
A. Présentation générale 3
B. Procédure 3
1. Choix de la procédure 4
2. Évaluation environnementale 4
3. Concertation préalable 4
4. Déroulement de la procédure 5
III. Présentation du projet 8
A. Présentation du porteur de projet 8
1. Un acteur économique majeur 8
2. Politique énergétique 9
B. Description du site d'activités IKEA de Strasbourg 9
1. Un passé industriel 9
2. Le magasin de Strasbourg aujourd'hui 11
3. Zone de chalandise 13
C. Description du projet 14
1. Des obstacles dans le fonctionnement actuel 14
2. Les objectifs du projet 15
3. Programme du projet 16
IV. Intérêt général du projet 25
A. Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale 25
1. Un acteur économique majeur 25
2. Participation du projet à la politique économique de l'EMS 25
3. Participation du projet au développement de l'économie locale et de l'emploi 27
B. Intérêt majeur au regard de l'objectif de développement durable 28
1. Intérêt environnemental 28
2. Intérêt en matière de mobilités 35
3. Intérêt social 36
4. Intérêt en matière d'insertion urbaine 36
C. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement nationales 37
1. Politiques de lutte contre l'étalement urbain 37

2. Politiques de résiliences climatiques et d'accélération des énergies renouvelables..... 37
D. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement de l'Eurometropole et du syndicat mixte pour le Scoters..... 38
1. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du Scoters..... 38
2. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU..... 38
3. Cohérence avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2030..... 40
V. Mise en compatibilité du SCOTERS..... 42
A. Incompatibilité constatée..... 42
B. Dispositions et pièces du SCOTERS à modifier..... 43
1. Document d'orientations et d'objectifs..... 43
2. Rapport de présentation..... 43
VI. Mise en compatibilité du PLU..... 45
A. Non-conformité constatée..... 45
B. Dispositions et pièces du PLU à modifier..... 45
1. Règlement écrit..... 45
2. Règlement graphique..... 46
3. Orientation d'Aménagement et de Programmation..... 46
4. Rapport de présentation..... 47
VII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... 48
A. État initial de l'environnement..... 48
B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité..... 50
VIII. ANNEXES..... 53
A. Évaluation environnementale plan et programme (ADEUS)..... 53
B. Diagnostic écologique & diagnostic visuel des arbres (ELAN)..... 53
C. Diagnostic écologique (EODD)..... 53
D. Analyse impacts déplacements (CDVIA)..... 53
E. Analyse scénarios accès (CDVIA)..... 53
F. Rapport Ilot de Chaleur Urbain (ELAN)..... 53
G. Faisabilité implantation ombrières photovoltaïques (ELAN)..... 53
H. Faisabilité végétalisation toiture existante (CAP STRUCTURES)..... 53
I. Faisabilité toiture biosolaire (ELAN)..... 53
J. Diagnostic structurel parking (CAP STRUCTURES)..... 53
K. Intentions paysagères (ELAN)..... 53

I. COORDONNÉES DE LA PERSONNE PUBLIQUE COMPÉTENTE

Personne publique responsable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS

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

II. OBJET DE LA DÉCLARATION DE PROJET

A. Présentation générale

Le présent dossier porte sur la procédure de déclaration de projet relative à la modernisation et la restructuration du site IKEA à Strasbourg. Ce projet est porté par la SCI STRASBOURG CRONENBOURG (425 Rue Henri Barbusse – BP 129 - 78 375 PLAISIR Cedex). Cette procédure vise à mettre en compatibilité le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg, et le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS).

Cette procédure est mise en œuvre afin de permettre à la collectivité territoriale de se prononcer par une déclaration de projet – après enquête publique – sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement, à savoir, la modernisation et la restructuration du magasin IKEA de Strasbourg.

Avec le développement de son activité et l'évolution des modes de consommation, dédiant une part de plus en plus importante au digital, le magasin IKEA de Strasbourg fait désormais face à un manque d'espace logistique, source de difficultés d'exploitation. Le projet de modernisation et de restructuration du site vise, entre autres, à agrandir le bâtiment existant et à améliorer la qualité des espaces extérieurs.

L'Eurométropole de Strasbourg considère que ce projet entre pleinement dans les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité et que par conséquent, il relève de l'intérêt général.

Le présent dossier expose le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA et en justifie le caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale et au regard de l'objectif de développement durable. Il détaille ensuite les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et graphiques du PLU et du SCOTERS.

Le dossier est accompagné de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (Cf annexe A). Le résumé non technique de cette évaluation est présenté en dernier partie du présent dossier.

B. Procédure

L'Eurométropole dispose d'un PLU approuvé en date du 16 décembre 2016. Ce PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 27 septembre 2019. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2024.

Le SCOT de la région de Strasbourg a été approuvé le 1er juin 2006. Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et une révision a été engagée par le comité syndical du 11 octobre 2018. Son approbation est envisagée d'ici la fin de l'année 2025.

1. Choix de la procédure

Selon l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, l'État, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général, d'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du même Code.

Le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA rentre pleinement dans ce cadre.

Le déroulement de la procédure se fera donc conformément aux articles L.153-54 à L.153-59, et R.153-15 du Code de l'Urbanisme relatifs à la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS avec une opération d'intérêt général.

2. Évaluation environnementale

Le projet de modernisation et de restructuration du site IKEA est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg décide en vertu de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, de réaliser une évaluation environnementale « Plan et programme » de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS. La procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 et suivants du Code de l'environnement. L'évaluation environnementale est jointe au présent dossier (Cf annexe A). Elle présente notamment l'état initial de l'environnement et évalue les effets de la mise en compatibilité sur l'environnement et expose les mesures pour les éviter, les réduire et/ou les compenser.

À noter que la procédure ne relève pas de l'article L.122-13 du Code de l'environnement sur les procédures d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan / programme et évaluation environnementale d'un projet. Il reviendra au porteur de projet de respecter les dispositions du code en matière d'études d'impact et d'autorisations environnementales. Une demande d'examen au cas par cas « Projet » a été adressée à la MRAe en parallèle de l'élaboration de ce dossier.

3. Concertation préalable

En vertu de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme relatif à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme, la procédure d'évolution du PLU et du SCOTERS est soumise à concertation préalable.

Cette concertation s'est déroulée du 4 novembre 2024 au 6 décembre 2024 inclus. Elle a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des observations et propositions.

Deux réunions d'information ont été réalisées, l'une dédiée au public et habitants du quartier et organisée le 6 novembre 2024 à la brasserie Perle, l'autre dédiée aux acteurs économiques voisins et organisée le 13 novembre 2024 à IKEA. Chacune de ces réunions a accueilli une dizaine de participants et a permis de présenter le projet et de répondre aux premières interrogations. Un dossier de présentation du projet et un registre étaient disponibles en ligne

ainsi qu'en version papier tout au long de la phase de concertation afin de récolter les observations du public. Une douzaine de contributions a été apportée.

Les principaux sujets évoqués ont concerné les thématiques suivantes :

- la végétalisation et désimperméabilisation du site et principalement du parking ;
- les mobilités et leur sécurité tant sur le site de projet que sur les rues avoisinantes ;
- la mise en place de panneaux photovoltaïques ;
- le cadre de la procédure de déclaration de projet et de modification des documents d'urbanisme.

4. Déroulement de la procédure

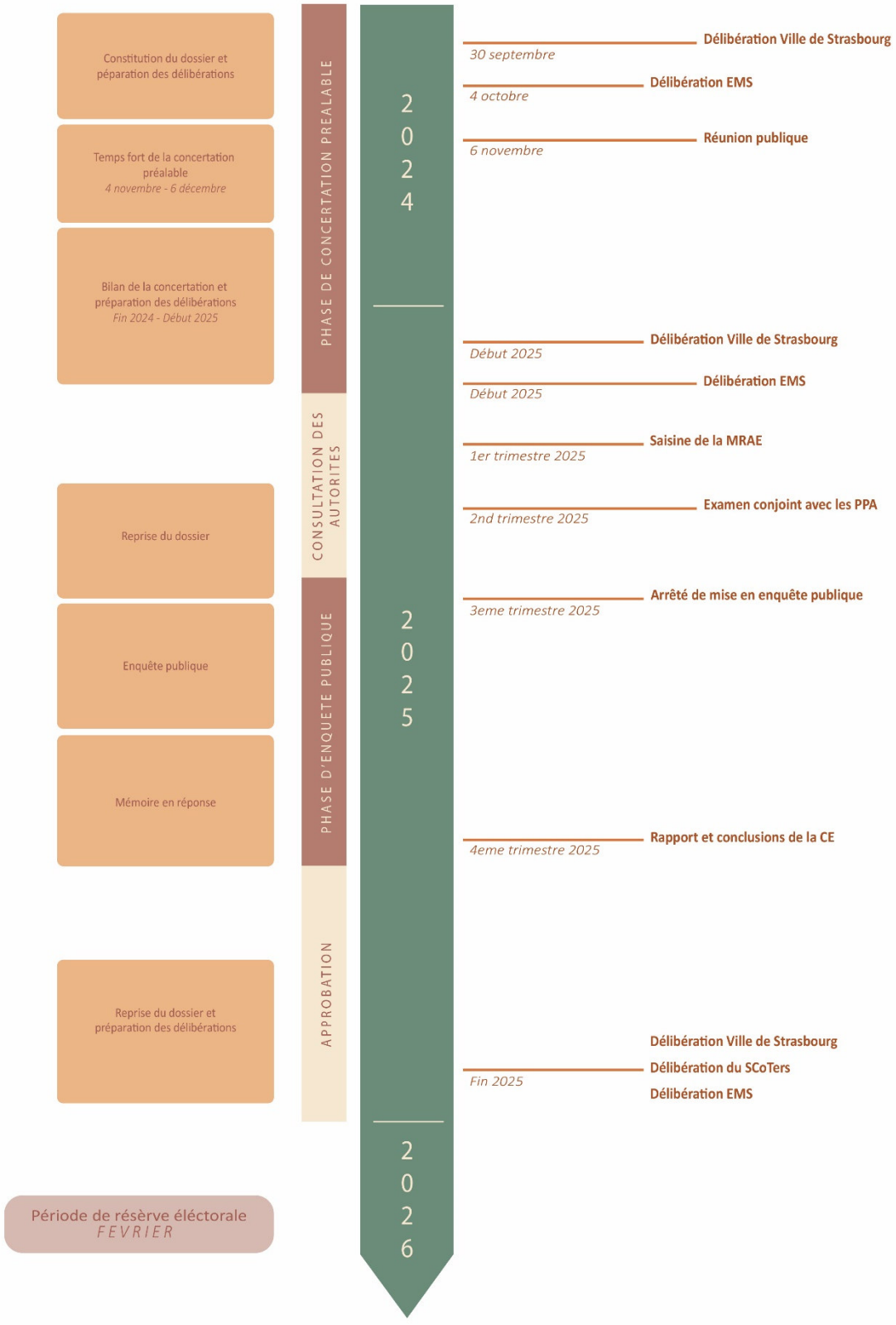
La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement et, organisées autour de 5 grandes phases :

- *4ème trimestre 2024 – 1er trimestre 2025* - Une phase de concertation préalable, avec :
  - les délibérations définissant les objectifs et modalités de la concertation préalable (Ville de Strasbourg (30/09/2024) et Eurométropole de Strasbourg (4/10/2024)) ;
  - la concertation préalable, premier temps fort de participation du public qui s'est déroulée du 4/11/2024 au 6/12/2024 ;
  - la réalisation d'un bilan de la concertation ;
  - les délibérations tirant le bilan de la concertation préalable (Ville de Strasbourg (3/02/2025) et Eurométropole de Strasbourg (7/02/2025)) ;
  - La finalisation du dossier de mise en compatibilité ;
- *1er et 2ème trimestre 2025* - Une phase de consultation des autorités, consistant en :
  - la saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis ;
  - la réalisation d'une réunion d'examen conjoint avec la Ville de Strasbourg et les Personnes publiques associées (PPA) définies à l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme (État, région Grand-Est, Collectivité Européenne d'Alsace, chambres de commerce et d'industrie, de métiers et d'agriculture du Bas-Rhin et SNCF Réseau) et à l'article L.132-8 du même Code (Syndicat mixte du SCOTERS, Syndicats mixtes des SCOT limitrophes, SDAGE Rhin-Meuse, SAGE Ill-Nappe-Rhin, Syndicat mixte de transports). Le procès-verbal de l'examen conjoint sera joint au dossier d'enquête publique (article R.153-13 du Code de l'urbanisme).
- *3ème trimestre 2025* - Une phase d'enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (articles L.153-54, L.153-55 et L.143-44 du Code de l'urbanisme), avec :
  - la saisine du tribunal administratif pour désigner une commission d'enquête ;
  - l'arrêté de mise en enquête publique par le Préfet du Bas-Rhin ;
  - l'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;

  - le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice ;
  - la modification éventuelle du dossier de mise en compatibilité.
- *4ème trimestre 2025* - Une phase d'approbation de la déclaration de projet, consistant en :
  - la délibération prononçant l'intérêt général du projet et adoptant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS (Ville de Strasbourg, Eurométropole de Strasbourg et Conseil syndical du SCOTERS) (Articles L.153-57, L.153-58 et R.153-15 du Code de l'urbanisme) ;
  - la transmission de la délibération approuvée au préfet.
- *4ème trimestre 2025 – 1er trimestre 2026* - Une phase d'opposabilité de la procédure (article L.153-59 du Code de l'urbanisme) de déclaration de projet, faisant suite au contrôle de légalité.

PLANNING PREVISIONNEL DE DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET DU SCOTERS

IKEA - STRASBOURG



Strasbourg.eu eurométropole

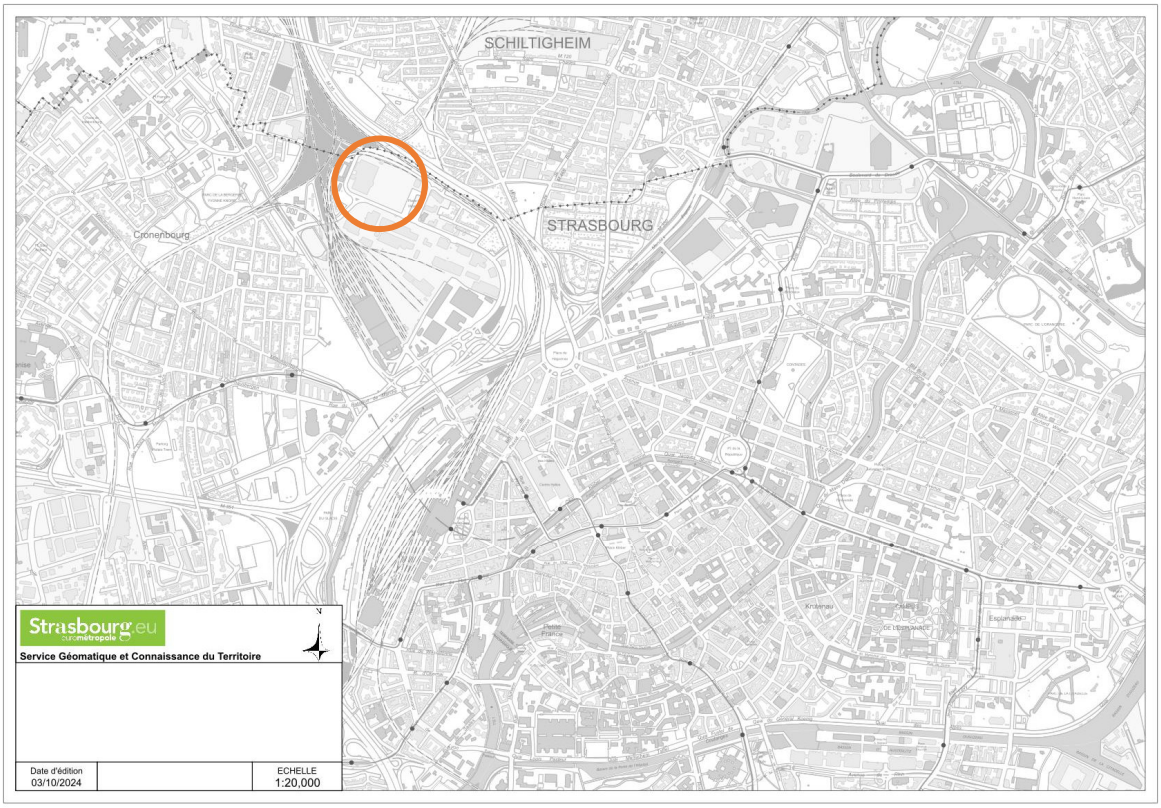
direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

III. PRÉSENTATION DU PROJET

A. Présentation du porteur de projet

1. Un acteur économique majeur

Situé à proximité du centre-ville, sur la place de l'Abattoir à Cronenbourg, le magasin IKEA de Strasbourg fait partie du paysage économique strasbourgeois depuis 1999.



Plan de situation du site (Source. EMS)

L'entreprise est spécialisée dans la conception et la distribution de mobilier, d'objets de décoration et d'aménagement de la maison. Elle est principalement connue pour son offre de meubles en « kit » à monter soi-même.

Enseigne internationale renommée, le site est très fréquenté : le magasin de Strasbourg compte 250 collaborateur·rice·s ainsi qu'une cinquantaine d'employé(e)s appartenant aux prestataires du magasin intervenants sur des missions parallèles comme le nettoyage ou la sécurité et enregistre 1 439 943 visiteur·se·s sur l'année fiscale 2024 (de septembre 2023 à août 2024) dont 647 813 client·e·s, terme ne comptabilisant que les personnes concluant leur visite d'un achat.

Par son offre d'emplois et sa fréquentation, IKEA constitue aujourd'hui un acteur économique majeur à l'échelle de la Ville de Strasbourg mais également de l'Eurométropole de Strasbourg et de son bassin de vie.

2. Politique énergétique

IKEA France mène une politique énergétique globale afin de limiter l'impact de ses activités sur le climat.

Pour atteindre ses objectifs, l'enseigne investit dans la production d'énergies renouvelables et dans la réduction de l'empreinte énergétique de ses bâtiments et de sa chaîne logistique. Ainsi, en France, l'entreprise compte :

- 6 parcs regroupant 43 éoliennes (en 2022, 91 % de l'électricité produite par IKEA est issue des champs éoliens) – l'énergie produite est entièrement revendue ;
- plus de 57 754 panneaux solaires installés sur 22 de ses unités – l'énergie produite est autoconsommée à hauteur de 82 %.

IKEA suit mensuellement la consommation énergétique de l'ensemble de ses unités, chaque unité ayant un objectif de consommation au m² à respecter, afin de réduire son empreinte environnementale. Cela se traduit par des actions à l'échelle des magasins :

- l'utilisation de LED pour 95 % des éclairages intérieurs et extérieurs ;
- la fermeture des vitrines alimentaires ;
- l'éclairage restreint lorsque les unités sont ouvertes aux seul·e·s collaborateur.rice.s et prestataires ;
- l'équipement des unités en GTC (Gestion technique centralisée).

Mais également à plus large échelle par le changement des systèmes de climatisation et de chauffage à gaz pour des solutions moins émettrices, notamment les systèmes RHC (*Renewable heating and cooling*), comme c'est le cas à Strasbourg.

Enfin, IKEA aspire à réaliser d'ici 2025 les livraisons directes en partance du magasin de Strasbourg vers ses clients, par des véhicules transporteurs 100 % électriques et contribuer à la politique de décarbonation, en déployant un parc de bornes électriques destinées à ses clients, transporteurs et collaborateur·rice·s.

Ainsi l'enseigne IKEA France déploie une politique de transition énergétique sur ses différents secteurs d'activité.

B. Description du site d'activités IKEA de Strasbourg

1. Un passé industriel

Le magasin IKEA et son parking se situent sur l'ancienne emprise de l'abattoir municipal de la Ville de Strasbourg qui a donné son nom à la place adjacente.

Celui-ci fut exploité de 1968 à 1996, date de sa démolition au profit d'un nouvel abattoir situé à Holtzheim. Les vestiges de cette activité se traduisent aujourd'hui sur le site par :

- le vide sanitaire sous le bâtiment et une partie du parking ;
- une ancienne rampe d'accès à celui-ci, désormais condamnée et végétalisée ;
- une parcelle encore majoritairement artificialisée.



Vue aérienne de la Ville de Strasbourg en 1997 (Source. IGN remonter le temps)



Vue aérienne de l'abattoir de la Ville de Strasbourg en 1968 (Source. DNA)

Suite au transfert de l'abattoir en 1996, le groupe IKEA (au travers de la SCI Strasbourg Cronenbourg) a obtenu une promesse de vente en 1997, puis une Autorisation d'exploitation

commerciale en septembre 1998, suivie d'un permis de construire en novembre de la même année, lui permettant d'ouvrir les portes de son magasin au public le 27 octobre 1999.

2. Le magasin de Strasbourg aujourd'hui

Le secteur de projet se situe à l'Ouest du ban communal de Strasbourg, à proximité du Marché d'intérêt national (MIN) de Cronenbourg, dans un quartier constitué d'activités industrielles, de services et de commerces, ainsi qu'une partie d'habitat.



Vue aérienne du site IKEA de Strasbourg (Source. EMS)



Modélisation 3D du site IKEA de Strasbourg (source. https://odacit.3d.strasbourg.eu/)

À proximité directe de l'autoroute A4 et de la voie métropolitaine M35, le site est desservi en voiture par la rue Jean-Jacques Kristler et par la rue de la Villette.

Le magasin est également desservi par la ligne de bus 18, dont l'arrêt « Place de l'Abattoir » se situe à environ 300 m de l'entrée principale du magasin. La proximité du site au centre-ville de Strasbourg le rend également accessible en vélo.

Le magasin IKEA de Strasbourg comporte :

- deux étages commerciaux : exposition de meubles au 1er étage et articles en libre-service au rez-de-chaussée ;
- un espace logistique accessible uniquement aux collaborateur·rice·s au rez-de-chaussée ;
- un restaurant destiné à la clientèle ;
- un ensemble de locaux sociaux destinés aux collaborateur·rice·s ;
- des espaces techniques en sous-sol ;
- un parking en extérieur.

Ses surfaces d'exploitation sont aujourd'hui en dessous de la moyenne française des magasins IKEA :

- la surface de plancher du magasin de Strasbourg est de 21 103,5 m² (1er étage = 6887 m² / RDC = 13 489 m²), alors que la surface de plancher moyenne en France est de 28 000 m² ;
- le magasin IKEA de Strasbourg présente une surface commerciale exploitée de 16 158 m², alors que la surface commerciale exploitée moyenne en France pour les magasins IKEA est de 18 000 m².

Le parking extérieur comprend 1 139 places de stationnement dont :

- 21 places pour personnes à mobilité réduite ;
- 83 places collaborateur·rice·s dont 2 places pour personnes à mobilité réduite ;
- 10 places réservées à l'activité « *Click&Collect* ».

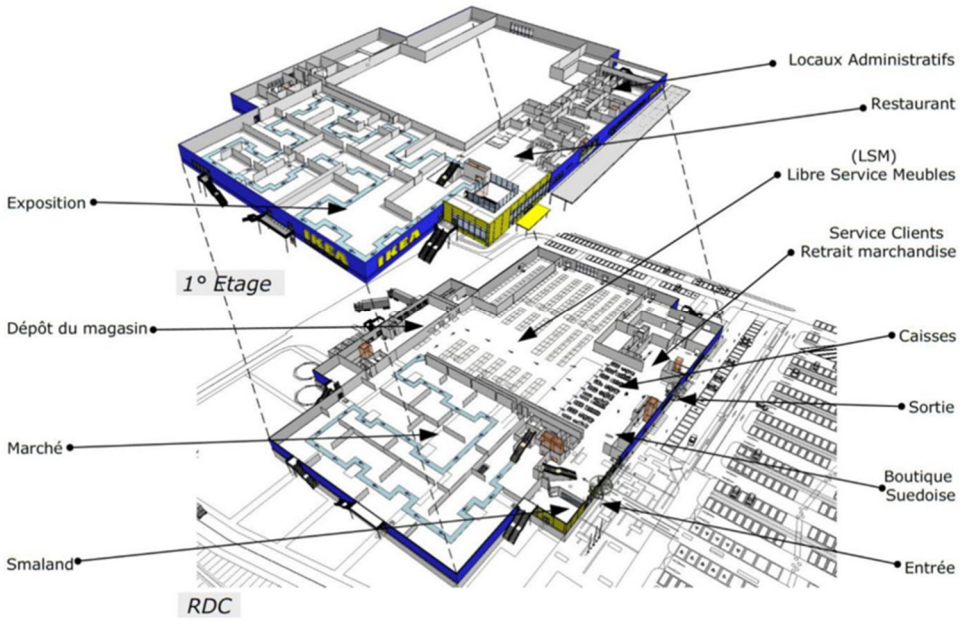


Schéma d'organisation du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

Il est à noter également que le magasin et une partie du parking extérieur sont bâtis sur le vide sanitaire hérité de la construction des anciens abattoirs de Strasbourg.

Cet espace ventilé faisant office de zone tampon entre le sol et le plancher des constructions est partiellement exploité par des installations techniques liées au bâtiment en sous-sol.

3. Zone de chalandise

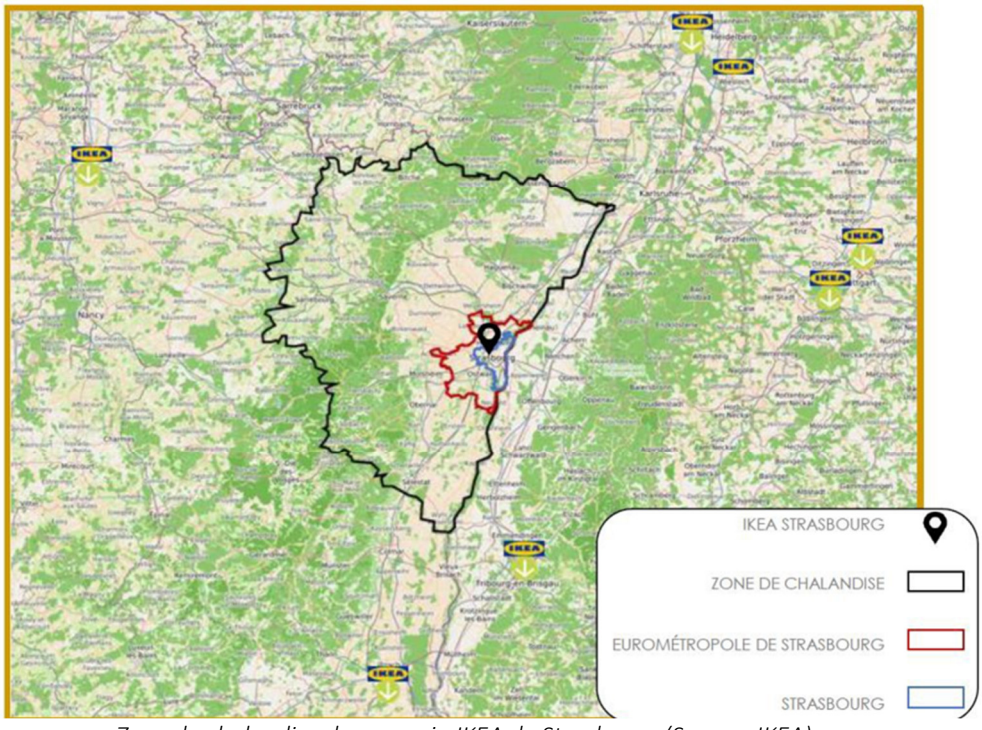
La zone géographique d'influence du site ne se limite pas à Strasbourg ou à son Eurométropole mais touche un périmètre bien plus étendu.

On appelle « zone de chalandise » d'un commerce le secteur décrivant la provenance de sa clientèle.

La zone de chalandise du magasin de Strasbourg s'étend dans un rayon allant jusqu'à 60 minutes du site, de la manière suivante :

- au Nord jusqu'à Wingen, soit jusqu'à la frontière avec l'Allemagne ;
- au Sud jusqu'à Sélestat, soit jusqu'à la frontière entre le Bas-Rhin et le Haut-Rhin ;
- à l'Est jusqu'à la frontière allemande ;
- à l'Ouest jusqu'à la ville de Sarrebourg.

Représentation cartographique superposant les limites de la commune d'implantation, celles de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune d'implantation, et celles de la zone de chalandise



Zone de chalandise du magasin IKEA de Strasbourg (Source. IKEA)

Le magasin IKEA de Strasbourg présente ainsi un fort intérêt économique à une échelle bien plus importante que l'Eurométropole de Strasbourg seule. La zone de chalandise couvre en effet une population de 1 225 900 habitants en 2018.

C. Description du projet

1. Des obstacles dans le fonctionnement actuel

Avec le développement de son activité et l'évolution des modes de consommation, dédiant une part de plus en plus importante au digital, le magasin IKEA de Strasbourg fait désormais face à un manque d'espace logistique, source de difficultés d'exploitation.

La capacité logistique du magasin de Strasbourg est aujourd'hui une des plus petites de France. Un déficit logistique représentant plus de 4 800 m² manquants est estimé sur le site pour gérer les volumes des produits.

D'autre part, cela induit des complications dans la réalisation des opérations des collaborateur·rice·s : des espaces restreints pour la circulation et la manipulation des marchandises, un travail de nuit plus conséquent, des conditions de travail globalement dégradées.

Ce déficit d'espace impacte également les performances énergétiques du site et augmente en particulier les émissions de gaz à effet de serre liées aux flux de véhicules.
En effet, cette situation restrictive a conduit le magasin à louer un entrepôt de stockage d'une surface d'environ 2 000 m², situé à 14 km du magasin soit 20 minutes de route (rue du Rheinfeld à Strasbourg), compliquant les activités logistiques quotidiennes qui se traduisent par un flux important de navettes entre sites.

Le service de livraison à domicile proposé par l'enseigne est également affecté.

Du fait de sa trop petite capacité logistique pour la totalité de la gamme commerciale pouvant être proposée en magasin, 50 % des commandes en livraison à domicile sont assurées à partir d'une plateforme logistique plus importante, située à 450 km en région parisienne, sur la commune de Châtres-en-Brie, rallongeant ainsi les délais de livraison, la distance parcourue par les véhicules et augmentant leur nombre (environ 162 000 km supplémentaires parcourus annuellement depuis la plateforme parisienne pour répondre aux commandes).

Les prévisions d'activité profilent une multiplication par 2 des volumes de livraisons dans les années à venir, fragilisant d'autant plus la stabilité du magasin de Strasbourg.

Enfin, la crise sanitaire liée au COVID a poussé le magasin de Strasbourg vers une nouvelle offre commerciale de « *Click&Collect* » pour compenser les périodes de fermetures de l'établissement et répondre à la demande des clients.
En 2021, ne pouvant plus répondre favorablement à la demande croissante de l'activité « *Click&Collect* », un permis de construire valant Autorisation d'exploitation commerciale (AEC) a été déposé et obtenu le 4 janvier 2022 afin de permettre l'implantation provisoire d'un chapiteau extérieur pour absorber un flux logistique devenu plus important. Et ce, après que la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) du Bas-Rhin ait émis un avis favorable sur le projet.

Cette solution provisoire ne permet toutefois pas un traitement adapté au long terme, le chapiteau n'est pas isolé et est soumis aux conditions climatiques, y exposant également ses usager·ère·s.

Après vingt-quatre ans d'exploitation le magasin IKEA de Strasbourg a atteint le maximum de son développement et la pérennité de cet acteur économique majeur est engagée si celui-ci ne peut plus répondre à la demande des clients dans le futur dans de bonnes conditions d'exploitation.

2. Les objectifs du projet

Les objectifs du projet de modernisation et restructuration du site IKEA sont les suivants :

- étendre la surface de plancher des bâtiments d'environ 5 500 m^2, en vue de créer de nouveaux espaces logistiques ;
- aménager un point de retrait de commandes en ligne au sein de l'extension et dédier des places de stationnement réservées à ce type de commandes, sur une emprise de l'ordre de 250 m² pour le chargement des véhicules ;
- étendre la surface de vente actuelle du magasin d'environ 540 m² sur les anciennes zones de stockage logistiques et procéder à une régularisation de 1 131 m² de la surface de vente, conformément à la circulaire du 15 novembre 2023 ;
- améliorer la qualité des espaces extérieurs et augmenter les surfaces de pleine terre et perméables ainsi que la végétalisation du site ;
- diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, notamment à travers la re-végétalisation du parking et de ses abords, le traitement de la toiture liée à l'extension du bâtiment, ainsi que l'utilisation de revêtements spécifiques de couleurs claires pour les zones piétonnes ;
- prendre part à la transition énergétique du territoire portée par le Plan climat air énergie territorial (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment par la mise en place de panneaux et ombrières photovoltaïques ;
- repenser les accès au site et la sécurisation des flux : améliorer l'accessibilité du site pour les piétons et les cycles pour encourager les modes alternatifs à la voiture individuelle et mieux répartir les flux de véhicules internes et externes.

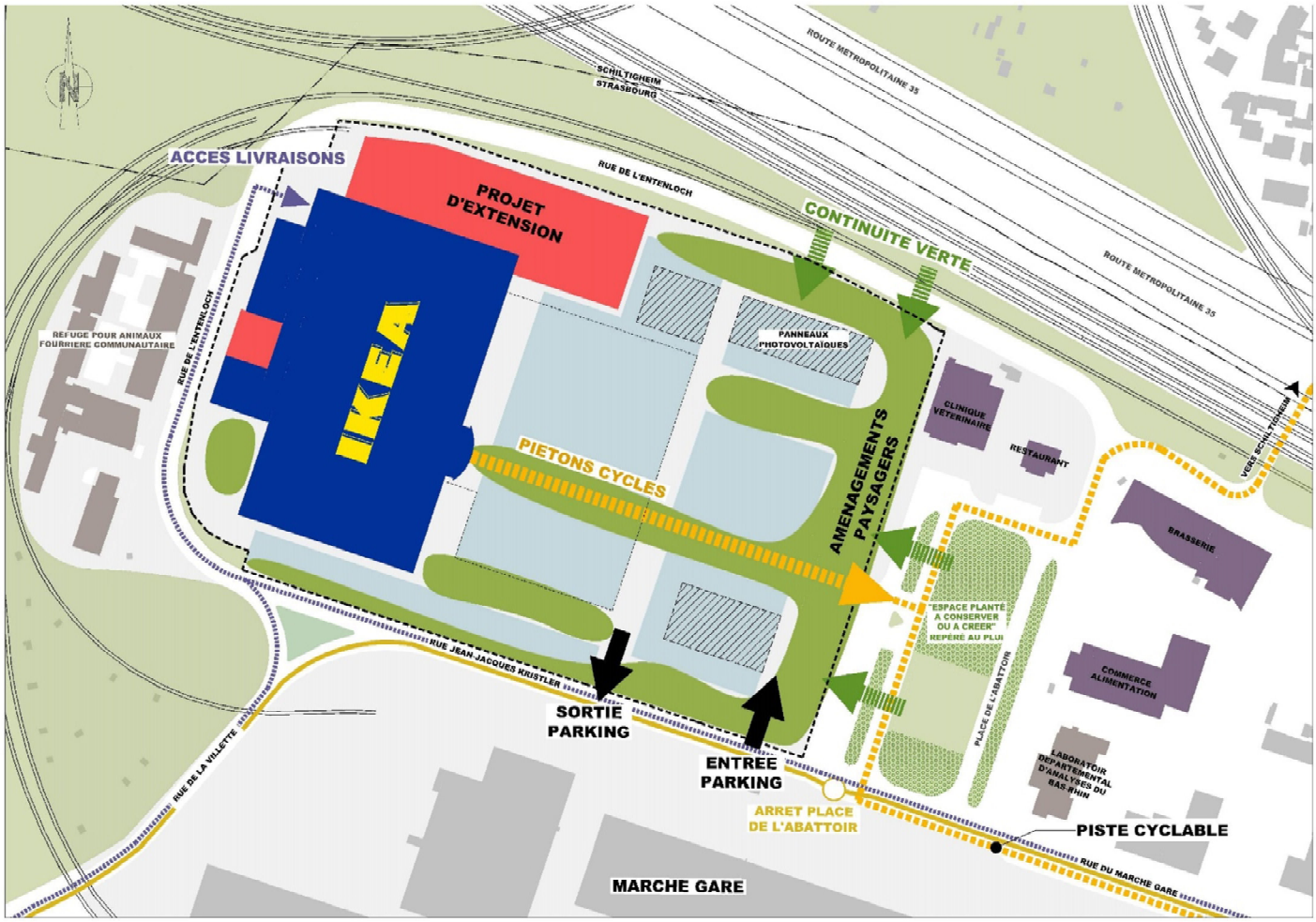


Schéma d'intentions urbanistiques (Source. URBANETIC, architectes et urbanistes)

3. Programme du projet

3.1. Le nouveau bâtiment

La réalisation du projet de restructuration et modernisation, ne nécessitera aucun achat supplémentaire de foncier et sera implantée sur l'emprise des parcelles actuelles.
L'extension est prévue sur la façade Nord du magasin. Elle comble un espace situé entre le bâti principal et l'autoroute et valorise ainsi un foncier difficilement exploitable autrement. Elle sera accessible principalement aux collaborateur·rice·s.

Restructuration des espaces logistiques

- Construction en extension du bâtiment existant d'un nouveau dépôt logistique de 4 969 m² d'emprise au sol augmentant la capacité logistique du site d'environ 103 000 m^3 et permettant ainsi une nette amélioration des opérations logistiques rassemblées en un seul bâtiment.

Le magasin pourra appréhender ses ventes avec une nouvelle superficie de stockage en lieu et place du chapiteau existant (actuellement dédié au click&collect) qui sera démonté.
La nouvelle capacité logistique du magasin permettra également l'arrêt de la location du dépôt externe devenue inutile et d'éviter ainsi les navettes quotidiennes entre les deux sites.

- Création d'une nouvelle zone de quais de livraison : 5 nouveaux quais seront créés pour la gestion des commandes clients en livraisons à domicile assurées par des véhicules légers 100 % électrique de 20 m^3 et en partance du magasin, en plus des 4 quais déjà existants destinés à l'approvisionnement du site.
  Le projet intègre un accès camions qui sera assuré uniquement par la rue de l'Entenloch avec une giration intégralement réalisée sur le parcellaire du magasin, libérant ainsi la place de l'Abattoir de certains flux poids lourds existants à ce jour.

  En effet, la nouvelle extension logistique intégrera un espace « livraison domicile clients » de 212 m². Cet espace sera dédié aux livraisons directes des clients strasbourgeois opérées par des véhicules légers 100 % électriques.
  Grâce à l'extension de la capacité logistique, la totalité des commandes issues de l'assortiment commercial et prévues en livraisons au domicile clients seront assurées directement par le magasin de Strasbourg, et non plus pour moitié par la plateforme IKEA de Châtres en Brie, située à 450 km de Strasbourg.

- Création d'une nouvelle zone de tri déchets, en lieu et place d'une partie de la menuiserie actuelle du magasin, située sur l'arrière du bâtiment et dans la continuité de la zone de quais logistiques.

Restructuration des espaces commerciaux

- La construction d'une nouvelle surface logistique libèrera l'espace actuel réservé à la zone de stockage. Cet espace rendu libre permettra l'extension de la surface de vente de la zone dite « Libre-Service Meubles » (LSM*).
  L'augmentation de la surface du LSM passera ainsi de 3 539 m² à 3 974 m².

(*) Libre-service meubles (LSM) : espace de stockage situé avant la zone caisse, où les meubles sont stockés et présentés sous forme de paquet plat mis à la disposition directe des clients.

- Agrandissement de la Zone du « Circular Hub » (espace commercial d'articles « seconde vie ») de 148 m² à 230 m² : intégré dans l'espace libéré par l'ancienne zone logistique ; un nouvel espace de produits « seconde vie » (meubles et accessoires d'exposition ou issus de reprises clients) sera ouvert.

- Enfin, un nouvel espace dédié au « Cliquez & Emportez (**) » de 41 m², intégré dans l'extension bâtiment, remplacera les opérations actuelles de remises de commandes internet, situées à proximité du chapiteau. Dix places de stationnement seront réservées à cet usage.
  Le « Cliquez & Emportez » sera complété par un service permettant aux clients de retirer leurs commandes de manière plus autonome, grâce à des consignes automatiques donnant sur la façade du nouveau bâtiment. Les chariots de commandes préparés seront laissés dans ces consignes, permettant aux clients de récupérer celles-ci en dehors des créneaux d'ouverture magasin.

Restructuration des espaces sociaux

- Le projet de restructuration et modernisation contribuera à l'amélioration des conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices du magasin. Les nouveaux espaces logistiques créés permettront une gestion des opérations logistiques plus aisée, d'autre part, l'extension permettra également la restructuration des espaces sociaux existants.
  Le projet permettra la refonte complète de la zone de bureaux, des sanitaires collaborateurs et collaboratrices, de plus grandes salles de réunion et formation, ainsi que l'agrandissement de la zone de restauration salarié·e·s. Ainsi, 514 m² de surfaces créées seront dédiées à offrir des espaces plus modernes aux collaborateurs et collaboratrices.
  Le projet permettra enfin la restructuration de l'accès au site des salarié·e·s, en déplaçant au rez-de-chaussée l'entrée de l'établissement actuellement située à l'étage, facilitant ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Espaces extérieurs

Les réflexions du projet s'inscrivent dans une logique de gestion économe du foncier, de qualité environnementale et de transition énergétique. Dans cette optique, le projet de modernisation du site IKEA Strasbourg engage également des réflexions sur les espaces extérieurs de son terrain.



(Parking d'IKEA. Source. ADEUS)

Le site est actuellement artificialisé dans sa majeure partie, héritage des anciens abattoirs de la ville qui occupaient presque l'entièreté du terrain. Dans une volonté de répondre aux enjeux environnementaux actuels et de s'inscrire dans une démarche de transition énergétique, IKEA envisage différentes actions de transformation du site, tels que :

- la désimperméabilisation des sols, par rapport aux premières esquisses du projet d'aménagement et au magasin actuel : surface imperméabilisée après projet de moins de 43 000 m² (représentant moins de 70 % de l'unité foncière) contre près de 50 000 m² actuellement (représentant 80 % de l'unité foncière) soit plus de 4 000 m² de surface désimperméabilisée, dont près de 2 000 m² de pleine terre ;
- l'augmentation de la superficie des zones de pleine terre, qui représentaient avant le projet 18 % de l'unité foncière et qui représenteront après projet plus de 20 % de l'unité foncière ;
- le renforcement de revêtements perméables pour toutes les places de stationnement en terre-plein non situées sous des ombrières, ni sur le vide sanitaire, afin de désimperméabiliser les sols ;
- la création de jardins de pluie végétalisés et de noues paysagères, favorisant l'infiltration des eaux et l'accueil des insectes pollinisateurs ;
- la récupération et réutilisation des eaux pluviales des parkings après filtration, pour l'arrosage des espaces verts et/ou l'alimentation en eau non potable du bâtiment (exemple : sanitaire) ;
- la conservation et le renforcement des zones arborées par :
    - la conservation des arbres existants, objectif essentiel du projet ; la réalisation de l'extension du projet et la mise en place de panneaux photovoltaïques sur le parking, dans le respect de la nouvelle législation relative aux énergies renouvelables, entrainera l'abattage nécessaire de 37 arbres existants dont les indices de vigueur se situent entre bon, moyen et médiocre ;

  - la plantation en contrepartie de 82 arbres (54 sur les espaces de stationnement (hors vide sanitaire) et 28 en bordure de l'unité foncière) viendront renforcer la présence végétale au sein du site ;
  - bilan de la zone arborée sur l'unité foncière: avant-projet 134 arbres / après projet 179 arbres *;*
- le renforcement des zones végétales par :
  - la création de haies champêtre, en périphérie de l'unité foncière, afin de recréer une continuité écologique et favoriser des zones de refuge pour la faune locale ;
  - l'ajout de massifs plantés aux pelouses existantes en périphérie des zones de stationnement public ;
  - la création d'un couloir végétal semi-extensif permettant le cheminement des piétons entre la place de l'Abattoir et l'entrée du magasin ;
  - la création d'une toiture végétalisée semi-intensive sur 40 % de la toiture de l'extension du magasin ;
  - la création d'une façade végétale sur l'extension du projet ;
- l'utilisation de revêtements extérieurs spécifiques de couleurs clairs permettant de créer des effets d'îlots de fraicheur et réduisant ainsi la température des revêtements en période de forte chaleur (par exemple couloir de liaison piétonne entre l'entrée du magasin et la place de l'Abattoir) ;
- la mise en peinture claire de la totalité de la toiture existante du magasin *(solution type « cool roof »)*, s'inscrit dans le même objectif de réduction de l'îlot de chaleur que constitue la surface de la toiture, cette solution limitant la surchauffe du bâtiment et améliorant le confort thermique intérieur de celui-ci. Une solution végétale ne peut être envisagée, puisque la configuration de la structure actuelle de la toiture existante ne peut accueillir aucune autre charge possible du fait de sa conception *(Cf annexe H : Note technique – faisabilité végétalisation de la toiture existante – Bureau d'Études Cap Structures – Février 2024).*

L'ensemble de ces dispositions engendre une diminution globale de l'effet d'Ilot de chaleur urbain (ICU), ainsi qu'une amélioration du Coefficient de biotope par surface (CBS).

3.3.Mobilités

- Gestion des accès et mobilités douces

L'accès actuel du site pour les véhicules, par la rue Jean-Jacques Kristler, présente certaines difficultés, en particulier lors des périodes de très forte fréquentation du magasin. En effet, majoritairement le samedi sur lesdites périodes, la sortie du parking d'IKEA engendre parfois d'importantes remontées de files ainsi que des comportements dangereux. *(Cf annexe D : Analyse des impacts sur les déplacements – Bureau d'études CDVIA – Avril 2024).*



(Entrée et sortie du site IKEA rue Jean-Jacques Kristler. Source. Google street)

Des conflits d'usage peuvent être parfois observés entre le flux de circulation motorisée et les vélos, notamment par manque de visibilité en sortie de site.

La qualité et la sécurité des cheminements doux n'apparaissent pas par ailleurs optimales, s'agissant des voies piétonnes jusqu'à l'entrée du magasin.

Différents scénarii ont donc été étudiés pour l'organisation de ces différents flux, au regard des études de trafic qui ont d'ores et déjà été réalisées. *(Cf annexe E : Note méthodologique sur les scénarios d'accessibilité – Bureau d'études CDVIA – Juin 2024).*

Le scénario retenu amène à une modification des accès au parking au sein du projet de restructuration, consistant en une dissociation des flux des véhicules motorisés de la clientèle en deux axes : l'un réservé aux flux entrants (proche de la place de l'Abattoir), l'autre aux flux sortants (situé environ 70 m à l'Ouest).
Cette configuration limite la concentration des flux contrairement à un accès unique et minimise les conflits en évitant le croisement entre les véhicules entrants et sortants. Les sorties se font sur deux voies afin d'optimiser le fonctionnement et pallier à d'éventuels dysfonctionnements.

Avec le réaménagement de la zone de circulation interne des poids lourds, le projet intègre un accès poids lourds qui sera assuré uniquement à l'arrière du bâtiment, par la rue de l'Entenloch et en giration complète sur le parcellaire du magasin, libérant ainsi la place de l'Abattoir de certains flux existant à ce jour.

Enfin, le projet ambitionne une intégration prononcée des mobilités douces, notamment par la création d'une continuité cyclable et piétonne entre la place de l'Abattoir et l'entrée du magasin. L'ajout de stationnements vélos couverts à l'entrée du magasin et de mobilier urbain

à destination des piétons viennent compléter cet aménagement. Un accès piéton sera également créé sur la rue Jean-Jacques Kristler et facilitera l'accès depuis les rues de Hochfelden et de la Villette.

Les aménagements extérieurs ainsi que les nouveaux accès au site IKEA pourront également être réorganisés au besoin notamment si un projet porté par la collectivité voit le jour à l'échelle plus large du secteur, afin de repenser les aménagements liés aux mobilités, soumises à de fortes mutations en cours et à venir (apaisement du tunnel de Rungis et redéploiement d'une ligne de bus récemment, projet de réaménagement de la place de l'Abattoir, etc.).

- Gestion des flux des véhicules légers

IKEA estime que la fréquentation du magasin dans les années à venir, devrait se réduire à la marge au profit du service « cliquez & emportez » et livraisons à domicile.
Aujourd'hui, c'est une moyenne de 90 commandes/jour qui sont gérées en service « cliquez & emportez ». La nouvelle capacité logistique du magasin, ambitionne dans le futur de pouvoir délivrer en moyenne 150 commandes/jour clients.
Ces 60 nouvelles commandes/jour de « cliquez & emportez » ne devraient pas engendrer un flux de véhicules conséquent sur les axes existants du fait de son organisation, qui nécessite une prise de rendez-vous préalable par le client pour le retrait de sa commande s'échelonnant sur une amplitude de douze heures (08h à 20h – soit 5 voitures supplémentaires).

Avec une remise de chariots aux clients en moyenne en dix minutes et la création d'une zone de chargement sur le devant du magasin de 20 places dont 10 réservées au « cliquez & emportez », ce parking est un atout majeur également, car il permettra de réduire légèrement la durée de stationnement et améliorera la rotation des véhicules sur le parking clients.

- Gestion des flux de poids lourds et véhicules légers de livraison (20 m^3)

Le projet de restructuration envisagé améliorera la circulation des poids lourds sur le domaine public. Le bâtiment actuel, accueillant la zone de quais de livraison, se verra dans le cadre du projet complètement modifié dans sa structure existante, pour permettre une modification du flux de circulation des poids lourds sur le domaine public.
Ainsi, la partie logistique à l'arrière du bâtiment sera détruite et reculée vers sur le Sud de l'unité foncière, afin de permettre aux poids lourds une giration totale sur l'unité foncière IKEA, leur permettant alors de repartir du site vers le sud par la rue de l'Enteloch. La place de l'Abattoir sera alors libérée du flux actuel de ces poids lourds.

Le stationnement des poids lourds et des véhicules légers (20 m^3) en livraison à domicile clients, sera également amélioré sur l'arrière du bâtiment.
Le flux actuel de camion/jour - poids lourds et véhicules légers 20 m^3 - est évalué à 12 véhicules (4 poids lourds et 8 véhicules légers de 20 m^3). Le projet d'extension fera évoluer le flux à 23 véhicules/jour, réparti entre 11 poids lourds et 12 véhicules légers de 20 m^3. L'augmentation du flux véhicules logistiques s'explique en partie du fait de l'augmentation de

la capacité de stockage du magasin, mais aussi par une augmentation du traitement des déchets et retrait de palettes vides, ainsi que de l'augmentation du nombre de livraisons directes au domicile des clients en partance du magasin.
Le flux supplémentaire de poids lourds journalier ne devrait avoir que peu d'incidence sur le flux de circulation de la zone, puisqu'un peu plus de la moitié des poids lourds circuleront sur des tranches horaires les moins fréquentées soit à partir de 5h le matin ou en soirée pour assurer les approvisionnements magasin.
Concernant les véhicules électriques (véhicules légers électriques de 20 m^3) en livraison à domicile des clients strasbourgeois et en partance du magasin, soit + 4 véhicules/jour par rapport à aujourd'hui, se répartira sur une amplitude de 07h à 18h.

À noter qu'une étude trafic complémentaire est en cours d'élaboration dans le cadre de l'Autorisation administrative d'exploitation commerciale (AEC). Elle apportera des éléments complémentaires à ceux présentés ci-avant.



(Projet de plan masse non définitif – bureau d'études URBANETIC - février 2025)

IV. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

A. Intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale

1. Un acteur économique majeur

Le magasin IKEA de Strasbourg fait partie du paysage économique strasbourgeois depuis 1999. Enseigne internationale renommée, le site est très fréquenté. Il enregistre 1 439 943 visiteur·se·s sur l'année fiscale 2024 (de septembre 2023 à août 2024) dont 647 813 client·e·s, terme ne comptabilisant que les personnes concluant leur visite d'un achat.

Sa zone de chalandise est très importante (voir partie ci-avant « présentation du projet »). Elle couvre un bassin de 1 225 900 habitants en 2018, soit une population supérieure à celle du département du Bas-Rhin.

Enfin, le magasin à la particularité d'être localisé en cœur d'agglomération facilitant son accès en modes doux ou transport collectif.

Ainsi, par son offre d'emplois, sa fréquentation, sa zone de chalandise et sa localisation, IKEA constitue aujourd'hui un acteur économique majeur à l'échelle de la Ville de Strasbourg mais également de l'Eurométropole de Strasbourg et de son bassin de vie.

2. Participation du projet à la politique économique de l'Eurométropole de Strasbourg

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg regroupe 210 700 emplois privés en 2024 (+14 000 depuis 2019) dont plus de 16 000 dans le commerce de détail. Non-délocalisables, ces emplois sont soumis aux fluctuations de l'activité commerciale : impact de l'e-commerce sur le commerce physique, évolutions des modes de consommation, baisse du pouvoir d'achat des consommateurs, etc. Leur nombre a donc tendance à stagner, voire à baisser.

Strasbourg et l'Eurométropole de Strasbourg bénéficient cependant d'un rayonnement commercial fort avec notamment deux pôles majeurs disposant d'une attractivité quasiment régionale, à savoir le centre-ville de Strasbourg et la Zone commerciale Nord. Cette dernière constitue le plus grand espace périphérique commercial de la Collectivité européenne d'Alsace. Le centre-ville quant à lui représente une polarité commerciale à fort rayonnement et fait partie des centres-villes les plus attractifs de France avec une vacance qui reste faible en comparaison de villes similaires, autour de 7 % pour une moyenne nationale au-delà des 10 %.
À l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, on retrouve plus de 6 700 commerces et services traditionnels (moins de 300 m²) dont 58 % se situent dans les centralités du territoire.

Le volet métropolitain du SRDEII (Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation) a été adopté en novembre 2023 par le conseil de l'Eurométropole. Il identifie des défis régionaux, que le projet IKEA rejoint :

- optimiser l'usage des sols ;
    - via une extension sur site plutôt qu'une construction ex nihilo ;
- accompagner la mutation des entreprises et des activités ;
    - en accompagnant la démarche de décarbonation des véhicules logistiques et de rationalisation des déplacements ;
- assurer la mobilité décarbonée des biens et des personnes ;
    - en permettant à un acteur commercial de se développer au cœur du tissu urbain plutôt qu'en périphérie ;
- préserver les ressources naturelles et restaurer la biodiversité ;
    - en augmentant les surfaces végétalisées et en améliorant la biodiversité du site.

L'Eurométropole de Strasbourg se positionne en soutien de son tissu économique local, qu'elle ambitionne d'accompagner dans son développement comme dans la transition écologique.
Cette stratégie économique de l'Eurométropole de Strasbourg se déploie dans sa feuille de route économique qui a pour objectifs stratégiques dans lesquels se retrouvent le projet IKEA :
1. Volet Commerce et artisanat

- Conforter l'attractivité commerciale du centre-ville de Strasbourg ;
- Maîtriser le développement des espaces périphériques (ZC et commerces isolés) et l'équilibre commercial sur le territoire ;
    - En évitant un potentiel transfert du magasin sur une zone périphérique voire en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg ;

2. Volet Offre foncière et immobilière

- Offrir des opportunités de développement pour l'activité économique dans un contexte de sobriété de la consommation foncière et d'exigences environnementales renforcées
    - Optimisation du foncier IKEA par une extension du bâti existant tout en désimperméabilisant le site.

Enfin, le projet d'IKEA s'insère également dans les objectifs du Pacte pour une économie locale durable, adopté par l'Eurométropole de Strasbourg en mai 2021.
Parmi les engagements du Pacte, la démarche d'IKEA s'inscrit dans ceux-ci, notamment par les évolutions apportées au foncier et au bâtiment et grâce aux emplois conservés et créés dans le cadre du projet :

- 2. Transition écologique : renforcer la résilience de la métropole face aux crises multiples ;
    - Renforcer la sobriété en ressources de sa production et de ses services ;
    - Réduire ses déchets et valoriser ses produits résiduels ;
    - Accélérer la rénovation énergétique des bâtiments ;

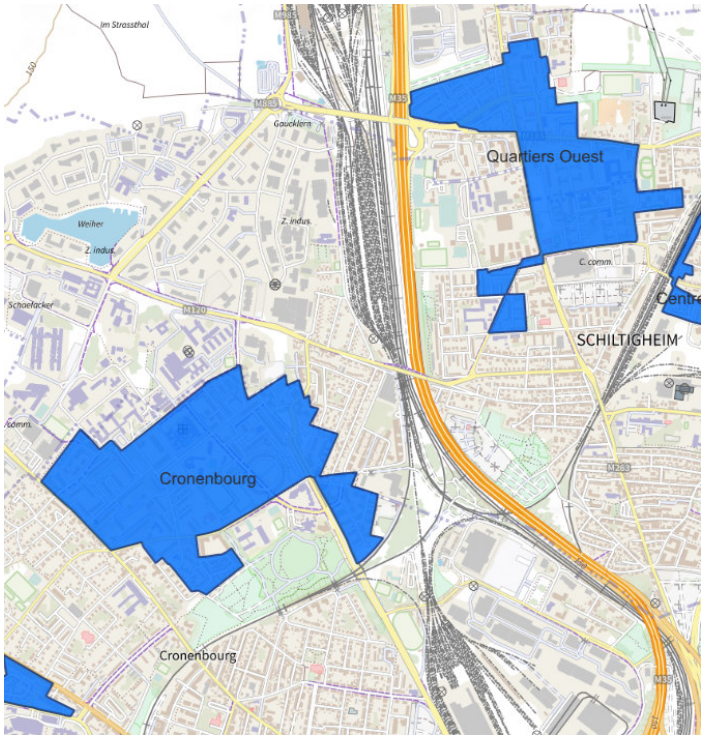
- 3. Expérimentation : expérimenter pour innover et transformer durablement le territoire
    - Investir dans une logistique et des équipements durables ;
- 5. Emploi : développer les compétences et l'accès à un emploi pérenne pour tous ;
- 6. Équité sociale et territoriale : Favoriser les dynamiques économiques inclusives sur tout le territoire.

3. Participation du projet au développement de l'économie locale et de l'emploi

Le magasin de Strasbourg compte 250 collaborateur·rice·s ainsi qu'une cinquantaine d'employé(e)s appartenant aux prestataires du magasin intervenants sur des missions parallèles comme le nettoyage ou la sécurité.

Bien qu'ayant baissé entre 2015 et 2021, le taux de chômage à Strasbourg représente toujours 11,1 % de la population âgée de 15 à 64 ans, ce qui est supérieur aux taux constatés dans des grandes villes similaires, telles que Rennes (9,7 %) ou Nantes (10,1 %).

La question de la préservation de l'emploi en cœur de métropole, à proximité de certains quartiers prioritaires de la ville est essentielle. Le site d'IKEA se situe non loin de celui de Cronenbourg (moins de 1 km) où le taux de chômage est de 28,4 % et le taux de pauvreté de 44 % en 2020 ou encore celui du quartier Ouest (2 km) où le taux de chômage est de 29,4 % et le taux de pauvreté de 49 % en 2020.



(Localisation des quartiers prioritaires de la ville de Cronenbourg et Ouest par rapport au site IKEA. Source. EMS)

Le maintien sur site de 300 emplois existants et le recrutement de 50 futurs employés et de prestataires supplémentaires du fait du projet, participent au maintien d'un bassin d'emplois à proximité de ces quartiers et du cœur métropolitain. Cela répond aux objectifs du volet

métropolitain du SRDEII, à la feuille de route économique et au pacte pour une économie locale durable de l'Eurométropole de Strasbourg cités ci-avant.

Enfin, le projet d'IKEA participe d'une dynamique économique du secteur marché-gare. L'implantation du magasin Côté Nature en 2019, celle de la brasserie PERLE en 2023 et les réflexions du gestionnaire actuel du marché d'intérêt national (SAMINS) sur la restructuration de son site permettent d'envisager une dynamisation économique du quartier à moyen et long termes.

B. Intérêt majeur au regard de l'objectif de développement durable

La délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 4 octobre 2024, précise que le projet de requalification du site « IKEA » devra répondre à plusieurs enjeux :

- des enjeux économiques : garantir le maintien de l'activité sur site et permettre à l'enseigne d'adapter ses locaux aux modes de consommation actuels ;

- des enjeux sociaux : maintenir des emplois à proximité du cœur métropolitain et améliorer les conditions de travail de ses salariés ;

- des enjeux environnementaux : inscrire son développement dans une logique de gestion économe du foncier, de qualité environnementale, notamment en veillant à l'augmentation de la part végétalisée du site, et de transition énergétique ;

- des enjeux en matière de mobilités : permettre une accessibilité tous modes au site et une organisation adaptée des flux externes comme internes ;

- des enjeux urbains et architecturaux : assurer une harmonisation avec le bâtiment existant et le contexte bâti proche.

1. Intérêt environnemental

1.1. Artificialisation et imperméabilisation des sols, et participation à la biodiversité

Entre 2010 et 2021, 100 hectares de foncier (net) ont été consommés pour l'activité économique sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Les communes ne sont en revanche pas toutes égales face à cette progression : dans certaines communes le foncier économique perd du terrain et corrobore la tendance à la sortie de l'activité économique des zones les plus urbanisées. C'est le cas pour la ville de Strasbourg. Peut notamment être cité comme exemple le cas de l'entreprise Heppner qui a fait le choix de sortir du cœur de métropole pour s'installer en périphérie.

Avec l'application progressive du Zéro artificialisation nette (ZAN), le foncier économique disponible sur le territoire va se raréfier. Le premier intérêt environnemental majeur du projet IKEA est donc le maintien de l'activité sur site. À ce titre le projet rentre pleinement dans le cadre la loi Climat et résilience en permettant le maintien et le développement d'une activité économique majeur et spacivore sur un espace déjà artificialisé. Au regard de la démarche

Éviter-Réduire-Compenser, la principale mesure d'évitement est la non délocalisation d'un site de 6 hectares sur de potentielles terres agricoles en périphérie de l'Eurométropole.

Bien que l'extension se fasse en partie sur une partie constituée de pleine terre (environ 1 800 m²). Le projet va permettre de désartificialiser près de 2 000 m^2 par rapport à la situation actuelle. La désimperméabilisation quant à elle représente une surface de plus 4 000 m^2. Les surfaces imperméabilisées passent donc de 50 000 m² actuellement (représentant 80 % de l'unité foncière) à moins de 43 000 m² (représentant moins de 70 % de l'unité foncière).

Les intentions paysagères retenues s'appuient sur les diagnostics écologiques réalisés entre 2023 et 2024 et les préconisations de l'écologue. Les aménagements paysagers et les nouvelles plantations participeront donc à la nette amélioration de la situation initiale en confortant la trame arborée et la biodiversité. (*Cf annexes B, C et K – Bureau d'études ELAN et EODD*).

1.2.Adaptation au changement climatique

Les engagements du projet en matière d'adaptation au changement climatique se traduisent par différents partis d'aménagement, tels que :

- l'ajout d'arbres, de différentes strates de végétation et d'espaces de pleine terre, notamment des arbres d'ombrage au niveau des espaces de stationnement et de paysages plus denses sur les espaces de pleine terre, source d'habitat pour la faune ;
- la création de plusieurs jardins de pluie : des espaces plantés perméables, s'inspirant des milieux humides naturels, permettant la récupération et la gestion des eaux pluviales (notamment issues des ombrières) et sources de fraicheur sur le site ;
- l'aménagement de places de parking conçues en revêtement perméable ;
- l'installation d'ombrières photovoltaïques sur une partie des places de parking, permettant d'ombrager le site et ses occupants tout en générant de l'énergie ;
- le traitement de l'extension par l'installation de panneaux photovoltaïques sur une partie de la toiture d'une part et la végétalisation de l'autre partie de la toiture et d'une façade d'autre part ;
- le traitement de la toiture du bâtiment existant avec une peinture claire thermo réflective dite « cool roof » ainsi que l'utilisation de revêtements extérieurs spécifiques de couleurs claires, destinés à limiter la surchauffe des bâtiments et de l'air ambiant provoquée par le rayonnement solaire.

Tous ces aménagements sont autant de choix qui contribueront à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain que peuvent constituer le magasin IKEA et son parking.

Le CBS (Coefficient de biotope par surface), définissant la part de surface éco-aménagée sur la surface totale de l'unité foncière dans le cadre du projet, exigé dans le cadre du PLUi est fixé à 25 % minimum.

La valeur du CBS après projet est de plus de 34 % traduisant largement l'amélioration des espaces végétalisés dans le cadre du projet envisagé, en comparatif avec le CBS existant de 18 %.



(source : plan paysager – bureau d'étude ELAN – juin 2024)

Dans le cadre du projet, une étude a été menée spécifiquement sur le score ICU (Îlot de Chaleur Urbaine), permettant de quantifier le phénomène d'îlot de chaleur entre la situation existante et l'après projet. (*Cf annexe F : Ilot de Chaleur Urbain - Bureau d'Études ELAN – avril 2024*).
La conclusion de l'étude menée met en évidence que les dispositions prévues sur l'ensemble des aménagements paysagers parking et le traitement de surfaces améliorent le score ICU de 8 % sur l'ensemble du site et 12 % en considérant uniquement la zone parking.
La peinture claire en toiture du magasin, permettra quant à elle un gain de l'ICU de 25 % en complément.

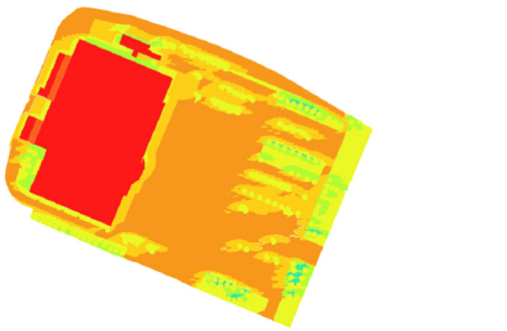


Image vue en plan présentant le site en phase « existant » en fonction des couleurs des tranches

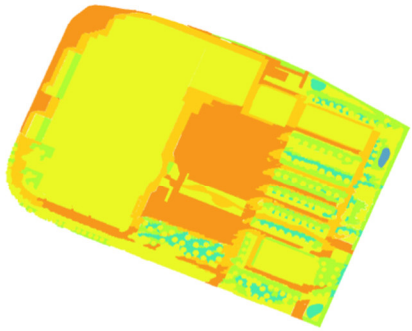


Image vue en plan présentant le site en phase « projet » en fonction des couleurs des tranches

Situation AVANT projet | Situation APRES projet

(Cf annexe F : Ilot de Chaleur Urbain – bureau d'études ELAN – Avril 2024)

Enfin, l'enseigne IKEA envisage une certification BREEAM « very good », engageante en terme de protection de l'environnement et de transition énergétique.
La certification BREEAM (Building research establishment environmental assessment) est une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.
Cette certification vise à promouvoir la durabilité, la performance environnementale et énergétique de tout nouveau bâtiment neuf ou rénové et évalue les bâtiments sur différents critères comme la gestion de l'eau, de l'énergie, des déchets, etc.
Un bureau d'études qualifié sera nommé, pour réaliser un audit d'évaluation préliminaire face au projet envisagé et déterminera les étapes de conception et construction dans la perspective d'obtention de la certification finale.

1.3.Transition énergétique

En matière de transition énergétique, le projet de restructuration et modernisation intègre à la fois la politique de sobriété énergétique menée par l'enseigne IKEA au niveau national, mais aussi la politique de la collectivité en la matière et les dernières obligations législatives.

En premier lieu, il convient de rappeler que la première « source » de transition énergétique est la réutilisation du bâtiment existant. Cela permet d'une part de réduire les besoins d'énergie grise (correspondant à la quantité d'énergie requise pour construire le bâtiment tant pour les matériaux que pour les travaux), et d'autre part d'économiser les ressources (sable, eau,

métal, …) nécessaires aux matériaux. Il est en effet plus intéressant de profiter du « déjà là » en réutilisant les matériaux et constructions existantes pour réduire cette empreinte.

La politique de sobriété énergétique recherchée s'appuie sur différentes solutions en cours de développement et/ou à venir, visant à réduire encore la consommation énergétique du magasin, tant sur le bâtiment existant que sur le projet d'extension envisagé :

- une bonne efficience thermique du bâtiment : dans la perspective du projet, il a été réalisé en 2023 la refonte complète des façades du magasin et de son isolation thermique. Le gain thermique est évalué à 20 %. ;

- une réduction majeure de l'usage des énergies fossiles : remplacement des chaudières à gaz pour un équipement RHC (Renewable heating cooling) géré par des pompes à chaleurs (1 système en géothermie et 1 système électrique) sur l'année 2024.
  L'installation d'une pompe à chaleur géothermique, utilisant la chaleur constante du sol pour chauffer l'eau dans le système de chauffage, offrira une efficacité énergétique élevée.
  Cette installation vise à atteindre 100 % d'énergie renouvelable pour le chauffage et le refroidissement, en supprimant totalement l'usage d'énergie fossile comme le gaz ;

- mobilités « propres » : le magasin offre aujourd'hui un service de recharges via trois bornes électriques mises à la disposition des clients. Le projet d'extension mettra à disposition de nouvelles bornes de recharges, s'inscrivant ainsi dans la politique de la collectivité et répondant aux obligations législatives relatives à la loi LOM*, fixant un objectif de 5 % des places de stationnement équipées de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

  Les nouvelles installations de bornes de recharge, comprendront une installation de différentes typologies de bornes en matière de capacité : 7kW, 11kW, 22kW, 24kW et 50kW selon les usages et catégories de véhicules.
  Ainsi, 57 places de stationnement sur le parc des 831 places prévues au projet seront équipées de bornes de recharges électriques et mises à la disposition des clients et des collaborateurs et collaboratrices IKEA ; sur les 57 bornes électriques installées, 15 bornes seront dédiées aux seules recharges des collaborateurs et collaboratrices.
  Un complément de 6 bornes de 3kW seront également mises à disposition des 2 roues.

  Concernant la logistique, tous les transporteurs en charge des livraisons au départ du magasin et à destination des domiciles clients, dites « livraison derniers kilomètres » seront assurées entièrement par des véhicules électriques.
  En 2024, IKEA a installé 7 bornes électriques pour ses transporteurs (6 bornes à 11 kW et 1 borne 50 kW).

Deux nouvelles bornes de recharges électriques seront mises en place durant la phase d'extension du site, portant ainsi le parc à 9 bornes mises à disposition aux seuls usages des transporteurs (2 bornes de 7kW, 6 bornes de 11 kW et 1 borne de 100 KW).

Enfin, une mise à disposition de camionnettes de location est proposée aux clients du magasin IKEA et seront, elles aussi, proposées en alimentation électrique.

(*) *Loi LOM N° 2019-1428 du 24 décembre 2019 (Loi d'orientation des mobilités)*

- <u>une contribution à la politique d'énergies renouvelables :</u>

    - Panneaux photovoltaïques en toiture

(références législatives - Loi n° 2021-1104 du 22 aout 2021 dite « loi climat et résilience » Loi N° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables).
Le PLUi propose une alternative dans les solutions pouvant être mises place, par l'intégration d'un dispositif de production d'électricité renouvelable soit par panneaux photovoltaïques, soit par toiture biosolaire.

Une étude comparative a été menée dans le cadre du projet sur les deux solutions proposées, à savoir d'une part la mise en place de panneaux photovoltaïques complétés d'une toiture végétale, dite « solution de base », et d'autre part la mise en place d'une solution biosolaire, dite « variante ». *(Cf annexe I : Étude de faisabilité pour la mise en œuvre d'une toiture biosolaire – Bureau d'Études ELAN - février 2024).*

Une solution biosolaire, bien que maximisant la surface végétale et augmentant le rendement photovoltaïque, présente des contraintes techniques liées à la charge importante de l'installation nécessitant un renfort de structure, à un coût plus élevé et à un manque de normes techniques car le procédé est encore récent.

Aux vues de ces remarques, c'est la solution de panneaux photovoltaïques complétée d'une partie végétale, qui a été retenue pour l'aménagement de la toiture de l'extension, en privilégiant une couverture de 40 % de la toiture du bâtiment par des panneaux, complétée de 40 % de végétalisation ; les 20 % restants seront dédiés aux installations techniques du bâtiment. Ainsi avec plus de 1 900 m^2 de surface de panneaux PV, l'étude de faisabilité estime que l'électricité générée serait autoconsommée à hauteur de 90 % représentant plus de 20 % des besoins du magasin.

Aucune réflexion n'a été menée sur la faisabilité de couvrir la toiture existante du magasin par des panneaux photovoltaïques, puisqu'à travers une étude de végétalisation envisagée, la note

technique rendue a mis en évidence l'infaisabilité pour celle-ci de supporter toute charge supplémentaire. *(Cf annexe H : Note technique – faisabilité végétalisation de la toiture existante – Bureau d'Etudes Cap Structures – février 2024).*

- Panneaux photovoltaïques ombrières

Pour le projet de rénovation lourde du parking, deux exigences issues de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent :

• Le traitement à la parcelle des eaux pluviales sur au moins 50 % de la surface de parking, comprenant toutes les surfaces du parking sur lesquelles des véhicules circulent ou stationnent, hors zones dédiées au process du site (stockage, logistique…) ;

• L'installation de dispositifs d'ombrages sur au moins 50 % de la surface de parking (même définition que pour le traitement des eaux pluviales). Ces dispositifs d'ombrages peuvent être soit des ombrières photovoltaïques, soit des arbres à large canopée, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement. *(Cf annexe G : Synthèse de la faisabilité pour l'implantation d'ombrières photovoltaïques – Bureau d'études ELAN – avril 2024).*

Dans ce cadre, des ombrières photovoltaïques sont implantées sur une partie des places de parking, permettant ainsi un ombrage des usager·ère·s et des sols tout en assurant une production énergétique destinée à une utilisation sur site. Ainsi avec plus de 3 300 m^2 de surface de panneaux PV ombrières, l'étude de faisabilité estime que l'électricité totale générée par les PV toiture et les PV ombrières serait autoconsommée à hauteur de 72 % et représenterait plus de 50 % des besoins du magasin.

Une étude structurelle a été menée concernant la mise en place des ombrières sur l'emprise du vide sanitaire. Celle-ci démontre des contraintes techniques et budgétaires non négligeables liées notamment au dimensionnement de la structure de la dalle de parking, ne pouvant soutenir une charge supplémentaire aux véhicules. *(Cf annexe J : Diagnostic structurel du plancher du vide sanitaire sous le parking – Bureau d'études CAP STRUCTURES – février 2024).*

Ainsi, les emplacements retenus pour la mise en place des ombrières photovoltaïques sont situés en dehors de ce vide sanitaire et complétés par un ombrage végétal grâce aux arbres existants et plantés.

Les ombrières installées, en forme de Y, permettent également une récupération des eaux pluviales. Celles-ci sont gérées localement et redirigées vers des bassins de pluie situés sur les surfaces de pleine terre.

2. Intérêt en matière de mobilités

Ces évolutions permettront le maintien sur site de IKEA, acteur majeur du paysage commercial de l'Eurométropole de Strasbourg. Le magasin IKEA représente en effet un commerce de destination qui attire ses propres flux. Un déplacement d'une telle surface commerciale ne serait possible qu'au sein de zones commerciales périphériques, voire en dehors du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Outre la perte d'emplois pour le territoire, les clients strasbourgeois seraient amenés à parcourir de plus longue distance pour accéder au magasin, dans des circonstances ne permettant probablement pas de liaison par modes actifs, au contraire du site actuel.

- Mobilités douces

L'accès au site pour les piétons sera amélioré, par la création d'un accès unique à l'entrée du magasin IKEA, via un corridor végétal en accès direct depuis la place de l'Abattoir.
Ainsi, tant les usagers des lignes de bus et plus particulièrement celle du bus 18, que ceux en provenance de Schiltigheim via le tunnel de Rungis, seront assurés de pouvoir traverser la zone de stationnement du magasin de manière agréable et sécurisée. Le nouvel accès piéton depuis la rue Jean-Jacques Kristler permettra également un accès direct et sécurisé à l'entrée du magasin depuis la rue de la Villette. *(Cf annexe D : Analyse des impacts sur les déplacements – Bureau d'études CDVIA – Avril 2024).*

De même, la proximité du magasin au centre-ville de Strasbourg et le maillage de pistes cyclables autour du magasin attirent une potentielle clientèle en cycle. L'accessibilité cyclable sera ainsi également revue, privilégiant un accès réservé et sécurisé à travers le parc de stationnement, via le même corridor végétal dont une partie sera dédiée aux cycles.
Un nouvel espace de stationnement couvert leur sera réservé à l'entrée du magasin, pouvant accueillir 78 vélos en stationnement dont 10 places seront destinées aux vélos-cargos.
Les collaborateurs et collaboratrices bénéficieront également d'un parc à bicyclettes privatif de 100 places.

Selon l'étude sur les déplacements menée par le bureau d'étude CDVIA, l'offre de stationnement vélo prévue répondra correctement à la demande tant clients que salarié(e)s. *(Cf annexe D : Analyse des impacts sur les déplacements – Bureau d'études CDVIA – Avril 2024).*

- Mobilité véhicules légers

Les nouveaux accès prévus pour les véhicules privés sur le parking du magasin permettront une fluidification et sécurisation des flux par rapport à la situation actuelle. En effet, la création d'une nouvelle sortie séparée de l'entrée actuelle permettra une dissociation des flux et une meilleure lisibilité des voies. Les accès s'en retrouveront ainsi légèrement désengorgés lors des

périodes de forte affluence. *(Cf annexe E : Note méthodologique sur les scénarios d'accessibilité – Bureau d'études CDVIA – Juin 2024).*

3. Intérêt social

Comme cela a été présenté dans la partie précédente, le volume du bâtiment existant induit une dégradation des conditions de travail. Les espaces pour la circulation et la manipulation des marchandises sont restreints, le travail de nuit est plus conséquent, les espaces sociaux ne sont pas optimums. Le projet contribuera à l'amélioration des conditions de travail des collaborateurs et collaboratrices du magasin. Les nouveaux espaces logistiques créés permettront une gestion des opérations logistiques plus aisée et l'extension permettra la restructuration des espaces sociaux existants (+ 514 m^2) :

- refonte complète de la zone de bureaux ;
- création de sanitaires collaborateurs et collaboratrices ;
- création de plus grandes salles de réunion et formation ;
- agrandissement de la zone de restauration salarié(e)s ;
- restructuration de l'accès au site des salarié(e)s, en déplaçant au rez-de-chaussée l'entrée de l'établissement actuellement située à l'étage, facilitant ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite.

4. Intérêt en matière d'insertion urbaine

L'implantation du magasin Côté Nature en 2019, celle de la brasserie PERLE en 2023 et l'aménagement du site IKEA permettent d'envisager une amélioration globale de la qualité urbaine du quartier à moyen et long terme. Outre une réflexion globale à mener à l'échelle du quartier sur les mobilités, la constitution d'une nouvelle centralité d'animation autour de la place de l'abattoir a notamment été évoquée par les habitants et les entreprises riveraines concernées telles que PERLE et le gestionnaire actuel du marché d'intérêt national (SAMINS). À noter qu'une réflexion est également en cours sur le secteur plus large de marché-gare. Une première étude a notamment été réalisée par l'ADEUS pour aider à l'émergence d'une vision stratégique et d'ensemble du site à moyen / long terme.



Modélisation de l'insertion paysagère du projet / Comparatif avant/après (source : IKEA)

C. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement nationales

1. Politiques de lutte contre l'étalement urbain

Les collectivités territoriales ont l'obligation légale depuis 1983 de « gérer le sol de façon économe ». En 2000 avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), en 2010 avec la loi Grenelle 1, puis en 2014 avec la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de nouvelles dispositions sont ajoutées à la loi afin de renforcer le principe d'utilisation économe des Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Le principe de lutte contre l'étalement urbain, et plus largement, de préservation des ENAF existe donc depuis plusieurs décennies. En revanche, les collectivités sont désormais contraintes légalement, depuis la loi Climat et résilience (C&R) d'août 2021, d'atteindre une sobriété foncière d'ici 2050, basculant d'une obligation de moyen à une obligation de résultats.

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est, approuvé en 2020, inscrivait d'ailleurs, avant même la loi Climat & résilience, des principes de réduction de la consommation foncière aux horizons 2030 (-50 %) et 2050 (-75 %).

Les objectifs et principes inscrits dans la loi poussent les collectivités à renforcer l'optimisation des espaces déjà urbanisés. Le projet de modernisation et restructuration du site IKEA s'inscrit pleinement dans le cadre ces lois.

2. Politiques de résiliences climatiques et d'accélération des énergies renouvelables

La loi Climat et résilience d'août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la production des énergies renouvelables (APER) de mars 2023 ont apporté de nouvelles obligations en matière de gestion des eaux pluviales et d'installation d'ombrières intégrant un procédé d'énergie renouvelable. Ces obligations sont notamment codifiées aux articles L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation et L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'IKEA rentre dans le cadre de ces obligations et y répond favorablement. Au regard de la visibilité de l'enseigne auprès du grand public, le projet enverra un signal fort auprès des autres enseignes de l'Eurométropole de Strasbourg pour accélérer l'application de ces nouvelles obligations.

D. Participation du projet aux politiques publiques d'aménagement de l'Eurométropole de Strasbourg et du syndicat mixte pour le Scoters

1. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du Scoters

Le projet présenté ci-avant entre pleinement dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), notamment dans le chapitre II « *Veiller au développement équilibré de la région urbaine* ».

4 Développer une stratégie d'implantation des emplois et des activités : page 19

À l'échelle de la région de Strasbourg, le projet vise :

- à développer l'activité économique et l'emploi, en priorité dans les zones urbanisées bien desservies par les transports publics (...).

Le projet répond favorablement à cette orientation.

L'ensemble des zones, et particulièrement les plus étendues, doivent faire l'objet d'une attention environnementale particulière : optimisation de l'occupation des zones existantes, utilisation rationnelle des infrastructures, raccordement aux réseaux de communication à haut débit, ouverture à d'autres moyens de transport que la route, gestion économe du sol, solidarité financière, prise en compte du paysage, qualité de la construction et de la signalétique, prise en compte du traitement des déchets et gestion de l'eau potable, accès aux énergies renouvelables.

Le projet répond favorablement à ces orientations.

5 Favoriser une offre commerciale équilibrée : page 19

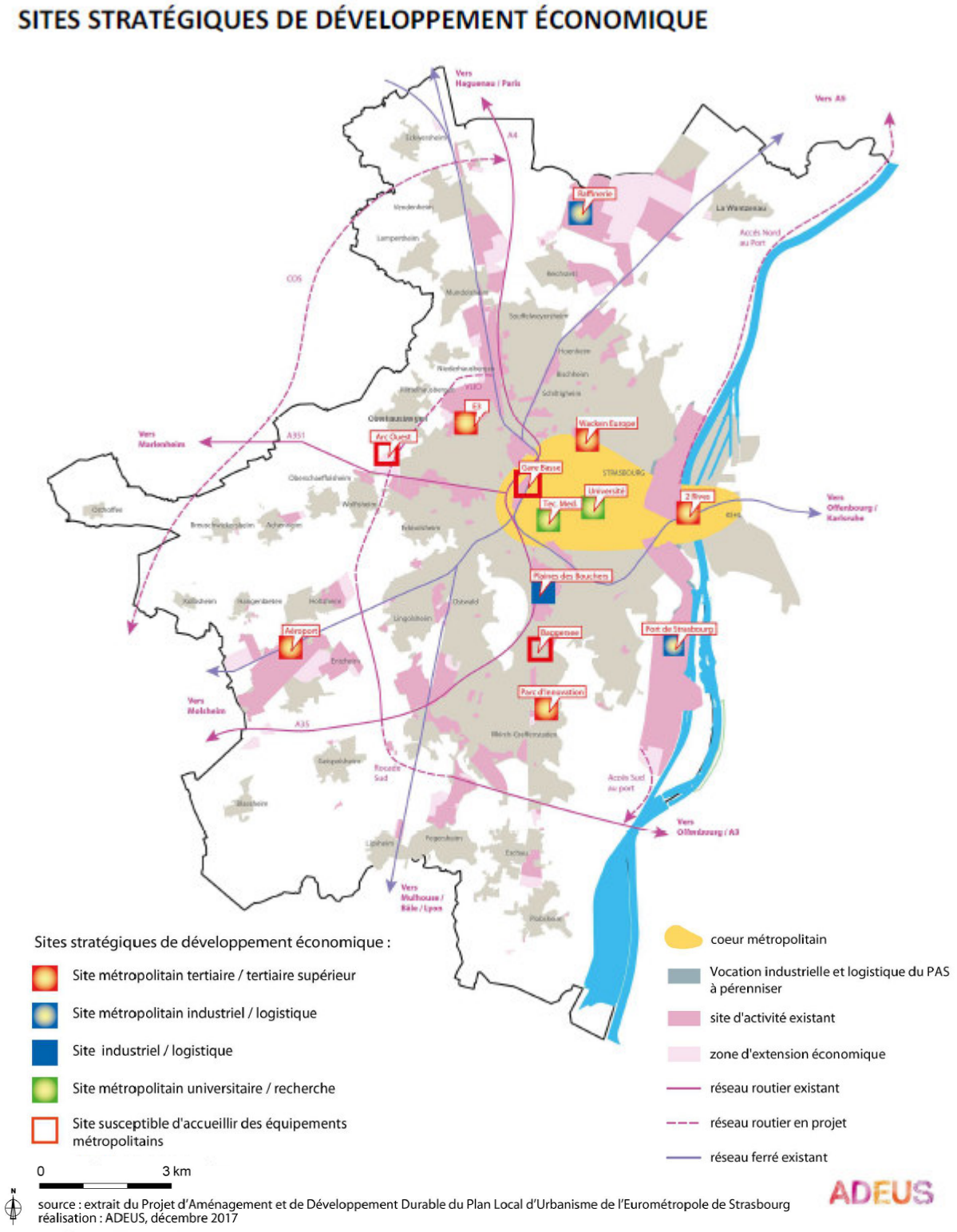
Les centres commerciaux et les commerces de très grande taille ne seront pas implantés en dehors de ces pôles urbains.

Il ne s'agit pas ici d'une nouvelle implantation mais d'une modernisation et restructuration d'une activité commerciale existante.

2. Cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables du PLU

Le projet entre également pleinement dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de l'Eurométropole de Strasbourg, notamment sur le volet « *3.1 Le développement économique et l'équipement commercial du PADD ».*

Développer l'emploi : page 40



(Sites stratégiques de développement économique du PADD. Source. EMS)

Orientation n° 1 : permettre l'accueil et le développement des activités économiques grâce à une offre foncière et immobilière adaptée.

Les zones d'activités existantes participent à l'offre d'accueil. Elles sont maintenues et des projets de requalification et de modernisation seront engagés pour :

- optimiser l'usage de leur foncier ;

- améliorer les accès, signalétique, traitement des espaces publics ;

- favoriser l'implantation de nouveaux services, nécessaires aux salariés (restaurants, équipements de proximité), aux entreprises (sous-traitance, nettoyage, entretien, maintenance), ainsi que de services communs (informatique, reproduction, conseil…) ;
- accroître leur accessibilité, notamment par des moyens alternatifs à la voiture.
Le projet répond favorablement à ces orientations.

Soutenir l'armature commerciale et les services aux habitants : page 42
Les autres zones d'activités économiques sont confortées dans leur vocation "classique" par l'interdiction de nouvelles implantations commerciales, afin de limiter le mitage progressif et les conflits d'usages.
Il ne s'agit pas ici d'une nouvelle implantation mais d'une modernisation et restructuration d'une activité commerciale existante.

Sites stratégiques de développement économique : page 44
Le site d'IKEA est bien identifié en tant que site d'activité existant.

Veiller à la qualité des projets et des aménagements : page 46
Il s'agit de répondre :
- à des aspirations de qualité de l'accueil : des aménagements qualitatifs et paysagers seront recherchés afin d'intégrer au mieux les fonctions d'activités au sein de la ville et les rendre compatibles avec les autres fonctions urbaines ;
- aux attentes des actifs en faveur d'un environnement et des conditions de travail améliorés, s'agissant de l'accessibilité des sites d'emploi, mais également la proximité de services : commerces, restaurants, etc.
Le projet répond favorablement à ces orientations.

3. Cohérence avec le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2030

Le projet répond favorablement à de nombreuses actions du plan climat de l'Eurométropole de Strasbourg mis à jour en mars 2024 à l'occasion du bilan à mi-parcours et notamment :

Axe 1 : Un territoire désirable qui allie bien-être et qualité de vie

Objectif 1.2 : Favoriser les mobilités durables
1.2.1.3 Repenser et valoriser les espaces piétons et cyclables pour aller vers une nouvelle génération d'espaces publics : page 31

Axe 2 : Un territoire résilient et adapté au changement climatique

Objectif 2.2 : S'adapter aux évènements pluvieux grâce à une gestion durable de l'eau
2.2.2.1 Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et rendre la ville plus perméable : page 77

Objectif 2.3 : S'adapter à la chaleur et renforcer la place du végétal et de l'eau
2.3.1.1 Améliorer et diffuser les connaissances sur l'Ilot de chaleur urbain (ICU) pour s'adapter à la chaleur via des prescriptions d'aménagement et cartographier les zones de fraîcheur : page 81

2.3.2.1 S'adapter à la chaleur en renforçant la place du végétal dans l'espace privé et public : page 83
2.3.2.2 Mettre en œuvre une stratégie d'extension des arbres d'alignement sur l'Eurométropole de Strasbourg : page 84

Objectif 2.5 : Préserver et reconquérir la biodiversité
2.5.1.1 Améliorer la résilience par la préservation de ses espaces naturels, agricoles et de sa Trame Verte et Bleue : page 95

Axe 3 : Un territoire 100 % renouvelables et neutre en carbone

Objectif 3.4 : Maîtriser les consommations dans le tertiaire
3.4.1.1 Améliorer la connaissance et les performances du bâti tertiaire du territoire de l'Eurométropole et mobiliser les acteurs : page 121

Objectif 3.5 : Déployer massivement les énergies renouvelables et de récupération
3.5.2.1 Développer la production des principales énergies renouvelables : page 138
3.5.2.2 Massifier la technologie solaire photovoltaïque sur le territoire : page 140

V. MISE EN COMPATIBILITÉ DU SCOTERS

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) a été approuvé le 1er juin 2006. Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications et une révision a été engagée par le comité syndical du 11 octobre 2018. Son approbation est envisagée d'ici la fin de l'année 2025.

Les caractéristiques du projet de restructuration et modernisation du site « IKEA » présentées dans la partie III de la présente note de présentation ne sont pas compatibles à une disposition du SCOTERS actuellement en vigueur. Une mise en compatibilité du SCOTERS est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du projet.

A. Incompatibilité constatée

Le chapitre VI du Document d'objectifs et d'orientation (DOO) défini les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et des autres activités économiques.

La zone d'activités de Cronenbourg ne fait pas parti des pôles d'aménagement commercial définis à la disposition 5 « Les pôles d'aménagement commercial ».

La disposition 4 « Localiser les activités commerciales dans le respect des équilibres territoriaux » encadre la hiérarchie de l'armature commerciale en dehors des pôles d'aménagement commercial.

La zone d'activités de Cronenbourg ne fait pas parti des centralités urbaines définies à la disposition 4.a.

Le magasin IKEA est donc considéré comme un « commerce isolé » au regard de la disposition 4.b. du chapitre VI du DOO :

> *« 4.b. Le commerce isolé*
> *La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m² de surface de vente. […]»*

L'extension projetée, d'une surface de plancher d'environ 5 500 m² et d'une surface de vente de l'ordre de 1 650 m², nécessaire au bon fonctionnement du magasin IKEA, est donc incompatible avec les dispositions du SCOTERS actuellement en vigueur.

La mise en compatibilité du SCOTERS vise à faire évoluer le document afin de permettre la réalisation du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ».

Il est donc proposé d'ajouter aux dispositions 4b un paragraphe spécifique au projet autorisant une extension de plus de 1 000 m² dans la limite de 2 500 m² de surface de vente.

B. Dispositions et pièces du SCOTERS à modifier

La mise en compatibilité du SCOTERS consiste à modifier la page 37a du DOO afin d'inscrire une disposition spécifique permettant la réalisation du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ».

1. Document d'orientations et d'objectifs

- 4.b. Le commerce isolé

« *La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m² de surface de vente.*

En outre, concernant le site de Fegersheim, le long de la RD 1083, sont autorisés :

- *la création de commerces et de services de moins de 1 000 m², accompagnant l'activité économique et destinés à répondre principalement aux besoins des usagers d'opérations d'aménagement ;*
- *le transfert de points de vente existants à l'intérieur du périmètre de telles opérations*

Dispositions spécifiques concernant le magasin spécialisé dans la vente de mobilier et d'objets de décoration situé dans le quartier Cronenbourg Est, face à la place de l'Abattoir à Strasbourg :

- *le développement de la surface de plancher à hauteur de 7 000 m² est autorisé dont 2 500 m² de surface de vente supplémentaires*. »

2. Rapport de présentation

Le rapport de présentation doit être complété.
Page 70, le chapitre « 3.1.4. La typologie des pôles commerciaux au sein du SCOTERS » justifie la hiérarchie des implantations commerciales au sein de l'armature du SCOTERS. Il notamment indiqué que « *cette typologie découle donc du croisement de critères commerciaux (la taille de l'équipement commercial et de ses principales unités), et de critères urbains (l'échelle de rayonnement, les caractéristiques de localisation, impacts en termes d'aménagement du territoire).* »

Page 70c, les cinq niveaux d'armature du SCOTERS (Typologie des pôles commerciaux) sont détaillés dans un tableau récapitulatif. Le magasin d'IKEA ne rentre dans aucun des 5 niveaux et est par conséquent considéré comme un commerce isolé sur les flux.

Page 70a, le cas des commerces isolés sur les flux est justifié ainsi :
« *Les commerces isolés sur des axes de flux ne présentent pas d'enjeux d'évolution. Dans la mesure où il ne s'agit pas de pôles commerciaux structurés répondant à une demande mais d'implantations d'opportunité, ils n'ont pas été pris en compte dans la typologie des pôles*

commerciaux. Leur développement n'est donc pas souhaité. En effet, le développement de ces secteurs impacterait les équilibres commerciaux et urbains identifiés lors du diagnostic. »

Il convient donc d'ajouter un paragraphe spécifique au site d'IKEA au même titre que celui de Fegersheim.

Le cas particulier du magasin spécialisé dans la vente de mobilier et d'objets de décoration situé dans le quartier Cronenbourg Est.

Le magasin n'a pas été identifié en tant que polarité structurée. La présence d'offres alimentaires à proximité (Côté Nature, Aldi, Leclerc Drive), ne saurait suffire à identifier le secteur en tant que polarité commerciale.

Toutefois, le magasin d'IKEA a la particularité :

- d'être un équipement commercial de taille majeure pour le territoire ;
- de couvrir une zone de chalandise de 1 225 900 habitants en 2018, soit une population supérieure à celle du département du Bas-Rhin ;
- d'être localisé en cœur d'agglomération facilitant son accès en modes doux ou transport collectif.

À ce titre, le magasin IKEA fait l'objet d'une règle spécifique lui permettant une extension de plus de 1 000 m² dans la limite de 2 500 m² de surface de vente supplémentaire.

VI. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

L'Eurométropole de Strasbourg dispose d'un PLU approuvé en date du 16 décembre 2016. Ce PLU a fait l'objet d'une révision générale approuvée le 27 septembre 2019. Il a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière a été approuvée le 31 mai 2024.

Les caractéristiques du projet de restructuration et modernisation du site « IKEA » présentées dans la partie III de la présente note de présentation ne sont pas conformes à certaines dispositions règlementaires du PLU actuellement en vigueur pour ce secteur. Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du projet.

A. Non-conformité constatée

Le site du magasin « IKEA » fait actuellement l'objet d'un classement en zone urbaine à vocation d'activités « UXd4 ».

CHAPITRE X - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX
Article 2 UX : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

> « *5.13. Dans le sous-secteur de zone UXd4*
> *Sont admises les constructions et installations à vocation commerciale, à condition de ne pas excéder 1.500 m² de surface de plancher.* »

Par ailleurs, la disposition 3.4 de l'OAP thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » qui reprend la disposition du SCOTERS limite le développement commercial à 1 000 m^2 pour IKEA.

Les surfaces de plancher et de vente supplémentaires envisagées pour le projet ne sont donc pas permises par le PLU actuellement en vigueur.

B. Dispositions et pièces du PLU à modifier

1. Règlement écrit

Le tome 4 du rapport de présentation du PLU expose page 316 que*, la zone UXd est divisée en 4 secteurs de zones (UXd1 à UXd4, eux-mêmes divisés en sous-secteurs dans certains cas) qui prennent en compte la hiérarchie des pôles commerciaux de l'Eurométropole de Strasbourg. (…) En dehors du tissu urbain mixte, le développement commercial se fait donc en fonction des tailles de pôles commerciaux existants et leur échelle de rayonnement.*

Le site IKEA avait fait l'objet d'un classement en zone Uxd4 qui est le secteur le plus limitatif pour le développement des activités commerciales, au même titre que le carrefour contact de Entzheim ou du Leclerc Drive de Schiltigheim. Au regard de la taille du site existant et de

l'échelle de rayonnement du magasin, il semble plus cohérent de classer le site en zone à vocation d'activités UXd2.
Il est ainsi proposé de modifier l'article 2 UX 5.10. relatif aux zones UXd2 afin d'y ajouter un paragraphe spécifique au site de projet limitant la surface de plancher supplémentaire maximale autorisée à 7 000 m². Cette surface permet d'encadrer strictement le projet tel que présenté dans la partie III de la présente note de présentation et de s'assurer de la bonne optimisation foncière du site.

Par ailleurs, afin de garantir la prise en compte des enjeux de renaturation des zones urbaines identifiés précédemment, il est nécessaire d'inscrire au règlement écrit des règles plus ambitieuses que celles actuellement en vigueur qui permettront une plus grande diversité végétale propice au développement de la biodiversité.
Il est ainsi proposé de modifier l'article 13 UX : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations et notamment les règles 1.1 et 1.2 relatives aux pourcentages minimum exigés de pleine terre et de Coefficient de biotope par surface (CBS). Il est proposé d'ajouter des paragraphes spécifiques au site de projet en augmentant les pourcentages de 15 % à 20 % pour la pleine terre et de 25 % à 30 % pour le CBS.

2. Règlement graphique

Outre l'évolution du secteur de zone UXd4 vers UXd2, un élargissement de la nouvelle zone UXd2 est prévu jusqu'à la limite parcellaire de l'unité foncière d'IKEA avec la place de l'Abattoir. Cette partie de l'unité foncière est actuellement classée en UXb2. Cela permettra de mettre en cohérence le zonage avec l'unité foncière, notamment au regard des calculs de pleine terre et de CBS. La surface de la zone passe donc de 6,56 ha à 7,06 ha.

Par ailleurs, il est proposé de modifier le règlement graphique sur le site pour intégrer les éléments suivants :

- inscription de plusieurs Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) sur les espaces de pleine terre existants afin de préserver ces derniers, ainsi que sur deux espaces de pleine terre créés dans le cadre du projet afin de garantir leur mise en place. Ces nouveaux EPCC représentant une surface de près de 7 200 m² ;
- inscription d'un alignement d'arbres à conserver ou à créer sur une partie des arbres existants le long de la limite Sud-Ouest du terrain. Ce linéaire mesure 165 mètres.

Ces règles graphiques complètent les règles de pleine terre et de CBS présentées ci-dessus, en s'assurant que le projet respectera le plan d'aménagement défini initialement. Elles s'inscrivent dans le prolongement de la politique de préservation des espaces plantés mise en œuvre depuis l'élaboration du PLU de 2016 et poursuivie lors des évolutions suivantes.

3. Orientation d'aménagement et de programmation

Il est proposé de modifier l'OAP thématique « Critères de localisation préférentielle du commerce » de la manière suivante :

- dans la partie « 2. Les objectifs » page 69 : supprimer la mention de 1 000 m² de surface de vente autorisés au maximum lors des extensions afin de la remplacer par une notion

de limitation des surfaces sans chiffrage. Cette modification n'entraine aucune conséquence pour d'autres sites situés en dehors des centralités urbaines puisqu'il ne s'agit ici que d'objectifs non opposables et non de principes d'aménagement. Le seuil maximal de surface de vente autorisé de 1 000 m² est bien maintenu dans les paragraphes 3.3 et 3.4 de la partie « 3. Les principes d'aménagement » ;

- dans la partie « 3. Les principes d'aménagement - paragraphe 3.4. Le commerce isolé sur flux » page 73 : supprimer la mention spécifique de Ikea Strasbourg dans le cadre de l'interdiction de développement commercial supérieur à 1 000 m² et ajouter un paragraphe spécifique au projet permettant un développement supérieur à 1 000 m² mais limité à 2 500 m² de surface de vente supplémentaire.

L'extension créée a pour principale vocation une augmentation des espaces logistiques et de stockage et le projet ne prévoit qu'une augmentation limitée de la surface de vente. La surface de vente maximale autorisée (tout en incluant les surfaces régularisées dans le cadre du projet mais déjà existantes) est donc toujours encadrée, ce qui permet de préserver l'équilibre économique du quartier marché-gare et la hiérarchie des pôles commerciaux du PLU en vigueur.

4. Rapport de présentation

La présente note modifie et complète le rapport de présentation du PLU. En complément des éléments détaillés, il est proposé de compléter le chapitre « Motifs et principes de délimitation des zones et dispositions règlementaires spécifiques » et plus particulièrement la partie dédiée aux zones UX. Au sein du point « 11.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UX » page 318, un paragraphe complètera l'article 13 en incluant les dispositions spécifiques au site de projet.

Le tableau de surfaces des zones page 428 est modifié pour prendre en compte les changements de zonage présentés ci-avant. La zone UXd2 passe de 113,07 ha à 120,13 ha et la zone UXd4 passe de 27,67 ha à 21,11 ha. La zone UXb2 passe de 1 181,87 ha à 1 181,37 ha.

VII. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les éléments suivants sont issus du résumé non technique de l'évaluation environnementale « Plan et Programme » réalisée par l'ADEUS dans le cadre du dossier de déclaration de projet « IKEA ». Le détail des enjeux environnementaux et de leur prise en compte dans le projet de modernisation et restructuration du magasin est disponible dans cette évaluation environnementale, jointe au présent dossier (Cf annexe A).

A. État initial de l'environnement

La hiérarchisation des enjeux, est basée sur une échelle de 3 valeurs : de « faible » pour un enjeu peu important, à « fort » pour un enjeu particulièrement important. Cette hiérarchisation est associée à un code de couleur pour une plus grande lisibilité.

Faible	Moyen	Fort

Code couleur associé à la hiérarchisation des enjeux

Thématiques		Enjeux	Niveau
Contexte physique et climatique	Topographie, géologie, hydrographie	Limiter l'étalement urbain. Limiter l'imperméabilisation.	Faible
	Situation climatique	Préservation et constitution d'ilots de fraicheur.	Fort
Pression anthropiques	Emissions de GES	Limitation du trafic motorisé et développement des modes actifs. Sobriété dans l'usage des énergies et ressources. Efficacité énergétique.	Moyen
	Consommation d'énergie		Moyen
	Production renouvelable locale	Déploiement des énergies renouvelables à l'échelle du projet.	Faible
	Préservation de la qualité de l'air	Limitation des émissions locales, notamment liées au trafic automobile. Préservation de la population.	Faible
	Préservation de la qualité de l'eau	Gestion des eaux pluviales et de l'infiltration.	Faible
	Préservation des sols	Limitation de l'imperméabilisation et remise en pleine terre si possible.	Faible
	Pollution du sous-sol	Absence de pollution connue du site	Faible

	Exploitation et gisement du sous-sol	Exploitation économe de la ressource en favorisant le recyclage et la réutilisation pour la construction du projet. Prise en compte du cycle de vie des matériaux.	Faible
	Risque inondation	Limitation de l'imperméabilisation.	Faible
	Risque coulée d'eau boueuse-mouvement de terrain	Risque très faible	Faible
	Risque retrait gonflement argiles	Risque très faible	Faible
	Risques technologiques	Risque très faible	Faible
	Gestion des déchets	Réduction de la production de déchets.	Faible
	Nuisances sonores	Lutte et protection contre le bruit. Création de zones de calme.	Moyen
Milieux et paysages naturels	Biodiversité / continuités écologiques	Intégration de la biodiversité dans les futurs aménagements, maintien ou aménagement d'ilots végétalisés. Prise en compte des espèces protégées. Gestion des espèces exotiques envahissantes.	Moyen
	Protection des paysages	Amélioration de l'aspect général très minéral du site.	Faible
Contexte socio-économique	Développement urbain	Absence d'impact sur l'artificialisation et l'étalement urbain. Vigilance liée au périmètre des 500m de protection des abords des monuments historiques.	Faible
	Evolution socio-démographique	Qualité des aménagements pour le cadre de vie. Rationalisation des mobilités.	Faible
	Contexte économique	Limitation de l'usage de foncier économique. Maintien du commerce proche des centralités.	Moyen
	Mobilités	Limiter le trafic routier. Facilitation des accès en TC et modes actifs.	Fort

B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité

Concernant le SCOTERS, le projet de mise en compatibilité n'introduit qu'une adaptation spécifique au projet sans bouleverser les grands équilibres commerciaux du territoire. Aucune incidence négative supplémentaire n'est attendue sur l'environnement par rapport aux incidences du SCOTERS actuel.

Concernant le PLU, le projet d'adaptation du PLU pourra voir des conséquences sur l'environnement :

Secteurs	Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan	Mesures envisagées pour éviter / réduire / compenser / améliorer l'existant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan	Au regard des mesures, incidences négatives	Au regard des mesures, incidences positives résiduelles
Strasbourg Secteur IKEA	Le projet évite les consommations d'espaces naturels agricole et forestier par une densification sur place. Présence de zones soumises à dépassement de seuils de nuisances sonores ; dans la zone de vigilance pour la qualité de l'air ; périmètre de protection de monument historique.	**Règlement écrit :** Application d'un coefficient de biotope renforcé et d'un pourcentage de pleine terre plus élevé sur ce site par rapport aux autres sites UXD2 Prise en compte des objectifs de développement des énergies renouvelables et des performances environnementales des constructions. **Règlement graphique :** Préservation / renforcement de la trame végétale en ville par des EPCC et un alignement d'arbre. **OAP TVB** Principes applicables aux projets d'urbanisme à tous projets. **OAP Air climat Energie** En zone identifiée au plan de vigilance sur la qualité de l'air, prise en compte des enjeux qualité de l'air en termes d'aménagement global et conception des bâtiments. Préservation des zones de fraicheurs existantes et développement de la végétalisation. Conception bioclimatique des bâtiments et principes d'approvisionnement énergie renouvelable. Prise en compte des risques naturels Ville Résiliente / Perméable.	/	**Incidences directes :** Désimperméabilisation de site. Développement de la part de nature dans le projet. Report vers d'autres modes de déplacement moins bruyant et moins polluants privilégiés. Prise en compte des enjeux de santé humaine.

Au-delà de ces mesures environnementales engagées dès le stade amont lié à la procédure d'urbanisme, le porteur de projet pourra prendre en compte des mesures complémentaires qui seront intégrées ultérieurement.

Enfin, chaque thématique environnementale est analysée pour vérifier les incidences des mises en compatibilité sur chacun des documents. L'objectif est d'aboutir à une neutralité d'incidence ou une amélioration de la situation du document d'urbanisme concerné.

Au regard des mesures de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS, incidences résiduelles
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi positives mais faibles du point de vue de l'adaptation au changement climatique : mise en place de plusieurs Espaces Plantés à Conserver ou à créer, limitation de l'imperméabilisation et amélioration d'ilot de fraicheur avec instauration d'un CBS et coefficient de pleine terre renforcé spécifiques au site
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi positives mais faibles du point de vue de l'énergie : cheminement modes doux, développement d'énergie renouvelable.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi positives mais très faibles du point de vue de la qualité de l'air.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi faiblement positives du point de vue de la protection des eaux souterraines : infiltration des eaux de ruissellement par augmentation de la pleine terre à travers l'application d'un CBS renforcé et réduction de la pression sur l'assainissement existant.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi neutres à faiblement positives du point de vue des ressources du sol et du sous-sol : évitement de la délocalisation de l'entreprise sur un site naturel, agricole ou forestier.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi faibles en l'absence d'évolution de vocation du site, du point de vue des sols pollués.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi nulles du point de vue des risques naturels : évitement des zones de débordement de cours d'eau et de nappe…
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi nulles du point de vue des risques technologiques en l'absence de zone de danger liés à une installation industrielle ou de cavité souterraine.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi faibles du point de vue des nuisances sonores : prise en compte de la zone de nuisance sonore liées aux infrastructures de transport pour un établissement commercial peu sensible.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi nulles du point de vue des milieux humides : évitement des zones humides du territoire.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi faibles du point de vue des espèces : évitement des zones favorables aux espèces patrimoniale du territoire, prise en compte des espèces urbaines pouvant être patrimoniales (chiroptères, oiseaux…)
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi nulles du point de vue des continuités écologiques : préservation des zones de corridors et ceinture verte du territoire.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi positives mais faibles du point de vue des espaces de nature ordinaire : maintien du végétal existant, espaces verts multi strates, EPCC
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi faibles du point de vue des paysages, du patrimoine bâti et archéologique : prise en compte de la servitude de protection des monuments historiques.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi positives du point de vue du développement économique : participation au maintien et développement d'une activité existante.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi faibles du point de vue des déplacements : réduction des pointes, accessibilité en modes actifs renforcée aux abords du site.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS sont ainsi nulles du point de vue du réseau NATURA 2000 : absence directe d'incidence sur les sites dont l'intégrité est préservée, ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000, les habitats d'intérêt patrimonial sont préservés, le site ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000.

L'impact de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS est faible à l'égard des enjeux environnementaux du site et positif du point de vue socio-économique.

VIII. ANNEXES

Il convient de préciser que les études suivantes, annexées au dossier, ont été réalisées sur la base d'un projet afin, notamment, d'évaluer son impact sur l'environnement, les déplacements et les capacités de production d'énergies renouvelables. Celles-ci se basent donc sur une version provisoire de l'avancement du projet au moment de la réalisation des études.
Par conséquents, les plans et vues exposés dans les documents suivants sont amenés à évoluer et ne représentent pas l'état définitif du projet de modernisation et restructuration du site « IKEA ».

A. Évaluation environnementale plan et programme (ADEUS)
B. Diagnostic écologique & diagnostic visuel des arbres (ELAN)
C. Diagnostic écologique (EODD)
D. Analyse impacts déplacements (CDVIA)
E. Analyse scénarios accès (CDVIA)
F. Rapport Ilot de Chaleur Urbain (ELAN)
G. Faisabilité implantation ombrières photovoltaïques (ELAN)
H. Faisabilité végétalisation toiture existante (CAP STRUCTURES)
I. Faisabilité toiture biosolaire (ELAN)
J. Diagnostic structurel parking (CAP STRUCTURES)
K. Intentions paysagères (ELAN)

Les annexes ci-dessus sont consultables au service Aménagement du Territoire et Projets Urbains (ATPU) à la Direction Urbanisme et Territoires et peuvent être communiquées en version numérique ou papier sur demande.
AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu

Annexe A

Eurométropole de Strasbourg

Département du Bas-Rhin

Déclaration de projet d'extension du site IKEA à Strasbourg emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et du SCOTERS

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
dont Résumé non technique

cf. Rapport de présentation - Tome 8 du PLU opposable à jour de la mise en compatibilité n° 5

Dossier approuvé
Décembre 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

Annexe B

DIAGNOSTIC ÉCOLOGIQUE ET DIAGNOSTIC VISUEL DES ARBRES

Rapport écologue : analyse stratégique et enjeux biodiversité du projet immobilier

Projet d'extension du site IKEA existant

26 Place de l'Abattoir, STRASBOURG (67)

Ecologues Inès RICHARD et Bianca DUPONT

Société: **ELAN**
1 Av. Eugène Freyssinet
78 061 St-Quentin-en-Yvelines

Contacts : RICHARD Inès : in.richard@elan-france.com

Version 2 : 23/05/2024

Auteurs : **Inès RICHARD**

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DU SECTEUR D'INSERTION DU SITE INITIAL ET DESCRIPTION DU PROJET ACTUEL

II. ANALYSE BIBLIOGRAPHIQUE DU CONTEXTE ÉCOLOGIQUE DU SITE

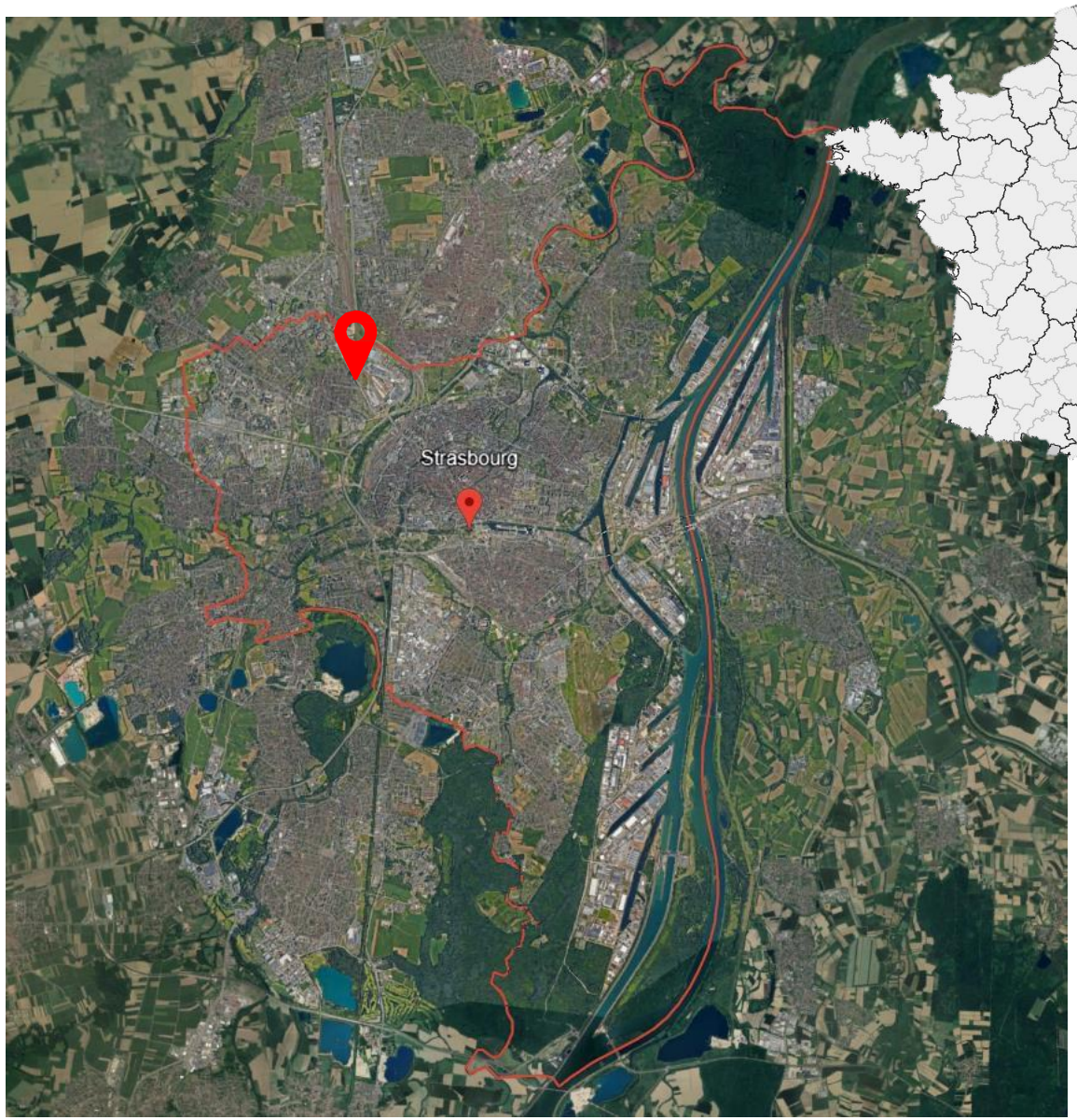
III. DIAGNOSTIC INITIAL DU SITE : HABITATS, FAUNE, FLORE, ESPÈCES CIBLES ET CBS

IV. DIAGNOSTIC VISUEL DU PATRIMOINE ARBORÉ

V. LES PRÉCONISATIONS DE L'ÉCOLOGUE

I – Présentation du secteur d'insertion du site initial et description du projet actuel

Localisation : un projet situé à Strasbourg dans le Bas-Rhin (67)



Un projet localisé au nord-ouest du centre-ville de Strasbourg



Et situé dans la Zone d'Activité Economique généraliste Le Marché d'Intérêt National (Le MIN)



Sur une parcelle majoritairement minérale (grand parking ponctué de çà et là par des arbres tels que du Catalpa, du Robinier faux-acacia, du Tilleul, du Platane, etc.)

Contexte de la mission

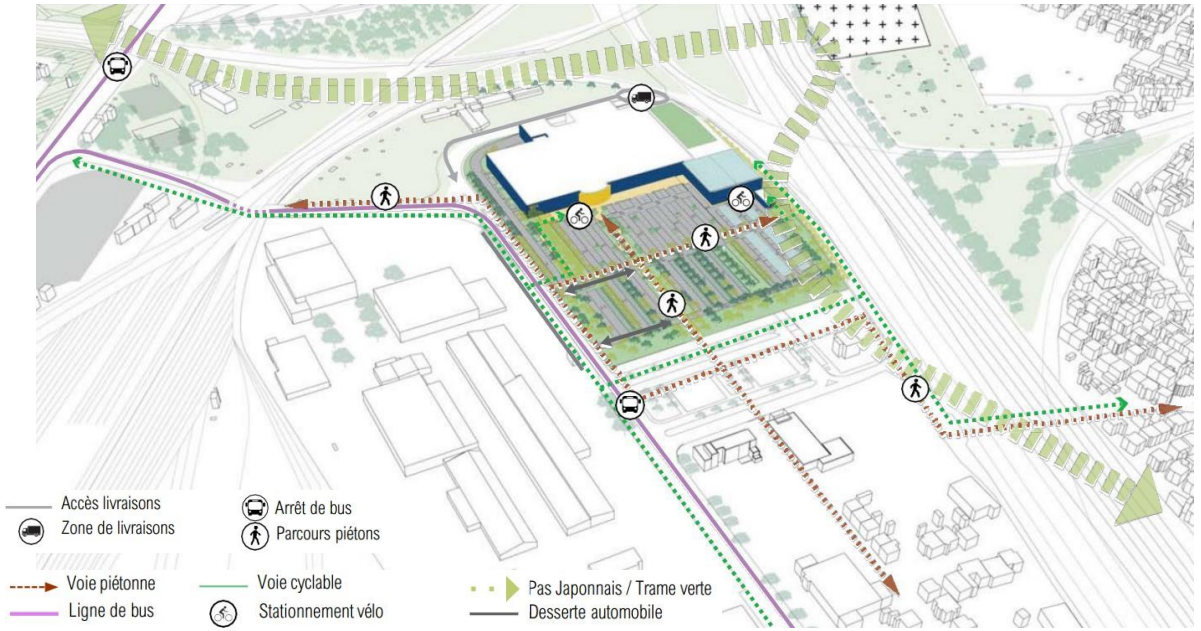
La zone d'activité économique Le MIN est engagée dans une dynamique d'urbanisation depuis l'implantation de la gare de marchandises au début du 20ème siècle, suivi de l'entreprise Eurporte, de supermarchés (Aldi, Leclerc) et du magasin IKEA depuis les années 2000. Aujourd'hui, la zone accueille des activités mixtes (industrielles, de services, commerciales, loisirs).

L'opération consiste en l'extension du magasin sur la façade nord afin d'augmenter la capacité logistique du site. Le bâtiment servant d'extension au magasin actuel vise la certification BREEAM Very Good. Le projet prévoit également la restauration des espaces verts et notamment la désimperméabilisation de certaines zones actuellement imperméabilisées.



Etat initial du site de projet
(©Agence AME – DNA Consult)

Caractéristiques principales
- Emprise bâtie : 13 903 m²
- SDP : 21 103 m²
- Parc de stationnement : 1 139 places dont 91 pour le personnel
- **Le CBS actuel est de 0,17.**



Analyse et contexte de l'existant à renforcer
(Plan non définitif – Version phase étude)
(©Agence AME – DNA Consult)

Présentation du projet (1/2)

D'après le programme de développement IKEA (Juin 2023) : un projet d'extension du magasin actuel mais également de verdissement des espaces extérieurs



Plan de masse paysager du projet d'extension du magasin (©ELAN)
(Plan non définitif – Version phase étude)

Présentation du projet (2/2)

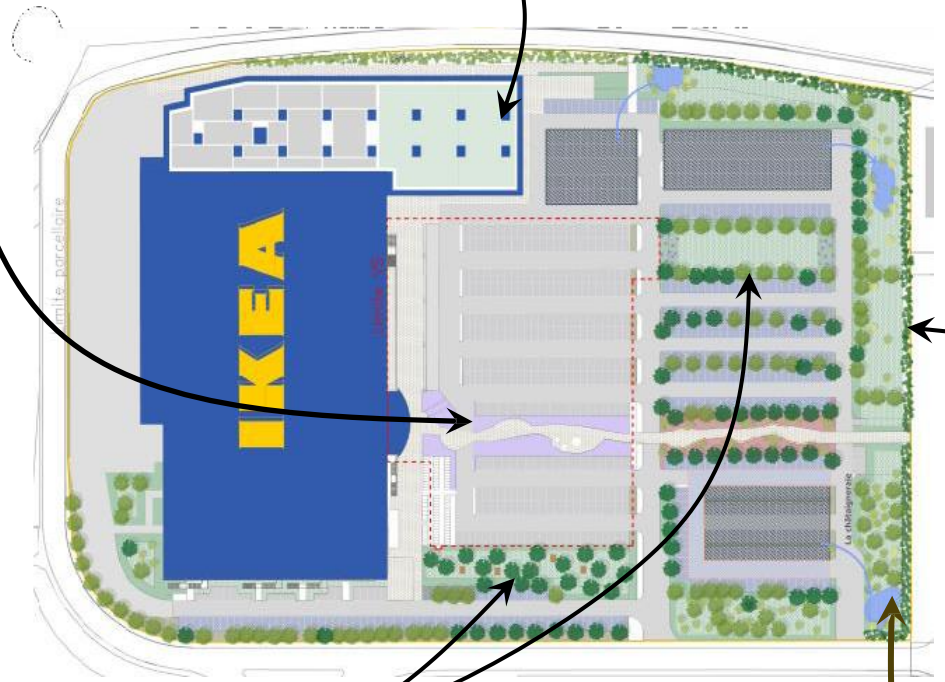
D'après le programme de développement IKEA (Juin 2023) : diverses solutions végétales retenues pour améliorer la végétalisation du site

- Mise en place d'une végétalisation semi-intensive sur l'extension du bâtiment et extensive sur le vide sanitaire



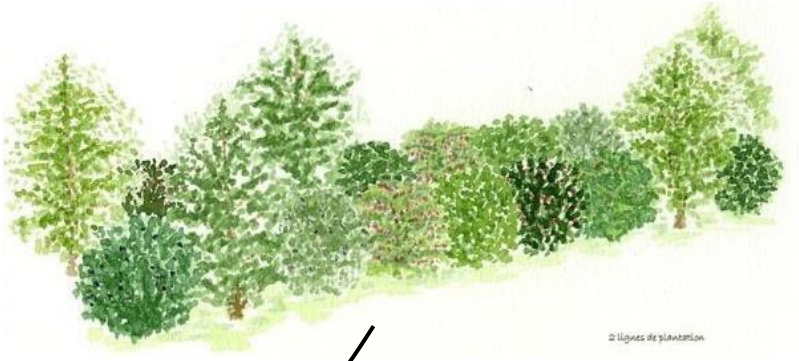
- Aménagement de prairies à fauche tardive





Plan de masse paysager (©ELAN) - (Plan non définitif – Version phase étude)

- Végétalisation des limites parcellaires par des haies champêtres



- Réalisation de jardins de pluie



II – Analyse bibliographique du contexte écologique du site

L'Eurométropole de Strasbourg, une agglomération très investie…

… pour connaître la biodiversité de son territoire et pour la prendre en compte dans l'aménagement de son territoire





Le projet peut-il participer au renforcement des connaissances de la biodiversité urbaine strasbourgeoise ?





CBS > 25% imposé par le PLUi

Surface favorable à la nature	Valeur écologique de la surface
Espaces plantés en pleine terre	1
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm	0,9
Plantations sur dalle ou toiture végétalisée intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure à 30 cm	0,7
Toiture végétalisée extensive ou semi-intensive > Dont l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 30 cm	0,6
Toiture végétalisée extensive > Dont l'épaisseur de substrat est inférieure à 10 cm	0,5
Aménagement végétalisé en surface verticale	0,4
Surface minérale perméable > Pavés, pavés joints gazon, béton poreux, gravier ou sable tassé…	0,2
Surface minérale imperméable	0

Éléments favorables à la nature	Bonus écologique (dans la limite de 10 points)
Arbre planté pour une parcelle de moins de 1.000 m² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	1 % par arbre
Arbre planté pour une parcelle de plus de 1.000 m² > En sus de l'obligation de plantation d'arbre contenue dans l'article 13 des règlements de zone	0,5 % par arbre
Arbre conservé	2 % par arbre
Clôture végétalisée pluri-essences en ml	0,10 % / ml
Toiture BioSolaire sur plus de 40 % de la toiture > Associant végétaux et production d'énergie	10 %

L'Eurométropole de Strasbourg, une agglomération très investie…

… par un engagement souhaité par la population, valorisé et reconnu

- L'Eurométropole strasbourgeoise est reconnue et récompensée pour ses nombreuses actions en faveur de la biodiversité et des enjeux environnementaux.



La maire EELV de Strasbourg, Jeanne Barseghian, lors de son investiture en juillet 2020. *PATRICK HERTZOG/AFP*

STRASBOURG GRANDEUR NATURE, UNE VILLE NOURRICIÈRE

2014	Biodiversité et citoyenneté
STRASBOURG (BAS-RHIN)	
COMMUNES DE PLUS DE 100 000 HABITANTS	
CAPITALE FRANÇAISE DE LA BIODIVERSITÉ	



- Capitale française de la biodiversité en 2017.
- Finaliste pour la capitale française de la biodiversité en 2018.
- Lauréat Territoire Engagé pour la Nature en 2020.
- 3 fois primée pour Eco Jardin (récompense la gestion écologique des espaces verts).

L'Eurométropole de Strasbourg, une agglomération très investie…

… pour un engagement collectif en faveur de la biodiversité



- ADIS
- Agence Strasbourg Immobilière
- Air products SAS
- ALCYS
- Arte
- Association 3E
- Association Emmaüs Diaconesses
- Association Ephemere 21
- Association l'Arrosoir
- ASTUS Veranda
- ATMO Grand Est
- Ballastière Helmbacher (sites Eschau)
- Blue Paper
- Botanic Fegersheim
- Botanic Strasbourg
- Camping Indigo
- Carambar & Co
- Cercle de l'Aviron de Strasbourg
- CM-CIC aménagement
- Collège du Stockfeld
- Conseil de l'Europe
- Conseil départemental 67
- CTS
- CUS Habitat
- DISP - Direction Interrégionale des services pénitentiaires Est-Strasbourg
- District d'Alsace de Football
- Edf Up Est
- ELAN
- Emmaüs
- ENA
- EPHAD Caritas
- Espaces Verts Thierry Muller
- Eurométropole de Strasbourg
- Fédération Française Du Paysage
- FMS
- Fonroche
- Fournil rive gauche
- Foyer moderne Schiltigheim
- Françoise Maire Paysagiste
- Gingko espaces verts
- Golf club de Strasbourg
- Golf de La Wantzenau
- Groupama
- Habitat de l'Ill
- Habitation Moderne
- Heitz Serrurerie menuiserie aluminium
- Huron
- Kuehne Nagel
- La Poste
- Leroy Merlin - Direction régionale Est
- Les Jardins de la Montagne Verte
- Lingenheld Environnement
- Mairie d'Achenheim
- Mairie de Bischheim
- Mairie de Blaesheim
- Mairie de Breuschwickersheim
- Mairie de Eckbolsheim
- Mairie de Eckwersheim
- Mairie de Eschau
- Mairie de Fegersheim
- Mairie de Geispolsheim
- Mairie de Hangenbieten
- Mairie de Hoenheim
- Mairie de Holtzheim
- Mairie de Illkirch Graffenstader
- Mairie de Kolbsheim
- Mairie de La Wantzenau
- Mairie de Lampertheim
- Mairie de Lingolsheim
- Mairie de Lipsheim
- Mairie de Mittelhausbergen
- Mairie de Mundolsheim
- Mairie de Niederhausbergen
- Mairie de Ostwald
- Mairie de Plobsheim
- Mairie de Reichstett
- Mairie de Schiltigheim
- Mairie de Souffelweyersheim
- Mairie de Strasbourg
- Mairie de Vendenheim
- Mairie de Wolfisheim
- Mairie d'Entzheim
- Mairie d'Oberschaeffolsheim
- Mairie d'Osthoffen
- Mairie d'Oberhausbergen
- Maison d'arrêt de Strasbourg
- Maison de l'agriculture
- Meinau services
- Mercor SARL
- Net Concept
- PADAM sci FLHTC
- Port autonome de Strasbourg
- Puma
- Punch Powerglide
- Regie des Ecrivains
- Réseau GDS - Energest
- Resto'prise
- SAJO Bischheim
- SAMINS (Marché gare)
- Schroll SAS
- SCOP EV
- SDEA
- SEDES (SOCOLOPO)
- SERS
- Simon Manutention
- Société Nature et Techniques
- Société Nungesser Semences
- SOPREMA
- SPL 2 Rives
- STRADIM
- Strasbourg Evènement
- UNISTRA - Université de Strasbourg
- Voies Navigables de France
- Wolff Paysage

De nombreux acteurs du territoire se sont engagés en faveur de la biodiversité : IKEA pourrait en faire autant ?

L'Eurométropole de Strasbourg, une agglomération très investie…

… pour la préservation et la restauration de la biodiversité du territoire



- AXE 1 : UN PATRIMOINE NATUREL À TRANSMETTRE
- AXE 2 : UNE CULTURE PARTAGÉE DE LA NATURE
- AXE 3 : UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE
- AXE 4 : UNE VILLE EXEMPLAIRE ET ATTRACTIVE

Des diagnostics



Les espèces exotiques envahissantes

Télécharger le document
PDF, 602 Ko

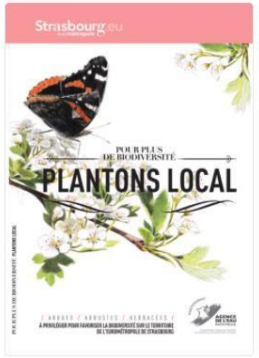


La trame verte & bleue de l'Eurométropole de Strasbourg

Une réponse à l'érosion de la biodiversité

Télécharger le document
PDF, 3 Mo

Des outils



Plantons local

Pour plus de Biodiversité

Télécharger le document
PDF, 4 Mo



Guide de végétalisation toitures

Toitures

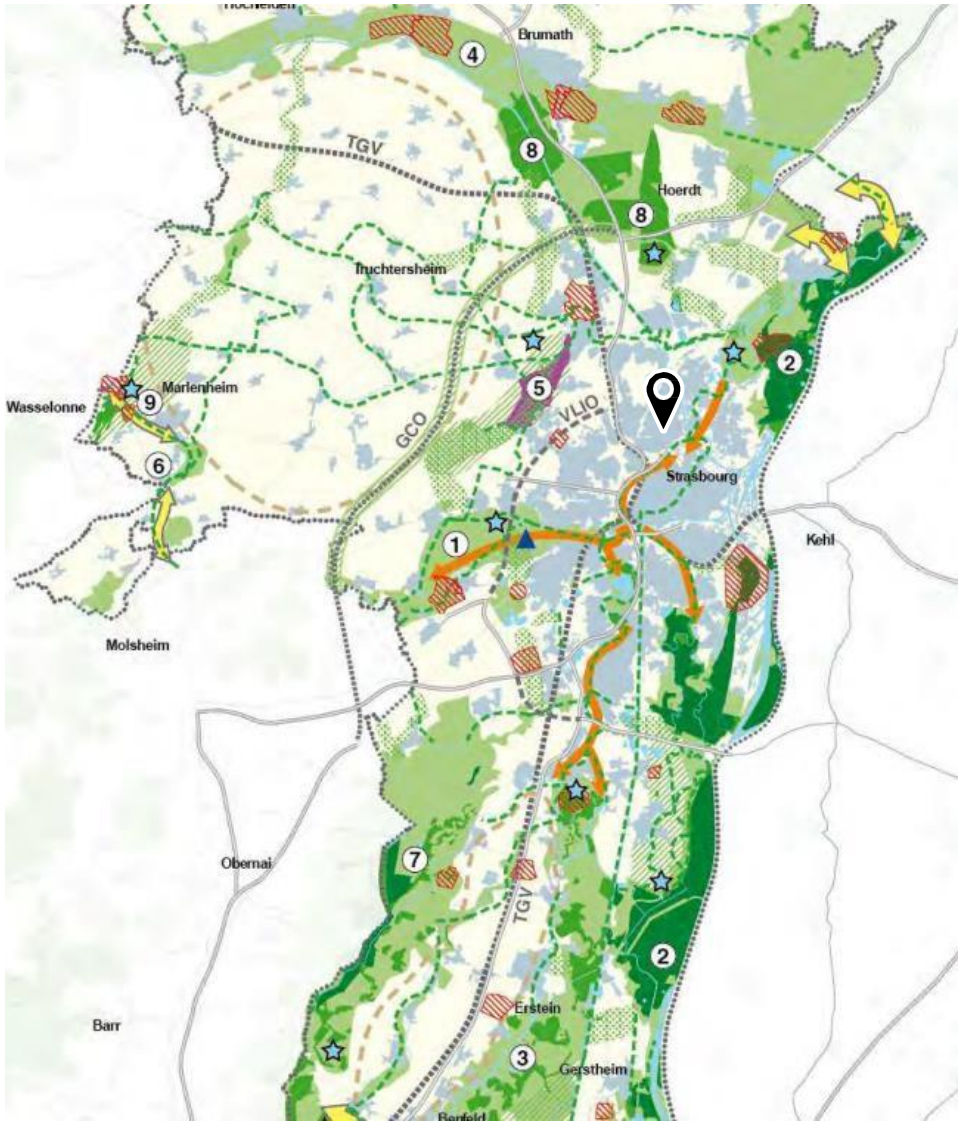
Télécharger le document
PDF, 1 Mo



L'Eurométropole met à disposition des outils à destination des professionnels et du grand public afin de prendre en compte la biodiversité au sein des projets d'urbanisme et d'aménagement mais aussi des projets de jardinage à taille humaine.

Situation du site vis-à-vis des continuités écologiques à l'échelle de l'agglomération

Un site à proximité immédiate d'un corridor écologique des milieux urbains





Les espaces, sites naturels et corridors écologiques dans le DOO du SCOTERS (PLU Eurométropole de Strasbourg, 25 juin 2021)

Le fonctionnement écologique du territoire est marqué par **les vallées alluviales** (Rhin, Briche, Ill, Souffel). Celles-ci sont **le support des déplacements de nombreuses espèces** autour de l'Eurométropole strasbourgeoise, assurant des connexions entre les réservoirs de biodiversité.

En revanche, **seules les espèces ubiquistes sont capables de traverser le milieu urbain**. Les corridors qui permettent la traversée du tissu urbain sont assez rares et souvent discontinus ou de mauvaise qualité.

A l'échelle de l'Eurométropole, un certain nombre **d'obstacles aux déplacements des espèces** a été identifié. Il s'agit surtout des espaces peu favorables (espace urbain continu notamment) et des infrastructures de transport.

Le site n'est pas localisé au sein d'un réservoir de biodiversité, ni même à proximité d'un corridor écologique d'importance régionale. Il est cependant situé au niveau d'une « continuité écologique majeur des milieux urbains à préserver », caractérisée par les dépendances routières et ferroviaires.

Situation du site vis-à-vis des continuités écologiques locales

Un site à proximité quasi-immédiate d'un corridor écologique correspondant aux dépendances routières et ferroviaires



Carte des continuités écologiques locales (modifié d'après Google Maps)

Légende :

Emprise projet

Texte — Zone relais

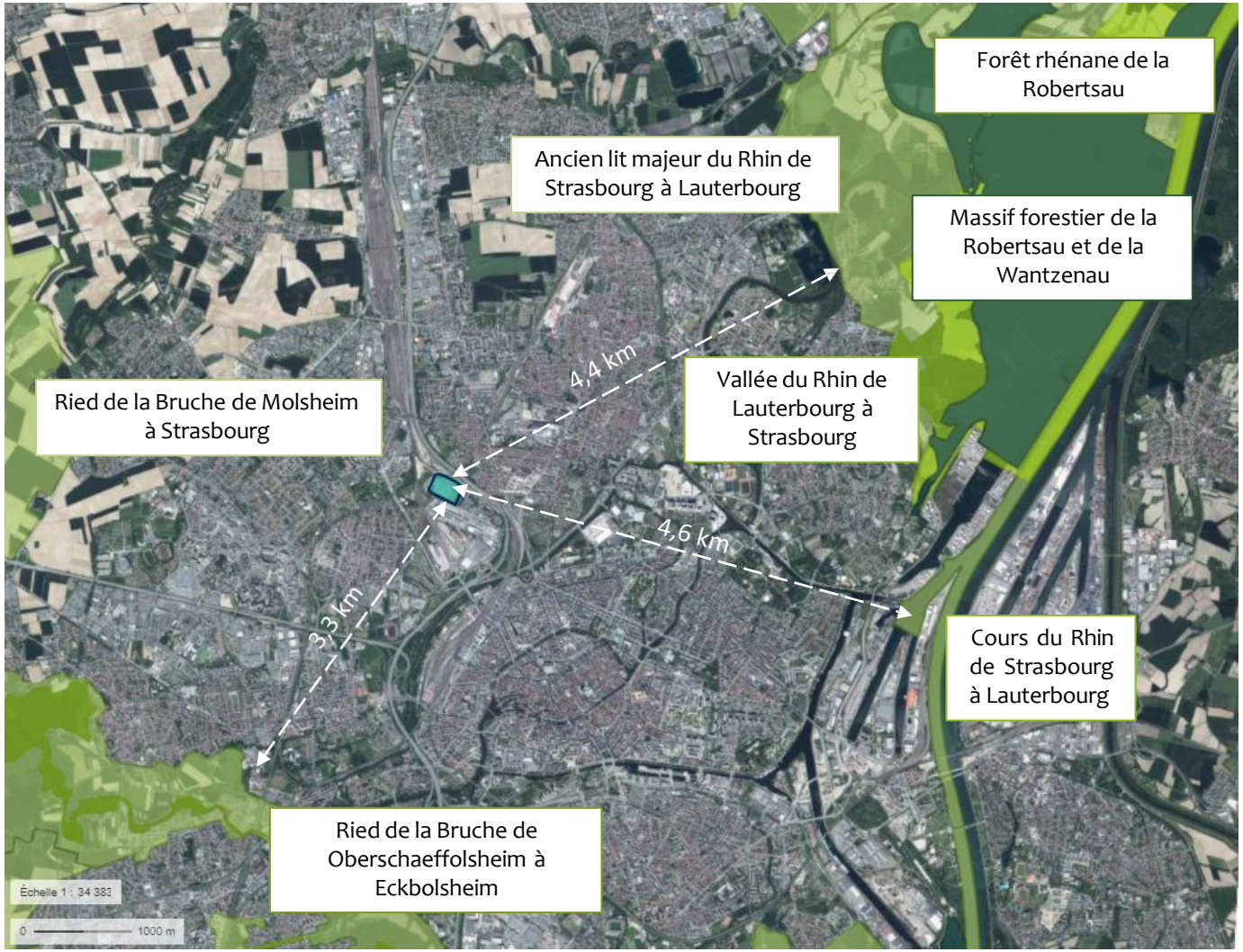
Corridor écologique terrestre et aérien
Milieu proche et connecté
Correspond aux dépendances ferroviaires et routières

Le site est localisé à proximité quasi-immédiate d'un corridor écologique structurant les continuités écologiques locales et essentiel aux déplacements de mammifères, d'oiseaux et d'insectes.

Les secteurs d'intérêt écologique sont les jardins pavillonnaires, les espaces verts des cimetières et des jardins potagers, ainsi que les parcs. Ils constituent des espaces relais pour la faune urbaine souhaitant se reposer et s'alimenter.

Situation du site vis-à-vis des secteurs naturels remarquables protégés et d'inventaires

Des espaces naturels soumis à inventaires ou protégés ne se trouve à proximité du site de projet



Légende :

- Localisation du site
- ZNIEFF de type 1 :
  - Forêt Rhénane de la Robertsau
  - Ried de la Bruche de Oberschaeffolsheim à Eckbolsheim
- ZNIEFF de type 2 :
  - Ried de la Bruche de Molsheim à Strasbourg
  - Ancien lit majeur du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg
  - Cours du Rhin de Strasbourg à Lauterbourg
- Site Natura 2000 – Directive Oiseaux
  - Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg
- Réserve naturelle nationale
  - Massif forestier de la Robertsau et de la Wantzenau

Le site est situé a minima à 3 km des espaces naturels remarquables. Il est donc relativement éloigné de ces espaces. Aussi, il n'est soumis à aucune contrainte réglementaire en lien avec ceux-ci.

Le territoire de l'Eurométropole bénéficie d'un patrimoine naturel exceptionnel (1/2)

Un territoire avec une biodiversité remarquable

Selon les relevés naturalistes centralisés par ODONAT en 2009 et 2012, le territoire de l'Eurométropole possède une **biodiversité remarquablement importante**. S'il est difficile d'apporter un inventaire exhaustif des espèces vivantes sur le territoire de l'Eurométropole, les connaissances concernant les espèces protégées et menacées sont en général plus complètes.

- Les amphibiens et les reptiles : près de 25 espèces, dont **8 espèces patrimoniales** (Crapaud calamite, Crapaud vert, Grenouille verte de Lessona, Lézard des murailles, Rainette verte, Triton alpestre, Triton crêté, Triton ponctué, Sonneur à ventre jaune) ;
- Les mammifères : près de 50 espèces, dont **plus de 15 espèces patrimoniales** (plusieurs espèces de chiroptères, Blaireau européen, Chat sauvage, Crocidure leucode, Crossope aquatique, Hamster commun, Lièvre brun, Putois d'Europe, Castor d'Eurasie, Lapin de Garenne) ;
- Les oiseaux : plus de 200 espèces, dont **plus de 30 espèces patrimoniales et 15 d'entre elles sont nicheuses** (Bondrée apivore, Courlis cendré, Petit gravelot, Pic cendré, Faucon pèlerins, Hirondelle des rivages, Grand Cormoran, Cigogne blanche, Râle d'eau, etc.) ;
- Les insectes : près de 150 espèces, dont 50 sont jugés d'intérêt patrimonial (Aeschne Isocèle, Aeschne de Mercure, Agrion joli, Gomphe à pattes jaunes, Leste dryade, Leste sauvage, Azuré des paluds, Azuré de la sanguisorbe, Grand Nègre des bois, Zygène de la Coronille, Œdipode émeraudine, Œdipode turquoise, Pique Prune, etc.) ;
- La flore : plusieurs centaines d'espèces, dont plus de 100 sont jugés d'intérêt patrimonial (Anacamptis palustris, Galium parisiense, Pulicaria vulgaris, Carex hostiana, Salix repens, Ophrys apifera, Sium latifolium, Tulipa sylvestris, etc.).



Crapaud vert



Crossope aquatique



Bondrée apivore



Agrion de Mercure



Galium parisiense

Le territoire de l'Eurométropole bénéficie d'un patrimoine naturel exceptionnel (2/2)

Un territoire avec une biodiversité remarquable

Globalement, ce sont 3 452 espèces qui ont été recensées sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, dont :

- 386 espèces protégées ;
- 392 espèces menacées ;
- 43 espèces exotiques envahissantes (EEE).



Tarin des aulnes



Lézard des murailles



Buddleia de David



Gomphe à pattes jaunes



Azuré de la Sanguisorbe



Hérisson d'Europe



Ragondin



Grand Hamster



Crapaud calamite



Cigogne blanche

La diversité des milieux naturels de l'Eurométropole de Strasbourg est propice aux cycles de vie de très nombreuses espèces de faune et de flore, protégées ou non, patrimoniales ou non. Certaines sont menacées de disparition sur le territoire et méritent une attention particulière pour assurer leur sauvegarde.

Des espèces protégées et/ou menacées pourront potentiellement être accueillies sur le site si les espaces paysagers sont travaillés en ce sens (diversification des habitats semi-naturels, plantation d'espèces végétales nourricières, mise en place d'aménagement favorables pour la faune, etc.)

III – DIAGNOSTIC INITIAL DU SITE : HABITATS, FAUNE, FLORE, ESPÈCES CIBLES ET CBS

Etat initial de la biodiversité du site et de ses alentours

Les abords du site

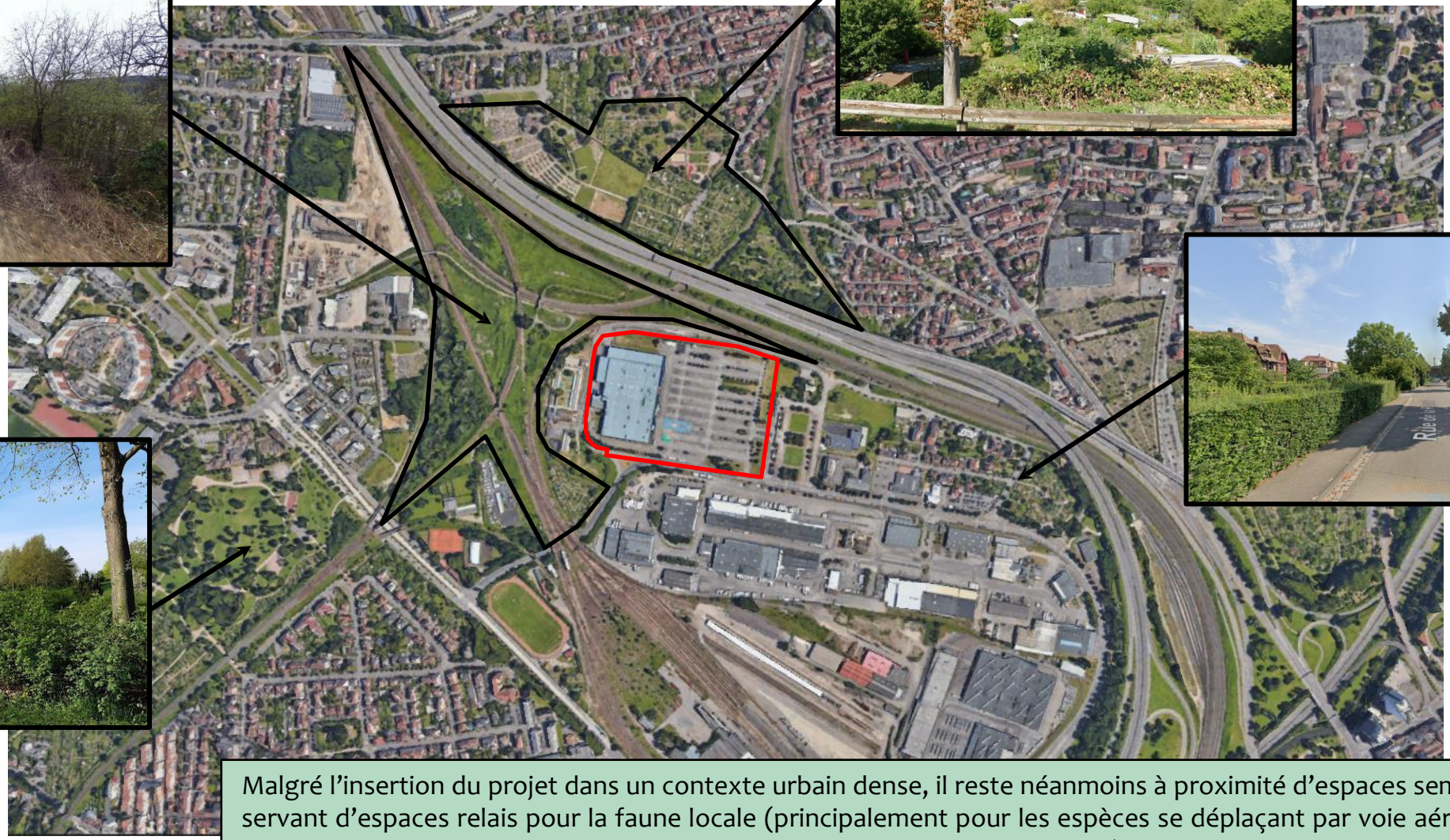
Grandes unités paysagères et biologiques

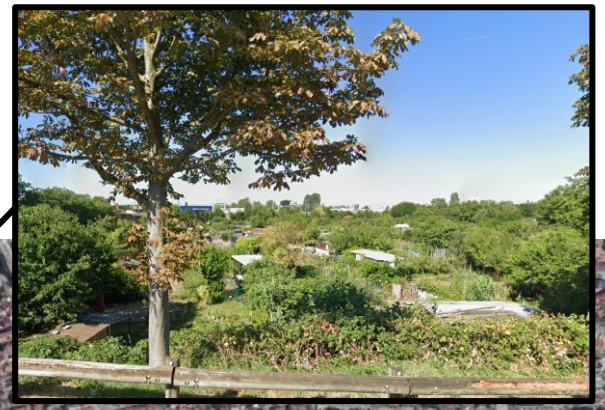


Friche arbustive et buissonnante sur les dépendances ferroviaires favorables à l'avifaune, aux insectes et mammifères terrestres



Le Parc de la Bergerie est caractérisé par ses grands espaces de pelouses et son couvert arboré favorables à l'avifaune





Jardins partagés, cimetière bien végétalisé et parc des oiseaux dont l'ensemble forme un espace relais pour la biodiversité locale

Quartier pavillonnaire bien végétalisé favorable aux insectes, à l'avifaune et à la faune terrestre

Malgré l'insertion du projet dans un contexte urbain dense, il reste néanmoins à proximité d'espaces semi-naturels servant d'espaces relais pour la faune locale (principalement pour les espèces se déplaçant par voie aérienne, ces espaces étant fragmentés par les infrastructures ferroviaires et routières). L'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité écologique du site permettra l'accueil des espèces fréquentant ces espaces.

Cartographie des habitats

Un site marqué par l'anthropisation avec des espaces majoritairement imperméabilisés et d'autres secteurs semi-naturels composé d'espèces principalement horticoles



Carte des habitats identifiés sur la zone de projet (Inès RICHARD, ©ELAN)

Légende :

Emprise projet

Habitats anthropiques et semi-naturels homogènes :

Gazon (E2.64)
Enjeu écologique faible

Massif buissonnant de Cotoneaster horizontalis (I2.11)
Enjeu écologique faible

Alignement d'arbres (G5.1)
Enjeu écologique faible

Arbre isolé (I2.11)
Enjeu écologique faible

Bâtis (J1.41)
Enjeu écologique faible

Cheminement bétonné (J4.2)
Enjeu écologique négligeable

De manière globale, le **potentiel écologique du site initial est faible** au regard de la faible qualité des habitats naturels présents (arbres et arbustes principalement horticoles et faible diversité floristique) et de la faible superficie de ceux-ci en comparaison avec les habitats minéraux (bâtiment, cheminements bétonnés).

Les différents habitats du site

Gazon rustique

- Cet espace vert est constitué d'une seule strate végétale : herbacée basse. Cependant, cet habitat est souvent associé à des alignements d'arbres ou à des arbres isolés.
- Il est caractérisé par une flore typique des pelouses ornementales dont l'entretien n'a pas permis la bonne identification.

Cet habitat est prédominant par rapport aux autres habitats identifiés. Il est favorable à la pédofaune et aux insectes et notamment pollinisateurs (bourdons, abeilles sauvages et domestiques observées) lorsque la gestion permet la pleine expression de la flore.



Cardamine hérissée



Lamier pourpre



Géranium à feuilles molles

Nom scientifique	Nom commun
Achillea millefolium	Achillée millefeuille
Geranium molle	Géranium à feuilles molles
Capsella bursa-pastoris	Capselle bourse-à-pasteur
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé
Glechoma hederacea	Lierre terrestre
Larmium purpureum	Lamier pourpre
Bellis perennis	Pâquerette
Cardamine hirsuta	Cardamine hérissée
Taraxacum officinale	Pissenlit
Trifolium repens	Trèfle rampant
Veronica persica	*Véronique de Perse*





Photographies de l'habitat Gazon rustique (Inès RICHARD, ©ELAN)

Les différents habitats du site

Massif buissonnant de Cotoneaster horizontalis

- Cet espace vert est constitué d'une seule strate buissonnante assez dense. Il est de plus quasi-monospécifique car composé majoritairement de Cotoneaster horizontalis avec la présence ponctuelle d'ortie dioïque et de séneçon du Cap.
- Il est donc peu intéressant d'un point de vue écologique, cette espèce étant horticole. Cependant, ses baies sont appréciées par les oiseaux frugivores.

Bien qu'horticole, cet habitat présente néanmoins un intérêt pour la faune, le Cotoneaster horizontalis, étant une espèce à baies qui présente des fleurs mellifères. Il est donc apprécié des oiseaux et des insectes pollinisateurs. Malgré sa densité, il peut constituer un refuge pour ces espèces.





Photographies de l'habitat Massif buissonnant de Cotoneaster horizontalis (Inès RICHARD, ©ELAN)

Les différents habitats du site

Alignements d'arbres et arbres isolés

- Linéaire d'arbres servant de refuges pour l'entomofaune et l'avifaune (cf. photographies ci-dessous).
- Constituent des éléments d'ombrage intéressants pour le parking. Leur préservation est donc à penser et à anticiper durant la phase de chantier.

Nom scientifique	Nom commun
Abies alba	Sapin blanc
Carpinus betulus	Charme
Castanea sativa	Châtaignier
Catalpa	Catalpa
Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable
Prunus sp.	Merisier
Robinia pseudo-acacia	*Robinier faux-acacia*
Tilia tomentosa	*Tilleul argenté*





Photographies de la faune observée sur les arbres du site (A gauche : colonie de gendarme observé sur un tilleul et d'un Pinson des arbres sur un catalpa à droite , Inès RICHARD, ©ELAN)





Photographies de l'habitat Arbre isolé (Inès RICHARD, ©ELAN)





Photographies de l'habitat Alignement d'arbres (Inès RICHARD, ©ELAN)

Les différents habitats du site

Bâti et cheminement bétonné

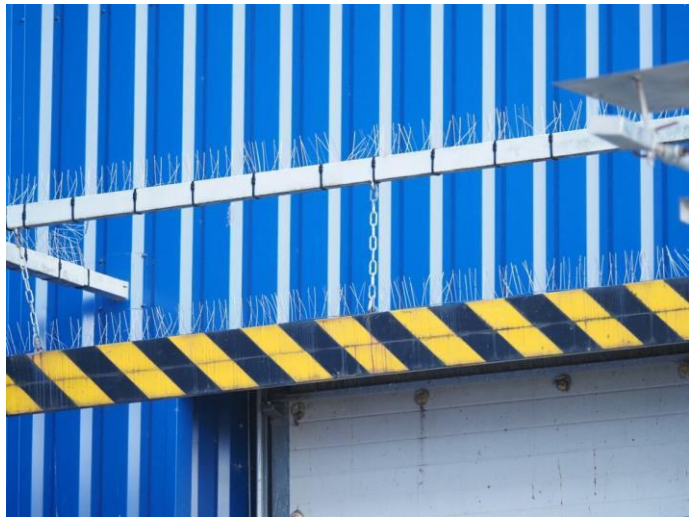
- Les zones minérales du site sont le magasin IKEA et ses diverses annexes ainsi que le parking et les cheminements bitumés.
  - Le cheminement bétonné caractérise la grande majorité des espaces extérieurs de l'emprise projet et ne présente pas d'intérêt pour la biodiversité.
  - Le bâti est également peu perméable à la faune. En effet, les façades n'ont démontré aucune trace d'utilisation pour de la nidification (pas de présence de nid). Les oiseaux semblent uniquement s'en servir comme zone d'arrêt pour se reposer. De plus, des pics anti-pigeons ont été observés sur la façade nord-ouest du bâtiment, empêchant l'arrêt des oiseaux sur cette zone.

- Le parking ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales mais est cependant végétalisé de quelques arbres plantés de çà et là ponctuellement. C'est un espace assez perturbé (grande fréquentation humaine et non humaine)



Photographies de l'habitat Cheminement bétonné (Inès RICHARD, ©ELAN)

Des habitats peu favorables pour la faune : un bâti n'étant pas un support propice pour la nidification de la faune et des espaces minéraux ne présentant pas d'intérêt pour la biodiversité. Les cheminements bitumés mériteraient plus de végétalisation et d'enrobés clairs afin de minimiser les effets d'îlot de chaleur urbain.





Photographies de l'habitat Bâti (Inès RICHARD, ©ELAN)

La faune présente aux abords et sur le site initial

Le site de projet accueille une avifaune variée typique des jardins et inféodée au bâti
Un inventaire à approfondir en période favorable (passage de l'écologue le 23/02/2024)

Espèces inventoriées (liste non exhaustive)				
Nom commun	**Nom latin**	**Statut LRN**	**Statut LRR**	**Commentaire**
Bergeronnette grise	***Motacilla alba***	*LC*	*LC*	*Observée en vol au-dessus du site*
Buse variable	***Buteo buteo***	*LC*	*LC*	*Observée en vol au-dessus du site*
Corneille noire	*Corvus corone*	*LC*	*LC*	*Observée sur site (une petite dizaine d'individus)*
Mésange à longue queue	***Aegithalos caudatus***	*LC*	*LC*	*Observée de passage sur site*
Mésange bleue	***Cyanistes caeruleus***	*LC*	*LC*	*Chant et observé sur site*
Mésange charbonnière	***Parus major***	*LC*	*LC*	*Chants aux abords du site*
Moineau domestique	***Passer domesticus***	*LC*	*LC*	*Chant et observé sur site*
Pigeon ramier	*Columba palumbus*	*LC*	*LC*	*Observé sur site*
Pinson des arbres	***Fringilla coelebs***	*LC*	*LC*	*Observé sur site*
Verdier d'europe	***Chloris chloris***	*VU*	*LC*	*Chant aux abords du site*

Inventaire non exhaustif des espèces d'oiseaux observées aux abords du site ainsi que sur le site de projet le 23/02/2024

- ✓ Seul un taxon a pu être recensé lors du passage de l'écologue du fait de la mauvaise période à laquelle l'observation s'est faite. Cependant une bonne diversité d'espèces d'oiseaux a pu être identifiée (**10 espèces dont 8 espèces protégées et 1 espèce menacée au niveau national, le Verdier d'europe**). Cette diversité s'explique par la proximité de la parcelle avec des quartiers pavillonnaires, les parcs aux alentours (de la Bergerie, des oiseaux) et les dépendances ferroviaires végétalisées au nord.

- ✓ Le site de projet espère accueillir ces espèces. La conception des espaces végétalisés est donc réfléchie en ce sens afin d'offrir des habitats intéressants offrant refuges et sources de nourriture.

- ✓ Aussi le choix des espèces qui composeront la palette végétale devra être pensé afin d'attirer les insectes (appréciés du Moineau domestique et de la Mésange à longue queue par exemple) mais aussi afin de produire des baies et des graines (consommés par le Verdier d'europe).

- ✓ La densité de la végétation et la stratification des habitats qui seront créées sur le projet devront également être travaillées afin de maximiser le potentiel écologique des espaces extérieurs.

Les espèces protégées au niveau national figurent en gras.

Légende :
LRN : Liste Rouge Nationale
LRR : Liste Rouge Régionale
Statut de menace : LC : préoccupation mineure/ NT : quasi-menacée/VU : Vulnérable
NA : Non Applicable/ DD : Données insuffisantes

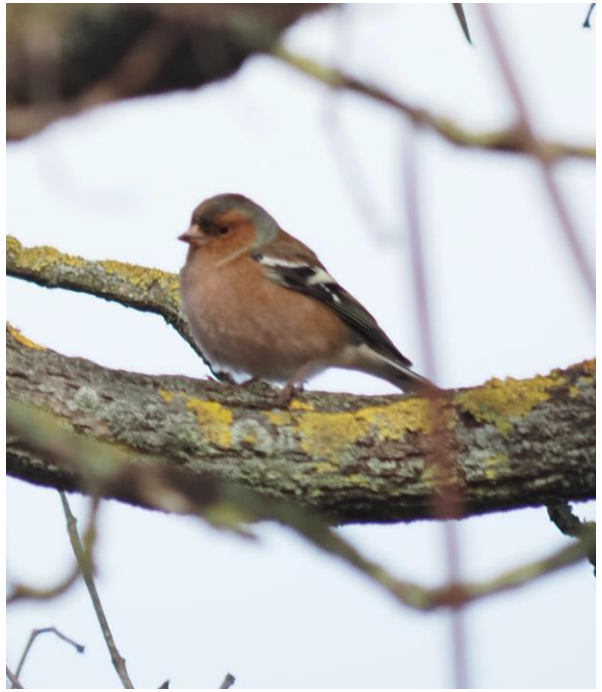
Photographies de certaines espèces faunistiques observées sur le site de projet



Moineau domestique mâle (à droite) et femelle (à gauche) observés au nord-ouest du bâtiment IKEA (à l'arrière de celui-ci)
Inès RICHARD, ©ELAN, 2024



Buse variable observée en vol au-dessus du site de projet
Inès RICHARD, ©ELAN, 2024



Pinson des arbres observé sur l'alignement de Catalpa du parking végétalisé du site de projet
Inès RICHARD, ©ELAN, 2024



Corneille noire observé sur le parking du site de projet
Inès RICHARD, ©ELAN, 2024

La faune présente aux abords et sur le site initial

Le site de projet accueille une faune variée commune des milieux anthropiques

Inventaire réalisé par ©EODD ingénieurs conseils le 21 septembre 2023

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DO	LR FR - Nich	LR FR - Hiv	LR FR - Mig	LR Alsace Nich	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Espèces observées									
Motacilla alba (Linnaeus, 1758)	Bergeronnette grise	III	/	LC	NA	/	LC	Nicheur potentiel	Faible
Corvus corone (Linnaeus, 1758)	Corneille noire	/	II	LC	NA	/	LC	Nicheur potentiel	Négligeable
Falco tinnunculus (Linnaeus, 1758)	Faucon crécerelle	III	/	NT	NA	NA	LC	Nicheur potentiel	Modéré
Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	Mésange bleue	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Parus major (Linnaeus, 1758)	Mésange charbonnière	III	/	LC	NA	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Passer domesticus (Linnaeus, 1758)	Moineau domestique	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Columba livia domestica (Gmelin, 1789)	Pigeon biset domestique	/	/	NA	/	/	LC	Nicheur potentiel	Négligeable
Columba palumbus (Linnaeus, 1758)	Pigeon ramier	/	II + III	LC	LC	NA	LC	Nicheur potentiel	Négligeable
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	III	/	LC	NA	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Espèces potentielles citées dans la bibliographie									
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	III	/	VU	NA	NA	LC	Nicheur potentiel	Modéré
Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	Fauvette à tête noire	III	/	LC	NA	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820)	Grimpereau des jardins	III	/	LC	/	/	LC	Nicheur potentiel	Faible
Corvus monedula (Linnaeus, 1758)	Choucas des tours	III	II	LC	NA	/	NT	Nicheur potentiel	Modéré
Poecile palustris (Linnaeus, 1758	Mésange nonnette	III	/	LC	/	/	LC	Nicheur potentiel	Faible
Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	Orite à longue queue	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Serinus serinus (Linnaeus, 1766)	Serin cini	III	/	VU	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Modéré
Chloris chloris (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	III	/	VU	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Modéré

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 29 octobre 2009 _ III Article 3 :** Espèces protégées
DO : Directive Oiseaux 1979. **Annexe I :** Espèce nécessitant la mise en place de Zone de Protection Spéciale. : **Annexe II :** Espèces chassables _ **III : Annexe 3 :** Conditions de commercialisation et de transport
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2016, ALS : ex-région Alsace _ 2014, Nich : Oiseau nicheurs, hiv : hivernants, Mig : migrateur)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA :** Non applicable _ **NE :** Non évaluée

Le diagnostic écologique réalisé par le cabinet d'étude EODD a mis en lumière la présence de 4 taxons faunistiques.
Concernant l'avifaune, 9 espèces communes d'oiseaux que l'on retrouve majoritairement dans les milieux urbains ont été observées dont 6 protégées.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	II	IV	LC	LC	Cycle de vie	Faible

Les écologues d'EODD ont également relevé la présence de Lézard des murailles.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Pieris rapae (Linnaeus, 1758)	Piéride de la Rave	/	/	LC	LC	Cycle de vie	Faible
Pieris napi (Linnaeus, 1758)	Piéride du Navet	/	/	LC	LC	Cycle de vie	Faible

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR EUR	LR FR	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Gomphocerippus brunneus (Thunberg, 1815)	Criquet duettiste	/	/	LC	4	Cycle de vie	Faible
Gomphocerippus biguttulus (Linnaeus, 1758)	Criquet mélodieux	/	/	LC	4	Cycle de vie	Faible

Concernant les rhopalocères, deux espèces ont été observées : Le Piéride de la Rave et le Piéride du Navet.

Pour ce qui est des orthoptères, la présence du Criquet duettiste et du Criquet mélodieux est à noter.

Liste non exhaustive de la flore du site

Une flore caractéristique des espaces verts de zones d'activités composée principalement de pelouses et arbres ornementaux

Nom scientifique	Nom vernaculaire	LRN	LRR	PN	PR	DHFF	ZNIEFF	Enjeux sur le site
Abies alba	Sapin blanc, Sapin pectiné	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Bellis perennis	Pâquerette vivace, Pâquerette	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Capsella bursa-pastoris	Capselle bourse-à-pasteur	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Cardamine hirsuta	Cardamine hérissée	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Carpinus betulus	Charme commun	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Castanea sativa	Châtaignier commun	LC	NA	-	-	-	-	Faible
Catalpa	Catalpa	-	-	-	-	-	-	Faible
Cirsium vulgare	Cirse commun	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Cotoneaster horizontalis	Cotonéaster horizontal	NA	NA	-	-	-	-	Faible
Erigeron canadensis	Vergerette du Canada	NA	NA	-	-	-	-	Faible
Glechoma hederacea	Lierre terrestre	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Lamium purpureum	Lamier pourpre, Ortie rouge	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé, Petit plantain	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable	-	NA	-	-	-	-	Faible
Polygonum aviculare	Renouée des oiseaux	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Prunus	Arbre fruitier	-	-	-	-	-	-	Faible
Robinia pseudoacacia	Robinier faux-acacia	NA	NA	-	-	-	-	Faible
Rubus	Ronce	-	-	-	-	-	-	Faible
Rumex obtusifolius	Patience à feuilles obtuses	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Senecio inaequidens	Séneçon du Cap	NA	NA	-	-	-	-	Faible
Taraxacum officinale	Pissenlit officinal, Pissenlit commun	LC	-	-	-	-	-	Faible
Tilia tomentosa	Tilleul tomenteux, Tilleul argenté	NA	NA	-	-	-	-	Faible
Trifolium repens	Trèfle rampant	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Urtica dioica	Ortie dioïque, Grande ortie	LC	LC	-	-	-	-	Faible
Veronica persica	Véronique de Perse	NA	NA	-	-	-	-	Faible

Inventaire non exhaustif des espèces floristiques observées sur le site de projet le 23/02/2024

Favoriser des espèces animales en cohérence avec le contexte écologique proche

Des espèces d'oiseaux et des pollinisateurs


Mésange à longue queue
I.RICHARD, ©ELAN

- La Mésange à longue queue se reconnait comme l'indique son nom par sa longue queue étagée et par son plumage noir et blanc. Elle possède un régime majoritairement insectivore même si elle peut consommer des graines lorsque les sources de nourriture viennent à manquer.
- On peut rencontrer cette espèce dans les forêts de feuillus, les boisements mixtes et de conifères mais également dans les parcs, haies, jardins et bosquets.
- **Comment favoriser son accueil sur le site?** Mettre en place une végétation variée, favorables aux insectes. Aménager des haies champêtres.


Moineau domestique
I.RICHARD, ©ELAN

- Le Moineau domestique se reconnaît par sa poitrine grise et ses ailes marron. Le mâle se distingue par une calotte également grise. C'est une espèce omnivore à dominante granivore qui niche dans les cavités des bâtiments.
- Le Moineau domestique apprécie les jardins, les zones agricoles, les villages ruraux, les haies, les vergers. C'est une espèce anthropophile qui est quasiment omniprésente dans tous les habitats qu'offrent les villages.
- **Comment favoriser son accueil sur le site?** Aménager une prairie fleurie, planter des espèces arbustives et arborées, adopter une gestion écologique et différenciée des espaces verts.


Verdier d'europe
©LPO

- Le Verdier d'europe se reconnaît par son bec conique, son plumage vert olive et jaune et ses pattes roses. C'est une espèce principalement granivore pouvant également consommer des bourgeons, des fruits et des insectes en fonction des ressources alimentaires disponibles.
- On peut le retrouver dans les jardins, les friches, les parcs, les vergers, les lisières et les forêts clairsemées.
- **Comment favoriser son accueil sur le site ?** Planter des linéaires de type « haie arborée » composés d'arbustes comme l'églantier et l'aubépine.

Favoriser des espèces animales en cohérence avec le contexte écologique proche

Des espèces d'oiseaux et des pollinisateurs

- La diminution des populations d'insectes fait partie du déclin global de la biodiversité (on la qualifie même de sixième extinction) : elles auraient diminué de 70 à 80% dans les paysages européens mixtes agro-industriels.

- Contribuer, par le projet, à la préservation des insectes et notamment des insectes pollinisateurs tels que les abeilles solitaires (abeille charpentière, osmie, bourdon terrestre) mais aussi les papillons et les coléoptères.

- Le projet peut donc, à son échelle, favoriser les insectes et notamment les pollinisateurs en leur apportant des habitats sources de refuges et d'alimentation.

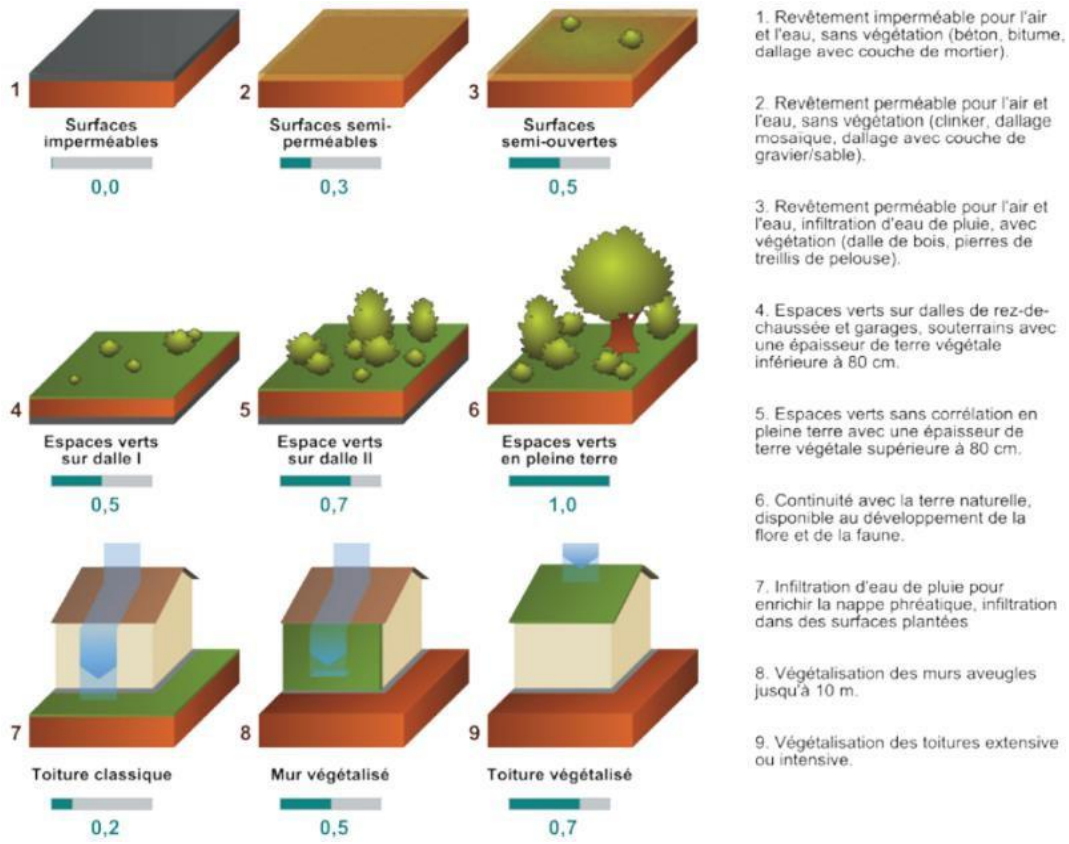
- **Comment favoriser leur accueil sur le site ?**
  - Aménager des lieux de nidification : tas de brindilles, tiges creuses, tas de graviers, terre mise à nue
  - Mettre en place une gestion écologique et différenciée et proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires ;
  - Ne pas installer de ruches d'abeilles domestiques (celles-ci faisant concurrence aux abeilles solitaires ainsi qu'aux autres pollinisateurs sauvages pour le recueil du pollen et du nectar) ;
  - Aménager des milieux favorables pour les pollinisateurs : prairies fleuries, haies



Calcul du CBS du projet

Valeur du CBS sur le site initial : 0,17

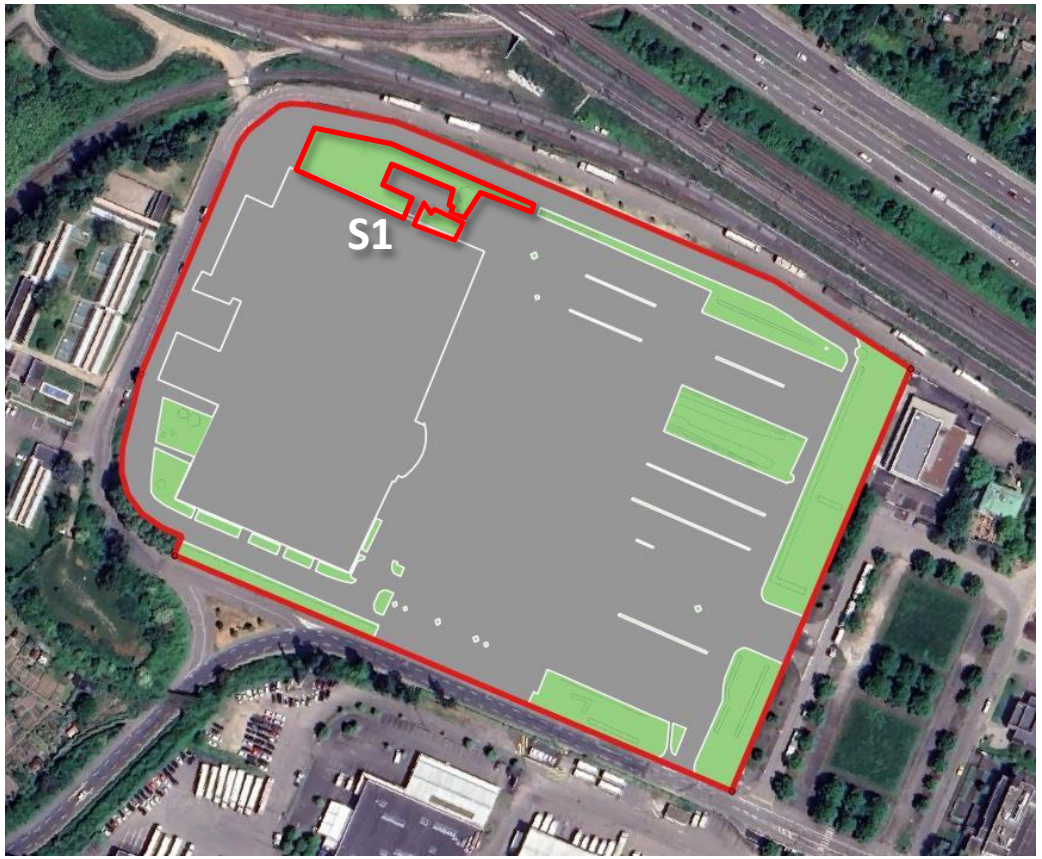
Détail du calcul réalisé



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Les différents coefficients d'après l'exemple de Berlin - Source : http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/landschaftsplanung/bff/fr/bff_berechnung.shtml

Typologie de surface	Surface (m²)
Espaces verts en pleine terre	10 921



Cartographie des espaces verts en pleine terre du site initial

Surface parcelle : 60 784 m²

Surface éco-aménageable : 10 921 m²

CBS = 0,18

IV – DIAGNOSTIC VISUEL DU PATRIMOINE ARBORÉ

Méthodologie d'étude & critères étudiés, leurs caractéristiques et les échelles d'appréciation (1/6)

Le diagnostic se fait en suivant les étapes de la méthode V.T.A. (Visual Tree Assessment ou analyse visuelle des arbres). Cette méthode développée par le Doc. Klaus MATTHECK en 1993 est reconnu à l'échelle internationale et repose sur l'observation et l'analyse des défaillances mécaniques et physiologiques pouvant avoir une incidence sur la survie et la dangerosité de l'arbre.

Pour chacun des arbres présents sur le site d'étude, plusieurs critères ont ainsi été étudiés.

➢ Identification de l'arbre

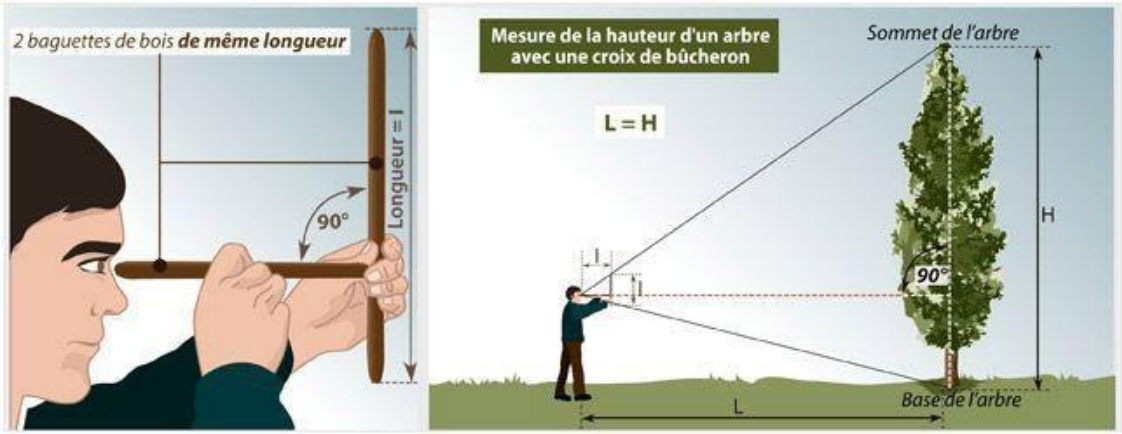
- Numéro d'identifiant ;
- Nom latin et nom vernaculaire.

➢ Localisation et contexte d'implantation de l'arbre

- Coordonnées GPS (valeur X et Y).

- Environnement d'implantation de l'arbre : un parking, une forêt urbaine, une avenue, etc. ;
- Situation de l'arbre : arbre isolé, arbre d'alignement, etc.

- Couverture de sol au pied de l'arbre : enrobé, gazon, litière, sable, terre végétale, massif jardiné, etc.
- Type de sol ;
- Compactage du sol.



Méthodologie de mesure de la hauteur d'un arbre avec une croix de bûcheron

➢ Mensurations de l'arbre

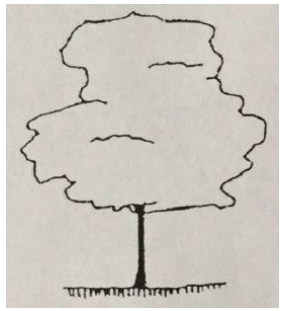
- Hauteur en m (estimation par la méthode de la croix du bûcheron) ;
- Hauteur et diamètre du houppier en m (estimation visuelle) ;
- Diamètre et circonférence du tronc à 1m30 du sol en cm (mesure réalisée à l'aide d'un mètre ruban).

Méthodologie d'étude & critères étudiés, leurs caractéristiques et les échelles d'appréciation (2/6)

➢ Port de l'arbre

Le port d'un arbre correspond à la forme qu'un arbre prend naturellement. Les différentes formes d'arbre s'expliquent par la génétique des arbres. *Les conifères ont par exemple un port conique avec une flèche terminale unique du fait de ce qu'on appelle une dominance apicale forte.* La dominance apicale est le terme utilisé pour décrire la capacité d'une flèche terminale d'un arbre à dominer les autres pousses de l'arbre. *Par exemple les pins sont les conifères avec la dominance apicale la plus faible. Ils ont une cime généralement plus arrondie que les autres résineux. En général, les feuillus ont une faible dominance apicale.*

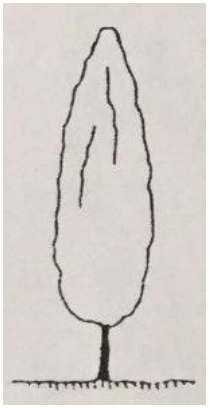
Quelques exemples des ports les plus courants :



Port étalé

Dominance apicale très faible

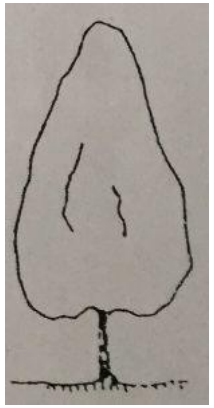
Exemples d'essences :
- Févier d'Amérique
- Févier épineux
- Bouleau jaune



Port fastigié

Dominance apicale forte

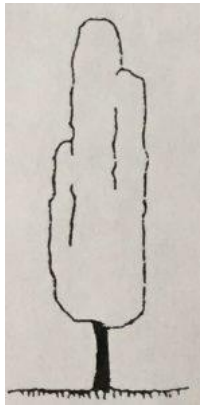
Exemples d'essences :
- Peuplier noir d'Italie
- Peuplier de Lombardie



Port conique

Dominance apicale très forte

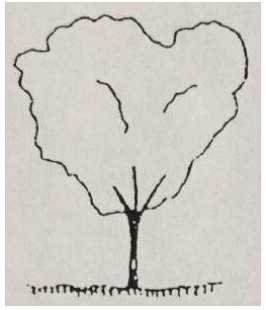
Exemples d'essences :
- Sapin baumier
- Epinette blanche



Port colonnaire

Dominance apicale forte

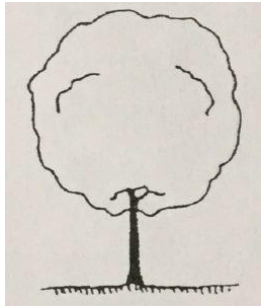
Exemples d'essences :
- Thuya occidental
- Ginko biloba



Port évasé

Dominance apicale faible

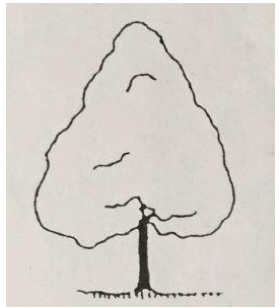
Exemples d'essences :
- Orme d'Amérique
- Orme blanc
- Erable argenté



Port globulaire

Dominance apicale faible

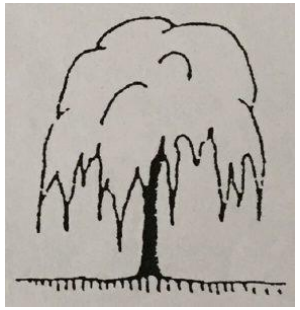
Exemples d'essences :
- Erable de Norvège
- Marronnier d'Inde



Port pyramidale

Dominance apicale moyenne

Exemples d'essences :
- Tilleul européen
- Frêne d'Amérique



Port pleureur

Dominance apicale faible

Exemples d'essences :
- Saule pleureur
- Bouleau verruqueux pleureur

Méthodologie d'étude & critères étudiés, leurs caractéristiques et les échelles d'appréciation (3/6)

➢ Stade ontogénique de l'arbre

L'âge des arbres est apprécié à partir des manifestations morpho-ontogénétiques observées dans les ramures. Ainsi, 4 stades ontogéniques sont déterminés selon les critères présentés ci-dessous :

- « **Jeune** » : sujet nouvellement planté ou rejet naturel. Ces arbres sont en pleine croissance et ils sont à traiter avec le plus grand soin ;
- « **Jeune adulte** » : sujet généralement fléché, dont le mode de croissance latéral est en pleine expansion ;
- « **Adulte** » : sujet dont le développement est stabilisé. Ce stade peut s'étendre sur plusieurs décennies. La hauteur des arbres est désormais stabilisée ;
- « **Mâture** » : sujet manifestant les premiers signes de vieillissement (apparition des réitérations, soit un axe vertical traumatique) dans les parties basses de la ramure.

Une estimation de l'âge des individus est également proposée. Cette estimation repose sur une méthode peu invasive qui permet la datation par le biais de la circonférence des arbres.

Age approximatif d'un arbre (en année) = (c / π) x F

Avec c, la circonférence de l'arbre à une hauteur de 1m30 (en cm).
Et F, un facteur multiplicateur qui dépend de l'essence considérée et qui est déterminé suivant la vitesse de croissance de l'espèce. Un arbre avec une croissance rapide aura un facteur multiplicatif compris entre 1 et 1,5 (exemple : genre Populus), alors qu'un arbre avec une croissance lente aura un facteur multiplicatif compris entre 2,5 et 3 (exemple : Juglans regia, Quercus rubra).

<u>Biais de cette méthode de datation</u> :
Du fait de nombreux facteurs (climatiques ou anthropiques, comme la réalisation d'une fosse de plantation trop petite ou encore l'imperméabilisation du sol au niveau du pied de l'arbre), le développement des arbres peut être impacté. La circonférence du tronc ne sera donc plus représentative de l'âge de l'individu.

- *Pour le Peuplier noir d'Italie, la circonférence des individus est souvent très importante pour les individus matures du fait de la présence de cannelures très développées chez cette essence. L'âge estimé en utilisant la circonférence mesurée de l'arbre est donc, dans ce cas, surévalué.*

L'estimation de l'âge des arbres est affinée par l'analyse des photos aériennes, sur le site *Remonter le temps* de l'IGN, qui permet d'évaluer plus ou moins précisément la date de plantation/pousse naturelle des arbres. Ne connaissant pas l'âge exact du sujet au moment de sa plantation, une tranche d'âges sera ainsi définie.

Méthodologie d'étude & critères étudiés, leurs caractéristiques et les échelles d'appréciation (4/6)

➢ Arbre aspirant remarquable

Les critères permettant de définir le caractère « remarquable » d'un arbre sont bien souvent subjectifs ; il n'existe pas une unique définition faisant consensus permettant de définir ce caractère remarquable. Les paramètres retenus dans cette étude pour définir ce caractère sont basés sur ceux définis par l'association A.R.B.R.E.S (Arbres Remarquables : Bilan, Recherche, Etudes et Sauvegarde) :

- L'âge ;
- Les critères physiques (hauteur et circonférence) ;
- L'intérêt historique et culturel ;
- Les critères esthétiques (morphologique et physionomie, intérêt paysager, etc.) ;
- Les critères biologiques (fonctionnement original, adaptation particulière au milieu, particularités physiologiques, etc.) ;
- Les critères écologiques.

L'écologue en charge de la réalisation de cette expertise s'est donc basé sur l'analyse de ces critères avec ses propres jugements pour définir le caractère remarquable des arbres du site de projet.

Quelques exemples d'arbres remarquables :



Sophora japonica à Montry (77), avec une structure très originale



Chêne tricéphale du parc des Cordeliers (Gard), arbre d'environ 220 ans qui aurait été rapporté des EU par un compagnon de Lafayette



Châtaigner de Zonza (Corse du Sud), avec sa circonférence de plus de 14 m

Méthodologie d'étude & critères étudiés, leurs caractéristiques et les échelles d'appréciation (5/6)

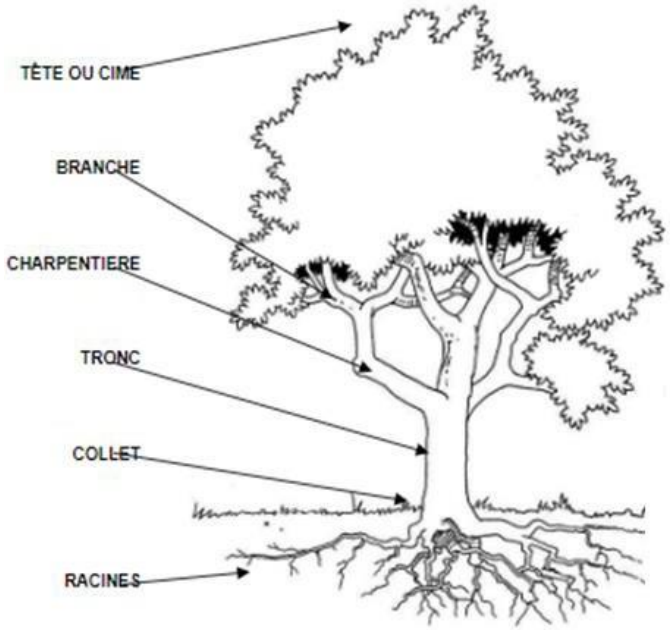
➢ Localisation et nature des défauts de structure de l'arbre

La démarche consiste à effectuer une recherche et une observation détaillée des défauts de structure pouvant altérer la tenue mécanique d'un arbre ou de l'une de ses composantes.

Les différents composants d'un arbre sont ainsi rigoureusement observés :

- **Les racines :** le plateau racinaire et leur qualité d'ancrage ;
- **Le collet** : cette partie de l'arbre assure la fonction entre le système racinaire et la base du tronc ;
- **Le tronc :** axe principal de l'arbre, il est généralement bien individualisé ;
- **Les charpentières** : par convention ont été appelé charpentière toutes les grosses ramifications partant du tronc dont le diamètre est supérieur ou égal à 20 cm ;
- **Les branches secondaires** : sont appelés ramifications secondaires toutes les autres branches souvent insérées sur les charpentières ; l'ensemble des charpentières et des branches secondaires forment le houppier ;
- **La tête ou la cime.**

Les parties hautes de l'arbre font l'objet d'une observation minutieuse à l'aide de jumelles, afin d'effectuer la recherche de défauts mécaniques, de parasites et de champignons pathogènes. Cette analyse est complétée d'un examen sonore des zones accessibles, au moyen d'un maillet.



La liste ci-après récapitule quelques défauts fréquemment rencontrés : bois mort/branche cassée, chocs sur tronc, plaie au niveau du collet, cavité sur tronc ou charpentière, inclusion d'écorce, mauvaises coupes, racine tournante, collier ou tuteur oublié, nœud de blocage, etc.

Intérêt écologique des arbres :
L'étude phytosanitaire définit les branches mortes et les cavités des arbres comme des « défauts mécaniques ». Or, ces éléments sont des « qualités » en écologie. En effet, les cavités peuvent accueillir des espèces de chiroptères, d'oiseaux, de petits mammifères en hibernation, etc. De plus, le bois mort est un habitat favorable à certaines coléoptères saproxylophages.

Le passage de terrain de l'écologue permettra de relever ces éléments qui semblent favorables à la faune.

Méthodologie d'étude & critères étudiés, leurs caractéristiques et les échelles d'appréciation (6/6)

➢ Indice de vigueur de l'arbre

La vigueur est déterminée par l'observation de l'allongement de la pousse annuelle, de la progression des bourrelets de cicatrisation des plaies, des manifestations morphologiques (réitération, acrotonie, développement foliaire, etc.). Ce critère permet d'évaluer le potentiel de l'arbre à réagir face aux facteurs limitant et aux différents pathogènes qu'il supporte. Cet indice comporte 4 degrés :

- « **Bon** » : arbre en parfaite activité ;
- « **Moyen** » : arbre de croissance modéré ;
- « **Médiocre** » : arbre en difficulté (présence de réitérations traumatiques) ;
- « **Mort** » : arbre ne manifestant aucune réaction (= sujet mort).

➢ Intérêt de l'essence vis-à-vis de la lutte contre les Ilots de Chaleur Urbains

L'indice de régulation du climat local est repris de l'étude SESAME (Services Ecosystémiques rendus par les arbres) où une méthodologie a été mise en place afin de déterminer l'intérêt d'une essence vis-à-vis de la régulation du climat local. Elle prend en compte plusieurs critères tels que la persistance des feuilles, la rugosité des feuilles (présence de poils ou micro-rugosités), la nature de l'arbre (conifère ou feuillu), la taille moyenne, la largeur du houppier, la taille des feuilles, le port de l'arbre, la forme des feuilles, et la densité des feuilles. La note finale de l'intérêt de l'arbre en matière de régulation du climat local est comprise entre 0 et 10, 10 correspondant à une espèce d'arbre ayant une excellente capacité à réguler le climat local de par son ombrage, son évapotranspiration, son albedo et son apport de rugosité sur la circulation de l'air).

L'étude SESAME s'intéresse aux services écosystémiques rendus par les végétaux en milieu urbain et péri-urbains ainsi qu'aux contraintes posées par ces végétaux (physiques, pollen). La finalité de cette étude étant d'établir une fiche d'identité de chaque espèce et de proposer un outil d'aide à la conception d'aménagements végétalisés. Vous pourrez la retrouver ICI (CERAMA EST, 2019).

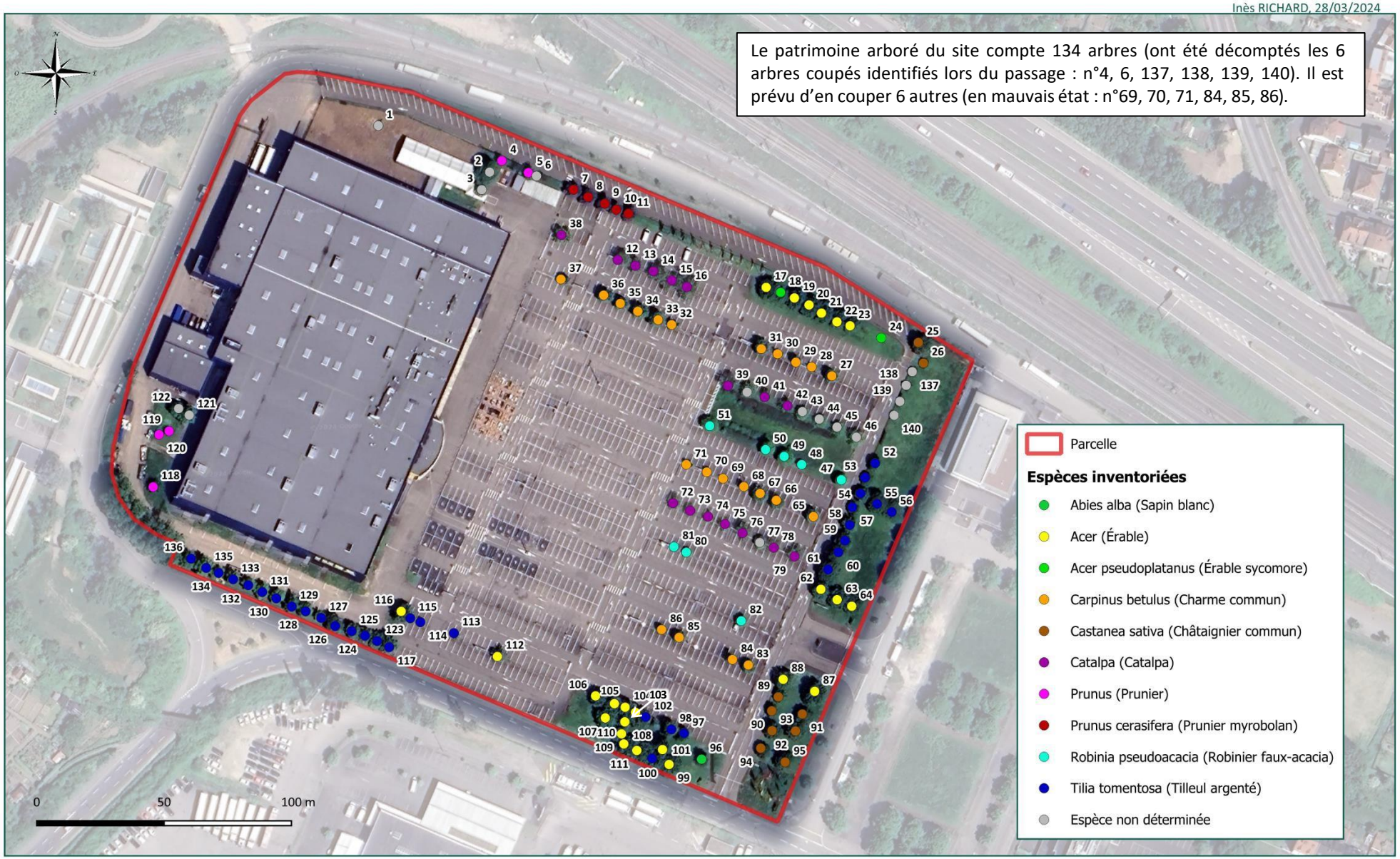


Le taux de régulation du climat local a été récupéré dans la Base De Données Arbres_V4-2-4 de cette étude, dans l'onglet Base_Arbres, colonne 13. Régulation du climat local.

L'indice de régulation du climat local a été classé de la manière suivante :

- Excellent : 9-10
- Très bon : 8-9
- Bon : 7-8
- Moyen à bon : 6-7
- Moyen : 4-5
- Mauvais : 2-4
- Très mauvais : 0-2

Le patrimoine arboré du site compte 134 arbres (ont été décomptés les 6 arbres coupés identifiés lors du passage : n°4, 6, 137, 138, 139, 140). Il est prévu d'en couper 6 autres (en mauvais état : n°69, 70, 71, 84, 85, 86).



ELAN

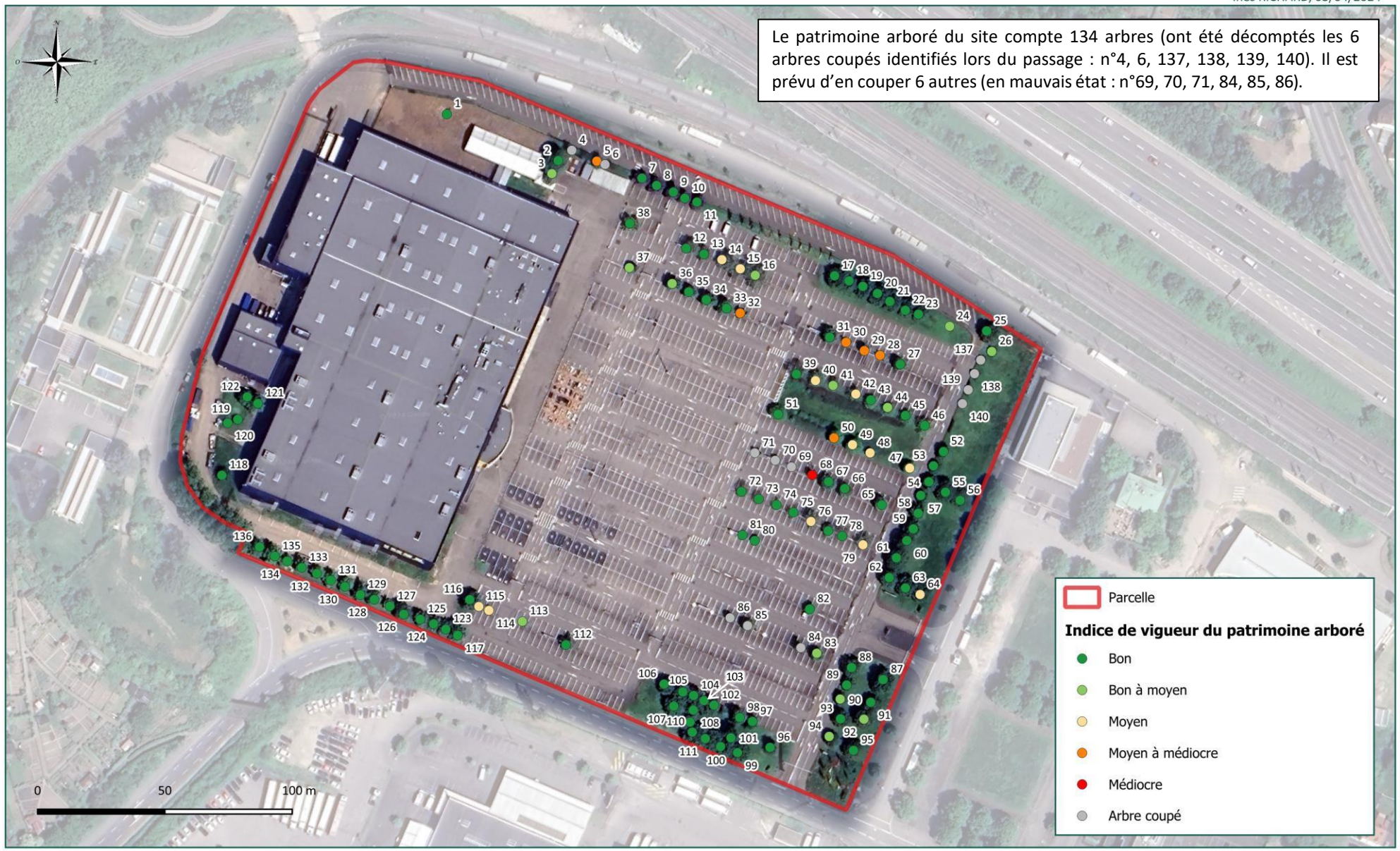
CARTOGRAPHIE DES ESSENCES INVENTORIEES

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

IKEA
INGKA GROUP
An IKEA retailer

Le patrimoine arboré du site compte 134 arbres (ont été décomptés les 6 arbres coupés identifiés lors du passage : n°4, 6, 137, 138, 139, 140). Il est prévu d'en couper 6 autres (en mauvais état : n°69, 70, 71, 84, 85, 86).



CARTOGRAPHIE DE L'INDICE DE VIGUEUR DU PATRIMOINE ARBORE

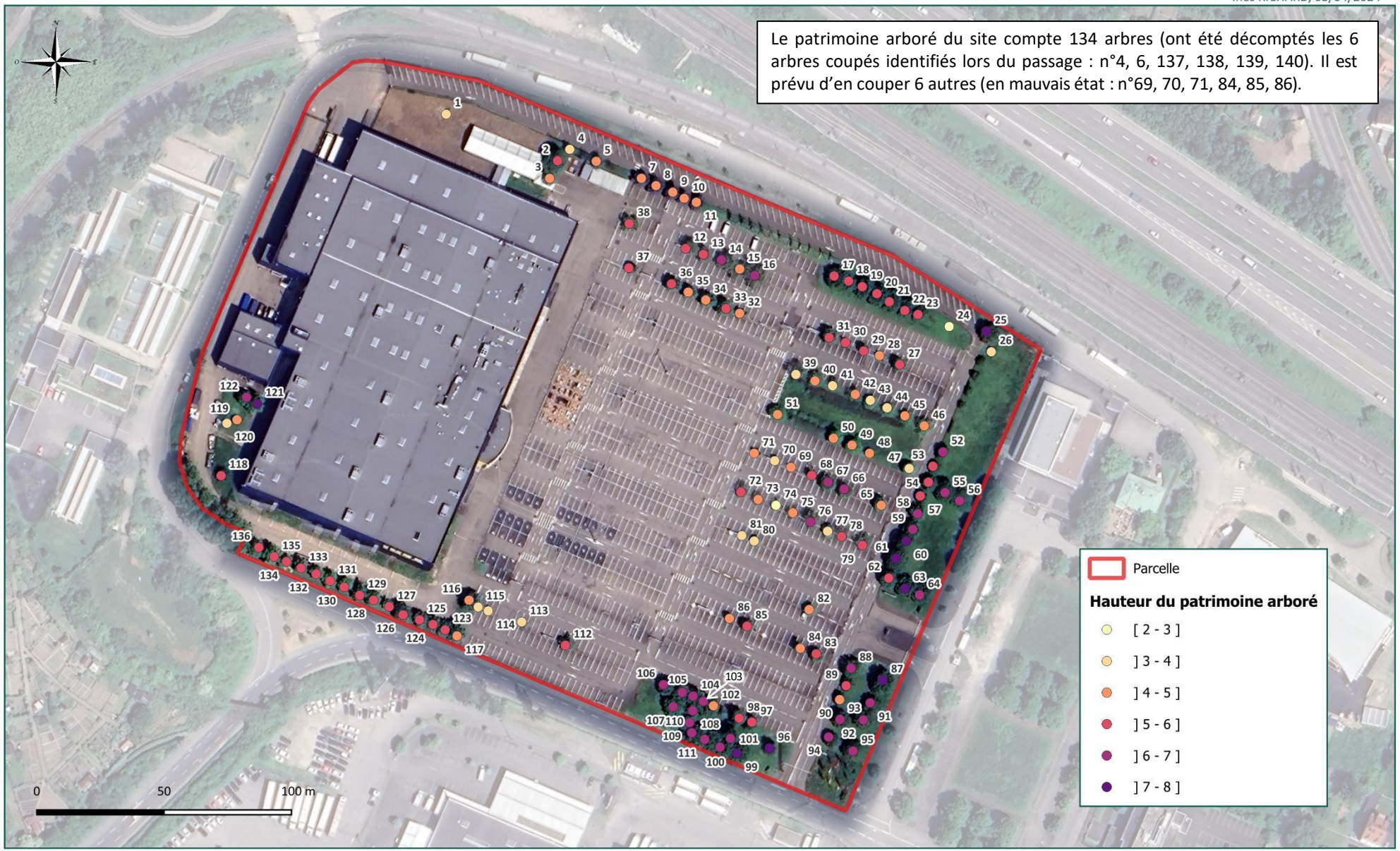
PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

ELAN

IKEA
INGKA GROUP
An IKEA retailer

Le patrimoine arboré du site compte 134 arbres (ont été décomptés les 6 arbres coupés identifiés lors du passage : n°4, 6, 137, 138, 139, 140). Il est prévu d'en couper 6 autres (en mauvais état : n°69, 70, 71, 84, 85, 86).



ELAN

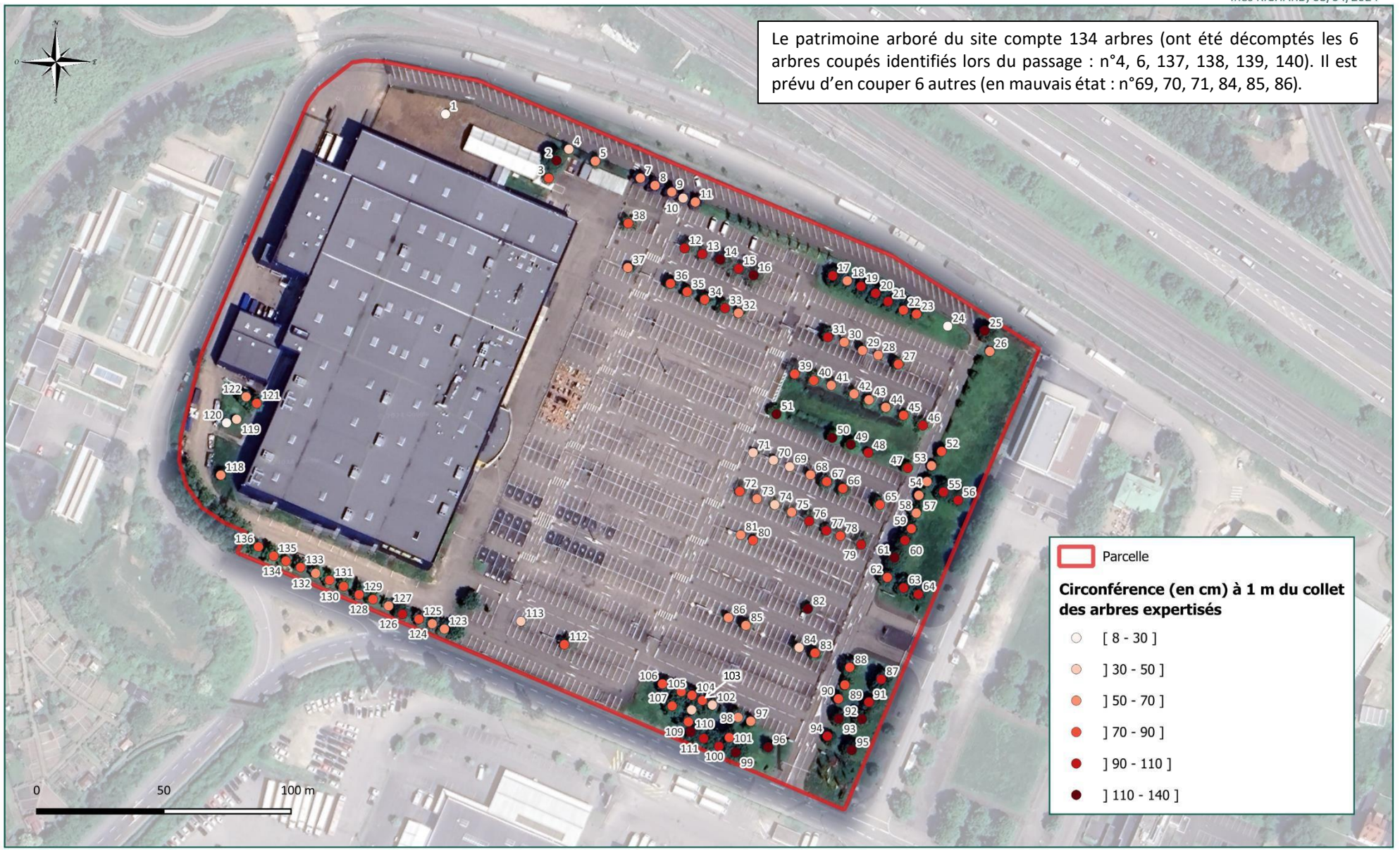
CARTOGRAPHIE DE LA HAUTEUR DU PATRIMOINE ARBORE

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

IKEA
INGKA GROUP
An IKEA retailer

Le patrimoine arboré du site compte 134 arbres (ont été décomptés les 6 arbres coupés identifiés lors du passage : n°4, 6, 137, 138, 139, 140). Il est prévu d'en couper 6 autres (en mauvais état : n°69, 70, 71, 84, 85, 86).



ELAN

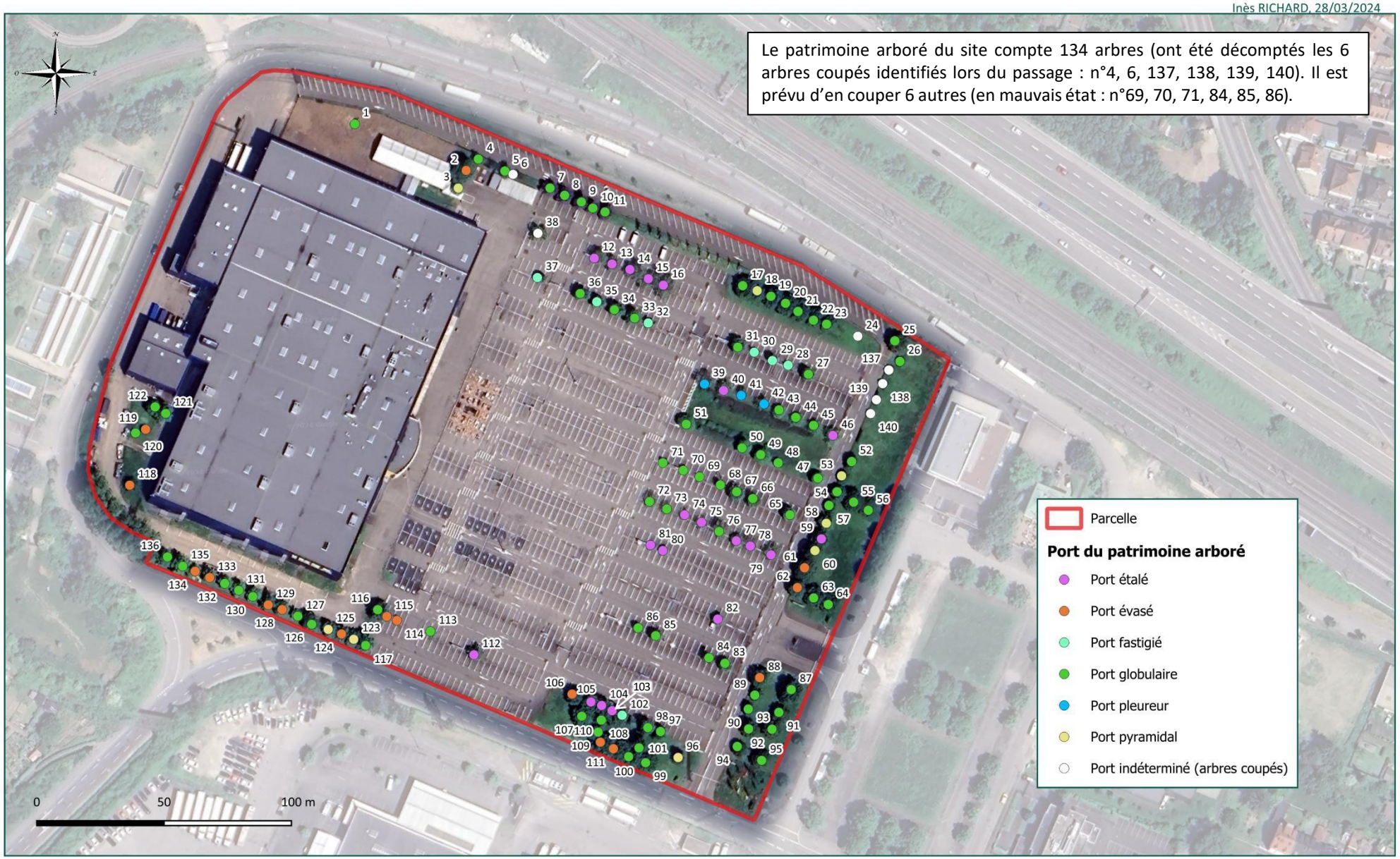
CARTOGRAPHIE DE LA CIRCONFERENCE DU PATRIMOINE ARBORE

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

IKEA
INGKA GROUP
An IKEA retailer

Le patrimoine arboré du site compte 134 arbres (ont été décomptés les 6 arbres coupés identifiés lors du passage : n°4, 6, 137, 138, 139, 140). Il est prévu d'en couper 6 autres (en mauvais état : n°69, 70, 71, 84, 85, 86).



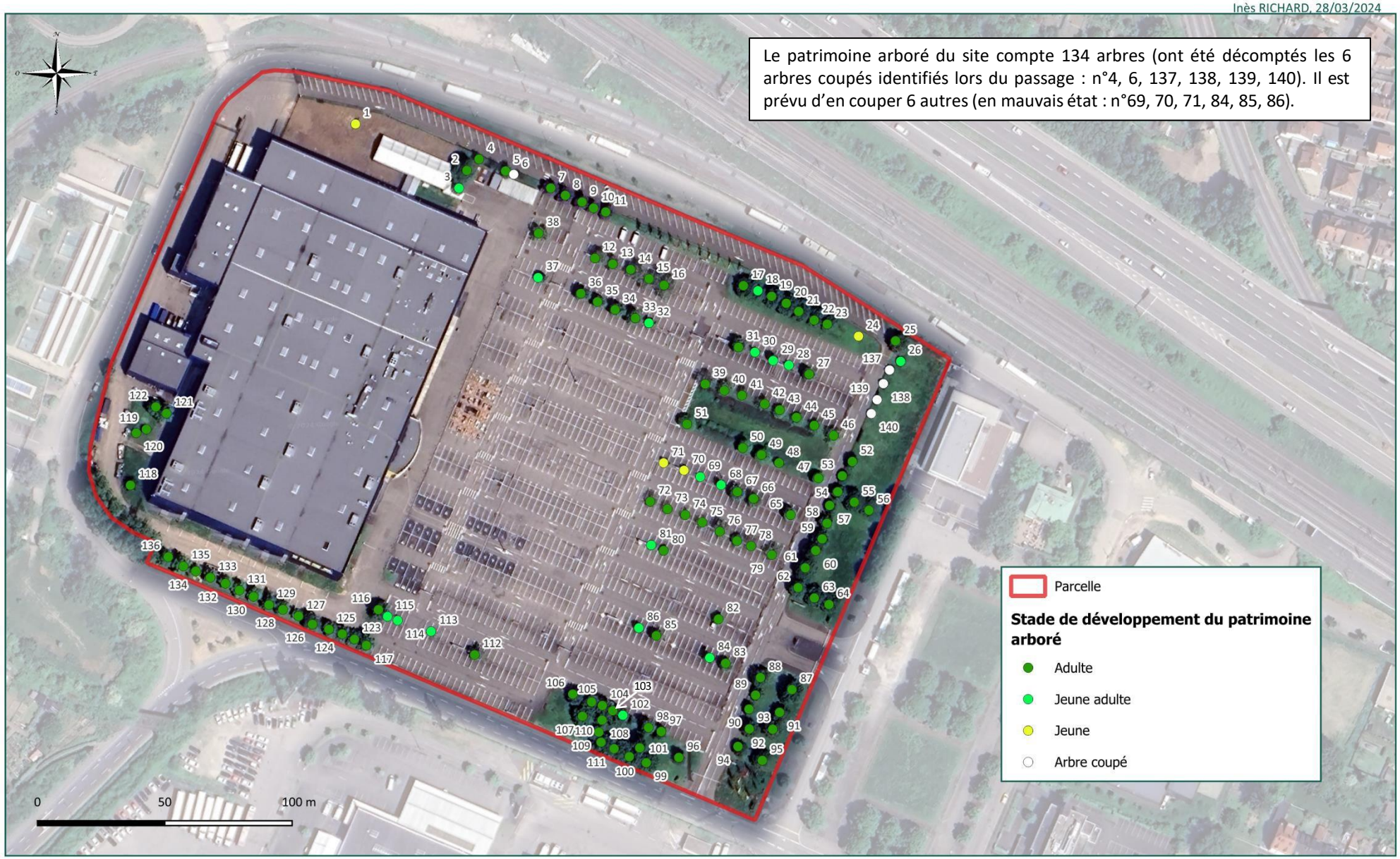
CARTOGRAPHIE DES DIFFERENTS PORTS DU PATRIMOINE ARBORE

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

ELAN

INGKA GROUP
An IKEA retailer



ELAN

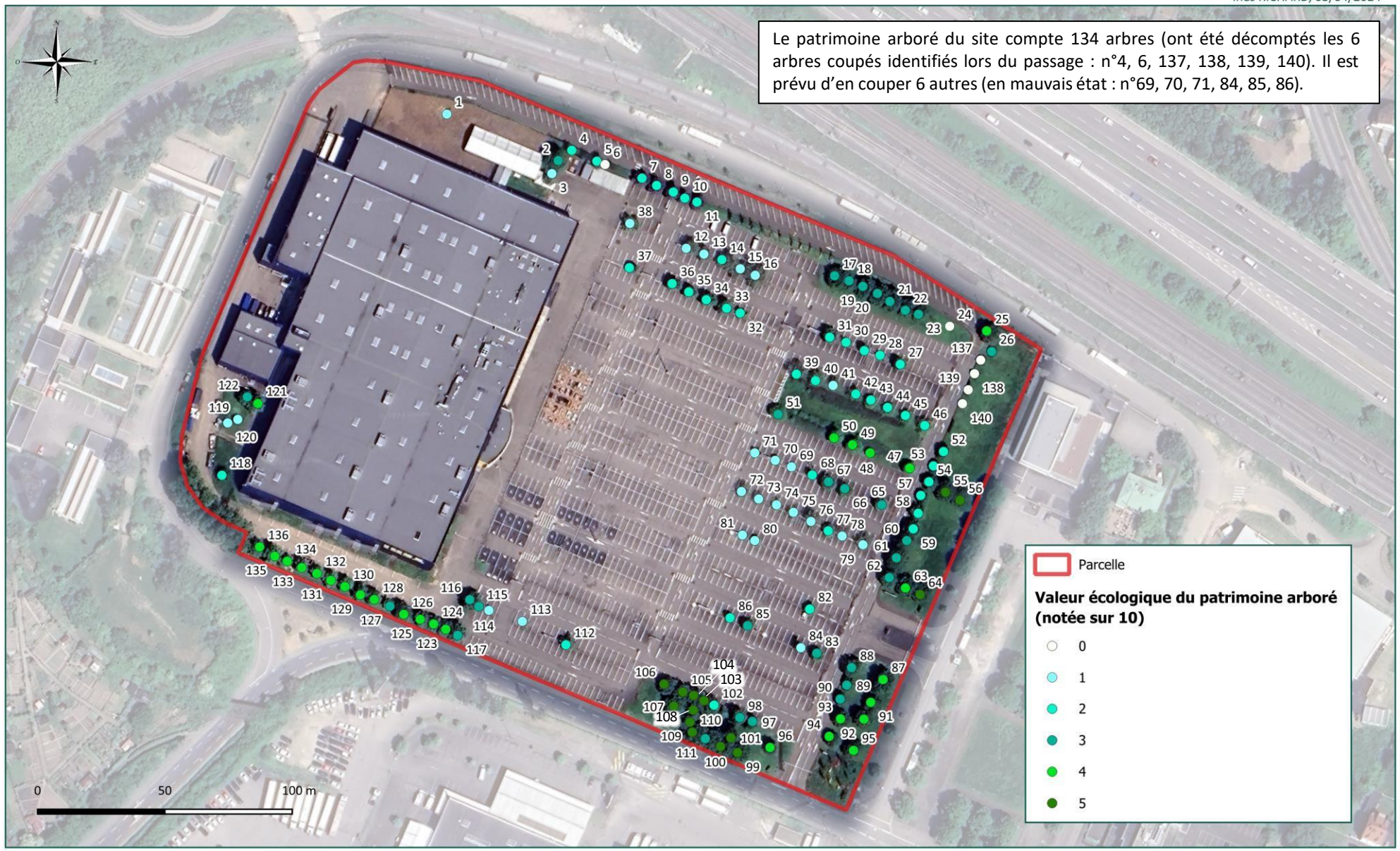
CARTOGRAPHIE DES DIFFERENTS STADES DE DEVELOPPEMENT DU PATRIMOINE ARBORE

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

INGKA GROUP
An IKEA retailer

Le patrimoine arboré du site compte 134 arbres (ont été décomptés les 6 arbres coupés identifiés lors du passage : n°4, 6, 137, 138, 139, 140). Il est prévu d'en couper 6 autres (en mauvais état : n°69, 70, 71, 84, 85, 86).



CARTOGRAPHIE DE LA VALEUR ECOLOGIQUE DU PATRIMOINE ARBORE

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

ELAN

INGKA GROUP
An IKEA retailer

Des arbres dont l'indice de vigueur varie de moyen à médiocre dû aux chocs qu'ils ont subis



- Les blessures infligées à ces arbres sont principalement dues à l'utilisation du parking et une mauvaise attention portée aux arbres par les utilisateurs (blessures infligées principalement causées par le stationnement des véhicules).















Des arbres dont l'indice de vigueur a été revu à la baisse du fait de blessures engendrées par une mauvaise gestion

- Le passage de l'écologue a permis de mettre en lumière une mauvaise gestion des arbres et notamment au niveau de l'élagage (tailles radicales, coupes trop longues et fendues ou inutiles, coupe drastique des racines apparentes) de ceux-ci causant des branches arrachées et des blessures mal cicatrisées.





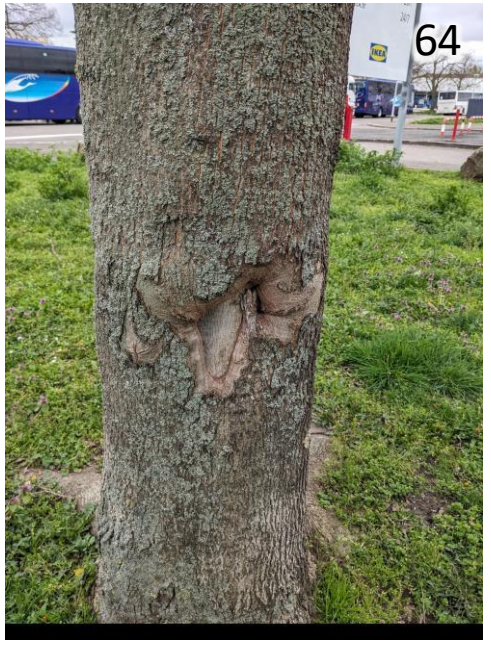


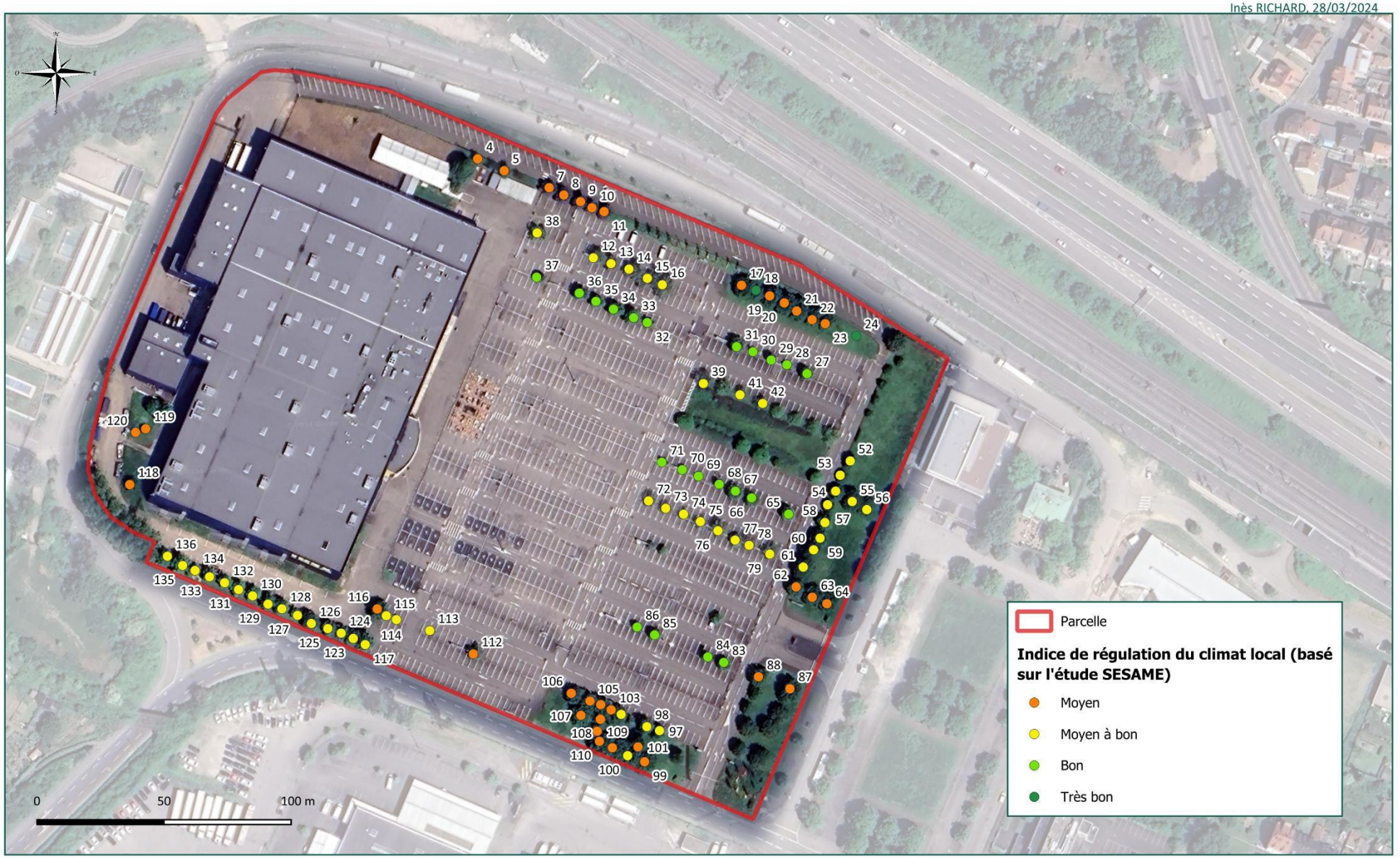












ELAN

CARTOGRAPHIE DE L'INDICE DE REGULATION DU CLIMAT LOCAL DU PATRIMOINE ARBORE

PROJET D'EXTENSION DU MAGASIN

Site d'IKEA, 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 STRASBOURG

INGKA GROUP
An IKEA retailer

Les arbres dont l'indice de régulation du climat local n'a pas été évalué dans le cadre de l'étude SESAME ne figurent pas sur la carte.

V– Les préconisations de l'écologue

Sommaire des préconisations contextualisées au site existant

Actions favorables à la biodiversité

- Action n°1 – Conserver et protéger les arbres existants
- Action n°2 - Favoriser les espèces indigènes locales dans la palette végétale
- Action n°3 – Aménager des haies champêtres favorables à la biodiversité à l'image de celles existants le long des dépendances ferroviaires
- Action n°4 – Concevoir des prairies et des jardins de pluie végétalisés favorables à l'entomofaune
- Action n°5 – Mettre en place des toitures végétalisées écologiquement fonctionnelles
- Action n°6 – Installer des aménagements favorables aux oiseaux et aux reptiles communs des jardins
- Action n°7 – Concevoir des espaces verts biophiliques pour favoriser les usages en lien avec la nature
- Action n°8 – Mettre en place un plan de gestion écologique et différencié sur le long terme

Action n°1

Action de chantier (à anticiper)

Conserver et protéger les arbres existants

ENJEU

Le fait de conserver des arbres sur un projet à divers avantages : cela est plus économique que d'acheter un arbre à l'identique, c'est un gain de temps pour obtenir un arbre déjà grand, cela apporte une plus-value environnementale à un projet, permet de préserver le patrimoine végétal et historique de la zone et enfin permet de conserver des sujets exceptionnels. Etant donné le nombre d'arbres à conserver dans le projet, **un protocole de protection est à établir avant les travaux pour éviter toute dégradation physique et physiologique**.

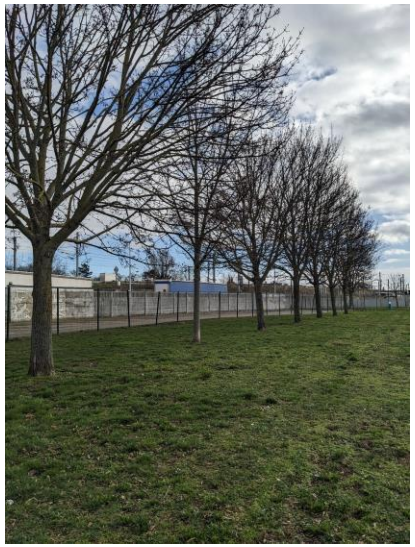
OBJECTIF

Protéger les espaces/éléments conservés contre les travaux. Il faudra protéger la végétation dans son entièreté (tronc mais aussi système racinaire, sol, branches) mais également son pourtour des poussières, des dépôts de matériaux et de la casse pour éviter les dégâts sur l'habitat qu'ils constituent et la faune qu'ils hébergent.

DESCRIPTION

Protéger les arbres existants :

- Prévoir un diamètre de protection autour de l'arbre : largeur du houpier + 2m. Installer une ganivelle.
- Eviter les coupes volontaires et élagages trop importants.
- Eviter les coups involontaires, l'arrachage de branches et la coupe des racines.
- Préserver l'arbre des poussières, fumées et fortes températures qui seraient liées aux travaux.
- Eviter de polluer le sol avec des matériaux et produits nocifs.
- Ne pas circuler au pied de l'arbre.
- Eviter de modifier la nature, la structure et les conditions hydrique du sol près de l'arbre.
- Ne pas effectuer de dépôt de matériaux au pied de l'arbre (périmètre des racines).
- Lorsque c'est possible, englober des masses végétales ensemble plutôt que des arbres isolés.

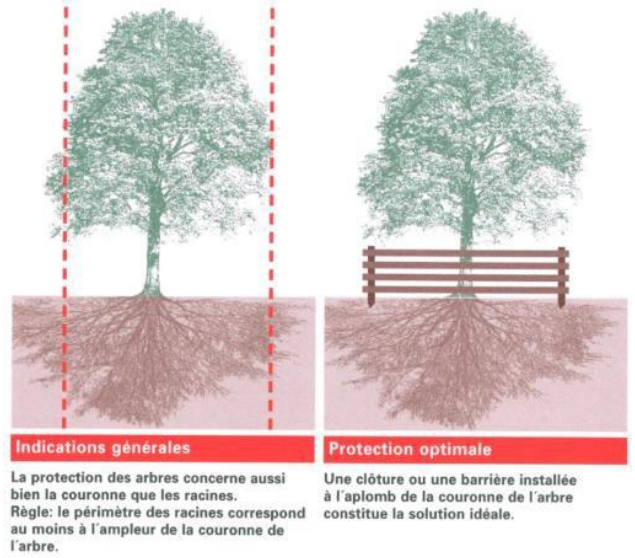


Photographie d'un alignement d'arbres qu'il faudra préserver au nord-est du site









Action n°2

Action de conception

Favoriser les espèces indigènes locales dans la palette végétale

Les **espèces végétales locales** sont **adaptées aux conditions climatiques et édaphiques du milieu dans lequel elles réalisent leur cycle de développemen**t. Elles sont donc les plus à même à s'adapter et à croître.

Les espèces locales constituent également **l'habitat de vie et l'alimentation des espèces animales régionales** (insectes, oiseaux, micromammifères…), un lien étroit pouvant exister entre certaines espèces d'insectes par exemple et leurs plantes hôtes.

Le choix des essences herbacées, arbustives et arborées pour densifier et stratifier les aménagements extérieurs existants peut être réalisé à l'aide de différent guide qui propose une palette végétale :

- favorable aux interactions avec la faune : plantes hôtes pour les larves et chenilles, aux fleurs attractives pour les adultes (papillons, syrphes, bourdons, abeilles…), mellifères, florifères, aux fruits savoureux pour les oiseaux et mammifères, etc. ;
- adaptée au climat, aux sols naturels ou remaniés de la région ainsi qu'à la gestion humaine ;
- Résilientes face au changement climatique (éviter les espèces trop consommatrice en eau), faiblement allergènes, non menacées et non protégées à l'état naturel ;
- provenir, autant que possible, de producteurs proposant des espèces marquées du label « Végétal local ».

A noter que les variétés et cultivars sont à éviter. Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) sont totalement proscrites.

Par ailleurs, pour éviter tout risque de **pollution génétique**, il est nécessaire de porter une attention toute particulière à une origine certifiée des souches utilisées » (par exemple : marques végétal local).

Ainsi, la liste des essences sélectionnées doit viser à préserver la diversité biologique et limiter les espèces non adaptées ou exotiques.



Fagus sylvatica



Lonicera periclymenum



Verbascum thapsus



Dipsacus fullonum



Echium vulgare



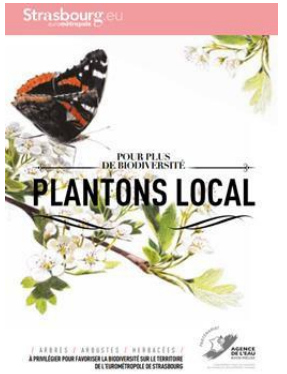
Salvia pratensis



Acer campestre



Fraxinus excelsior



Guide proposant une palette végétale constituée d'espèces indigènes à la région Alsacienne

Action n°3

Action de conception

Aménager des haies champêtres favorables à la biodiversité à l'image de celles existants le long des dépendances ferroviaires

ENJEU

Les projets de construction sont à l'origine de la fragmentation des paysages et notamment de la destruction des continuités écologiques. La disposition des haies crée des « couloirs » et des « portes » naturels nécessaire au déplacement de certaines espèces comme le hérisson ou les insectes. D'un point de vue biophilique, les haies apportent un sentiment de mystère et un besoin de découverte aux espaces alentours.

OBJECTIF

Aménager une haie champêtre de renforcer les continuités écologiques locales, apporter des zones de refuges pour la faune haguenovienne.

DESCRIPTIF

- Créer une haie champêtre diversifiée à partir de plusieurs types d'essences locales d'arbustes et d'arbres : arbre de haut-jet, arbre de moyen-jet, arbuste caduque, arbuste persistant, arbuste bourrage et arbuste haut.

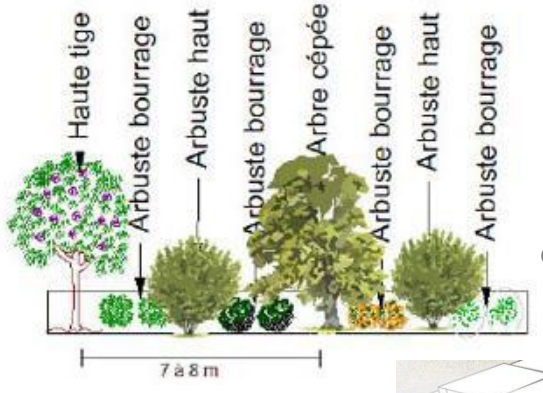
- Intégrer des espèces floristiques favorables à l'entomofaune (mellifère, nectarifère) et aux oiseaux (à baies, à fruits, à graine).

Exemple : Acer campestre, Corylus avelana, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Prunus spinosa, Sambuscus nigra, Rosa canina, etc.

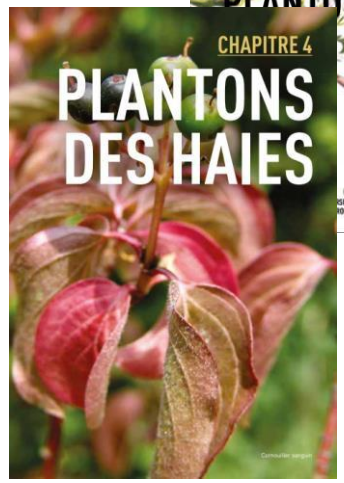












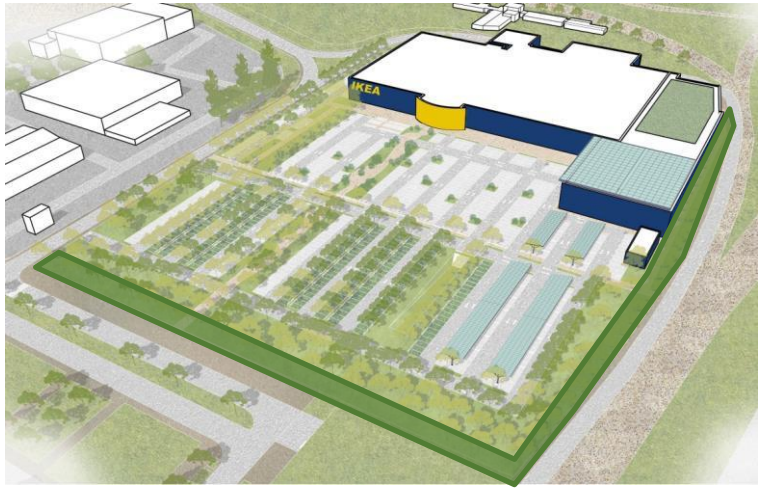
Guide de plantes locales pour les haies dans la région Alsacienne (Guide Plantons Local de la ville de Strasbourg, Eurométropole de Strasbourg)





Légende :

Zones où la mise en place de haies champêtres est conseillée



Plan non définitif – Version phase étude

Action n°4

Action de conception

Concevoir des prairies et des jardins de pluie végétalisés favorables à l'entomofaune (1/2)

ENJEU

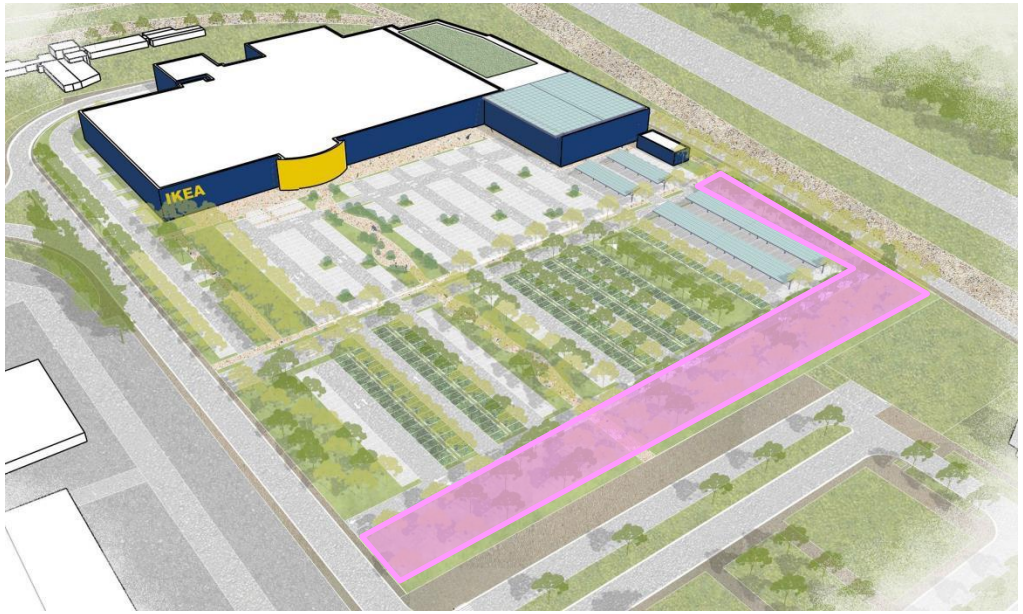
Les prairies sont des espaces de nature qui fournissent de nombreuses ressources aux animaux (ensoleillement, nourriture, refuge, habitats...) et qui sont propices au développement d'une flore riche. Elles sont particulièrement favorables aux orthoptères (criquets, sauterelles, grillons...) et aux insectes pollinisateurs (syrphes, mouches, abeilles, guêpes, papillons...).

OBJECTIFS

- Contribuer à la sous-trame herbacée locale en créant une prairie attractive pour la faune.
- Concevoir une prairie fleurie ne nécessitant pas une grosse charge d'entretien afin de créer un espace favorable aux espèces mellifères et granivores.

ACTIONS

- Réutiliser une partie de la terre végétale initiale tout en conservant la structure du sol
- Privilégier les espèces prairiales locales issues du label Végétal Local
- Prévoir une gestion de fauche tardive avec export des résidus et délimiter les bordures et cheminements par une gestion plus régulière (si besoin)
- Planter une base de mélange local avec des graminées et des légumineuses et laisser la flore sauvage et spontanée se développer.
- Dans le mélange, favoriser des floraisons longues qui se succèdent dans le temps, la prairie sera changeante et d'autant plus belle.
  - Préférer les espèces vivaces, qui ne nécessiteront pas une plantation chaque année mais seulement des regarnissements ponctuels.
  - Préférer les revendeurs d'espèces sauvages locales pour éviter la pollution génétique par les variétés horticoles.



Légende : Zone où la mise en place de prairie fleurie à fauche tardive est conseillée (*Plan non définitif – Version phase étude*)









Action n°4

Action de conception

Concevoir des prairies et des jardins de pluie végétalisés favorables à l'entomofaune (2/2)

ENJEU

La perte d'habitats de l'entomofaune provoqué par l'intensification agricole (fertilisation, ensilage, conversion des prairies en cultures intensives) et l'urbanisation croissante ainsi que la gestion inadéquate de leurs habitats sont à l'origine de la décroissance des populations de ces espèces.

Dans les projets de construction, il est de plus en plus demandé à ce que la gestion des eaux pluviales se fasse par les espaces extérieurs, permettant ainsi de diminuer la quantité d'eau de pluie envoyée dans le réseau tout en favorisant sa filtration et son infiltration naturelle.

OBJECTIF

Aménager des jardins de pluie végétalisés favorisant l'infiltration de l'eau et favorables aux pollinisateurs.

DESCRIPTIF

- Aménager des ouvrages aux pentes douces pour permettre la remontée de la faune (pentes <25%)
- Choisir des mélanges prairiaux (prairie humide, prairie de fauche) : il existe des semis composés d'indigènes typiques des milieux humides dont le mélange convient pour des jardins de pluie tel que le mélange PRIMULA® Prairie humide de Nungesser Semences.
- Adapter la fauche des jardins de pluie au cycle biologique des espèces d'insectes
- Intégrer dans la palette végétale des jardins de pluie végétalisés des espèces floristiques qui sont les plantes hôtes de certains papillons caractéristiques des prairies humides :
  - Patience crépue (Rumex crispus), Patience à feuilles obtuses (Rumex obtusifolius), Menthe (Mentha sp.), Pulicaire dysentrique (Pulicaria dysentrica), Lythrum salicaire (Lythrum salicaria), Cresson amphibie (Rorippa amphiibia), Eupatoire chanvrine (Eupatorium cannabinum)







NUNGESSER Semences











Action de conception

Mettre en place des toitures végétalisées écologiquement fonctionnelles

Action n°5

ENJEU

Les toitures végétalisées offrent un support pour la biodiversité urbaine (insectes, larves, vers… qui servent eux-mêmes de nourriture aux oiseaux, comme les passereaux) et participent au maintien des fonctionnalités écologiques en ville : rétention d'eau pluviale, réduction de l'effet d'ilot de chaleur urbain, captation de certains polluants de l'air…

OBJECTIF

Améliorer (voire créer) les surfaces éco-aménageables du site de projet en concevant et en aménageant une toiture végétalisée favorable à la biodiversité : diversité d'espèces, capacité de développement de la flore spontanée, présence d'habitats diversifiés et d'abris pour la faune. Ces aménagements doivent être compatibles avec les contraintes de la toiture : épaisseur de sol, poids, entretien limité…

DESCRIPTIF

- Diversifier les typologies de toitures végétalisées : mettre en place des toitures végétalisées aussi bien semi-intensives qu'intensives, et ce, afin de diversifier les biotopes sur le bâti.
- Diversifier les espèces plantées (ne pas limiter la plantation à un mélange de Sedums) et privilégier les espèces locales nectarifères
- Ne pas couvrir les terrasses à 100% par les plantes et laisser des zones « brunes » ou de type « brown roof » : ces espaces de gravier, de terres, de substrat non planté permettent l'ensemencement spontané de la toiture par la flore locale et apportent une diversité d'habitats pour la petite faune.
- Si les contraintes techniques de la toiture le permettent, une hétérogénéité des hauteurs de substrat diversifie les faciès et le développement de la flore. La couche de substrat peut ainsi varier de minimum 10cm (creux), à 20cm (plats) et 25cm (buttes) sur une même toiture. Dans ce cas, une plus grande diversité de végétaux peut être plantée au niveau des « buttes ».
- Installer des micro-habitats variés pour la faune en toiture : bois mort, tas de bois, de pierres ou de sable pour les insectes.

Ressources :

- https://www.vegetalid.fr/
- https://www.ecovegetal.com/toitures-vegetales/
- https://lille.soprema-entreprises.fr/nos-solutions/vegetalisation-de-toiture/













Le Prieuré INNOVATE FOR GREEN CITIES

ECOVEGETAL La référence naturelle

SOPREMA ENTREPRISES

Sopranature

Action n°6

Action de conception

Installer des aménagements favorables aux oiseaux et aux reptiles communs des jardins

- Pour favoriser l'accueil de la faune sur un projet, rien de mieux que de conserver des habitats naturels existants (particulièrement lorsqu'ils ont une valeur écologique importante) et également de créer des habitats écologiques fonctionnels (inspirés des milieux biogéographiques du site). Pour accroître l'offre de sites de reproduction pour la faune sur le site (notamment pour l'avifaune et les chauves-souris), des nichoirs et gîtes adaptés aux espèces identifiées peuvent être disposés dans les arbres adultes et matures.

- **Installer 2 à 4 nichoirs à espèces cavernicoles** (Mésange charbonnière et Mésange bleue)

Référence :

- **Nichoir en béton de bois hexagonal pour petits oiseaux – Nat'H - Ref. MEShex (x2)**
  - Matériaux : Béton de bois
  - Dimensions (L x l x H) cm : 12 x 12 x 19
  - Dimension de la chambre (L x l x H) cm : 15 x 15 x 22
  - Trou d'envol : Ø 28 mm (x1) et Ø 32 mm (x1)
  - Poids : 4 kg
  - Fourni avec 1 crochet à l'arrière et une anse



Made in FRANCE



- **Nichoir en béton de bois à Mésanges ouverture toit – Nat'H - Réf. MESTO (x2)**
  - Matériaux : Béton de bois
  - Dimensions (L x l x H) cm : 17 x 17 x 28
  - Dimension de la chambre (L x l x H) cm : 14 x 14 x 26
  - Trou d'envol : Ø 28 mm (x1) et Ø 32 mm (x1)
  - Poids : 6,5 kg



Installation :

- Le nichoir doit être installé à une hauteur de 1,5 m à 3 m du sol, légèrement incliné vers le bas, afin d'éviter une entrée d'eau par temps de pluie, et le trou d'envol doit être orienté sud ou sud-est.
- Installation à réaliser en automne (ou le cas échéant au printemps avant avril).
- Fixation à l'aide du crochet intégré ou suspendu à un arbre de haute tige à l'aide du trou pour cordelette.

Action n°6

Action de conception

Installer des aménagements favorables aux oiseaux et aux reptiles communs des jardins

- Pour favoriser l'accueil de la faune sur un projet, rien de mieux que de conserver des habitats naturels existants (particulièrement lorsqu'ils ont une valeur écologique importante) et également de créer des habitats écologiques fonctionnels (inspirés des milieux biogéographiques du site). Pour accroître l'offre de sites de reproduction pour la faune sur le site (notamment pour l'avifaune et les chauves-souris), des nichoirs et gîtes adaptés aux espèces identifiées peuvent être disposés dans les arbres adultes et matures.

- **Installer 2 nichoirs à espèces semi-cavernicoles** (Rougegorge familier)

Référence :

- **Nichoir en béton de bois pour rougequeue noir semi-ouvert – Nat'H - Réf. ROUTO**
  - Matériaux : Béton de bois
  - Dimensions (L x l x H) cm : 17 x 17 x 28
  - Dimension de la chambre (L x l x H) cm : 14 x 14 x 26
  - Trou d'envol : semi-ouvert
  - Poids : 6,5 kg





Installation :

- Le nichoir doit être installé à une hauteur de 2,5 m à 3,5 m du sol, légèrement incliné vers le bas, afin d'éviter une entrée d'eau par temps de pluie, et le trou d'envol doit être orienté sud ou sud-est.
- Installation à réaliser en octobre et février (ou le cas échéant au printemps avant avril).
- Fixation à l'aide du crochet intégré ou suspendu à un arbre de haute tige à l'aide du trou pour cordelette.

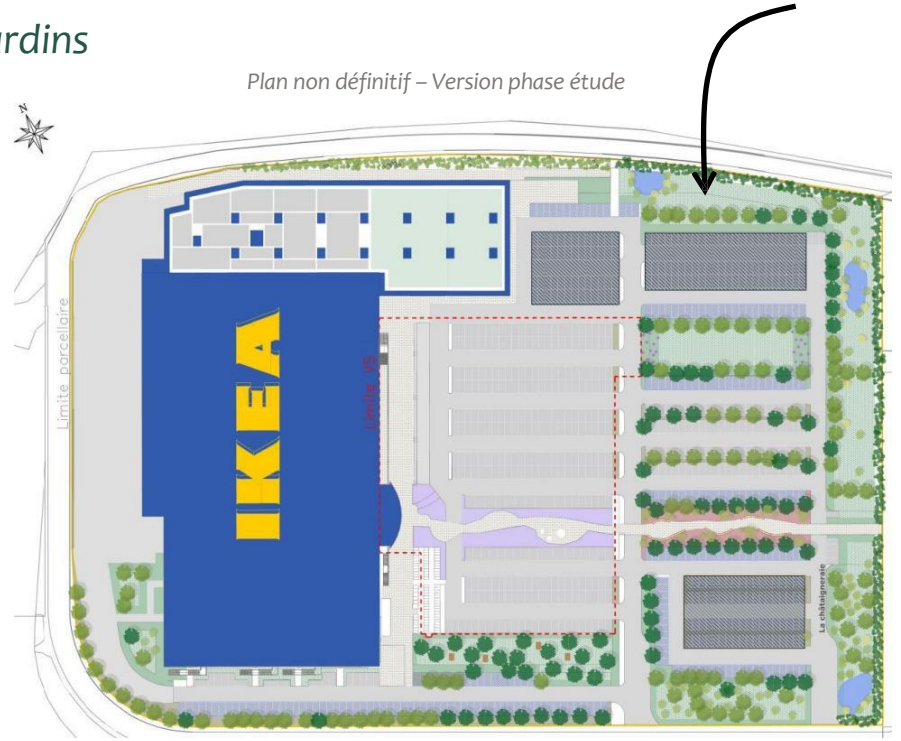
Action n°6

Action de conception

Installer des aménagements favorables aux oiseaux et aux reptiles communs des jardins

- Le site de projet est situé à proximité immédiate de voies ferroviaires, qui sont des habitats privilégiés pour des reptiles tels que le lézard des murailles.
- Le site profite donc d'une localisation privilégiée pour accueillir cette faune spécifique qui a besoin d'un emplacement qui lui permette de parvenir à une température favorable. En effet, les reptiles sont ectothermes, c'est-à-dire qu'ils ne produisent pas eux-mêmes la chaleur de leur corps et dépendent entièrement de la température extérieure.
- Aussi, lorsque les températures sont basses, ils restent dans leur cachette et attendent de meilleures conditions pour sortir. Ils s'exposent ensuite au soleil pour atteindre la température idéale de fonctionnement du corps(optimum thermique). Lorsqu'ils ont trop chaud, ils se réfugient à l'ombre ou se mettent à l'abri dans diverses cavités plus fraiches.
- L'objectif est donc d'aménager à minima une zone de refuge pour les reptiles et notamment le Lézard des murailles qui leur permettent de se réfugier et hiverner.
- Il existe 3 types d'aménagements favorables aux reptiles : le gabion, l'hibernaculum et le pierrier.
- Le dispositif devra être installé à proximité des jardins de pluie et/ou des haies. De plus, l'idéal est que le sol soit nu/caillouteux au pied de ces aménagements (ne pas l'installer en plein milieu d'une pelouse/prairie).

Plan non définitif – Version phase étude



→ Localisation privilégiée pour l'installation de gabion/pierrier/hibernaculum.









Action n°7

Action de conception

Concevoir des espaces verts biophiliques pour favoriser les usages en lien avec la nature (1/2)

ENJEUX

De nombreuses études montrent les bienfaits de la nature sur le bien-être et la santé de l'Homme. Le projet intègre des espaces verts, ce qui offre l'opportunité de les faire découvrir à ses usagers. L'objectif est donc de mettre en avant les éléments de nature du projet en développant des actions et en installant des aménagements pour valoriser/renforcer le lien entre les espaces verts du site et les usagers et ainsi leur procurer de véritables expériences de nature. D'ailleurs, ne dit-on pas que « plus l'Homme se sent proche de la nature, plus il se sent concerné par sa préservation ».

ACTIONS

- Définir les attentes, besoins ou souhaits des usagers du site, puis identifier des espaces propices aux usages sélectionnés ;
- Choisir **un mobilier urbain extérieur biosourcé ou artistique** (la biodiversité grise du projet est également à prendre en compte) : installer des aménagements extérieurs permettant aux usagers de profiter des espaces verts, de s'y ressourcer et de s'y détendre : des bancs, des tables de pique-nique, des poubelles, etc.
- **Installer des aménagements extérieurs permettant de développer les activités ludiques** afin d'être en connexion avec la nature.
- Travailler les sens : diversifier les plantations pour obtenir une large palette de couleur variant selon les saisons, favorisant la présence des oiseaux (chants) et odorifères pour stimuler l'odorat.











NB : Concevoir des espaces dédiés aux usages en lien avec la nature sur le site et ainsi acquérir les ***2,5%*** *liés à cette préconisation.*

Action n°7

Action de conception

Concevoir des espaces verts biophiliques pour favoriser les usages en lien avec la nature (2/2)

- Mettre en place des massifs ou des cheminements sensoriels aussi appelés « 5 sens » (fleuris, parfumés, comestibles, agréable à toucher « plantes doudous » et colorés).
- Mettre en place des bancs, des bûches pour s'asseoir, se reposer et contempler la nature.
- Renforcer l'effet bien-être du parcours par la mise en place de panneaux pédagogiques explicitant les effets bénéfiques des plantes présentes, les stimuli sensoriels procurés par le parcours et invitant les usagers à identifier et écouter les oiseaux présents sur le site.
- Faire connaître le vivant et la démarche mise en place par la mise en place de panneaux pédagogiques





Les plantes doudou

Stachys lanata



Ballota pseudodictammus





Salvia officinalis



Lagurus ovatus

Les plantes aromatiques et médicinales

Verbena officinalis



Thymus vulgaris





Melissa officinalis



Matricaria chamomilla

Exemple de panneaux pédagogiques









Plantes odorifères









Action n°8

Action d'exploitation

Mettre en place un plan de gestion écologique et différencié sur le long terme

ENJEU

La qualité et la fonctionnalité des espaces verts sur le projet ne peuvent être maintenues sur le long terme que par une gestion adaptée aux espaces, à leurs besoins et aux contraintes créées par les usages. L'absence de traitement phytosanitaires favorisera la présence d'insectes et donc indirectement celle des oiseaux.

OBJECTIFS

- Maintenir sur le long terme les bénéfices apportés par le projet à la biodiversité ;
- Améliorer en continu la qualité écologique du site ;
- Garantir une gestion des espaces verts efficace, proportionnée, pertinente et économiquement raisonnable

AMBITION

- Améliorer avec le temps la qualité écologique des espaces verts du bâtiment ;
- Cadrer les tâches pour l'entretien des espaces verts en termes de principes écologiques à respecter ;
- Garantir l'image environnementale des espaces extérieurs.

Contribuer à :

- La biodiversité en ville : accueillir durablement les conditions favorables pour la flore et la faune sauvage (spontanée, acceptée) dans un espace urbain soumis à forte pression anthropique -> éviter les produits phytosanitaires pour préserver la faune ;
- La propreté : montrer l'entretien, mettre en scène l'approche écologique, travailler l'esthétique ;
- Le bien-être : favoriser le bien-être des usagers en aménageant des espaces agréables et en utilisant pas de produits toxiques..
- Pour faciliter l'exploitation du site dans la durée, rédiger un plan de gestion. Ce plan de gestion écologique et différencié présentera le type d'interventions à réaliser au cours des 5 prochaines années sur les différents types d'espaces identifiés. Ce plan vise à favoriser la biodiversité tout en assurant l'utilisation du site par les usagers et leur sécurité.

Mettre en place un plan de gestion différencié et écologique du site pour garantir une bonne qualité écologique des espaces dans le temps pour favoriser l'accueil de la biodiversité.



zéro phyto
on respire à nouveau

Annexe C

DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

Projet de développement de l'IKEA de Strasbourg (67)

EODD ingénieurs conseils

IKEA®

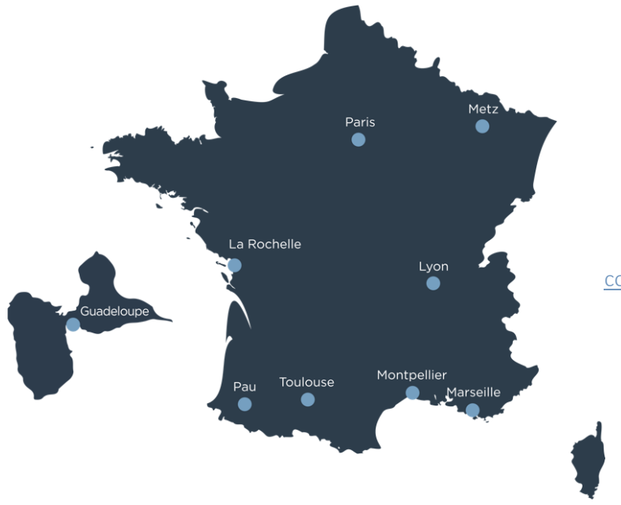
FICHE DE SYNTHESE

Diagnostic écologique dans le cadre du projet de développement de l'IKEA de Strasbourg (67)

	26 Place de l'Abattoir 67 200 Strasbourg		
Sylvie Weber			
	+33 (0)6 10 32 71 45		sylvie.weber@ingka.ikea.com

VOS CONTACTS EODD

Responsable de projet	Tomas POBLET t.poblet@eodd.fr 06 49 23 99 28
Supervision	David BERGERON
Libération	Jean-François NAU



Agence de Metz
contact@eodd.fr I Tél : 04.72.76.06.90

CONTRAT EODD N° P09090

Date	Indice	Modifications
05/06/2023	1	Edition initiale

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

SOMMAIRE

1. Préambule 4

1.1. Introduction 4

1.2. Localisation du projet 4

1.3. Présentation et justification des aires d'étude 4

2. Contexte écologique global 7

2.1. Zonages du patrimoine naturel 7

2.1.1. Zonages réglementaires 7

2.1.2. Zonages d'inventaire 7

2.1.3. Autres types de zonages 7

2.2. Continuités et fonctionnalités écologiques 9

2.2.1. A l'échelle régionale 9

2.2.2. A l'échelle communale / intercommunale 9

2.2.3. A l'échelle locale 9

3. Diagnostic écologique 12

3.1. Présentation des intervenants de terrain 12

3.2. Dates et objets des prospections de terrain 14

3.3. Méthodologie appliquée aux inventaires naturalistes 15

3.3.1. Analyse bibliographique 15

3.3.1.1. Analyse bibliographique de la flore 15

3.3.1.2. Analyse bibliographique de la faune 15

3.3.2. Expertise de la flore et des habitats naturels 15

3.3.2.1. Flore 15

3.3.2.2. Habitats 15

3.3.3. Expertise de la faune 16

3.3.3.1. Avifaune 16

3.3.3.2. Amphibiens 16

3.3.3.3. Reptiles 16

3.3.3.4. Mammifères terrestres 16

3.3.3.5. Chiroptères 16

3.3.3.6. Entomofaune 16

3.4. Expertise écologique 17

3.4.1. Habitats naturels 17

3.4.1.1. Caractérisation des habitats 17

3.4.2. Flore vasculaire 22

3.4.2.1. Analyse bibliographique 22

3.4.2.2. Résultats des inventaires naturalistes 27

3.4.3. Avifaune 32

3.4.3.1. Analyse bibliographique 32

3.4.3.2. Résultats des inventaires naturalistes 33

3.4.4. Amphibiens 36

3.4.4.1. Analyse bibliographique 36

3.4.4.2. Résultats des inventaires naturalistes 36

3.4.5. Reptiles 36

3.4.5.1. Analyse bibliographique 36

3.4.5.2. Résultats des inventaires naturalistes 36

3.4.6. Mammifères terrestres 38

3.4.6.1. Analyse bibliographique 38

3.4.6.2. Résultats des inventaires naturalistes 38

3.4.7. Chiroptères 39

3.4.7.1. Analyse bibliographique 39

3.4.7.2. Résultats des inventaires naturalistes 39

3.4.8. Entomofaune 41

3.4.8.1. Analyse bibliographique 41

3.4.8.2. Résultats des inventaires naturalistes 41

3.5. Synthèse du pré-diagnostic écologique et des enjeux 42

4. Rédacteurs de l'étude 44

ANNEXES

ANNEXE 1 : SYNTHESE DES LEGISLATIONS APPLICABLES AU PROJET 45

TABLEAUX

TABLEAU 1 : DEFINITION DES AIRES D'ETUDE DU PROJET 4
TABLEAU 2 : SYNTHESE DES COMPETENCES DE L'EQUIPE PROJET 12
TABLEAU 3 : SYNTHESE DES DIFFERENTES PROSPECTIONS DE TERRAIN 14
TABLEAU 4 : CARACTERISATION DES HABITATS PRESENTS AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE..... 17
TABLEAU 5 : ESPÈCES PATRIMONIALES ET PROTEGEES RENSEIGNEES DANS LA BIBLIOGRAPHIE COMMUNALE. 23
TABLEAU 6 : ESPÈCES EXOTIQUES ET ENVAHISSANTES RENSEIGNEES DANS LA BIBLIOGRAPHIE COMMUNALE . 26
TABLEAU 7 : LISTE DES ESPÈCES FLORISTIQUES OBSERVEES LORS DES INVENTAIRES 28
TABLEAU 8 : ESPÈCES D'OISEAUX PROTEGEES POTENTIELLEMENT PRESENTES SUR LE SITE (ISSUES DE LA BIBLIOGRAPHIE) 32
TABLEAU 9 : BIO-EVALUATION DE L'AVIFAUNE OBSERVEE ET POTENTIELLE AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE 33
TABLEAU 10 : LISTE BIBLIOGRAPHIQUE DES ESPÈCES D'AMPHIBIENS POTENTIELLEMENT PRESENTS SUR SITE . 36
TABLEAU 11 : LISTE BIBLIOGRAPHIQUE DES ESPÈCES DE REPTILES POTENTIELLEMENT PRESENTS SUR SITE..... 36
TABLEAU 12 : BIO-EVALUATION DES REPTILES OBSERVES AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE 36
TABLEAU 13 : ESPÈCES DE MAMMIFERES PROTEGEES RECENSEES DANS LA BIBLIOGRAPHIE COMMUNALE..... 38
TABLEAU 14 : BIO-EVALUATION DES MAMMIFERES TERRESTRES OBSERVES ET POTENTIELS AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE 38
TABLEAU 15 : ESPÈCES DE CHAUVE-SOURIS PROTEGEES RECENSEES DANS LA BIBLIOGRAPHIE COMMUNALE .. 39
TABLEAU 16 : INSECTES PATRIMONIAUX RECENSEES DANS LA BIBLIOGRAPHIE..... 41
TABLEAU 17 : BIO-EVALUATION DES RHOPALOCERES OBSERVES AU SEIN DES AIRES D'ETUDE 41
TABLEAU 18 : BIO-EVALUATION DES ORTHOPTERES OBSERVES AU SEIN DES AIRES D'ETUDE 41
TABLEAU 19 : SYNTHESE DES DIFFERENTES PROSPECTIONS DE TERRAIN..... 42
TABLEAU 20 : AUTEURS DU PRE-DIAGNOSTIC..... 44

FIGURES

FIGURE 1 : LOCALISATION COMMUNALE ET NATIONALE DE L'AIRE D'ETUDE 4
FIGURE 2 : LOCALISATION DES AIRES D'ETUDE DU PROJET..... 5
FIGURE 3 : LOCALISATION DES AIRES D'ETUDE IMMEDIATE ET RAPPROCHEE DU PROJET 6
FIGURE 4 : ZONAGES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION 8
FIGURE 5 : TRAME VERTE ET BLEUE DU SRCE D'ALSACE..... 10
FIGURE 6 : TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOTERS 11
FIGURE 7 : BATIMENT COMMERCIAL (GAUCHE) ET PARKING (DROITE), F. CHENE © EODD 2023..... 17
FIGURE 8 : ALIGNEMENT D'ARBRES, F. CHENE © EODD 2023 17
FIGURE 9 : PRAIRIE AMELIOREE, A. DEROUBAIX © EODD 2024..... 18
FIGURE 10 : VEGETATION HERBACEE ANTHROPIQUE (GAUCHE) ET FUTURE PRAIRIE FLEURIE EN COURS DE PLANTATION (DROITE), F. CHENE ; A. DEROUBAIX © EODD 2024 18
FIGURE 11 : HABITATS IDENTIFIES AU SEIN DE L'AIRE D'ETUDE IMMEDIATE..... 19
FIGURE 12 : ENJEUX LIES AUX HABITATS DE L'AIRE D'ETUDE 20
FIGURE 13 : HABITATS HUMIDES ET PROPARTE SUR LE SITE D'ETUDE 21
FIGURE 14 : VIGNE VIERGE-COMMUNE (GAUCHE) ET SENEÇON DU CAP (DROITE), F. CHENE © EODD, 2023..... 27
FIGURE 15 : ARMOISE (GAUCHE) ET VERGERETTE DU CANADA (DROITE), F. CHENE© EODD, 2023 27
FIGURE 16 : ROBINIER FAUX-ACACIA ET COTONAESTER HORIZONTAL, F. CHENE© EODD, 2023 27
FIGURE 17 : LOCALISATION DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES 31
FIGURE 18 : HABITAT FAVORABLE AU CORTEGE DES PARCS ET JARDINS, T.POBLET © EODD, 2023 33
FIGURE 19 : LOCALISATION DES OBSERVATIONS D'OISEAUX ET LEURS HABITATS..... 35
FIGURE 20 : LOCALISATION DES OBSERVATIONS DE LEZARD DES MURAILLES SUR SITE..... 37
FIGURE 21 : HAUTES HERBES FAVORABLES AU HERISSON D'EUROPE, T. POBLET © EODD, 2023 38
FIGURE 22 : GRAND ARBRES DE L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE FAVORABLE A L'ECUREUIL ROUX, T. POBLET © EODD, 2023 38
FIGURE 23 : ARBRES SUR LE PARKING NE PRESENTANT AUCUN INTERET POUR LE GITE DES CHIROPTERES, T. POBLET © EODD, 2023..... 39
FIGURE 24 : ARBRES AVEC QUELQUES BLESSURES ET FISSURES POTENTIELLEMENT FAVORABLES AUX CHAUVES-SOURIS, C.GIRONDE © EODD, 2023 39
FIGURE 25 : FAÇADES DU BATIMENT SANS ASPERITES NOTABLES, T. POBLET © EODD, 2023..... 39
FIGURE 26 : LOCALISATION DES OBSERVATIONS D'ARBRES POTENTIELLEMENT FAVORABLES POUR LES CHIROPTERES 40
FIGURE 27 : SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES DE L'AIRE D'ETUDE RAPPROCHEE..... 43

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Liste des acronymes

ORDRE ALPHABETIQUE	ACRONYME	SIGNIFICATION
A	APPB	Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
	AEI	Aire d'Étude Immédiate
	AER	Aire d'Étude Rapprochée
	AEE	Aire d'Étude Éloignée
C	CNPN	Conseil National de la Protection de la Nature
	CSRPN	Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel
D	DHFF	Directive Habitats-Faune-Flore
	DO	Directive Oiseaux »
	DOCOB	DOCument d'OBjectif
	DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
E	E(V)EE	Espèces (Végétales) Exotiques Envahissantes
	ENS	Espace Naturel Sensible
	EUNIS	European Union Nature Information System
I	INPN	Inventaire National du Patrimoine Naturel
L	LPO	Ligue pour la Protection des Oiseaux
	LR	Liste Rouge
P	PLU	Plan Local de l'Urbanisme
	Pnr	Parc naturel régional
	PN	Protection Nationale
	PR	Protection Régionale
R	RNN	Réserve Naturelle Nationale
	RNR	Réserve Naturelle Régionale
S	SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
	SIC	Sites d'Importance Communautaire
	SIG	Système d'Information Géographique
	SINP	Système d'Information de l'inventaire du Patrimoine Naturel
	SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
T	TVB	Trame Verte et Bleue
U	UICN	Union Internationale pour la Conservation de la Nature
Z	ZICO	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
	ZNIEFF	Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique
	ZPS	Zone de Protection Spéciale
	ZSC	Zone Spéciale de Conservation

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

1. Préambule

1.1. Introduction

IKEA envisage de développer son magasin de Strasbourg (67) avec notamment la construction d'un second bâtiment en façade nord accolé au bâtiment principal existant, et la reconfiguration partielle du parking existant, le tout restant intégré à l'emprise foncière d'IKEA.

Préalablement à la constitution des dossiers réglementaires et avant réalisation de ces différents aménagements, IKEA souhaite disposer d'un Diagnostic écologique du site, afin d'en évaluer les enjeux et de formuler d'éventuelles préconisations pour la réalisation du projet.

1.2. Localisation du projet

Le projet se situe sur la commune de Strasbourg, dans le département du Bas-Rhin (67), en Région Grand Est

Le terrain est situé 26 Pl. de l'Abattoir, 67200 Strasbourg, au sein d'une zone industrielle. Une ligne de chemin de fer et l'autoroute A4 borde au Nord le site.

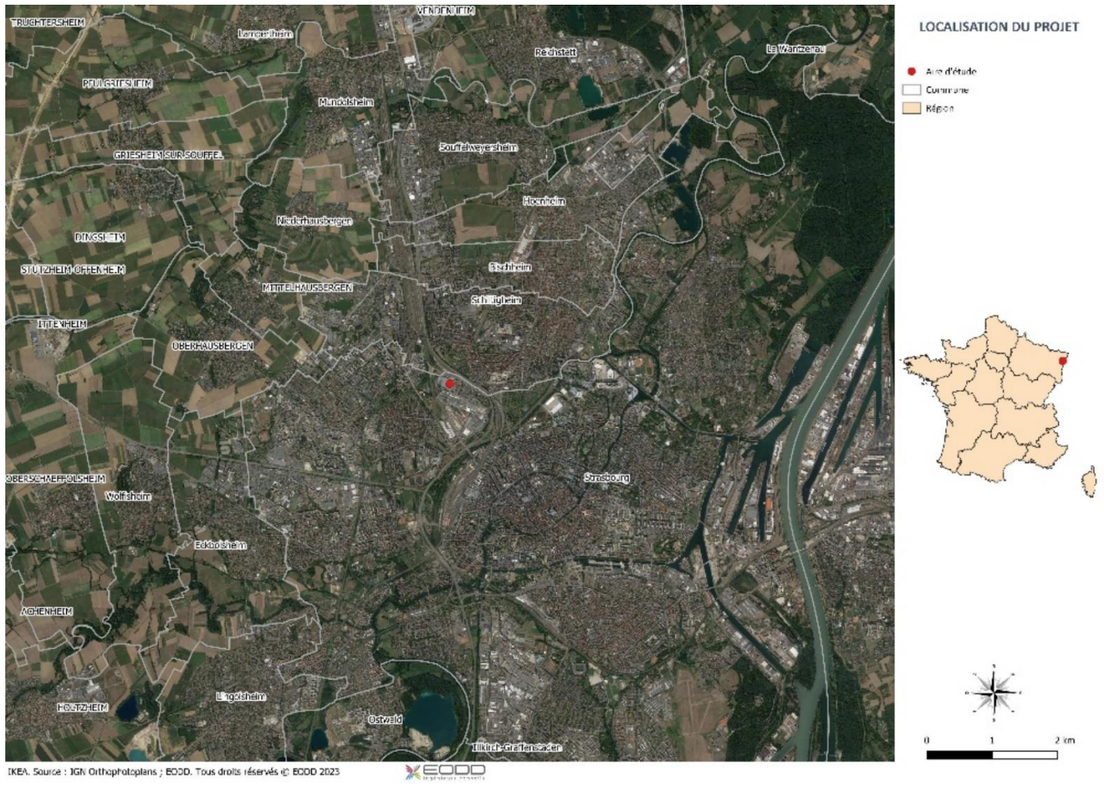


Figure 1 : Localisation communale et nationale de l'aire d'étude

1.3. Présentation et justification des aires d'étude

Les aires d'étude sont définies de la manière suivante :

Tableau 1 : Définition des aires d'étude du projet

AIRES D'ETUDE DU PROJET		
AIRE D'ETUDE	**DISTANCE TAMPON**	**DESCRIPTION**
AIRE D'ÉTUDE IMMÉDIATE	/	Aire d'étude d'intervention du projet (dont travaux et aménagements connexes) correspond aux emprises du projet. **Diagnostic des milieux naturels, en particulier :** ▪ Inventaire des espèces animales et végétales ; ▪ Cartographie des habitats ; ▪ Identification des enjeux de conservation et des potentielles contraintes réglementaires.
AIRE D'ÉTUDE RAPPROCHÉE	Entre 20 et 100 mètres	Aire d'étude comprenant les milieux attenants à l'aire d'étude immédiate, qui ne seront pas concernés par le projet mais potentiellement impactés. **Étude bibliographique des espèces faunistiques et floristiques.** **Prospection succincte lors des passages de terrain**
AIRE D'ÉTUDE ÉLOIGNÉE	3 km	Zone des effets éloignés et induits possibles, prenant en compte l'ensemble des unités écologiques potentiellement perturbées pendant toute la durée des travaux et en phase d'exploitation du projet. **L'étude du fonctionnement écologique global, l'intégration du réseau Natura 2000 ainsi que l'étude des zonages liés au patrimoine naturel sont réalisées à l'échelle de cette aire d'étude**.

Les aires d'étude du projet sont présentées sur les figures suivantes.

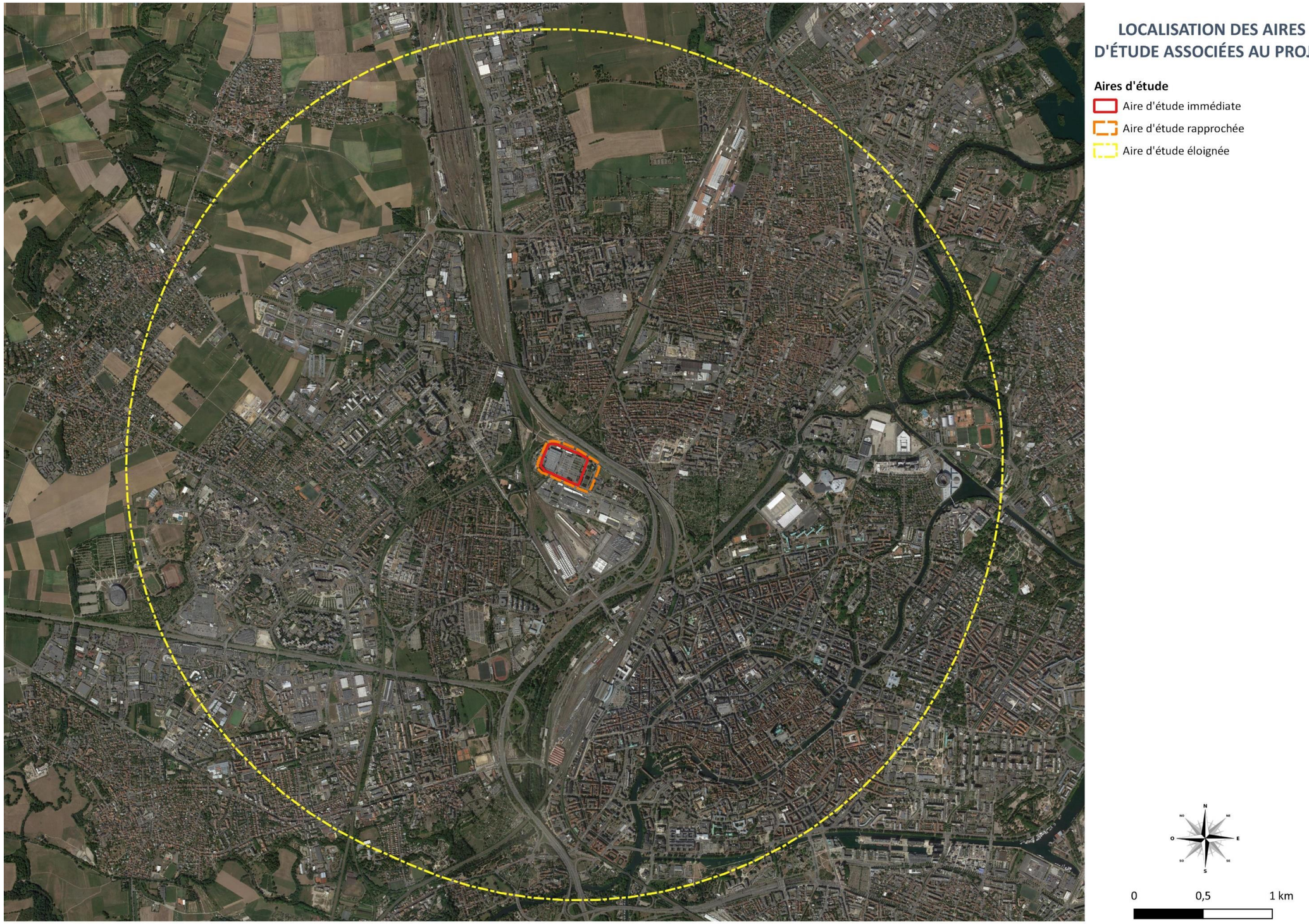


Figure 2 : Localisation des aires d'étude du projet



Figure 3 : Localisation des aires d'étude immédiate et rapprochée du projet

2. Contexte écologique global

2.1. Zonages du patrimoine naturel

Les données administratives concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont principalement de deux types :

- **les zonages réglementaires**, qui correspondent à des sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels les interventions dans le milieu naturel peuvent être encadrées voire interdites (comme les sites Natura 2000, les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, …) ;
- **les zonages d'inventaire** du patrimoine naturel, élaborés à titre d'avertissement pour les aménageurs et qui n'ont pas de valeur d'opposabilité. Ce sont notamment les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type II - grands ensembles écologiquement cohérents - et ZNIEFF de type I - secteurs de plus faible surface au patrimoine naturel remarquable).

D'autres types de zonages existent, correspondant par exemple à des territoires de développement et d'expérimentation du développement durable (ex. : Parcs naturels régionaux – Pnr) ou à des secteurs gérés en faveur de la biodiversité (ex. : Espaces Naturels Sensibles).

2.1.1. Zonages réglementaires

Dans un périmètre de trois kilomètres autour de l'aire d'étude immédiate, les zonages réglementaires suivants ont été recherchés :

- les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB) ;
- les Réserve Naturelle Nationale et les Réserve Naturelle Régionale (RNN et RNR) ;
- les forêts de protection ;
- les Parcs Naturels Nationaux (PNN) ;
- les sites Natura 2000 ;
- les Réserves de Biosphère (RBS) ;
- les cours d'eau ;
- les sites soumis à la Convention RAMSAR sur les zones humides.

Aucun zonage réglementaire n'a été recensé dans l'aire d'étude éloignée. Le site le plus proche englobe trois zonages réglementaires : la RNN « Massif forestier de la Robertsau et de la Wantzenau», la ZSC « Secteur Alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin » et la ZPS « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » à plus de 4 km au nord-est de l'aire d'étude immédiate. Ces zonages protègent des espèces et milieux patrimoniaux d'un massif forestier et d'un fleuve qui présentent des habitats très différents de ceux rencontrés sur le site projet. Les espèces ayant justifié la désignation de ces sites ne sont pas susceptibles d'être présentes sur le site d'étude. De même, une autoroute et un réseau urbain séparent les sites ; il n'existe donc aucune continuité écologique entre eux.

2.1.2. Zonages d'inventaire

Dans un périmètre de trois kilomètres autour de l'aire d'étude immédiate, les zonages d'inventaire suivants ont été recherchés :

- les ZNIEFF de type I et II ;
- les zones humides (inventaires régional et départemental).

Aucun zonage d'inventaire n'a été recensé dans l'aire d'étude éloignée. Deux ZNIEFF liées au cours d'eau de la Bruche sont présentes à plus 3,5 km. Les espèces déterminantes ayant justifié la désignation de ces sites sont liées à ce cours d'eau et ne sont pas susceptibles d'être présentes sur le site d'étude au vu des habitats présents. De même, un réseau urbain sépare les sites ; il n'existe donc aucune continuité écologique entre eux.

2.1.3. Autres types de zonages

Dans un périmètre d'un kilomètre autour de l'aire d'étude immédiate, les zonages suivants ont été recherchés :

- les Espaces Naturels Sensibles ;
- les Parcs naturels régionaux (Pnr) ;
- les Plan National d'Action (PNA).

Aucun autre zonage n'a été recensé dans l'aire d'étude éloignée. Les zones d'accompagnement au PNA du Hamster commun sont à plus de 4,5 km. L'urbanisation séparant les zones du PNA et le projet, ne permettent pas une continuité écologique entre eux.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

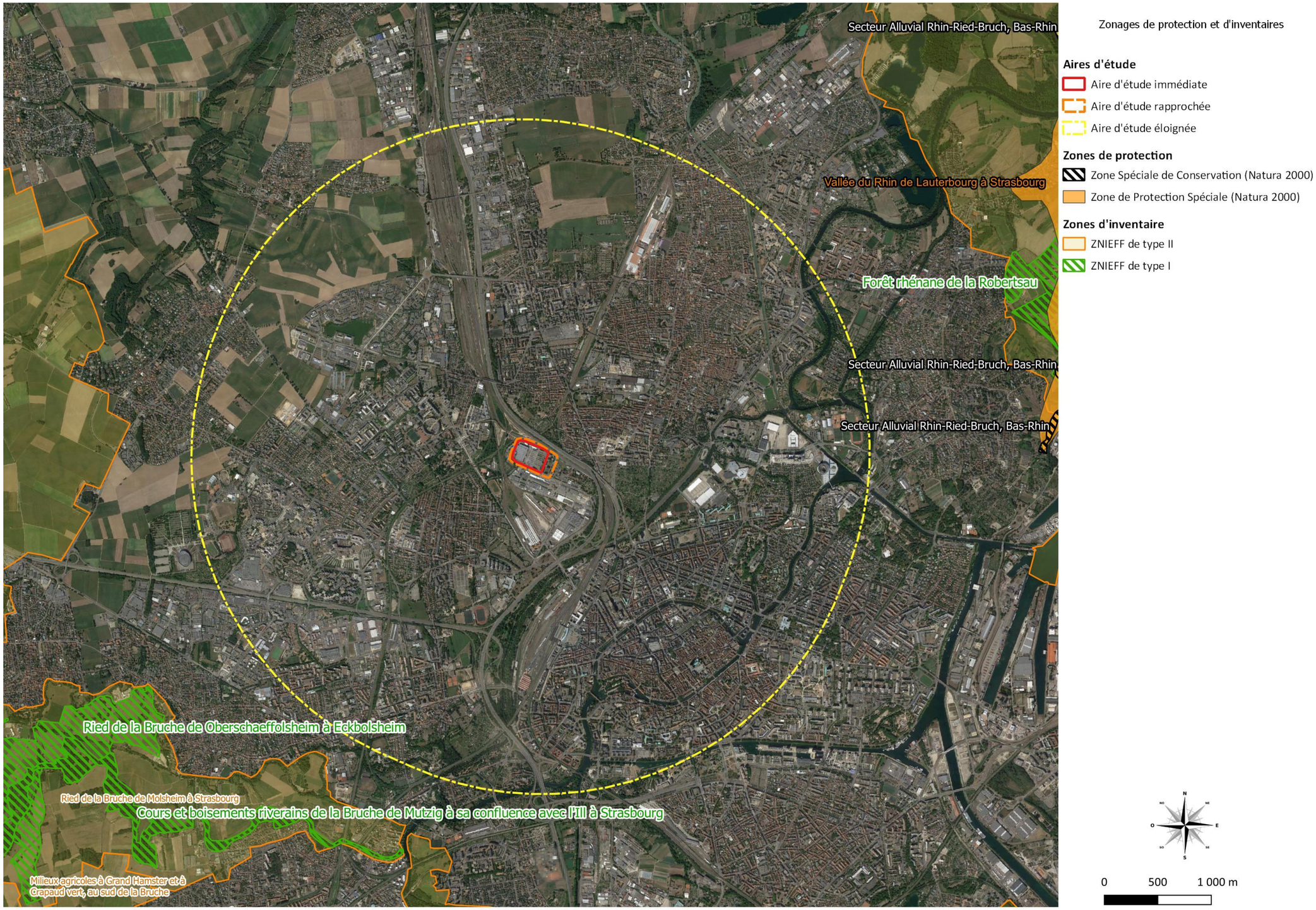


Figure 4 : Zonages d'inventaire et de protection

2.2. Continuités et fonctionnalités écologiques

2.2.1. A l'échelle régionale

Du fait de la loi portant une nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi « NOTRe ») adoptée en 2015, les SRCE seront remplacés par un nouveau schéma intégrateur au niveau régional, le SRADDET. **Le SRADDET Grand Est a été adopté en novembre 2019.**

Bien qu'une carte avec la trame verte et bleue du Grand Est à l'échelle 1/150 000ème soit présente dans le SRADDET Grand Est, celle-ci n'est pas spécifique à la trame verte et bleue et ne permet pas de discuter des éléments écologiques à une échelle appropriée. C'est pourquoi les atlas cartographiques des trois SRCE (Lorraine, Champagne-Ardenne et Alsace) sont annexés au SRADDET Grand Est. Une nouvelle cartographie de la trame verte et bleue à l'échelle de la nouvelle région est en cours d'élaboration.

Le SRCE d'Alsace se base sur l'identification des éléments suivants :

- **Réservoirs de biodiversité** : Ils correspondent aux espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.
- **Corridors écologiques** : Ils assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité ou entre des territoires peu fragmentés ayant une bonne fonctionnalité écologique : ils offrent aux espèces des possibilités de déplacement.

L'aire d'étude immédiate au sein du SRCE de l'Alsace :

L'aire d'étude immédiate se situe en zone urbanisée à l'interface avec de nombreux éléments fragmentant les continuités écologiques tels qu'une autoroute et un réseau ferré très intense.

Dans ce contexte, le site du projet n'est pas en lien des corridor écologique ou réservoir de biodiversité à l'échelle de la région.

2.2.2. A l'échelle communale / intercommunale

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques d'aménagement, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial et d'environnement. Il en assure la cohérence des documents intercommunaux et communaux.
Dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), le SCoTAM présente une cartographie des espaces et sites naturels à préserver et à protéger.

A l'instar du SRCE d'Alsace, au sein du SCOTERS l'aire d'étude est située sur un espace bâti sans interface avec des milieux naturels majeurs ni avec des corridors écologiques.

Un corridor écologique majeur en milieu urbain à préserver traverse l'extrémité du centre-ville de Strasbourg par le biais d'un canal, permettant de relier les espaces naturels au nord et au sud de l'agglomération.

2.2.3. A l'échelle locale

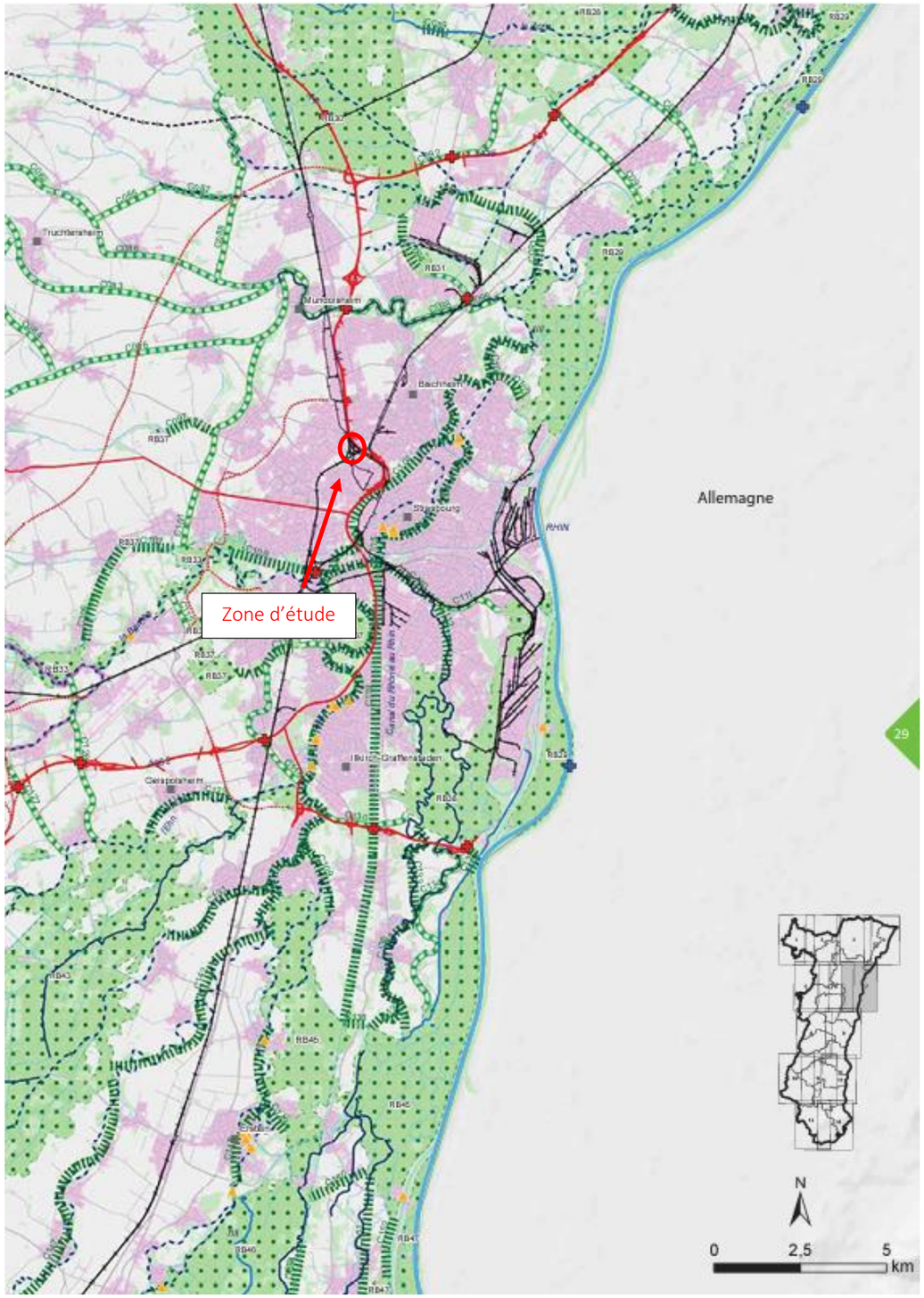
À l'échelle locale, quelques arbres sont présents sur l'aire d'étude immédiate sans pouvoir jouer un rôle de corridor écologique, car non reliés entre eux par des espaces de pleine terre.

Aux alentours, quelques espaces verts peuvent jouer ce rôle de corridor écologique et sont principalement liés au réseau ferré.

En synthèse, les aires d'études immédiate et rapprochée ne sont pas en interaction avec un des éléments constituants du SRADDET Grand Est ni avec ceux du SCOTERS.

Autour du site projet, très peu d'éléments constitutifs de trames écologiques sont présents, le site ne représente pas un réservoir de biodiversité ni une continuité écologique identifiée.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



Eléments de la trame verte et bleue

Corridors écologiques régionaux		à préserver	à remettre en bon état (1)
Terrestres	corridors (3)		(2)
	axes de passage préférentiels pour la faune dans le massif vosgien		
Cours d'eau	classés au titre de l'art 214-17 du code de l'environnement, listes 1 et 2		
	importants pour la biodiversité		
	potentiellement mobiles		

Réservoirs de biodiversité

Eléments fragmentants principaux

- Grands axes routiers (classe 4 et 5) dont voies clôturées
- Routes standards (classe 3) avec trafic élevé
- Principaux projets routiers
- Principaux projets ferroviaires
- Zones urbanisées

Principaux points ou zones à enjeux liés à la fragmentation à traiter prioritairement

- Principaux points ou zones à enjeux liés aux infrastructures
- Principales zones à enjeu au niveau de lignes à haute tension
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau à rendre franchissables (Ouvrages Grenelle)
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau rendus franchissables (Ouvrages Grenelle)
- Crapauduc à restaurer

Autres éléments

- Liaison Lorentzen/A4 en Alsace Bossue : tracé indicatif
- Milieux naturels et semi-naturels
- Zones agricoles
- Autres cours d'eau et canaux
- Réseaux ferrés
- Autres routes

(1) au sens de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) pour les cours d'eau à remettre en bon état
(2) au sens des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
(3) Il s'agit de tracés de principe se basant, dans la mesure du possible, sur les éléments structurants existants.

Conception : Ecoscop, la Nature Par Coeur, 23 octobre 2014
Données : BD CARTHAGE 2012, BdOCS2008-CIGAL, BdZDH2008-CIGAL, CG67, CG68, ROE 2012, SAGE Giessen-Liepvrette, SDAGE Rhin-Meuse

Région Alsace

Figure 5 : Trame verte et bleue du SRCE d'Alsace

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

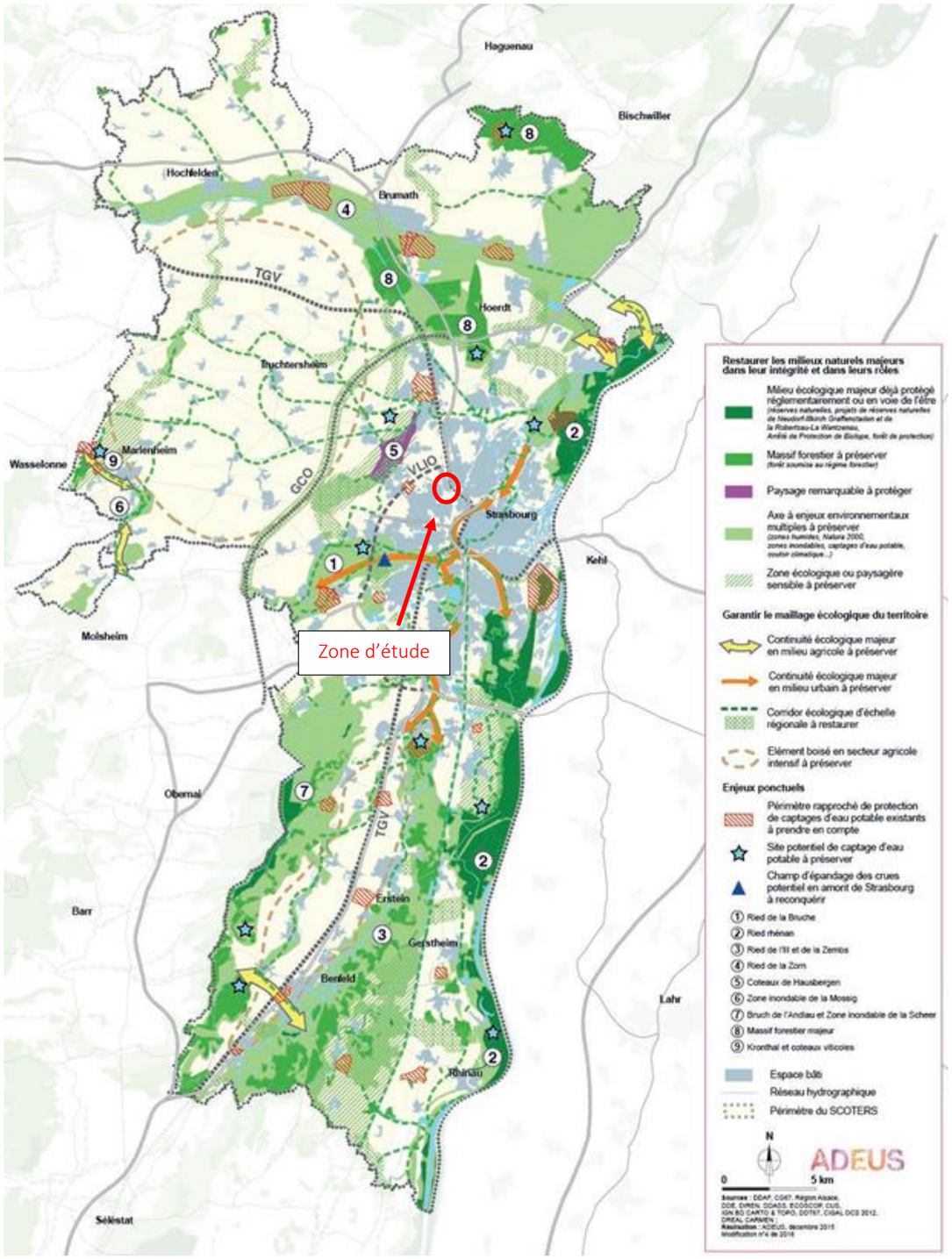


Figure 6 : Trame verte et bleue du SCOTERS

3. Diagnostic écologique

3.1. Présentation des intervenants de terrain

Le tableau suivant synthétise les compétences des écologues qui ont participé aux inventaires et à la rédaction du dossier.

Tableau 2 : Synthèse des compétences de l'équipe projet

		Botanique et phytosociologie	Rhopalocères	Odonates	Orthoptères	Amphibiens	Reptiles	Avifaune	Chiroptères	Mammifères terrestres	Génie écologique	Gestion du patrimoine naturel	Etude d'impact / dérogation / ERC	Natura 2000	TVB	Cartographie SIG	Biodiversité urbaine, certifications et labels
CHARGEE D'ETUDE ET EXPERT	Fanny CHENE	**EXPERT** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022), Groupe perfectionnement en Botanique de l'association LO PARVI	**EXPERT** Stage de fin d'études sur l'étude des rhopalocères en Isle Crémieu	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) ; Engagement dans l'association Lo Parvi (commission naturaliste)	/	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) Projet tuteuré sur l'état des mares et des populations de Triton crêté et Sonneur à ventre jaune dans le Jura (2021-2022)	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022)	/	/	/	/	/	/	/	**CONFIRMÉ** Un an d'expérience chez EODD	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) EODD	/
CHARGEE D'ETUDE ET EXPERT	Florine MAITRE	/	**INITIÉ** Reconnaissance des certaines espèces protégées et/ou patrimoniales accompagnement terrains	**CONFIRMÉ** Inventaires odonates dans le Gard sur bassins de rétention et bras morts (EPTB du Vidourle)	/	**INITIÉ** Reconnaissance à vue et basique	**INITIÉ** Reconnaissance physique et basique	**INITIÉ** Reconnaissance à vue	**INITIÉ** Analyse des données de SM4 Base de l'écologie des espèces	**INITIÉ** Très peu d'expériences sur ce taxon	/	/	**CONFIRMÉ** Rédaction de VNEI, CNPN	**CONFIRMÉ** Rédaction de dossiers d'évaluation simplifiés ou approfondis d'incidences Natura 2000	/	**CONFIRMÉ** Formation QGIS du ministère de l'écologie + formation universitaire en master 2 ans d'expérience au Cerema et BE	/
CHARGE DE PROJET ET EXPERT	Tomas POBLET	/	**EXPERT** Inventaires dans tous type de milieux, méditerranéen, montagnard et plaines.	**CONFIRMÉ** Inventaires dans tous type de milieux, méditerranéen, montagnard et plaines.	**INITIÉ** Reconnaissance de certaines espèces protégées et/ou patrimoniales	**EXPERT** Identification à vue et au chant, connaissances de l'écologie des espèces		**EXPERT** Identification à vue et au chant, très bonne connaissance de l'écologie des espèces de tous types de milieux	**CONFIRMÉ** Recherche de gîtes, reconnaissance visuelle, connaissance de l'écologie des espèces. Notions en détection	**CONFIRMÉ** Reconnaissance à vue et sur traces	**CONFIRMÉ/EXPERT** 7 ans en bureau d'étude				**EXPERT** 7 ans en bureau d'étude	**CONFIRMÉ** 7 ans en bureau d'étude
CHARGEE D'ETUDE ET EXPERT	Charlotte GIRONDE	**INITIÉ** Inventaires naturalistes pendant la formation universitaire	**INITIÉ** Accompagnant à des inventaires lors d'un service civique à la LPO, 2021 EODD depuis 2023	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) Engagement dans l'association LO PARVI (commission naturaliste)	/	**INITIÉ** Sorties d'identification à vue en Picardie, 2022 Suivi des amphibiens des étangs Corot, 2023 Initié au chant	**INITIÉ** Accompagnant à des sorties, prospections lors d'un service civique à la LPO Loire, 2021	**CONFIRMÉ** Suivis de la formation Ornitho de la LPO/Natagora (MOOC). Suivis de la reproduction du Milan royal / suivis de repro du Busard cendré /	**INITIÉ/CONFIRMÉ** Lors d'un service civique à la LPO (2021) : Accompagnant (5-6 fois) pour inventaire en écoute active puis analyse de sons sur Batsound.	**INITIÉ** Lors d'un service civique à la LPO : Analyse de pelotes de rejection et identification de micromammifères EODD depuis 2023	/				**EXPERT** Maîtrise de QGIS pour la cartographie	**INITIE/CONFIRMÉ**

		Botanique et phytosociologie	Rhopalocères	Odonates	Orthoptères	Amphibiens	Reptiles	Avifaune	Chiroptères	Mammifères terrestres	Génie écologique	Gestion du patrimoine naturel	Etude d'impact / dérogation / ERC	Natura 2000	TVB	Cartographie SIG	Biodiversité urbaine, certifications et labels
CHARGE DE PROJET ET EXPERT	Brice MARINIER	**CONFIRMÉ** Formation Phyto-sociologie (sigmatise), Les Ecologistes de l'Euzière, Philippe JULVE, 2019	**CONFIRMÉ** Réalisation APC/ABC de plusieurs communes de la Somme (2019-2022)	**CONFIRMÉ** Participation protocole STELI dans le cadre d'un Atlas Odonates du Loir-et-Cher	**CONFIRMÉ** Reconnaissance et identification à vue/stridulations des espèces communes	**CONFIRMÉ/EXPERT** Identification vue et chant Sorties identifications amphibiens CEN HDF, Sauvetage amphibiens au Bois de l'Oratoir (41), Mise en place d'un piège barrière/sauvetage amphibiens à Mareuil Caubert (80),	**INITIÉ/CONFIRMÉ** Sorties prospection, identification et CMR Vipère péliade dans la RNR du Pays d'Opale	**EXPERT** Identification vue, chants et cris Baguage d'oiseaux (Niveau 2-3), Sorties ornithologiques avec le CEN HDF, Comptage wetlands…	**EXPERT** Formation niveau mixte, Michel BARATAUD, 2020 et Formation niveau 2, Michel BARATAUD, 2021 Analyse BATSOUND et CHIROSURF	**CONFIRMÉ** Identification de pelotes de rejections, recherche d'indices micromammifères Week-end Atlas mammifères, Picardie Nature, 2020			/			**INITIE/CONFIRMÉ** Maîtrise de QGIS pour la cartographie	**INITIE/CONFIRMÉ**
	Alice DEROUBAIX	**EXPERT** Groupe perfectionnement en Botanique de l'association LO PARVI Formation de phytosociologie (analyse des données), Les Ecologistes de l'Euzière, 2023	**EXPERT** Stage de fin d'études sur l'étude des rhopalocères en Isle Crémieu, 2022	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) Engagement dans l'association LO PARVI (commission naturaliste)		**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) Projet tuteuré sur l'état des mares et des populations de Triton crêté et Sonneur à ventre jaune dans le Jura (2021-2022)	**CONFIRMÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022)	**INITIÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) Formation sur le protocole IPA et IKA (1 jour, théorie et pratique), 2022	**INITIÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022)	**INITIÉ** Licence professionnelle analyse et techniques d'inventaire de la biodiversité (2021-2022) Commission naturaliste de LO PARVI Suivi du Lynx en Isle Crémieu			/			**CONFIRMÉ** Maîtrise de QGIS pour la cartographie	**INITIÉ**

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.2. Dates et objets des prospections de terrain

Le tableau suivant reprend les dates et modalités des différentes prospections menées sur le site.

Tableau 3 : Synthèse des différentes prospections de terrain

DATES DE PASSAGE	OBSERVATEURS	CONDITIONS METEOROLOGIQUES	HABITATS	FLORE	ZONES HUMIDES	AVIFAUNE	AMPHIBIENS	REPTILES	MAMMIFERES TERRESTRES	CHIROPTERES	ENTOMOFAUNE
21/09/2023	Tomas POBLET	Ensoleillé, 24°C, pas de vent (Averses en fin de nuit)				X	X	X	X	X (Recherche de gîtes)	x
05/09/2023	Fanny CHENE	Ensoleillé, 28°C, pas de vent	x	x							
02/02/2024	Charlotte GIRONDE	Ensoleillé, 11°C, pas de vent				X			X	X (Recherche de gîtes)	
24/04/2024	Alice DEROUBAIX	Couvert, 13°C, pas de vent	X	X							X
03/05/2024	Brice MARINIER	Couvert, 17°C, pas de vent				x	x	x	x		x

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.3. Méthodologie appliquée aux inventaires naturalistes

3.3.1. Analyse bibliographique

3.3.1.1. Analyse bibliographique de la flore

L'analyse bibliographique de la flore se base sur la consultation des sources suivantes à l'échelle de la commune de Strasbourg :

- Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- SINP Grand-Est (GINCO).

Toutes les données d'espèces végétales patrimoniales (protégées et / ou menacées) et d'espèces végétales exotiques envahissantes recensées **entre 2013 et 2024** sont considérées.

À noter que les informations suivantes font l'état des connaissances naturalistes sur le périmètre de recherche à un temps donné. Bien entendu, l'absence de donnée sur une espèce ne signifie pas l'absence de l'espèce considérée sur le périmètre étudié.

3.3.1.2. Analyse bibliographique de la faune

L'analyse bibliographique de la faune se base sur la consultation des sources suivantes :

- Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) à l'échelle de la commune ;
- Base de données participative de la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO) : Accueil - www.faune-france.org dans un rayon de 3 km autour de l'aire d'étude immédiate ;

Toutes les données d'espèces patrimoniales (protégées et / ou menacées) recensées **entre 2018 et 2024** sont considérées.

À noter que les informations suivantes font l'état des connaissances naturalistes sur le périmètre de recherche à un temps donné. Bien entendu, l'absence de donnée sur une espèce ne signifie pas l'absence de l'espèce considérée sur le périmètre étudié.

3.3.2. Expertise de la flore et des habitats naturels

3.3.2.1. Flore

Des prospections flore ont été réalisées les **5 septembre 2023 et 24 avril 2024**.

Les espèces à rechercher plus spécifiquement sont celles des listes rouges régionales, et notamment les espèces mentionnées en tant que déterminantes pour les ZNIEFF (dernière actualisation : 2012). Dans cette liste sont incluses les espèces protégées.

Les recherches de plantes ont lieu en parcourant l'intégralité du site. Chaque espèce est associée à un groupement végétal, permettant ainsi de connaître leur répartition sur la carte des habitats réalisée en parallèle.

La liste exhaustive des espèces présentes est fournie, en indiquant les noms scientifiques et français, ainsi que leur statut de protection et de conservation (listes rouges).

Les espèces patrimoniales (protégées, remarquables ou rares) sont prises en photographie *in situ,* localisées par GPS et sont retranscrites en couches SIG afin d'obtenir des **cartes précises des plantes patrimoniales**.

Notons que les **espèces exotiques envahissantes** (aussi appelées invasives) sont également inventoriées, localisées et cartographiées. Elles sont prises en compte dans le diagnostic écologique du site et dans les recommandations sur les zones de travaux.
Enfin, les inventaires prennent en compte les espèces bioindicatrices : espèces caractéristiques des zones humides, de pollutions des sols, de sol sableux ou argileux, de roche mère affleurant, etc. Ainsi, ces analyses permettent de reconnaitre en amont les zones pouvant être problématique ou valorisables.

Les inventaires floristiques ont été réalisées le 5 septembre 2023 et 24 avril 2024.

3.3.2.2. Habitats

La première phase de terrain est dédiée à la mise au point de la typologie des habitats du site grâce à une caractérisation phytosociologique.

Les habitats sont identifiés grâce à des inventaires phytosociologiques par type de milieux. Nous suivons la méthode de la phytosociologie sigmatiste, avec choix d'une aire homogène minimale et l'utilisation de coefficients d'abondance-dominance. Le niveau de détail est celui de l'association ou de l'alliance. Les relevés, localisés par GPS, seront transcrits sous forme de points sur une couche SIG.

La seconde phase de terrain est la cartographie et le recueil des données sur les bases de la typologie des habitats réalisée lors de la phase de caractérisation. La base de cartographie est la photographie aérienne ortho-rectifiée.

Les habitats sont identifiés selon la classification Corine Biotope, EUNIS et Natura 2000. L'analyse fine des habitats permet de restituer une précision supérieure ou égale à deux niveaux après la virgule de la nomenclature.

- Les habitats naturels seront formellement identifiés sur la base de relevés phytosociologiques réalisés selon la méthode sigmatiste de Braun-Blanquet conformément à la méthodologie du MNHN.
- Pour les habitats d'intérêt communautaire le **code Natura 2000** sera précisé. Nous utilisons le terme générique « Habitats naturels » pour dénommer les Habitats Naturels de l'Annexe I de la directive « Habitats-Faune-Flore » et le terme "Habitats d'espèces" pour les habitats des espèces faunistiques des Annexes II et IV de la Directive « Habitats-Faune-Flore ».

L'étude de terrain vient compléter les informations issues de la bibliographie et des consultations :

- Pour chaque type d'habitat élémentaire identifié au titre de l'Annexe I de la Directive « Habitats-Faune-Flore » un minimum de 1 relevé phytosociologique est réalisé.
- Les relevés sont localisés au moyen d'un GPS et réalisés sur une aire minimale suffisante pour mettre en évidence les espèces typiques permettant de qualifier les habitats.
- La surface du relevé est donc variable en fonction du type de végétation étudiée (plus la végétation est structurée verticalement, plus la surface doit être importante).
- La composition floristique et l'état de conservation des habitats sont précisés par des relevés de végétation.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

À la fin des inventaires, un bilan de l'état conservatoire des habitats est présenté sous forme de tableau de synthèse. Chaque habitat est évalué en tenant compte de :

- Sa typicité / exemplarité, par comparaison avec la définition optimale de l'habitat des Cahiers d'habitats.
- Sa représentativité.
- Son intérêt patrimonial.
- Son état de conservation, appréhendé en fonction des facteurs de dégradation constatés.
- Sa dynamique évaluée par rapport à la rapidité d'évolution de l'habitat.
- Il faut noter que l'évaluation de l'état de conservation des habitats naturels représente un critère fondamental de la démarche Natura 2000.



Les logiciels SIG embarqués sur smartphones et tablettes permettent de combiner la précision d'un relevé GPS avec l'utilisation des photographies aériennes.

Des tableaux de synthèse sont aussi rendus avec les correspondances référentielles régionales des associations, typologie CORINE, EUNIS, typologie Natura 2000 Eur 28. Une cartographie détaillée des habitats est rendue sous la forme d'une carte réalisée sous SIG, avec les couches disponibles selon la méthodologie de cartographie des habitats naturels et des espèces végétales appliquées aux sites terrestres du réseau Natura 2000 (MNHN) et le cahier des charges établis par la Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux.

Les prospections d'habitats ont été réalisées en même temps que les prospections flore.

3.3.3. Expertise de la faune

Les prospections de la faune ont été réalisée les 21 septembre 2023, 02 février 2024 et 03 mai 2024.

3.3.3.1. Avifaune

La méthode utilisée est celle des transects. Elle consiste à parcourir le site à pied selon un itinéraire préalablement dessiné et à noter toutes les espèces vues ou entendues. Le transect doit assurer une couverture visuelle complète du périmètre d'étude.

Le nombre d'individus de chaque espèce ainsi que leurs comportements sont notés (repos, vol, …). Leur localisation est également reportée sur une carte. Les inventaires sont réalisés en journée et par temps calme (sans précipitations, sans brouillard et sans vent).

3.3.3.2. Amphibiens

Au regard des habitats, seules des observations aléatoires ont été faites. Une prospection des gîtes terrestres et des micro-habitats favorables a également été réalisée (haies, bois mort, rochers, …). Toutes les observations sont notées et localisées.

3.3.3.3. Reptiles

Pour la recherche, des **transects à pied le long des écotones** ont été réalisés. Les itinéraires étaient définis en tenant compte des habitats présents et de leur potentiel d'accueil pour les reptiles (écotones, structure végétale, présence de micro-habitats, …). Toutes les observations sont notées et localisées.

3.3.3.4. Mammifères terrestres

Globalement, la méthodologie suivie se centre sur une analyse des indices de présence, corrélée à une analyse des potentialités de présence. En effet, il s'agit d'espèces généralement très discrètes, difficiles à observer de façon directe. Les indices recherchés sont de divers types : déjections, grattées, empreintes, coulées, terriers, …

Toutes les observations sont notées et localisées.

3.3.3.5. Chiroptères

- **Identification des gîtes :**

Il s'agit d'une recherche systématique des gîtes potentiellement favorables aux chiroptères. Il existe différents types de gîtes : les gîtes d'hibernation, les gîtes de parturition (ou de mise-bas) et enfin, les gîtes d'accouplement ou de transit (aussi nommés gîtes de « swarming »). Sont visés particulièrement :

- les vieux arbres à cavité(s) : gîtes arboricoles.
- les vieux bâtiments, clochers, combles : gîtes bâtis.
- les cavités souterraines et les mines : gîtes cavernicoles naturels ou anthropiques.

Une attention particulière est également apportée aux indices de présence (guano, cadavres, …).

3.3.3.6. Entomofaune

Pour l'ensemble des groupes inventoriés (rhopalocères, odonates, orthoptères, coleoptères…), la totalité du site a été parcourue à pied à vitesse. Toutes les observations sont notées et localisées.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.4. Expertise écologique

3.4.1. Habitats naturels

3.4.1.1. Caractérisation des habitats

L'aire d'étude, d'environ 6 400 m², est divisée en **9 typologies d'habitats.**

L'aire d'étude est principalement composée de parkings, qui recouvrent près de 59% du site, de bâtiments commerciaux (23% de la surface) ainsi que d'un garage à vélo.

Le reste du site d'étude est composé d'habitats plus végétalisés, mais toujours très anthropisés, avec une faible diversité floristique. On trouve ainsi :

- Une végétation herbacée anthropique, piétinée et colonisée par des espèces rudérales ;
- Des prairies améliorées, avec richesse spécifique faible ;
- des alignements d'arbres et des arbres isolés. Certains alignements sont plantés sur une végétation herbacée anthropique. Les autres en revanche sont plantés dans d'étroites fosses au milieu de parking. Ces derniers sont dans un mauvais état de conservation.
- Des massifs de buissons ornementaux monospécifiques, composés de Cotonéaster horizontal.
- Une future prairie fleurie en cours d'aménagement.

Tous ces habitats subissent une forte pression anthropique et leur état de conservation va de « sans objet » pour les habitats imperméabilisés, « moyen » en passant par « mauvais » pour les habitats monospécifiques composés d'espèces exotiques envahissantes et les alignements d'arbres en fosse.

Les habitats perméables, en dehors des massifs buissonnants et des zones de végétation herbacée anthropique, sont des habitats proparte. C'est-à-dire que le critère végétation n'est pas suffisant pour statuer sur le caractère humide ou non de ces milieux.

Tableau 4 : Caractérisation des habitats présents au sein de l'aire d'étude immédiate

Intitulé	Code EUNIS	Code CORINE	Habitat Zone Humide	Habitat d'intérêt communautaire N2000	Etat de conservation	Enjeu de conservation	Surface (m²)	Représentativité (%)
Réseau routier et parkings associés	J4.2	-	-	-	-	Négligeable	37282,20	58,65
Unité commerciale urbaine et suburbaine	J1.41	86.3	-	-	-	Négligeable	14544,22	22,88
Végétation herbacée anthropique	E5.1	-	-	-	Moyen	Faible	7139,11	11,23
Prairie améliorée	E2.6	81	p.	-	Moyen	Faible	1963,75	3,09
Alignement d'arbres	G5.1	84.1	p.	-	Moyen/Mauvais	Faible	1523,79	2,40
Massif buissonnant ornemental	I2.11	85	-	-	Mauvais	Faible	524,66	0,83
Future prairie fleurie en cours de plantation	-	-		-	Moyen	Faible	327,04	0,51
Arbre isolé	G5.1	84.1	p.	-	-	Faible	160,57	0,25
Garage à vélos	J1.41	86.3	-	-	-	Négligeable	101,80	0,16
P = proparte								

La Figure 11 constitue la carte des habitats de l'aire d'étude immédiate. La Figure 12 représente les enjeux liés aux habitats.



Figure 7 : Bâtiment commercial (gauche) et Parking (droite), F. CHENE © EODD 2023



Figure 8 : Alignement d'arbres, F. CHENE © EODD 2023



Figure 9 : Prairie améliorée, A. DEROUBAIX © EODD 2024



Figure 10 : Végétation herbacée anthropique (gauche) et Future prairie fleurie en cours de plantation (droite), F. CHENE ; A. DEROUBAIX © EODD 2024

En synthèse, 9 typologies d'habitats ont été identifiées sur le site d'étude.

Tous ces habitats sont d'origine anthropique et dégradés par le piétinement, l'artificialisation des sols ou encore la présence d'espèces exotiques envahissantes. Leur état de conservation varie de sans objet à moyen en passant par mauvais et ils ne présentent pas d'enjeu de conservation particulier.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



HABITATS IDENTIFIES AU SEIN DU SITE D'ETUDE

Aires d'étude

- Aire d'étude immédiate
- Aire d'étude rapprochée

Habitats

- Alignement d'arbres - G5.1
- Arbre isolé - G5.1
- Prairie améliorée - E2.6
- Végétation herbacée anthropique - E5.1
- Prairie fleurie en cours d'aménagement
- Massif buissonnant ornemental - I2.11
- Réseau routier et parkings associés - J4.2
- Garage à vélos - J1.41
- Unité commerciale urbaine et suburbaine - J1.41

N NO NE O E SO SE S

0 25 50 m

IKEA. Source : IGN Orthophotoplans ; EODD. Tous droits réservés © EODD 2023

Figure 11 : Habitats identifiés au sein de l'aire d'étude immédiate

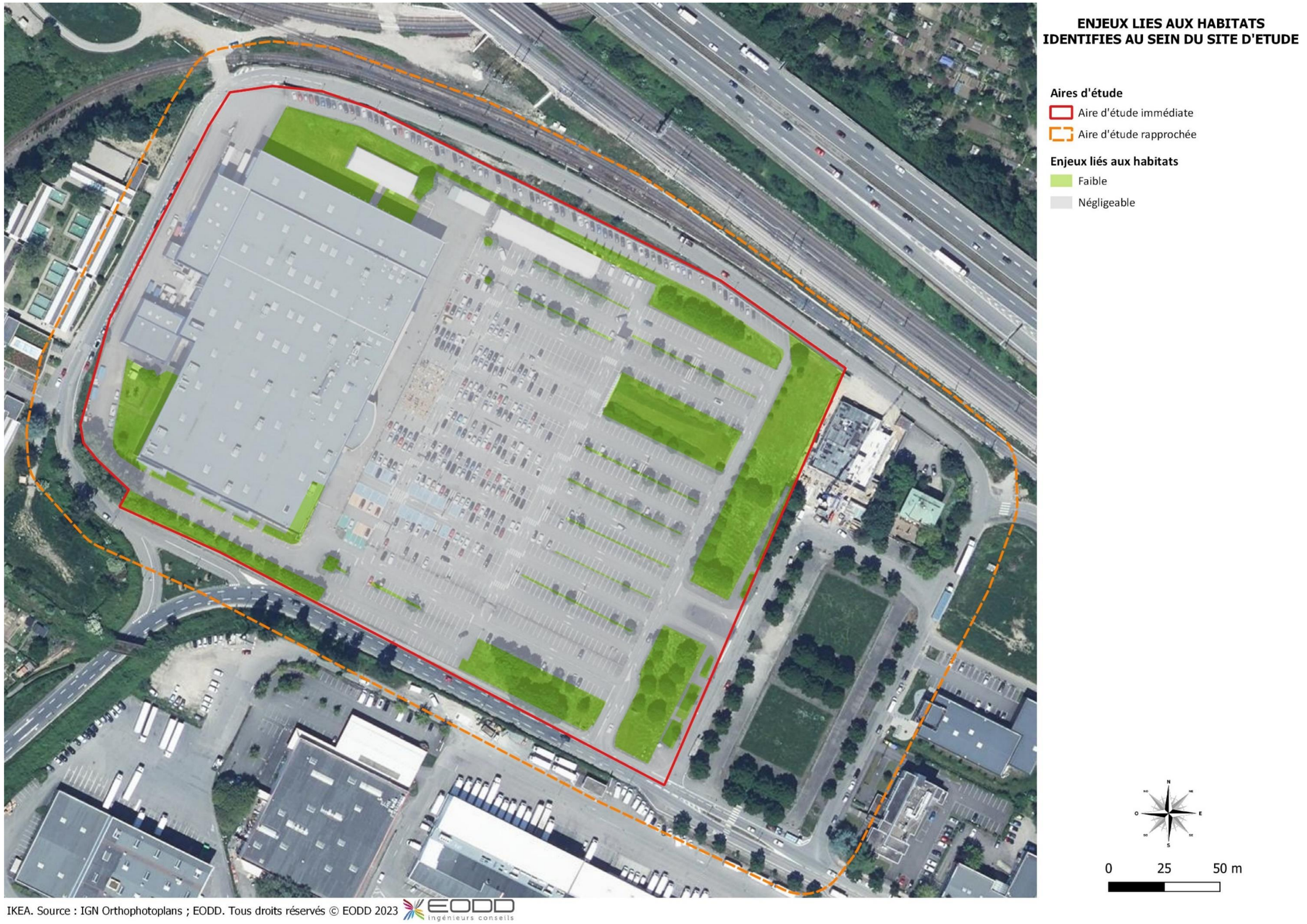


Figure 12 : Enjeux liés aux habitats de l'aire d'étude

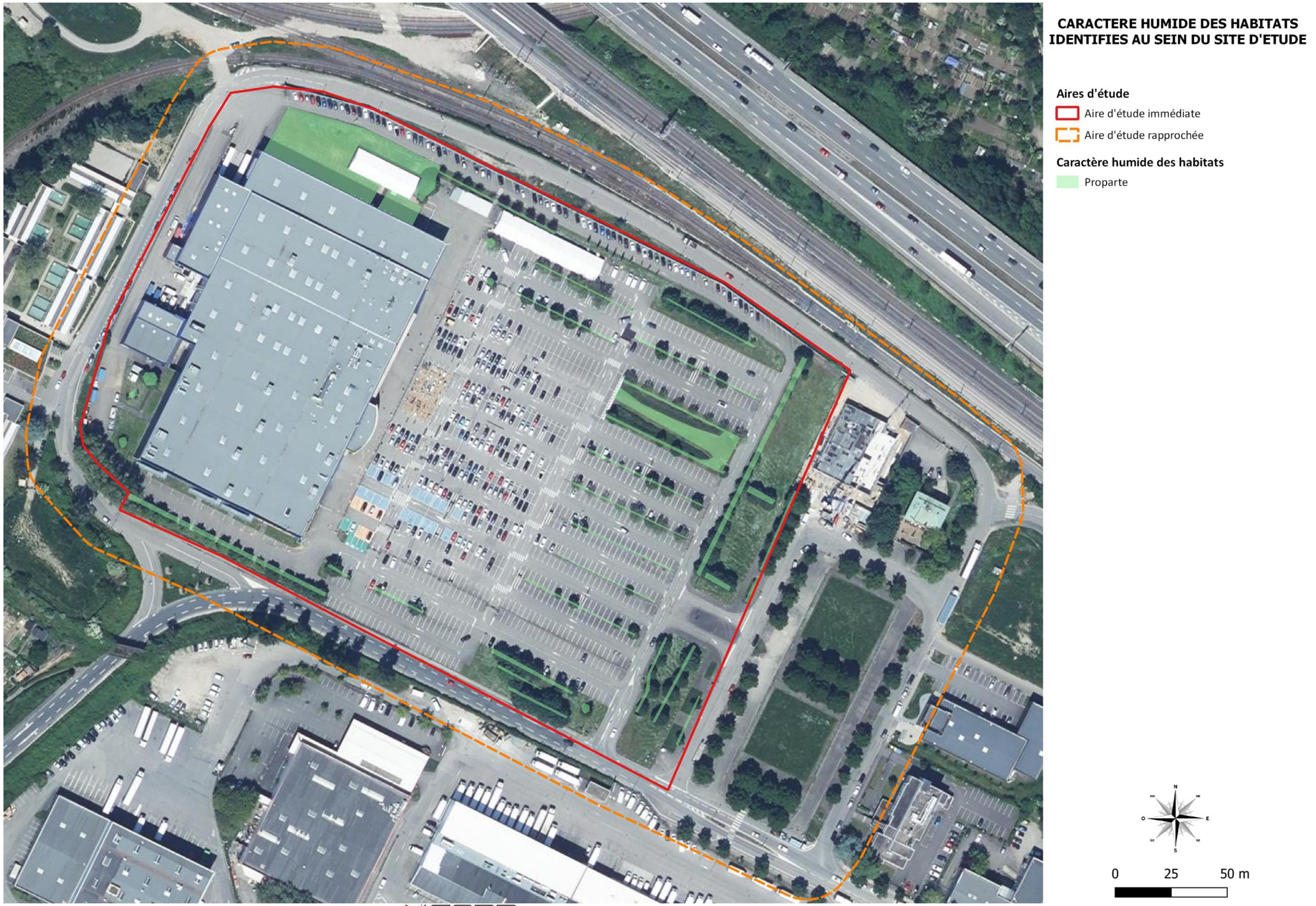


Figure 13 : Habitats humides et proparte sur le site d'étude

3.4.2. Flore vasculaire

3.4.2.1. Analyse bibliographique

111 espèces végétales protégées et/ou patrimoniales ont été recensées sur le territoire communal ces dix dernières années.

39 d'entre-elles ont uniquement le statut d'espèces déterminantes ZNIEFF et n'engendrent aucune contrainte réglementaire, d'autant plus qu'elles ne seraient ici pas dans leur habitat naturel.

Les 72 autres espèces sont protégées à l'échelle nationale et / ou régionale et / ou font l'objet d'un statut de conservation défavorable à l'échelle nationale et / ou régionale.

Les habitats du site, pré-identifiés sur ortho-photoplan peuvent être favorables à la présence de 23 d'entre-elles. En effet, le site est très anthropisé, avec la présence de parkings, bâtiments en taule, pelouses entretenues et alignements d'arbres. On pourrait ainsi retrouver en théorie des espèces de pelouses et de côteaux sec, de terrains vagues, de friche ou encore de bord de chemin.

En ce qui concerne les Espèces Exotiques Envahissantes, 49 espèces sont renseignées par la bibliographie sur le territoire communal de Strasbourg. Ceci traduit un espace fortement anthropisé et perturbé par les activités humaines.
Toutes les espèces invasives ont été recherchées sur le terrain et localisées au GPS au regard de la menace qu'elles représentent pour la biodiversité.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Tableau 5 : Espèces patrimoniales et protégées renseignées dans la bibliographie communale

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	DHFF	PN FR	PR ALS	LR FR	LR ALS	ZNIEFF ALS	CONV. BERNE	ESPECE ZH	DATE DE LA DERNIERE OBS	SOURCE	POTENTIALITE SUR LE SITE D'ETUDE
Aconitum napellus L., 1753	Aconit napel	/	/	/	LC	NT	/	/	Oui	2019	INPN	Non (Zone humide)
Agrostemma githago L., 1753	Nielle des blés	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Friche)**
Allium carinatum L., 1753	Ail caréné	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2017	GINCO	Non (Sol sablonneux)
Allium moly L., 1753	Ail Moly	/	Article 1	/	NT	/	/	/	/	2020	INPN	Non (Côteaux arides)
Amelanchier ovalis Medik., 1793	Amélanchier ovale	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2020	INPN	/
Anacamptis pyramidalis (L.) Rich., 1817	Anacamptide pyramidale	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Angelica archangelica L., 1753	Angélique archangélique	/	/	/	NA	NA	D	/	Oui	2014	INPN	Non (Zone humide)
Anthericum liliago L., 1753	Phalangère à fleurs de lis	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2019	INPN	**Oui (Côteaux secs)**
Anthericum ramosum L., 1753	Phalangère rameuse	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2017	GINCO	**Oui (Côteaux calcaires)**
Anthriscus caucalis M.Bieb., 1808	Anthrisque commun	/	/	/	LC	NT	/	/	/	2020	INPN	Non (Boisements)
Asperula cynanchica L., 1753	Aspérule à l'esquinancie	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Asplenium scolopendrium L., 1753	Doradille scolopendre	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2020	INPN	/
Aster amellus L., 1753	Aster amelle	/	Article 1	/	LC	NT	D	/	/	2017	GINCO	**Oui (Bord de boisements et côteau sec)**
Blackstonia acuminata (W.D.J.Koch & Ziz) Domin, 1933	Blackstonie acuminée	/	/	/	LC	VU	D	/	Oui	2016	GINCO	Non (Zone humide)
Blackstonia perfoliata (L.) Huds., 1762	Blackstonie perfoliée	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Pelouse sèche)**
Brassica nigra (L.) W.D.J.Koch, 1833	Chou noir	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Buglossoides arvensis (L.) I.M.Johnst., 1954	Fausse buglosse des champs	/	/	/	LC	NT	/	/	/	2020	INPN	Non (Cultures)
Butomus umbellatus L., 1753	Butome en ombelle	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Buxus sempervirens L., 1753	Buis toujours vert	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Milieux secs)**
Campanula glomerata L., 1753	Campanule agglomérée	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2020	INPN	/
Campanula patula L., 1753	Campanule étalée	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2013	INPN	Non (Boisements)
Catapodium rigidum (L.) C.E.Hubb., 1953	Catapode rigide	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2016	GINCO	**Oui (Milieux secs)**
Chaerophyllum bulbosum L., 1753	Cerfeuil bulbeux	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2014	INPN	Non (Zone humide)
Cirsium eriophorum (L.) Scop., 1772	Cirse laineux	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Milieux secs)**
Cirsium tuberosum (L.) All., 1785	Cirse tubéreux	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Colutea arborescens L., 1753	Baguenaudier	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Côteaux secs)**
Cornus mas L., 1753	Cornouiller mâle	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Cota tinctoria (L.) J.Gay ex Guss., 1844	Anthémide des teinturiers	/	/	/	DD	VU	/	/	/	2016	GINCO	Non
Crepis pulchra L., 1753	Crépide élégante	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2021	INPN	**Oui (Bord de chemins)**
Crocus vernus (L.) Hill, 1765	Crocus de printemps	/	/	/	LC	DD	D	/	/	2013	INPN	/
Dactylorhiza incarnata (L.) Soó, 1962	Dactylorhize incarnat	/	/	/	NT	EN	D	/	Oui	2013	INPN	Non (Zone humide)
Dactylorhiza incarnata (L.) Soà³, 1962	Dactylorhize incarnat	/	/	/	NT	EN	D	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Dactylorhiza sambucina (L.) Soó, 1962	Dactylorhize sureau	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2019	INPN	**Oui (Lieux secs)**
Dahlia pinnata Cav., 1791	Dahlia penné	/	/	article 1	/	/	/	/	/	2019	INPN	/
Daphne cneorum L., 1753	Daphné camélée	/	/	/	LC	RE	D	/	/	2019	INPN	**Oui (Lieux secs)**
Daphne laureola L., 1753	Daphné lauréole	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2020	INPN	Non (Boisements)
Delphinium ajacis L., 1753	Dauphinelle d'Ajax	/	/	/	EN	/	/	/	/	2014	INPN	Non (Zones moissonnées)
Delphinium elatum L., 1753	Dauphinelle élevée	/	/	/	VU	/	/	/	Oui	2020	INPN	Non (Zone humide)
Descurainia sophia (L.) Webb ex Prantl, 1891	Descurainie sagesse	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2014	INPN	**Oui (Bord de chemins et décombres)**
Dianthus superbus L., 1755	Oeillet superbe	/	Article 2	/	NT	EN	D	/	/	2017	GINCO	Non (bois et prairies humides)
Dictamnus albus L., 1753	Dictame blanc	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Côteau calcaires)**
Diplotaxis muralis (L.) DC., 1821	Diplotaxe des murs	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2019	INPN	**Oui (terrains vagues)**
Doronicum pardalianches L., 1753	Doronic à feuilles cordées	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2019	INPN	Non (Boisements)
Draba aizoides L., 1767	Drave faux aizoon	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2019	INPN	Non (Rochers)

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	DHFF	PN FR	PR ALS	LR FR	LR ALS	ZNIEFF ALS	CONV. BERNE	ESPECE ZH	DATE DE LA DERNIERE OBS	SOURCE	POTENTIALITE SUR LE SITE D'ETUDE
Epipactis palustris (L.) Crantz, 1769	Épipactide des marais	/	/	/	NT	VU	D	/	Oui	2020	INPN	Non (Zone humide)
Equisetum ramosissimum Desf., 1799	Prêle très rameuse	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2014	INPN	Non (Zone humide)
Eryngium campestre L., 1753	Panicaut champêtre	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2021	INPN	/
Erysimum cheiranthoides L., 1753	Vélar fausse giroflée	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2022	INPN	/
Euphorbia palustris L., 1753	Euphorbe des marais	/	/	/	LC	NT	D	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Filipendula vulgaris Moench, 1794	Filipendule commune	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2014	GINCO	/
Fragaria moschata Weston, 1771	Fraisier musqué	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2020	INPN	Non (Boisements)
Galium boreale L., 1753	Gaillet boréal	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2014	GINCO	/
Geranium pratense L., 1753	Géranium des prés	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Geranium sanguineum L., 1753	Géranium sanguin	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Côteau calcaires)**
Glebionis segetum (L.) Fourr., 1869	Chrysanthème des moissons	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2020	INPN	Non (Zones moissonnées)
Herniaria hirsuta L., 1753	Herniaire hirsute	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2016	INPN	Non (Sol sablonneux)
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	Himantoglosse bouc	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2019	INPN	/
Hippuris vulgaris L., 1753	Pesse commune	/	/	/	NT	VU	D	/	/	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Hydrocharis morsus-ranae L., 1753	Hydrocharide morsure-des-grenouilles	/	/	/	LC	CR	D	/	/	2018	GINCO	Non (aquatique)
Iris sibirica L., 1753	Iris de Sibérie	/	Article 1	/	VU	EN	D	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Jacobaea paludosa (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1801	Jacobée des marais	/	/	/	LC	NT	/	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Leersia oryzoides (L.) Sw., 1788	Leersie faux riz	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2020	GINCO	Non (Zone humide)
Leonurus cardiaca L., 1753	Agripaume cardiaque	/	/	/	NT	VU	/	/	/	2022	INPN	Non (Haies)
Lilium martagon L., 1753	Lis martagon	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2019	INPN	Non (altitude)
Lotus tetragonolobus L., 1753	Lotier tétragonolobe	/	/	/	CR*	/	/	/	/	2020	INPN	**Oui (Bords de chemins)**
Melica nutans L., 1753	Mélique penchée	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	INPN	/
Menyanthes trifoliata L., 1753	Ményanthe trifolié	/	/	/	LC	NT	/	/	Oui	2020	INPN	Non (Zone humide)
Narcissus pseudonarcissus L., 1753	Narcisse faux narcisse	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2020	INPN	/
Neotinea ustulata (L.) R.M.Bateman, Pridgeon & M.W.Chase, 1997	Néotinée brûlée	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2017	GINCO	Non (pâturages)
Nepeta cataria L., 1753	Népéta cataire	/	/	/	NT	VU	D	/	/	2019	INPN	**Oui (terrains vagues)**
Oenothera ersteinensis R.Linder & R.Jean, 1970	Onagre d'Erstein	/	/	/	NA	NA	D	/	/	2019	INPN	/
Ophioglossum vulgatum L., 1753	Ophioglosse répandu	/	/	/	LC	VU	D	/	Oui	2018	GINCO	Non (Zone humide)
Ophrys apifera Huds., 1762	Ophrys abeille	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	GINCO	/
Ophrys insectifera L., 1753	Ophrys mouche	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2013	INPN	Non (Boisements)
Orchis militaris L., 1753	Orchis militaire	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2013	INPN	/
Papaver argemone L., 1753	Pavot argémone	/	/	/	LC	VU	/	/	/	2020	INPN	**Oui (Friche)**
Parnassia palustris L., 1753	Parnassie des marais	/	/	/	LC	NT	D	/	Oui	2019	INPN	Non (Zone humide)
Phyla nodiflora (L.) Greene, 1899	Verveine du pays	/	/	/	NT	/	/	/	/	2019	INPN	Non (Zone humide)
Potamogeton friesii Rupr., 1845	Potamot de Fries	/	/	/	NT	EN	D	/	/	2017	GINCO	Non (aquatique)
Potentilla supina L., 1753	Potentille couchée	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2022	INPN	Non (Zone humide)
Prunus mahaleb L., 1753	Prunier mahaleb	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2017	INPN	/
Ranunculus arvensis L., 1753	Renoncule des champs	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2015	INPN	Non (Zones cultivées)
Ranunculus sceleratus L., 1753	Renoncule scélérate	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)
Ribes nigrum L., 1753	Cassis	/	/	/	LC	DD	D	/	Oui	2020	INPN	Non (Zone humide)
Rosa gallica L., 1753	Rose de France	/	Article 2	/	LC	EN	D	/	/	2020	INPN	Non (Boisements et haies)
Rosa spinosissima L., 1753	Rosier très épineux	/	/	/	LC	/	D	/	/	2020	INPN	/
Rumex palustris Sm., 1800	Patience des marais	/	/	/	LC	VU	D	/	Oui	2013	INPN	Non (Zone humide)
Sabulina tenuifolia (L.) Rchb., 1832	Minuartie à petites feuilles	/	/	article 1	/	/	/	/	/	2020	INPN	/
Salvia officinalis L., 1753	Sauge officinale	/	/	/	NT	NA	/	/	/	2020	INPN	Non (Milieux arides)
Sanguisorba officinalis L., 1753	Sanguisorbe officinale	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2017	GINCO	Non (Zone humide)

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	DHFF	PN FR	PR ALS	LR FR	LR ALS	ZNIEFF ALS	CONV. BERNE	ESPECE ZH	DATE DE LA DERNIERE OBS	SOURCE	POTENTIALITE SUR LE SITE D'ETUDE
Scandix pecten-veneris L., 1753	Scandix peigne-de-Vénus	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2020	INPN	**Oui (Friche)**
Scrophularia auriculata L., 1753 [nom. et typ. cons.]	Scrofulaire auriculée	/	/	/	LC	VU	D	/	Oui	2014	INPN	Non (Zone humide)
Sedum dasyphyllum L., 1753	Orpin à feuilles poilues	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2018	INPN	Non (murs et rochers)
Sempervivum tectorum L., 1753	Joubarbe des toits	/	/	/	LC	NA	D	/	/	2020	INPN	Non (rochers)
Stachys germanica L., 1753	Épiaire d'Allemagne	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2020	INPN	Non (sous bois)
Staphylea pinnata L., 1753	Staphylier penné	/	/	/	NA	VU	D	/	/	2013	INPN	Non (Boisements)
Stellaria pallida (Dumort.) Piré, 1863	Stellaire pâle	/	/	/	LC	VU	/	/	/	2019	INPN	Non (Sols acides)
Taxus baccata L., 1753	If à baies	/	/	/	LC	LC	D	/	/	2022	INPN	**Oui (ornemental)**
Thalictrum aquilegiifolium L., 1753	Pigamon à feuilles d'ancolie	/	/	/	LC	EN	D	/	/	2016	GINCO	Non (Boisements)
Thalictrum flavum L., 1753	Pigamon jaune	/	/	/	LC	LC	D	/	Oui	2013	INPN	Non (Zone humide)
Trifolium fragiferum L., 1753	Trèfle porte-fraise	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2022	INPN	**Oui (Bord de chemins)**
Trollius europaeus L., 1753	Trolle d'Europe	/	/	/	LC	VU	D	/	Oui	2019	INPN	Non (Zone humide)
Ulmus laevis Pall., 1784	Orme lisse	/	/	/	LC	NT	D	/	Oui	2013	INPN	Non (Zone humide)
Veronica agrestis L., 1753	Véronique agreste	/	/	/	LC	VU	D	/	/	2020	INPN	Non (Cultures)
Veronica catenata Pennell, 1921	Véronique en chaîne	/	/	/	LC	/	D	/	Oui	2013	INPN	Non (Zone humide)
Veronica spicata L., 1753	Véronique en épi	/	/	/	LC	EN	/	/	/	2019	INPN	**Oui (Pelouse sèche)**
Asplenium trichomanes subsp. hastatum (Christ) S.Jess., 1995	Capillaire	/	/	/	LC	NT	D	/	/	2020	INPN	Non (Murs)
Dactylorhiza incarnata (L.) Soó, 1962 subsp. incarnata	Dactylorhize incarnat	/	/	/	NT	/	D	/	/	2013	INPN	Non (Zone humide)
Aethusa cynapium subsp. elata (Friedl. ex Hoffm.) Schübl. & G.Martens, 1834	Petite ciguë élevée	/	/	/	LC	/	D	/	/	2015	INPN	/
Equisetum x mackayi (Newman) Brichan, 1842	Prêle de Mackay	/	/	/	/	/	D	/	/	2019	INPN	/
Equisetum variegatum Schleich. ex F.Weber & D.Mohr, 1807	Prêle panachée	/	/	/	LC	/	D	/	Oui	2020	INPN	Non (Zone humide)

PN : Protection Nationale : Arrêté modifié du 20 janvier 1982 **; PR ALS :** Protection Régionale : Arrêté interministériel du 28 juin 1993

DHFF : Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992.

LR FR : Liste Rouge Nationale 2018, **LR ALS:** Liste Rouge Régionale de Alsace 2003 : RE : Disparue _ CR : En danger critique d'extinction _ EN : En danger _ VU : Vulnérable _ NT : Quasi-menacée _ LC : Préoccupation mineure _ DD : Données insuffisantes _ NA : Non applicable _ NE : Non évaluée

ZNIEFF : **_D :** Espèce déterminante de ZNIEFF au niveau régional **_C** : espèce complémentaire

Espèce ZH: Espèce caractéristique des zones humides et permettant leur désignation selon l'Arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

CONV. BERNE : Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe entrée en vigueur le 1er juin 1982. **Annexe I** Espèces de flore strictement protégées

Tableau 6 : Espèces exotiques et envahissantes renseignées dans la bibliographie communale

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	EEE UE	EEE FR	EEE GRAND EST	ESPECE ZH	DATE DE LA DERNIERE OBS	SOURCE
Populus x canadensis Moench, 1785	Peuplier du Canada	/		Avérée	/	2013	INPN
Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra des teinturiers	Préoccupante	Oui (Annexe 2)	/	/	2019	INPN
Fraxinus pennsylvanica Marshall, 1785	Frêne rouge	/		Emergente	/	2014	INPN
Cornus sericea L., 1771	Cornouiller soyeux	/		Emergente	/	2014	INPN
Spiraea chamaedryfolia L., 1753	Spirée à feuilles de petit chêne	/		Emergente	/	2015	INPN
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans arêtes	/		Avérée	/	2016	INPN
Acer negundo L., 1753	Erable negundo	/		Avérée	/	2017	GINCO
Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé	/		Avérée	Oui	2017	GINCO
Elodea canadensis Michx., 1803	Elodée du Canada	/		Avérée	/	2017	GINCO
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	preoccupantes	Oui (Annexe 2)	Avérée	/	2017	GINCO
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or	/		Avérée	/	2017	GINCO
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Symphyotriche lancéolé	/		Avérée	/	2017	GINCO
Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire à feuilles larges	/		Potentielle	Oui	2018	INPN
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914	Symphorine blanche	/		Potentielle	/	2018	INPN
Acer negundo L., 1753 subsp. negundo		/		Avérée	/	2018	INPN
Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010	Herbe fontaine	Préoccupante	Oui (Annexe 2)	/	/	2018	INPN
Pinus strobus L., 1753	Pin Weymouth	/		Emergente	/	2019	INPN
Prunus serotina Ehrh., 1784 [nom. et typ. cons.]	Prunier tardif	/		Emergente	/	2019	INPN
Berberis aquifolium Pursh, 1814	Mahonia à feuilles de houx	/		Avérée	/	2020	INPN
Clematis viticella L., 1753	Clématite petite vigne	/		Emergente	/	2020	INPN
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa	/		Emergente	/	2020	INPN
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	/		Potentielle	/	2020	INPN
Galega officinalis L., 1753	Galéga officinal	/		Emergente	/	2020	INPN
Helianthus tuberosus L., 1753	Hélianthe tubéreux	/		Avérée	/	2020	INPN
Impatiens parviflora DC., 1824	Impatiente à petites fleurs	/		Avérée	/	2020	INPN
Juncus tenuis Willd., 1799	Jonc ténu	/		Avérée	/	2020	INPN
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon	/		Emergente	/	2020	INPN
Lysimachia punctata L., 1753	Lysimaque ponctuée	/		Emergente	/	2020	INPN
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	/		Avérée	/	2020	INPN
Phytolacca americana L., 1753	Phytolaque d'Amérique	/		Potentielle	/	2020	INPN
Prunus laurocerasus L., 1753	Prunier laurier-cerise	/		Emergente	/	2020	INPN
Quercus rubra L., 1753	Chêne rouge	/		Emergente	/	2020	INPN
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon	/		Avérée	/	2020	INPN
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	/		Emergente	/	2020	INPN
Rhus typhina L., 1756	Sumac vinaigrier	/		Potentielle	/	2020	INPN
Sorbaria sorbifolia (L.) A.Braun, 1864	Sorbaire à feuilles de sorbier	/		Emergente	/	2020	INPN
Juncus tenuis Willd., 1799 subsp. tenuis	Jonc ténu	/		Avérée	/	2020	INPN
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Impatiente glanduleuse	preoccupantes	Oui (Annexe 2)	Avérée	Oui	2020	GINCO
Bunias orientalis L., 1753	Bunias d'Orient	/		Avérée	/	2021	INPN
Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or	/		Avérée	/	2021	INPN
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	preoccupantes	Oui (Annexe 3)	Avérée	/	2022	INPN
Asclepias syriaca L., 1753	Asclépiade de Syrie	Préoccupante	Oui (Annexe 2)	Emergente	/	2022	INPN
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleia de David	/		Avérée	/	2022	INPN
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Érigéron annuel	/		Avérée	/	2022	INPN
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia	/		Avérée	/	2022	INPN
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap	/		Avérée	/	2022	INPN
Vinca major L., 1753	Pervenche élevée	/		Emergente	/	2022	INPN
Lamium galeobdolon subsp. argentatum (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier jaune à feuilles argentées	/		Emergente	/	2022	INPN
Vinca major L., 1753 subsp. major	Pervenche élevée	/		Emergente	/	2022	INPN

EEE : Espèce classée en tant qu'Espèce Exotique Envahissante au niveau Européen, National ou Régional

Espèce ZH: Espèce caractéristique des zones humides et permettant leur désignation selon l'Arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.4.2.2. Résultats des inventaires naturalistes

Au total, **97 espèces végétales** ont été identifiées sur le site d'étude. Elles sont présentées dans le Tableau 7.

Les espèces identifiées sont principalement des herbacées rudérales ou prairiales, ainsi que des essences d'arbres plantées et gérées. La diversité spécifique est relativement faible du fait de la forte anthropisation et de la forte gestion menée sur le site.

3.4.2.2.1. Description de la flore patrimoniale

D'après la bibliographie, 23 espèces végétales patrimoniales se développant sur les friches et/ou bords de chemins étaient susceptibles d'être présentes au sein du site d'étude.

Après inventaire printanier et de fin d'été, **aucune de ces espèces n'est identifiée sur le site**, aucune espèce protégée et/ou patrimoniale n'a été relevée

3.4.2.2.2. Description des espèces végétales exotiques envahissantes

Sept espèces exotiques envahissantes ont été identifiées au sein de l'aire d'étude immédiate. Elles sont localisées sur la Figure 17.

Le Robinier faux-acacia et le Cotonéaster horizontal ont été plantés et sont gérées comme des espèces ornementales. Les autres espèces se sont implantées spontanément sur le site d'étude.

Les espèces exotiques envahissantes devront faire l'objet de recommandations particulières en phase travaux et exploitation afin de limiter leur dissémination.



Figure 14 : Vigne vierge-commune (gauche) et Séneçon du Cap (droite), F. CHENE © EODD, 2023



Figure 15 : Armoise (gauche) et Vergerette du Canada (droite), F. CHENE© EODD, 2023



Figure 16 : Robinier faux-acacia et Cotonaéster horizontal, F. CHENE© EODD, 2023

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Tableau 7 : Liste des espèces floristiques observées lors des inventaires

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	DHFF	PN FR	PR ALS	LR FR	LR ALS	ZNIEFF ALS	CONV. BERNE	EEE UE	EEE FR	EEE GRAND EST	ESPECE ZH
Abies alba Mill., 1768	Sapin blanc	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Acer platanoides	Erable plane	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Achillea millefolium L., 1753	Achillée millefeuille	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Aesculus hippocastanum	Marronnier d'Inde	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	/	/
Agrimonia eupatoria L., 1753	Aigremoine eupatoire	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Anthriscus sylvestris	Cerfeuil des bois	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise	/	/	/	/	/	/	/	/	/	Emergente	/
Bellis perennis L., 1753	Pâquerette	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Bromus hordeaceus	Brome mou	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Bryonia dioica Jacq., 1774	Bryone dioïque	/	/	/	LC	/	/	/	/	/	/	/
Capsella bursa-pastoris (L.) Medik., 1792	Capselle bourse-à-pasteur	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Cardamine hirsuta	Cardamine hirsute	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Carpinus betulus	Charme commun	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Castanea sativa Mill., 1768	Châtaignier	/	/	/	LC	NA	/	/	/	/	/	/
Catalpa bignonioides	Catalpa	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	/	/
Cerastium glomeratum Thuill., 1799	Céraiste aggloméré	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Chenopodium album L., 1753	Chénopode blanc	/	/	/	NA	/	/	/	/	/	/	/
Cichorium endivia L., 1753	Chicorée endive	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Clematis vitalba L., 1753	Clématite des haies	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Convolvulus arvensis L., 1753	Liseron des champs	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Convolvulus sepium L., 1753	Liseron des haies	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	Oui
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Corylus colurna	Noisetier de Bysance	/	/	/	LC	NA	/	/	/	/	/	/
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879	Cotonéaster horizontal	/	/	/	/	/	/	/	/	/	Potentielle	/
Cynodon dactylon (L.) Pers., 1805	Chiendent pied-de-poule	/	/	/	LC	LC		/	/	/	/	/
Dactylis glomerata	Dactyle aggloméré	/	/	/	LC	LC		/	/	/	/	/
Daucus carota L., 1753 var. carota	Carotte sauvage	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	Avérée	/
Erigeron canadensis L., 1753	Vergerette du Canada	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Erodium cicutarium	Bec de grue	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Euphorbia amygdaloides L., 1753	Euphorbe faux amandier	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Festuca rubra	Fétuque rouge	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Galium aparine	Gaillet gratteron	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Galium album Mill., 1768	Gaillet blanc	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Geranium dissectum	Géranium découpé	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Geranium molle L., 1753	Géranium mou	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Geranium rotundifolium	Géranium à feuilles rondes	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Ginkgo biloba L., 1771	Ginkgo	/	/	/	NA	/	/	/	/	/	/	/
Glechoma hederacea L., 1753	Lierre terrestre	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Hedera helix	Lierre grimant	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Holcus lanatus	Houlque laineuse	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Hypercium perforatum	Millepertuis perforé	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Jacobaea vulgaris	Jacobée vulgaire	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Lamium purpureum L., 1753	Lamier pourpre	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Lepidium draba	Passerage drave	/	/	/	LC	NA	/	/	/	/	/	/
Ligustrum vulgare	Troène commun	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Lotus corniculatus L., 1753	Lotier corniculé	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Malva sylvestris L., 1753	Mauve sylvestre	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Matricaria chamomilla L., 1753	Matricaire camomille	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	DHFF	PN FR	PR ALS	LR FR	LR ALS	ZNIEFF ALS	CONV. BERNE	EEE UE	EEE FR	EEE GRAND EST	ESPECE ZH
Medicago lupulina L., 1753 var. lupulina	Luzerne lupuline	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Medicago sativa L., 1753	Luzerne cultivée	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Mercurialis annua L., 1753	Mercuriale annuelle	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Myosotis arvensis	Myosotis des champs	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Myosotis ramosissima	Myosotis hérissé	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	/	/	/	/	/	/	/	/	/	Avérée	/
Pastinacea sativa	Panais	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Plantago lanceolata L., 1753	Plantain lancéolé	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Plantago major	Grand plantain	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Platanus x hispanica Mill. ex Münchh., 1770	Platane à feuilles d'érable	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Platycladus orienalis	Thuya d'Orient	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	/	/
Poa annua	Paturin annuel	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Poa trivialis	Paturin commun	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Polygonum aviculare L., 1753	Renouée des oiseaux	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Portulaca oleracea L., 1753	Pourpier potager	/	/	/	LC	/	/	/	/	/	/	/
Potentilla indica	Fraisier des Indes	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Potentilla reptans L., 1753	Potentille rampante	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Prunus avium	Merisier	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Prunus cerasifera Ehrh., 1784	Prunier myrobolan	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	/	/
Ranunculus acris L., 1753	Renoncule âcre	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Ranunculus bulbosus	Renoncule bulbeuse	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Ranunculus repans	Renoncule rampante	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia	/	/	/	/	/	/	/	/	/	Avérée	/
Rubus fruticosus L., 1753	Ronce ligneuse	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
Rumex acetosa L., 1753	Rumex oseille	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Rumex obtusifolius L., 1753	Rumex à feuilles obtuses	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Sambucus nigra L., 1753	Sureau noir	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Schedonorus pratensis	Fétuque des prés	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Sedum sp												
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon du Cap	/	/	/	/	/	/	/	/	/	Avérée	/
Senecio vulgaris L., 1753	Séneçon commun	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Solanum nigrum L., 1753	Morelle noire	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Sonchus asper	Laiteron épineux	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Sonchus oleraceus L., 1753	Laiteron potager	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Spirea japonica	Spirée du Japon	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	/	/
Stellaria media (L.) Vill., 1789	Stellaire intermédiaire	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Taraxacum officinale F.H.Wigg., 1780	Pissenlit officinal	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Tilia platyphyllos	Tilleul à grandes feuilles	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Tilia tomentosa Moench, 1785	Tilleul argenté	/	/	/	NA	NA	/	/	/	/	/	/
Trifolium repens L., 1753	Trèfle rampant	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Urtica dioica L., 1753	Ortie dioïque	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Verbascum thapsus L., 1753	Molène bouillon-blanc	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Verbena officinalis L., 1753	Verveine officinale	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Veronica persica	Véronique de Perse	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Vicia sativa	Vesce cultivée	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/
Vicia sepium	Vesce des haies	/	/	/	LC	LC	/	/	/	/	/	/

PN FR: Protection Nationale : Arrêté modifié du 20 janvier 1982 **; PR ALS :** Protection Régionale : Arrêté interministériel du 28 juin 1993

DHFF : Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992. Annexe II : espèces végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation (ZSC), Annexe IV : espèces végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte (sur la base de l'annexe 2 de la Convention de Berne), Annexe V : espèces végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion.

LR FR : Liste Rouge Nationale 2018, **LR ALS:** Liste Rouge Régionale de Alsace 2003 : RE : Disparue _ CR : En danger critique d'extinction _ EN : En danger _ VU : Vulnérable _ NT : Quasi-menacée _ LC : Préoccupation mineure _ DD : Données insuffisantes _ NA : Non applicable _ NE : Non évaluée

ZNIEFF : **_D :** Espèce déterminante de ZNIEFF au niveau régional **_C** : espèce complémentaire

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	DHFF	PN FR	PR ALS	LR FR	LR ALS	ZNIEFF ALS	CONV. BERNE	EEE UE	EEE FR	EEE GRAND EST	ESPECE ZH

Espèce ZH: Espèce caractéristique des zones humides et permettant leur désignation selon l'Arrêté du 24 juin 2008 en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.

CONV. BERNE : Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe entrée en vigueur le 1er juin 1982. **Annexe I** Espèces de flore strictement protégée

EEE : Espèce classée en tant qu'Espèce Exotique Envahissante au niveau Européen, National ou Régional

En synthèse, le site d'étude, très anthropisé, artificialisé et entretenu, présente une faible diversité floristique.

Aucune espèce protégée ou menacée n'a été relevée.

Sept espèces exotiques envahissantes ont été relevées. Ces espèces devront faire l'objet de mesures lors de la phase de travaux et d'exploitation, afin d'éviter leur dispersion d'une part et pour surveiller et prévenir leur développement d'autre part.

Aucune contrainte réglementaire n'est associée à la flore.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

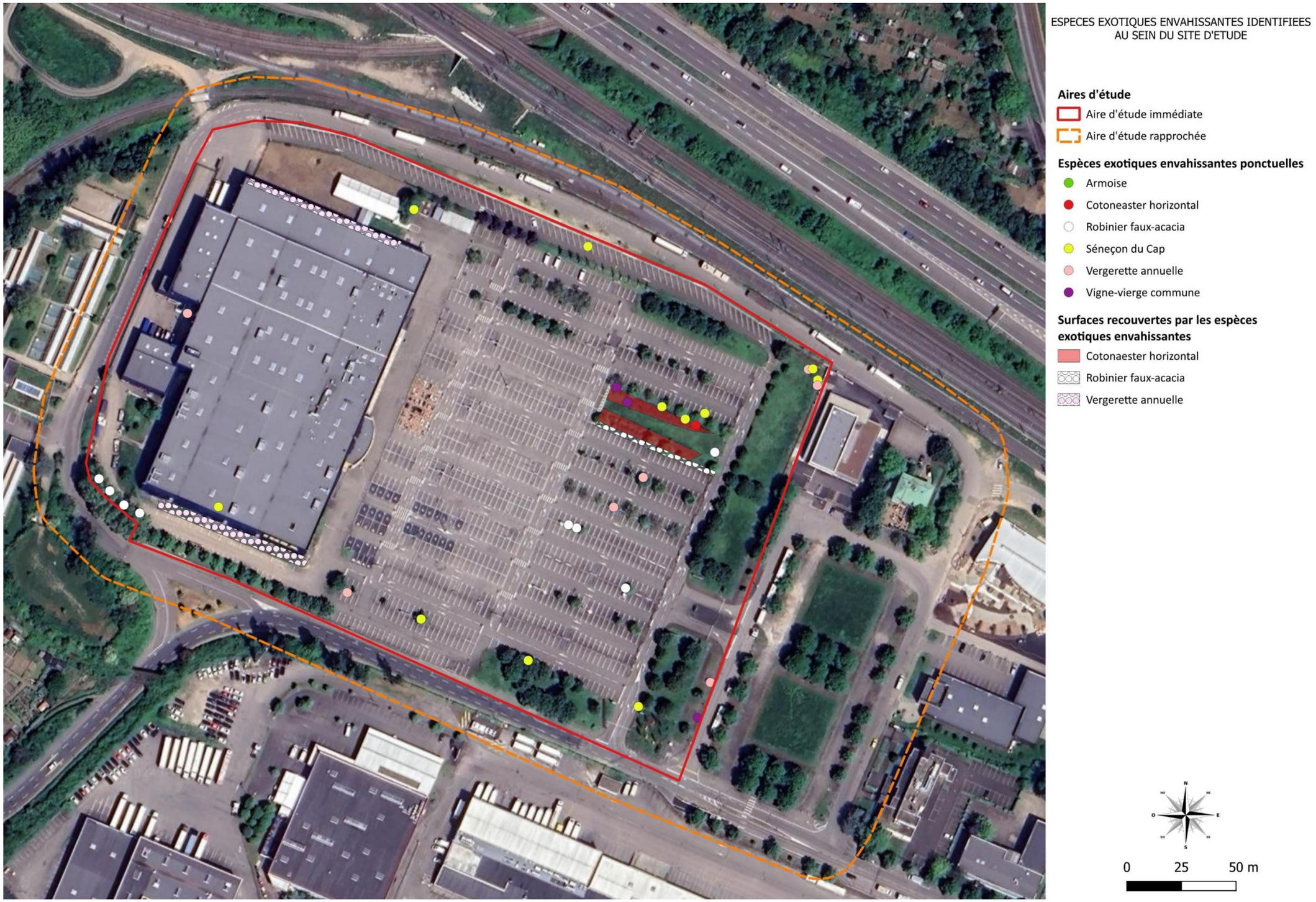


Figure 17 : Localisation des espèces exotiques envahissantes

3.4.3. Avifaune

3.4.3.1. Analyse bibliographique

Au total, 98 espèces d'oiseaux sont recensées dans la bibliographie. Parmi celles-ci, 76 espèces sont protégées. A la vue des habitats en présence (surfaces artificialisées, accompagnées de quelques espaces verts) Seules 16 espèces protégées utilisent potentiellement le site en nidification ou en alimentation Ces dernières sont présentées dans le tableau suivant. Citons des espèces d'affinité anthropiques comme la Bergeronnette grise ou encore le Rougequeue-noire, ainsi que des espèces s'accommodant des espaces verts urbains comme la Mésange charbonnière ou la Fauvette à tête noire.

Tableau 8 : Espèces d'oiseaux protégées potentiellement présentes sur le site (issues de la bibliographie)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DO	LR FR - Nich	LR FR -Hiv	LR FR - Mig	LR Alsace Nich	Date de la dernière observation	Source	Potentialité sur le site d'étude
Motacilla alba (Linnaeus, 1758)	Bergeronnette grise	III	/	LC	NA	/	LC	18.10.2023	LPO	Nidification
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	III	/	VU	NA	NA	LC	04.10.2023	LPO	Nidification
Corvus monedula (Linnaeus, 1758)	Choucas des tours	III	II	LC	NA	/	NT	27.06.2023	LPO	Alimentation
Falco tinnunculus (Linnaeus, 1758)	Faucon crécerelle	III	/	NT	NA	NA	LC	05.10.2023	LPO	Alimentation
Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	Fauvette à tête noire	III	/	LC	NA	NA	LC	18.07.2023	LPO	Nidification
Sylvia communis Latham, 1787)	Fauvette grisette	III	/	LC	/	DD	LC	25.05.2023	LPO	Nidification
Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820)	Grimpereau des jardins	III	/	LC	/	/	LC	23.10.2023	LPO	Nidification
Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	Mésange bleue	III	/	LC	/	NA	LC	24.08.2023	LPO	Nidification
Parus major (Linnaeus, 1758)	Mésange charbonnière	III	/	LC	NA	NA	LC	24.10.2023	LPO	Nidification
Poecile palustris (Linnaeus, 1758	Mésange nonnette	III	/	LC	/	/	LC	28.05.2023	LPO	Nidification
Passer domesticus (Linnaeus, 1758)	Moineau domestique	III	/	LC	/	NA	LC	23.10.2023	LPO	Nidification
Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	Orite à longue queue	III	/	LC	/	NA	LC	15.07.2023	LPO	Nidification
Fringilla coelebs (Linnaeus, 1758)	Pinson des arbres	III	/	LC	NA	NA	LC	27.06.2023	LPO	Nidification
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	III	/	LC	NA	NA	LC	18.10.2023	LPO	Nidification
Serinus serinus (Linnaeus, 1766)	Serin cini	III	/	VU	/	NA	LC	28.05.2023	LPO	Nidification
Chloris chloris (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	III	/	VU	/	NA	LC	2023	LPO	Nidification

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 29 octobre 2009 _ III : Article 3 :** Espèces protégées
DO : Directive Oiseaux 1979. **Annexe I** : Espèce nécessitant la mise en place de Zone de Protection Spéciale. **: Annexe II :** Espèces chassables _ **III : Annexe 3 :** Conditions de commercialisation et de transport
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2016, ALS : ex-région Alsace _ 2014, Nich : Oiseau nicheurs, hiv : hivernants, Mig : migrateur)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

3.4.3.2. Résultats des inventaires naturalistes

Au total, 15 espèces possiblement nicheuses sur le site ont été contactées. Parmi celles-ci, 10 espèces sont protégées. Toutes les espèces sont présentées dans le Tableau 9.

Le Verdier d'Europe et le Chardonneret élégant, nichant possiblement dans les grands arbres de l'aire d'étude immédiate, sont inscrits comme « Vulnérable » à l'échelle nationale. Le Faucon crécerelle, qui a été observé en chasse au-dessus du parking, est considéré comme « quasi-menacé » à l'échelle nationale. Ce petit rapace est communément observé dans les zones d'activités, il niche possiblement sur le bâtiment IKEA.

D'après la bibliographie, 6 autres espèces protégées pourraient potentiellement nicher sur site

Deux cortèges principaux ont été identifiés :

- **Le cortège des espèces liées au bâti**, qui nichent potentiellement dans les bâtiments, dans les cavités ou sous des avancées de toit : Moineau domestique, Bergeronnette grise, Faucon crécerelle et Rougequeue noir.
- **Le cortège des parcs et jardins**, dont les espèces nichent dans les arbres et arbustes des espaces verts de l'aire d'étude rapprochée : Verdier d'Europe, Chardonneret élégant, Mésanges charbonnière et bleue, Corneille noire, …



Figure 18 : Habitat favorable au cortège des parcs et jardins, T.POBLET © EODD, 2023

Tableau 9 : Bio-évaluation de l'avifaune observée et potentielle au sein de l'aire d'étude rapprochée

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DO	LR FR - Nich	LR FR - Hiv	LR FR - Mig	LR Alsace Nich	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Espèces observées									
Motacilla alba (Linnaeus, 1758)	Bergeronnette grise	III	/	LC	NA	/	LC	Nicheur possible	Faible
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)	Chardonneret élégant	III	/	VU	NA	NA	LC	Nicheur possible	Modéré
Corvus frugilegus Linnaeus, 1758	Corbeau Freux	/	/	LC	NA	/	LC	Nicheur possible	Négligeable
Corvus corone (Linnaeus, 1758)	Corneille noire	/	II	LC	NA	/	LC	Nicheur possible	Négligeable
Falco tinnunculus (Linnaeus, 1758)	Faucon crécerelle	III	/	NT	NA	NA	LC	Nicheur possible	Modéré
Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)	Mésange bleue	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur possible	Faible
Parus major (Linnaeus, 1758)	Mésange charbonnière	III	/	LC	NA	NA	LC	Nicheur possible	Faible
Passer domesticus (Linnaeus, 1758)	Moineau domestique	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur possible	Faible
Turdus merula Linnaeus, 1758	Merle noir	/	/	LC	LC	NA	LC	Nicheur possible	Négligeable
Columba livia domestica (Gmelin, 1789)	Pigeon biset domestique	/	/	NA	/	/	LC	Nicheur possible	Négligeable
Columba palumbus (Linnaeus, 1758)	Pigeon ramier	/	II + III	LC	LC	NA	LC	Nicheur possible	Négligeable
Phylloscopus collybita (Vieillot, 1817)	Pouillot véloce	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur possible	Faible
Fringilla coelebs Linnaeus, 1758	Pinson des arbres	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur possible	Faible
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)	Rougequeue noir	III	/	LC	NA	NA	LC	Nicheur possible	Faible
Chloris chloris (Linnaeus, 1758)	Verdier d'Europe	III	/	VU	/	NA	LC	Nicheur possible	Modéré
Espèces potentielles citées dans la bibliographie									
Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)	Fauvette à tête noire	III	/	LC	NA	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820)	Grimpereau des jardins	III	/	LC	/	/	LC	Nicheur potentiel	Faible
Corvus monedula (Linnaeus, 1758)	Choucas des tours	III	II	LC	NA	/	NT	Nicheur potentiel	Modéré
Poecile palustris (Linnaeus, 1758	Mésange nonnette	III	/	LC	/	/	LC	Nicheur potentiel	Faible
Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)	Orite à longue queue	III	/	LC	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Faible
Serinus serinus (Linnaeus, 1766)	Serin cini	III	/	VU	/	NA	LC	Nicheur potentiel	Modéré

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 29 octobre 2009 _ III : Article 3 :** Espèces protégées
DO : Directive Oiseaux 1979. **Annexe I** : Espèce nécessitant la mise en place de Zone de Protection Spéciale. **: Annexe II :** Espèces chassables _ **III : Annexe 3 :** Conditions de commercialisation et de transport
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2016, ALS : ex-région Alsace _ 2014, Nich : Oiseau nicheurs, hiv : hivernants, Mig : migrateur)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

D'après les observations sur site et la bibliographie, six espèces à enjeu écologique modéré car classées « Vulnérable » ou « quasi-menacé » à l'échelle nationale ou régionale peuvent être décrites :

- **Le Chardonneret élégant :** l'espèce niche dans des arbustes élevés ou des arbres dans les parcs, grands jardins ou encore les haies et lisières. Au regard des habitats du site, l'espèce niche possiblement dans les arbres de l'aire d'étude éloignée et rapprochée.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

- Le Choucas des tours : l'espèce niche dans des cavités arboricoles ou de bâtiments. Sur le site, quelques arbres à cavités pourraient accueillir un nid de l'espèce.

- Le Serin cini : pour sa nidification, il recherche les endroits arborés. Les différents arbres sur l'aire d'étude immédiate correspondent à ses exigences, il est donc jugé nicheur potentiel sur site.

- Le verdier d'Europe : En période de reproduction, il recherche les endroits pourvus d'arbres et d'arbustes les lisières, coupes et régénérations forestières, les plantations, le bocage, les haies en bordure de voirie. Il est donc lui aussi jugé nicheur potentiel sur site

- Le Faucon crécerelle : Ce petit rapace niche dans les arbres, les pylônes électriques ou encore les bâtiments. L'observation de l'espèce lors de tous les passages, et son activité importante autour du magasin, laisse présager qu'il puisse nicher localement, notamment sur le toit du bâtiment ou bien dans les grands arbres bordant le parking.

La localisation des observations d'oiseaux protégés est présentée sur la Figure 19 suivante.

En synthèse, 16 espèces protégées sont jugées potentiellement nicheuses sur l'aire d'étude immédiate, dont quatre espèces à enjeu modéré. Une contrainte réglementaire est associée à l'avifaune dans le cadre du projet. Le Faucon crécerelle et le Moineau domestique nichent possiblement sur le bâtiment IKEA.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

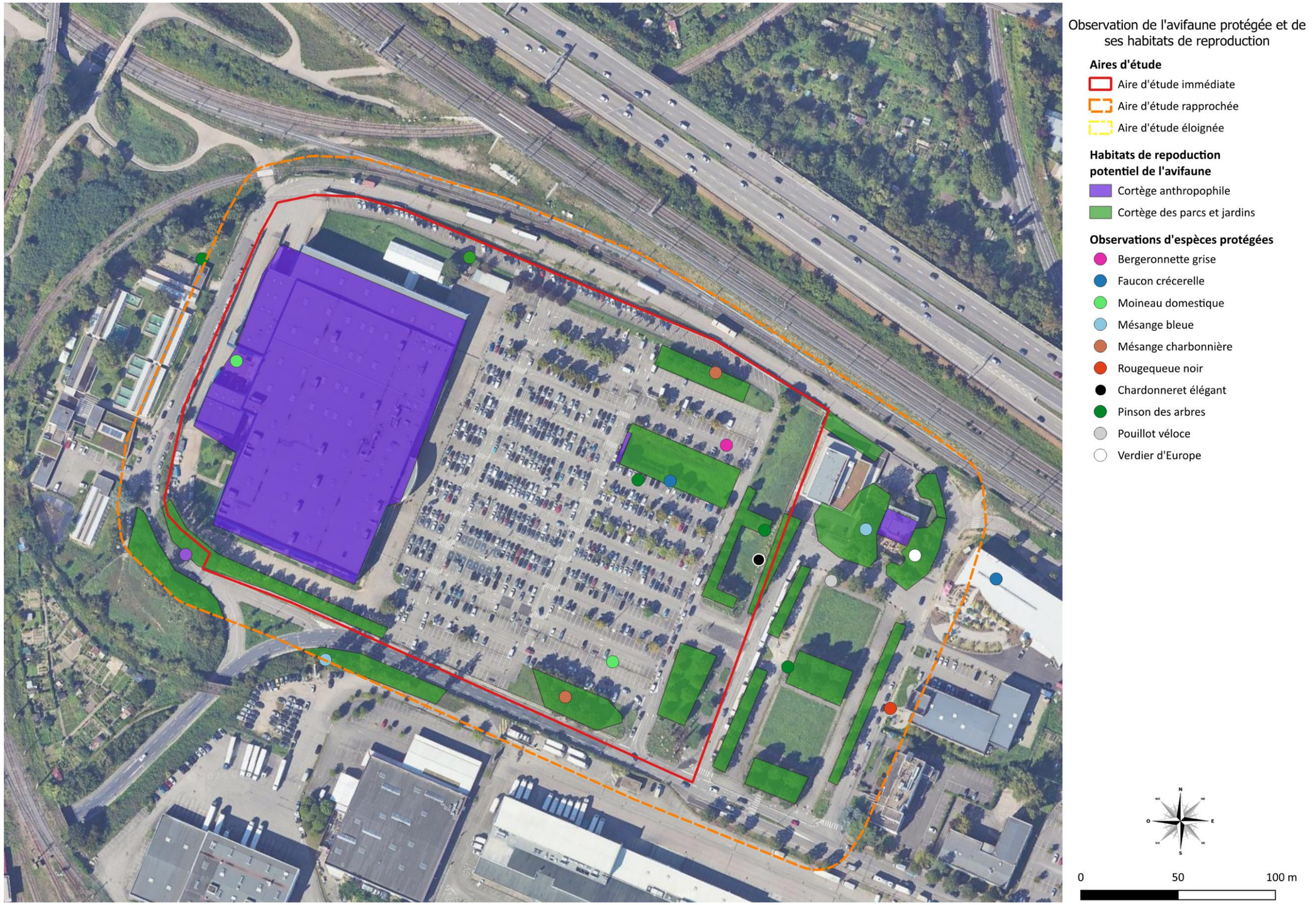


Figure 19 : Localisation des observations d'oiseaux et leurs habitats

3.4.4. Amphibiens

3.4.4.1. Analyse bibliographique

Au total, neuf espèces d'amphibiens sont recensées dans la bibliographie dans un rayon de 3 km. Toutes ces espèces sont protégées, et une bénéficie d'un Plan National d'Action ; le Crapaud vert. Pour autant, aucune de ces espèces n'est potentielle sur l'aire d'étude immédiate au vu de l'imperméabilisation du site et de l'absence de milieux aquatiques permanents ou temporaires.

Tableau 10 : Liste bibliographique des espèces d'amphibiens potentiellement présents sur site

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Date de la dernière observation	Source	Potentialité sur site
Pelophylax sp.	Complexe des grenouilles "vertes"	III*	V**	/	/	2023	LPO	**Nulle**
Bufo bufo (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun	III	/	LC	LC	2022	INPN	**Nulle**
Rana dalmatina (Fitzinger in Bonaparte, 1838)	Grenouille agile	II	IV	LC	LC	2020	INPN	**Nulle**
Rana temporaria (Linnaeus, 1758)	Grenouille rousse	IV+V	V	LC	LC	2022	INPN	**Nulle**
Hyla arborea (Linnaeus, 1758)	Rainette verte	II	IV	NT	NT	2022	LPO	**Nulle**
Ichthyosaura alpestris (Laurenti, 1768)	Triton alpestre	III	/	LC	LC	2019	INPN	**Nulle**
Lissotriton helveticus (Razoumowsky, 1789)	Triton palmé	III	/	LC	LC	2018	INPN	**Nulle**
Lissotriton vulgaris (Linnaeus, 1758)	Triton ponctué	III	/	NT	LC	2020	INPN	**Nulle**
Bufotes viridis (Laurenti, 1768)	Crapaud vert	II	IV	NT	EN	2019	INPN	**Nulle**

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 8 janvier 2021 _ II : Article 2 : Individus et habitats protégés _ III : Article 3** : Individus protégés _ **IV : Article 4 :** Prélèvements réglementés
DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC _ **IV : Annexe IV** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe V** : Espèces pouvant nécessiter des mesures de gestion
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2015, ALS : ex-région Alsace _ 2014)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

3.4.4.2. Résultats des inventaires naturalistes

Aucune espèce d'amphibiens n'a été observée au sein de l'aire d'étude immédiate. Aucun point d'eau favorable aux amphibiens n'est présent sur site ; ni même à proximité de celui-ci. Ainsi, l'aire d'étude immédiate est également trop éloignée pour constituer un habitat pour la phase terrestre des amphibiens.

En synthèse, aucun amphibien n'a été observé et aucune espèce mentionnée dans la bibliographie ne peut être présente sur le site au vu de l'absence d'habitats favorables à ce groupe.

Aucune contrainte réglementaire n'est pressentie pour les amphibiens.

3.4.5. Reptiles

3.4.5.1. Analyse bibliographique

Au total, trois espèces de reptiles sont recensées dans la bibliographie dans un rayon de 3 km. Parmi elles, deux sont des espèces protégées, le Lézard des murailles et l'Orvet fragile. La troisième est une espèce envahissante, la Tortue de Floride. Seul le Lézard des murailles est potentiellement présent sur l'aire d'étude au vu de l'anthropisation du site. L'orvet fragile se retrouve dans des contexte moins artificialisés, milieux bocagers, bosquets, friches… il ne sera ici pas observé.

Tableau 11 : Liste bibliographique des espèces de reptiles potentiellement présents sur site

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Date de la dernière observation	Source	Potentialité sur site
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	II	IV	LC	LC	2023	LPO	**Cycle de vie**
Anguis fragilis Linnaeus, 1758	Orvet fragile	III	/	LC	LC	2023	LPO	**Nulle**

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 8 janvier 2021 _ II : Article 2 : Individus et habitats protégés _ III : Article 3** : Individus protégés _ **IV : Article 4 :** Prélèvements réglementés
DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC _ **IV : Annexe IV** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe V** : Espèces pouvant nécessiter des mesures de gestion
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2015, ALS : ex-région Alsace _ 2014)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

3.4.5.2. Résultats des inventaires naturalistes

Seule une espèce de reptile a été contactée sur site : il s'agit du Lézard des murailles, une espèce protégée au niveau national. Au total, 2 individus ont été observés. Ce Lézard peut fréquenter tous les espaces verts et pieds de bâtiments présents sur l'aire d'étude pour son cycle de vie. Les parkings peuvent éventuellement lui servir pour se déplacer entre ces différents milieux.

Tableau 12 : Bio-évaluation des reptiles observés au sein de l'aire d'étude rapprochée

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)	Lézard des murailles	II	IV	LC	LC	Cycle de vie	Faible

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 8 janvier 2021 _ II : Article 2 : Individus et habitats protégés _ III : Article 3** : Individus protégés _ **IV : Article 4 :** Prélèvements réglementés
DHFF : Directive Habitat-Faune-Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC _ **IV : Annexe IV** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe V** : Espèces pouvant nécessiter des mesures de gestion
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2015, ALS : ex-région Alsace _ 2014)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

En synthèse, seul le Lézard des murailles a été observé sur site et l'utilise pour son cycle de vie. L'espèce est protégée au niveau national.

Une contrainte réglementaire est ainsi associée aux reptiles.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

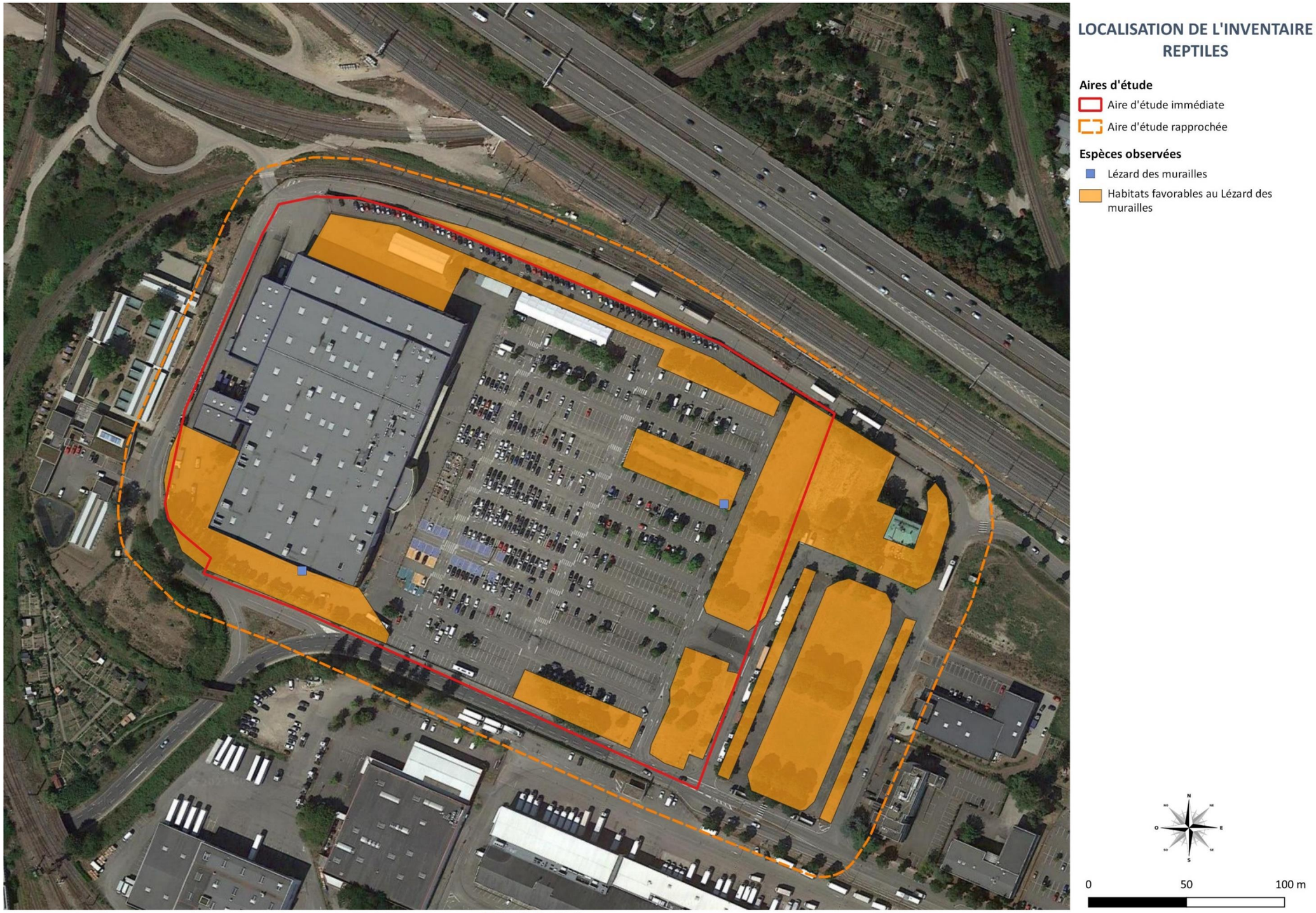


Figure 20 : Localisation des observations de Lézard des murailles sur site

3.4.6. Mammifères terrestres

3.4.6.1. Analyse bibliographique

D'après la bibliographie, 15 espèces de mammifères terrestres sont recensées dans la bibliographie dont trois espèces protégées. Deux sont jugées potentielles, et plus particulièrement sur l'aire d'étude rapprochée, il s'agit de l'Ecureuil roux et du Hérisson d'Europe.

Tableau 13 : Espèces de mammifères protégées recensées dans la bibliographie communale

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Date de la dernière observation	Source	Potentialité sur site
Castor fiber (Linnaeus, 1758)	Castor d'Europe	II	II + IV + V	LC	VU	2023	INPN	**Nulle**
Sciurus vulgaris (Linnaeus, 1758)	Écureuil roux	II	/	LC	LC	2022	INPN	**Potentielle**
Erinaceus europaeus (Linnaeus, 1758)	Hérisson d'Europe	II	/	LC	LC	2023	LPO	**Potentielle**

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 15 septembre 2012 _ II : Article 2 :** Espèces et habitats d'espèces protégés _ **III : Article 3 :** Espèces protégées_ **V : Article 4 :** Prélèvements réglementés
DHFF : Directive Habitats Faune Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC_ **IV : Annexe 4** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe 5 :** Espèces dont le prélèvement et l'exploitation font l'objet de mesures de gestion
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2017, ALS : ex-région Alsace _ 2014)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

3.4.6.2. Résultats des inventaires naturalistes

Aucune espèce de mammifères terrestres n'a été observée sur l'aire d'étude. Cependant, deux espèces protégées pourraient fréquenter le site. Malgré ses habitudes nocturnes qui le rendent difficile à détecter, le Hérisson d'Europe peut utiliser les espaces verts avec pelouses et fourrés pour réaliser son cycle de vie. C'est une espèce occupant des milieux très variés et qui fréquente aussi bien la ville que la campagne à condition de disposer d'abris et de nourriture (insectes, escargot, etc.). La sensibilité de l'espèce au trafic routier, minimise cependant l'intérêt de l'aire d'étude rapprochée pour cette espèce.

La présence de bosquets avec de grands arbres, et notamment sur les bordures du site dans l'aire d'étude rapprochée, pourrait accueillir l'Ecureuil roux.

Tableau 14 : Bio-évaluation des mammifères terrestres observés et potentiels au sein de l'aire d'étude rapprochée

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Espèces potentielles citées dans la bibliographie							
Sciurus vulgaris (Linnaeus, 1758)	Écureuil roux	II	/	LC	LC	Cycle de vie	Faible
Erinaceus europaeus (Linnaeus, 1758)	Hérisson d'Europe	II	/	LC	LC	Cycle de vie	Faible

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 15 septembre 2012 _ II : Article 2 :** Espèces et habitats d'espèces protégés _ **III : Article 3 :** Espèces protégées_ **V : Article 4 :** Prélèvements réglementés
DHFF : Directive Habitats Faune Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC_ **IV : Annexe 4** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe 5 :** Espèces dont le prélèvement et l'exploitation font l'objet de mesures de gestion
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2017, ALS : ex-région Alsace _ 2014)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée



Figure 21 : Hautes herbes favorables au Hérisson d'Europe, T. POBLET © EODD, 2023



Figure 22 : Grand arbres de l'aire d'étude rapprochée favorable à l'Ecureuil roux, T. POBLET © EODD, 2023

En synthèse, aucune espèce de mammifères terrestres n'a été contactée lors de la prospection, mais le Hérisson d'Europe, protégé et cité dans la bibliographie, peut réaliser son cycle de vie dans les espaces verts de l'aire d'étude immédiate et rapprochée. La forte circulation routière du site limite cependant fortement sa capacité à accueillir l'espèce. La présence de grands arbres peut également être favorable à l'Ecureuil roux, également protégé et cité dans un rayon de 3 km autour du site.

Une contrainte réglementaire est ainsi associée aux mammifères terrestres.

3.4.7. Chiroptères

3.4.7.1. Analyse bibliographique

Aucune espèce de chiroptères n'a été recensée dans les bases de données bibliographiques sur un rayon de 3 km autour du site. Ceci n'indique pas leur absence, mais le manque d'informations et d'étude concernant ce groupe taxonomique. Sur une plus large échelle (commune de Strasbourg), trois espèces sont mentionnées entre 2018 et 2023, la Noctule commune, la Pipistrelle commune et la Pipistrelle pygmée. Ces trois espèces peuvent potentiellement se retrouver en gîte de transit en façade des bâtiments, ainsi que dans les potentielles anfractuosités des arbres. Ces espèces peuvent également chasser dans les espaces ouverts du site (prairies de l'aire d'étude rapprochée et autour des arbres).

Tableau 15 : Espèces de chauve-souris protégées recensées dans la bibliographie communale

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Date de la dernière observation	Source	Potentialité sur site
Nyctalus noctula (Schreber, 1774)	Noctule commune	II	IV	VU	NT	2020	LPO	**Chasse/transit**
Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)	Pipistrelle commune	II	IV	NT	LC	2020	LPO	**Chasse/transit**
Pipistrellus pygmaeus (Leach, 1825)	Pipistrelle pygmée	II	IV	LC	LC	2023	LPO	**Chasse/transit**

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 15 septembre 2012 _ II : Article 2 :** Espèces et habitats d'espèces protégés _ **III : Article 3 :** Espèces protégées_ **V : Article 4 :** Prélèvements réglementés
DHFF : Directive Habitats Faune Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC_ **IV : Annexe 4** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe 5 :** Espèces dont le prélèvement et l'exploitation font l'objet de mesures de gestion
LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2017, ALS : ex-région Alsace _ 2014)
CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

3.4.7.2. Résultats des inventaires naturalistes

Lors des visites de site, une recherche visuelle des gîtes potentiels a été effectuée au sein des bâtiments ou des arbres. Aucun enregistrement acoustique n'a été réalisé.

Les arbres présents sur le parking et autour de l'actuel bâtiment ne présentent pas d'enjeu majeur pour le gîte des chiroptères. Cependant, quelques-uns présentent un certain intérêt pour les chauves-souris par la présence de blessures et de branche cassées qui pourraient offrir des gîtes temporaires pour des individus. Seuls quelques arbres dans l'aire d'étude rapprochée, dans les espaces verts à l'est du parking et au sud du magasin, présentent des ports importants avec quelques fissures, éventuellement favorables au gîte de quelques individus isolés ou bien en transit.

Les façades du bâtiment IKEA, faites de taules, ne présentent pas d'aspérités marquées pouvant occasionnellement accueillir des chauves-souris.



Figure 23 : Arbres sur le parking ne présentant aucun intérêt pour le gîte des chiroptères, T. POBLET © EODD, 2023



Figure 24 : Arbres avec quelques blessures et fissures potentiellement favorables aux chauves-souris, C.GIRONDE © EODD, 2023



Figure 25 : Façades du bâtiment sans aspérités notables, T. POBLET © EODD, 2023

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

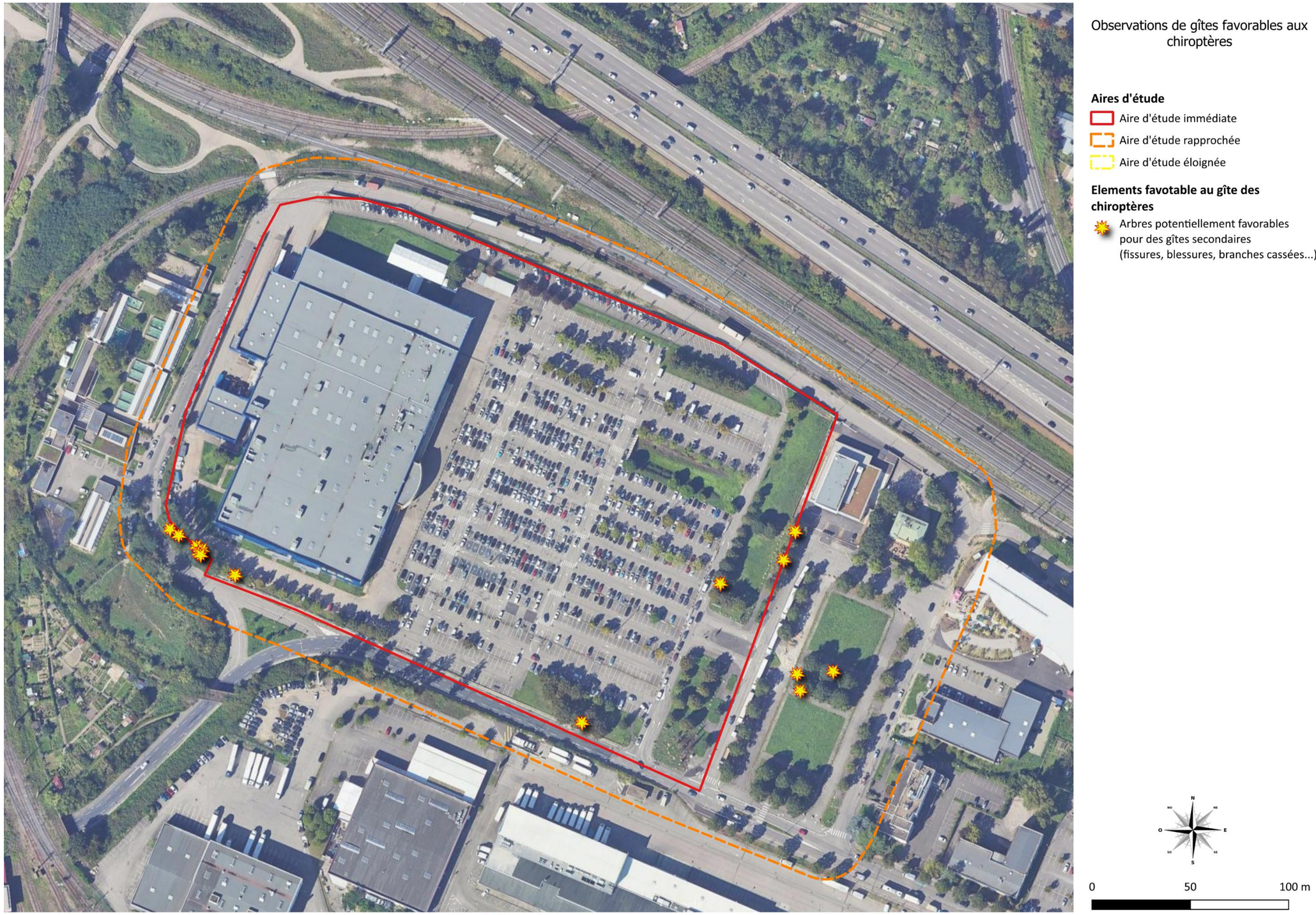


Figure 26 : Localisation des observations d'arbres potentiellement favorables pour les chiroptères

3.4.8. Entomofaune

3.4.8.1. Analyse bibliographique

- **Lépidoptères :** 49 espèces de rhopalocères sont recensées dans la bibliographie communale. Une de ces espèces est protégée (Le cuivré des Marais) et cinq autres sont patrimoniales (le Flambé ou encore l'Hespérie des Potentilles.) Aucune de ces espèces n'est potentielle sur le site du fait de la forte artificialisation des milieux et de la gestion non raisonnée des quelques espaces verts. Les habitats de prédilection de ces espèces ne se retrouvent pas sur l'aire d'étude rapprochée.
- **Odonates :** 36 espèces d'odonates sont recensées dans la bibliographie. Deux espèces protégées (Agrion de mercure et Leucorrhine à large queue) et cinq autres espèces patrimoniales sont identifiées parmi elles. Aucune d'entre elles ne sont susceptibles d'être présentes au vu de l'absence de point d'eau sur et à proximité de l'aire d'étude. De plus, les espaces de chasse potentielles pour ces espèces sont limités sur le site.
- **Orthoptères :** 26 espèces d'orthoptères sont recensées dans la bibliographie. Ces espèces ne sont pas protégées ou menacées.
- **Mantoptères :** une espèce, la Mante-religieuse, a été recensée. Il s'agit d'une espèce non protégée et non menacée.

Tableau 16 : Insectes patrimoniaux recensées dans la bibliographie

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Date de la dernière observation	Source	Potentialité sur site
Pyrgus armoricanus (Oberthür, 1910)	Hespérie des Potentilles	/	/	LC	VU	2020	INPN	**nulle**
Nymphalis polychloros (Linnaeus, 1758)	Grande Tortue	/	/	LC	NT	2020	INPN	**nulle**
Nymphalis antiopa (Linnaeus, 1758)	Morio	/	/	LC	VU	2018	INPN	**nulle**
Lycaena dispar (Haworth, 1802)	Cuivré des marais	II	II + IV	LC	NT	2020	INPN	**nulle**
Lysandra bellargus (Rottemburg, 1775)	Azuré bleu-céleste	/	/	LC	NT	2020	INPN	**nulle**
Coenagrion mercuriale (Charpentier, 1840)	Agrion de Mercure	III	II	NT	LC	2018	INPN	**nulle**
Coenagrion pulchellum (Vander Linden, 1825)	Agrion joli	/	/	LC	VU	2019	INPN	**nulle**
Stylurus flavipes (Charpentier, 1825)	Gomphe à pattes jaunes	II	IV	LC	LC	2018	INPN	**nulle**
Sympetrum meridionale (Selys, 1841)	Sympétrum méridional	/	/	LC	LC	2018	INPN	**nulle**
Sympetrum vulgatum (Linnaeus, 1758)	Sympétrum vulgaire	/	/	LC	NT	2020	INPN	**nulle**
Leucorrhinia caudalis (Charpentier, 1840)	Leucorrhine à large queue	II	IV	LC	LC	2018	INPN	**nulle**

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 23 avril 2007** _ **II :** Article 2 : Individus et habitats protégés _ **III :** Article 3 : Individus protégés

DHFF : Directive Habitats Faune Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC_ **IV : Annexe 4** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe 5 :** Espèces dont le prélèvement et l'exploitation font l'objet de mesures de gestion

LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2012, ALS : ex-région Alsace _ 2014)

CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

3.4.8.2. Résultats des inventaires naturalistes

- **Lépidoptères :** deux espèces ont été contactées lors des inventaires naturalistes. Ces espèces sont communes et non protégées. Elles sont présentées dans le tableau suivant.

Tableau 17 : Bio-évaluation des rhopalocères observés au sein des aires d'étude

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR FR	LR Alsace	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Pieris rapae (Linnaeus, 1758)	Piéride de la Rave	/	/	LC	LC	Cycle de vie	Faible
Pieris napi (Linnaeus, 1758)	Piéride du Navet	/	/	LC	LC	Cycle de vie	Faible

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 23 avril 2007** _ **II :** Article 2 : Individus et habitats protégés _ **III :** Article 3 : Individus protégés

DHFF : Directive Habitats Faune Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC_ **IV : Annexe 4** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe 5 :** Espèces dont le prélèvement et l'exploitation font l'objet de mesures de gestion

LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2012, ALS : ex-région Alsace _ 2014)

CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

- **Orthoptères :** deux espèces d'orthoptères ont été contactées lors de l'inventaires naturaliste. Elles sont très communes et non protégées.

Tableau 18 : Bio-évaluation des orthoptères observés au sein des aires d'étude

Nom scientifique	Nom vernaculaire	PN	DHFF	LR EUR	LR FR	Statut biologique sur site	Enjeu de conservation local
Gomphocerippus brunneus (Thunberg, 1815)	Criquet duettiste	/	/	LC	4	Cycle de vie	Faible
Gomphocerippus biguttulus (Linnaeus, 1758)	Criquet mélodieux	/	/	LC	4	Cycle de vie	Faible

PN FR : Protection nationale : **Arrêté du 23 avril 2007** _ **II :** Article 2 : Individus et habitats protégés _ **III :** Article 3 : Individus protégés

DHFF : Directive Habitats Faune Flore 1992. **II : Annexe II** : Espèces nécessitant la désignation de ZSC_ **IV : Annexe 4** : Espèces strictement protégées _ **V : Annexe 5 :** Espèces dont le prélèvement et l'exploitation font l'objet de mesures de gestion

LR : Listes Rouges (FR : Française _ 2004, ALS : ex-région Alsace _ 2014)

CR : En danger critique d'extinction _ **EN :** En danger _ **VU :** Vulnérable _ **NT :** Quasi-menacée _ **LC :** Préoccupation mineure _ **DD :** Données insuffisantes _ **NA** : Non applicable _ **NE** : Non évaluée

En synthèse, deux espèces de rhopalocères et deux espèces d'orthoptères ont été contactées lors de l'inventaire naturaliste. Aucune n'est protégée ou menacée.

Aucune espèce patrimoniale de la bibliographie n'est attendue sur site du fait de la forte artificialisation du site

Aucune contrainte réglementaire n'est pressentie pour les insectes.

3.5. Synthèse du pré-diagnostic écologique et des enjeux

Tableau 19 : Synthèse des différentes prospections de terrain

Date de passages	Eléments de diagnostic
21/09/2023	Observations des enjeux globaux liés à la faune et potentialité de présence des espèces à enjeux : Avifaune, reptiles, mammifères, chauves-souris, amphibiens et insectes.
05/09/2023	Cartographie des habitats naturels, liste de la flore observée en fin d'été.
02/02/2024	Observation de l'avifaune hivernante, recherche des potentialités de gîtes pour les chiroptères.
24/04/2024	Mise à jour de la cartographie des habitats naturels avec les observations printanières. Liste des espèces végétales observées en période printanière.
03/05/2024	Observations de l'avifaune nicheuse : liste des espèces nicheuses protégées et à enjeux modéré. Recherche de potentialités pour les amphibiens, les reptiles et les insectes

De manière globale, par son caractère très anthropisé et artificiel, le site ne présente pas d'intérêt marqué pour la faune et la flore. La présence de quelques espaces verts et de zones arborées est cependant favorable à une faune adaptée aux espaces urbains. Certaines de ces espèces sont cependant strictement protégées, leur présence doit donc être prise en compte dans les projets d'aménagements afin de maintenir la capacité d'accueil du site.

Zonages du patrimoine naturel

Le site d'étude se trouve dans un contexte urbain. Aucun zonage du patrimoine naturel n'est présent dans l'aire d'étude éloignée (3km). **Aucune contrainte réglementaire n'été identifiée pour cette thématique.**

Trame écologique

L'aire d'étude étant située en milieu urbanisé et proche d'éléments fragmentant les continuités écologiques, elle n'est pas en lien avec des réservoirs de biodiversité ou corridors écologiques. **Aucune contrainte réglementaire n'été identifiée pour cette thématique.**

Habitats

Les habitats présents sur le site sont d'origine anthropique et très dégradés. Ils font l'objet d'un enjeu de conservation négligeable à faible. **Aucune contrainte réglementaire n'est associée aux habitats.**

Flore

Aucune espèces patrimoniale et/ou protégée engendrant des contraintes réglementaires n'a été identifiée.

7 espèces exotiques envahissantes ont été relevées. Pour ces espèces il sera nécessaire de mettre en place des **mesures pour éviter leur dispersion durant la phase travaux.** Pendant la phase exploitation, **il restera important de surveiller l'apparition d'espèces exotiques envahissantes afin d'empêcher leur développement.**

Aucune contrainte réglementaire n'est associée aux habitats.

Avifaune

16 espèces protégées sont jugées potentiellement nicheuses dans les arbres et arbustes ou sur les bâtiments de l'aire d'étude immédiate (espèces issues des observations sur site et/ou de la bibliographie). Parmi elles, cinq présentent un enjeu modéré en lien avec leur statut de conservation défavorable en France ou en région. **Une contrainte réglementaire est associée à l'avifaune.**

Amphibiens

Aucun amphibien n'a été observé et aucune espèce mentionnée dans la bibliographie n'est potentiellement présente sur l'aire d'étude. Les habitats de l'aire d'étude immédiate ne sont pas favorables à la phase aquatique des amphibiens et les points d'eau sont trop éloignés pour que les amphibiens viennent effectuer leur phase terrestre sur site. **Aucune contrainte réglementaire n'est pressentie pour les amphibiens.**

Reptiles

Seul le Lézard des murailles, une espèce protégée, a été observé sur site et constitue la seule potentialité de présence de reptiles au vu de l'anthropisation du site. **Une contrainte réglementaire est associée aux reptiles.**

Mammifères terrestres

Aucune espèce de mammifère terrestre n'a été observée sur le site. D'après la bibliographie, le Hérisson d'Europe peut être présent sur le site dans les pelouses et fourrés, bien que la circulation du site limite sa présence. L'Ecureuil roux peut également fréquenter les grands arbres à l'est du parking (aire d'étude rapprochée). **Une contrainte réglementaire est associée aux mammifères terrestres.**

Chiroptères

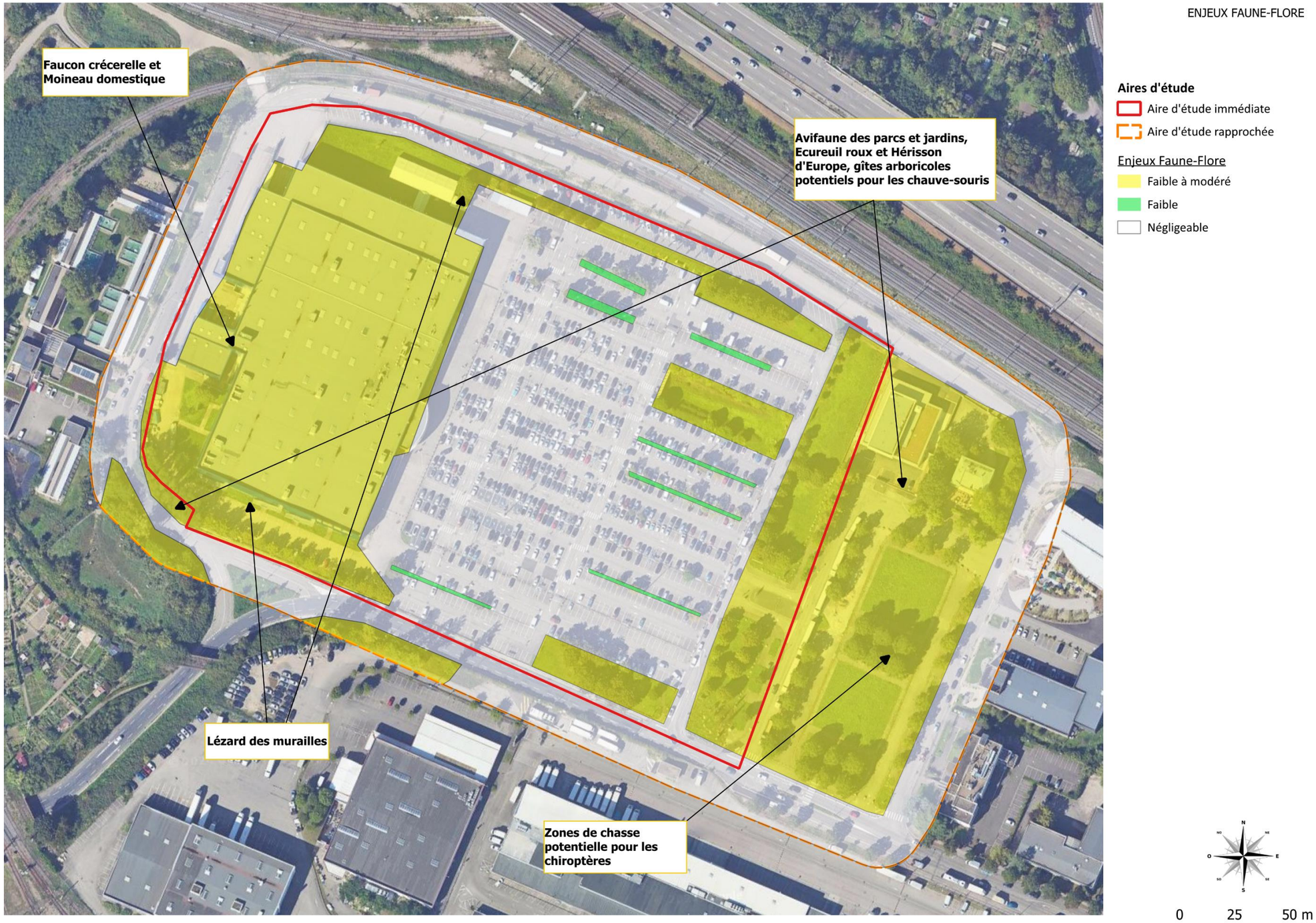
Certains arbres autour du parking présentent un intérêt potentiel pour le gîte secondaire des chiroptères ; des fissures pouvant accueillir des individus isolés ou bien en transit. Le bâtiment IKEA ne présente pas d'intérêt marqué pour le gîte des chiroptères. Les espaces ouverts enherbés peuvent être fréquentés par des individus en chasse. **Une contrainte réglementaire est associée aux chiroptères.**

Entomofaune

Seules des espèces communes et non protégées ont été inventoriées sur le site. Aucune espèce protégée n'est attendue. **Aucune contrainte réglementaire n'est pressentie pour les insectes.**

La carte en page suivante synthétise les enjeux écologiques de l'aire d'étude rapprochée. Les espaces verts de pleine terre représentent un enjeu « Faible à Modéré », car ils abritent un cortège avéré d'espèces protégées comme le Lézard des murailles et l'avifaune liée aux parcs et jardins. Ils représentent également un habitat potentiel pour l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe. Leur intérêt est relativisé par leur caractère anthropique (gestion jardinée des espaces verts). Les toits et façades du bâtiment IKEA peuvent être un support de nidification pour le Moineau domestique et le Faucon crécerelle. Les alignements d'arbres sur les parkings représentent un enjeu « Faible », tandis que les parkings et les routes sont quant à eux d'enjeux « Négligeable ».

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation



IKEA. Source : IGN Orthophotoplans ; EODD. Tous droits réservés © EODD 2023

Figure 27 : Synthèse des enjeux écologiques de l'aire d'étude rapprochée

4. Rédacteurs de l'étude

La réalisation du présent pré-diagnostic écologique a été pilotée par le bureau de conseil et d'ingénierie en environnement EODD Ingénieurs Conseils en 2023.

Tableau 20 : Auteurs du pré-diagnostic

Compétence	Société	Contacts	Coordonnées
Expertise Flore et Habitats	EODD ingénieurs conseils	Fanny CHENE Alice DEROUBAIX	Centre Léon Blum 171/173, rue Léon Blum 69100 VILLEURBANNE
Expertise Faune		Tomas POBLET Charlotte GIRONDE BRICE MARINIER	
Rédacteurs		Florine MAITRE Alice DEROUBAIX Fanny CHENE Tomas POBLET	
Supervision		Tomas POBLET	

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

ANNEXE 1 : Synthèse des législations applicables au projet

Règlementations

Réglementation européenne :

- Règlement d'exécution (UE) 2016/1141 de la Commission du 13 juillet 2016 adoptant une liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union conformément au règlement (UE) n° 1143/2014 du Parlement européen et du Conseil ;
- Règlement d'exécution (UE) N° 828/2011 de la Commission du 17 août 2011 suspendant l'introduction dans l'Union de spécimens de certaines espèces de faune et de flore sauvages ;
- Directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement ;
- Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages. Elle remplace la première Directive Oiseaux 79/409/CEE du 2 avril 1979 ;
- Règlement (CE) N° 338/97 du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce ;
- Directive 92/43/CEE du Conseil, du 21 mai 1992, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;
- Convention de Berne relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel en Europe du 19 septembre 1979.

Réglementation nationale :

- Arrêté du 8 janvier 2021 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Arrêté interministériel du 29 octobre 2009 relatif à la protection et à la commercialisation de certaines espèces d'oiseaux sur le territoire national ;
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des mollusques protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- Arrêté du 09 juillet 1999 fixant la liste des espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département ;
- Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire ;
- Arrêté du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national ;
- Arrêté ministériel du 26 juin 1987 fixant la liste des espèces de gibier dont la chasse est autorisée ;
- Arrêté du 21 juillet 1983, modifié par l'arrêté du 18 janvier 2000, relatif à la protection des écrevisses autochtones ;
- Arrêté modifié du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.

Réglementation régionale :

- Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire ;
- Arrêté du 28 juin 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Alsace complétant la liste nationale.

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Listes rouges

Liste rouge européenne :

- Liste rouge européenne des espèces menacées (UICN, 2021).

Listes rouges nationales :

- Liste rouge de la Flore vasculaire de France métropolitaine (UICN, 2019) ;
- Liste rouge des Mammifères de France métropolitaine (UICN, 2017) ;
- Liste rouge des Oiseaux nicheurs en France métropolitaine (UICN, 2016) ;
- Liste rouge des Odonates de France métropolitaine (UICN, 2016) ;
- Liste rouge des Reptiles et Amphibiens de France métropolitaine (UICN, 2015) ;
- Liste rouge des Papillons de jour de France métropolitaine (UICN, 2012) ;
- Liste rouge des Poissons d'eau douce de France métropolitaine (UICN, 2019) ;
- Liste rouge des crustacées d'eau douce de France métropolitaine (UICN, 2012) ;
- Liste rouge des mollusques continentaux de France métropolitaine (UICN, 2021).

Listes rouges régionales :

- Liste rouge des Oiseaux nicheurs ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Amphibiens ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Reptiles ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Mammifères ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Papillons ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Orthoptères ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Odonates ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Apidés ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Ecrevisses ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Mollusques ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Grands branchiopodes ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Poissons ex-région Alsace (2014) ;
- Liste rouge des Syrphes ex-région Alsace (2014).

EODD© – Confidentiel – Tous droits réservés – Reproduction interdite sans autorisation

Annexe D

Etude d’impact du projet d’extension d’IKEA Strasbourg

Analyse des impacts sur les déplacements

Enquêtes réalisées le 30 juin et 1er juillet 2023

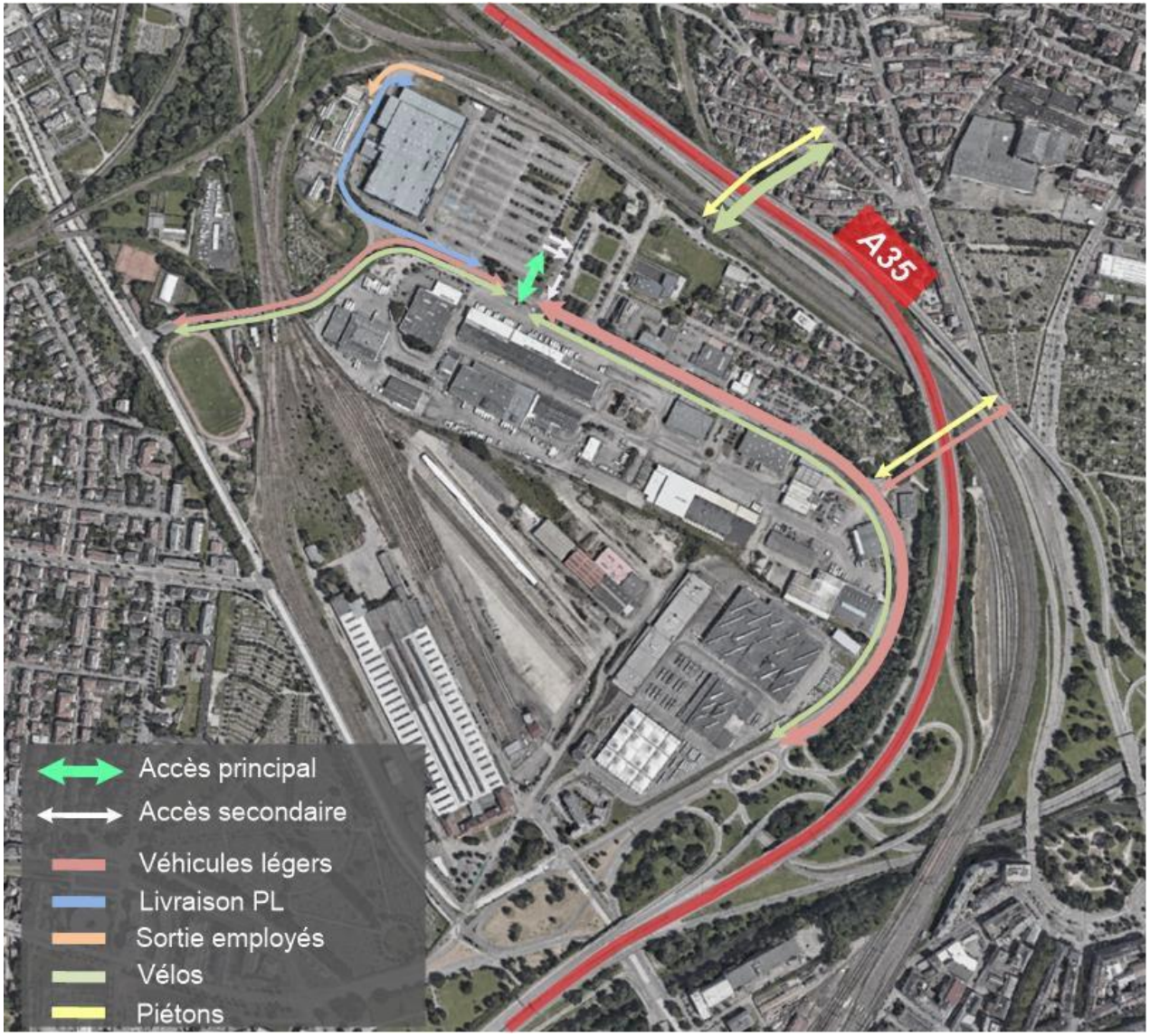
Sommaire

1. Environnement et accès au magasin
2. Accessibilité en transports en commun
3. Accessibilité modes actifs
4. Accessibilité routière
5. Etat prospectif et propositions

1.1 Environnement et accès

- Bonne accessibilité routière notamment du fait de la proximité de l'A35.

- De nombreuses coupures urbaines qui verrouillent le quartier (voies ferrées, autoroute, chemin de fer fret du MIN de Strasbourg) et rendent difficiles les déplacements des modes actifs.



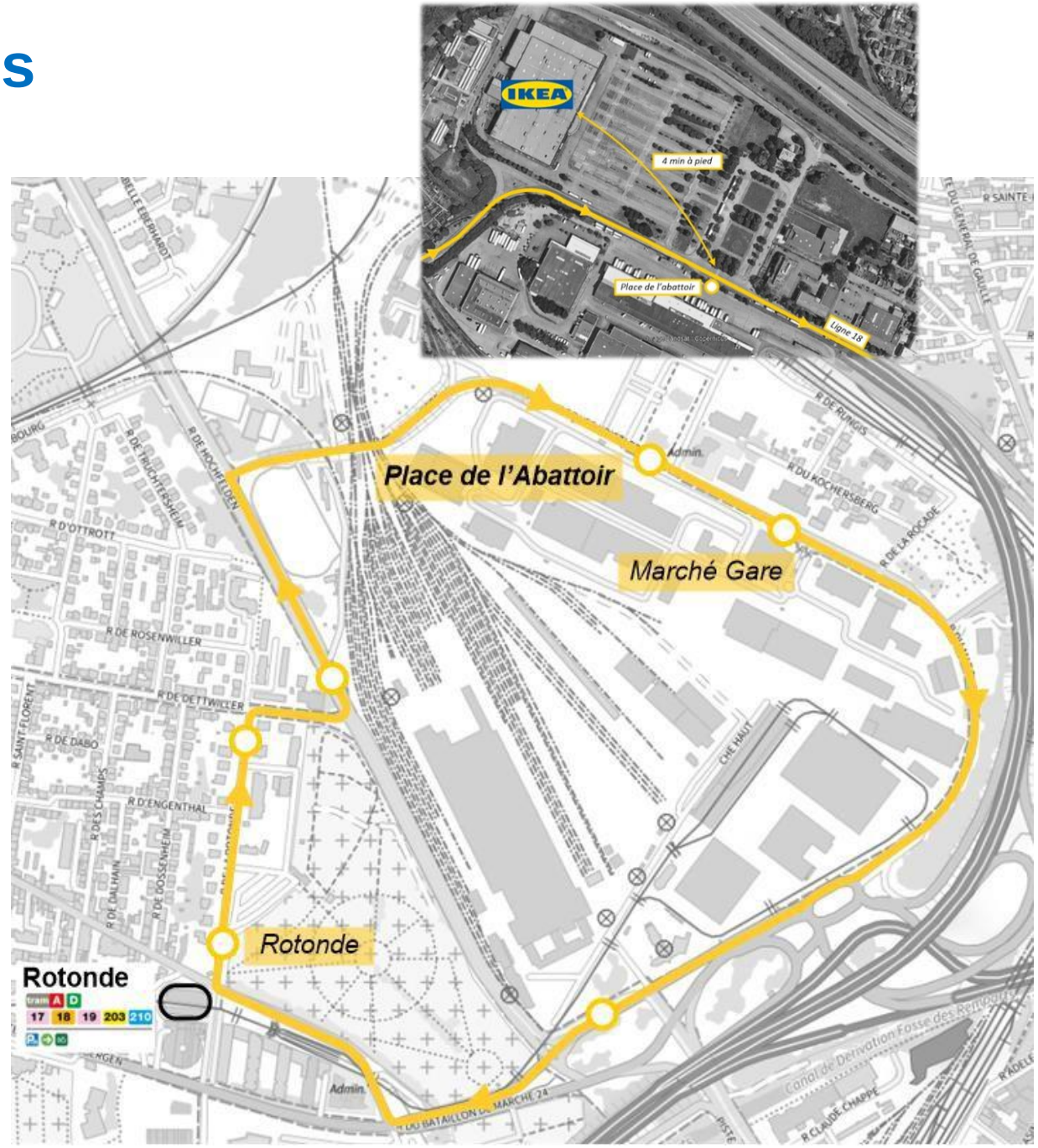
2. Accessibilité en transport en commun

2.1 Offre et usages actuels

- Le magasin IKEA est desservi par la **ligne 18** du réseau CTS avec une fréquence de 3 bus par heure.
- Elle se caractérise par **une desserte exclusivement locale du MIN** de Strasbourg avec un tracé circulation autour du marché et rabattement avec les tramways A et D à l'arrêt Rotonde.
- **L'arrêt Place de l'Abattoir se situe à 300 m de l'entrée principale** du magasin (4 min à pied). Il a été aménagé récemment et est accessible aux PMR.



Aménagement de l'arrêt Place de l'Abattoir

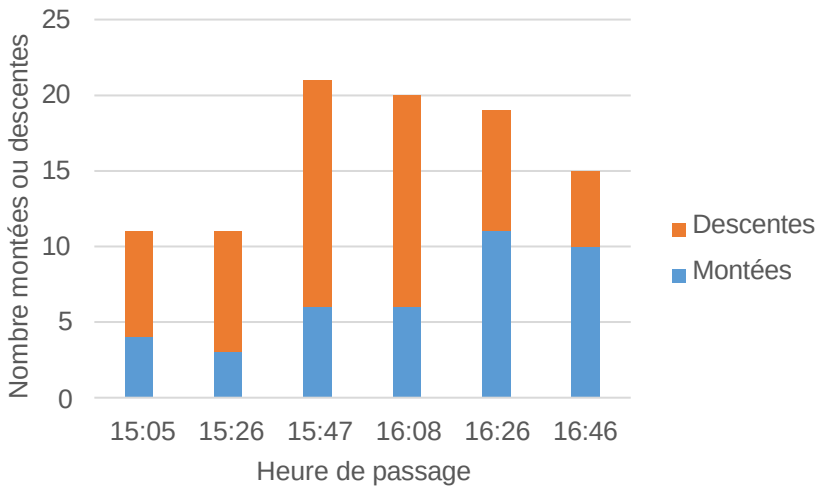


2.1 Offre et usages actuels

- L'exploitation de la ligne se fait à l'aide d'une navette (observée en juin) ou d'un car standard (observé en septembre).
- **Fréquentation relativement importante le samedi :** 7 montées et 10 descentes en moyenne par passage en période de pointe.
- **Retard notable** au regard de la durée de parcours totale théorique de la ligne (10 min) : Un retard moyen de 3 min observé dans les passages des bus sur les deux jours enquêtés en septembre.



Montées à l'arrêt Place de l'Abattoir (juin 2023)



Nombre de montées descentes le samedi 9 septembre 2023 entre 15h et 17h à l'arrêt « Place de l'Abattoir »

2.2 Projet d'extension du tramway jusqu'à Schiltigheim

- Prolongement du tramway C jusqu'à Schiltigheim et Bischheim (horizon 2027).
- Le **futur arrêt « Prévert » se situe à 1 km** de l'entrée du magasin soit 15 à 20 min à pied en empruntant le tunnel de Rungis et une 20 à 25 min en empruntant le chemin des deux ponts.
- L'attractivité du tramway pour la clientèle IKEA risque d'être modérée en raison des temps de parcours à pied.
- Toutefois, un jalonnement depuis l'arrêt « Prévert » jusqu'au magasin par le tunnel de Rungis permettrait d'orienter les clients vers le chemin le plus court.



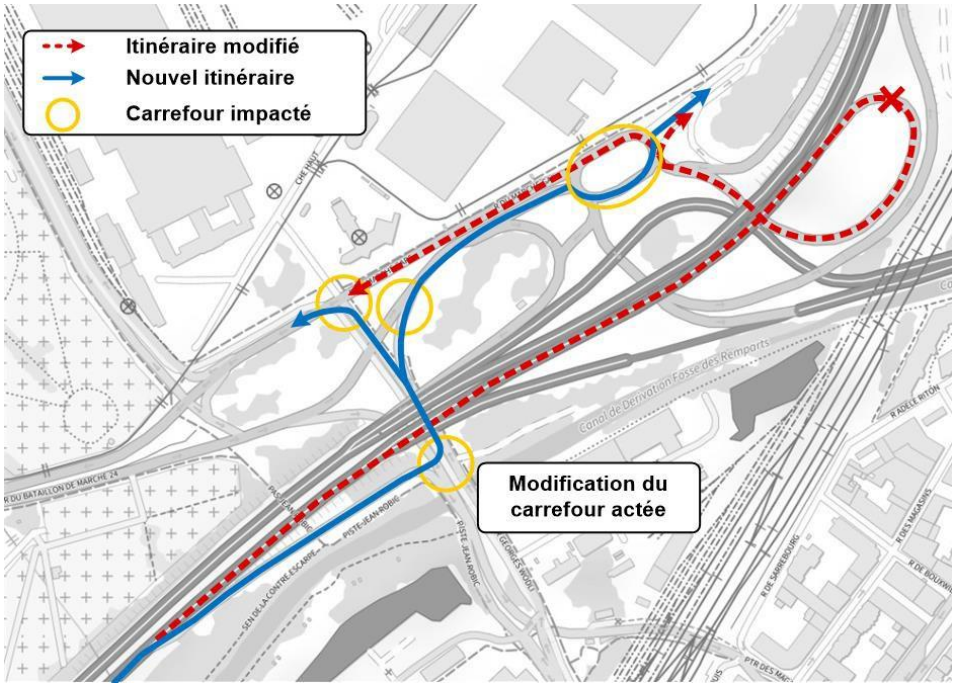
2.3 Projet d'extension du tramway jusqu'à Schiltigheim

- **Ce projet nécessite la suppression de la sortie Cronenbourg qui permet aujourd'hui un accès au magasin IKEA depuis l'autoroute A35.**

- Les véhicules impactés devront emprunter la sortie précédente ce qui accroîtra vraisemblablement les flux sur cette sortie, conduisant au **projet d'aménagement du carrefour** au niveau de la rue de la Gare aux Marchandises.

- D'autres carrefours du périmètre seront également impactés par le report de trafic induit par la fermeture de la bretelle.

- Ce nouvel aménagement dégradera fortement les conditions d'accessibilité au magasin IKEA notamment en raison d'une circulation d'ores et déjà dense sur la rue de la Gare aux Marchandises.

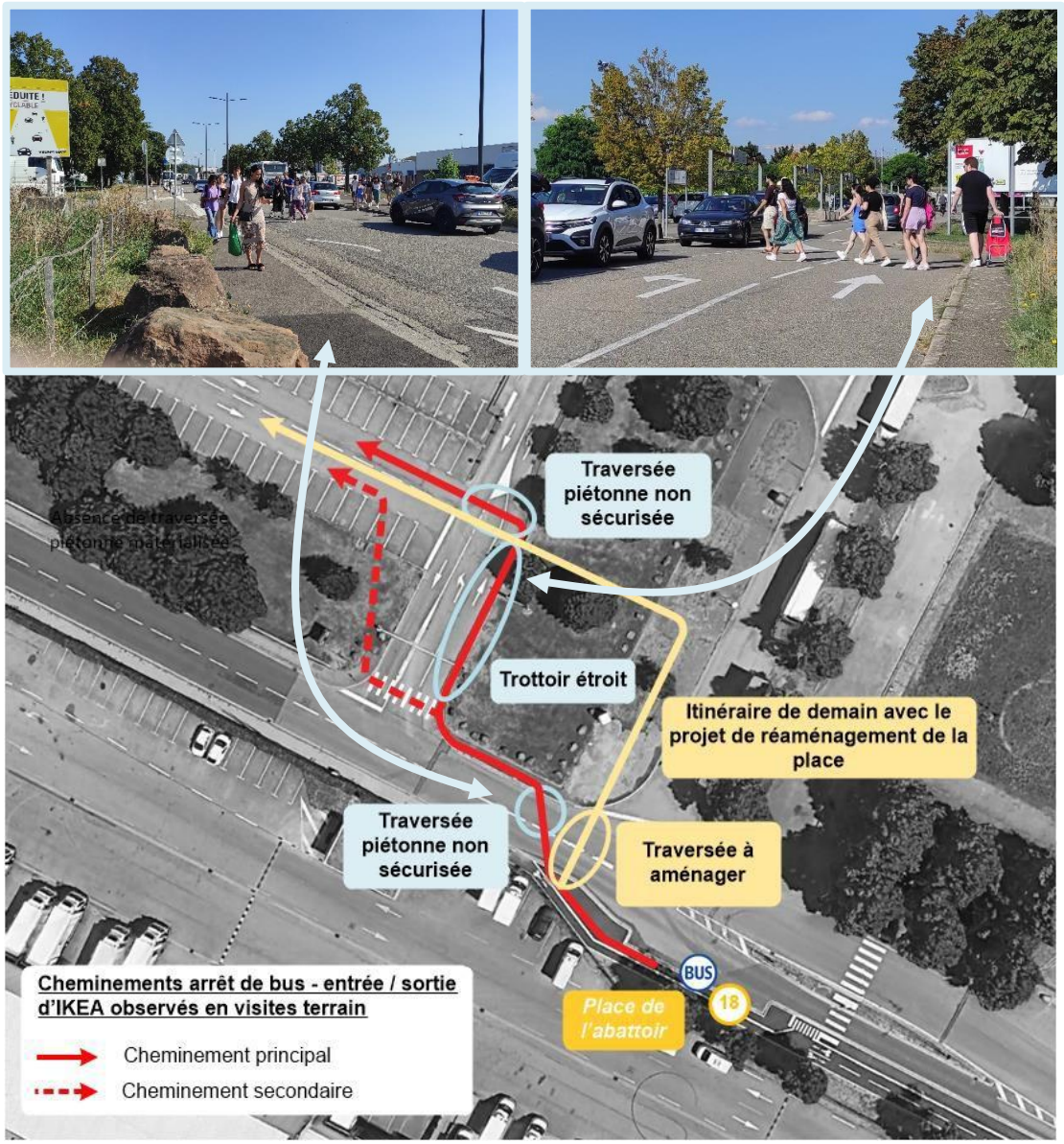


Impacts du projet d'extension du tramway sur le réseau routier

3. Accessibilité modes actifs

3.1 Circulation piétonne aux abords d'IKEA

- **Les cheminements piétons jusqu'à l'entrée du magasin ne sont ni optimisés ni sécurisés.**
  - Rue du Marché Gare, les traversées piétonnes au niveau de l'arrêt de bus sont mal positionnées et peu empruntées par les usagers de la ligne 18.
  - Le Tunnel de Rungis constitue également un nouveau point de liaison entre le futur tramway et le magasin. Toutefois, on regrette l'absence de continuité piétonne entre l'entrée du tunnel et la Place de l'Abattoir.
  - Rue de la Villette, les vitesses élevées des automobilistes génèrent un sentiment d'insécurité pour les piétons.



Opportunité : aménagement d'une liaison piétonne magistrale entre le quartier de Cronenbourg et le centre-ville de Schiltigheim identifiée dans le plan d'actions pour les mobilités actives de la Métropole.

3.2 Circulation piétonne aux abords d'IKEA

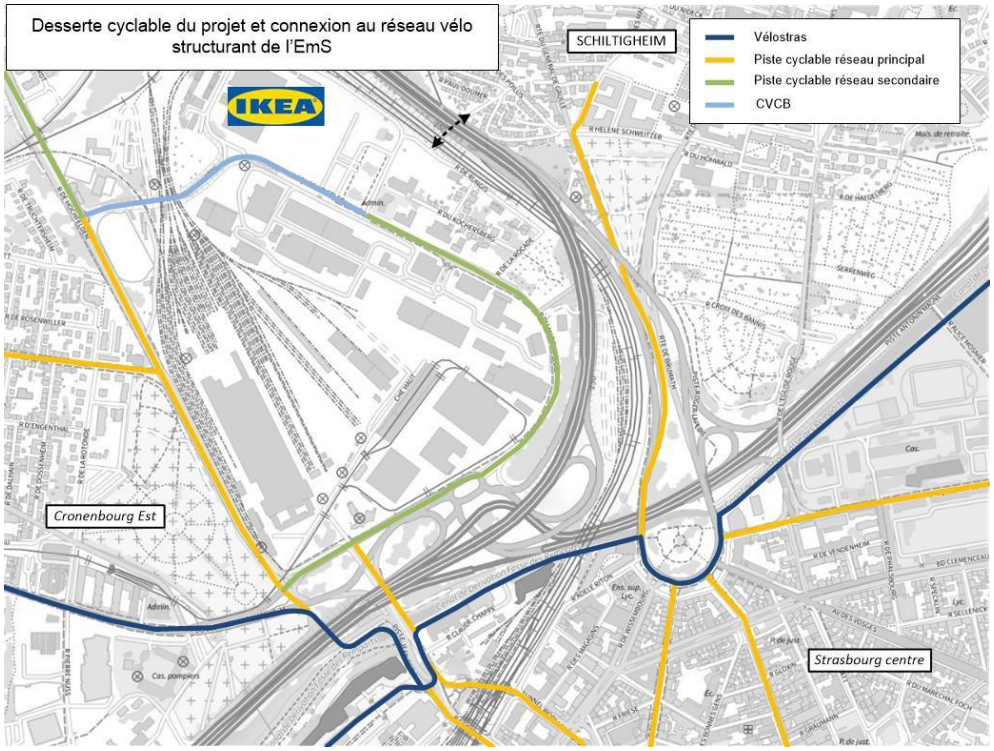






3.4 Aménagements cyclables aux abords d'IKEA

- Un **bon maillage cyclable autour d' IKEA** avec des connexions rapides au réseau structurant de l'EmS.
- Rue du Marché Gare, une piste cyclable bidirectionnelle bien aménagée mais **une continuité entre les aménagements cyclables à revoir au niveau de l'arrêt de bus et la connexion entre la chaussée à voie centrale banalisée (CVCB) / piste cyclable.**
- On note l'absence de continuité cyclable entre l'entrée du Tunnel de Rungis et la Place de l'Abattoir alors qu'il constitue un des principaux accès cyclistes au magasin.
- **Rue de la Villette, une CVCB ni adaptée au profil géométrique de la voirie ni au trafic routier.**
- L'implantation d'une piste cyclable directionnelle peut être étudiée mais nécessite la **mise à sens unique de la Rue de la Villette ou l'élargissement de la voirie.**





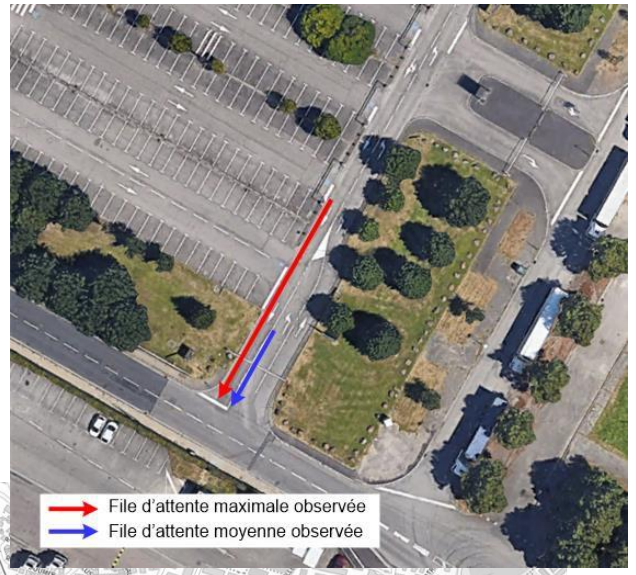


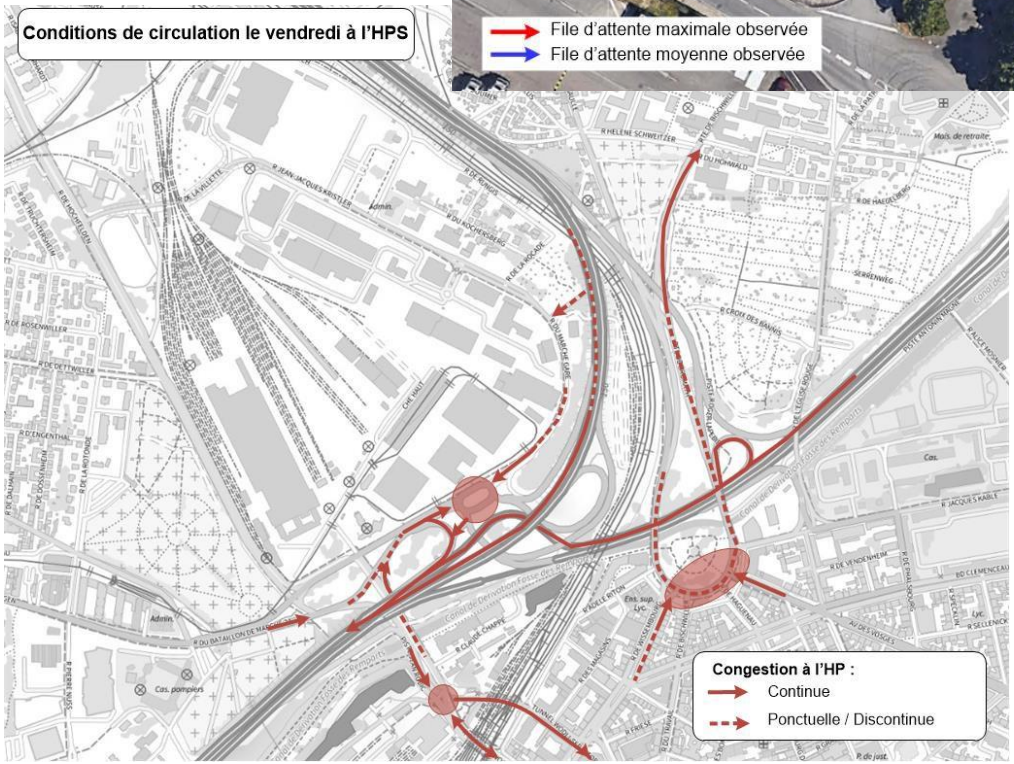
Discontinuité des aménagements cyclables Rue du Marché Gare

4. Accessibilité routière

4.1 Conditions de circulation aux abords d'IKEA Strasbourg

- **Conditions de circulation satisfaisantes aux heures de pointe du vendredi et samedi** aux abords du magasin IKEA.
- La circulation est fluide Rue du Marché Gare et Rue Jean-Jacques Kristler.
- **Le samedi, en hyperpointe, la sortie du parking d'IKEA présente un fonctionnement chargé avec des remontées de files atteignant une quarantaine de mètres (entre 6 à 7 véhicules).**
- A plus large échelle, des ralentissements et remontées de files peuvent être observés, principalement à l'heure de pointe du soir le vendredi sur le carrefour d'accès à l'A35 porte de Cronenbourg notamment sur Rue de la Gare aux Marchandises en direction de l'A35 Sud.



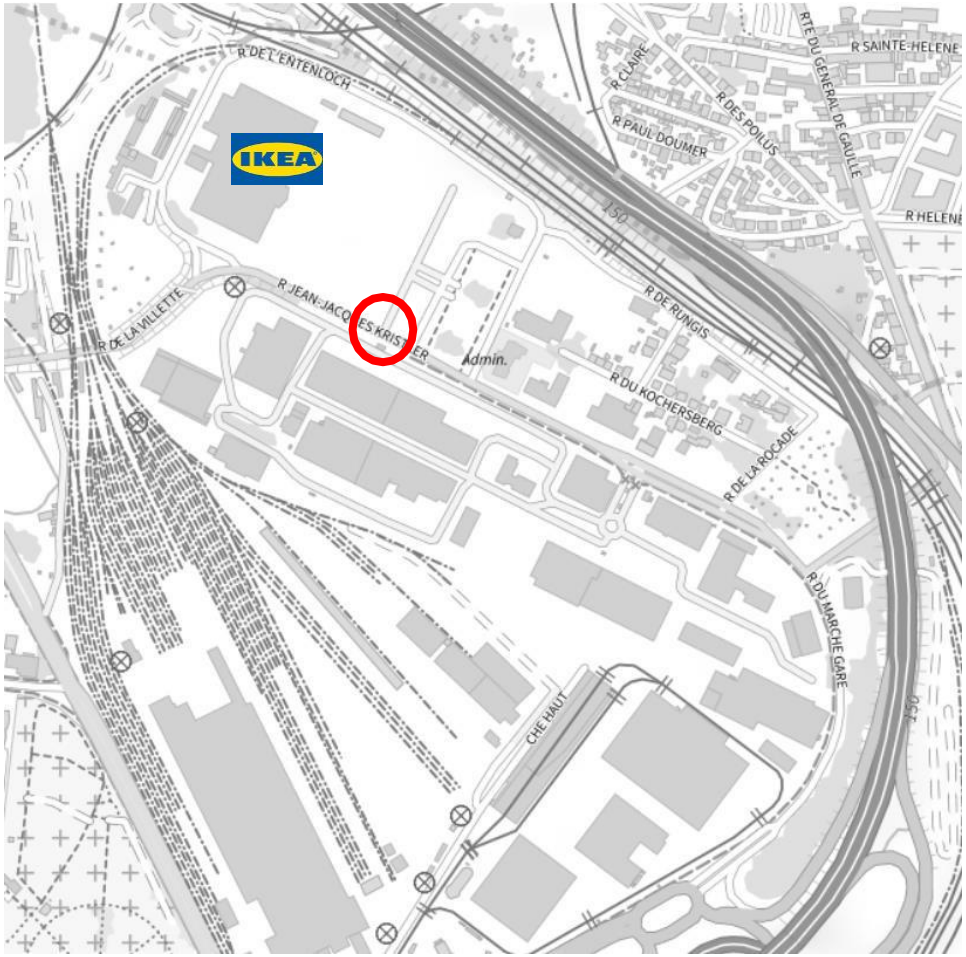


4.2 Usages et dysfonctionnements observés



Shunt des véhicules en attente en sortie en utilisant la voie d’entrée

En période d’hyperpointe, certains véhicules sortant du parking coupent la file d’attente en circulant en contre-sens sur la voie de tourne-à-gauche d’entrée du parking.



Localisation du shunt

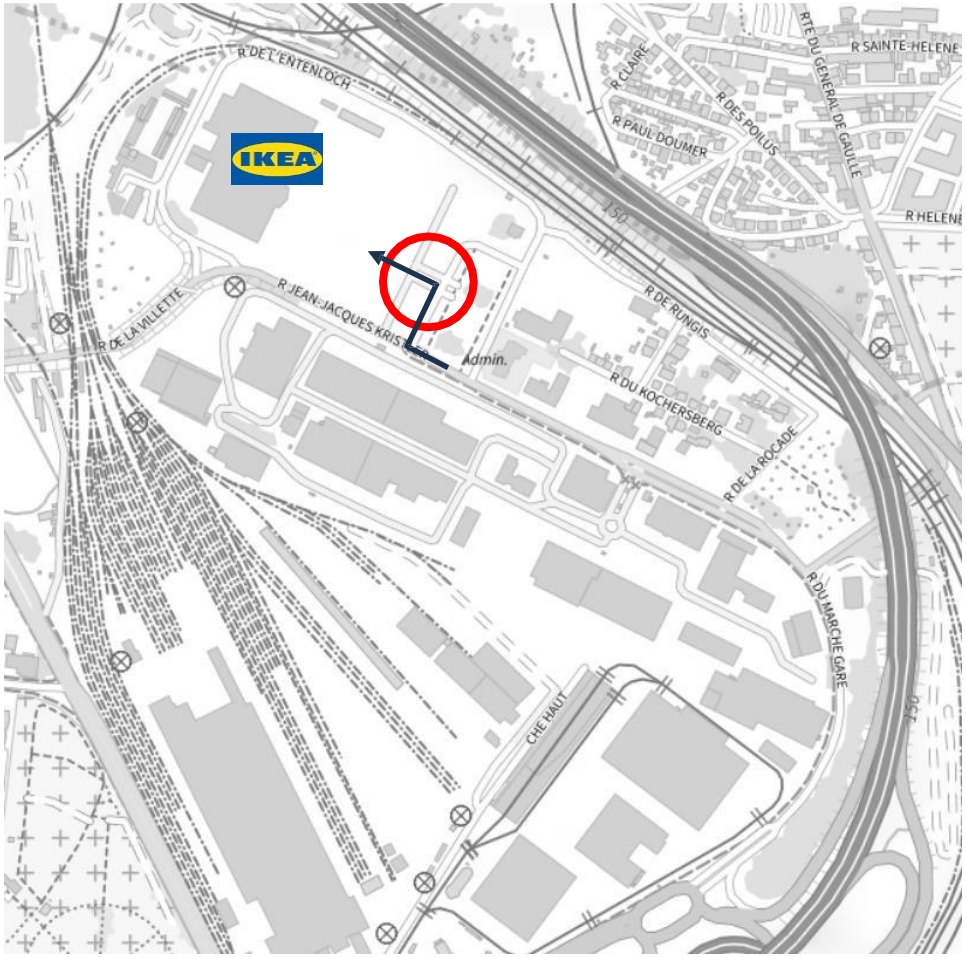
4.2 Usages et dysfonctionnements observés



Shunt de l’entrée principale par la Place de l’Abattoir

La pratique du shunt Place de l’Abattoir représente 3% des entrées d’IKEA en période de pointe (entre 9 et 19 véhicules sur 2h).

Un nombre équivalent de véhicules entrent et sortent par la sortie secondaire IKEA le samedi.



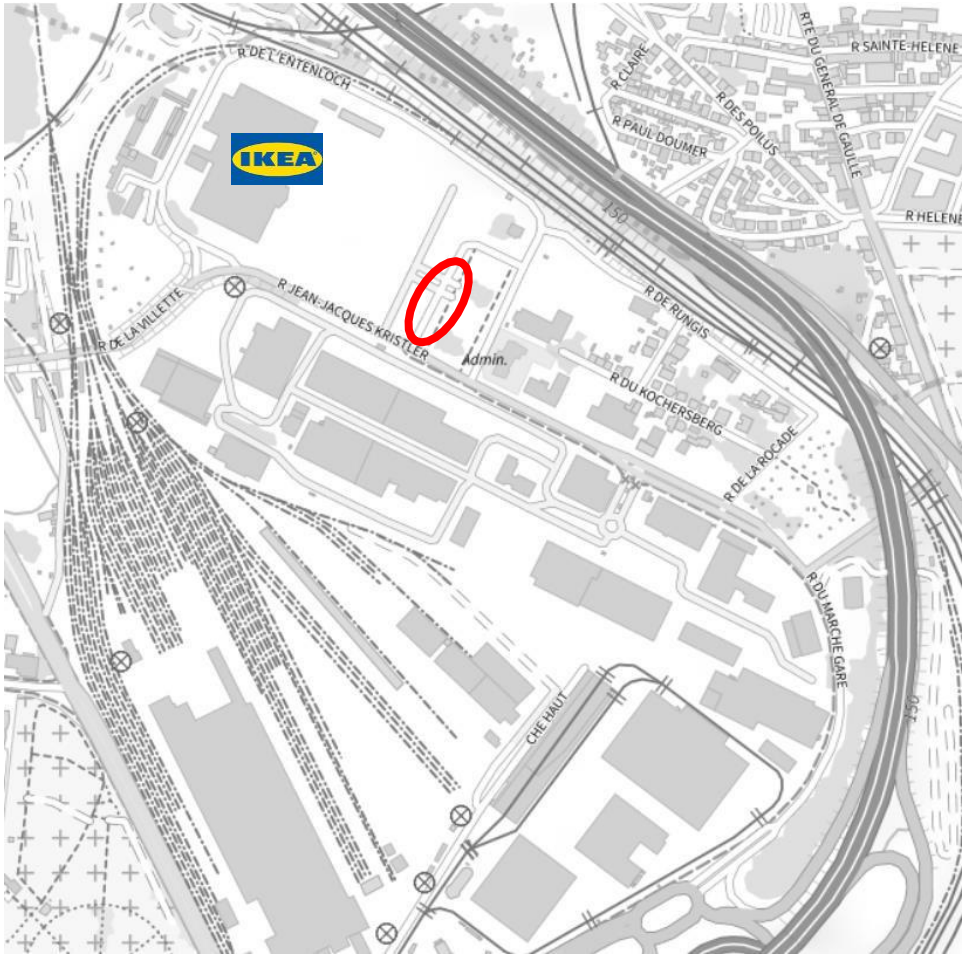
Localisation du shunt

4.2 Usages et dysfonctionnements observés



Stationnement de poids lourds Place de l’Abattoir

Le stationnement de poids lourds Place de l’Abattoir altère la circulation piétonne de part et d’autre de la place et masque la circulation des cyclistes sur la bande cyclable Rue du Marché Gare.



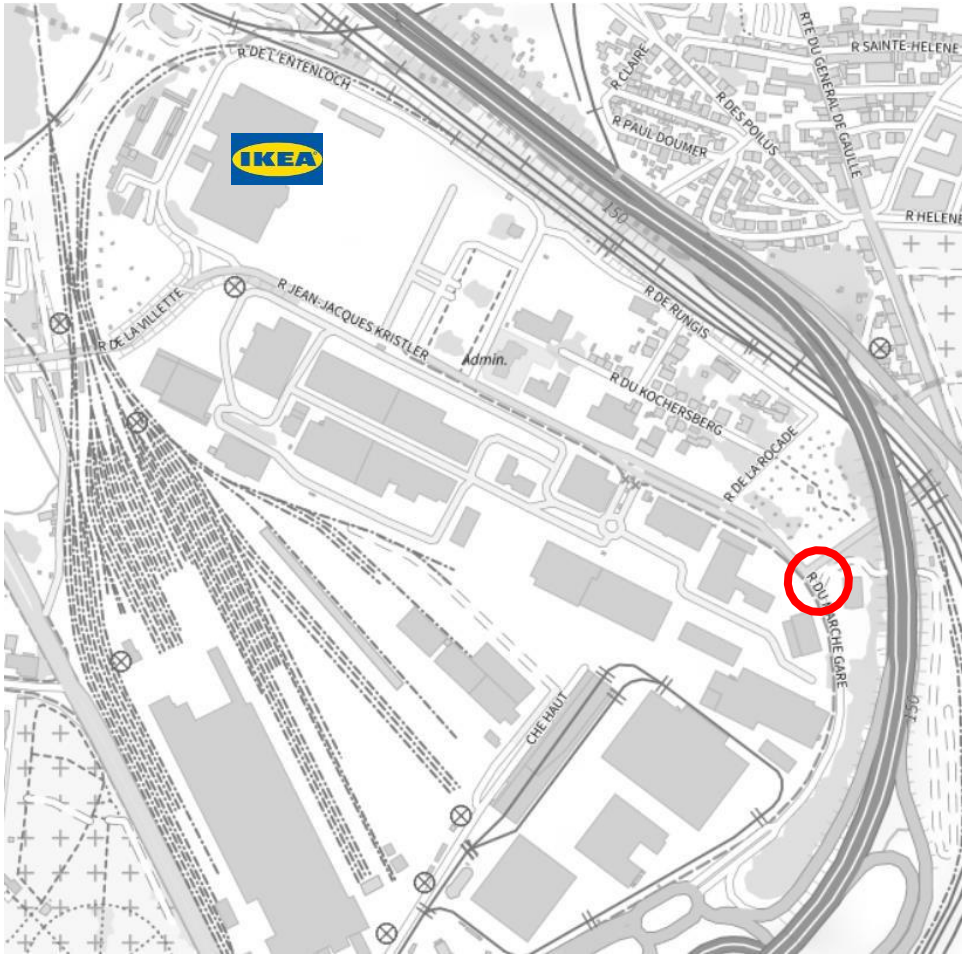
Localisation du point dur

4.2 Usages et dysfonctionnements observés



Croisement à l’indonésienne sur le carrefour Rue du Marché Gare et Chemin des deux ponts

Lorsque deux véhicules face à face tournent à gauche simultanément, les véhicules ont tendance à se croiser à l’indonésienne (par devant) sur le carrefour ce qui masque la visibilité sur les autres files et augmente le risque d’accidents.



Localisation du point dur

4.2 Usages et dysfonctionnements observés

<u>Circulation Rue de la Villette et cohabitation avec la chaussée à voie centrale banalisée</u>

La circulation Rue de la Villette nécessite une vigilance particulière en raison de la présence de la CVCB (chaussée à voie centrale banalisée)..

Les courbures de la voirie notamment sous le franchissement des voies ferrées et au niveau de l'intersection avec la Rue Jean-Jacques Kristler **ne permettent pas de garantir une bonne co-visibilité nécessaire à ce type d'aménagement.**

Bien que limitée à 30 km/h, les véhicules circulent à allure élevée Rue de la Villette.

Lors des visites terrains, la signalisation verticale (panneau de communication sur la CVCB, de limitation de vitesse…) était masquée par la végétation.



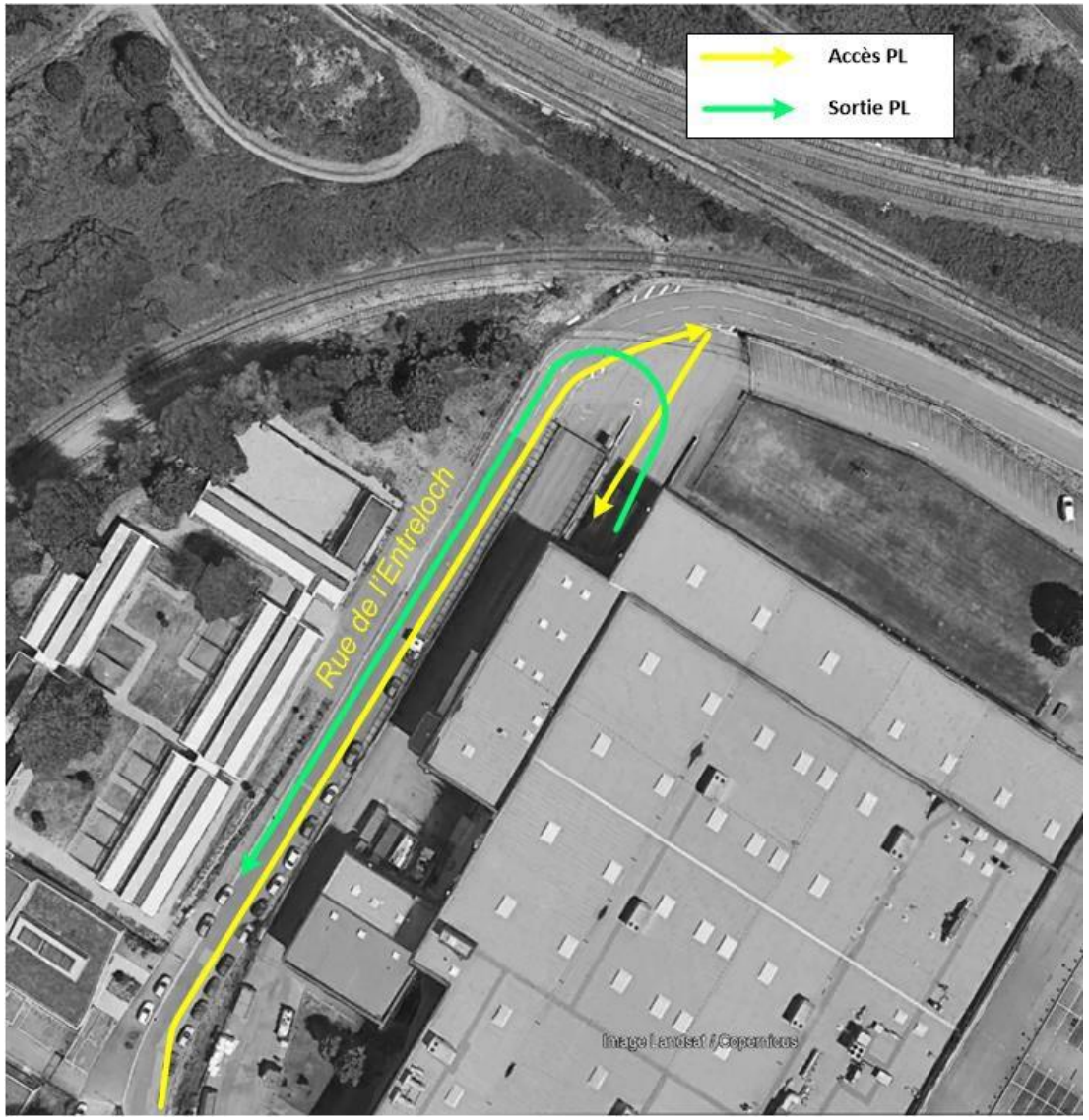
Chaussée à voie centrale banalisée Rue de la Villette



Visibilité restreinte sous le franchissement des voies ferrées

4.3 Circulation des poids lourds

- Accès des poids lourds à l'entrepôt logistique depuis la Rue de l'Entreloch.
- **Conservation de cet itinéraire poids lourds en situation projet.**
- **La giratoire des poids lourds se fait intégralement sur le foncier IKEA.**
- A l'heure actuelle, la circulation des PL se situe autour 4 poids-lourds entre 5h et 10h et 2 poids-lourds (PL) entre 17h et 20h. Les VUL (véhicules utilitaires légers) se compte au nombre de 8 à 10 entre 8h et 16h.
- Le projet prévoit la création de 5 quais logistiques supplémentaires en plus des 4 quais actuels. On peut attendre une circulation de 24 PL / jour dont 12 VUL.



Itinéraire d'accès des poids lourds aux quais logistiques

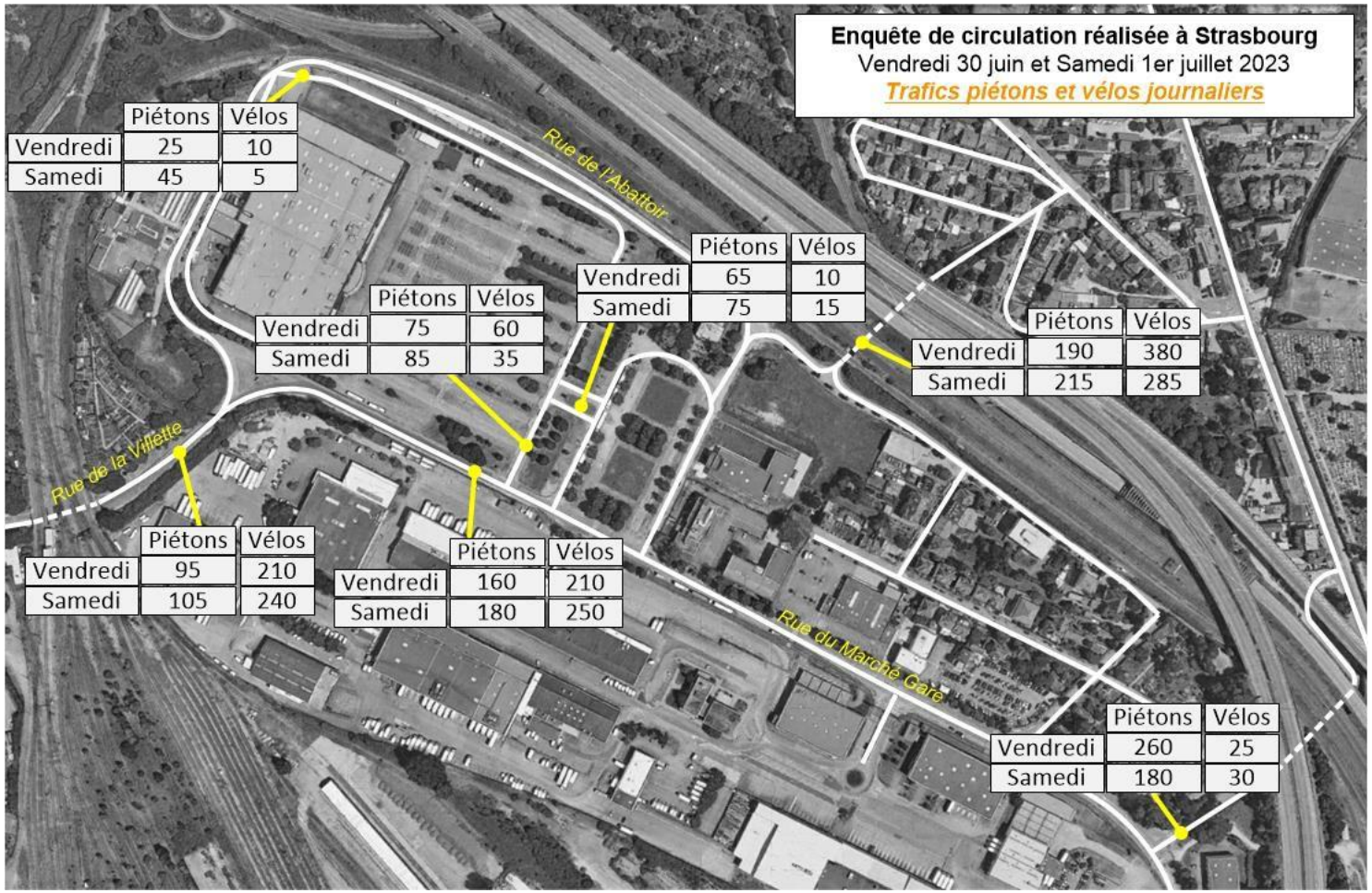
4.4 Flux actuels

Trafics journaliers piétons

Aux abords d'IKEA :

- Un trafic vélo assez modéré. L'essentiel du trafic vélo transite Rue de la Villette ainsi que par le Tunnel de Rungis qui constitue le premier accès vélo au site d'IKEA.

- La présence de piétons aux abords du site est très restreinte du fait du caractère enclavé et routier du site. A titre d'exemple, la Rue de la Villette est fréquentée par une centaine de piétons par jour.

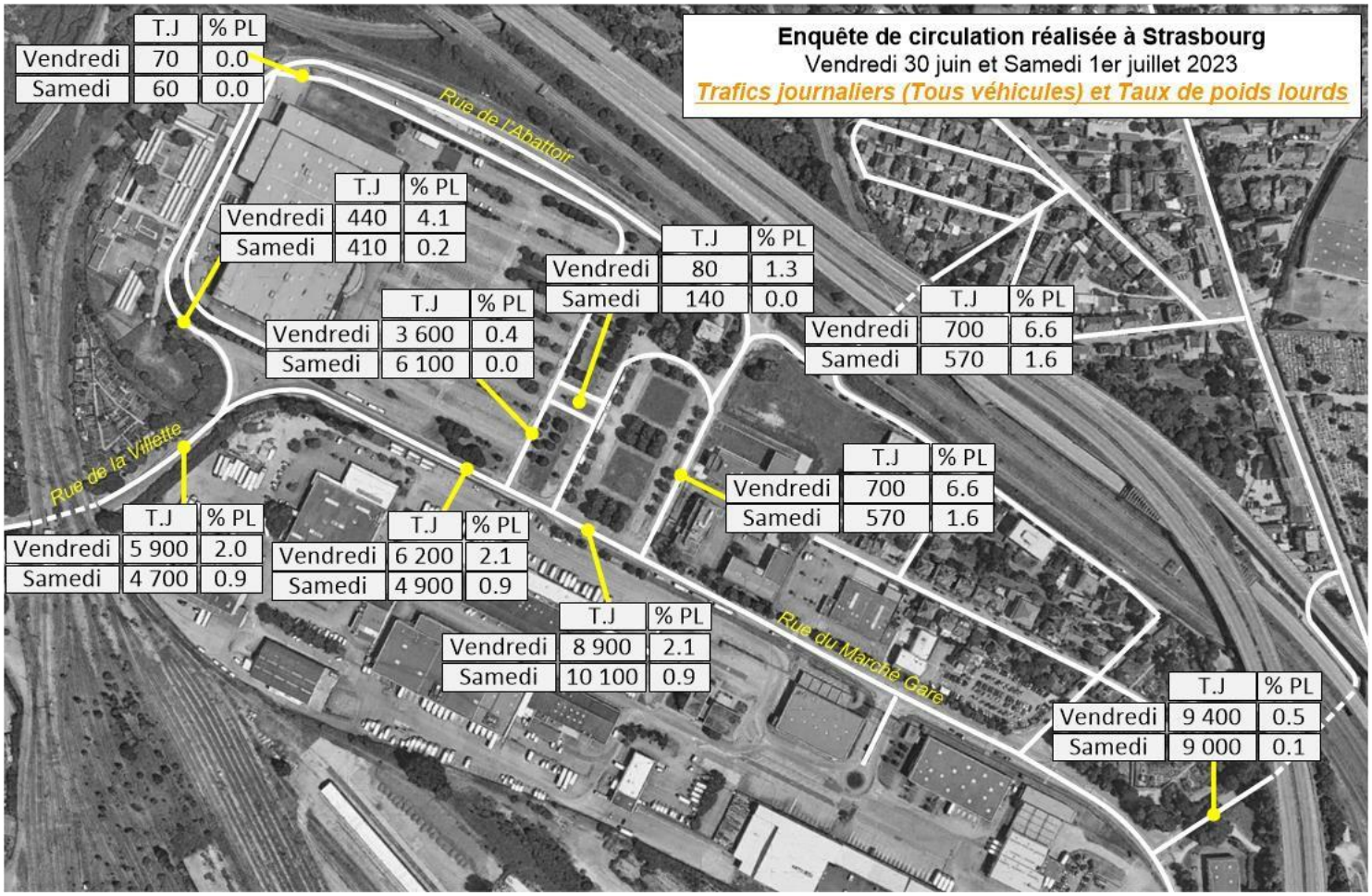


4.4 Flux actuels

Trafics journaliers tous véhicules

Aux abords d'IKEA :

- La Rue du Marché Gare, accès principal depuis l'autoroute, constitue la première voie d'accès à IKEA avec 10 100 véhicules / jour le samedi.
- Le trafic le vendredi y est par ailleurs relativement équivalent ce qui présume qu'il n'a pas uniquement vocation à accueillir le trafic IKEA.
- Le Chemin des 2 Pont est également un des principaux axes empruntés avec près de 10 400 véhicules / jour. En effet, il permet de rejoindre facilement l'A35 depuis la RD263 à Schiltigheim en empruntant la Rue du Marché Gare.

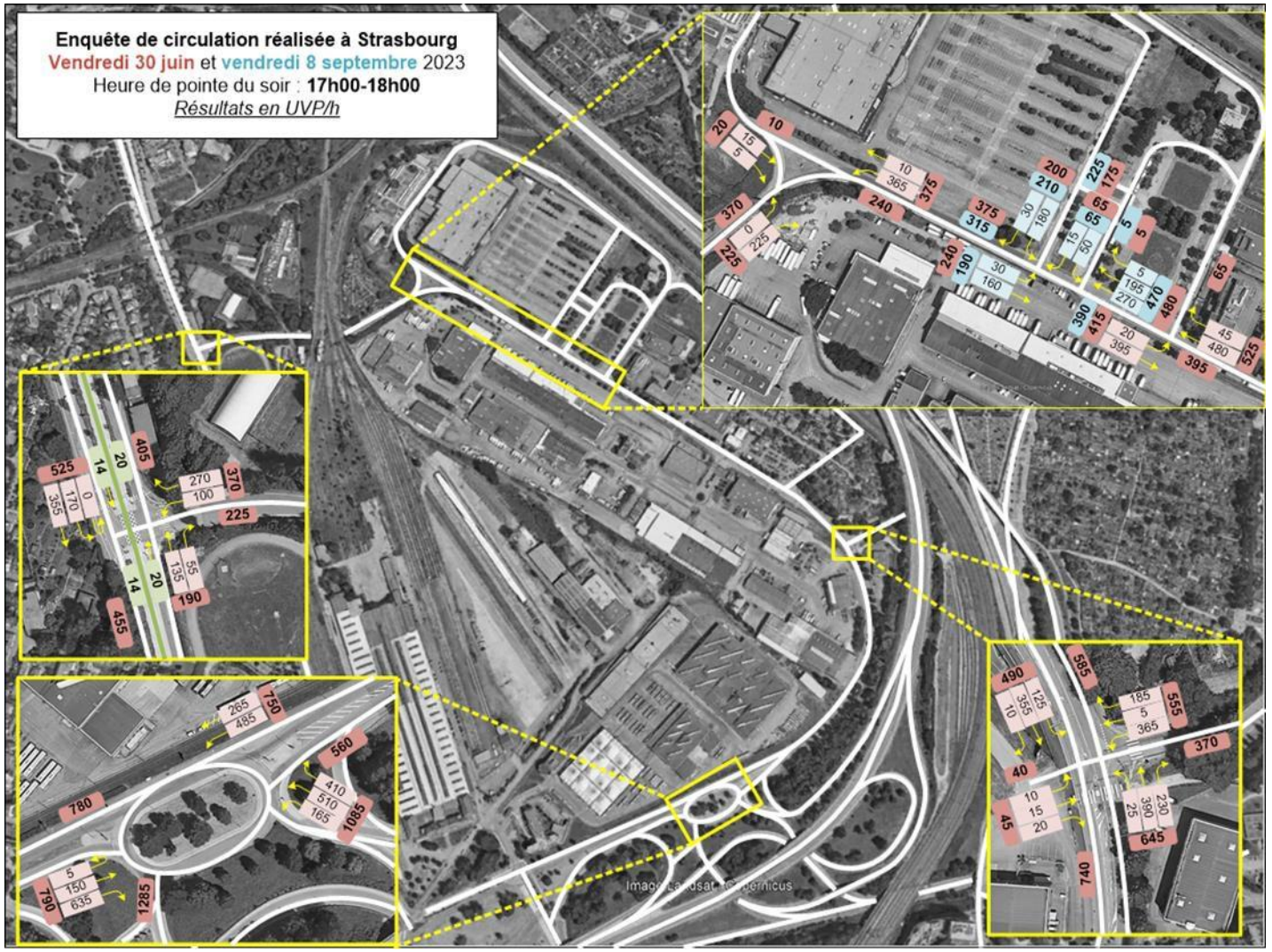


- Les rues de la Villette et Jean Jacques Kristler sont quant à elles davantage circulées le vendredi ce qui témoigne le rôle secondaire de cet axe dans la desserte d'IKEA avec un trafic d'environ 6 000 véhicules / jour.

4.4 Flux actuels

Heure de pointe du vendredi

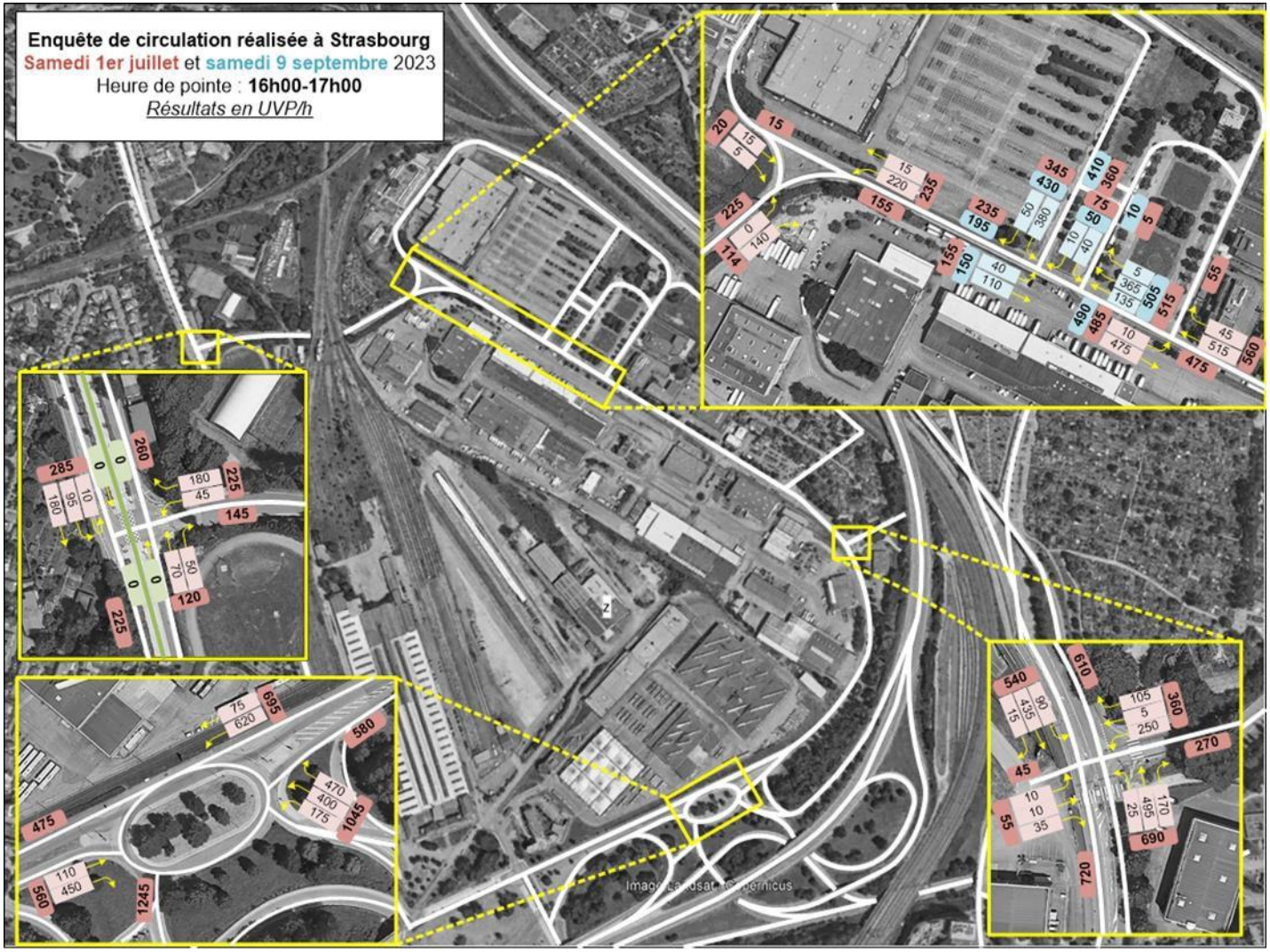
- Un trafic Rue du Marché Gare relativement soutenu à l'heure de pointe du soir (880 UVP).
- Un trafic plus modéré Rue Jean-Jacques Kristler et Rue de la Villette.
- Un trafic dense à très dense au au sud du MIN et notamment sur le giratoire oblong pour accéder à l'A35.
- Les entrées / sorties d'IKEA se font très majoritairement depuis la Rue du Marché Gare (86%).



4.4 Flux actuels

Heure de pointe du samedi

- A l'heure de pointe du samedi, Rue du Marché Gare, un trafic plus soutenu qu'à l'heure de pointe du soir le vendredi.
- Les rues de la Villette et Jean-Jacques Kristler sont moins fréquentées qu'à l'heure de pointe du soir le vendredi.
- L'essentiel des sorties du parking se font depuis la sortie principale (82%).
- Rue du Marché Gare un trafic équivalent entre juin et septembre mais davantage d'échanges avec IKEA en septembre.
- Par ailleurs contrairement au vendredi, Rue du Marché Gare, l'essentiel du trafic est associé au magasin IKEA (63%).

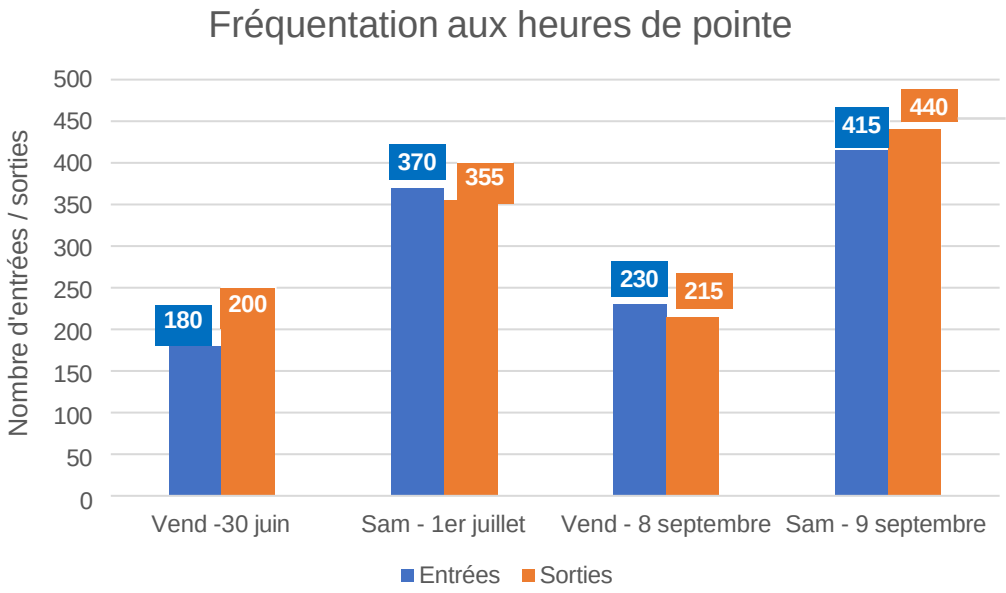


4.5 Flux actuels

Entrées et sorties aux heures de pointe

- Le samedi, une fréquentation aux heures de pointe près de deux fois supérieure à celle de l'heure de pointe du vendredi en juin et septembre.

- En septembre, une fréquentation 17% supérieure à celle de juin aussi bien le vendredi que le samedi.

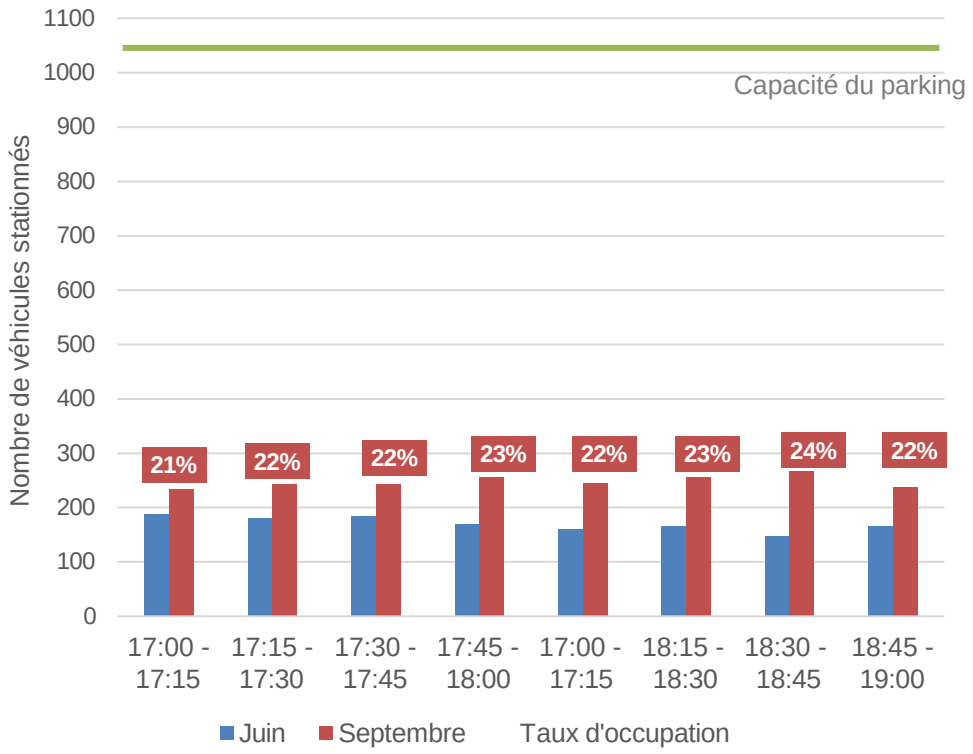


Entrées et sorties aux heures de pointe (tous accès confondus)

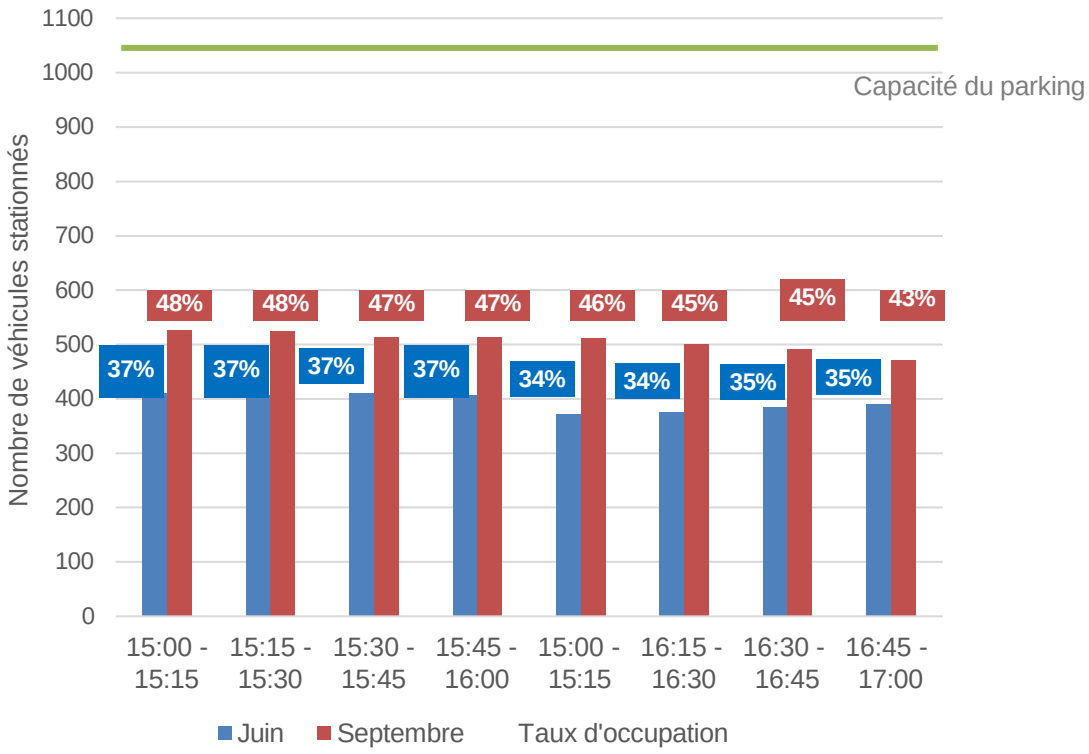
4.6 Stationnement des visiteurs

Taux d'occupation des parkings visiteurs en période de pointe : parking véhicules légers

Occupation du parking VL – Période de pointe du VENDREDI



Occupation du parking VL – Période de pointe du SAMEDI



IKEA Strasbourg met à disposition de ses visiteurs un parking de 1 056 places dont 21 places PMR.

Le pic de fréquentation du parking se présente le samedi entre 15h00 et 16h00.

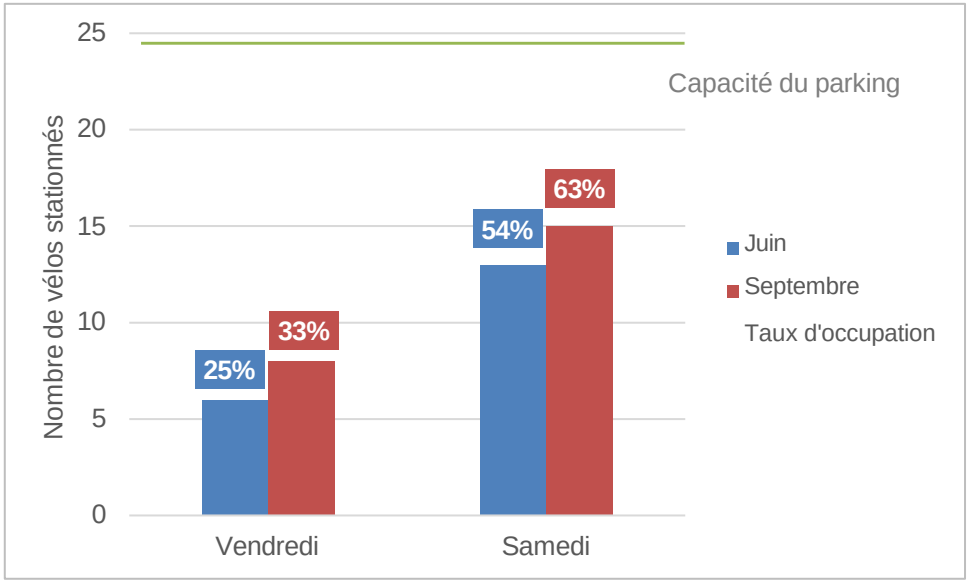
Sur les périodes relevées, le volume de places occupées n'a pas dépassé 50% de la capacité du parking.
Les réserves en stationnement sont donc très confortables à l'heure actuelle.

4.6 Stationnement des visiteurs

Taux d'occupation des parkings visiteurs en période de pointe : parking vélos

Occupation du parking vélo – début de période de pointe

- Offre actuelle de 24 places réparties en deux racks.
- Le samedi, l'occupation des deux racks vélos atteint 63% en début de période de pointe.
- Une dizaine d'emplacements disponibles.
- Demain, conformément aux attentes de la Métropole, plus de 10% du stationnement client sera proposé sous forme de stationnement vélo et vélo-cargo. La capacité du stationnement vélo devrait donc passer de 24 à 77 places dont 10 places vélo-cargos.





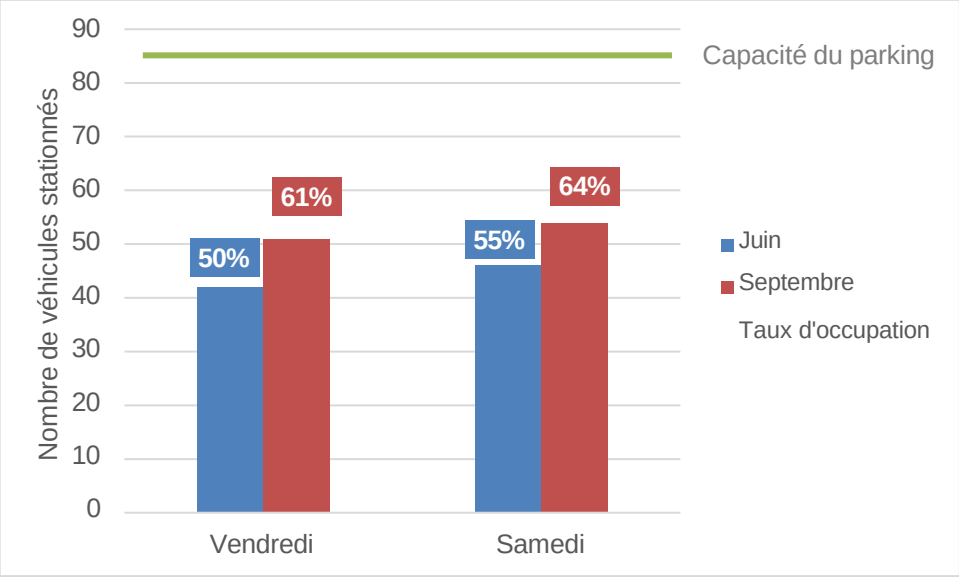
Rack (ou pince roues) vélo à l'entrée du magasin (samedi 9/09)

4.7 Stationnement des collaborateurs

Taux d'occupation des parkings collaborateurs au début de l'heure de pointe

L'occupation des parkings collaborateurs a été relevée en début d'heure de pointe.

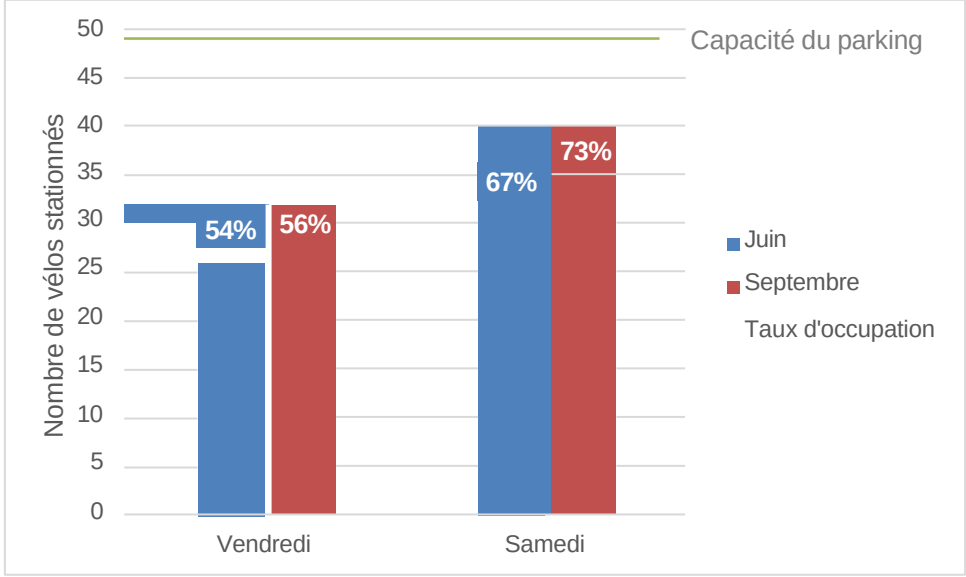
Occupation du parking véhicules légers



Sur les périodes relevées, le volume de places occupées n'a pas dépassé 65% de la capacité du parking (83 places). Les réserves en stationnement sont confortables.

Le dimensionnement du parking actuel semble répondre à la demande en stationnement des collaborateurs.

Occupation du parking vélos



Sur les périodes relevées, l'occupation du parking vélo oscillaient de 54% à 73% sur la journée la plus chargée (samedi de septembre).

L'offre en stationnement vélo actuelle semble répondre à la demande.

5. Etat prospectif et propositions

5.1 Eléments programmatiques du projet

Principaux changements apportés par la programmation à l'étude :

- Extension du magasin sur la façade Nord intégrant stockage logistique et Click & Collect.
- Création de 5 quais logistiques supplémentaires au niveau des quais actuels.
- Réaménagement des parkings visiteurs et collaborateurs s'accompagnant de la révision de l'offre actuelle (suppression envisagée d'environ 316 places visiteurs (voiture), création de places vélos supplémentaires dont 10 emplacements vélo-cargos) et de la création d'une zone de chargement clients (20 places).
- Réaménagement de la Place de l'Abattoir et suppression de la sortie IKEA depuis cette dernière.
- Création d'une continuité cyclable et piétonne entre la Place de l'Abattoir et l'entrée du magasin.

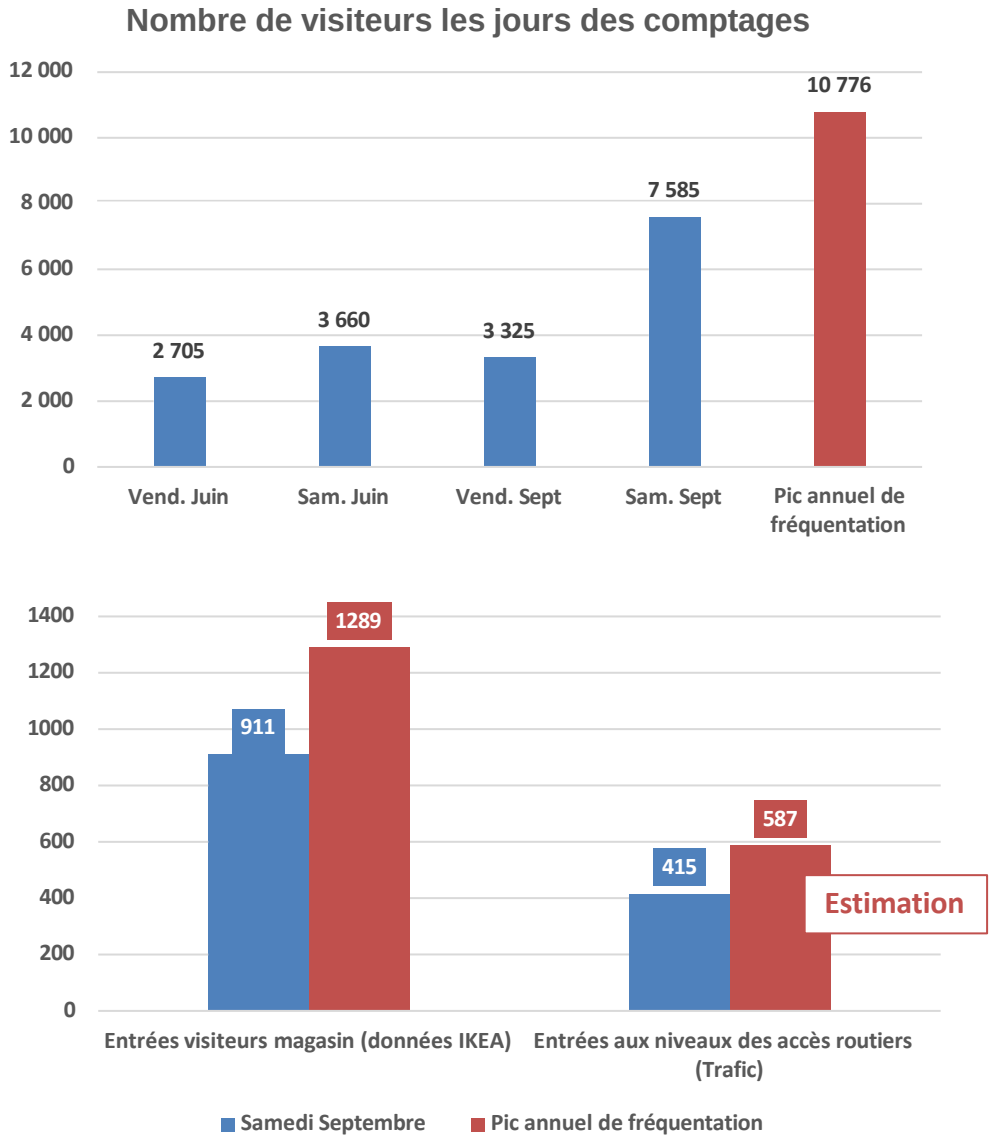


Plan masse projet *(plan non définitif – Version phase d'étude)*

5.2 Hypothèses d'évolution des flux avec le projet

Afin d'évaluer le fonctionnement des carrefours et le dimensionnement du futur parking :

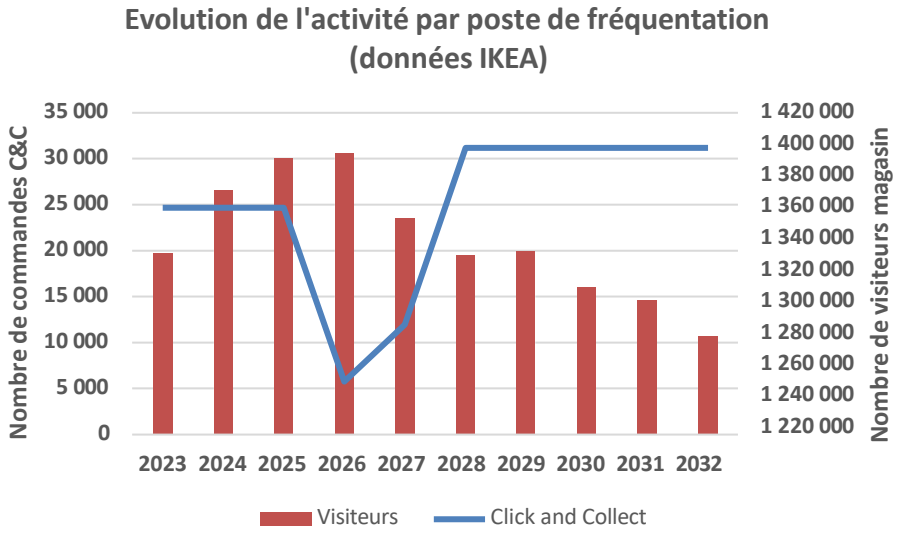
- Redressement des flux relevés lors des enquêtes de juin et septembre sur la base du pic annuel de fréquentation (12 novembre 2022) .
- Le redressement des flux a été effectué sur la base des comptages du samedi (journée la plus fréquentée de la semaine) du mois de septembre. En effet, il avait été renseigné par IKEA Strasbourg que le samedi enquêté en juin était un « petit » samedi peu représentatif de la fréquentation habituelle sur cette période.
- D'après les données transmises par IKEA, la fréquentation magasin du samedi de septembre à l'heure de pointe représentait 70% du pic annuel de fréquentation.

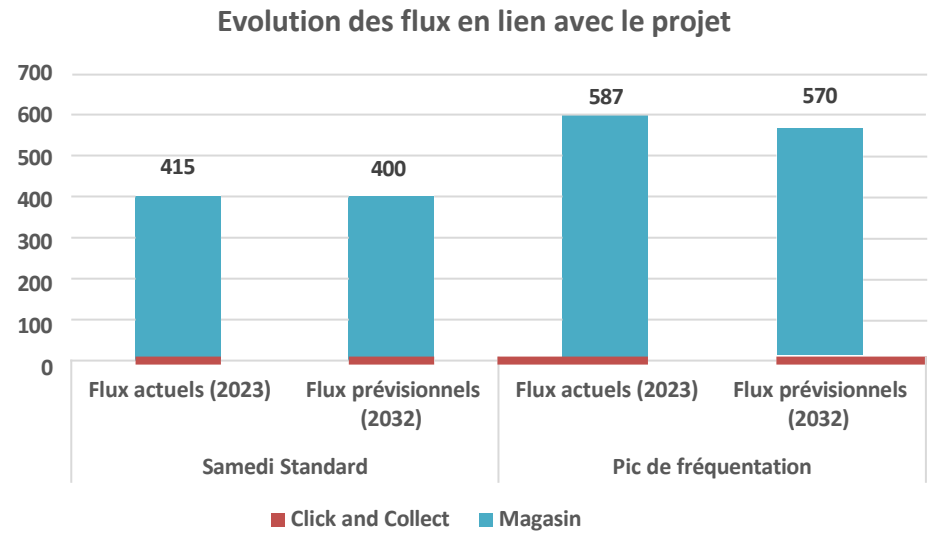


5.3 Hypothèses d'évolution des flux avec le projet

Afin d'évaluer le fonctionnement des carrefours et le dimensionnement du futur parking :

- L'activité du service Click&Collect devrait augmenter de l'ordre de 29% pour passer de près de 24 700 commandes en 2024 (horizon assimilable à la situation actuelle) à 31 200 commandes à terme.
- Il sera proposé environ 150 créneaux journaliers pour l'activité Click&Collect de 8h-20h. Le Click&Collect devrait générer en moyenne une dizaine de véhicules aux heures de pointe.
- Parallèlement, la fréquentation « magasin » devrait diminuer de l'ordre de 3.9% entre aujourd'hui et 2032. En effet, sur le long terme, on s'attend à un recours plus développé à l'achat en ligne et in fine à un transfert des pratiques d'achat en physique vers le Click&Collect.
- In fine, sur la base des ratios fréquentation magasin / trafic présentés à la page précédente, le projet devrait induire une baisse légère baisse des flux sur les périodes horaires les plus chargées.





5.4 Stationnement en situation projet

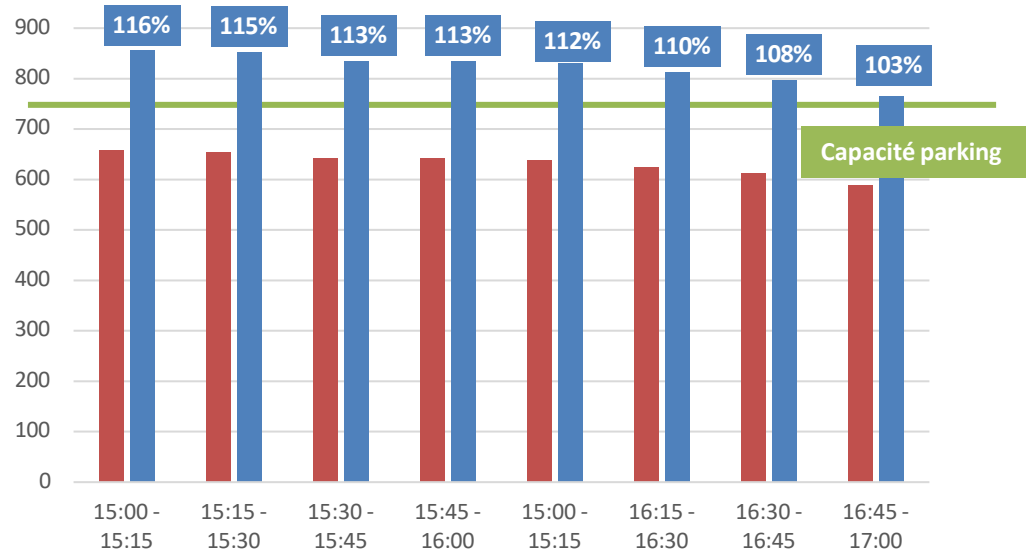
Analyse du dimensionnement du nouveau parking visiteurs

- **La programmation du projet induirait une suppression de 316 places voiture visiteurs**. Au total 740 places seront offertes aux visiteurs.

- La fréquentation du parking magasin devrait se réduire mais à la marge uniquement (une vingtaine de véhicules stationnés en moins) du fait de la baisse de fréquentation du magasin entre 2024 et la situation post-extension (-3.9%).

- En pic annuel de fréquentation, le parking arriverait à saturation avec une occupation oscillant entre 103% et 116% en heure de pointe. On estime en général que le parking arrive à saturation lorsque 95% des places sont occupées.

- Un samedi de septembre, l'occupation du parking devrait osciller entre 79% et 88%.



Taux d'occupation du futur parking (hors Click&Collect) en période de pointe un samedi standard (septembre, en rouge) et un samedi de pic de fréquentation (novembre, en bleu)

- **Le parking magasin (Click&Collect) semble donc bien dimensionné pour un samedi standard mais risque d'être saturé lors du pic annuel de fréquentation.** Toutefois, la future zone de chargement (20 places) pourrait permettre de réduire légèrement les durées de stationnement et ainsi améliorer la rotation entre les véhicules sur le parking visiteur.

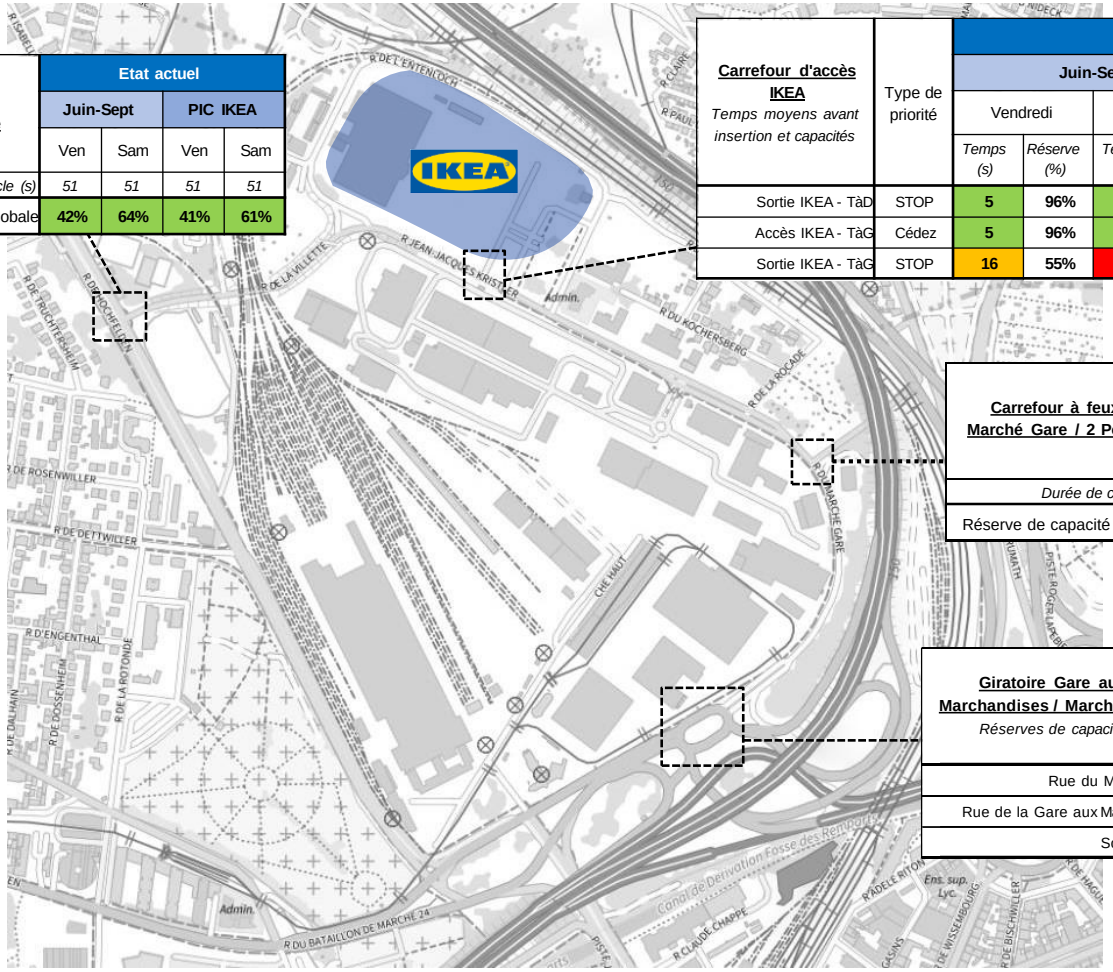
- Par ailleurs, le parking Click&Collect (10 places) semble bien dimensionné en situation post-extension.

5.5 Fonctionnement actuel des carrefours

Synthèse des résultats de calcul de capacité

- Analyses sur la base des flux recensés en juin et septembre 2023 + extrapolation sur la période du PIC de fréquentation IKEA (décembre)

Carrefour à feux Hochfelden / Villette	Etat actuel			
	Juin-Sept		PIC IKEA	
	Ven	Sam	Ven	Sam
Durée de cycle (s)	*51*	*51*	*51*	*51*
Réserve de capacité globale	42%	64%	41%	61%



Carrefour d'accès IKEA *Temps moyens avant insertion et capacités*	Type de priorité	Etat actuel							
		Juin-Sept				PIC IKEA			
		Vendredi		Samedi		Vendredi		Samedi	
		Temps (s)	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*
Sortie IKEA - TàD	STOP	5	96%	4	94%	5	95%	5	92%
Accès IKEA - TàG	Cédez	5	96%	5	94%	5	94%	6	91%
Sortie IKEA - TàG	STOP	16	55%	36	21%	25	38%	Saturé	-15%

Carrefour à feux Marché Gare / 2 Ponts	Etat actuel			
	Juin-Sept		PIC IKEA	
	Ven	Sam	Ven	Sam
Durée de cycle (s)	*110*	*110*	*110*	*110*
Réserve de capacité globale	30%	46%	26%	38%

Giratoire Gare aux Marchandises / Marché Gare *Réserves de capacité*	Nb files	Etat actuel			
		Juin-Sept		PIC IKEA	
		Ven	Sam	Ven	Sam
Rue du Marché Gare	1	27%	38%	21%	28%
Rue de la Gare aux Marchandises	2	27%	42%	24%	36%
Sortie rocade	1	35%	40%	31%	35%

Sorties IKEA :

- Fonctionnement chargé à difficile en juin-sept
- Fonctionnement saturé en période de PIC (reports probables vers la sortie secondaire)

Giratoire Marchandises / Marché Gare

- Fonctionnement chargé le vendredi soir du PIC

Autres carrefours :

- Fonctionnement globalement satisfaisant

5.6 Optimisation des entrées / sorties d'IKEA

Trois scénarios d'aménagement envisageables

- **Scénario de base : cas d'un seul accès au niveau de l'accès principal actuel**
  - Concentre les flux et induit des croisements entre des flux importants.
  - Lors des pics de fréquentation, l'accès sera fortement saturé (-23% de réserve de capacité le samedi PIC en sortie) et de grandes difficultés pour sortir du parking sont à prévoir.



Plan masse projet *(plan non définitif – Version phase d'étude)*

5.6 Optimisation des entrées / sorties d'IKEA

Trois scénarios d'aménagement envisageables

- **Scénario 2 : conservation de deux accès avec des entrées et sorties possibles sur chaque accès**



- **Scénario 3 : conservation de deux accès avec dissociation des entrées / sorties**
  - .



Plan masse projet *(plan non définitif – Version phase d'étude)*

5.6 Optimisation des entrées / sorties d'IKEA

Comparaison scénarios 2 et 3

- **Scénario 2 : conservation de deux accès avec des entrées et sorties possibles sur chaque accès**
  - Moins de concentration de flux (vs scénario 1) → gain de capacité et plus grande fluidité, idem scénario 3
  - Réduit les risques de remontées sur la rue de la Villette (dispersion des flux en entrée)
  - **Réduit les mouvements et la circulation sur le parking** (moins de détour vs scénario 3)
  - Simplification de la signalétique sur le parking
  - Offre une voie alternative pour sortir du parking en cas de difficultés contrairement au scénario où les entrées et sorties sont dissociées (scénario 3)
  - **Les sorties de véhicules seront plus contraintes que dans le scénario 3** du fait de la présence d'entrées au niveau de chaque accès, 0% de réserve de capacité sur l'entrée est le samedi PIC en sortie, 49% sur l'entrée ouest → **l'équilibre se fera au gré de la compréhension (aléatoire) par les usagers de l'optimisation de répartition possible sur les deux sorties au parking**

- **Scénario 3 : conservation de deux accès avec dissociation des entrées / sorties**
  - Moins de concentration de flux (vs scénario 1) → gain de capacité et plus grande fluidité, idem scénario 2
  - **Séparation des flux avec minimisation des conflits** (vs scénario 2)
  - Réserve de capacité à 10% le samedi PIC en sortie et sans aléa (par rapport au scénario 2)
  - Entrée / Sortie chacune à prévoir sur 2 voies afin d'optimiser le fonctionnement (sorties) et pallier d'éventuels dysfonctionnements sur un accès (réversibilité possible)
  - **Besoin de fermer l'accès au premier peigne pour limiter les risques de blocage des flux sur l'entrée unique** → perte de 12 places

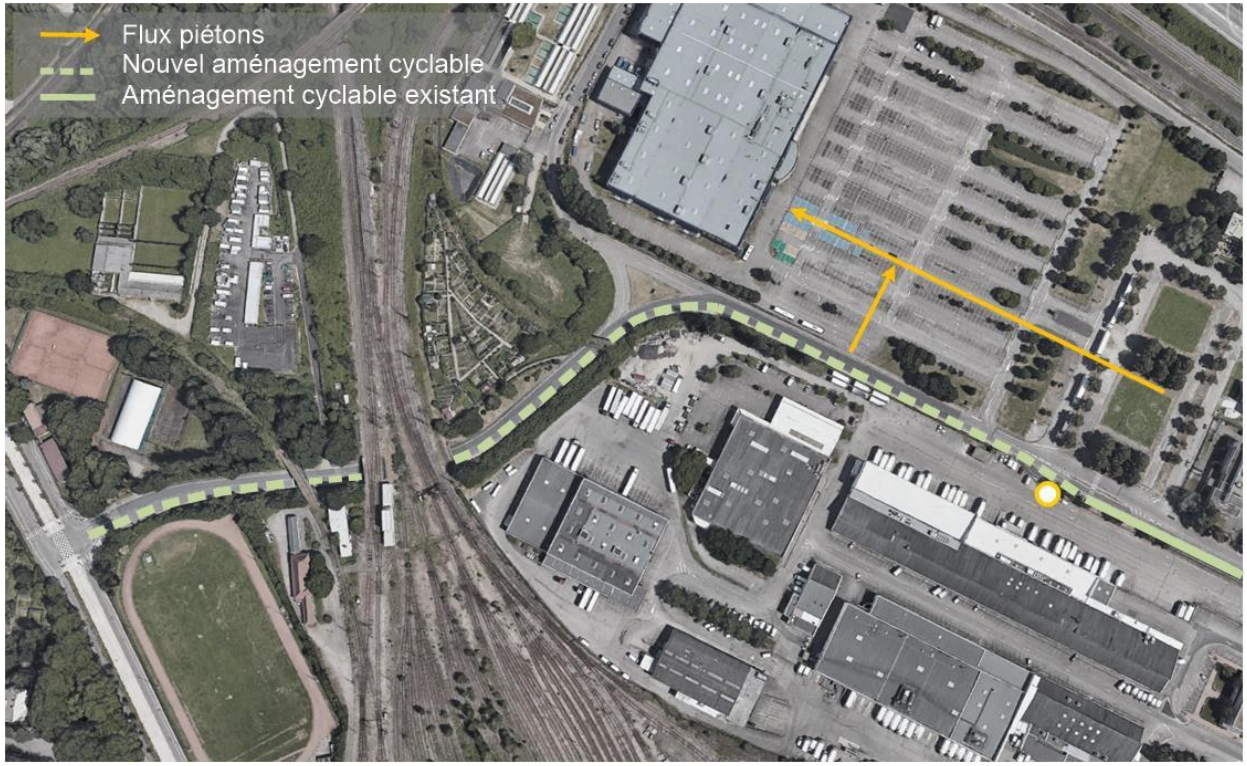
5.8 Aménagement cyclable sécurisé Rue de la Villette

Création d'une piste cyclable bidirectionnelle avec mise en sens unique de la Rue de la Villette

- **Comme évoqué dans le diagnostic, Rue de la Villette, l'aménagement actuel ne répond pas aux exigences de sécurité des cyclistes . La conservation du double sens est incompatible avec un aménagement cyclable sécurisé.**

- La mise en sens unique permettrait de dégager l'emprise nécessaire à l'aménagement cyclable sécurisé (piste cyclable directionnelle).

- **Toutefois la conservation du double sens de la Rue Jean-Jacques Kristler semble essentielle** pour garantir l'accès au parking collaborateurs ainsi qu'aux quais logistiques.

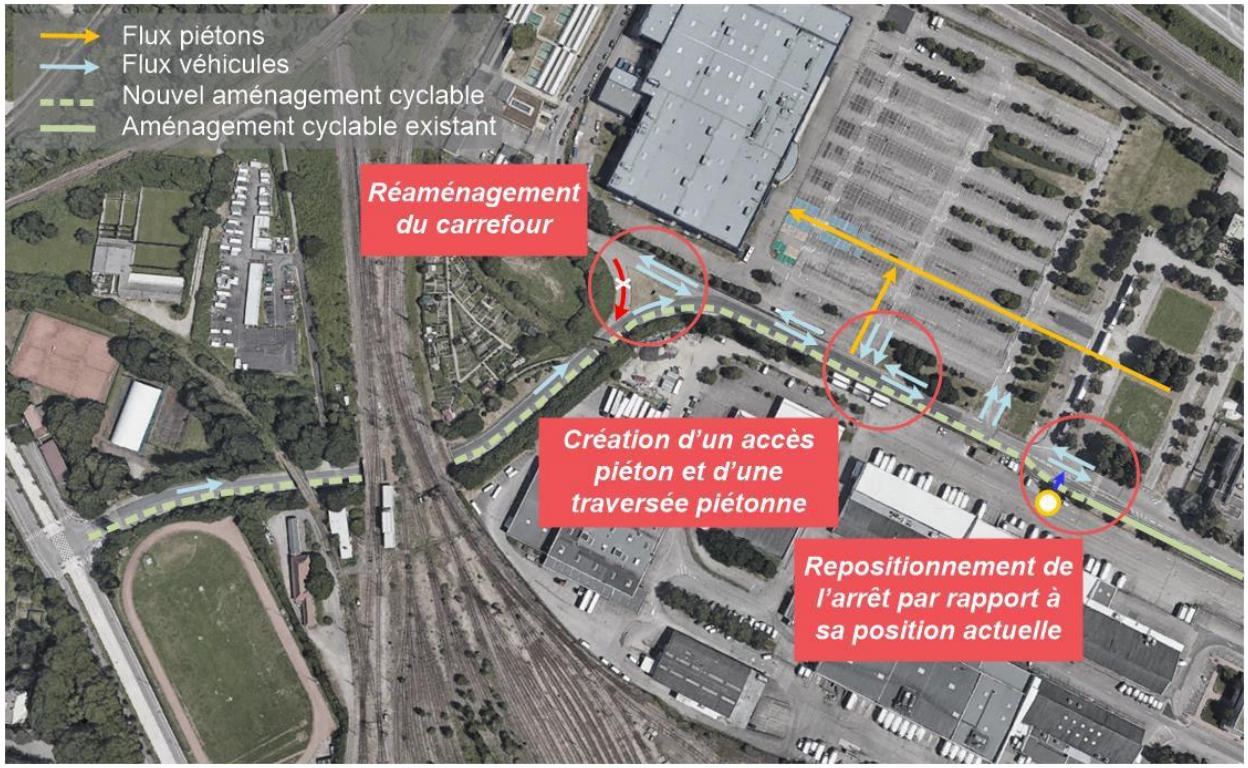


La mise à sens unique de la Rue de la Villette permettrait de fluidifier les sorties du parking IKEA.

5.8 Aménagement cyclable sécurisé Rue de la Villette

Option 1 : création d'une piste cyclable bidirectionnelle avec conservation du sens montant (sens 1)

- Rue de la Villette, la conservation du sens montant provoquerait des reports de trafics conséquents sur la Rue du Marché Gare.
- **Cela dégraderait de manière significative le fonctionnement du carrefour Rue du Marché Gare / Chemin des deux points et du giratoire oblong d'accès à l'A35.**
- Ce scénario permet de conserver la position des arrêts actuelle. Toutefois, l'arrêt « Place de l'Abattoir » devrait être décalé pour permettre le raccordement du nouvel aménagement à la piste cyclable Rue du Marché Gare.



5.8 Aménagement cyclable sécurisé Rue de la Villette

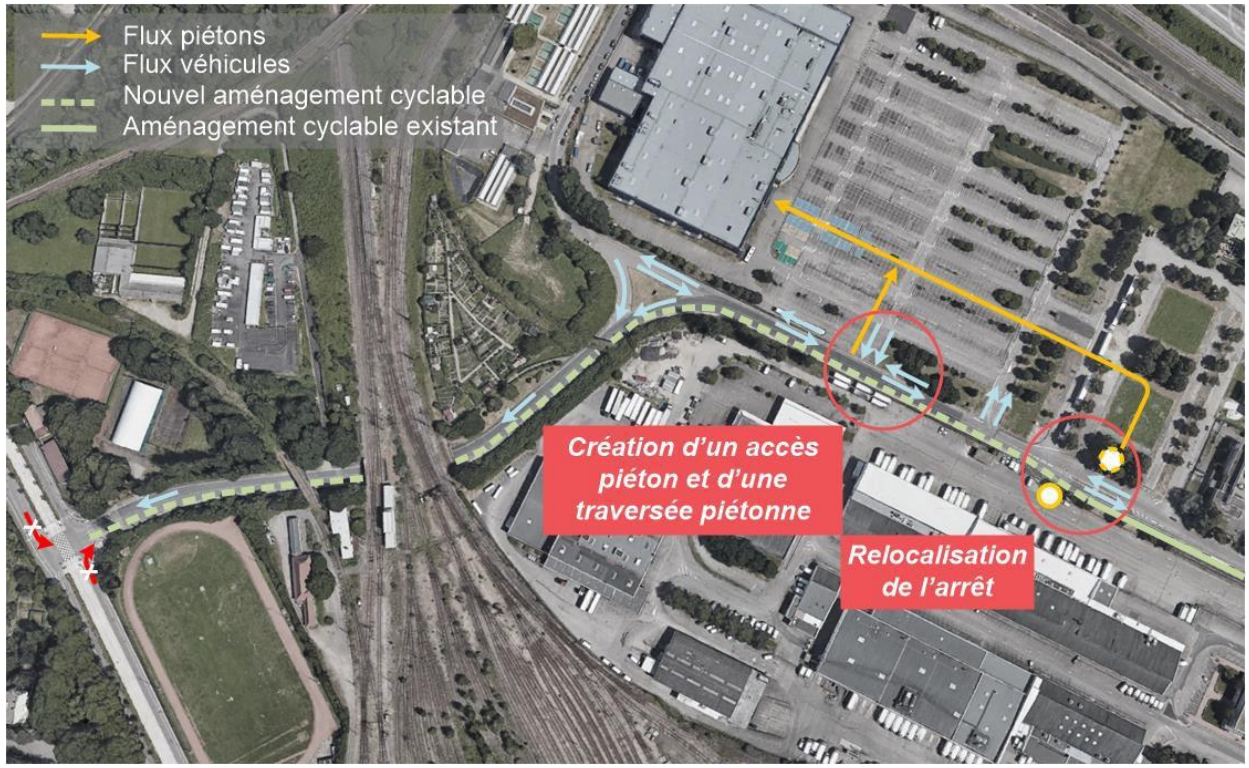
Option 2 : création d'une piste cyclable bidirectionnelle avec conservation du sens descendant (sens 2)

- L'aménagement de la piste cyclable sur la rive sud permettrait de **garantir la continuité avec la piste cyclable Rue du Marché Gare.**

- **Conservation du sens de circulation en direction de la Rue d'Hochfelden** de manière à optimiser les sorties d'IKEA et à conserver le sens le plus circulé.

- L'impact des reports des flux sur les carrefours reste acceptable dans ce scénario.

- Cela induirait un **changement de sens de circulation de la navette** avec le **réaménagement des arrêts existants.**



- La relocalisation de l'arrêt Place de l'Abattoir sur l'autre versant de la Rue du Marché Gare permettrait de garantir une meilleure accessibilité piétonne au IKEA.

5.9 Proposer une continuité cyclable et piétonne entre le Tunnel de Rungis et la Place de l'Abattoir

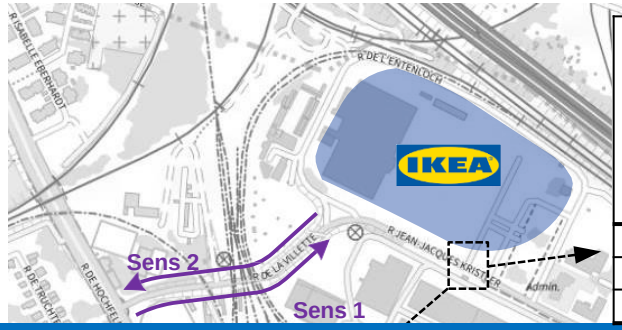
- Assurer une continuité piétonne et cyclable sécurisée de la Place de l'Abattoir au tunnel de Rungis jusqu'à l'arrêt « Prévert » du futur tramway et jusqu'au centre de Schiltigheim



5.9 Synthèse des scénarios Rue de la Villette

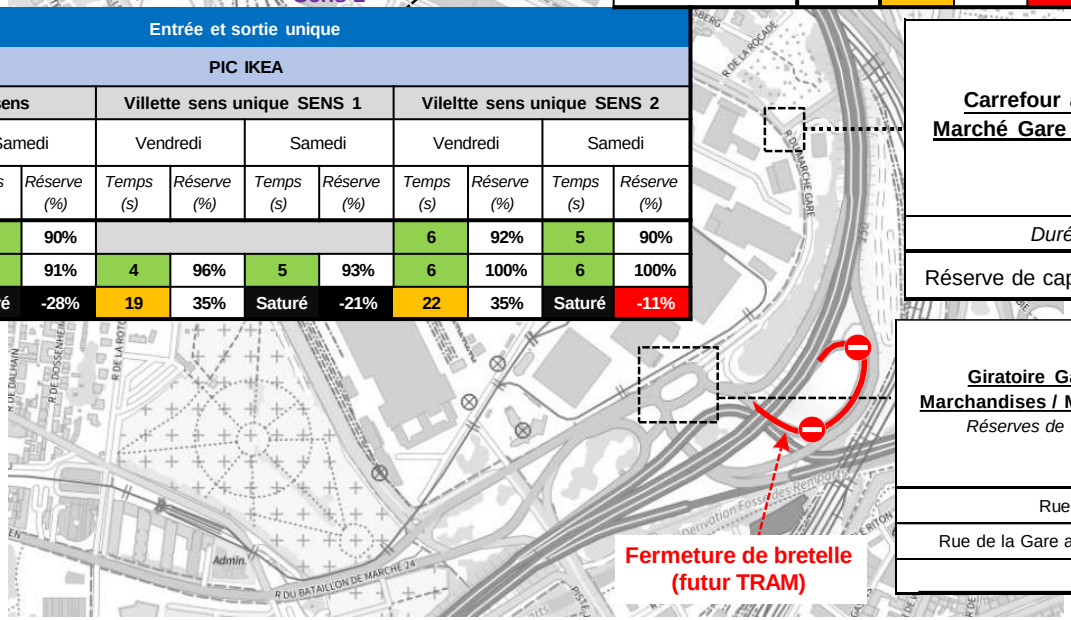
Synthèse des résultats de calculs de capacité

- Fonctionnement optimisé de l'accès IKEA dans le cas **d'entrée/sortie dissociées avec mise en sens unique de la Rue de la Villette** (« Sens 2 » privilégié - moins pénalisant sur les autres carrefours du périmètre d'étude)
- **La mise en sens unique de la Rue de la Villette permet de fluidifier la sortie d'IKEA** tout en dégageant l'espace nécessaire à l'implantation d'un aménagement cyclable sécurisé.
- Les entrées / sorties confondues pénaliseraient le fonctionnement des accès sans toutefois générer les saturations du scénario 1.



Carrefour d'accès IKEA *Temps moyens avant insertion et capacités*	Type de priorité	Avec entrée / sortie dissociées – PIC IKEA											
		Villette double-sens				Villette sens unique SENS 1				Vilelte sens unique SENS 2			
		Vendredi		Samedi		Vendredi		Samedi		Vendredi		Samedi	
		Temps (s)	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*
Sortie IKEA - TàD	STOP	4	90%	4	92%					5	88%	4	92%
Accès IKEA - TàG	Cédez	6	92%	6	91%	5	90%	6	88%	6	92%	6	91%
Sortie IKEA - TàG	STOP	25	31%	50	10%	12	46%	29	17%	13	50%	19	27%

Carrefour d'accès IKEA *Temps moyens avant insertion et capacités*	Type de priorité	Entrée et sortie unique – PIC IKEA											
		Villette double-sens				Villette sens unique SENS 1				Vilelte sens unique SENS 2			
		Vendredi		Samedi		Vendredi		Samedi		Vendredi		Samedi	
		Temps (s)	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*	*Temps (s)*	*Réserve (%)*
Sortie IKEA - TàD	STOP	5	92%	5	90%					6	92%	5	90%
Accès IKEA - TàG	Cédez	6	94%	6	91%	4	96%	5	93%	6	100%	6	100%
Sortie IKEA - TàG	STOP	116	9%	Saturé	-28%	19	35%	Saturé	-21%	22	35%	Saturé	-11%



Carrefour à feux Marché Gare / 2 Ponts	Avec sens unique Villette – PIC IKEA			
	SENS 1		SENS 2	
	Ven	Sam	Ven	Sam
Durée de cycle (s)	*110*	*110*	*110*	*110*
Réserve de capacité globale	7%	20%	16%	32%

Giratoire Gare aux Marchandises / Marché Gare *Réserves de capacité*	Nb files	Avec sens unique Villette – PIC IKEA			
		SENS 1		SENS 2	
		Ven	Sam	Ven	Sam
Rue du Marché Gare	1	-20%	6%	17%	24%
Rue de la Gare aux Marchandises	2	19%	32%	20%	15%
Sortie rocade	1	29%	33%	13%	24%

- Les reports induits par la suppression de la bretelle de sortie d'autoroute (projet TRAM) ont été intégrés aux calculs ci-dessous

5.9 Synthèse des scénarios Rue de la Villette

	Qualité urbaine	Aspect circulatoire	Remarque
Accès visiteurs unique avec conservation de la **géométrie actuelle**	+ + +	- - -	En sortie, temps d'attente et remontées de files importantes à prévoir le samedi en période de pic de fréquentation du magasin quel que soit le scénario de sens de circulation Rue de la Villette
Scénario 2 : Deux accès visiteurs avec **entrées et sorties confondues**			
Rue de la Villette en double sens	-	- -	Les sorties de véhicules pourraient être plus contraintes que dans le scénario 3 du fait de la présence d'entrées au niveau de chaque accès.
Rue de la Villette en sens unique	+ + +	+	Permet l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle Rue de la Villette. Fluidifie la sortie en réduisant une partie du courant gênant. Sécurise les traversées piétonnes Rue Jean-Jacques Kristler.
Scénario 3 : Deux accès visiteurs avec **entrées et sorties dissociées**			
Rue de la Villette en double sens	-	-	Permet de fluidifier la sortie en réduisant le courant gênant. Sécurise les traversées piétonnes Rue Jean-Jacques Kristler.
Rue de la Villette en sens unique SENS 1	+ + +	-	Permet l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle Rue de la Villette. Fluidifie la sortie en réduisant la totalité du courant gênant. Sécurise les traversées piétonnes Rue Jean-Jacques Kristler. **SENS 1 : Report de trafic pénalisant sur les carrefours à l'Est**
Rue de la Villette en sens unique SENS 2	+ + +	+ +	

INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS

WWW.CDVIA.FR

Annexe E

NOTE METHODOLOGIQUE SUR LES SCENARIOS D'ACCESSIBILITE D'IKEA STRASBOURG

Cette note méthodologique présente les scénarios de gestion des accès d'IKEA Strasbourg à l'étude dans le cadre du projet d'extension de son activité logistique.

Les fonctionnements des entrées / sorties, suivant cinq scénarios d'aménagement, ont été évalués sur la base des comptages directionnels relevés sur site le samedi 9 septembre 2023. Ces données ont fait l'objet d'un double travail, d'une part de redressement sur la base des fréquentations d'un samedi de novembre (pic de fréquentation IKEA) transmises par IKEA et d'une seconde part en considérant l'évolution de la fréquentation du magasin induite par le projet d'extension. L'évolution des flux liée au projet est marginale.

Les calculs de fonctionnement des carrefours à feux ont été effectués à l'aide du logiciel « Plan de Feux » développé en interne par le BET.

Le fonctionnement des intersections gérées par STOP ou Cédez-le-passage ont été évalués en recourant à la méthode dite « Allemande » de Harders & Siegloch

Ces calculs font ressortir des indicateurs moyens aux heures de pointe en donnant pour chacune des entrées du carrefour leur réserve de capacité conformément aux règles de calculs recommandées par le CEREMA.

PREAMBULE

L'Eurométropole de Strasbourg ambitionne de réaménager la Place de l'Abattoir et d'interdire la circulation automobile sur une partie de la place.

Aujourd'hui la voirie sur la Place de l'Abattoir est circulaire et fonctionne à sens unique. Afin de préserver la desserte des activités (brasserie Perle, magasin Côté Nature, clinique vétérinaire…) il sera nécessaire, dans le cadre du projet de réaménagement de la place, d'ouvrir le second sens de circulation sur le tronçon qui restera ouvert à la circulation

Cette mesure constitue un invariant des cinq scénarios présentés dans la notre méthodologique.





SCENARIO A : DEUX ACCES RUE JEAN-JACQUES KRISTLER AVEC ENTREES ET SORTIES CONFONDUES

Dans ce scénario deux accès sont conservés et les entrées et sorties sont possibles sur chaque accès.

Cette configuration limite la concentration des flux contrairement à un accès unique (scénario C) et réduit les risques de remontées de file sur la Rue de la Villette grâce à la dispersion des flux en entrée.

Elle permet également de réduire les mouvements sur le parking et offre une voie alternative pour sortir du parking contrairement aux scénarios où les entrées et les sorties seraient dissociées.

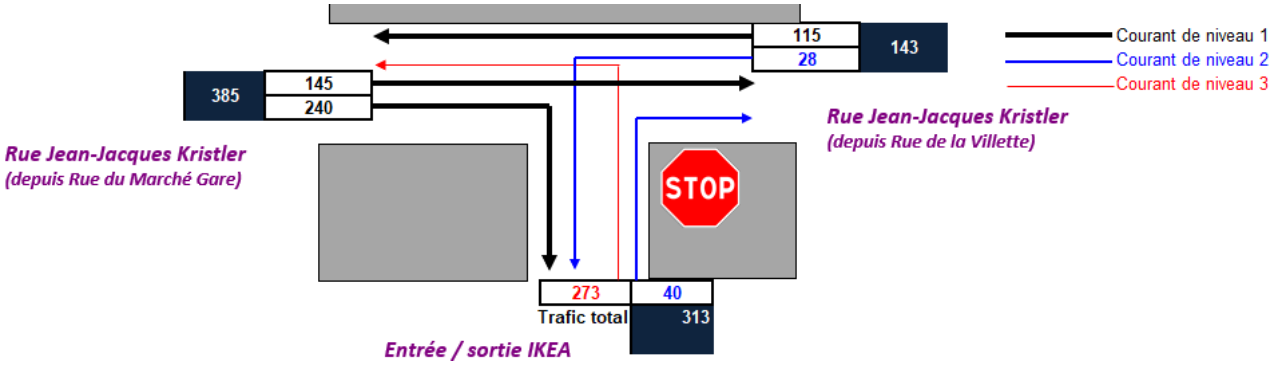
La distance entre les deux accès est de 70 mètres contre 40 mètres actuellement (entre l'accès IKEA et la Place de l'Abattoir).



Principe d'accès du scénario A

L'ouverture d'un second accès, sur la Rue Jean-Jacques Kristler modifiera la répartition des flux au niveau des deux accès par rapport à la situation actuelle. La répartition des flux entre ces deux accès a été estimée sur la base du volume de places à proximité de chacun des accès.

Les trafics au niveau de l'accès par la Rue Jean-Jacques Kristler (accès Ouest) sont présentés ci-dessous :

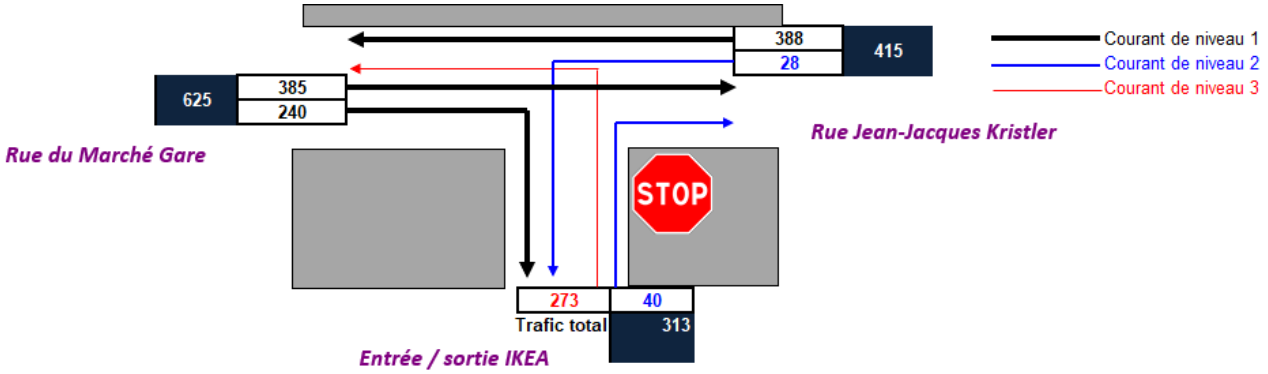


Le fonctionnement de l'accès est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)
T-à-D vers J-J Kristler (Ouest)	5.0	40	96%	4
T-à-G depuis J-J Kristler (Ouest)	5.0	28	97%	5
T-à-G vers Rue J-J Kristler (Est)	6.5	273	49%	14

La sortie côté Ouest devrait fonctionner de manière satisfaisante en pic de fréquentation. Le temps d'attente moyen (14 secondes) est satisfaisant compte-tenu du trafic attendu lors des pics de fréquentation IKEA.

Les trafics au niveau de l'accès par la Rue du Marché Gare (accès Est) sont présentés ci-dessous :



Le fonctionnement de l'accès est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)
T-à-D vers J-J Kristler	5.0	40	94%
T-à-G depuis J-J Kristler	5.0	28	96%
T-à-G vers Rue du Marché Gare	6.5	273	0%

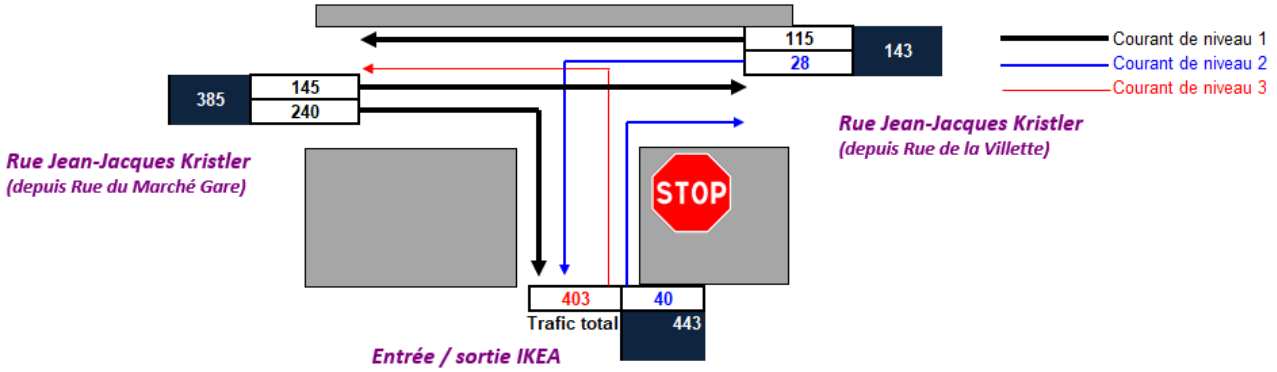
La sortie Est présenterait un fonctionnement très chargé voire saturé lors des pics de fréquentation avec 0% de réserve de capacité sur la branche de sortie d'IKEA.

Ces difficultés découleraient des contraintes générées du fait de la présence d'entrées au niveau de chaque accès et du courant gênant plus important que sur l'autre accès car il, entre autres, est constitué des véhicules sortis par l'accès Ouest en direction de la Rue du Marché Gare.

Toutefois l'équilibre se fera au gré de la compréhension par les usagers de l'optimisation de répartition possible sur les deux sorties au parking. En effet, on peut faire l'hypothèse qu'une partie des véhicules identifiant l'accès Est comme très chargé se reportera vers l'accès Ouest jusqu'à ce que ces deux accès fonctionnent de façon comparable.

On présente ci-dessous, le fonctionnement « optimisé » des accès après rééquilibrage des flux.

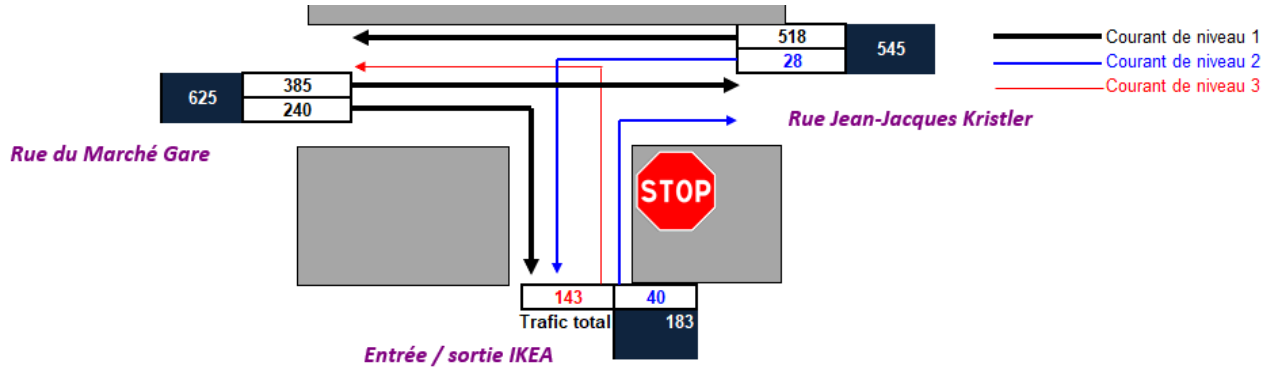
La nouvelle répartition sur l'accès par la Rue Jean-Jacques Kristler (accès Ouest) est présentée ci-dessous :



Le fonctionnement « optimisé » de l'accès par la Rue Jean-Jacques Kristler (accès Ouest) est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)	Longueur moyenne de queue (vh)
T-à-D vers J-J Kristler (Ouest)	5.0	40	96%	4	0.0
T-à-G depuis J-J Kristler (Ouest)	5.0	28	97%	5	0.0
T-à-G vers Rue J-J Kristler (Est)	6.5	403	25%	27	3.0

La nouvelle répartition sur l'accès par la Rue du Marché Gare (accès Est) est présentée ci-dessous :



Le fonctionnement « optimisé » de l'accès par la Rue du Marché Gare (accès Est) est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)	Longueur moyenne de queue (vh)
T-à-D vers J-J Kristler	5.0	40	94%	5	0.1
T-à-G depuis J-J Kristler	5.0	28	96%	6	0.0
T-à-G vers Rue du Marché Gare	6.5	143	38%	41	1.6

Dans le cas d'un équilibrage entre les deux accès, ces derniers fonctionneraient de manière satisfaisante lors des pics IKEA. Les temps d'attente seraient acceptables compte-tenu de la période et du volume de trafics attendus sur cette période.

SCENARIO B : DEUX ACCES RUE JEAN-JACQUES KRISTLER AVEC ENTREES ET SORTIES DISSOCIEES

Dans ce scénario deux accès sont conservés mais les entrées et les sorties se font sur un des deux accès (accès dissociés).

Cette configuration limite la concentration des flux contrairement à un accès unique et minimise les conflits en évitant le croisement entre les véhicules entrants et sortants contrairement au scénario A.

Cependant, afin de réduire le risque de blocage des flux sur l'entrée, il est recommandé de fermer l'accès au premier peigne de stationnement (perte de 12 places environ).

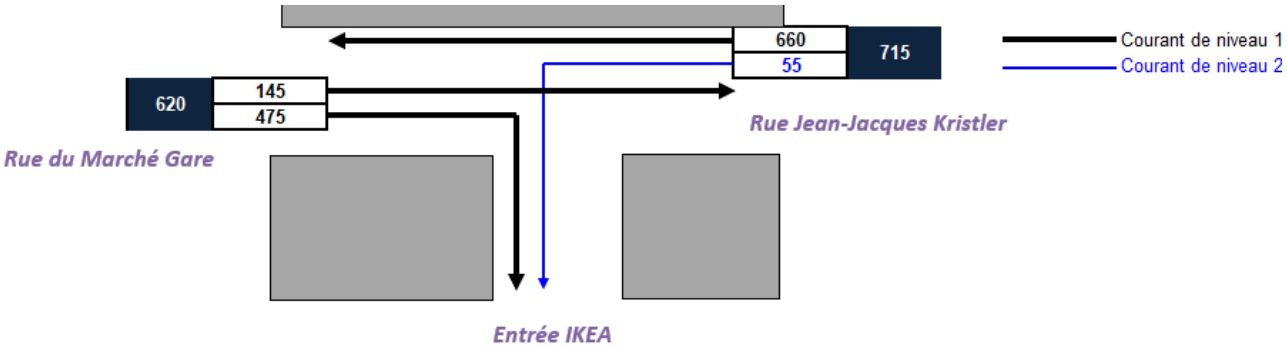
La distance entre les deux accès est de 70 mètres contre 40 mètres actuellement (entre l'accès IKEA et la Place de l'Abattoir).



Principe d'accès du scénario B

Les sorties devront se faire sur deux voies afin d'optimiser le fonctionnement et pallier d'éventuelles dysfonctionnements.

Les trafics au niveau de l'entrée sont présentés ci-dessous :

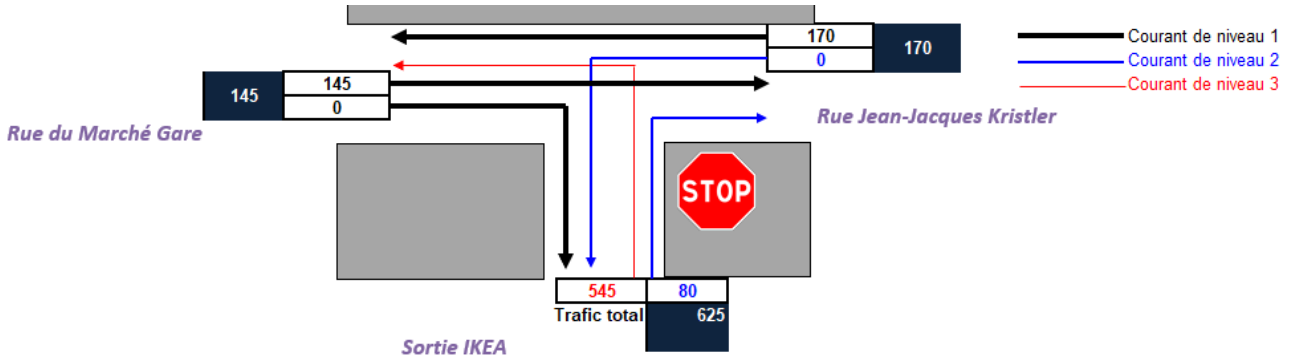


Le fonctionnement de l'entrée est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)	Longueur moyenne de queue (vh)
T-à-G depuis J-J Kristler	5.0	55	91%	6	0.1

L'entrée fonctionnerait de manière satisfaisante en pic IKEA. Les véhicules cédant le passage sur la Rue Jean-Jacques Kristler ne devraient pas perturber la circulation sur le reste de l'axe du fait d'un temps d'attente très modéré (6 secondes en moyenne).

Les trafics au niveau de la sortie sont présentés ci-dessous :



Le fonctionnement de la sortie est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)	Longueur moyenne de queue (vh)
T-à-D vers Rue de la Villette	5.0	80	92%	4	0.1
T-à-G vers Rue du Marché Gare	6.5	545	12%	49	7.5

D'un point de vue circulatoire, l'aménagement conformément au scénario B présenterait un fonctionnement chargé lors des pics de fréquentation IKEA :

- Il faut prévoir deux files de sortie avec dissociation des mouvements (tourne-à-gauche et tourne-à-droite) pour éviter que l'accès soit saturé et permettre aux véhicules souhaitant partir vers la Rue de la Villette de ne pas être pénalisés par les véhicules en direction de la Rue du Marché Gare ;
- Les réserves de capacité de la sortie atteindraient 12% (fonctionnement chargé) dans la configuration deux files et 4% dans la configuration une file.
- Les temps d'attente moyen (4 à 49 secondes) restent acceptables compte-tenu de la période et du volume de trafic attendu sur cette période. Les remontées de file pourront atteindre une dizaine de véhicules sur la voie de tourne-à-gauche et bloquer les premiers peignes.



SCENARIO C : ACCES UNIQUE GERE PAR FEUX TRICOLORES

Dans ce scénario les entrées et les sortie se font sur le même carrefour, situé au niveau de l'accès principal actuel. La gestion en STOP est supprimée au profit de feux tricolores.

Ce scénario nécessiterait de la part de l'Eurométropole de Strasbourg d'aménager des feux tricolores sur la Rue du Marché Gare et sur la Rue Jean-Jacques Kristler.

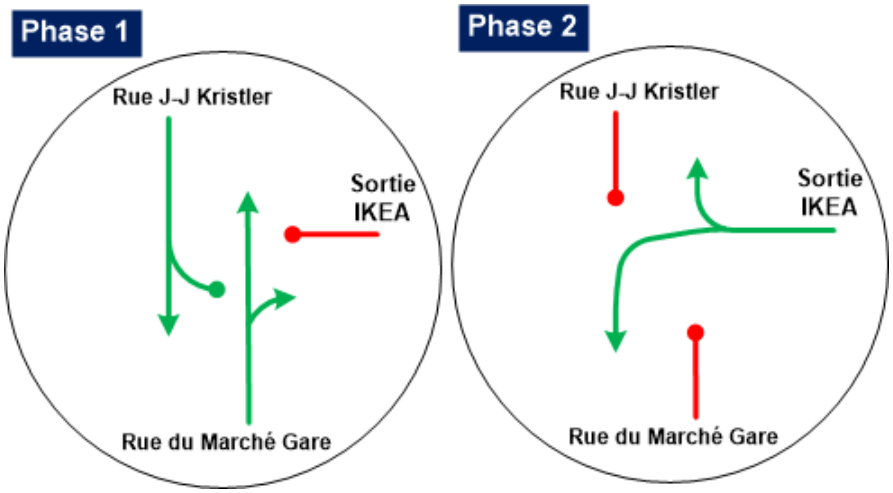
Le samedi, le trafic Rue du Marché Gare est essentiellement porté par IKEA (86% du trafic). La prédominance du trafic IKEA est moins marquée le reste de la semaine (sur la base des comptages réalisés les vendredis 30 juin et 8 septembre 2023). Ce scénario occasionne une contrainte réelle pour la circulation de transit ou liée aux activités du MIN.



Principe d'accès du scénario C

Le fonctionnement du carrefour à feux est proposé en deux phases et d'une durée volontairement courte.

Le phasage proposé est présenté ci-dessous :



Trois configurations de carrefours à feux ont été analysées et constituées de façon itérative en essayant de répondre aux éléments problématiques identifiés dans la configuration précédente.

La première configuration testée est un carrefour compact sur lequel toutes les entrées et les sorties sont à une seule file.

Les réserves de capacité du carrefour à feux sont présentées ci-dessous :

Carrefour d'accès IKEA *Carrefour compact*	**Nombre de file**	**Réserve de capacité**	**Longueur max de remontée de file (m)**
Sortie IKEA	*1*	**10%**	***96***
Rue du Marché Gare	*1*	**6%**	***96***
Rue Jean-Jacques Kristler	*1*	**71%**	***24***
Réserve de capacité globale	**8%**		

Suivant cette configuration, le carrefour présenterait un fonctionnement très chargé. La sortie d'IKEA est la Rue du Marché Gare fonctionneraient très difficilement. Des remontées de file importantes seraient attendues au niveau de la sortie IKEA et sur la Rue du Marché Gare. Les remontées de files sur la sortie IKEA désorganiseraient grandement la circulation en interne.

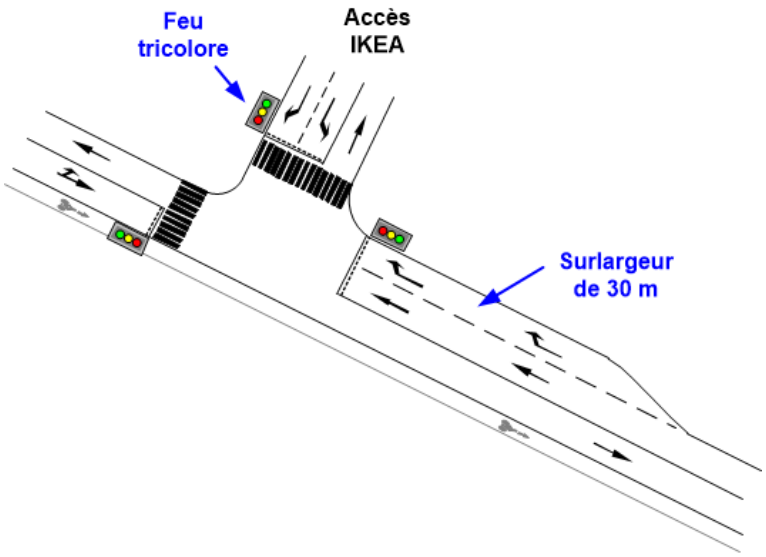
La seconde configuration intègre une seconde file au niveau de la sortie IKEA. Chaque file serait dédiée à mouvement tournant spécifique (tourne-à-gauche vers la Rue du Marché Gare et tourne-à-droite vers la Rue Jean-Jacques Krislter). Le phasage dans cette configuration reste le même que celui présenté précédemment.

Les réserves de capacité du carrefour à feux suivant la configuration 2 sont présentées ci-dessous :

Carrefour d'accès IKEA *Sortie IKEA à 2 files*	**Nombre de file**	**Réserve de capacité**	**Longueur max de remontée de file (m)**
Sortie IKEA - TàD	*1*	**87%**	***12***
Sortie IKEA - TàG	*1*	**16%**	***84***
Rue du Marché Gare	*1*	**12%**	***96***
Rue Jean-Jacques Kristler	*1*	**72%**	***24***
Réserve de capacité globale	**14%**		

Cette configuration de carrefour, avec deux files en sortie d'IKEA améliore le fonctionnement du carrefour. Sur la sortie IKEA, les véhicules en direction de la Rue de la Villette ne sont plus pénalisés par les véhicules souhaitant tourner à gauche. Les conditions s'améliorent également sur la file de tourne-à-gauche vers la Rue du Marché Gare ainsi que la branche Rue du Marché Gare. Toutefois ces dernières présentent encore un fonctionnement chargé. Rue du Marché Gare, les remontées de file restent importantes.

Une troisième configuration a été évaluée. Elle reprend la configuration précédente (deux files en sortie d'IKEA) et intègre une surlargeur sur la Rue du Marché Gare à l'approche du carrefour. Cela implique de rogner sur la Place de l'Abattoir (2.5 à 3 mètres environ) pour la création de cette surlargeur.

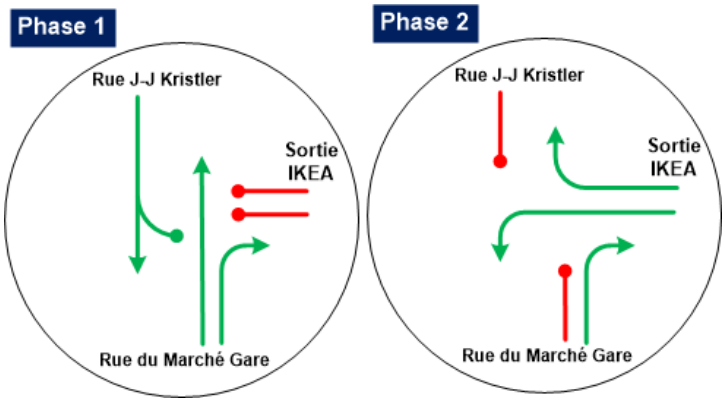


Principe d'aménagement suivant la configuration 3 de carrefour à feux

Dans cette configuration la durée de cycle est la même que dans les configurations précédentes mais la distribution des temps de vert varie.

- Phase 1 (Rue du Marché Gare) : 18 secondes
- Phase 2 (Sortie IKEA) : 46 secondes

De plus la surlargeur permet d'autoriser d'écouler le mouvement de tourne-à-droite sur les deux phases contrairement aux configurations précédentes.



Les réserves de capacité du carrefour à feux suivant la configuration 3 sont présentées ci-dessous :

Carrefour d'accès IKEA *Sortie IKEA à 2 files + surlargeur* *Rue du Marché Gare* Samedi	**Nombre de file**	**Réserve de capacité**	**Longueur max de remontée de file (m)**
Sortie IKEA - TàD	*1*	**92%**	***12***
Sortie IKEA - TàG	*1*	**45%**	***60***
Rue du Marché Gare - TD	*1*	**29%**	***30***
Rue du Marché Gare - TàD	*0*	**67%**	***12***
Rue Jean-Jacques Kristler	*1*	**45%**	***30***
Réserve de capacité globale	**45%**		

Cette troisième configuration permet de fluidifier l'ensemble des branches du carrefour et pas uniquement la Rue du Marché Gare. En intégrant une surlargeur sur la Rue de Marché Gare cela permet d'optimiser le cycle

de feu et d'attribuer plus de temps de vert à l'accès IKEA pour une même durée de cycle. Dans ces conditions, toutes les branches du carrefour présentent de bonne réserve de capacité. Les remontées de files maximales Rue du Marché Gare se réduisent nettement par rapport à la configuration précédente. Toutefois les remontées de file maximales attendues sur la sortie d'IKEA resteraient très pénalisantes pour le fonctionnement du parking du fait de la présence d'une seule sortie et risquent de continuer à désorganiser la circulation au sein du parking.

Le cycle de feu proposé ci-dessus favorise les sorties d'IKEA au détriment de la Rue du Marché Gare et de la Rue Jean-Jacques Kristler. Il a été élaboré sur la base des flux attendus lors des pics de fréquentation le samedi, jour où le trafic IKEA est prédominant (86% du trafic total).

Pour les jours ouvrés, où les échanges avec IKEA sont moins significatifs nous proposons le cycle de feux suivant :

- Phase 1 (Rue du Marché Gare) : 34 secondes
- Phase 2 (Sortie IKEA) : 30 secondes

La durée du cycle est toujours de 70 secondes. Le fonctionnement du carrefour serait également satisfaisant.

Les réserves de capacité du carrefour à feux suivant la configuration 3 sont présentées ci-dessous :

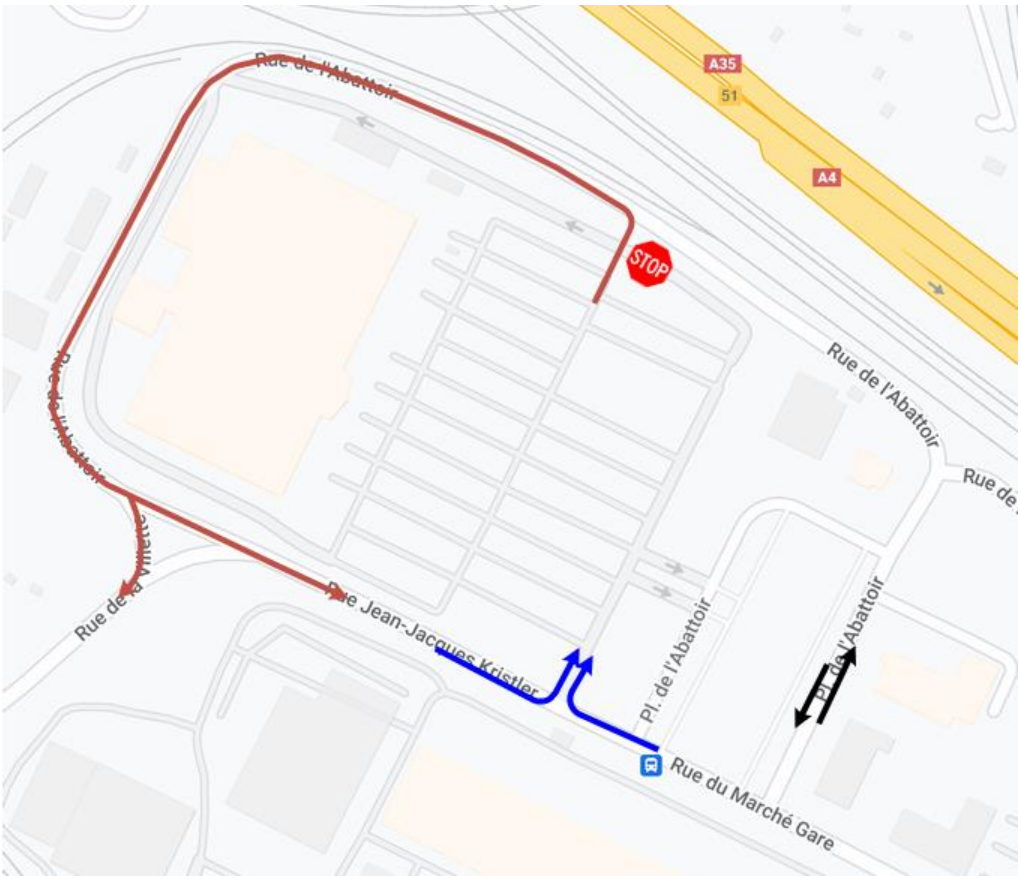
Carrefour d'accès IKEA *Sortie IKEA à 2 files + surlargeur Rue du Marché Gare* Vendredi	**Nombre de file**	**Réserve de capacité**	**Longueur max de remontée de file (m)**
Sortie IKEA - TàD	*1*	**90%**	***12***
Sortie IKEA - TàG	*1*	**52%**	***42***
Rue du Marché Gare - TD	*1*	**52%**	***54***
Rue du Marché Gare - TàD	*0*	**82%**	***6***
Rue Jean-Jacques Kristler	*1*	**65%**	***36***
Réserve de capacité globale	**52%**		

Le schéma ci-dessous représente les remontées de file maximales attendues suivant les trois configurations de carrefours à feux proposées.



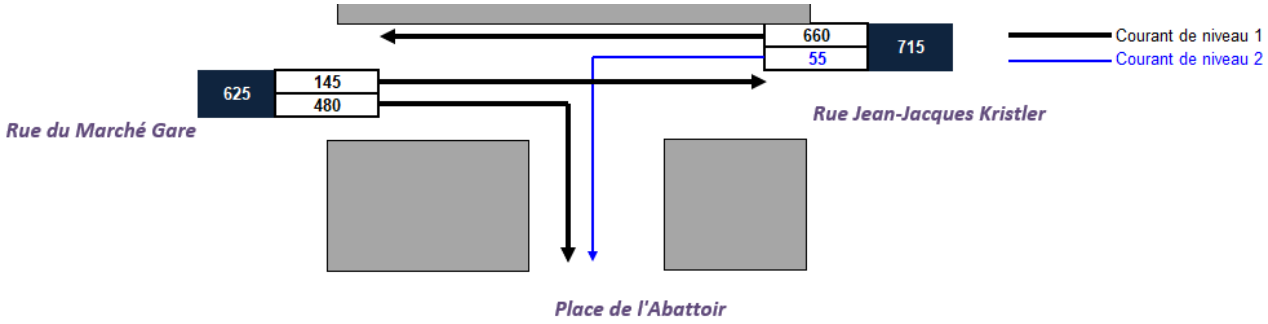
SCENARIO D : GESTION DES ENTREES SUR LA RUE JEAN-JACQUES KRISTLER ET DES SORTIES SUR LA RUE DE L'ENTRELOCH

Dans ce scénario les entrées se sont au niveau de l'accès principal actuel, Rue Jean-Jacques Kristler, et les sorties s'effectuent sur la Rue de l'Entreloch.



Principe d'aménagement du scénario D

Les trafics directionnels au niveau de l'entrée sont présentés ci-dessous :

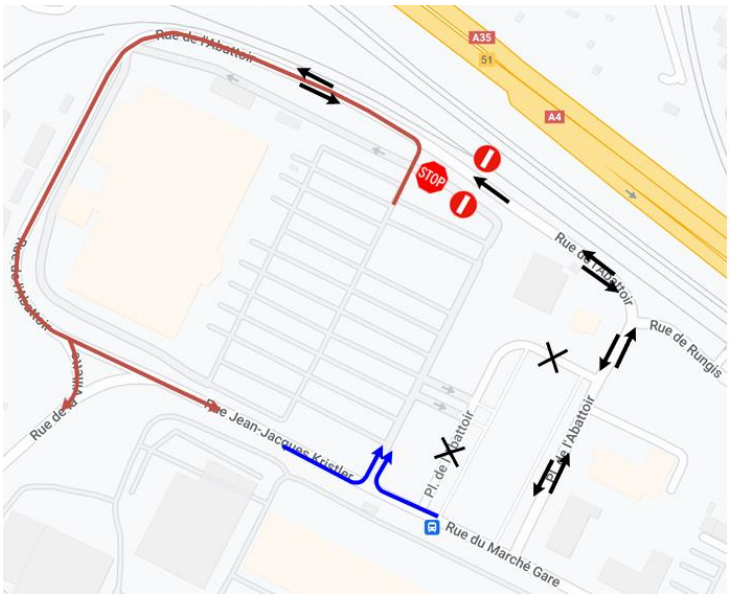


Le fonctionnement de l'entrée est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)
T-à-G depuis J-J Kristler	5.0	55	91%	6

L'entrée d'IKEA devrait fonctionner de façon très satisfaisante. Concernant la sortie, nous ne disposons pas de données de trafic pour évaluer le fonctionnement prévisionnel de la sortie. Toutefois le trafic devrait y être très limité et la sortie des véhicules depuis IKEA devrait être satisfaisante.

Cependant la très grande majorité des flux sortant du magasin étant dirigée vers la Rue du Marché Gare, il semble difficile d'imposer à ces derniers un détour par la Rue Jean-Jacques Kristler. En effet il y a un risque réel qu'une partie non négligeable des flux emprunte la Place de l'Abattoir ou la Rue de Rungis plutôt que d'effectuer un détour par la Rue Jean-Jacques Kristler pour récupérer la Rue du Marché Gare. Afin de se préserver de cette situation, il pourrait être nécessaire de mettre à sens unique la Rue de l'Abattoir entre la clinique vétérinaire et la sortie IKEA avec interdiction de tourner-à-droite pour les véhicules sortant d'IKEA.



Modifications du plan de circulation proposées dans le cadre du scénario D

De plus, bien que la Rue de l'Entreloch présente une capacité suffisante pour accueillir les véhicules en sortie d'IKEA, le report de ces flux sur la Rue de l'Entreloch pourrait être source de conflit avec la SPA. D'une part des véhicules stationnent régulièrement sur chaussée ou à cheval sur trottoir à proximité de la SPA ce qui pourrait rendre les croisements entre véhicules difficiles et d'autre part, cela induira une augmentation conséquente du trafic devant leur accès.



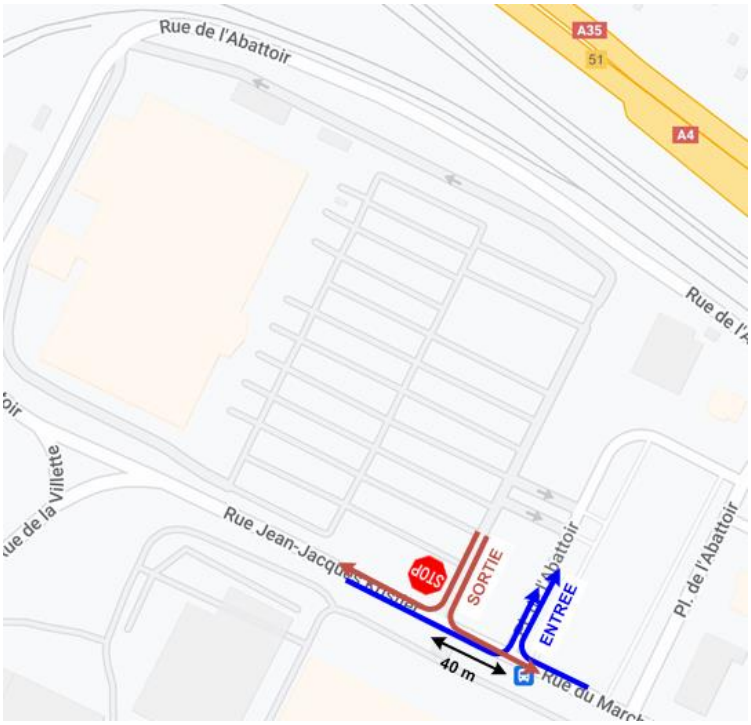
Véhicules stationnés sur chaussée Rue de l'Entreloch

SCENARIO E : GESTION DES ENTREES PAR LA PLACE DE L'ABATTOIR ET DES SORTIES PAR LA RUE JEAN-JACQUES KRISTLER

Dans ce scénario, les entrées se font au niveau de la Place de l'Abattoir et les véhicules sortent du magasin au niveau de l'accès existant Rue Jean-Jacques Kristler.

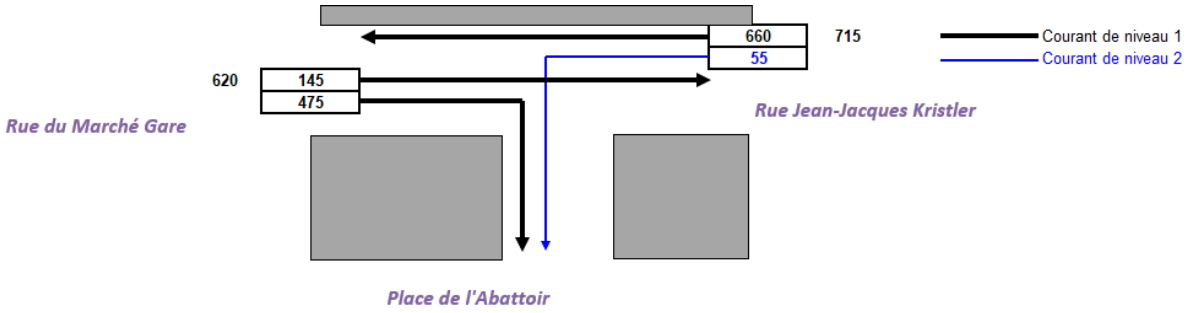
Dans cette configuration, la distance entre l'entrée et la sortie reste la même qu'en situation actuelle c'est-à-dire 40 mètres.

Cette configuration limite la concentration des flux contrairement à un accès unique et minimise les conflits en évitant le croisement entre les véhicules entrants et sortants.



Principe d'accès du scénario E

Les trafics au niveau de l'entrée par la Place de l'Abattoir sont présentés ci-dessous :

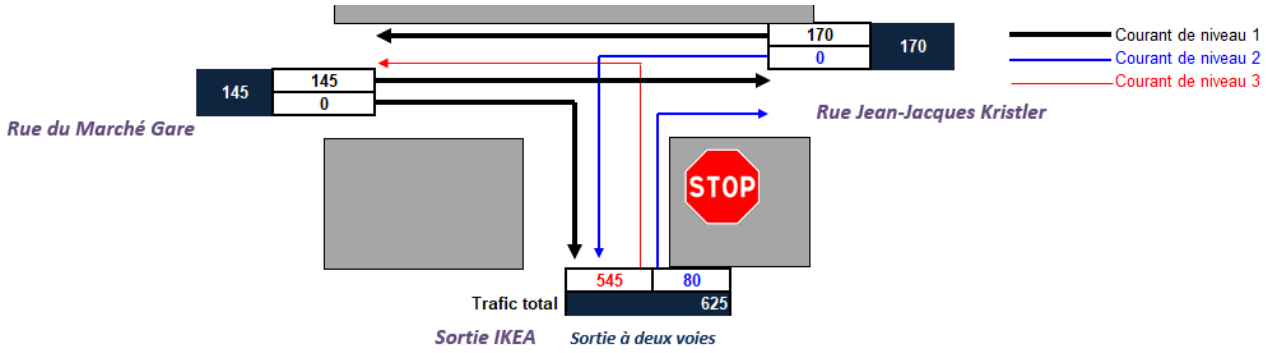


Le fonctionnement du carrefour d'accès à la Place de l'Abattoir est présenté ci-dessous :

Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)	Longueur moyenne de queue (vh)
T-à-G depuis J-J Kristler	5.0	55	91%	6	0.1

L'entrée d'IKEA devrait fonctionner de façon très satisfaisante.

Les trafics au niveau de la sortie sont présentés ci-dessous :



Le fonctionnement de la sortie d'IKEA est présenté ci-dessous :

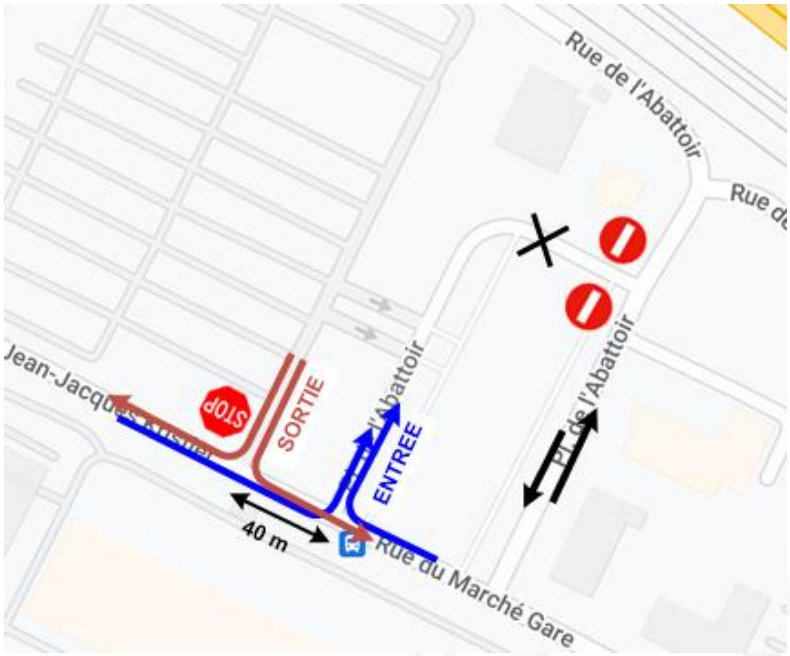
Courant étudié	Créneau critique	Qté (uvp/h)	Réserve de capacité (%)	Tps d'attente moyen (s)	Longueur moyenne de queue (vh)
T-à-D vers J-J Kristler	5.0	80	92%	4	0.1
T-à-G en sortie d'IKEA	6.5	545	12%	49	7.5

D'un point de vue circulatoire, l'aménagement conformément au scénario 5 présenterait un fonctionnement similaire au scénario 2 :

- Il faut prévoir deux files de sortie avec dissociation des mouvements (tourne-à-gauche et tourne-à-droite) pour éviter que l'accès soit saturé et permettre aux véhicules se dirigeant vers la Rue de la Villette de ne pas être pénalisés par les véhicules en direction de la Rue du Marché Gare ;
- Les réserves de capacité de la sortie atteindraient 12% (fonctionnement chargé) dans la configuration deux files et 5% dans la configuration une file.
- Il sera attendu des retards assez importants au niveau de la sortie (47 secondes en moyenne) et les longueurs de remonter de file pourront atteindre une quarantaine de mètres (une dizaine de véhicules).

Dans tous les cas, ce scénario vient rompre l'ambition initiale de réserver cette partie de la Place de l'Abattoir aux modes actifs. Afin de réduire l'incident et d'éviter le stationnement de poids lourds sur la place, il pourrait être intéressant d'uniquement laisser ouvert à la circulation l'accès à IKEA et de couper l'accès par le Nord de la Place de l'Abattoir à la Rue du Marché Gare.

Recommandation pour l'aménagement de la Place de l'Abattoir dans le cadre le scénario E



Ilot de Chaleur Urbain (Score ICU)

Cette note a pour objet de présenter la méthodologie et les hypothèses du calcul du score ICU concernant la rénovation du parking du magasin Ikea de Strasbourg. Le projet consiste, en parallèle à la création d'une extension du bâtiment, à la valorisation du parking existant, notamment par la création d'ombrières photovoltaïques et le développement des espaces verts et de la biodiversité du site.

Le score ICU est un outil permettant de quantifier le phénomène d'îlot de chaleur urbain d'un site, entre une phase préalable (situation existante dans notre cas) et un projet.

➢ Contexte du projet :

Le site est partiellement positionné sur un niveau de sous-sol servant de vide sanitaire au magasin et débordant sur l'avant du parking.

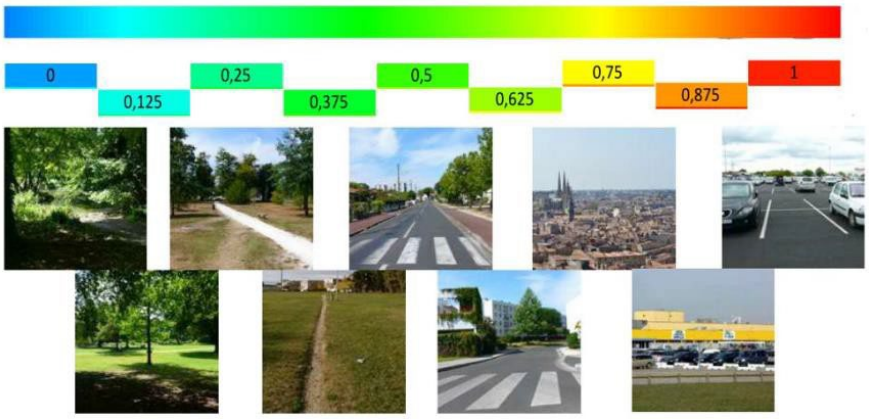


Repérage sur plan projet du « vide-sanitaire » - *(Plan non définitif – Version phase étude)*

➢ Description de l'outil

La quantification de l'ICU a été réalisée à l'aide du logiciel Score ICU développé par les agences de paysage : E6 Consulting et ACPP (Atelier paysage). Cet outil considère différents types de surfaces nommées tranches, définies par le type de revêtement de chacune d'elles et leur capacité à être ombragées au cours d'une journée type. Ces tranches sont classées de 1 à 9, caractérisant la capacité d'une surface à augmenter le score de l'ICU. Ainsi, plus une surface est à même d'augmenter en température, plus élevé sera son score ICU : les surfaces végétalisées auront un score qui se rapproche de zéro, tandis que les surfaces bétonnées et foncées auront un score qui se rapproche de 1 (cf. image ci-dessous).

Le calcul s'effectue en prenant le rapport de surfaces de chacune des tranches sur la surface totale du site étudié. Il est important de souligner que les résultats qui en résultent sont totalement relatifs et présentent une évolution d'un site entre deux phases de projet par rapport à cet indicateur. L'outil se base ainsi sur une image définissant chacune des tranches par une couleur spécifique.



Echelle d'ICU en fonction des types de sites et surfaces

➢ Hypothèses de calcul et méthodologie

Le choix des tranches pour chacune des zones du site a été réalisée à l'aide de l'analyse des surfaces de revêtement vue en plan, pour la phase « existant » comme pour la phase « projet ». L'étude de l'ombrage a été réalisé à l'aide du logiciel de modélisation Google Sketchup ainsi que le logiciel Photoshop, pour la journée du 21/06/2024 de 7h00 à 20h00. L'ombrage total prend en compte la position de chacune des ombres présentes sur le site à chaque heure et pondérées par un coefficient permettant ainsi la prise en compte de la capacité du soleil à échauffer une surface pour chaque heure.

Heure	07H	08H	09H	10H	11H	12H	13H	14H	15H	16H	17H	18H	19H	20H
Opacité	5%	10%	15%	20%	25%	35%	45%	35%	30%	25%	20%	15%	10%	5%

Les tranches sont définies par trois types d'ombrages : Soleil, Ombre partielle, Ombre pleine, que nous avons classifié suivant la valeur de luminance défini par la teinte du gris de l'image de référence totale, ainsi pour :

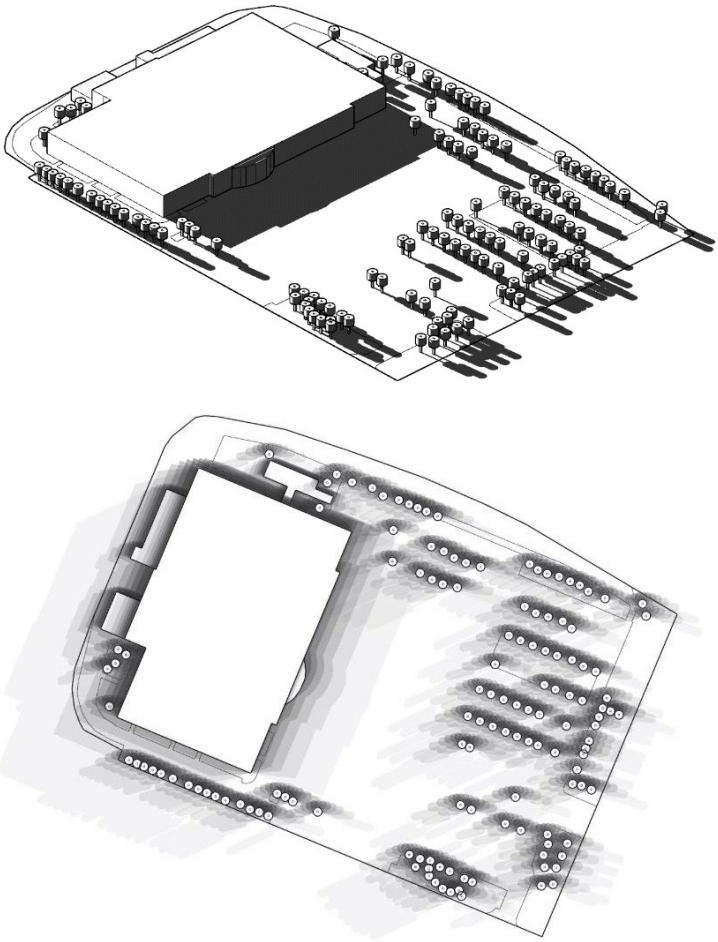
- L < 30 % >> Ombre pleine
- 30 < L > 70 % >> Ombre partielle
- L > 70 % >> Soleil

Exposition	1 #707fc0	2 #5aa5c6	3 #35eba0	4 #b1fc33	5 #ebf826	6 #fdd017	7 #f7981c	8 #fe611f	9 #fe1919
Soleil	. Cours d'eau	. Fontaine sur minéral clair . Ripisylve . Forêt	. Fontaine sur minéral clair . Arbre	. Fontaine sur minéral foncé . Massif haut . Prairie fleurie	. Gazon . Blanc . Massif Bas . Panneau PV	. Pavé clair . Calcaire . Terre nue . Béton clair . Jaune	. Béton pur . Gris . Bleu . Carrelage	. Pavé foncé . Béton foncé . Pierre granit . Brique . Vert	. Enrobé foncé . Rouge . Bois . Corps noir
Ombre Partielle	. Cours d'eau	. Ripisylve . Fontaine sur minéral clair	. Fontaine sur minéral foncé . Massif haut . Prairie fleurie . Arbre	. Gazon . Blanc . Massif bas	. Pavé clair . Calcaire . Terre nue . Béton clair . Jaune	. Béton pur . Gris . Bleu . Carrelage . Bois	. Pavé foncé . Béton foncé . Pierre granit . Brique . Vert	. Enrobé foncé . Rouge . Corps noir	
Ombre pleine	. Cours d'eau . Fontaine sur minéral clair . Ripisylve	. Fontaine sur minéral foncé . Massif haut . Arbre	. Massif bas . Blanc . Prairie fleurie	. Pavé clair . Calcaire . Terre nue . Béton clair . Jaune . Gazon	. Béton pur . Gris . Bleu . Carrelage . Bois	. Pavé foncé . Pierre granit . Béton foncé . Brique .Vert	. Enrobé foncé . Rouge . Corps noir		

Classification des différentes tranches de l'outil Score ICU

- **Etat initial**

Pour la phase « existant », le site est défini tel que présentée ci-dessous :



Vue en plan présentant les ombres portées en phase « existant » au cours d'une journée type

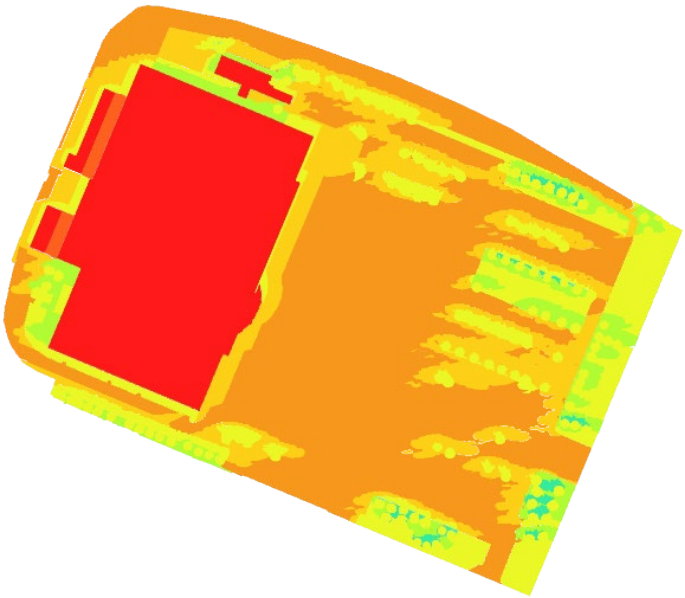
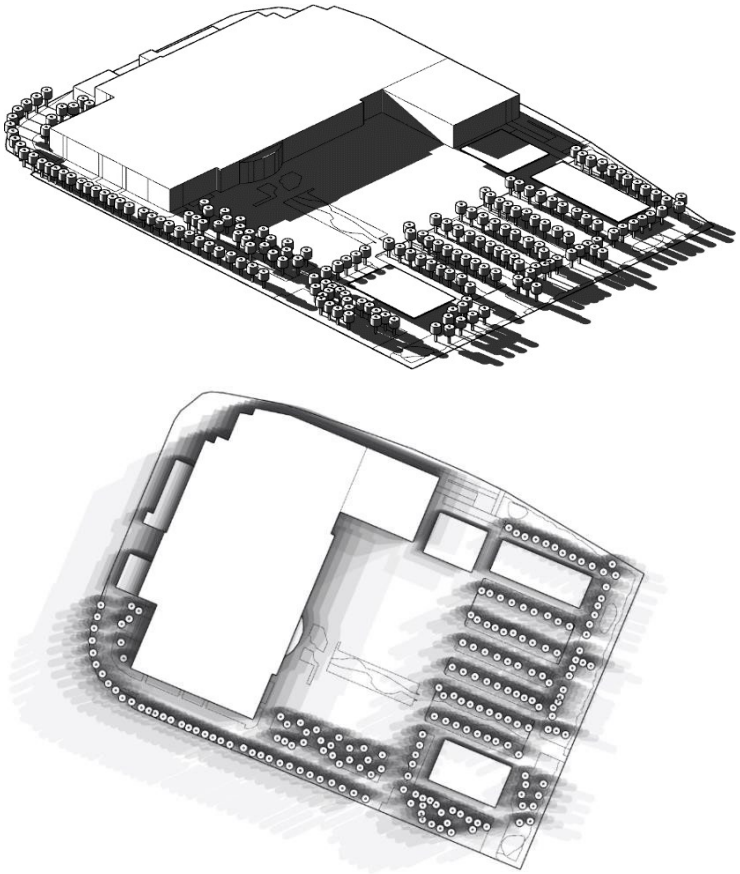


Image vue en plan présentant le site en phase « existant » en fonction des couleurs des tranches

➢ **Etat final**

Pour la phase « projet », le site est défini tel que présentée ci-dessous :



Vue en plan présentant les ombres portées en phase « projet » au cours d'une journée type

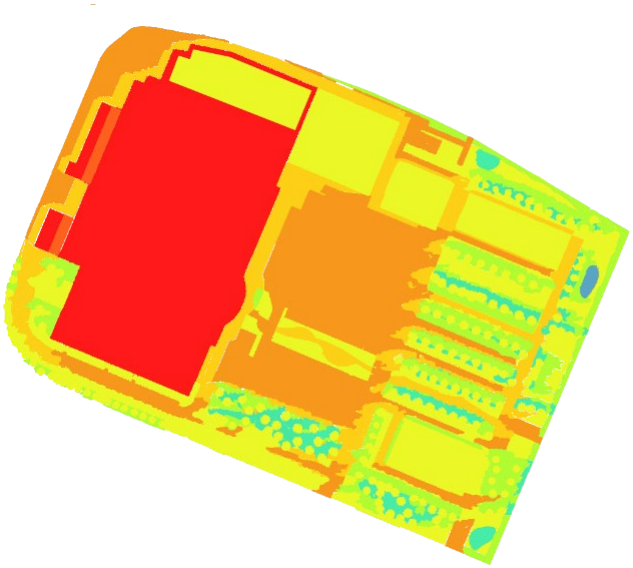
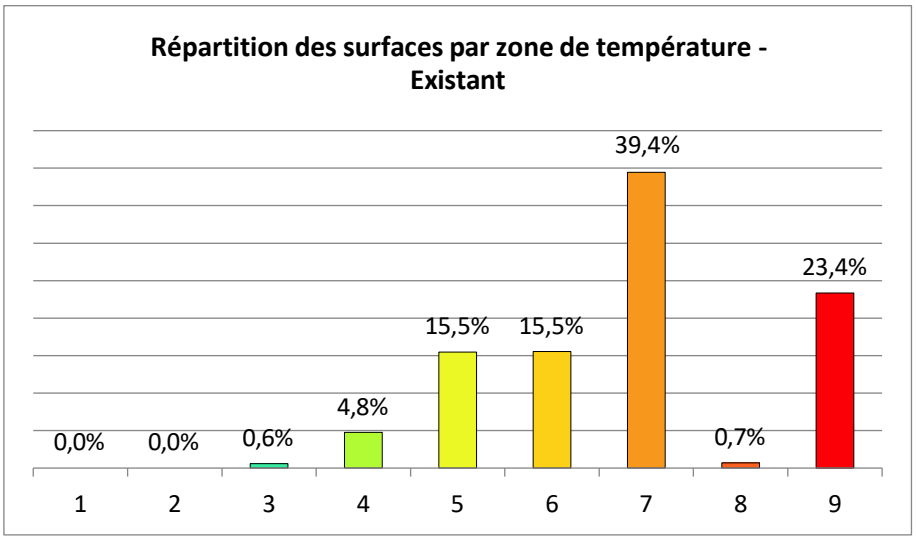


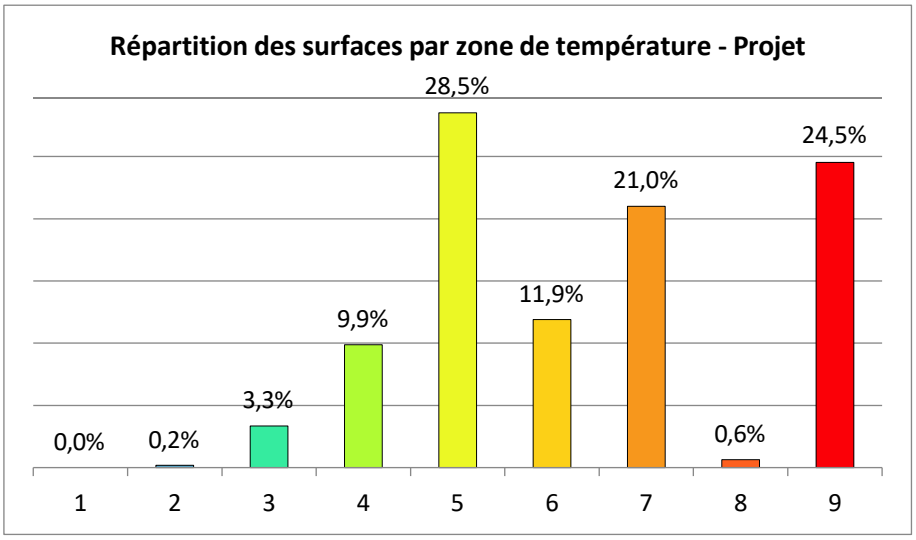
Image vue en plan présentant le site en phase « projet » en fonction des couleurs des tranches
(Plan non définitif – Version phase étude)

➢ **Score et résultats**

Le projet de rénovation du parking améliore le score de l'Ilot de Chaleur Urbain (ICU) de 8%, selon les résultats obtenus. Initialement, le site affiche un score de 0,73, tandis que le projet esquissé atteint 0,67. En ne tenant pas compte du volume du bâtiment existant, car non concerné par le réaménagement en surface, l'évolution du score ICU atteindrait 12%.

La répartition par tranches pour chaque phase est détaillée ci-dessous. La proportion de la tranche 9 (indiquée en rouge et désignant les surfaces « noires » qui contribuent fortement à l'ICU) augmente en raison de l'agrandissement du magasin, entraînant l'ajout d'une surface de toiture supplémentaire, bien que partiellement végétalisée et équipée de panneaux photovoltaïques. Le reste de l'évolution du score ICU est attribuable à une redistribution des zones du parking entre les tranches. La tranche 7 (orange foncé), principalement composée de places de stationnement et de voiries, diminue au profit des tranches jaunes et vertes (3, 4, 5), notamment grâce à l'utilisation du revêtement Evergreen sur les places de stationnement et à leur ombrage tout au long de la journée.



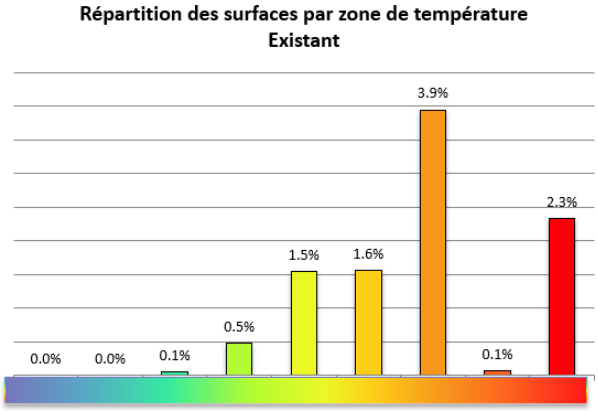


➢ Pour aller plus loin…

Il est important de noter que la masse du bâtiment existant a un impact significatif sur l'accumulation de chaleur pendant une journée type. La surface de toiture existante s'inscrit totalement dans la tranche 9 ; cf. résultats précédents.

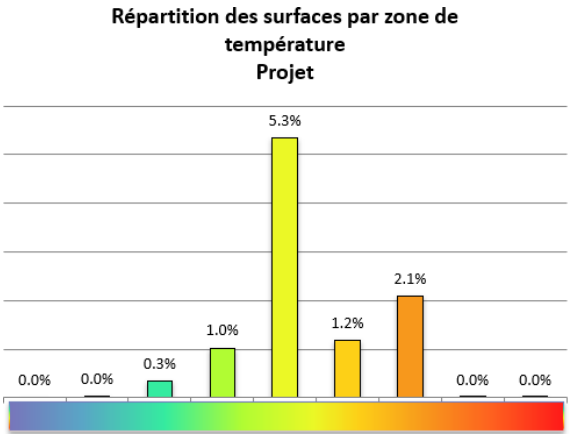
Ainsi, si l'on vise à améliorer la capacité du site à éviter la formation d'un îlot de chaleur urbains, il serait intéressant de réduire l'impact de cette toiture. Des solutions techniques telles que les toitures CoolRoof offrent la possibilité de modifier la couleur du revêtement de toiture, affectant ainsi sa capacité à emmagasiner l'énergie solaire.

Les résultats suivants exposent le projet d'aménagement du parking, incluant une solution de type CoolRoof pour le bâtiment existant. On observe que la totalité de la tranche 9 a été redistribuée vers la tranche 5, entraînant ainsi une réduction de 25% du score total de l'îlot de chaleur urbain.









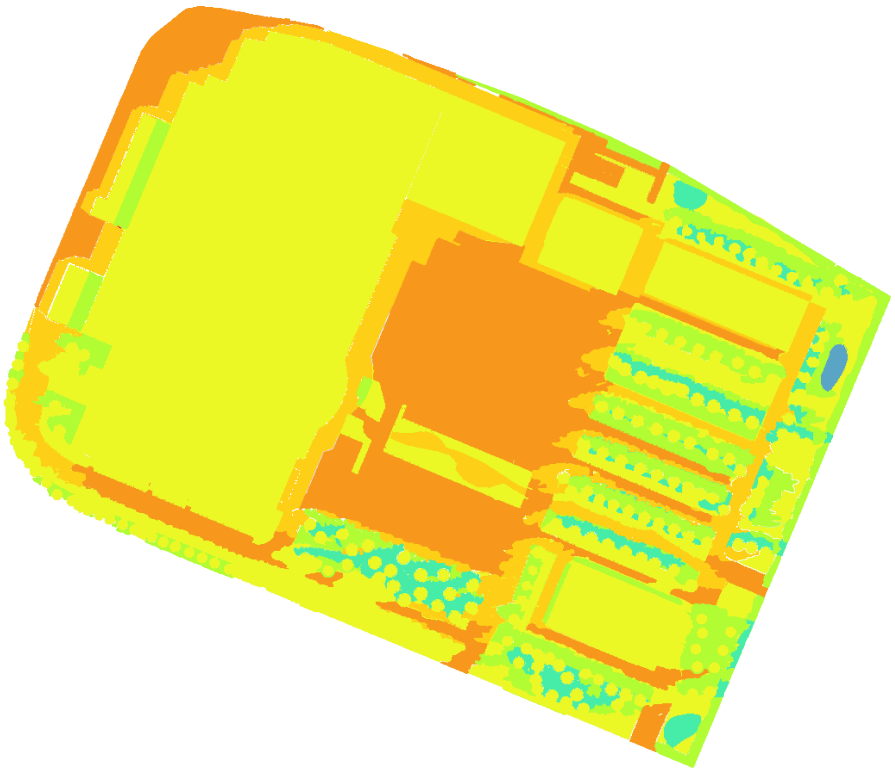


Image vue en plan présentant le site en phase « projet » en fonction des couleurs des tranches intégrant l'option Coolroof *(Plan non définitif – Vision phase étude)*

Annexe G

IKEA – MAGASIN DE STRASBOURG
26, PLACE DE L'ABATTOIR

SYNTHESE DE LA FAISABILITE POUR L'IMPLANTATION D'OMBRIERES PHOTOVOLTAIQUES



Rédaction	Date
J-L HEURGON	19/04/2024

ELAN – Conseil en immobilier

Siège :
- 1 avenue Eugène Freyssinet
- 78061 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex
- www.elan-france.com

Agence Grand Est :
- 30 avenue du Rhin
- 67000 Strasbourg
- Tel. +33(0)3 57 63 63 30

SARL au capital de 150 000 € - B 682 041 496 Versailles – I.E.FR 01 682 041 496

SOMMAIRE :

1 OBLIGATIONS LEGALES 3
1.1 Obligations réglementaires nationales 3
1.2 Obligations réglementaires locales 4
2 CALCUL DE LA SURFACE D'OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES A INSTALLER 6
2.1 Calcul de la surface assujettie aux dispositifs d'ombrages 6
2.2 Exonération de la surface de vide sanitaire 7
2.3 Stratégie de plantations d'arbres 15
2.4 Calcul de la surface d'ombrières photovoltaïques à installer 18
3 STRUCTURE ET IMPLANTATION DES OMBRIERES PHOTOVOLTAÏQUES 20
3.1 Choix de l'inclinaison de l'ombrière 20
3.2 Choix de la forme de l'ombrière 22
4 RECUPERATION ET TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES 30
4.1 Collecte et traitement des eaux pluviales (EP) sur les ombrières et la voirie associée 30
4.2 Infiltration des EP au niveau des places de stationnement ombragées par des arbres 32
4.3 Bilan du traitement des EP 32
5 CALCUL DU TAUX D'AUTOCONSOMMATION 33
6 ASPECTS REGLEMENTAIRES 35
6.1 Autorisations d'urbanisme 35
6.2 Autorisations environnementales 35
6.3 Tarif de rachat CRE 35
7 COUTS ESTIMATIFS 36
7.1 Détail des postes pris en compte 36
7.2 Estimation du montant des travaux 37
7.3 Temps de retour sur investissement actualisé 37
8 PLANNING 39

1 Obligations légales

1.1 Obligations réglementaires nationales

La construction ou la rénovation lourde de parkings extérieurs sont concernées par deux lois :

- la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat et résilience ». Cette loi a créé deux nouveaux articles :
    - L'art. L.171-4 du code de la construction et de l'habitation
    - L'art. L111-19-1 du code de l'urbanisme
- La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Cette loi a modifié l'art. L.171-4 du code de la construction et de l'habitation créé par la loi précédente.

Plusieurs décrets et arrêtés sont venus préciser ces textes de loi. Ci-dessous ceux concernant les parkings extérieurs :

- Le décret n°2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme**.** Il donne plusieurs définitions : rénovation lourde, surface assujettie, ombrage assuré par des arbres, cas d'exonération.
- Arrêté du 5 mars 2024 portant application du décret n° 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme régissant les parcs de stationnement. Il précise le mode de calcul d'un coût disproportionné pour les dispositifs d'ombrage et les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Dans la mesure où le parking existant va faire l'objet d'une rénovation lourde, impliquant le remplacement d'au moins 50% de son revêtement de surface, l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme s'applique comme l'explique le tableau ci-dessous :

	Construction neuve, extension ou rénovation lourde				
Type de bâtiment	Bâtiments à usage commercial, entrepôts	Parkings couverts	Bâtiments de bureaux	Parking extérieur: -indépendants ouverts au public -ou associés à des bâtiments neufs (conditions ci-contre) -ou associés à des rénovations lourdes de bâtiments (conditions ci-contre) -ou faisant l'objet d'une rénovation lourde	
Textes	Art. L171-4 du code de la construction et de l'habitation			Art. L111-19-1 du code de l'urbanisme	
Seuil de surface	Emprise au sol > 500 m²		Emprise au sol > 1000 m²	Superficie > 500 m²	
Obligation n°1: végétalisation et systèmes EnR	Installation de végétalisation ou de système EnR sur un % de surface créée ou rénovée (y compris surface des ombrières). Au choix: -toiture végétalisée -panneaux solaires en toiture -ombrières PV sur parking			Installation de systèmes d'ombrages: -soit végétalisés (arbres à canopée large à raison d'un arbre pour 3 places) -soit ombrières PV	
	Date d'entrée en vigueur	Taux		Date d'entrée en vigueur	Taux
	1er janvier 2024 1er juillet 2026 1er juillet 2027	au moins 30% de la surface créée ou rénovée au moins 40% de la surface créée ou rénovée au moins 50% de la surface créée ou rénovée		1er juillet 2023	50% de la superficie du parking
Obligation n°2: gestion des eaux pluviales pour les parkings	Sans objet			Dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins 50% de la surface de parking	
Exonérations possibles	Raisons techniques, architecturales, de sécurité, patrimoniales, de coût disproportionné				

Pour le projet de rénovation lourde du parking, deux exigences issues de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme s'appliquent :

- Le traitement à la parcelle des eaux pluviales sur au moins 50% de la surface de parking, comprenant toutes les surfaces du parking sur lesquelles des véhicules circulent ou stationnent, hors zones dédiées au process du site (stockage, logistique…) ;
- L'installation de dispositifs d'ombrages sur au moins 50% de la surface de parking (même définition que pour le traitement des eaux pluviales). Ces dispositifs d'ombrages peuvent être soit des ombrières photovoltaïques, soit des arbres à large canopée, à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

1.2 Obligations réglementaires locales

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) définit des exigences dans son article 13, alinéa 2.5, qui s'appliquent aux bâtiment ou parties de bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation lourde (analyse réalisée sur la base de la modification 3, dont la version projetée de la modification 4 ne vient pas modifier la teneur) :

2.2. Travaux de transformation d'immeuble(s) existant(s)

2.2.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.

2.2.2. Cette règle s'applique également lorsque la transformation ou l'amélioration du ou des immeubles existants ne nécessite pas l'obtention d'autorisation d'urbanisme préalable.

2.5. Obligations en matière d'énergie pour le stationnement des véhicules motorisés

2.5.1. Toute réalisation de stationnement aérien supérieur à 300 places de stationnement doit être équipée d'ombrières photovoltaïques accueillant a minima 0,3 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.

2.5.2. Toute réalisation de parking aérien en ouvrage de plus de 300 places doit être équipée sur le dernier niveau soit d'ombrières photovoltaïques en cas de stationnement aérien, soit de panneaux solaires photovoltaïques, dans les conditions suivantes : a minima 0,1 kWc de puissance photovoltaïque par place de stationnement.

2.5.3. Ces deux dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants, lorsqu'il est démontré :
- un faible ensoleillement de l'aire de stationnement ;
- une impossibilité de raccordement au réseau électrique ou d'autoconsommation.

De ces articles du PLUi, on retient que l'obligation de solarisation des places de stationnement ne s'applique qu'aux parcs de stationnement neufs, ou aux extensions de parcs de stationnement existants qui seraient induites par la transformation d'un immeuble existant.

Dans le cas du site de Strasbourg, cet article s'appliquerait par exemple si l'extension projetée du magasin nécessitait l'agrandissement du parking existant. Les obligations s'appliqueraient uniquement aux nouvelles surfaces de parking.

En revanche, dans le cadre du projet d'extension tel que présenté, la surface de parking diminue par rapport à l'existant. Aucune obligation d'équipement en ombrière PV ne s'applique donc au parking existant.

Le PLUi de l'EMS ne génère aucune obligation d'installation d'ombrière photovoltaïque sur le parking existant dans le cadre du projet d'extension.

2 Calcul de la surface d'ombrières photovoltaïques à installer

2.1 Calcul de la surface assujettie aux dispositifs d'ombrages

Le plan et le tableau associés ci-dessous présentent le calcul de la surface de voirie et de stationnement assujettie à des systèmes d'ombrages, sans tenir compte d'éventuelles exonérations techniques ou financières liées au vide sanitaire :



Plan non définitif – Version phase étude

CALCUL DE LA SURFACE NON ASSUJETTIE			
Surface [m²]	**Surface terre-plein**	**Surface sur vide sanitaire**	**Total**
Limite parcellaire			60 790
bâtiment	18 736	164	17 887
echnique	3 000	360	4 373
erts arrière	974	0	974
on piétonne (dont voie pompier)	1 309	1 713	3 022
erts parking	12 536	714	13 251
Surface non assujettie	**36 556**	**2 951**	**39 507**

Sur les 60 790 m² de surface de la parcelle cadastrale, 39 507 m² ne sont pas assujetties à des dispositifs d'ombrage.

ELAN

Les surfaces assujetties sont donc les suivantes :

CALCUL DE LA SURFACE DE VOIRIE ET DE STATIONNEMENT ASSUJETTIE A DES SYSTEMES D'OMBRAGES, HORS EXONERATIONS (m²)			
Surface [m²]	**Surface terre-plein**	**Surface sur vide sanitaire**	**Total**
Surface stationnement	6 619	3 815,0	10 434
Voirie	7 807	3 042	10 849
Surface assujettie à la réglementation	**14 426**	**6 857**	**21 283**

Hors considérations d'exonérations techniques ou financières potentielles, la surface potentiellement assujettie à des dispositifs d'ombrage sur le site de Strasbourg est de 21 283 m², dont 14 426 m² (67,7%) sur terre-plein et 6 857 m² (32,3%) sur vide-sanitaire.

2.2 Exonération de la surface de vide sanitaire

2.2.1 Présentation des contraintes liées au vide sanitaire

Les articles L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et L. 111-19-1 du code de l'urbanisme prévoient des cas d'exonération, tant pour les dispositifs de gestion des eaux pluviales que pour les dispositifs d'ombrage. Pour les parkings faisant l'objet d'une rénovation lourde, ces cas sont les suivants :

- contraintes techniques ;
- ensoleillement insuffisant
- contraintes de coûts.

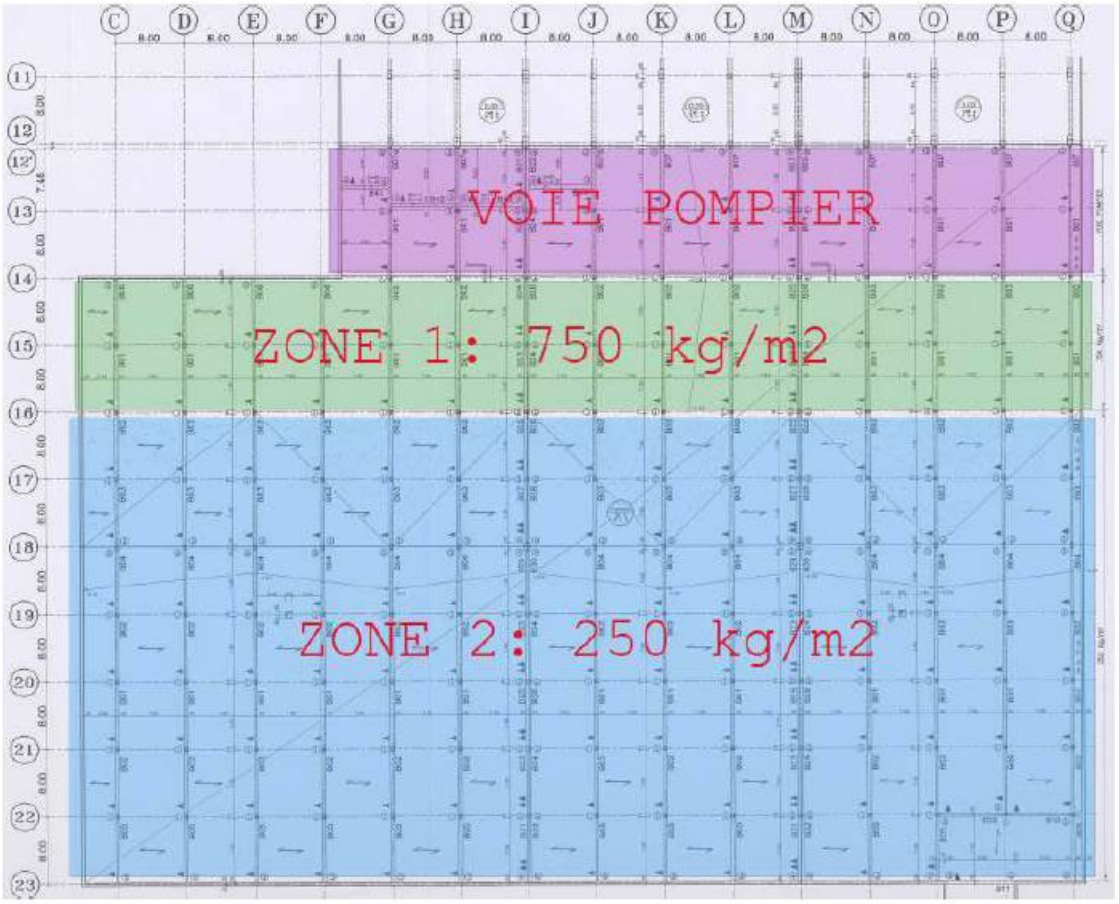
Or, le site est partiellement positionné sur un niveau de sous-sol servant de vide sanitaire au magasin et débordant sur l'avant du parking (zone délimitée par les pointillés rouges ci-dessous) :



Repérage sur plan projet du « vide-sanitaire » et vue de la structure depuis celui-ci
(Plan non définitif – Version phase étude)

Une étude de structure a ainsi été mandatée par IKEA afin de vérifier la capacité portante de la surface de parking sur vide-sanitaire ; celle-ci conclut :

Les vérifications menées sur les éléments structuraux constituant le plancher haut du vide sanitaire en dessous du parking du magasin IKEA Strasbourg sis 26 Place de l'Abattoir 67200 Strasbourg permettent de conclure sur ses capacités portantes qui sont les suivantes :



Toutefois, nous pouvons considérer les solutions suivantes afin d'amener des charges supplémentaires :

Zone 1 : Nous proposons de limiter l'accès des engins lourds à cette zone afin de réduire la charge d'exploitation à 250 kg/m2 (soit la charge d'exploitation d'un parking classique) et ainsi pouvoir exploiter la réserve de charge disponible de 500 kg/m2.

Zone 2 : les calculs de vérification de cette zone de plancher indiquent que la capacité portante du plancher est limitée par celle des dalles. Les poutres de cette zone sont semblables à celles de la zone 1 et sont donc en mesure de reprendre jusqu'à 750 kg/m2. Nous proposons donc soit de faire reposer les charges supplémentaires directement sur les poutres soit de renforcer les dalles en sous-face par l'ajout de profilé métalliques afin d'augmenter leur capacité portante.

Extrait du rapport de diagnostic structurel du BET CapStructures en date du 23/02/2024

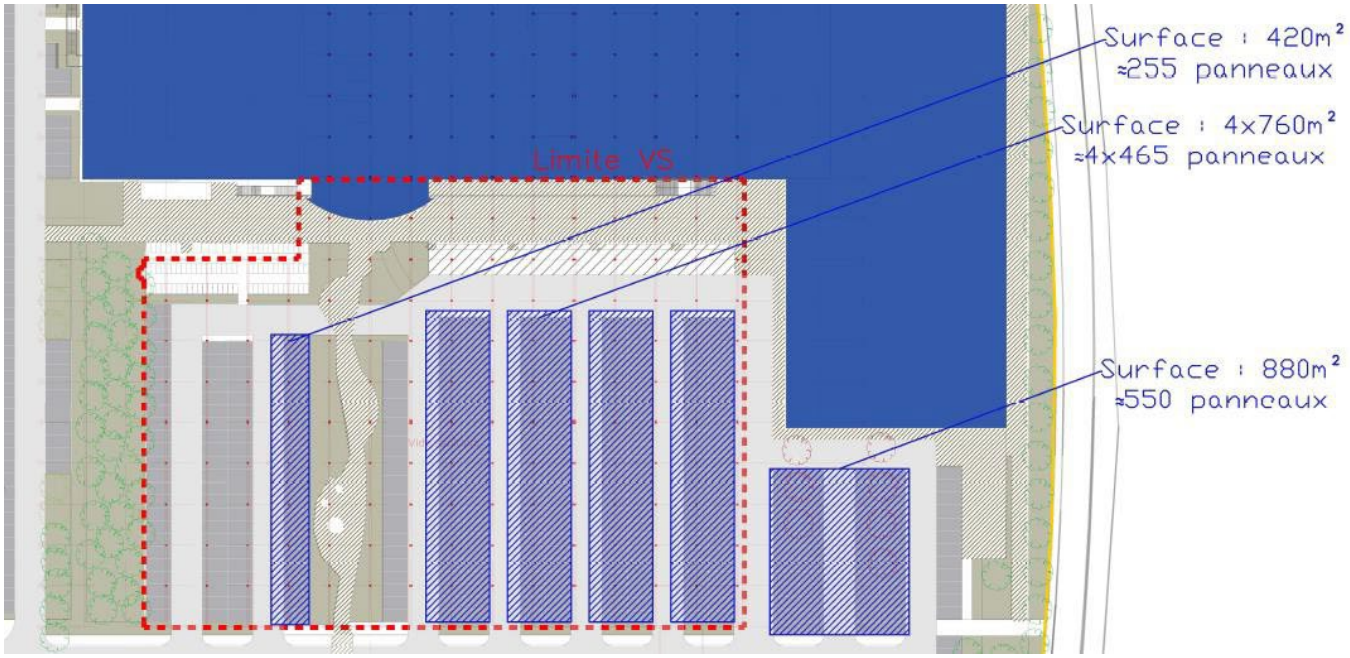
Deux solutions sont donc envisageables pour implanter des ombrières PV au niveau des zones 1 et 2 du parking situé au-dessus du vide sanitaire :

- solution 1 : implantation des poteaux des ombrières PV au droit des poteaux de la structure portante de la dalle de parking ;
- solution 2 : ajout de profilés métalliques afin de renforcer la capacité portante.

Ces deux solutions sont détaillées dans les paragraphes suivants.

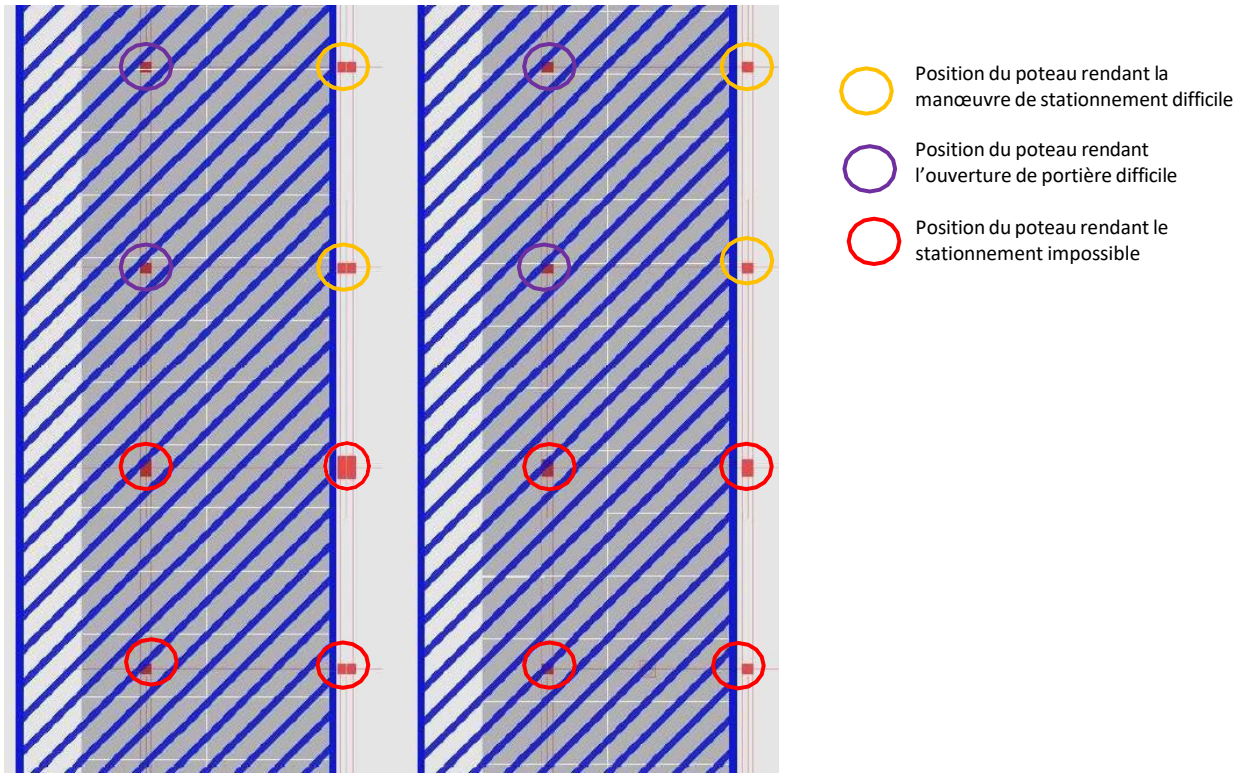
2.2.2 Solution 1 : implantation des poteaux des ombrières au droit des poteaux de la structure portante de la dalle de parking

Pour cette solution, la trame des poteaux des ombrières est déterminée par la trame des poteaux de la structure portante de la dalle de parking sur vide sanitaire. Ceci conduit à envisager la disposition suivante :



Plan non définitif – Version phase étude

Plus précisément, lorsque l'on zoome sur une trame de places, on constate que la position de la plupart des poteaux des ombrières conduirait soit à condamner la place, soit à rendre la manœuvre de stationnement très malaisée :

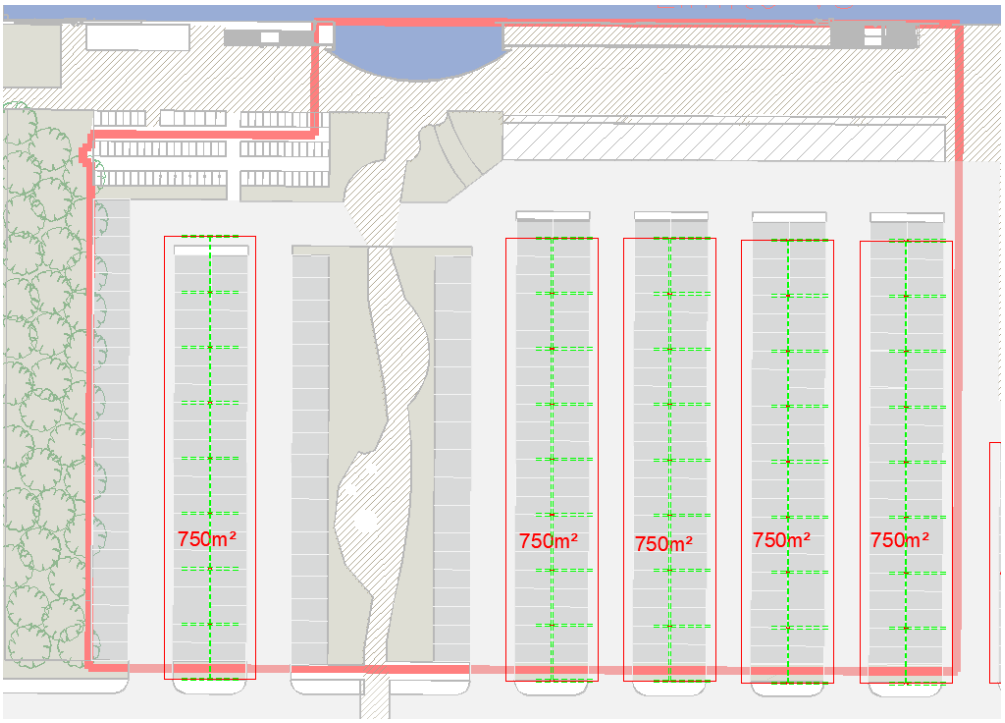


Sur les 48 places de l'extrait ci-dessus, 21 sont affectées par des difficultés ou des impossibilités de stationnement. A l'échelle du parking, ce sont donc plus de 40% des places de stationnement qui seraient affectées.

La solution d'implanter les poteaux des ombrières PV au droit des poteaux de la structure portante de la dalle de parking est en réalité inapplicable, car elle obère plus de 40% des places de stationnement disponibles au-dessus du vide sanitaire.

2.2.3 Solution 2 : ajout de profilés métalliques en sous-face de la dalle.

Cette solution consiste à ajouter des profilés métalliques entre les poteaux de la structure porteuse, à la fois dans le sens des poutres existantes en béton précontraint, mais aussi perpendiculairement à celles-ci. Ainsi, une structure secondaire portante de poutres métalliques est créée, qui permet de supporter les charges des ombrières et de les renvoyer vers les poteaux. Cette structure secondaire métallique est représentée en vert ci-dessous :

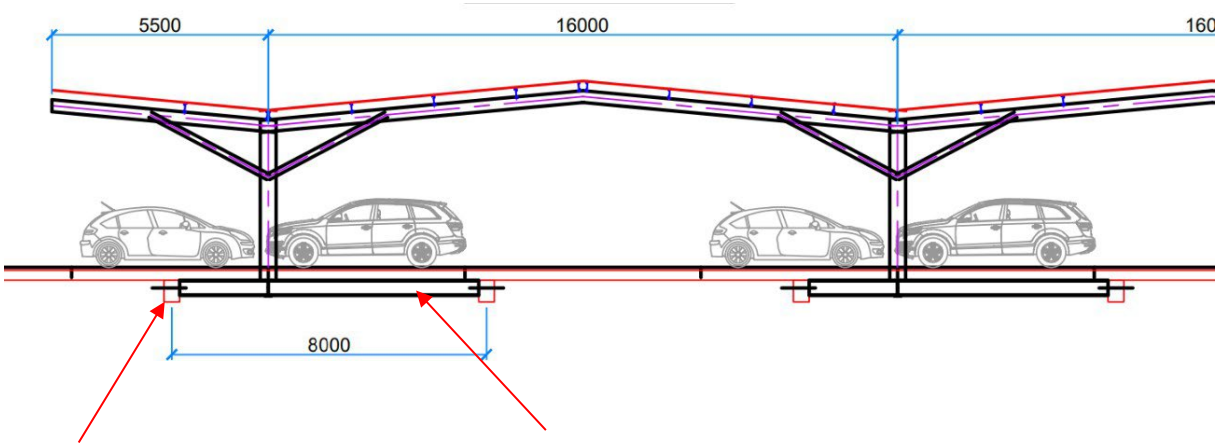


Plan non définitif – Version phase étude

Avec ce dessin actuel, l'implantation prévue des places de stationnement peu être conservée, car alors les poteaux des ombrières peuvent être positionnés sans contrainte particulière.

Ci-dessous la coupe du parking avec des ombrières en forme de Y

Proposition suivant le principe de la coupe ci-après :



Coupe d'une poutre existante en béton précontraint

Position des poutres métalliques ajoutées entre deux poteaux

A ce stade de l'étude, cette solution technique implique un surcoût de 60% sur le lot structure / gros œuvre, ce qui représente une plus-value de 80 € HT / m² d'ombrière PV installée sur vide sanitaire par rapport à une ombrière sur terre-plein.

2.2.4 Dispositifs d'ombrage par végétalisation

Compte tenu de l'absence de terre sous la dalle au droit du vide sanitaire, la plantation d'arbres sur la zone de parking concernée est bien entendu impossible.

2.2.5 Dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Compte tenu de l'absence de terre sous la dalle au droit du vide sanitaire, l'infiltration des eaux pluviales sur la zone de parking concernée est impossible.

Il pourrait néanmoins être étudié la récupération des eaux pluviales dans des cuves situées dans le vide sanitaire, notamment à des fins d'alimentation en eau des sanitaires. Ceci entraînerait néanmoins deux contraintes importantes :

- Une contrainte financière, car cela impliquerait de créer un autre réseau d'alimentation des sanitaires depuis le vide sanitaire ;
- Une contrainte forte en termes d'utilisation future du vide sanitaire : si celui-ci venait à être aménagé dans le futur, la présence d'une ou plusieurs cuves représenteraient une contrainte certaine.

2.2.6 Conclusion sur les contraintes engendrées par la présence du vide sanitaire

Concernant la surface de parking au droit du vide-sanitaire et son traitement vis-à-vis de l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme, il apparait :

Concernant la gestion des eaux pluviales :

- **Impossible** de traiter ces stationnements par un dispositif d'infiltration ;
- **Contraignant techniquement et financièrement** d'installer des cuves de récupération des EP.

Concernant la fonction d'ombrage :

- **Impossible** de traiter ces stationnements par un dispositif d'ombrage végétal ;
- **Contraignant financièrement** de créer une structure métallique secondaire permettant de supporter les ombrières.

Ces différents constats nous amènent à **poursuivre l'étude en tenant compte d'une exonération de la surface sur vide sanitaire dans le calcul de la surface assujettie aux dispositifs d'ombrages et de gestion des EP à la parcelle.**

La surface finalement assujettie à des dispositifs d'ombrages est donc **constituée des 14 426 m² de surface de stationnement et de voirie sur terre-plein**, comme indiqué dans le tableau du §2.1 et que l'on retrouve dans le tableau ci-dessous :

CALCUL DE LA SURFACE ASSUJETTIE EN TENANT COMPTE DE L'EXONERATION DE LA SURFACE DU VIDE SANITAIRE			
Surface [m²]	**Surface terre-plein**	**Surface sur vide sanitaire**	**Totale**
Surface parcelle (Cadastre.gouv)			60 790
Surface bâtiment	18 736	164	18 900
Espace technique	3 000	360	3 360
Espace verts arrière	974	0	974
Circulation piétonne (dont voie pompier)	1 309	1 713	3 022
Espace verts parking	12 536	714	13 251
Surface stationnement VS		3 815	3 815
Voirie VS		3 042	3 042
Surface non assujettie	**36 556**	**9 809**	**46 364**
Surface assujettie à des dispositifs d'ombrages	**14 426**	**Exonération**	**14 426**

2.3 Stratégie de plantations d'arbres

La loi prévoit que la fonction d'ombrage peut être assurée soit par des ombrières PV, soit par des arbres à canopée large à raison de 1 arbre pour 3 places de parking. Notre stratégie a consisté à maintenir les arbres existants dans les zones les plus densément arborées ainsi que sur les bordures, et à les supprimer au niveau des peignes lorsqu'ils étaient peu nombreux et gênaient l'implantation d'ombrières.

Ces choix figurent sur le plan ci-dessous :



Implantation des arbres et des ombrières (Plan non définitif – Version phase étude)

Avec cette implantation, le bilan des arbres supprimés, conservés et ajoutés est le suivant :

	Parking sur terre-plein
Nombre de places à ombrager par des arbres	289
Nombre d'arbres à fonction d'ombrage nécessaires (1 arbres pour 3 places)	96
Nbre d'arbres existants en bordure	38
Nbre d'arbres existants sur les peignes médians	31
Nbre d'arbres supprimés en bordure	-1
Nbre d'arbres supprimés dans peignes	-16
Nbre d'arbres existants conservés	52
Nbre d'arbres à fonction d'ombrage à ajouter	44
Nbre d'arbres ajoutés sur plan paysager en bordure	45
Nbre d'arbres ajoutés sur plan paysager en peigne	6
Nbre total d'arbres à fonction d'ombrage ajoutés	51

Le tableau ci-dessus signifie :

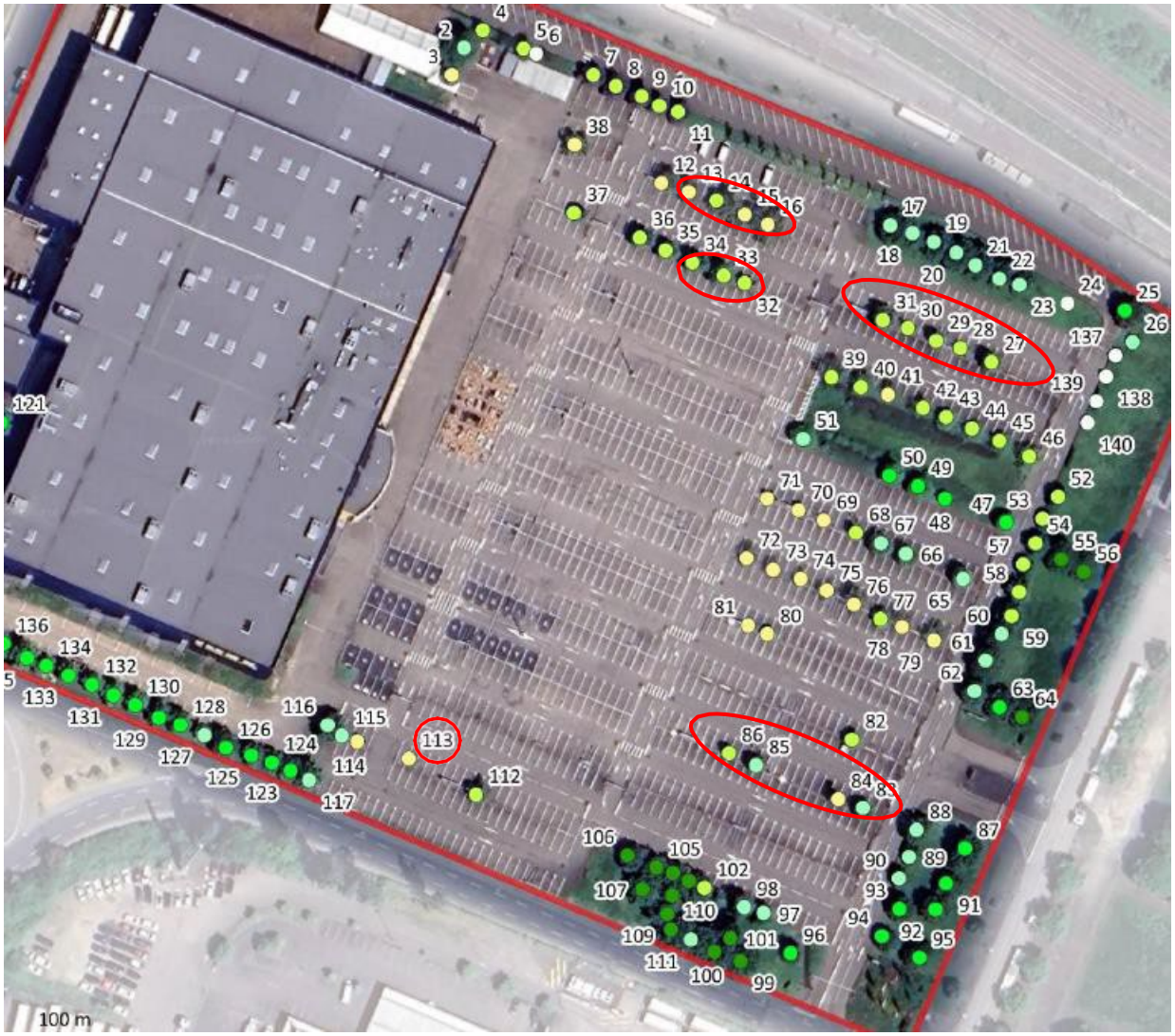
- Que 289 places de stationnement bénéficieront d'un ombrage réalisé par des arbres plutôt que par des ombrières PV, ce qui nécessite la présence d'au moins 96 arbres à fonction d'ombrage, c'est-à-dire en bordure de stationnement ou au milieu des peignes ;
- Que 52 arbres à fonction d'ombrage existants sont conservés ; seuls 16 arbres existants au niveau des peignes et 1 arbre existant en bordure sont supprimés ;
- Que 51 arbres à fonction d'ombrage sont ajoutés, ce qui porte leur total à 103 unités, pour un minimum de 96 requis par la réglementation.

103 arbres réaliseront la fonction d'ombrage pour 289 places de stationnement, soit 8 unités de plus que le nombre requis par la réglementation. Parmi ces 103 spécimens, 52 sont déjà existants et conservés, et 51 sont ajoutés dans le cadre du projet paysager.

Précisions sur la qualité des arbres supprimés

Le projet de réaménagement du parking ainsi que d'implantation des ombrières implique de supprimer 17 arbres existants, comme mentionné ci-dessous. Un relevé écologique des arbres existants réalisé par un écologue qualifié d'ELAN a permis de qualifier la valeur écologique de chaque spécimen. Cette indicateur est une synthèse de plusieurs critères caractérisant les spécimens, tels que la hauteur, la circonférence du tronc, le stage de développement et la vigueur.

Le résultat de cet indicateur ainsi que les spécimens qui seront supprimés (entourés en rouge) figurent sur le plan ci-dessous :



La valeur écologique des différents spécimens est détaillée ci-dessous :

N° de spécimen	Valeur écologique
13	1
14	2
15	1
16	1
27	2
28	2
29	2
30	2
31	2
32	2
33	2
34	2
83	3



84	1
85	3
86	2
113	1

Sur les 17 arbres supprimés dans le cadre du projet :

- 5 spécimens ont une valeur écologique de 1/5
- 10 spécimens ont une valeur écologique de 2/5
- 2 spécimens ont une valeur écologique de 3/5

2.4 Calcul de la surface d'ombrières photovoltaïques à installer

La loi ne précise pas comment mixer les exigences réglementaires entre ombrage réalisé par des arbres avec un ratio d'un arbre pour 3 places, et ombrage réalisé par des ombrières PV avec un ratio de 50% de la surface de voirie et de stationnement.

Nous avons considéré dans cette étude que lorsqu'une place de stationnement était ombragée par un arbre, cela incluait également le prorata de voirie servant à desservir cette place de stationnement. A l'échelle du parking du site, cela représente une surface de voirie de 14,8 m² par place.

Les 289 places ombragées par des arbres représentent donc les surfaces suivantes :

- 3 613 m² pour les places de stationnement, à raison de 12,5 m² par place de stationnement ;
- 4 265 m² pour la voirie, à raison d'un ratio de voirie de 14,8 m² par place de stationnement.

Le bilan de la surface d'ombrières à installer est donc le suivant :

SURFACE D'OMBRIERES PV A INSTALLER SUR TERRE-PLEIN SUR LE SITE DE STRASBOURG (m²)	
Réponse à l'Art. L111-19-1 du code de l'urbanisme par des arbres à canopée large	
Surface de stationnement ombragée par des arbres	3 613
Prorata de voirie liée aux stationnements ombragés par des arbres	4 265
Surface assujettie ombragée par des arbres	**7 878**
Réponse à l'Art. L111-19-1 du code de l'urbanisme par des ombrières PV	
Surface stationnement	3 006
Voirie	3 542
Surface assujetie pour le calcul de la surface d'ombrières PV	**6 548**
Surface de panneaux à mettre en place	**3 274**

En tenant compte de l'exonération sur le vide sanitaire, et en répondant à la réglementation pour l'ombrage de 289 places de stationnement par des arbres à canopée large, il reste 3 274 m² de panneaux photovoltaïques à installer sur des ombrières.

ELAN

3 Structure et implantation des ombrières photovoltaïques

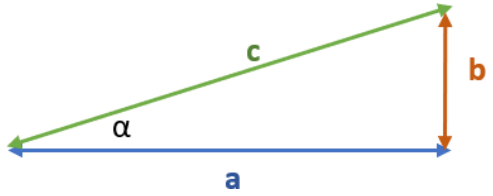
3.1 Choix de l'inclinaison de l'ombrière

Les fabricants de structures secondaires permettant de fixer les panneaux sur les structures principales autorisent une inclinaison entre 5 et 15°.

Le choix de l'angle dépend de plusieurs paramètres :

- Surface réelle développée par rapport à l'emprise au sol : augmente avec l'inclinaison
- Hauteur de la panne faîtière : augmente avec l'inclinaison
- Ombres portées sur les ombrières voisines : augmente avec l'inclinaison
- Encrassement : diminue avec l'inclinaison.

Afin d'évaluer les ordres de grandeur de ces paramètres pour différentes inclinaisons, nous avons réalisé la synthèse trigonométrique suivante :



				Surface en m² avec des travées de		
a (m)	**α (deg)**	**b (m)**	**c (m)**	**40 m**	**50 m**	**60 m**
10	**5**	0,87	10,04	401,5	501,9	602,3
10	10	1,76	10,15	406,2	507,7	609,3
10	15	2,68	10,35	414,1	517,6	621,2
12	**5**	1,05	12,05	481,8	602,3	722,8
12	10	2,12	12,19	487,4	609,3	731,1
12	15	3,22	12,42	496,9	621,2	745,4



Cette analyse permet de constater :

- Que la surface réelle développée par rapport à un angle de 5%, à emprise au sol équivalente :
  - Est de 1,2% supérieure pour 10°
  - Est de 3,1% supérieure pour 15°
- Que la hauteur de la panne faîtière, pour une hauteur de panne à l'égout de 3m et une portée de 12m :
  - Est de 4,05 m pour un angle de 5%
  - Est de 5,12 m pour un angle de 10%
  - Est de 6,22 m pour un angle de 15%.

Par ailleurs, nous avons simulé les différents productibles pour une orientation sud à Strasbourg et différentes inclinaisons :

- 5° : 909 kWh/kWc/an
- 10° : 945 kWh/kWc/an
- 15° : 975 kWh/kWc/an

Pour une orientation sud, il y a donc 4% d'écart entre l'inclinaison 10° et celle à 5°, et 7% d'écart entre l'inclinaison 15° et celle à 5°.

L'inclinaison à 15° nous paraît exclue compte tenue de l'encombrement généré par une hauteur faîtière à plus de 6m de haut.

Entre une inclinaison à 5° et une à 10%, la différence de productible pour une orientation sud est de l'ordre de 5% ; cette différence sera vraisemblablement plus faible pour des orientations ouest, est ou mixées entre les deux.

Nous privilégions donc l'orientation de 5% qui permet de minimiser la hauteur au faîte, et ainsi :

- De minimiser l'impact visuel et les ombres portées
- De minimiser la quantité de métal utilisée pour les poteaux, et en conséquent de minimiser également la taille et donc le coût des fondations.

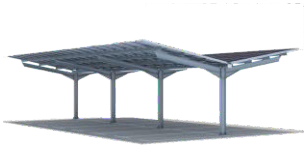
Le seul inconvénient concerne l'encrassement, qui sera plus rapide avec une pente moindre. Le nettoyage des panneaux devra donc être plus fréquent.

L'inclinaison avec une pente à 5° est selon nous la plus avantageuse du point de vue technico-économique.

3.2 Choix de la forme de l'ombrière

Nous avons basé nos calculs de faisabilité sur des ombrières métalliques. Une variante en bois pourra être étudiée dans un second temps sur un type d'ombrières sélectionné, mais ceci amène à augmenter considérablement les sections des structures.

Il existe plusieurs formes d'ombrières métalliques comme le montrent les exemples ci-dessous :

			
A poteaux centrés	A doubles poteaux centrés	En Y	Déportée
			
En portique avec poteaux aux extrémités	En N	En W	

Sur Strasbourg, nous avons étudié trois variantes :

- A poteaux centrés ;
- En Y ;
- En W.

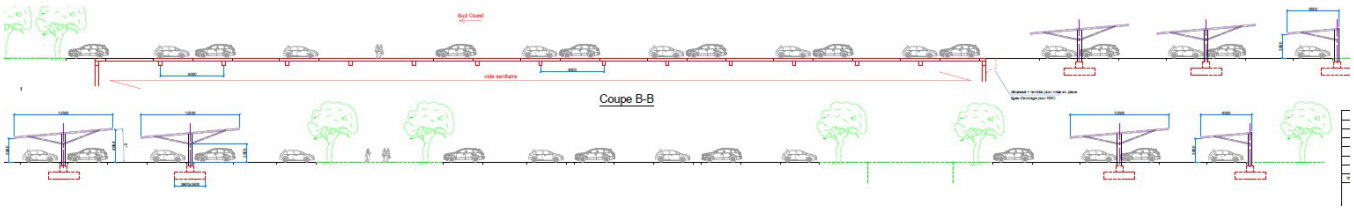
Les implantations correspondantes avec les coupes figurent ci-dessous (rectangle rouge = emplacement des poteaux avec emprise des fondation) :

A poteaux centrés :

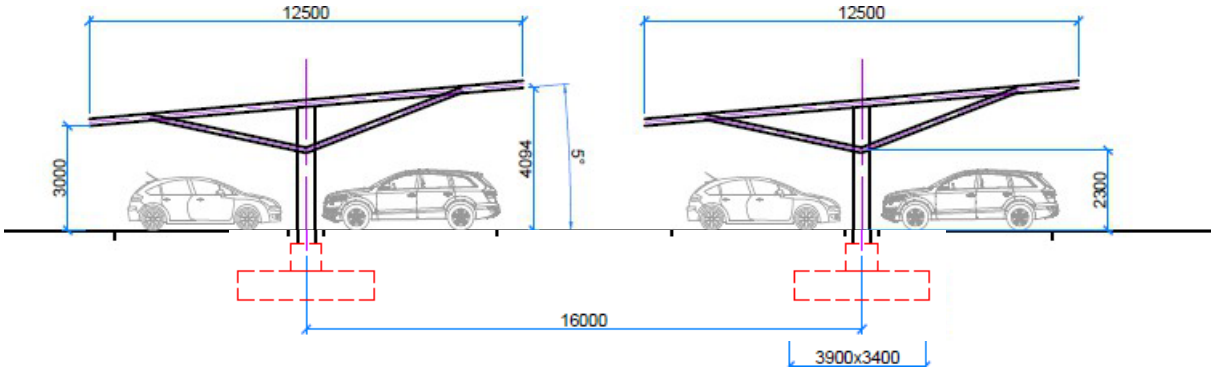


Plan non définitif – Version phase étude

Coupes A-A et B-B :



Détails des ombrières :

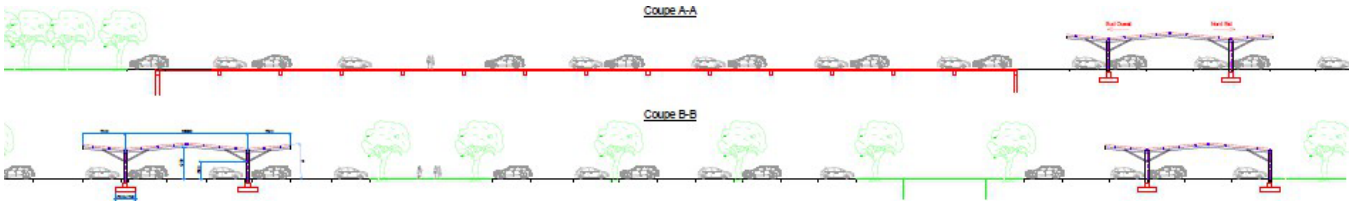


En Y :

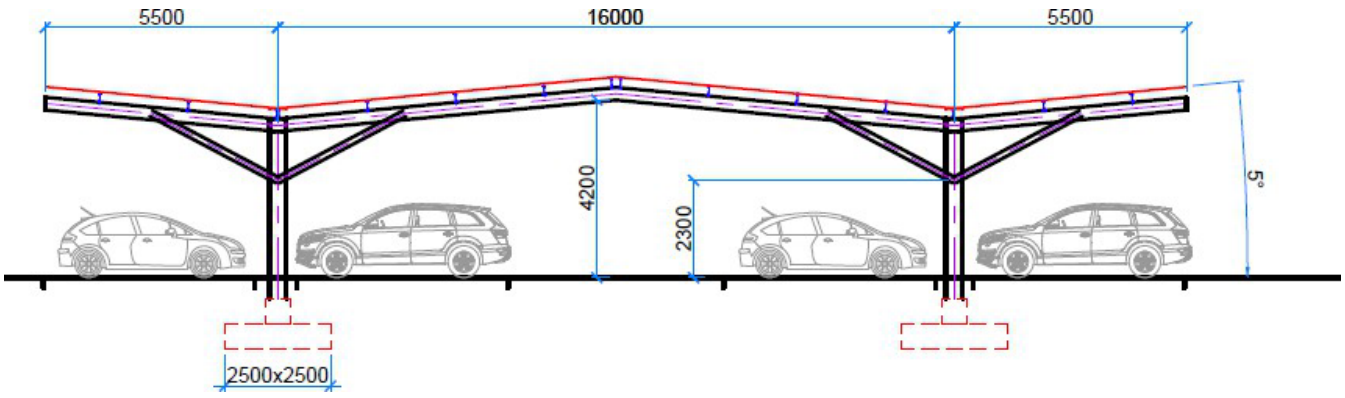


Plan non définitif – Version phase étude

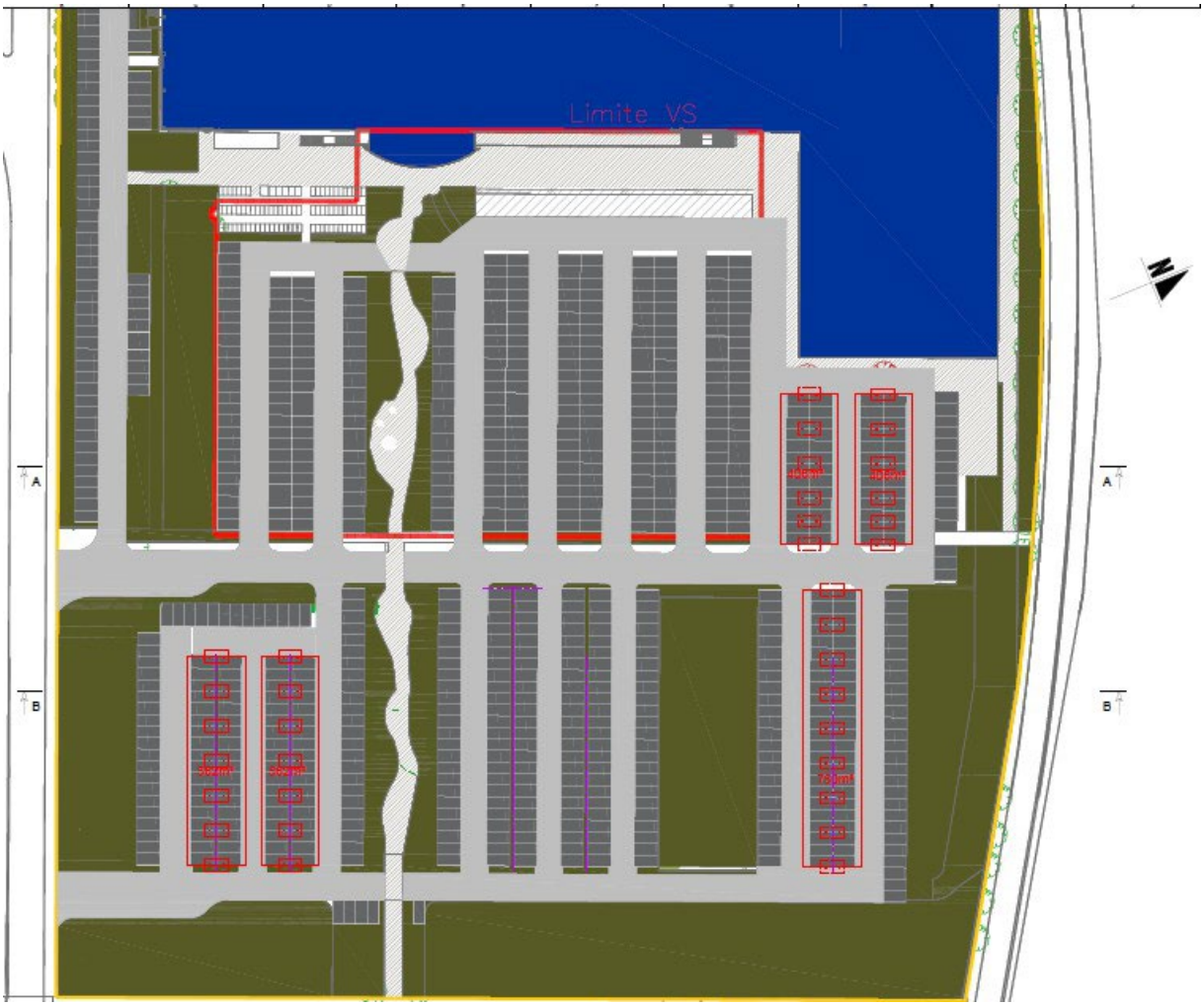
Coupes A-A et B-B :



Détails des ombrières :

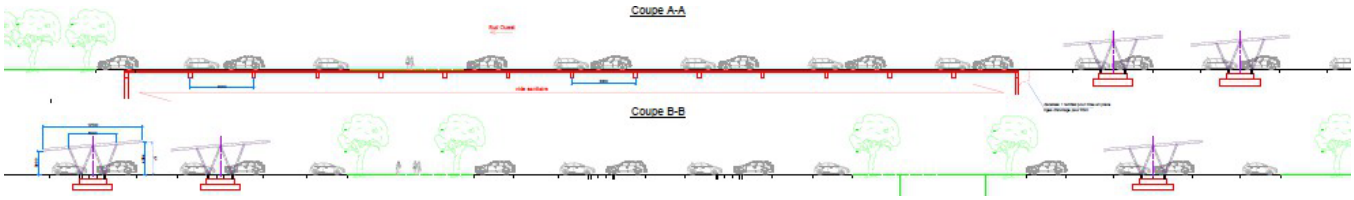


En W :

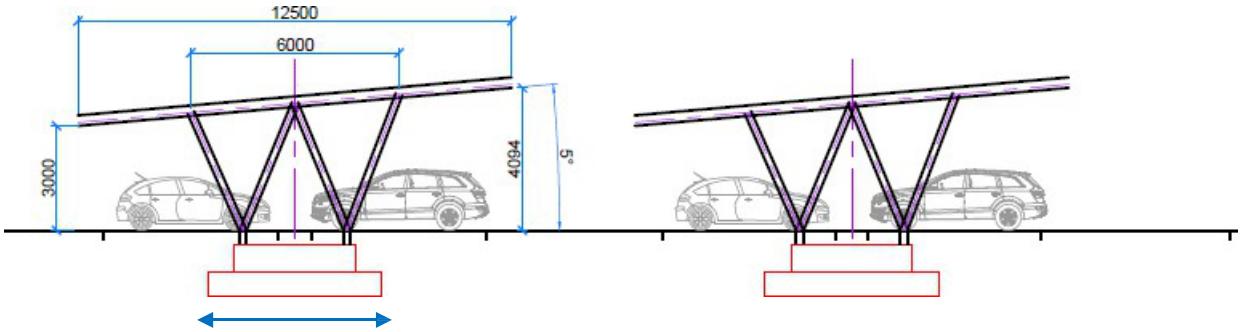


Plan non définitif – Version phase étude

Coupes A-A et B-B :



Détails des ombrières :



5000x26000

Ci-dessous une synthèse des différentes configurations :

	Poteaux centrés	**Poteaux en Y**	**Poteaux en W**
Surface PV terre-plein (rappel : min 3 274 m²)	3 271 m²	3 365 m²	2 686 m²
Ratio total structure terre-plein	170 €/m² (dont fondations : 89 €/m²)	126 €/m² (dont fondations : 38 €/m²)	173 €/m² dont fondations : 89 €/m²)
Orientations des panneaux	Sud-ouest	Sud-Ouest / Nord-est	Sud-ouest
Facilité de circulation et de stationnement	Aisé : poteaux au niveau des bandes centrales des peignes ou en bordure	Aisé : poteaux au niveau des bandes centrales des peignes ou en bordure	Malaisé : poteaux dans la longueur du stationnement

Par ailleurs, nous avons simulé la différence de rendement entre une orientation sud-ouest (cas poteaux centrés et en W), et une double orientation sud-ouest / nord-est :

- Orientation sud-ouest : 950 kWh/kWc
- Orientation sud-ouest / nord-est : 920 kWh/kWc.

L'orientation des structures en Y est moins favorable que les deux autres en termes de rendement, du fait de l'orientation nord-est de la moitié des panneaux installés. Toutefois, cette perte ne représente que 3% du potentiel d'une orientation 100% sud-ouest.

La solution à poteaux centrés est plus onéreuse que celle à poteaux en Y, notamment du fait des fondations qui sont plus importantes, car les ombrières ne se contreventent pas les unes les autres.

La solution à poteaux en W est aussi onéreuse que celle à poteaux centrés, et par ailleurs elle présente de gros inconvénients en termes d'ouverture des portières. Par ailleurs, la surface requise sur terre-plein n'est pas atteinte avec cette configuration ; il faudrait la compléter avec des ombrières déportées sur les bords à droite du parking, comme dans la solution à poteaux centrés.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci-dessus, nous avons sélectionné la forme d'ombrières en Y pour le site de Strasbourg. Ceci permet d'installer 3 365 m² de panneaux, et ainsi de respecter le minimum réglementaire de 3 274 m² à installer.

4 Récupération et traitement des eaux pluviales

La loi impose une gestion des eaux pluviales (EP) à la parcelle pour au moins 50% de la surface du parking.

Pour la surface sur vide sanitaire, aucune infiltration n'est possible. Nous restons donc sur le traitement actuel par collecte dans le réseau EP cheminant en sous-face de la dalle haute du vide sanitaire et évacuation vers le réseau communal.

Pour la surface d'ombrières et la voirie directement associée, nous souhaitons mettre en place des jardins de pluie.

Pour les places de stationnement ombragées par des arbres, nous souhaitons mettre en place une surface infiltrante de type Evergreen®.

4.1 Collecte et traitement des eaux pluviales (EP) sur les ombrières et la voirie associée

Le système de collecte des eaux pluviales est fourni par le fabricant de la structure secondaire permettant de fixer les panneaux PV sur les ombrières. Toutes les EP sont collectées via un système de rigoles en sous-face de panneaux, puis collectées dans la gouttière de l'ombrière et acheminées en pied de poteau par une descente d'EP.

Les EP ainsi collectées sont envoyées vers une conduite souterraine à installer, qui débouche sur un jardin de pluie, via leur passage par un séparateur à hydrocarbures. Les jardins de pluie sont des bassins d'infiltration paysagers ; outre leur fonction infiltrante, ils sont source de fraîcheur pour le site et favorisent le développement de la biodiversité, comme le montre les inspirations ci-dessous :



Exemples de jardins de pluie

Ces jardins de pluie serviraient également au traitement des EP collectées sur les voiries directement associées aux stationnement ombragés par des ombrières PV, comme le montre le schéma ci-dessous :



Plan non définitif – Version phase étude

Les jardins de pluie sont dimensionnés avec une superficie de 5 à 10 % de la surface de collecte. Sur le plan ci-dessus, les jardins de pluie traitent les EP d'une surface de 4 142 m². Pour le site, nous avons en 1ère approche prévu trois bassins totalisant une surface de 556 m², ce qui permet d'avoir de la marge de manœuvre selon les capacités infiltrantes réelles du sol.

4.2 Infiltration des EP au niveau des places de stationnement ombragées par des arbres

Pour ces places de stationnement, nous souhaitons un traitement par infiltration grâce à un revêtement de type Evergreen :



4.3 Bilan du traitement des EP

Le traitement des EP par les jardins de pluie et par les places en Evergreen permet de dresser le bilan suivant :

STRATEGIE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE (m²)	
Ombrières PV: traitement par infiltration dans les jardins de pluie	3 365
Surface de voirie directement associée aux ombrières et traitée par infiltration dans les jardins de pluie	777
Stationnement ombragé par des arbres: traitement par infiltration dans les surfaces en Evergreen	3 613
Total de surface avec une gestion des EP à la parcelle	**7 755**
Total de surface voirie + stationnement assujettie	14 426
% de surface traitée par infiltration	**53,8%**

La stratégie adoptée pour le traitement des eaux pluviales permet de respecter le seuil réglementaire d'au moins 50% de la surface traitée à la parcelle par infiltration.

ELAN

5 Calcul du taux d'autoconsommation

5.1.1 Définition

Taux d'autoconsommation

Il s'agit de la **part de l'électricité photovoltaïque produite qui est consommée directement par le bâtiment et qui n'est pas réinjectée sur le réseau**.

Dans notre cas, on calcule ici la part de l'électricité photovoltaïque produite par le champ PV qui est autoconsommée pour subvenir aux besoins électriques du magasin.

$$\frac{électricité\ PV\ consommée}{électricité\ PV\ totale\ produite}$$

5.1.2 Calcul du taux d'autoconsommation

Les simulations sur le productible solaire ont été effectuées avec les paramètres suivants :

- Panneau solaire JINKO 435 BIFACE et onduleur SOFAR
- Ombrières en forme de Y, orientées sud-ouest / nord-est et inclinées à 5°(voir chapitre 3)
- Prise en compte du fichier de puissance 10' transmis par ES-SE sur les trois dernières années, modifié de la manière suivante :
    - Intégration des travaux de remplacement des chaudières par des pompes à chaleur (travaux terminés en juillet 2024), ce qui implique des consommations d'électricité supérieures en hiver ;
    - Intégration de la future extension, ce qui implique des consommations électriques supplémentaires (éclairage, local de charge)
- Prise en compte du productible solaire des panneaux solaires installés sur 40% de la toiture de l'extension, à raison d'une puissance-crête installée de 404 kWc ;
- Non prise en compte des consommations aux bornes de recharge pour véhicules électriques, faute d'information et de modèles fiables sur ce point. Les résultats présentés ci-après seront donc vraisemblablement plus élevés en termes de taux d'autoconsommation, mais plus faibles en termes de taux d'autoproduction.

Les consommations du site ont été modélisées grâce à une simulation thermique dynamique réalisée avec le logiciel Pléïades-Comfie. Le productible solaire a été modélisé grâce au logiciel PVSYST.

Les résultats sont les suivants :

		Unité	STRASBOURG
Surface panneaux	Surface de panneaux PV installés sur ombrières	m²	3 365
	Surface de panneaux PV installés sur toiture		1 950
	Surface totale de panneaux PV ombrières + toiture		**5 315**
Puissance-crête	Puissance crête installée sur ombrières	kWc	731
	Puissance crête installée sur toiture		404
	Puissance-crête totale ombrières + toiture		**1 135**
Indicateurs Energie	Consommations totales du site	kWh/an	2 052 865
	Productible solaire PV estimé		1 051 405
	Energie autoconsommée		751 955
	Energie revendue en surplus		299 450
Indicateur %	Taux d'autoconsommation	%	**72%**

Dans le cas étudié, et en tenant compte des panneaux solaires installés sur la toiture de la future extension, le taux d'autoconsommation du site serait de 72%.

A noter que cette estimation ne prend pas en compte les consommations aux bornes de recharge pour véhicules électriques. En incluant ces consommations, le taux d'autoconsommations serait ainsi plus élevé.

6 Aspects réglementaires

6.1 Autorisations d'urbanisme

Selon l'article R421-14 du code de l'urbanisme, la construction d'ombrières d'une emprise au sol de plus de 20 m² (40 m² en secteur U du PLU) sont soumises à **l'obtention préalable d'un permis de construire**.

6.2 Autorisations environnementales

Selon l'annexe à l'art R.122-2 du code de l'environnement, les ombrières PV sur parking **ne sont pas soumises à évaluation environnementale** :

30. Installations photovoltaïques de production d'électricité (hormis celles sur toitures, ainsi que celles sur ombrières situées sur des aires de stationnement)	Installations d'une puissance égale ou supérieure à 1 MWc, à l'exception des installations sur ombrières	Installations d'une puissance égale ou supérieure à 300 kWc

6.3 Tarif de rachat CRE

Pour les installations d'une puissance supérieure à 500 kW, il est nécessaire de participer à un appel d'offre Autoconsommation organisé par la Commission de Régulation de l'Energie (CRE).

Une des conditions de la participation à cet appel d'offre est que le taux d'autoconsommation soit supérieur à 50% :

La CRE vérifie **la compatibilité** des offres au regard des conditions d'admissibilité :
- Installations **situées** en France métropolitaine continentale (tous AO sauf ZNI) / dans les ZNI (si concerné) ;
- Respect de **l'objet de l'appel d'offres** (familles de candidatures et seuils de puissance) ;
- Respect des **règles de distances** pour les AO avec des volumes réservés ou des seuils d'éligibilité ;
- **Empreinte carbone** inférieure au seuil fixé par le cahier des charges ;
- Installations **n'ayant pas été désignées lauréates** auparavant ;
- Taux minimum d'autoconsommation pour l'AO autoconsommation (50%).

Ce taux minimal de 50% est respecté dans le cas étudié, car il atteint 72%.

7 Coûts estimatifs

7.1 Détail des postes pris en compte

Pour estimer le montant des investissements liés à l'installation des ombrières, nous avons pris en compte les postes suivants :

STRUCTURE :

- Charpente métallique
- Pannes
- Gros-œuvres (fondations), compris ouverture de la voirie existante ;
- Renforcements structurels en vide sanitaire dans le cas de la variante

ELECTRICITE :

- Etudes et installation de chantier
- Adaptations nécessaires du poste de transformation HTA/BT existant dans le magasin
- Poste de transformation préfabriqué BT/HTA dédié à l'installation solaire sur ombrières, installé sur le parking
- TGBT solaire dans le poste préfabriqué
- Panneaux solaires et onduleurs
- Structure secondaire supportant les panneaux
- Collecte des EP jusqu'en pied de poteau des ombrières
- Tranchées et câblages HTA, BT et courant faible
- Communication : reporting des informations, comptage
- Eclairage extérieur sous ombrières

AUTRES COÛTS :

- Fondations pour le poste préfabriqué : forfait de 10 000 €
- Raccordement des descentes d'EP au réseau d'EP enterré du parking : estimation selon implantation des ombrières (environ 5000 € pour 1500 m² d'ombrières)

COÛTS NON COMPRIS DANS L'ESTIMATION :

- Réfection de l'enrobé suite à ouverture pour les fondations, les tranchées électriques et les tranchées vers le réseau EP, et plus généralement tout ce qui concerne la remise en état du parking suite aux travaux
- Aspects paysagers des travaux : plantation d'arbres, dispositifs de gestion des EP à la parcelle

7.2 Estimation du montant des travaux

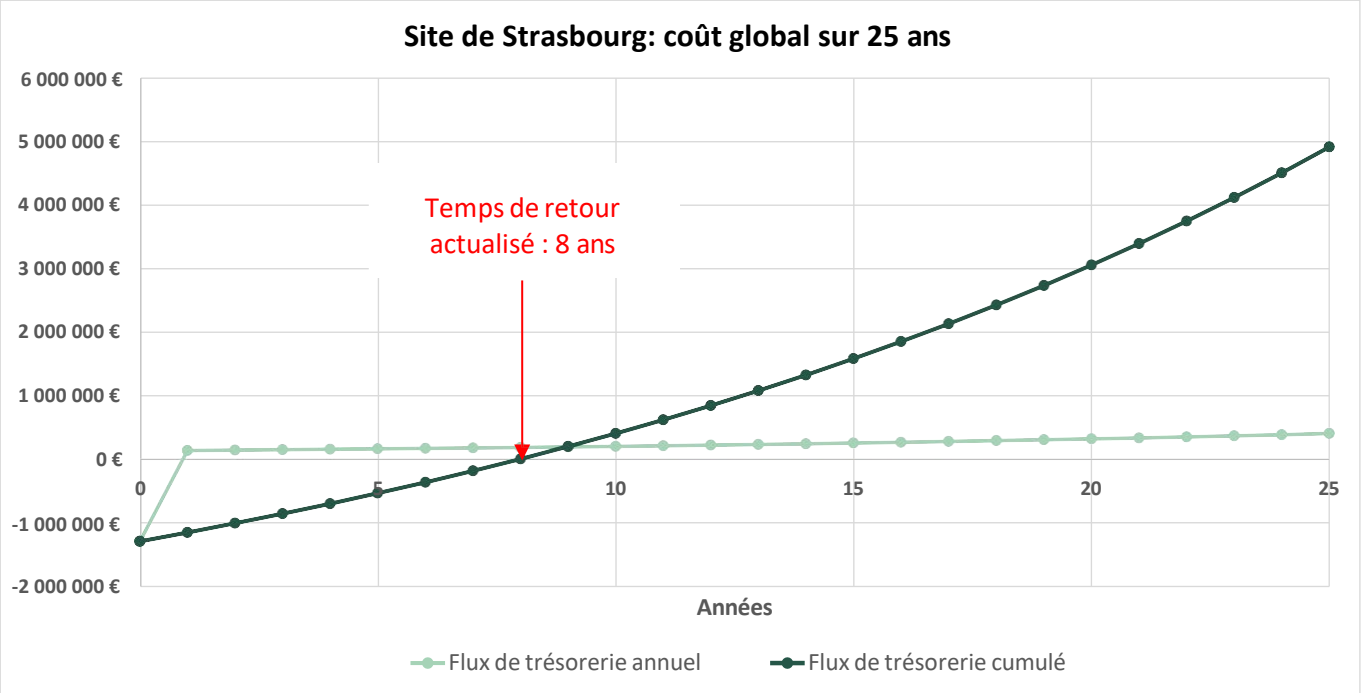
		Montants en € HT		
		Montant total	**Ratio €/m² panneau PV**	**Ratio € / kWc**
Structure	Fondations / G-O	129 500	38,5	177,2
	Structure métallique	295 900	87,9	404,8
	Sous-total Structure	***425 400***	***126,4***	***581,9***
Electricité	Adaptations du poste de transformation existant	32 750	9,7	44,8
	Poste de transformation PV et autres travaux électriques	436 307	129,7	596,9
	Structure secondaire	106 029	31,5	145,0
	Panneaux PV, onduleurs et câblages	262 389	78,0	358,9
	Sous-total Electricité	***837 474***	***248,9***	***1 145,7***
Autres travaux	Socle poste transfo préfa	10 000	3,0	13,7
	Raccordement au réseau EP	15 000	4,5	20,5
	Sous-total autres travaux	***25 000***	***7,4***	***34,2***
Total général		***1 287 874***	***382,7***	***1 761,8***

7.3 Temps de retour sur investissement actualisé

Hypothèses :

- Coût du kWh payé par le magasin : 0,16 € HT / kWh
- Montant du kWh exporté via un appel d'offre CRE : 0,1045 € HT / kWh (tarif issu de la dernière session de l'AO CRE)
- Coût de la maintenance annuelle : 5 € HT / kWc / an
- Inflation du coût de l'énergie hors inflation courante : 5% par an
- Taux d'actualisation financière : 0%

Pour le cas présenté dans cette étude, le temps de retour actualisé est de 8 ans :



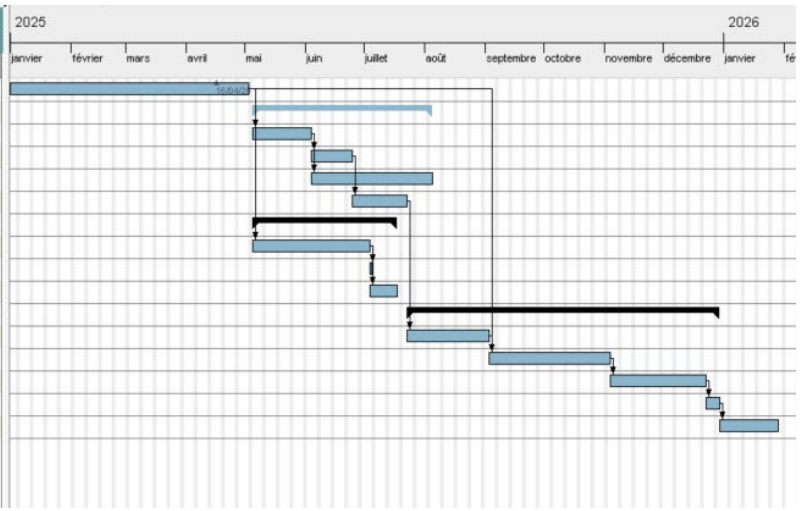
Le temps de retour actualisé pour le site de Strasbourg serait de l'ordre de 8 ans.

8 Planning

En comptant 4 mois d'études et de consultation, nous estimons que les travaux s'étaleraient sur environ 8 mois, plus la réfection du parking dont la durée dépend de la nature des travaux réalisés.

Ci-dessous une estimation du planning avec un début fictif au 01/01/2025 :

Nom	Date de début	Date de fin
ETUDES ET CONSULTATION	01/01/25	02/05/25
GROS-OEUVRE ET VRD	05/05/25	04/08/25
Appro et préparation	05/05/25	03/06/25
Tvx G-O	04/06/25	24/06/25
Tvx VRD	04/06/25	04/08/25
CHARPENTE METALLIQUE	25/06/25	22/07/25
ELECTRICITE HT	05/05/25	17/07/25
Appro et préparation	05/05/25	03/07/25
Intervention poste existant	04/07/25	04/07/25
Mise en oeuvre poste préfa	04/07/25	17/07/25
INSTALLATIONS PV	23/07/25	29/12/25
Montage structure secondaire	23/07/25	02/09/25
Mise en place panneaux PV	03/09/25	03/11/25
Câblages et raccordement	04/11/25	22/12/25
Mise en service	23/12/25	29/12/25
REMBLAI ET REFECTION PARKING	30/12/25	28/01/26



CapStructures
INGÉNIERIE DE LA CONSTRUCTION

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

IKEA STRASBOURG

26 PLACE DE L'ABATTOIR

67200 STRASBOURG

NOTE TECHNIQUE – FAISABILITE VEGETALISATION DE LA TOITURE EXISTANTE – REF TOITURE_20240208

INDICE 0 – 8 FEVRIER 2024

AFFAIRE	IKEA STRASBOURG - IKEA– Réf : 2799.23
ADRESSE	26 PLACE DE L'ABATTOIR 67200 STRASBOURG
OBJET	Diagnostic structurel
DATE DU RAPPORT.	08 février 2024
NB. DE PAGES	16

INTERVENANTS CAP STRUCTURES

Nom	Rédacteur	Contrôleur	E-mail
F. MHAMSADJI	X		fouzi@cap-structures.fr
L. GIACOMOTTI		X	laurent@cap-structures.fr

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

SOMMAIRE

1 OBJET DU PRESENT DOCUMENT 3

2 DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DE LA TOITURE 4

3 CONSTAT VISUEL DE LA TOITURE 7

4 HYPOTHESES DE CALCUL 10

4.1 DOCUMENTS DE REFERENCES 10
4.2 CARACTERISTIQUES DES MATERIAUX 10
4.2.1 BETON ARME 10
4.2.2 PRECONTRAINTE 10
4.3 POIDS PROPRE (G) 10
4.4 CHARGES D'EXPLOITATION (Q) 11

5 VERIFICATION DE LA PANNE N°12 SOUS CHARGE EXISTANTES 12

6 VERIFICATION DE LA PANNE N°12 SOUS CHARGE EXISTANTES + TERRE VEGETALISEE 14

7 CONCLUSION 16

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

1 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

La présente note technique a pour objectif d'étudier la faisabilité de la végétalisation de la toiture existante du magasin IKEA de Strasbourg sis 26 Place de l'Abattoir 67200 Strasbourg.

Le présent document se décompose de la manière suivante :

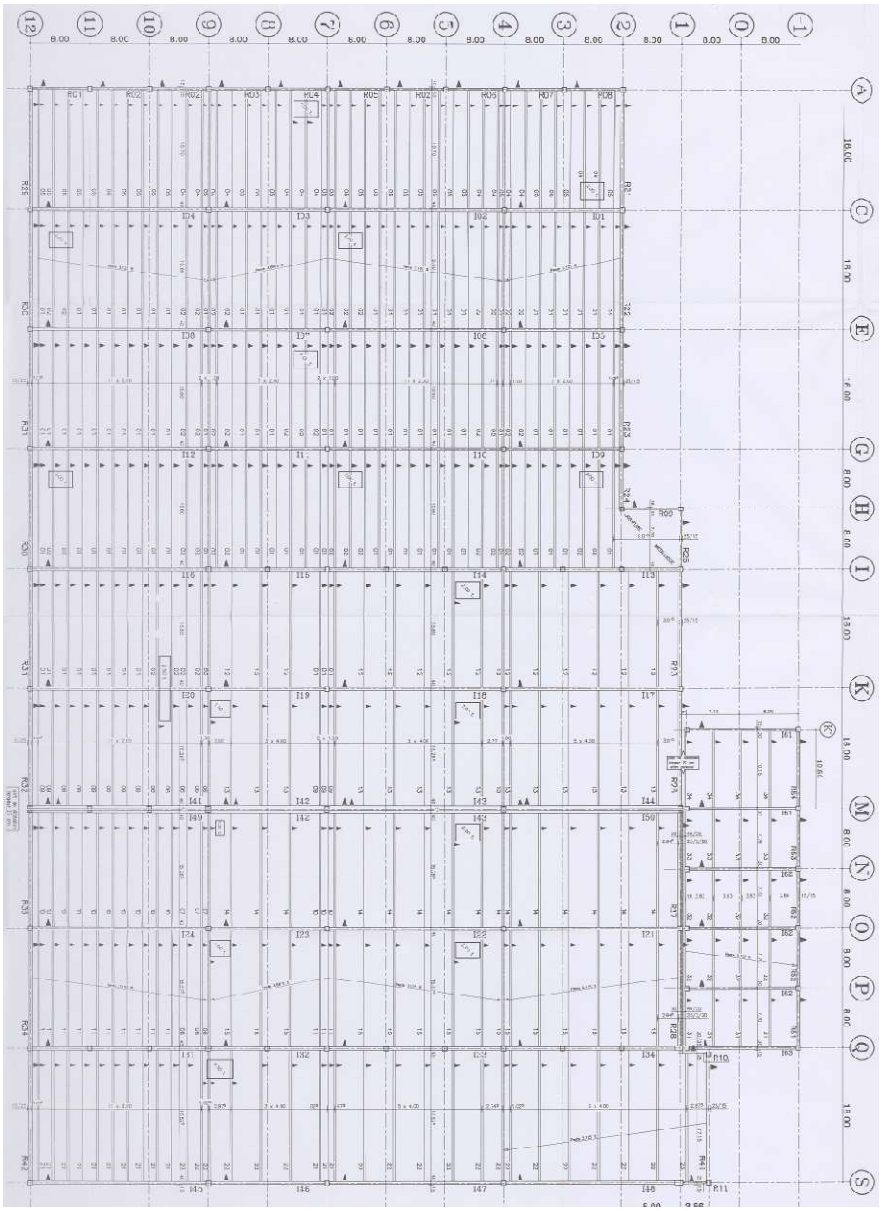
- Description de la structure de la toiture
- Constat visuel de la structure de la toiture
- Hypothèses de calcul
- Vérification des éléments structuraux

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

2 DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DE LA TOITURE

La lecture du dossier des ouvrages exécutés (DOE) concernant la structure de la toiture indique qu'elle est constituée d'une dalle type bac acier reposant sur un réseau de pannes et de poutres en béton précontraint. La toiture est reprise par des poteaux en béton armé par l'intermédiaire de corbeaux également en béton armé. Le DOE ne nous renseigne pas sur l'épaisseur du complexe au-dessus du bac acier.

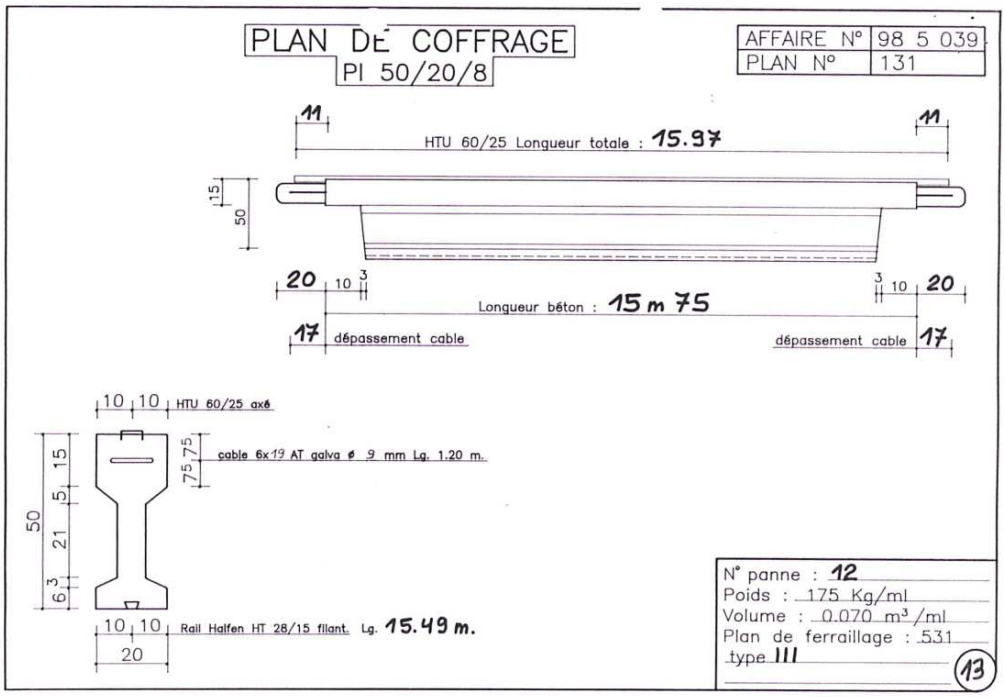
Nous reprenons ci-dessous le plan de poutraison de la toiture :



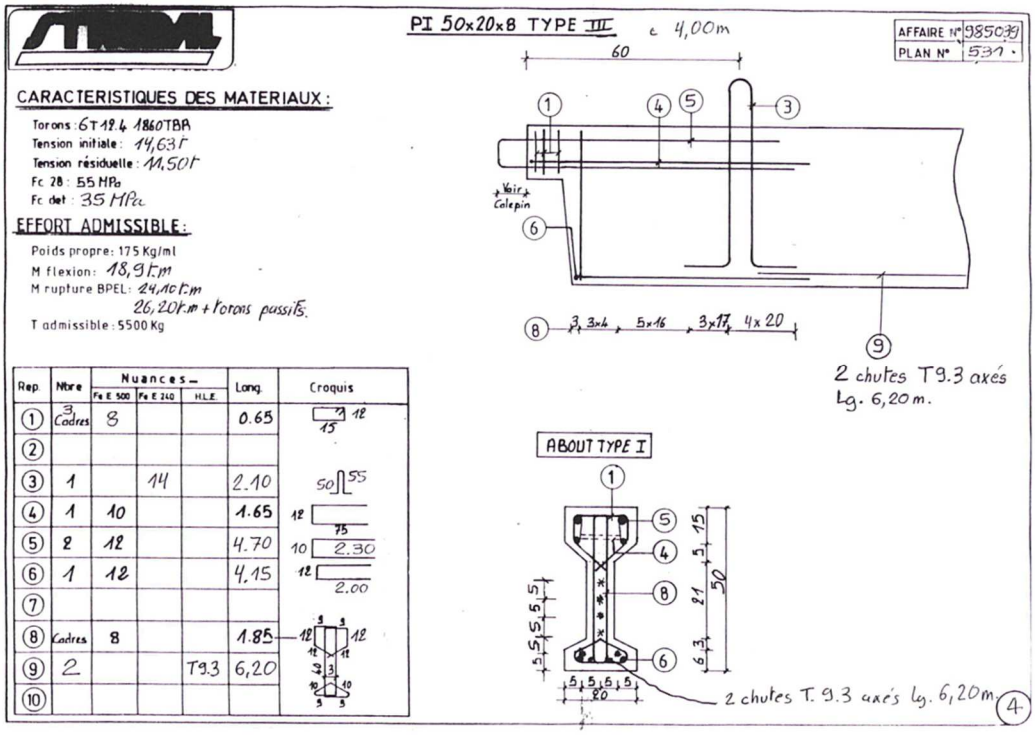
Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

A titre d'exemple, nous reprenons ci-dessous les plans de coffrage et de ferraillage de la poutre 12 :

Plan de coffrage :



Plan de ferraillage :

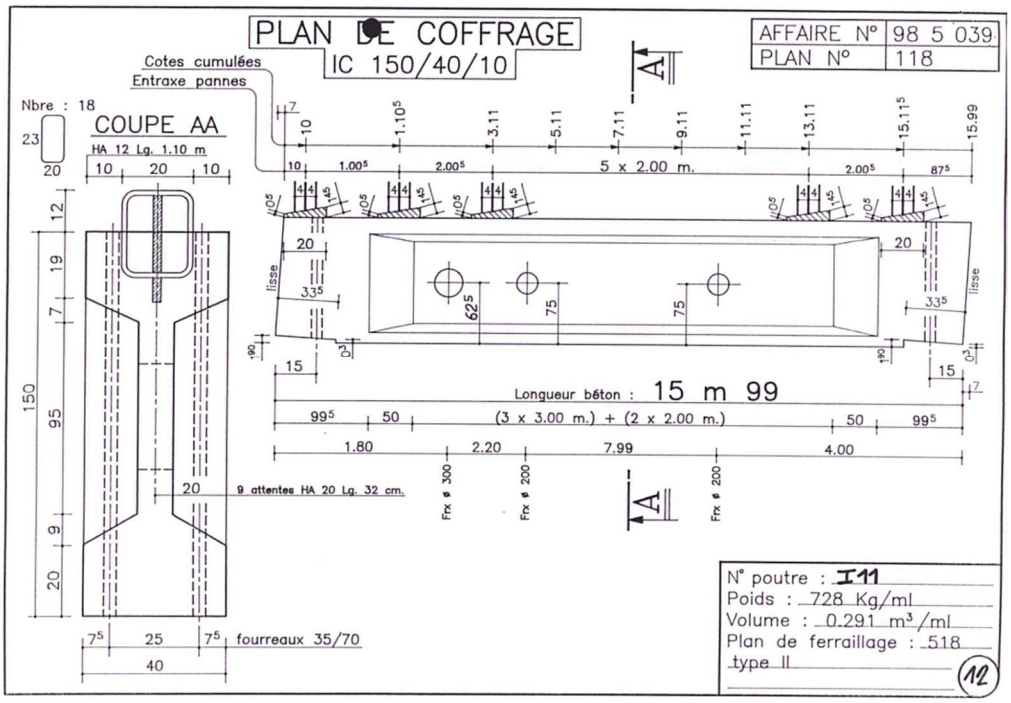


Rep.	Nbre	Nuances Fe E 500	Fe E 240	HLE	Long.	Croquis
①	3 Cadres	8			0.65	
②						
③	1		14		2.10	
④	1	10			1.65	
⑤	2	12			4.70	
⑥	1	12			4.15	
⑦						
⑧	Cadres	8			1.85	
⑨	2			T9.3	6,20	
⑩						

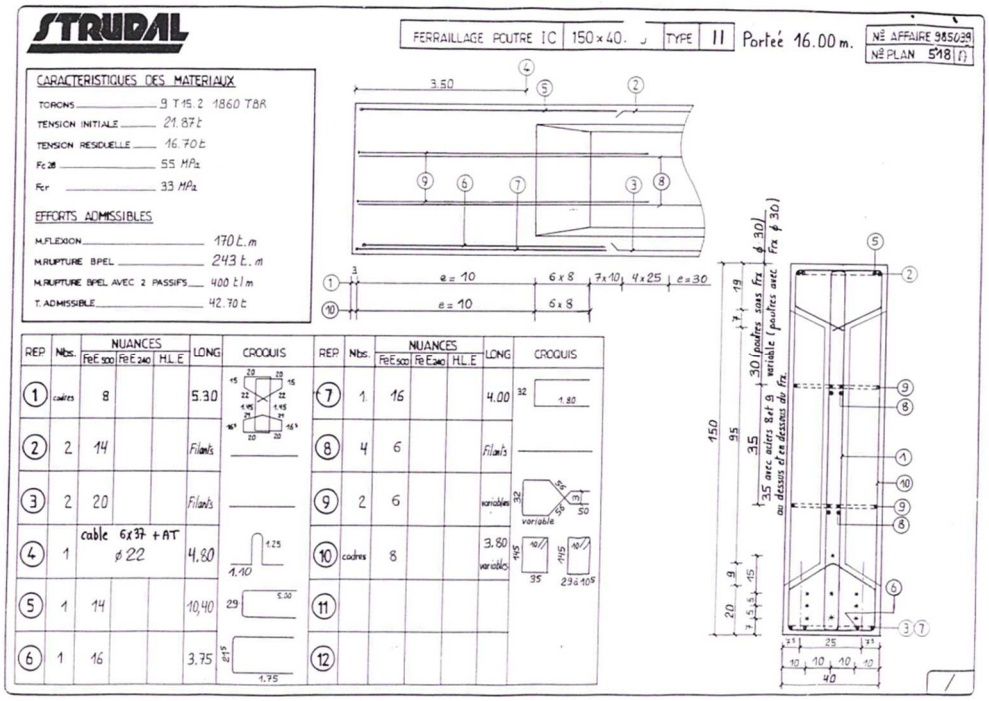
Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Autre exemple, nous reprenons ci-dessous les plans de coffrage et de ferraillage de la poutre 12 :

Plan de coffrage :



Plan de ferraillage :



Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

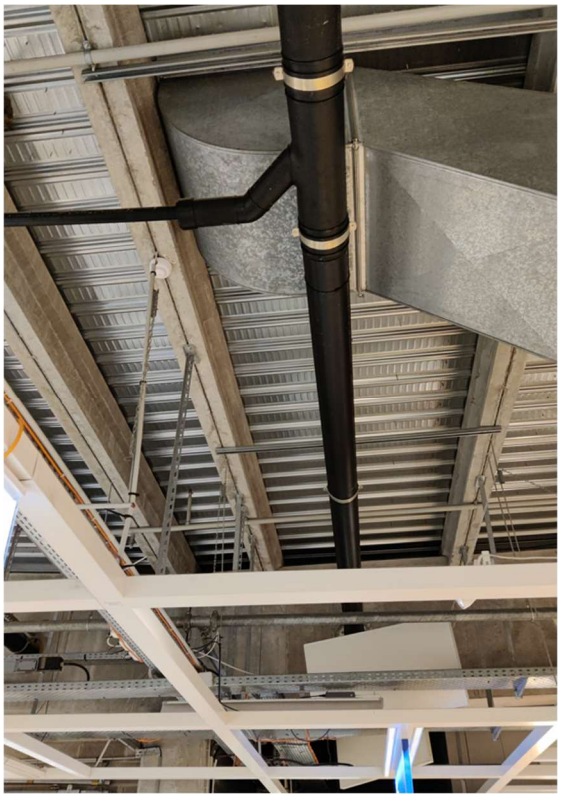
3 CONSTAT VISUEL DE LA TOITURE

Nous reprenons ci-dessous des clichés de la toiture pris lors de notre visite faisant figurer les poteaux, les poutres, les corbeaux et les dalles.

Photographie	Observations
	- La toiture parait saine et exempte de désordres. Nous constatons toutefois la présence de légères dégradations sur le complexe de toiture. Il conviendrait de s'assurer qu'elles n'engendrent pas de d'infiltrations d'eau.
	

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55





- En sous-face, la structure parait saine et exemple de dégradations.

- Les zones au-dessus du magasin et du restaurant n'étant pas pourvues de faux-plafond, nous pouvons observer le réseau de poutres primaires et secondaires.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55







- Les faux plafonds dans la zone bureaux recouvrent la structure. Il nous a tout de même été possible de soulever quelques dallettes pour visiter la structure dans cette zone.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

4 HYPOTHESES DE CALCUL

4.1 DOCUMENTS DE REFERENCES

Le projet est conçu selon les dernières normes et D.T.U. en vigueurs. Les Eurocodes et leur annexe nationale sont appliqués dans leur ensemble, notamment :

- NF EN 1990 Eurocode 0 – Base de calcul des structures
- NF EN 1991-1-1 Eurocode 1 – Actions sur les structures
- NF EN 1992-1-1 Eurocode 2 – Calcul des structures en béton armé
- NF EN 1993-1-1 Eurocode 3 - Calcul des structures en acier

4.2 CARACTERISTIQUES DES MATERIAUX

4.2.1 BETON ARME

Le DOE inique que la classe de résistance du béton armé existant est C55. La nuance des aciers d'armature de béton est fyk=500 MPa.

4.2.2 PRECONTRAINTE

Les valeurs suivantes sont tirées du DOE qui nous a été transmis.

Torons : T12 1860TBR
Pour la panne n°12 : Tensions initiale : 14.63 t
Tension finale : 11.50t

4.3 POIDS PROPRE (G)

- Poids propre du bac acier plancher 25 kg/m2.
- Charge suspendues 30kg/m2
- Poids de la terre végétalisée (30 cm d'épaisseur) 450kg/m2

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

4.4 CHARGES D'EXPLOITATION (Q)

Les charges d'exploitation prises en considération sont conformes aux préconisations de l'Eurocode 1 partie 1-1 :

- Toiture 80 kg/m2

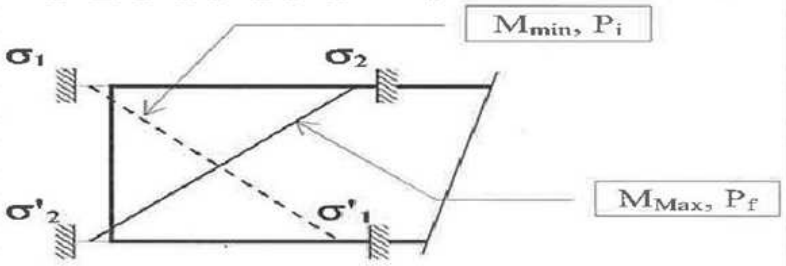
Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

5 VERIFICATION DE LA PANNE N°12 SOUS CHARGE EXISTANTES

	Calcul de poutre en béton précontrainte			
Donnée géométrique				
portée L=	15,75	m		
largeur l=	Variable	m		
hauteur h=	0,5	m		
Caractéristique de la section				
B=	0,075	m2		
v=	0,233422	m		
v'=	0,266578	m		
I=	0,00188775	m4		
I/V=	0,008087284	m3		
I/V'=	0,007081417	m3		
e=	0,404498695			
d=d'=h/10	0,025	m		
Armature				
Aciers de la précontrainte	6T12			
section unitaire du toron	113,04	mm2		
nombre de torons	6			
classe Fprg	1860	MPa		
classe Fpeg	1750	MPa		
Béton				
fc28=	55	Mpa	Au total les pertes,évaluées selon les indications du BPEL atteignent:	
ft28=	3,9	Mpa		
Force de précontrainte				10%
force utile à la mise en service après pertes instanées	0,1463	MN		
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,1150	MN		
			α	1,27
Descente de charge				
G(Poutre)=	1,875	KN/ml		
G' additionnelle=	2,2	KN/ml		
Q s=	3,2	KN/ml	coef d'hyper	100%
combinaison quasi-permanente				
Mmin,qp=	126,3568359	KNm		
Mmax,qp=	126,3568359	KNm		
combinaison fréquente				
Mmin,qp=	126,3568359	KNm	Ψ11=	0,5
Mmax,qp=	175,9693359	KNm	Ψ12=	0,3
combinaison Caractéristique				
Mmin=	126,3568359	KNm		
Mmax=	225,5818359	KNm		

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Contrainte limite du béton (determiné dans le cctp)



	quasi-perma	fréquente	caractériqtique
б1=	0	0	-3,9
б1'=	33	33	33
б2=	33	33	33
б2'=	0	0	-3,9

Dimensionement de la précontrainte

		quasi-perma	fréquente	caractériqtique	
condition sous-critique	Pf=	0,133663129	0,378966764	0,365134558	MN
condition sur-critique	Pf=	0,38	0,52	0,589	MN
nombre de câble à retenir	N	5,123347288			
nombre de câble retenue	N	6		OK	

la précontrainte est donc dimensionnée en sur-critique

Vérification des contraintes

force utile à la mise en service après pertes instanées	0,8778	MN
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,69	MN
ep=	-0,241578	m

	fibre inf		fibre sup		
	partiel	cumulé	partiel	cumulé	
MG	-17,84		15,62		
Pi	11,70		11,70		
Mpi	26,22	20,08	-26,22	1,11	A
Ψ11MQ	-7,01	13,08	7,01	8,11	B
MQ	-14,01	6,07	14,01	15,12	C
Pf	9,20		9,20		
Mpf	23,54		-23,54		
	14,90	10,69	1,29	5,49	D
		7,89		8,29	E
		0,88		15,30	F

A	EN SERVICE QUASI-PERMANANT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
B	EN SERVICE FREQUENT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
C	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET AVANT PERTE DIFFEREES	OK
D	EN SERVICE QUASI-PERMANANT APRES PERTE DIFFEREES	OK
E	EN SERVICE FREQUENT APRES PERTE DIFFEREES	OK
F	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET APRES PERTE DIFFEREES	OK

LA PANNE N°12 EST JUSTIFIEE SOUS LES CHARGES EXISTANTES

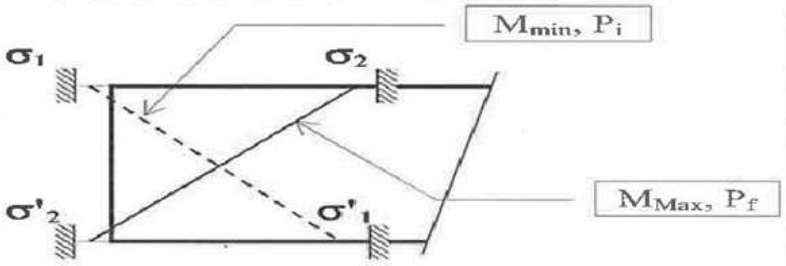
Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

6 VERIFICATION DE LA PANNE N°12 SOUS CHARGE EXISTANTES + TERRE VEGETALISEE

	Calcul de poutre en béton précontrainte			
Donnée géométrique				
portée L=	15,75	m		
largeur l=	Variable	m		
hauteur h=	0,5	m		
Caractéristique de la section				
B=	0,075	m2		
v=	0,233422	m		
v'=	0,266578	m		
I=	0,00188775	m4		
I/V=	0,008087284	m3		
I/V'=	0,007081417	m3		
e=	0,404498695			
d=d'=h/10	0,025	m		
Armature				
Aciers de la précontrainte	6T12			
section unitaire du toron	113,04	mm2		
nombre de torons	6			
classe Fprg	1860	MPa		
classe Fpeg	1750	MPa		
Béton				
fc28=	55	Mpa	Au total les pertes,évaluées selon les indications du BPEL atteignent:	
ft28=	3,9	Mpa		
Force de précontrainte				10%
force utile à la mise en service après pertes instanées	0,1463	MN		
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,1150	MN		
			α	1,27
Descente de charge				
G(Poutre)=	1,875	KN/ml		
G' additionnelle=	20,2	KN/ml		
Q s=	3,2	KN/ml	coef d'hyper	100%
combinaison quasi-permanente				
Mmin,qp=	684,4974609	KNm		
Mmax,qp=	684,4974609	KNm		
combinaison fréquente				
Mmin,qp=	684,4974609	KNm	Ψ11=	0,5
Mmax,qp=	734,1099609	KNm	Ψ12=	0,3
combinaison Caractéristique				
Mmin=	684,4974609	KNm		
Mmax=	783,7224609	KNm		

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Contrainte limite du béton (determiné dans le cctp)



	quasi-perma	fréquente	caractériqtique
б1=	0	0	-3,9
б1'=	33	33	33
б2=	33	33	33
б2'=	0	0	-3,9

Dimensionement de la précontrainte

		quasi-perma	fréquente	caractériqtique	
condition sous-critique	Pf=	0,724076953	0,969380588	0,955548381	MN
condition sur-critique	Pf=	2,04	2,18	2,250	MN
nombre de câble à retenir	N	19,56811396			
nombre de câble retenue	N	6		augmenter le nombre de câble	

la précontrainte est donc dimensionnée en sur-critique

Vérification des contraintes

force utile à la mise en service après pertes instanées	0,8778	MN
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,69	MN
ep=	-0,241578	m

	fibre inf		fibre sup		
	partiel	cumulé	partiel	cumulé	
MG	-96,66		84,64		
Pi	11,70		11,70		
Mpi	26,22	-58,74	-26,22	70,12	A
Ψ11MQ	-7,01	-65,74	7,01	77,13	B
MQ	-14,01	-72,75	14,01	84,13	C
Pf	9,20		9,20		
Mpf	23,54		-23,54		
	-63,92	-68,13	70,30	74,50	D
		-70,93		77,31	E
		-77,93		84,31	F

A	EN SERVICE QUASI-PERMANANT AVANT PERTE DIFFEREES	NON
B	EN SERVICE FREQUENT AVANT PERTE DIFFEREES	NON
C	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET AVANT PERTE DIFFEREES	NON
D	EN SERVICE QUASI-PERMANANT APRES PERTE DIFFEREES	NON
E	EN SERVICE FREQUENT APRES PERTE DIFFEREES	NON
F	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET APRES PERTE DIFFEREES	NON

LA PANNE N°12 N'EST PAS JUSTIFIEE SOUS LES CHARGES DE LE TERRE VEGETALISEE

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

7 CONCLUSION

Les calculs de vérification menés ci-dessus sur une panne de toiture indiquent que l'élément n'est pas dimensionné pour reprendre les charges de la terre végétalisée. Ceci corrobore les conclusions du rapport n°1617A-395 « vérification capacité portante charpentes et supports d'étanchéité dans le cadre de travaux de réfection d'étanchéité » de notre confrère BOST DIAGNOSTIQUES STRUCTURES.

Au vu de la configuration de la structure de la toiture existante, un renforcement ne parait pas possible. La toiture est donc inapte à recevoir des charges supplémentaires autres que celles pour lesquelles elle a été initialement dimensionnée.

Annexe I

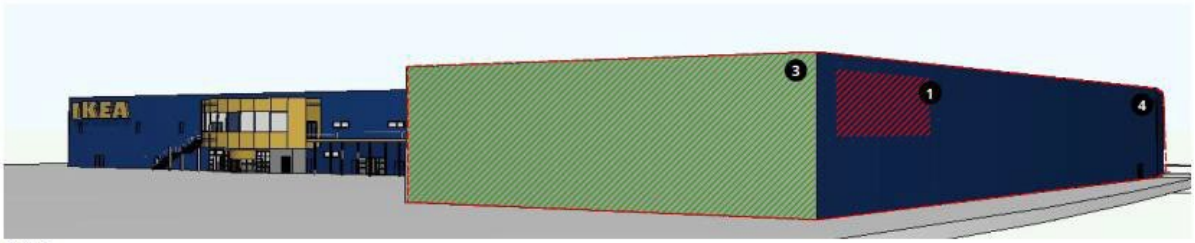
EXTENSION DU MAGASIN IKEA STRASBOURG

PLACE DE L'ABATTOIR

ETUDE DE FAISABILITE POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UNE TOITURE BIOSOLAIRE



View 1



View 2

Plan non définitif – Version phase étude

Réf :	Rédaction	Vérification	Date
V1	R. GLATT		26/01/2024
V2	R. GLATT		07/02/2024
V3	R. GLATT		12/02/2024

ELAN – Conseil en immobilier

Siège :
- 1 avenue Eugène Freyssinet
- 78061 Saint-Quentin-en-Yvelines cedex
- www.elan-france.com

Agence Grand Est :
- 30 avenue du Rhin
- 67000 Strasbourg
- Tel. +33(0)3 57 63 63 30

SARL au capital de 150 000 € - B 682 041 496 Versailles – I.E.FR 01 682 041 496

SOMMAIRE :

1 CONTEXTE DE LA MISSION 3

1.1 Projet étudié 3
1.2 Objectif de l'étude 5
1.3 Données d'entrée 5

2 OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES 6

2.1 Loi climat et résilience et loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables 6
2.2 Plan local d'urbanisme intercommunal de Strasbourg 7

3 ETAT DE L'ART DES SYSTEMES DE SOLARISATION OU DE VEGETALISATION DE TOITURE PRESENTS SUR LE MARCHE 9

3.1 Systèmes photovoltaïques en toiture 10
3.2 Systèmes de végétalisation en toiture 12
3.3 Systèmes biosolaires en toiture 15

4 CONCEPTION STRUCTURELLE DES MAGASINS IKEA : LIGNES DIRECTRICES 17

5 ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET BASE : PV + VEGETALISATION SEPARES 18

5.1 Consommations électriques IKEA 2018-2023 18
5.2 Présentation du projet BASE 18
5.3 Respect du projet vis-à-vis des réglementations 20
5.3.1 Loi climat et résilience 20
5.3.2 PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg 20

5.4 Etude du potentiel photovoltaïque et analyse financière en coût global 21

6 ETUDE DE FAISABILITE DU PROJET VARIANTE : BIOSOLAIRE 24

6.1 Présentation du projet VARIANTE 24
6.2 Respect du projet vis-à-vis des réglementations 26
6.2.1 Loi climat et résilience 26
6.2.2 PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg 26

6.3 Etude du potentiel photovoltaïque et analyse financière en coût global 27

7 ANALYSE COMPARATIVE 30

7.1 Analyse générale 30
7.2 Analyse spécifique projet BASE vs. projet VARIANTE 31

8 CONCLUSION 32

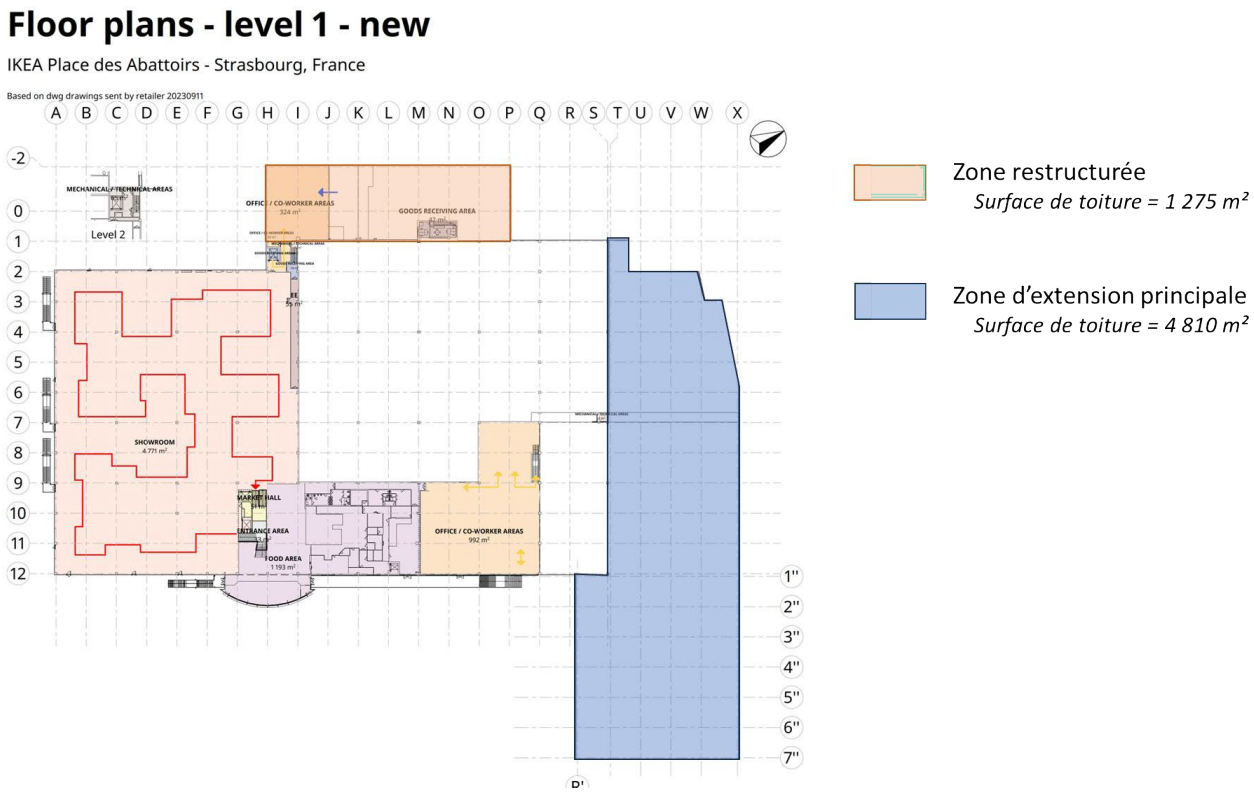
ELAN

1 Contexte de la mission

1.1 Projet étudié

IKEA, à travers sa filiale immobilière INGKA, envisage de réaliser une extension/restructuration de son magasin de vente situé 26 Place de l'Abattoir à Strasbourg (67). Ce projet porte à la fois sur :

- L'extension de l'entrepôt de marchandise situé sur la partie Nord, où environ 5 000 m² de surface de plancher seront créés
- La restructuration de la zone de réception des marchandises situé sur le côté Ouest, avec la création d'environ 500 m² de surface de plancher



Vue en R+1 du projet d'extension avec repérage de la zone d'extension et de la zone de Restructuration (Plan non définitif – Version phase étude)

Le tableau suivant synthétise les créations de surface engendrées par ce projet. Il correspond simplement au delta des surfaces entre l'état projeté et l'état initial. Il s'agit de surfaces estimatives.

Création de surface	Emprise au sol	Surface de plancher	Surface de toiture
zone restructurée	136 m²	477 m²	136 m²
zone d'extension	4 810 m²	4 810 m²	4 810 m²

S'agissant d'une extension de plus de 500 m² d'emprise au sol d'un bâtiment commercial, le projet est soumis à certaines obligations réglementaires découlant :

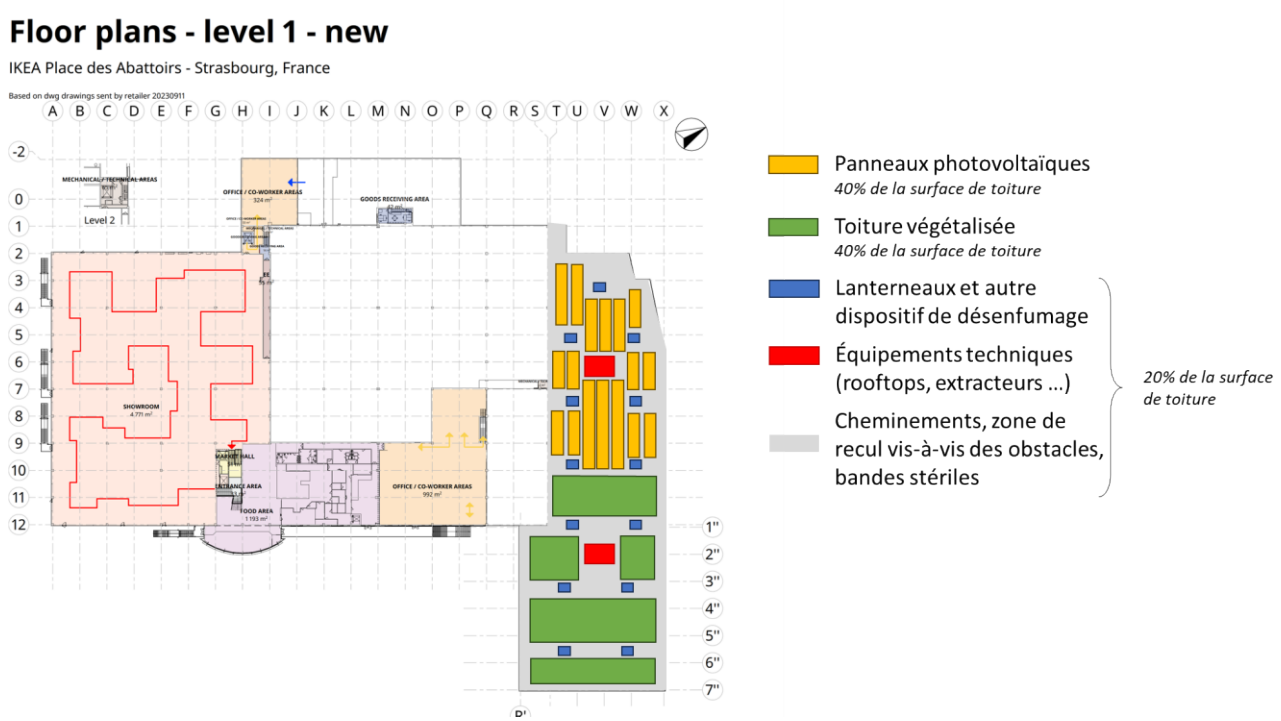
- D'une part de loi climat et résilience votée en 2021, complétée par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables votée en 2023
- Du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, dont la modification 4 va bientôt entrer en vigueur

INGKA a pour ambition d'inscrire ce projet dans un démarche environnementale forte en allant au-delà des obligations réglementaires. Le projet prévoit ainsi, **sur la toiture de la zone d'extension uniquement** (zone en bleu sur le schéma ci-dessus) :

- 40% de la surface couverte par des panneaux photovoltaïques permettant la production d'une électricité d'origine renouvelable

- 40% de la surface couverte par un dispositif de végétalisation de la toiture, favorisant la biodiversité en zone urbaine et la gestion des eaux pluviales

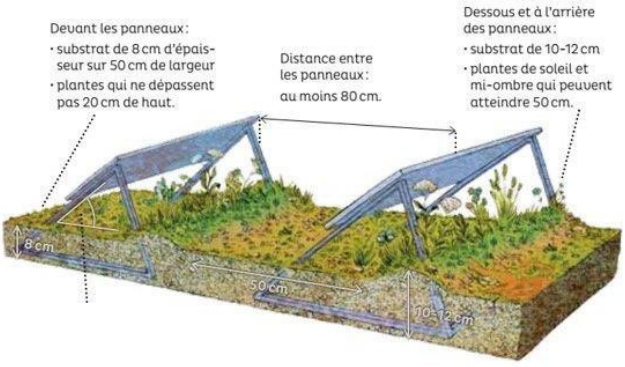
- 20% de la surface dédiée de manière incompressible aux zones techniques (cheminements, zones stériles, lanterneaux de désenfumage, équipements techniques)



Principe de traitement de la toiture nouvellement créée selon projet IKEA
(Plan non définitif – Version phase étude)

1.2 Objectif de l'étude

Suite aux premiers échanges entre INGKA et l'Eurométropole de Strasbourg concernant ce projet d'extension, INGKA étudie également la possibilité de mettre en œuvre une toiture biosolaire, c'est-à-dire une toiture permettant de combiner sur la même surface panneaux photovoltaïques et végétalisation, au lieu de scinder les deux éléments.







Principe d'une toiture biosolaire et exemples de réalisation

L'objectif de cette étude est multiple :

- Mener une analyse réglementaire des obligations en matière de solarisation et de végétalisation des toitures nouvellement créées
- Etudier les différents systèmes de toiture photovoltaïque, végétalisée ou biosolaire présents sur le marché et le type de technicité (courante ou non courante)
- Mener une analyse comparative afin d'étudier la pertinence d'un projet de toiture biosolaire (projet VARIANTE) par rapport à un projet de toiture photovoltaïque distincte de la toiture végétalisée (projet BASE)
- Calculer les productibles solaires / taux d'autoconsommation dans les deux cas de figure

1.3 Données d'entrée

Les données d'entrée mises à disposition par le client sont :

- Ebauche du projet d'extension en date du 10/10/2023 : *« IKEA Strasbourg - France - DRAFT Concept design 20231010 »*
- Principes structurels de conception des magasins IKEA : *« Chapter 03 Base Building Updated April 27 2021 »*
- Tableaux des consommations électriques du magasin IKEA Strasbourg (pointes 10 min) de 2018 à 2023 : *« Consommation - STRASBOURG - 4221 - 20240116-15h57.xlsx »*

2 Obligations réglementaires

2.1 Loi climat et résilience et loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Différents textes réglementaires encadrent l'obligation de solarisation ou de végétalisation imposée aux nouvelles constructions ou aux constructions existantes en France :

- LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, **dite « loi climat et résilience »**

- LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 **relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables**

- Décret n 2023-1208 du 18 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et de l'article L. 111-19-1 du code de l'urbanisme

- Arrêté du 19 décembre 2023 portant application de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation et fixant les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture

La loi **climat et résilience** a introduit l'obligation de solarisation ou de végétalisation des toitures pour les nouvelles constructions, extensions et rénovation de certains usages (bâtiments à usage commercial, industriel, de bureau ou artisanal notamment). Cette obligation porte initialement sur **30% de la surface de toiture pour les bâtiments.**

La loi **relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables** a étendu les obligations précédentes pour les bâtiments :

- A d'autres usages : bâtiment administratif, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, bâtiments scolaires et universitaires
- Aux bâtiments existants : à partir de 2028
- A différentes temporalités : taux de couverture de la toiture de 30% à partir de 2023 pour la plupart des bâtiments concernés, 40% à partir de 2026 et 50% à partir de 2027.

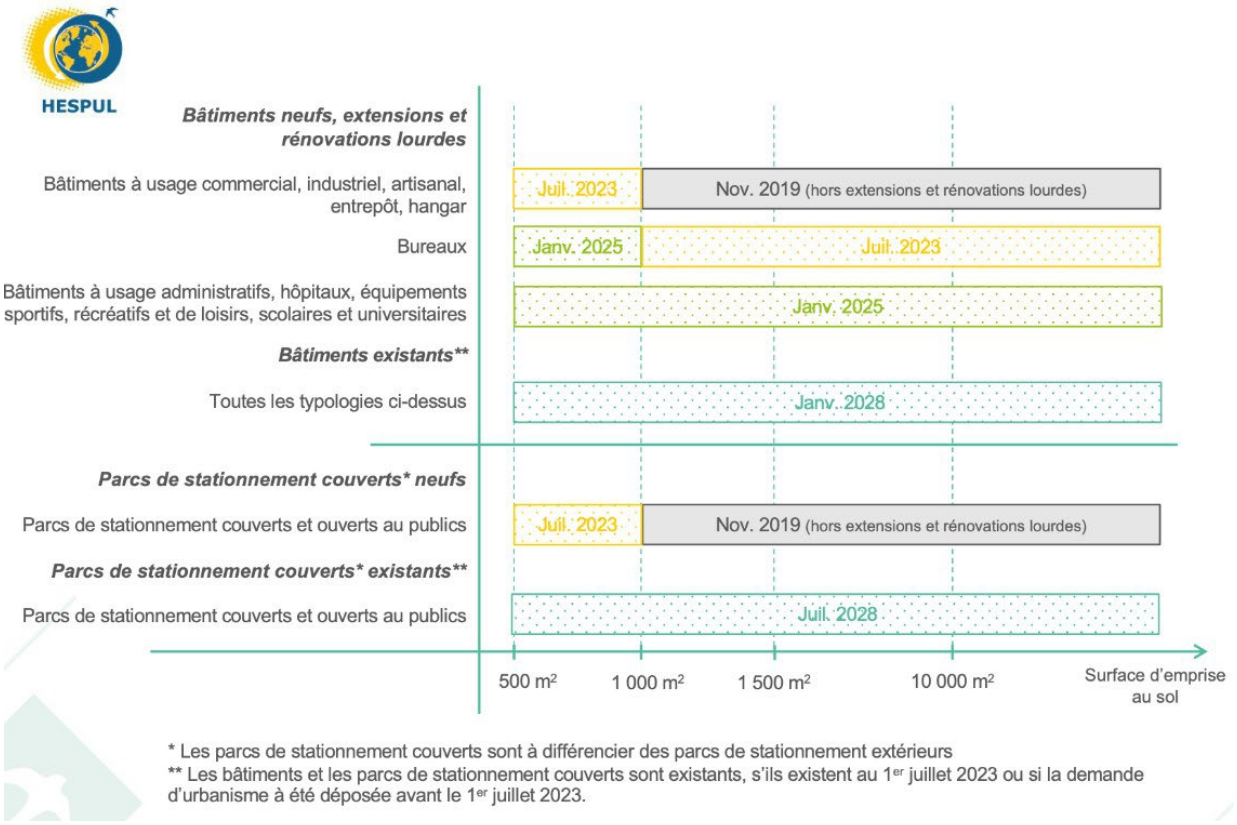
Le décret n 2023-1208 du 18 décembre 2023 définit une rénovation lourde comme des travaux **« qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment. »**

L'arrêté du 19 décembre 2023 enfin définit les caractéristiques que doit présenter le système de végétalisation mis en œuvre en toiture :

- **Substrat de 10cm** pour les constructions neuves et les extensions
- **Substrat de 8cm** pour les rénovations de bâtiments existants
- capacité maximale en eau (CME) du substrat > 35% en volume
- un minimum de 10 espèces végétales différentes
- au moins un point d'eau en toiture

L'ensemble des dispositions établies dans ces 4 textes réglementaires sont transposées dans le code de la construction et de l'habitation :

- article L 171-4 (bâtiments neufs)
- article L 171-5 (bâtiments existants)



Synthèse de l'évolution de l'obligation de solarisation ou végétalisation (source : hespul)

En tant qu'extension/rénovation de plus de 500 m² d'emprise au sol d'un bâtiment commercial, le projet mené par INGKA sur le magasin IKEA Strasbourg est concerné par l'obligation de solarisation ou de végétalisation inscrite à l'article L 171-4 du CCH. La proportion de la toiture concernée est de 30%.

2.2 Plan local d'urbanisme intercommunal de Strasbourg

Le plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg impose également des obligations en matière de solarisation et de végétalisation des toitures de bâtiment.

Voici ce que le PLUi stipule, que ce soit dans sa version actuelle ou dans sa modification 4 qui entrera prochainement en vigueur :

- Toute opération créant de la surface de plancher devra désormais :
    - soit être équipée d'un dispositif de production d'électricité renouvelable dans les conditions suivantes : a minima 7 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher ;
    - soit être dotée d'une surface biosolaire (hors pleine terre) dans les conditions suivantes: a minima 5 Wc solaires photovoltaïques par m² de surface de plancher un substrat de 5 cm minimum en ce qui concerne la végétalisation de la toiture.

- Toute nouvelle toiture terrasse doit présenter, sur sa surface n'accueillant pas d'installation solaire photovoltaïque, un usage parmi les suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage… Cette disposition ne concerne pas les édicules de type local vélo ou local poubelle.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas lorsque la surface de plancher créée est inférieure à 70 m²

En tant qu'opération créant plus de 70 m² de surface de plancher, le projet mené par INGKA sur le magasin IKEA Strasbourg doit mettre en œuvre au titre du PLUi :

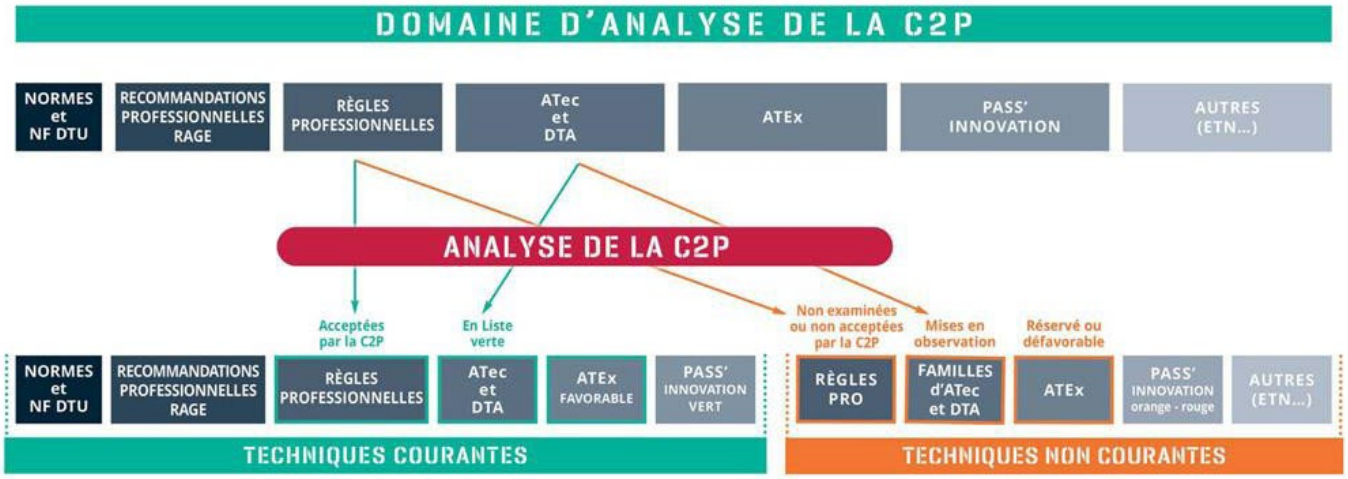
- **Soit une surface de panneaux photovoltaïques à hauteur de 7 Wc/m² SDP**

- **Soit une surface de toiture biosolaire à hauteur de 5 Wc/m² SDP**

- **La surface de toiture restante doit accueillir un des usages suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage.**

3 Etat de l'art des systèmes de solarisation ou de végétalisation de toiture présents sur le marché

Les procédés constructifs peuvent être classés en deux catégories : **les techniques courantes et les techniques non courantes**. La commission prévention produits (C2P) est chargée d'examiner les nouvelles techniques, produits et procédés. Cette analyse lui permet de valider le procédé, auquel cas il relève de la technique courante. Dans tous les cas contraires, le procédé relèvera de la technique non courante.



Les systèmes de solarisation ou de végétalisation des toitures, qui sont des procédés relativement récents, doivent être classés en technique courante afin :

- d'obtenir un avis favorable du bureau de contrôle
- d'être assuré dans les mêmes conditions qu'un procédé classique (même conditions tarifaires, même type de garantie).

Les techniques courantes sont notamment : les DTU, les règles professionnelles acceptées par la C2P, les avis techniques.

Les techniques non courantes sont notamment : les enquêtes de technique nouvelle.

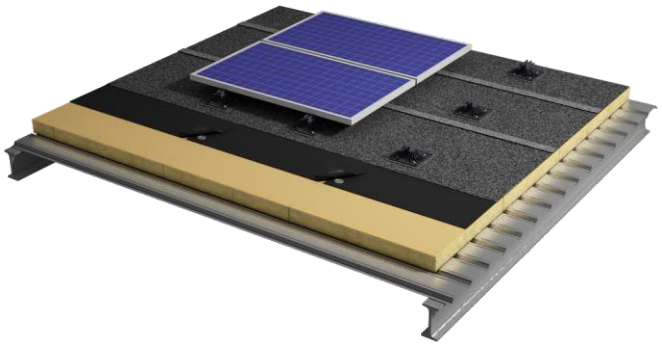
3.1 Systèmes photovoltaïques en toiture

A défaut de DTU ou de règles professionnelles, il existe un certain nombre d'avis techniques concernant les systèmes de pose de panneaux photovoltaïques en toiture.

Pour une pose en surimposition au-dessus du système d'étanchéité (pose la plus classique et la plus économique), voici les types avis techniques disponibles :

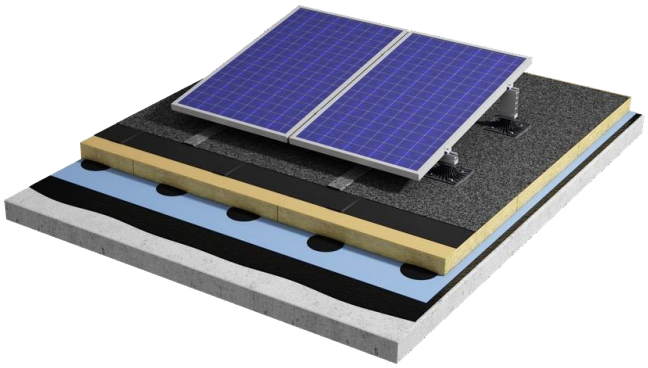
- Pose à plat ou inclinée de panneaux photovoltaïques sur des tôles acier nervurées relevant du DTU

  Exemples : avis technique 21/21-75_V4 SOPRASOLAR FIX EVO TAN DTU, avis technique 21/20-72_V2 ROOF-SOLAR BITUME 600, avis technique 21/21-76_V1 Sunscape-iNovaPV Lite Tilt …



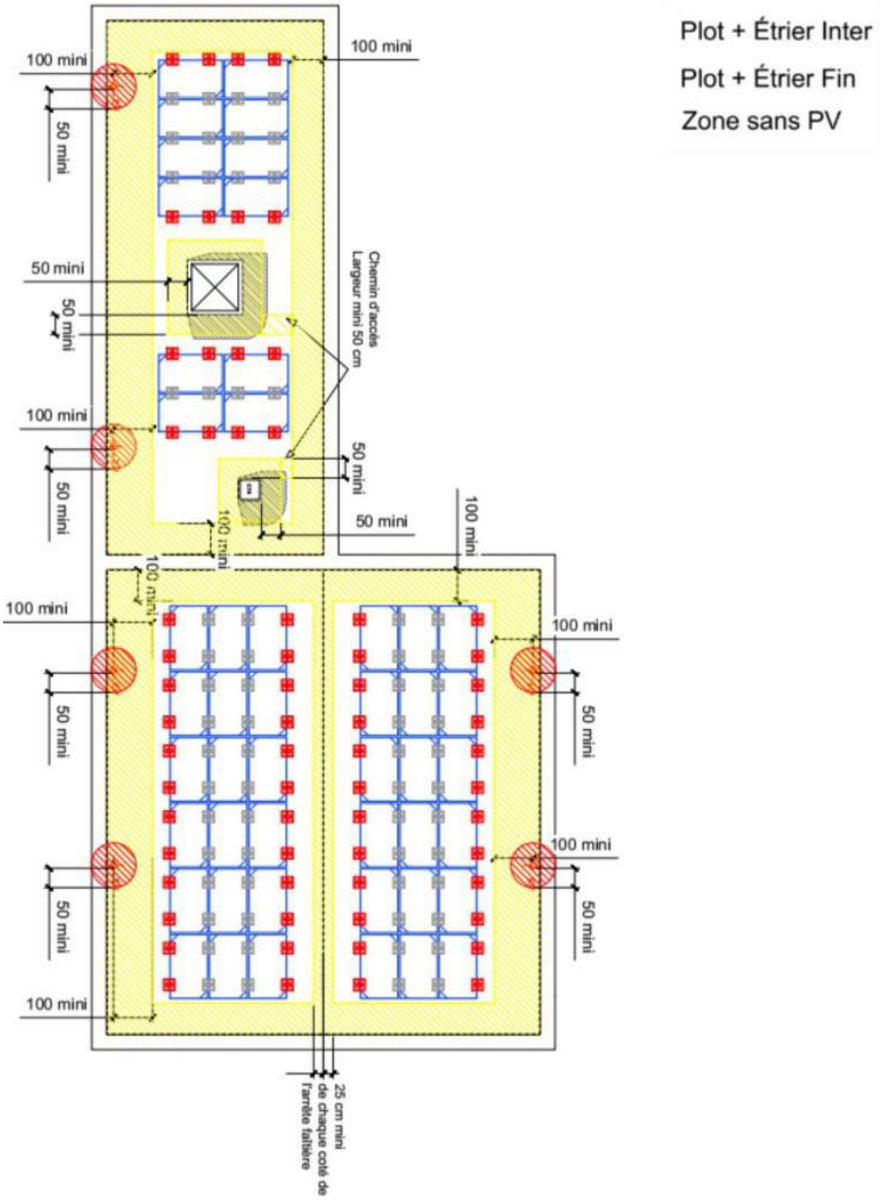
- Pose à plat ou inclinée de panneaux photovoltaïques sur dalle béton

  Exemples : avis technique 21/20-71_V3 SOPRASOLAR FIX EVO béton, avis technique 21/16-60_V2 RENOLIT ALKORSOLAR Béton …



Voici les règles techniques générales relatives à ce mode de pose :

- Pose sur support béton, maçonnerie ou tôle acier nervurée
- Pose des panneaux à plat ou incliné à 10°
- Reculs et dégagements minimums par rapport aux émergences en toiture :
  - 1m par rapport aux acrotères
  - 0.5m autour des obstacles en toiture ou des pénétrations (équipements techniques, lanterneaux, crosses électriques, descentes d'eaux pluviales …)
  - 0.5m de part et d'autre des noues
  - 0.25m de part et d'autre des arêtes faitières
- Cheminement à prévoir autour des champs photovoltaïques
- Taille d'un champ photovoltaïque : longueur < 30m, surface < 300 m²



Exemple de calepinage de modules photovoltaïques sur une toiture avec dégagements réglementaires

3.2 Systèmes de végétalisation en toiture

De manière général, les systèmes de végétalisation en toiture relèvent :

- Du DTU 43.1 pour des toitures en support béton
- Des « règles professionnelles pour la conception et la réalisation des terrasses et toiture végétalisées » pour les autres supports (tôles acier nervurées, bois …), acceptées par la C2P et **considérées à ce titre comme technique courante.**
- Des avis techniques pour certains produits spécifiques

Règles professionnelles

Les règles professionnelles stipulent notamment les points suivants :

	TOITURES-TERRASSES			
	VEGETALISEES		**« AGRICULTURE [a] URBAINE »**	**JARDINS [a]**
Végétation	**Extensive**	**Semi-intensive**	**De semi-intensive à intensive**	**Intensive**
Destination des toitures (ou zones)	Toitures inaccessibles		Toitures accessibles	Toitures accessibles
Circulation	Strictement réduite à l'entretien normal des ouvrages d'étanchéité et de végétalisation		Régulière, liée à l'exploitation	Piétonne
Elément porteur	Béton, béton cellulaire, tôles d'acier nervurées, bois ou panneaux à base de bois		Béton	Béton
Nature du support de culture	Substrat léger	Substrat léger	Terre ou substrat léger	Terre ou substrat léger
Epaisseur du complexe de culture	4 à 12 cm	12 à 30 cm [b]	Hors référentiel à la date de publication des présentes règles professionnelles	> 30 cm
Ordre de grandeur de la charge totale (daN/m²) [c e]	80 à 180	150 à 350		> 600
Documents de référence	Le présent document			NF-DTU 43.1 / 43.11
Arrosage	Voir annexe F			Voir DTU 43.1
Pente maximale	20 % [d]	5 % [d]		5 %

[a] Cette application ne fait pas l'objet des présentes règles.

[b] Des épaisseurs plus importantes peuvent être ponctuellement requises pour des plantations ligneuses à grand développement.

[c] Charge totale du système de végétalisation à capacité maximale en eau. La charge à l'état sec, si elle est trop faible, peut dans certains cas, constituer une limite d'utilisation du procédé en fonction des effets du vent. Cette charge à l'état sec est indiquée dans le document technique de référence du procédé.

[d] Admises par les présentes règles professionnelles.

[e] Les ordres de grandeur annoncés ne permettent pas de calculer le dimensionnement des ouvrages

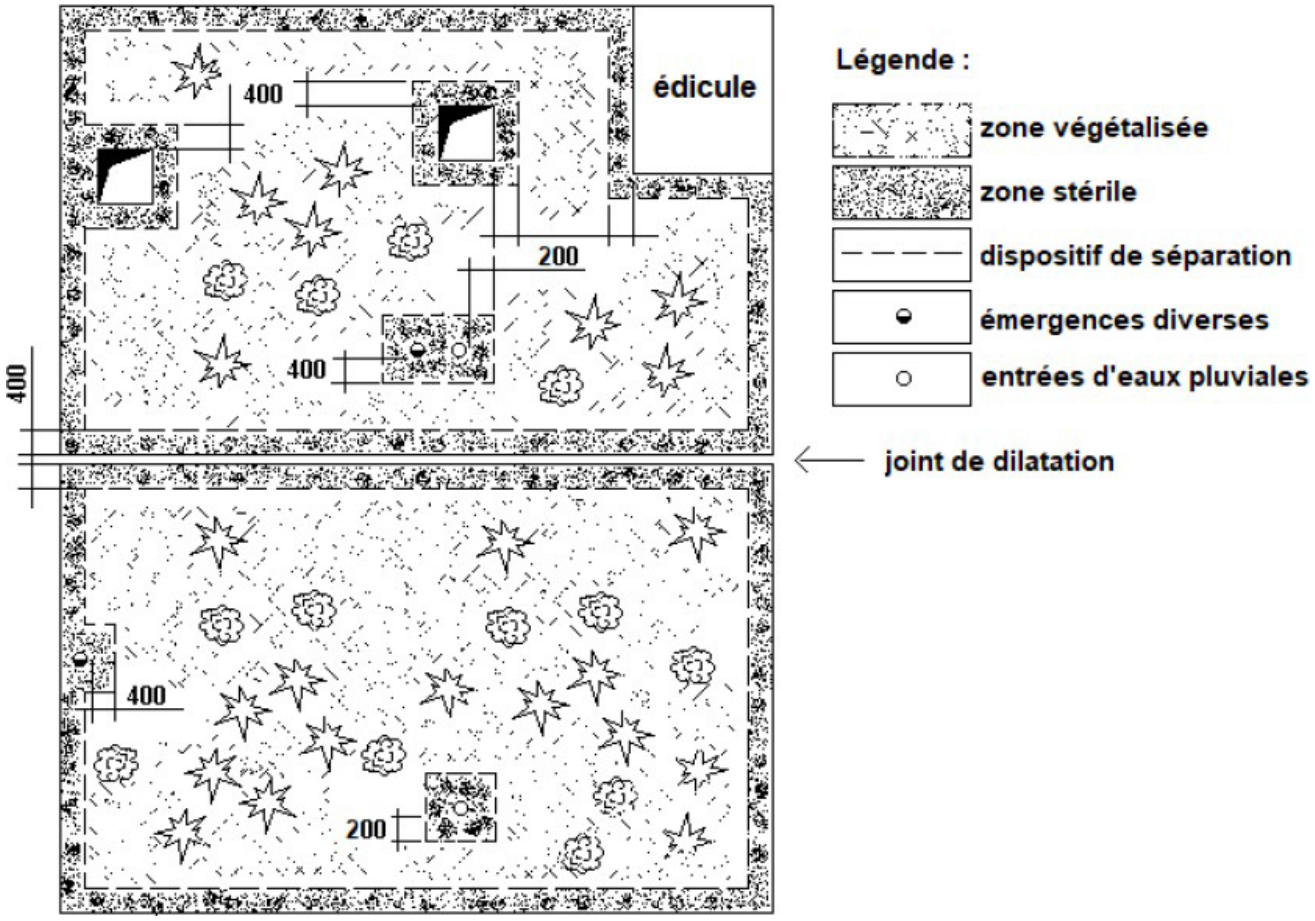
Grandes caractéristiques des différentes toitures végétalisées

ELAN

Ainsi, les toitures en tôles acier nervurées ne peuvent soutenir qu'une végétalisation extensive (épaisseur du substrat < 12cm), ou semi-intensive (substrat < 30cm).

Les toitures en béton peuvent accueillir tout type de végétalisation.

En plus des zones de cheminement pour l'entretien, les toitures végétalisées doivent également ménager des zones stériles de 40cm à partir des bords extérieurs des émergences et en périphérie. Cette distance est réduite à 20cm sur le pourtour des entrées d'eaux pluviales.



Exemple de toiture végétalisée avec zones stériles

Enfin, il est possible pour des toitures végétalisées de côtoyer d'autres types de toitures (accessibles ou inaccessibles) à condition de ménager une zone tampon de 1 m, que l'on peut traiter comme une zone stérile, avec une prolongation de l'étanchéité anti-racinaire sur cette zone.

8.9 CAS DES TERRASSES ET TOITURES PARTIELLEMENT VÉGÉTALISÉES

Les terrasses et toitures végétalisées peuvent côtoyer des zones non végétalisées représentant des surfaces plus ou moins importantes et traitées selon leur destination, en terrasses :

- inaccessibles (tous éléments porteurs) ;
- accessibles (éléments porteurs en maçonnerie).

La partie de la terrasse ou de la toiture qui reçoit la végétation fait l'objet de toutes les exigences du système de végétalisation correspondant, y compris pour les zones stériles (voir paragraphe 8.2).

Sur les autres zones (hors végétalisation et à partir de 1 m au-delà de celle-ci pour le revêtement d'étanchéité résistant à la pénétration des racines), on applique les exigences des NF-DTU et des documents techniques de référence concernant l'isolant thermique, le revêtement d'étanchéité et la protection.

Les parties accessibles doivent être séparées des zones recouvertes de végétation, qui restent inaccessibles.

Néanmoins, les Documents Particuliers du Marché (DPM) peuvent prévoir d'autres dispositions.

Extrait du paragraphe 8.9 des règles professionnelles

Pour s'assurer une plus grande pérennité des ouvrages dans le cas où d'autres types de toiture cohabiteraient avec une toiture végétalisée, **il est recommandé de séparer les toitures à usage différent avec des acrotères, et de réaliser toutes les sujétions correspondantes** : relevés d'étanchéité de part et d'autre de l'acrotère, protection du relevé, recul minimum des équipements vis-à-vis des acrotères …

Avis techniques

Certains procédés de végétalisation possèdent leurs avis techniques :

- Avis technique 5.2/21-2708 V1 Sopranature Toundra : pour une végétalisation extensive (complexe de substrat < 12cm). Pose sur tout type de support (notamment béton ou tôles acier nervurées)

- Avis technique 5.2/19-2655 V1 Systèmes de végétalisation extensifs et semi-intensifs ECOVEGETAL : pour une végétalisation extensive ou semi-intensive (complexe de substrat < 30cm). Pose sur tout type de support pour la végétalisation extensive, pose uniquement sur support béton pour la végétalisation semi-intensive

ELAN

3.3 Systèmes biosolaires en toiture

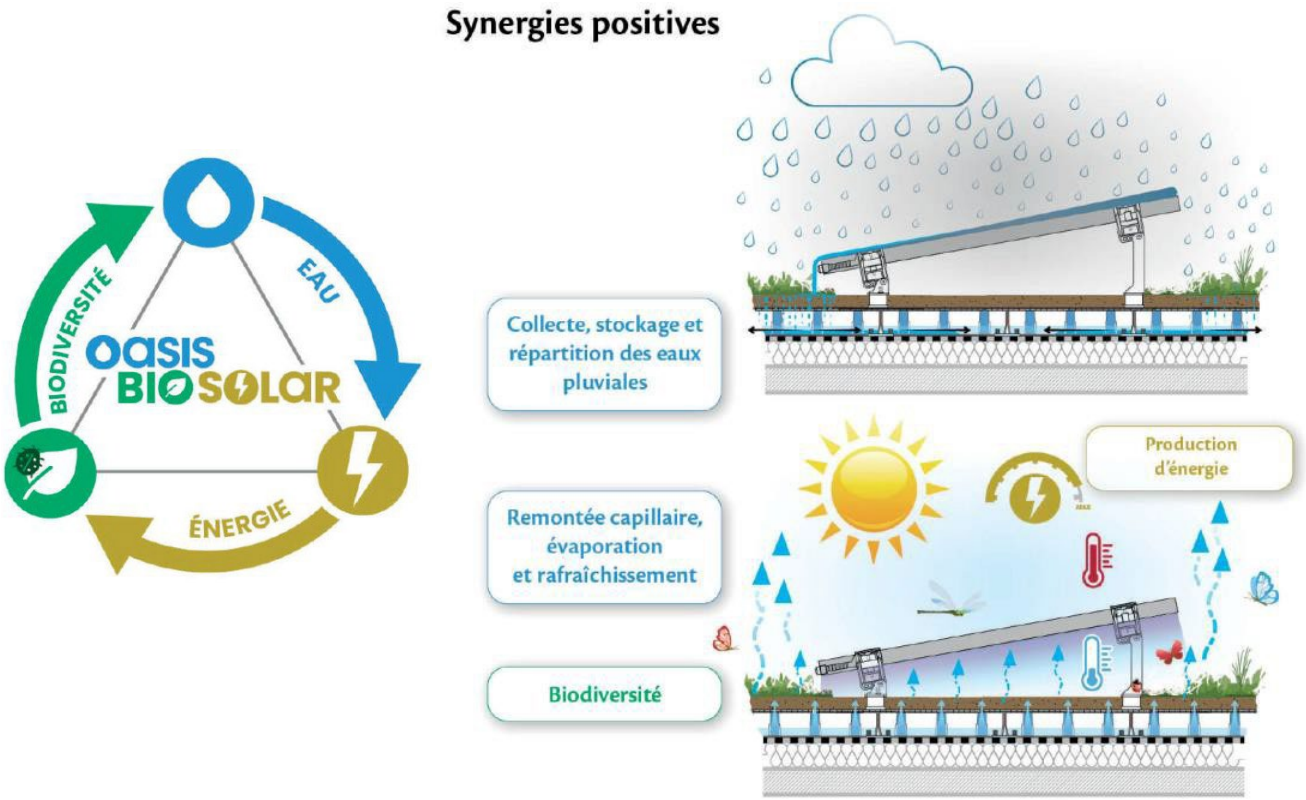
Les systèmes de végétalisation couplés à la pose en surplomb de panneaux photovoltaïques, que l'on nomme communément systèmes de toitures biosolaires, sont des procédés récents qui sont apparus il y a quelques années. La cadre normatif associé à ces procédés est très peu développé. **Il n'existe en outre aucun DTU, règles professionnelles ou avis techniques couvrant ces techniques, considérées ainsi comme des techniques non courantes.** Par ailleurs, le domaine d'emploi des toitures biosolaires vise exclusivement les supports traditionnels en maçonnerie. En attendant l'évolution de ce cadre normatif, certains produits peuvent faire l'objet d'une enquête de technique nouvelle.

Les procédés de toitures biosolaires les plus aboutis du marché sont présentés ci-dessous.

Procédé « Oasis Biosolar » de l'entreprise Le Prieuré

Source : https://oasisbiosolar.fr/

Il s'agit d'un procédé innovant de toit biosolaire permettant de combiner biodiversité, production d'énergie et gestion des eaux pluviales, et d'exploiter les synergies entre ces trois aspects.



La solution « oasis biosolar » est une solution de panneaux phovotoltaïques lestés par le substrat végétal de type extensif (épaisseur < 12cm), et assurant la gestion des eaux pluviales grâce à des bacs de rétention sous le substrat. La solution fait l'objet d'une enquête de technique nouvelle (L.20.05558).

La pose se fait directement sur le revêtement d'étanchéité, sans percement ni colle et **uniquement sur un support béton (DTU 43.1) ou support en maçonnerie (DTU 43.11).**

Le champ photovoltaïque doit respecter les caractéristiques suivantes :

- Modules PV inclinés de 0 à 10°
- Pose des modules PV en mode paysage uniquement
- Pas de plantation sous les modules PV

Selon l'étude « green panel » menée par le Prieuré et l'ECE en 2023, le procédé de toiture « oasis biosolar » **permettrait un gain sur le rendement électrique des panneaux PV de 10,44% sur les trois mois d'été** (juin, juillet, août), grâce au rafraichissement par évaporation généré par les végétaux et à l'abaissement local de la température.

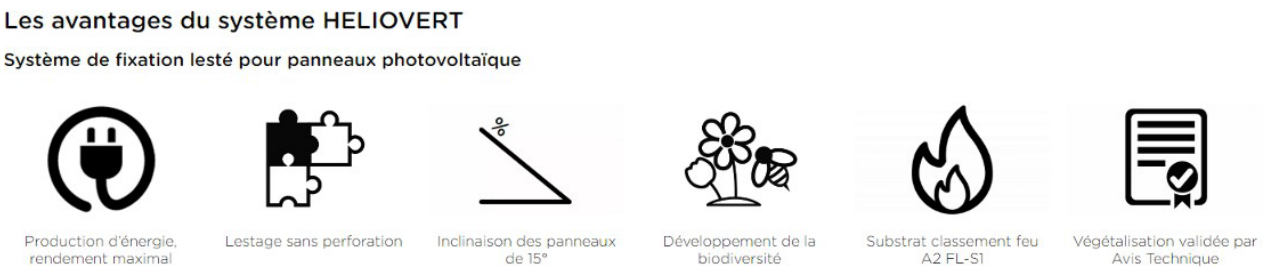
Procédé HELIOVERT de l'entreprise Ecovégétal

Source : https://www.ecovegetal.com/toitures-vegetales/heliovert-photovoltaique/

Il s'agit d'un procédé de toit biosolaire combinant végétalisation et production photovoltaïque.







La solution Heliovert est une solution de panneaux phovotoltaïques lestés par le substrat végétal de type semi-intensif (épaisseur < 30cm), et assurant la gestion des eaux pluviales grâce à une natte de rétention sous le substrat. Le système de végétalisation seul fait l'objet d'un avis technique (AT 5.2/19-2655_V1), mais **le procédé dans son ensemble ne fait l'objet d'aucun avis technique ou enquête de technique nouvelle.**

La pose se fait directement sur le revêtement d'étanchéité, sans percement ni colle et **uniquement sur un support béton (DTU 43.1).**

Le champ photovoltaïque doit respecter les caractéristiques suivantes :

- Modules PV inclinés à 15°
- Rangées de panneaux PV séparées de 50cm à 1m
- Plantations sous les panneaux autorisées

Autres procédés biosolaires

- Procédé Powergreen de l'entreprise Zinco : https://zinco.ch/fr/solar
- Procédé de toit biosolaire de l'entreprise Vegetek : https://www.vegetek.fr/accueil-solutions/toit-biosolaire/

4 Conception structurelle des magasins IKEA : lignes directrices

Issu du document « *Chapter 03 Base Building Updated April 27 2021* »

- Recourir au maximum aux techniques de préfabrication : béton préfabriqué, ossature métallique, panneaux de façade préfabriqués
- Dalle basse sur terre-plein : béton coulé sur place, pas de chape
- Façade : panneaux sandwich ou bardage métallique
- Toiture : privilégier les couvertures légères (en tôles acier nervurées), éviter les dalles de toiture béton ou en maçonnerie plus lourdes

5 Etude de faisabilité du projet BASE : PV + végétalisation séparés

5.1 Consommations électriques IKEA 2018-2023

A partir des pointes 10 min des puissances électriques transmises par INGKA, les consommations électriques du magasin IKEA Strasbourg ont pu être calculées. Les résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Année	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Consommations électriques (MWh)	1634,62	1832,58	1542,68	1649,67	1722,64	1654,94

5.2 Présentation du projet BASE

La toiture de l'extension principale (4 810 m², comme décrit dans la section 1.1) est équipée de la manière suivante :

- 40% de la surface couverte par des panneaux photovoltaïques permettant la production d'une électricité d'origine renouvelable
- 40% de la surface couverte par un dispositif de végétalisation de la toiture, favorisant la biodiversité en zone urbaine et la gestion des eaux pluviales
- 20% de la surface dédiée de manière incompressible aux zones techniques (cheminements, zones stériles, lanterneaux de désenfumage, équipements techniques)

Il est supposé une toiture en tôles acier nervurées conformément aux prescriptions d'INGKA. La toiture photovoltaïque est scindée de la toiture végétalisée à l'aide d'un acrotère délimitant la jonction entre les deux.

Module photovoltaïque de référence

Les modules photovoltaïques utilisés dans le cadre de cette faisabilité sont des modules classiquement employés dans le marché actuel et ont les caractéristiques suivantes :

- Panneau **DUALSUN FLASH 410 Half Cut Glass** (réf DS410-108M10B-02)
- Puissance crête = 410 Wc
- Surface = 1.953 m²
- Rendement = 21%

Dimensionnement du champ photovoltaïque

- **Surface de panneaux PV = 40% x 4810 m² = 1 924 m²**
- **Nombre de panneau = 986**
- **Puissance crête de l'installation = 404,26 kWc**
- Pose en surimposition au-dessus du système d'étanchéité selon avis technique *21/21-75_V4 SOPRASOLAR FIX EVO TAN DTU*
- Pose des panneaux à plat

Dimensionnement de la toiture végétalisée

- **Surface végétalisée = 40% x 4810 m² = 1 924 m²**
- Végétalisation de type extensif (épaisseur du substrat entre 8 et 12cm)

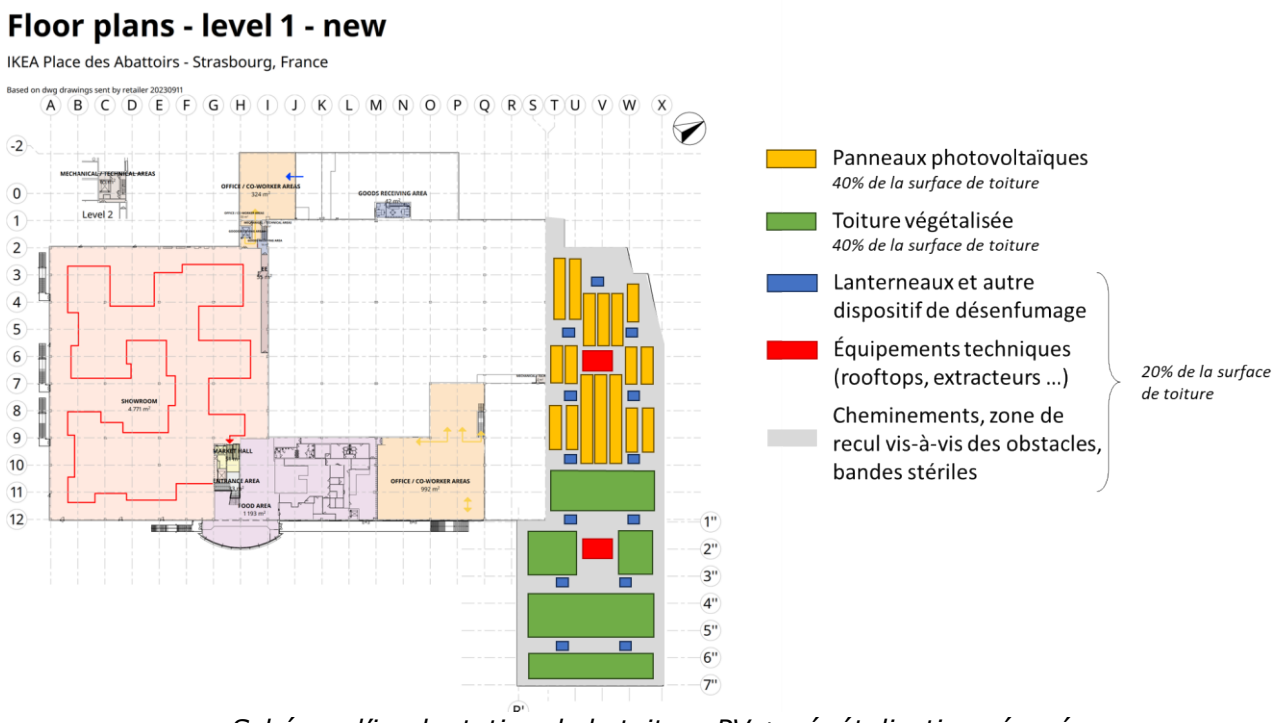


Schéma d'implantation de la toiture PV + végétalisation séparés
(Plan non définitif – Version phase étude)

5.3 Respect du projet vis-à-vis des réglementations

5.3.1 Loi climat et résilience

La loi climat et résilience exige de respecter un taux de couverture photovoltaïque ou végétal de 30%. Ce taux s'applique sur la surface de toiture des extensions et des rénovations lourdes.

$$proportion\ de\ toiture\ végétalisée\ ou\ solarisée = \frac{1924+1924}{1275+4810} = 63\%$$

Ce taux est supérieur à 30%, donc la loi climat et résilience est respectée.

5.3.2 PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Il impose :

- Soit une surface de panneaux photovoltaïques à hauteur de 7 Wc/m² SDP
- Soit une surface de toiture biosolaire à hauteur de 5 Wc/m² SDP
- La surface de toiture restante doit accueillir un des usages suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage.

$$densité\ de\ puissance\ photovoltaïque = \frac{404{,}26\ kWc}{5287\ m^2SDP} = 76\ W\ /m^2SDP$$

Par ailleurs, la surface de toiture restante est végétalisée (hors emprise technique estimée à 20% dans cette faisabilité).

Le PLUi est donc respecté.

5.4 Etude du potentiel photovoltaïque et analyse financière en coût global

L'étude est réalisée en € HT.

Le mécanisme de valorisation du productible PV, dont dépend les subventions de l'état, est le suivant :

Autoconsommation avec revente du surplus (installations avec une puissance crête comprise entre 100 et 500 kWc)

Le tarif de rachat du surplus est tiré de l'arrêté tarifaire en vigueur.

Voici les différentes hypothèses prises en compte dans l'étude financière :

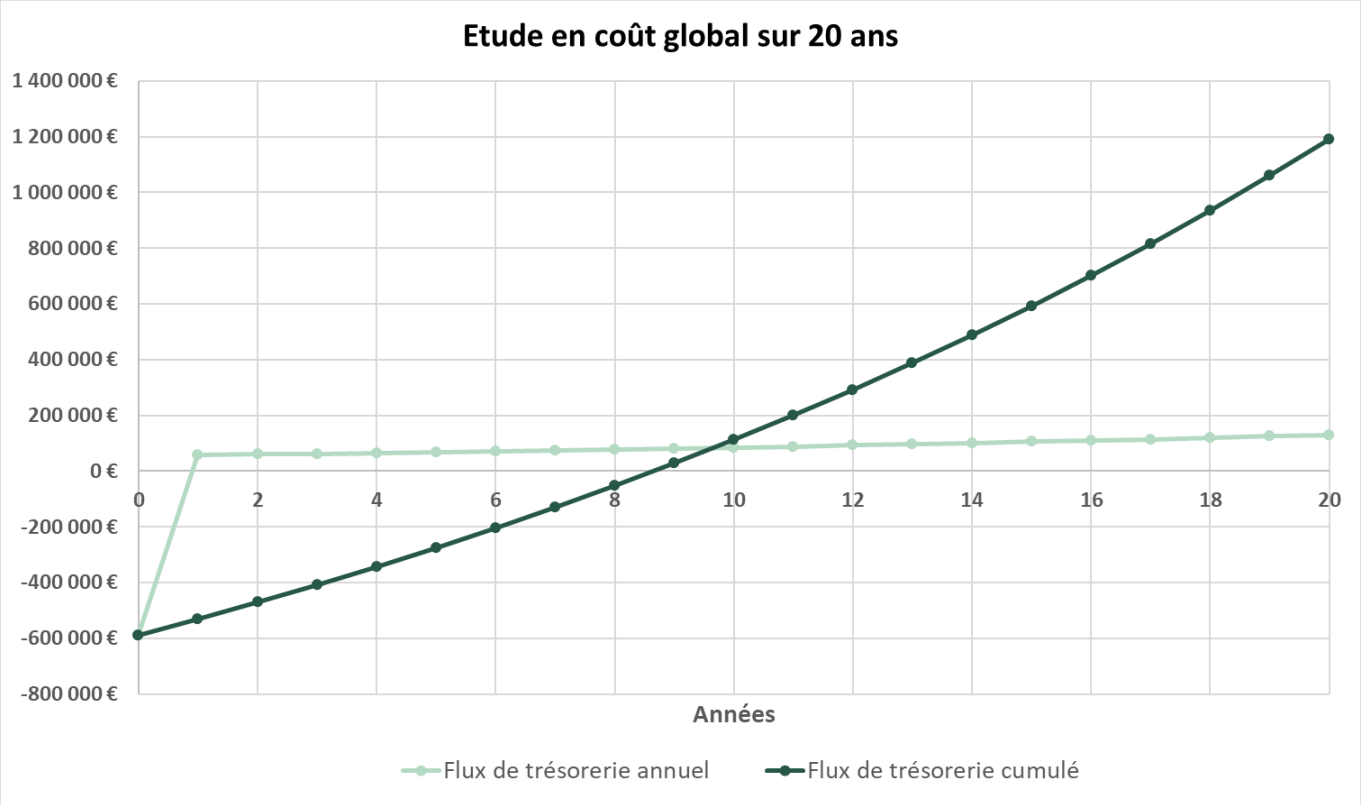
- Durée de l'étude = **20 ans**
  NB : les tarifs d'achat de l'électricité PV sont garantis 20 ans par l'état.
- Taux d'inflation de l'énergie = **5% annuel**
  NB : la valeur de 5% est l'inflation que l'on considère actuellement en raison du contexte énergétique tendu avec notamment la crise du Covid et le conflit en Ukraine. Avant ces événements, l'inflation énergétique retenue était plutôt de 3%.
- Taux d'actualisation = **0%** *(on ne tient pas compte de l'actualisation du capital)*
- Tarif de rachat de l'électricité PV exportée = **12,08 cts € / kWh**
  (Arrêté tarifaire en vigueur pour la période actuelle)
- Coût de l'électricité du réseau pour une installation type tarif vert = **16 cts € / kWh**
  (Source : IKEA)
- Coût de l'investissement PV = **1 € / Wc**
- Frais de raccordement de l'installation PV au réseau = **30 000 €**
- Coût de la maintenance annuelle PV = **5 € / kWc**
- Dégradation du productible PV = **0,5% annuel**
- **L'année 2023** est prise comme référence pour le profil horaire de consommations électriques et le calcul du taux d'autoconsommation/autoproduction

- Coût de l'investissement végétalisation extensive = **80 € / m²**
- Coût de la maintenance annuelle végétalisation = **1 € / m²**

NB : Les économies liées à l'autoconsommation correspondent à des dépenses d'électricité non engagées par IKEA pour l'achat d'électricité sur le réseau.

BASE : photovoltaïque et végétalisation séparés

	étude en coût global sur 20 ans autoconsommation avec revente du surplus	kWh d'électricité produite	recettes (€ HT)	coûts (€ HT)
investissement	investissement champ PV (modules + onduleurs + raccordement)			434 260 €
	investissement végétalisation extensive			153 920 €
			TOTAL	-588 180 €
exploitation	productible année 1 (pose à plat des panneaux PV)	392 294 kWh		
	économies liées à l'autoconsommation année 1	352 812 kWh	56 450 €	
	rémunération liée à la revente du surplus année 1	39 482 kWh	4 769 €	
	coût de maintenance PV (€ HT/an)			2 021 €
	coût de maintenance végétalisation (€ HT/an)			1 924 €
			TOTAL	57 274 €



Temps de retour sur investissement non actualisé = 9 ans

ELAN

Taux d'autoconsommation

Il s'agit de la **part de l'électricité photovoltaïque produite qui est consommée directement par le bâtiment et qui n'est pas réinjectée sur le réseau**.

Dans notre cas, on calcule ici la part de l'électricité photovoltaïque produite par le champ PV qui est autoconsommée pour subvenir aux besoins électriques du magasin.

$$\frac{électricité\ PV\ consommée}{électricité\ PV\ totale\ produite}$$

$$\boxed{\boldsymbol{Taux\ d'autoconsommation = 89,9\ \%}}$$

Taux d'autoproduction

Il s'agit de la **part des consommations électriques d'un bâtiment qui est alimentée par l'électricité photovoltaïque produite.**

Dans notre cas, on calcule ici la part des consommations électriques du magasin qui provient de l'installation photovoltaïque.

$$\frac{électricité\ PV\ consommée}{consommations\ électriques\ totales}$$

$$\boxed{\boldsymbol{Taux\ d'autoproduction = 21,3\ \%}}$$

ELAN

6 Etude de faisabilité du projet VARIANTE : biosolaire

6.1 Présentation du projet VARIANTE

La toiture de l'extension principale (4 810 m², comme décrit dans la section 1.1) est équipée de la manière suivante :

- 80% de la surface couverte par un procédé de toiture biosolaire, c'est-à-dire des panneaux photovoltaïques en surimposition d'un dispositif de végétalisation de la toiture afin de bénéficier des synergies entre les deux

- 20% de la surface dédiée de manière incompressible aux zones techniques (cheminements, zones stériles, lanterneaux de désenfumage, équipements techniques)

Conformément aux prescriptions de pose des différents fabricants identifiés dans la section 3.3 ci-dessus, il est supposé une toiture en support béton.

Module photovoltaïque de référence

Les modules photovoltaïques utilisés dans le cadre de cette faisabilité sont des modules classiquement employés dans le marché actuel et ont les caractéristiques suivantes :

- Panneau **DUALSUN FLASH 410 Half Cut Glass** (réf DS410-108M10B-02)
- Puissance crête = 410 Wc
- Surface = 1.953 m²
- Rendement = 21%

Dimensionnement du champ photovoltaïque

- **Surface nette de panneaux PV = 1 667 m²**
- **Nombre de panneaux = 854**
- **Puissance crête de l'installation = 350,1 kWc**
- Pose en surimposition de la végétalisation à l'aide de rails et plots de fixation, conformément au procédé *Le Prieuré « Oasis Biosolar » et son ETN L.20.05558*
- Système lesté par le substrat organique
- Pose des panneaux inclinés à 10°, avec une azimut solaire de 27° (= direction Sud-Ouest env.)
- Espacement des rangées de panneaux PV : 1,5m

Dimensionnement de la toiture végétalisée

- **Surface végétalisée =2 206 m²**
- Végétalisation de type extensif (épaisseur du substrat entre 8 et 12cm)
- Pas de végétation sous les panneaux conformément à l'ETN

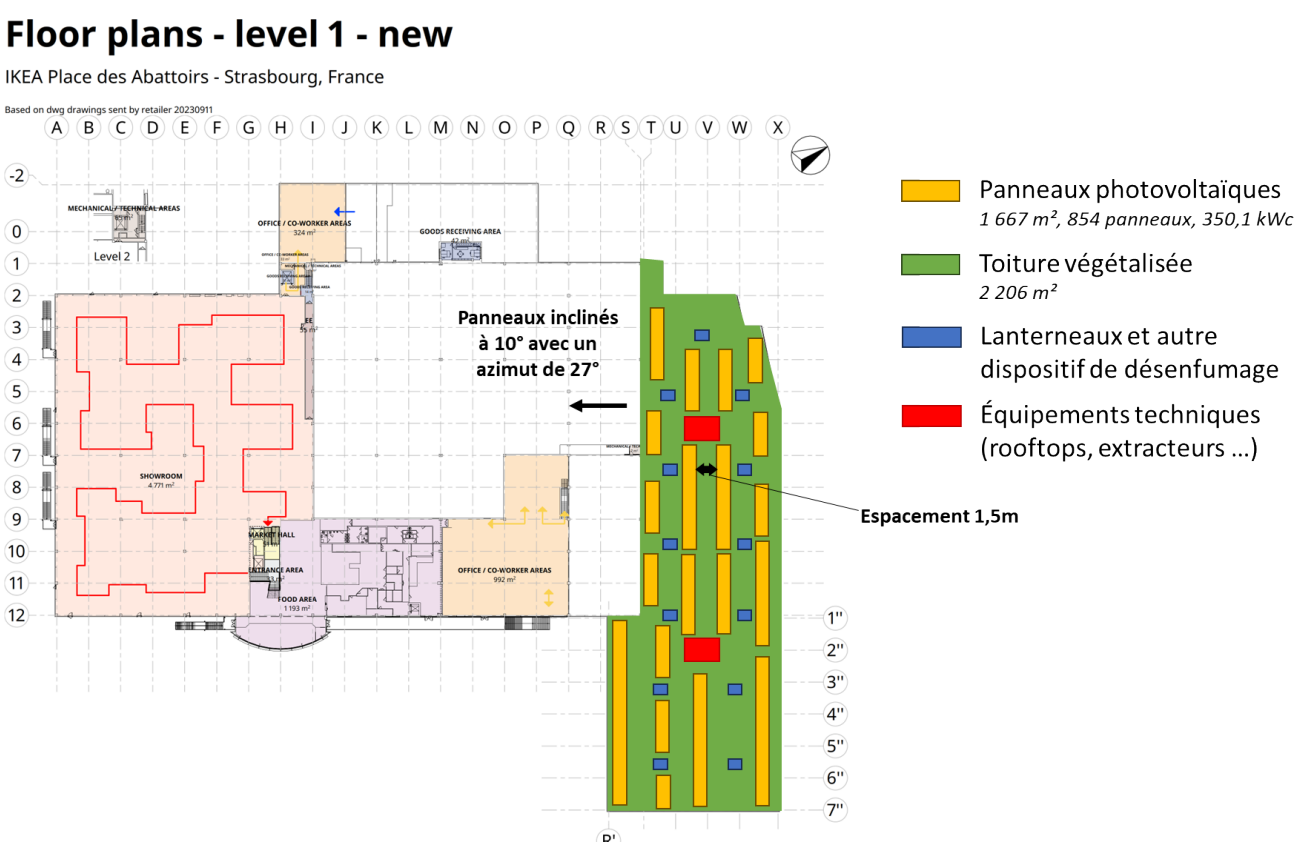


Schéma d'implantation de la toiture biosolaire
(Plan non définitif – Version phase étude)

6.2 Respect du projet vis-à-vis des réglementations

6.2.1 Loi climat et résilience

La loi climat et résilience exige de respecter un taux de couverture photovoltaïque ou végétal de 30%. Ce taux s'applique sur la surface de toiture des extensions et des rénovations lourdes.

$$proportion\ de\ toiture\ végétalisée\ ou\ solarisée = \frac{80\% * 4810}{1275+4810} = 63\%$$

Ce taux est supérieur à 30%, donc la loi climat et résilience est respectée.

6.2.2 PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Il impose :

- Soit une surface de panneaux photovoltaïques à hauteur de 7 Wc/m² SDP
- Soit une surface de toiture biosolaire à hauteur de 5 Wc/m² SDP
- La surface de toiture restante doit accueillir un des usages suivants : toiture végétalisée, toiture d'agrément, maraîchage.

$$densité\ de\ puissance\ photovoltaïque = \frac{350{,}1\ kWc}{5287\ m^2SDP} = 66\ W\ /m^2SDP$$

Par ailleurs, l'intégralité de la toiture hors emprise technique est concernée par le dispositif biosolaire.

Le PLUi est donc respecté.

6.3 Etude du potentiel photovoltaïque et analyse financière en coût global

L'étude est réalisée en € HT.

Le mécanisme de valorisation du productible PV, dont dépend les subventions de l'état, est le suivant :

Autoconsommation avec revente du surplus (installations avec une puissance crête comprise entre 100 et 500 kWc)

Le tarif de rachat du surplus est tiré de l'arrêté tarifaire en vigueur.

Voici les différentes hypothèses prises en compte dans l'étude financière :

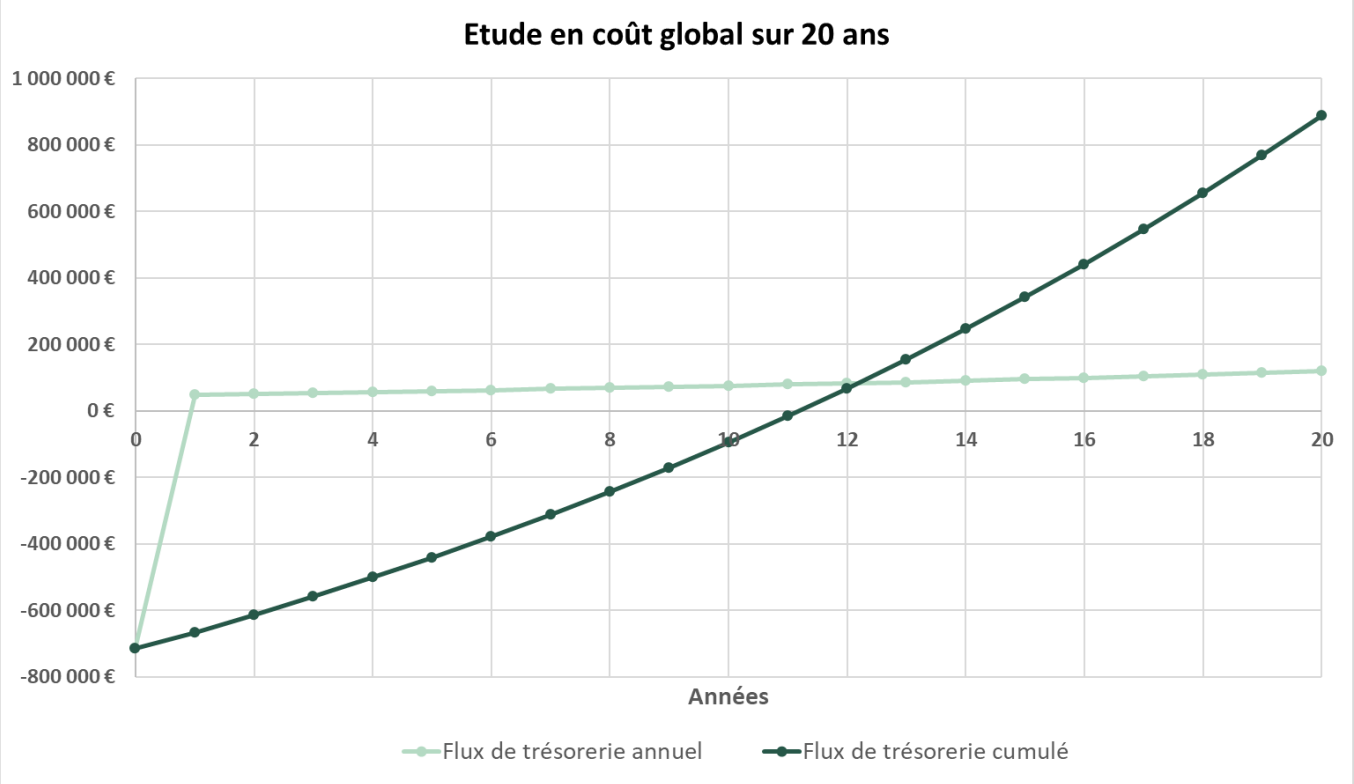
- Durée de l'étude = **20 ans**
  NB : les tarifs d'achat de l'électricité PV sont garantis 20 ans par l'état.
- Taux d'inflation de l'énergie = **5% annuel**
  NB : la valeur de 5% est l'inflation que l'on considère actuellement en raison du contexte énergétique tendu avec notamment la crise du Covid et le conflit en Ukraine. Avant ces événements, l'inflation énergétique retenue était plutôt de 3%.
- Taux d'actualisation = **0%** (on ne tient pas compte de l'actualisation du capital)
- Tarif de rachat de l'électricité PV exportée = **12,08 cts € / kWh**
  (Arrêté tarifaire en vigueur pour la période actuelle)
- Coût de l'électricité du réseau pour une installation type tarif vert = **16 cts € / kWh**
  (Source : IKEA)
- Coût de l'investissement PV selon mode de pose Le Prieuré = **1,2 € / Wc**
- Frais de raccordement de l'installation PV au réseau = **30 000 €**
- Coût de la maintenance annuelle PV = **5 € / kWc**
- Dégradation du productible PV = **0,5% annuel**
- **L'année 2023** est prise comme référence pour le profil horaire de consommations électriques et le calcul du taux d'autoconsommation/autoproduction

- Coût de l'investissement végétalisation extensive de type biosolaire = **120 € / m²**
- Coût de la maintenance annuelle végétalisation = **3 € / m²**
- Gain de productible lié au toit biosolaire sur les mois de juin/juillet/août = **10%**
  Gain de productible lié au toit biosolaire sur les mois de mai/septembre = **3%**

NB : Les économies liées à l'autoconsommation correspondent à des dépenses d'électricité non engagées par IKEA pour l'achat d'électricité sur le réseau.

ELAN

	VARIANTE : toiture biosolaire			
	étude en coût global sur 20 ans autoconsommation avec revente du surplus	**kWh d'électricité produite**	**recettes (€ HT)**	**coûts (€ HT)**
investissement	**investissement champ PV (modules + onduleurs + raccordement)**			450 168 €
	investissement végétalisation extensive			264 693 €
			TOTAL	**-714 861 €**
exploitation	**productible année 1 (pose inclinée à 10° et azimut 27°)**	373 158 kWh		
	économies liées à l'autoconsommation année 1	337 019 kWh	53 923 €	
	rémunération liée à la revente du surplus année 1	36 139 kWh	4 366 €	
	coût de maintenance PV (€ HT/an)			1 751 €
	coût de maintenance végétalisation (€ HT/an)			6 617 €
			TOTAL	**49 921 €**



Temps de retour sur investissement non actualisé = 12 ans

Taux d'autoconsommation

Il s'agit de la **part de l'électricité photovoltaïque produite qui est consommée directement par le bâtiment et qui n'est pas réinjectée sur le réseau**.

Dans notre cas, on calcule ici la part de l'électricité photovoltaïque produite par le champ PV qui est autoconsommée pour subvenir aux besoins électriques du magasin.

$$\frac{électricité\ PV\ consommée}{électricité\ PV\ totale\ produite}$$

$$\boxed{\boldsymbol{Taux\ d'autoconsommation = 90,3\ \%}}$$

Taux d'autoproduction

Il s'agit de la **part des consommations électriques d'un bâtiment qui est alimentée par l'électricité photovoltaïque produite.**

Dans notre cas, on calcule ici la part des consommations électriques du magasin qui provient de l'installation photovoltaïque.

$$\frac{électricité\ PV\ consommée}{consommations\ électriques\ totales}$$

$$\boxed{\boldsymbol{Taux\ d'autoproduction = 20,4\ \%}}$$

ELAN

7 Analyse comparative

7.1 Analyse générale

Toiture biosolaire	
Avantages	**Inconvénients**
Meilleur rendement photovoltaïque : la production électrique des panneaux est dopée grâce à l'évapotranspiration des végétaux qui permet un abaissement de la température de fonctionnement des modules photovoltaïques	**Densité de panneaux photovoltaïques réduite :** il faut espacer les rangées de panneaux d'au moins 80cm pour laisser le soleil se faufiler et éviter que les panneaux ne génèrent des ombres portées entre eux
Meilleur confort d'été grâce à l'ombrage cumulé des panneaux et de la végétation	**Charges permanentes accrues et surdimensionnement de la structure :** + 25 kg / m² par rapport à une toiture végétalisée seule de 12cm
Meilleure gestion des eaux pluviales en limitant le ruissellement, en abattant les eaux pluviales et en soulageant les réseaux d'assainissement (une grande partie des eaux pluviales s'évapore)	**Pose possible uniquement sur support béton ou maçonnerie, avec une technique de lestage** Incidence majeure sur le reste du bâtiment avec **renfort de structure porteuse dans sa globalité** pour supporter la toiture béton et la surcharge liée au procédé biosolaire
pas de jonction entre différents types de toiture à traiter (acrotère, relevé d'étanchéité, bande stérile …)	**Technicité non courante :** pas de document technique unifié (DTU) existant ni de règles professionnelles validées Solution non approuvée techniquement, problème d'assurabilité, problème de validation par le bureau de contrôle
biodiversité favorisée grâce entre autre aux ombrages accrus	**Coût financier plus élevé**
	Entretien régulier et plus important de la végétation pour éviter qu'elle ne crée des ombrages sur les panneaux

7.2 Analyse spécifique projet BASE vs. projet VARIANTE

Comparatif des deux faisabilités IKEA		
	BASE	**VARIANTE**
Productible PV pour 1 KWc	970	1066
Densité de panneaux au m² de toiture	0,512	0,222
Puissance crête installée (kWc)	404,26	350,14
surface végégalisée net (m²)	1924	2206
Productible annuel (MWh)	392,294	373,158
taux d'autoconsommation (%)	89,9%	90,3%
taux d'autoproduction (%)	21,3%	20,4%
Coût global des installations (végétation + panneaux) *	588 180 €	714 861 €
Revenus annuels nets	57 274 €	49 921 €
Temps de retour sur investissement (années)	9	12
Suppport toiture	béton, maçonnerie, tôle acier nervurée	béton

* Ces coûts s'entendent hors impact structurel (le biosolaire nécessite une dalle béton plus couteuse qu'une tôle acier nervurée) et hors sujétion spécifique en toiture (acrotère de séparation, relevé d'étanchéité …)

8 Conclusion

L'étude menée dans ce rapport a permis de comparer deux projets d'aménagement de toiture relatifs à l'extension du magasin IKEA à Strasbourg :

- Un projet nommé BASE, qui vise à mettre en place une toiture photovoltaïque distincte d'une toiture végétalisée
- Un projet nommé VARIANTE, qui propose la mise en œuvre d'une toiture biosolaire

Ces projets sont tous deux compatibles avec les réglementations actuellement en vigueur : loi climat et résilience, loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables, code de la construction et de l'habitation, PLUi de Strasbourg dans sa version actuelle et envisagée (modif n°4).

On constate que la toiture biosolaire permet une moins grande densité de panneaux en toiture, donc une installation de plus faible puissance électrique, mais maximise la surface végétalisée.

Le rendement de production de l'électricité est plus élevé avec un toit biosolaire (+4.82% de productible par rapport à une installation PV sans végétation orientée et inclinée de la même manière, +9.82% de productible par rapport à la situation BASE avec des panneaux posés à l'horizontale sans végétation). Ce rendement accru ne permet néanmoins pas de compenser la plus faible densité de panneaux inhérente au procédé biosolaire. A noter que le rendement est également sensible au type de plantation, aux conditions climatiques extérieures et à la répartition des panneaux sur la toiture...

Les coûts d'investissement d'une toiture biosolaire sont plus élevés que ceux d'une toiture photovoltaïque distincte d'une toiture végétalisée (+20% environ pour la toiture biosolaire, hors impact structure). Pour mémoire, les coûts d'investissement calculés dans cette étude sont des coûts estimatifs issus de retours d'expérience. En plus de l'investissement initial augmenté, l'entretien des toitures biosolaires est aussi plus onéreux puisqu'il faut soigner régulièrement les végétaux pour qu'ils ne génèrent pas d'ombres portées ou de dégâts éventuels sur les panneaux PV.

Concernant la structure, bien que non étudiée dans ce rapport, il faut retenir que le support d'une toiture biosolaire doit nécessairement être en béton (domaine d'emploi des techniques actuellement disponibles sur le marché) et doit être dimensionné de façon à accueillir des surcharges d'exploitation (+ 25 kg / m² par rapport à une toiture végétalisée seule de 12cm, +200 kg / m² par rapport à une toiture photovoltaïque seule).

D'un point de vue environnemental, les toitures biosolaires permettent de maximiser la biodiversité surfacique et joue un rôle positif pour le confort estival, à la fois au niveau du bâtiment mais aussi en termes de réduction des effets d'îlots de chaleur urbains.

Enfin, les procédés de toitures biosolaires relèvent des techniques non courantes : elles ne sont pour l'instant réglementées par aucun DTU, avis technique ou règles professionnelles. Il convient donc également d'apprécier plus finement l'assurabilité, l'acceptation des bureaux de contrôle (cf. section 3) et la position des services d'incendie et de secours sur ces solutions.

CapStructures
INGÉNIERIE DE LA CONSTRUCTION

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

IKEA STRASBOURG

26 PLACE DE L'ABATTOIR

67200 STRASBOURG

DIAGNOSTIC STRUCTUREL DU PLANCHER DU VIDE SANITAIRE SOUS LE PARKING – REF DIAG PARKING_20240223

INDICE 0 – 23 FEVRIER 2024

AFFAIRE	DALLE PARKING IKEA STRASBOURG - INGKA– Réf : 2822.24
ADRESSE	26 PLACE DE L'ABATTOIR 67200 STRASBOURG
OBJET	Diagnostic structurel
DATE DU RAPPORT.	23 février 2024
NB. DE PAGES	23 (hors annexe)

INTERVENANTS CAP STRUCTURES

Nom	Rédacteur	Contrôleur	E-mail
F. MHAMSADJI	X		fouzi@cap-structures.fr
L. GIACOMOTTI		X	laurent@cap-structures.fr

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

SOMMAIRE

1 OBJET DU PRESENT DOCUMENT 3

2 DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU VIDE SANITAIRE 4

3 CONSTAT VISUEL DU PLANCHER EXISTANT 7

4 VERIFICATION DU PLANCHER EXISTANT 10

4.1 VERIFICATION DE LA ZONE 1 : 10

4.1.1 VERIFICATION DE DALLE ALVEOLAIRE PRECONTRAINTE (DAP) ZONE 1 10

4.1.2 VERIFICATION DE POUTRE PRECONTRAINTE ZONE 1 13

4.2 VERIFICATION DE LA ZONE 2 : 17

4.2.1 VERIFICATION DE DALLE ALVEOLAIRE PRECONTRAINTE (DAP) ZONE 2 17

4.2.2 VERIFICATION DE POUTRE PRECONTRAINTE ZONE 1 20

5 CONCLUSION 22

6 ANNEXE : RAPPORT DE INFRANEO 23

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

1 OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent rapport a pour objet de faire le diagnostic structurel du plancher haut du vide sanitaire situé sous le parking du magasin IKEA de Strasbourg sis 26 Place de l'Abattoir 67200 Strasbourg et de déterminer s'il est apte à reprendre des charges supplémentaires.

Le présent document se décompose de la manière suivante :

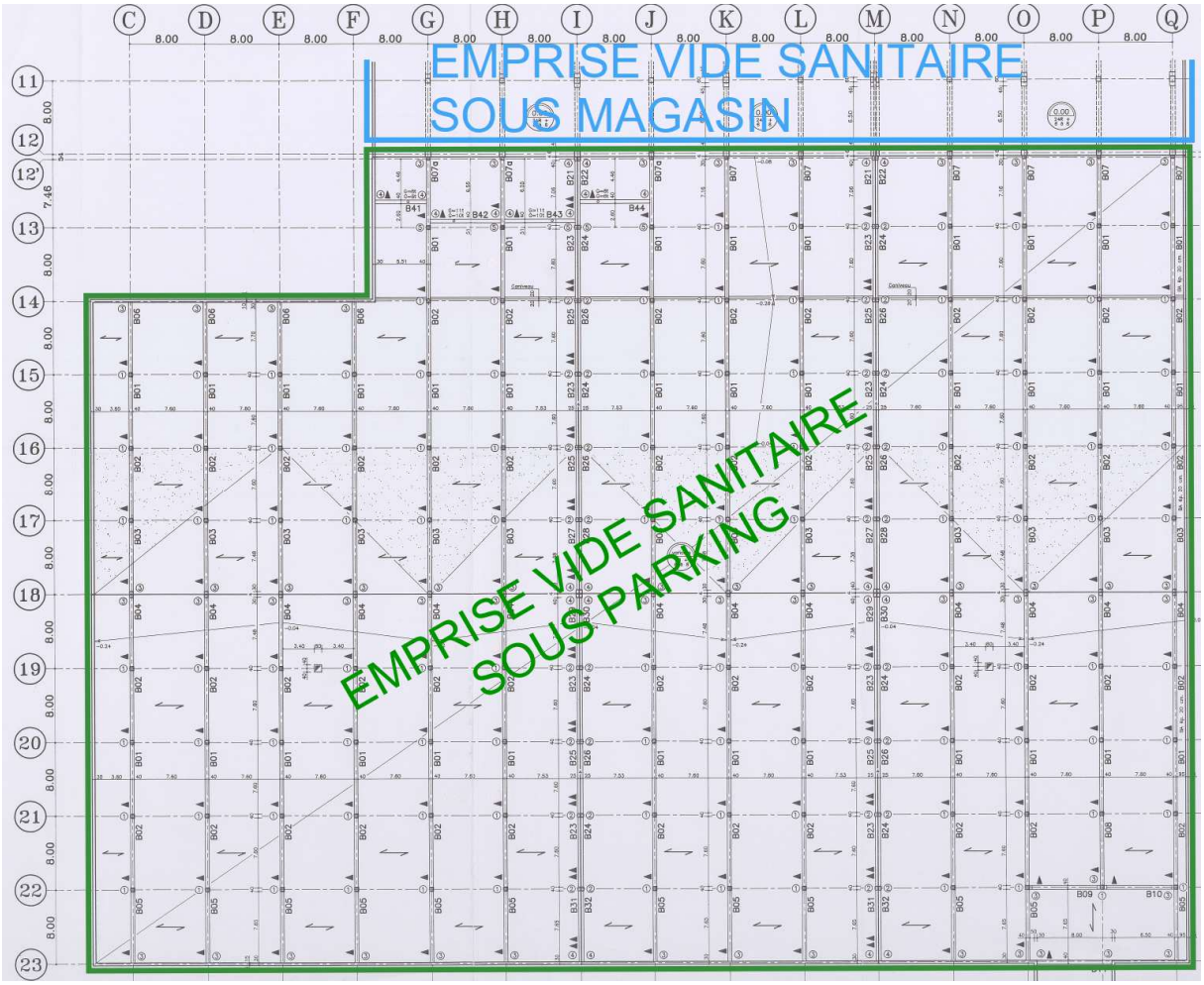
- Description de la structure du vide sanitaire
- Constat visuel de la structure du plancher existant
- Vérification de la structure du plancher

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

2 DESCRIPTION DE LA STRUCTURE DU VIDE SANITAIRE

La lecture du dossier des ouvrages exécutés (DOE) concernant la structure du vide sanitaire indique que la structure du plancher haut est constituée de dalles alvéolaires précontraintes portant sur des poutres précontraintes supportées par des poteaux en béton armé par l'intermédiaire de corbeaux également en béton armé. Nous notons également la présence de deux joints de dilatation dans le sens longitudinale (files I et M) et un dans le sens transversal (file 12-12').

Nous reprenons ci-dessous le plan de poutraison du plancher :



Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Le DOE ne nous renseignant pas sur l'épaisseur du complexe au-dessus de la dalle, nous avons donc missionner l'entreprise INFRANEO pour mener des sondages pour déterminer cette épaisseur. Les résultats sont donnés dans le rapport réf. N°: IN-24-01315-STROA-01 du 20 février 2024. Nous reprenons ci-dessous le relevé du sondage S4 indiquant une épaisseur de 73mm d'enrobé bitumineux + étanchéité.





Epaisseur de l'enrobé et de l'étanchéité de 73 mm

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55



Epaisseur de complexe d'étanchéité de 9.84 mm

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

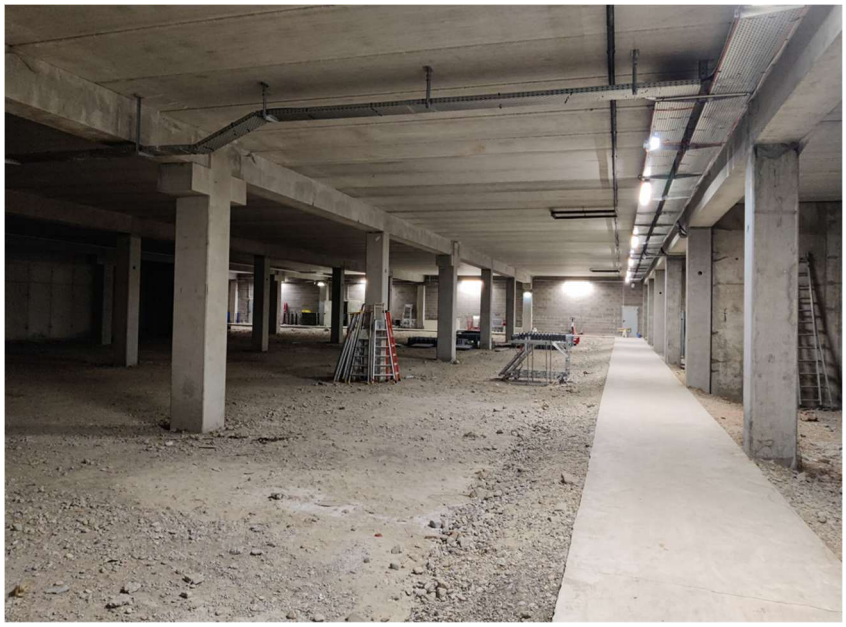
3 CONSTAT VISUEL DU PLANCHER EXISTANT

Nous reprenons ci-dessous des clichés du plancher haut du vide sanitaire pris lors de notre visite faisant figurer les poteaux, les poutres, les corbeaux et les dalles.

Photographie	Observations
	- La structure parait saine et exempte de désordres. Nous constatons toutefois la présence de traces d'infiltrations d'eau. - Nous constatons la présence de murs maçonnés non-représentés sur le DOE en notre possession. - Le plancher bas est dépourvu de dallage maçonné.
	

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55





Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55





Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

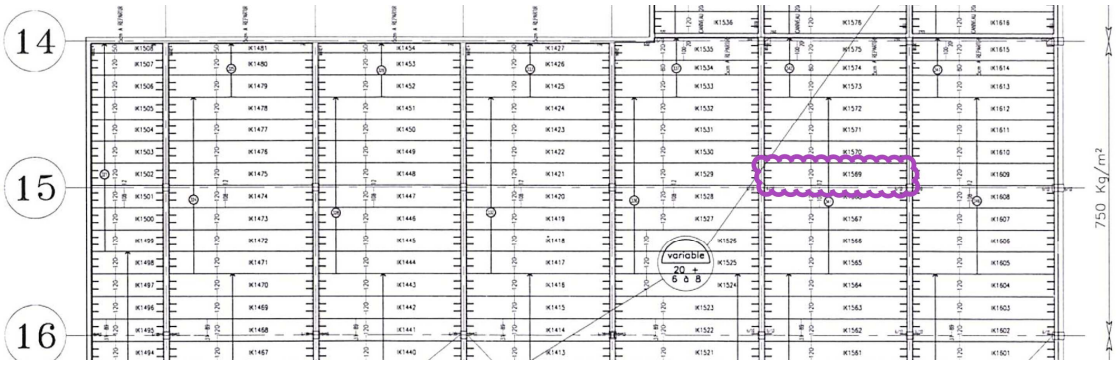
4 VERIFICATION DU PLANCHER EXISTANT

Dans ce qui suit, nous vérifions la capacité portante du plancher existant telle qu'indiquée dans le DOE.

4.1 VERIFICATION DE LA ZONE 1 :

4.1.1 VERIFICATION DE DALLE ALVEOLAIRE PRECONTRAINTE (DAP) ZONE 1

Dans ce qui suit, nous vérifions ci-dessous la dalle IK1569. Nous reprenons ci-dessous le plan « 97247 02B EXE – PL – SANS STRU – RC 54 0 »

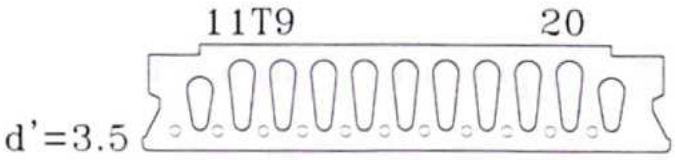


Caractéristiques de la DAP IK1569 :

Portée : 7,72m
Largeur : 1,2m
Poids propre (DAP+ Dalle de compression): 3,3+1,35=4,65kN/m2
Enrobé bitumineux + étanchéité de 73mm : 170 kg/m2
Charge d'exploitation : 750kg/m2



Coupe type de la DAP :



La DAP contient 11 torons de 9.3 tirés à 81.7kN (tension initiale).

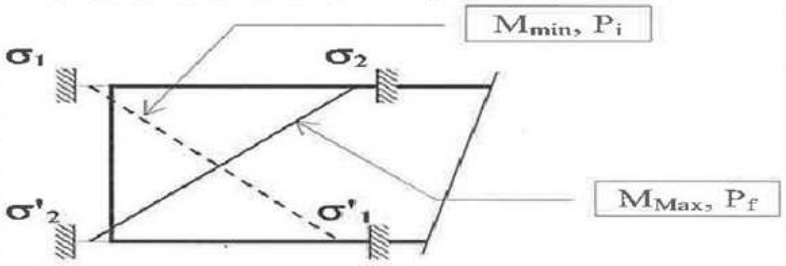
Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Vérification :

	Calcul de poutre en béton précontrainte			
Donnée géométrique				
portée L=	7,6	m		
largeur l=	1,2	m		
hauteur h=	0,2	m		
Caractéristique de la section				
B=	0,2113	m2		
v=	0,1134	m		
v'=	0,0866	m		
I=	0,00127282	m4		
I/V=	0,011224162	m3		
I/V'=	0,014697691	m3		
e=	0,613389796			
d=d'=h/10	0,035	m		
Armature				
Aciers de la précontrainte	11T9			
section unitaire du toron	52	mm2		
nombre de torons	11			
classe Fprg	1860	MPa		
classe Fpeg	1750	MPa		
Béton				
fc28=	35	Mpa	Au total les pertes,évaluées selon les indications du BPEL atteignent:	
ft28=	2,7	Mpa		
Force de précontrainte				20%
force utile à la mise en service après pertes instanées	0,0817	MN		
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,0654	MN		
			α	1,25
Descente de charge				
G(Poutre)=	5,58	KN/ml		
G' additionnelle=	1,728	KN/ml		
Q s=	9	KN/ml	coef d'hyper	100%
combinaison quasi-permanente				
Mmin,qp=	52,76376	KNm		
Mmax,qp=	72,25776	KNm		
combinaison fréquente				
Mmin,qp=	52,76376	KNm	Ψ11=	0,5
Mmax,qp=	85,25376	KNm	Ψ12=	0,3
combinaison Caractéristique				
Mmin=	52,76376	KNm		
Mmax=	117,74376	KNm		

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Contrainte limite du béton (determiné dans le cctp)



	quasi-perma	fréquente	caractériqtique
б1=	0	0	-2,7
б1'=	21	21	21
б2=	21	21	21
б2'=	0	0	-2,7

Dimensionement de la précontrainte

		quasi-perma	fréquente	caractériqtique	
condition sous-critique	Pf=	0,2449238	0,3508597	0,094595616	MN
condition sur-critique	Pf=	0,5963908	0,7036554	0,6442805	MN
nombre de câble à retenir	N	10,76584093			
nombre de câble retenue	N	11		OK	

la précontrainte est donc dimensionnée en sur-critique

Vérification des contraintes

force utile à la mise en service après pertes instanées	0,8987	MN
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,71896	MN
ep=	-0,0516	m

	fibre inf		fibre sup		
	partiel	cumulé	partiel	cumulé	
MG	-3,59		6,44		
Pi	4,25		4,25		
Mpi	4,13	4,79	-4,13	6,56	A
Ψ11MQ	-2,21	2,58	2,21	8,77	B
MQ	-4,42	0,37	4,42	10,98	C
Pf	3,40		3,40		
Mpf	2,52		-2,52		
	2,34	1,01	7,32	8,64	D
		0,13		9,53	E
		-2,08		11,74	F

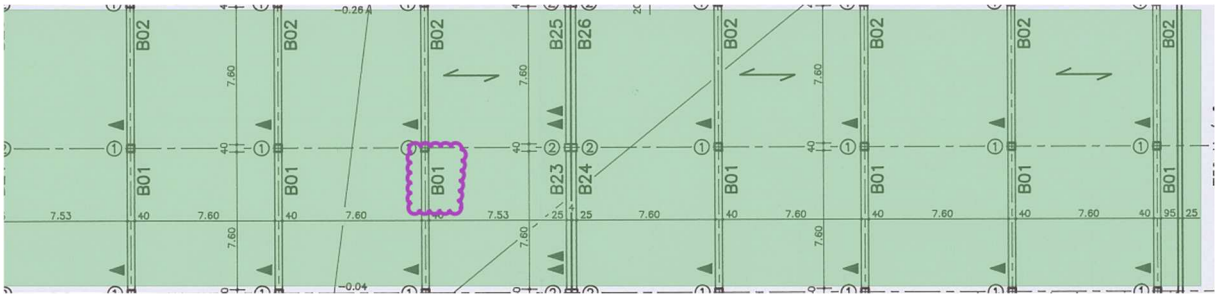
A	EN SERVICE QUASI-PERMANANT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
B	EN SERVICE FREQUENT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
C	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET AVANT PERTE DIFFEREES	OK
D	EN SERVICE QUASI-PERMANANT APRES PERTE DIFFEREES	OK
E	EN SERVICE FREQUENT APRES PERTE DIFFEREES	OK
F	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET APRES PERTE DIFFEREES	OK

La DAP IK 1569 est donc correctement dimensionnée pour reprendre 750 kg/m2, comme indiqué dans le DOE. Toutefois, nos calculs indiquent qu'elle ne peut reprendre davantage de charges.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

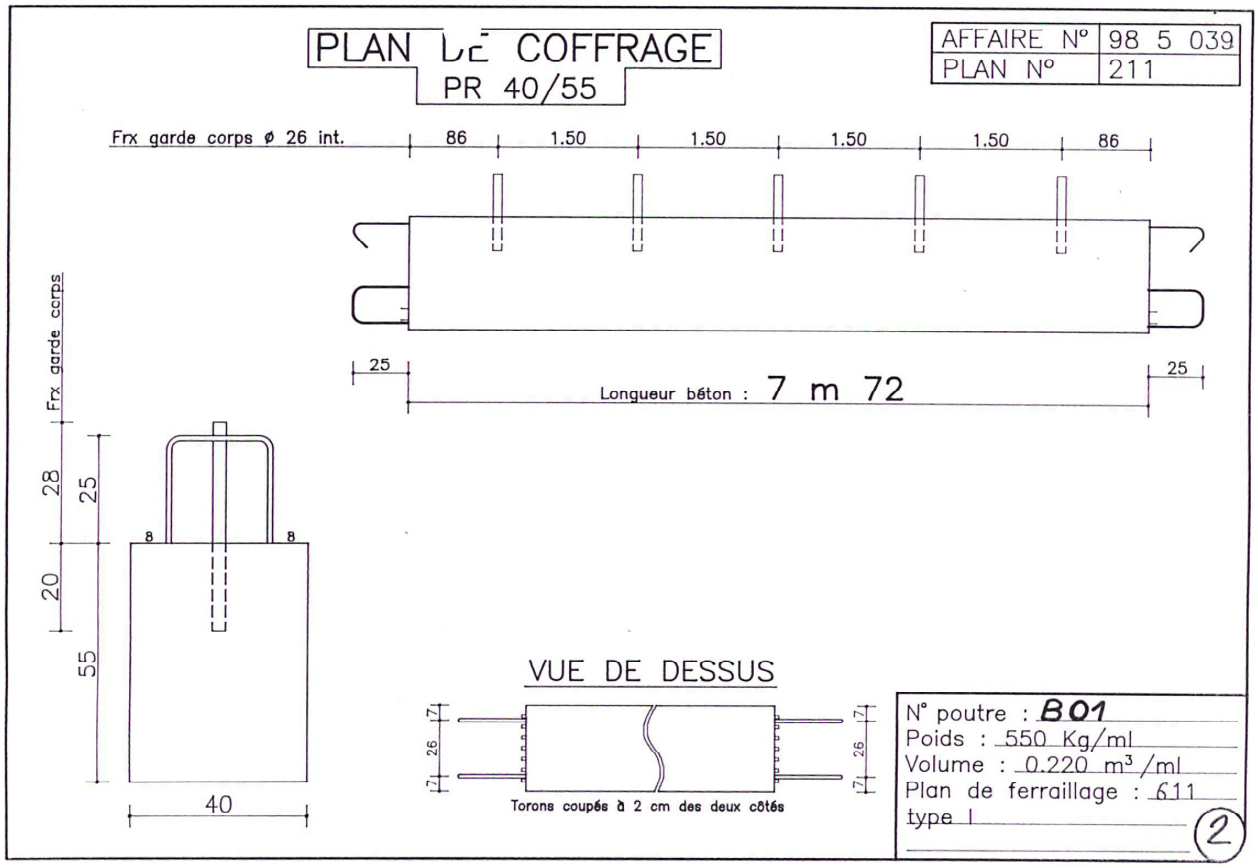
4.1.2 VERIFICATION DE POUTRE PRECONTRAINTE ZONE 1

Nous vérifions ci-dessous la poutre B02. Nous reprenons ci-dessous un extrait du plan « 97247 02B EXE – PL – 1/200 – STRU PA RC 12 D »



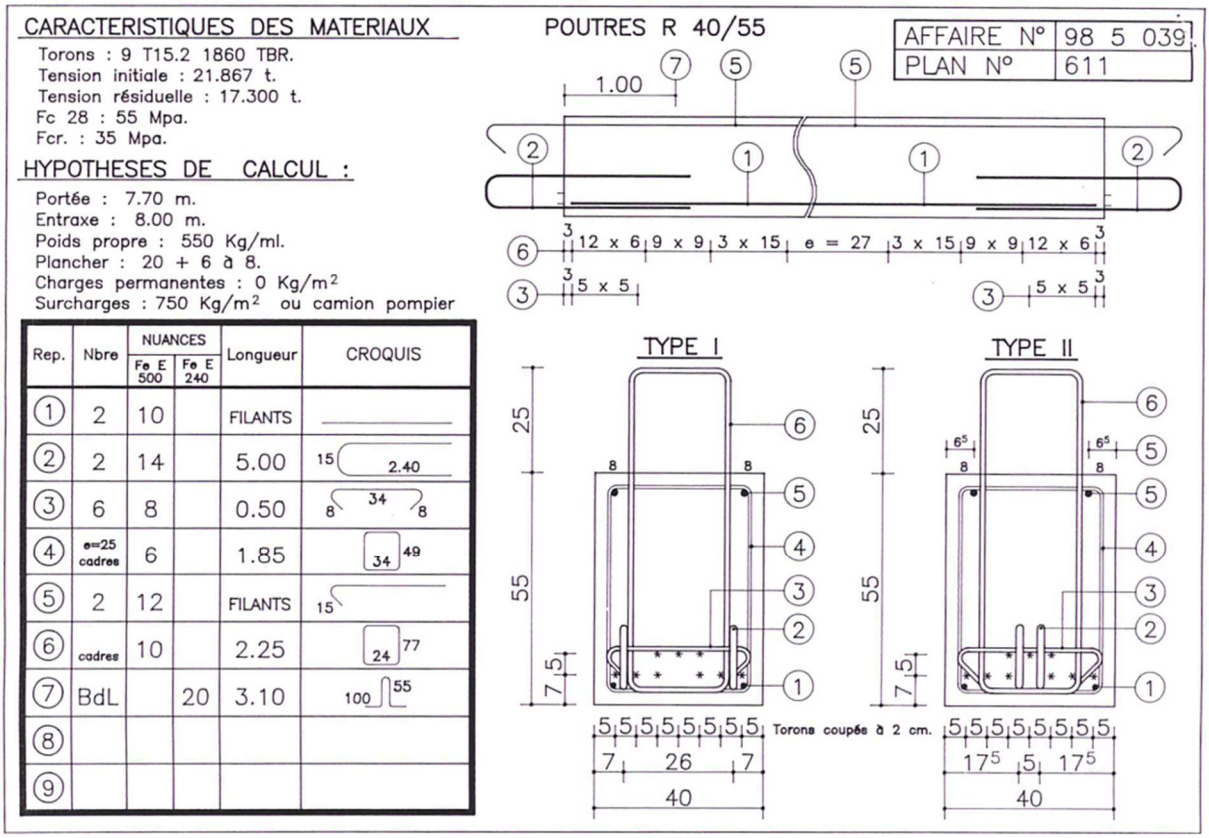
Nous reprenons ci-dessous les plans de coffrage et de ferraillage de la poutre B02 « 97247 02B EXE – SC – SANS STRU PA RC 211 E » :

Plan de coffrage :



Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Plan de ferraillage :



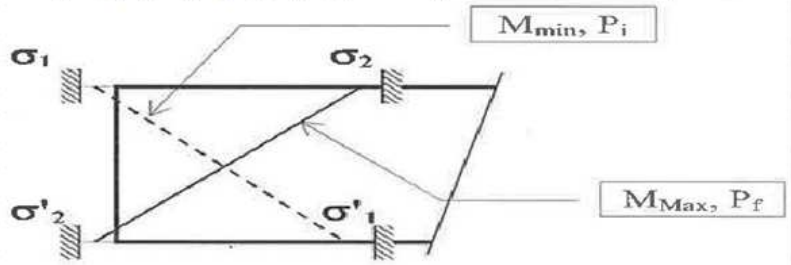
Rep.	Nbre	NUANCES Fe E 500	NUANCES Fe E 240	Longueur	CROQUIS
①	2	10		FILANTS	
②	2	14		5.00	15 2.40
③	6	8		0.50	8 34 8
④	e=25 cadres	6		1.85	34 49
⑤	2	12		FILANTS	15
⑥	cadres	10		2.25	24 77
⑦	BdL		20	3.10	100 55
⑧					
⑨					

Vérification :

	Calcul de poutre en béton précontrainte	
Donnée géométrique		
portée L=	7,72	m
largeur l=	0,4	m
hauteur h=	0,8	m
Caractéristique de la section		
B=	0,32	m2
v=	0,4	m
v'=	0,4	m
I=	0,017066667	m4
I/V=	0,042666667	m3
I/V'=	0,042666667	m3
e=	0,333333333	
d=d'=h/10	0,1	m
Armature		
Aciers de la précontrainte	9T15.2	
section unitaire du toron	138	mm2
nombre de torons	9	
classe Fprg	1860	MPa
classe Fpeg	1750	MPa

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Béton				
fc28=	55	Mpa	Au total les pertes,évaluées selon les indications du BPEL atteignent:	
ft28=	3,9	Mpa		
Force de précontrainte				21%
force utile à la mise en service après pertes instanées	0,2007	MN		
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,1730	MN		
			α	1,16
Descente de charge				
G(Poutre)=	40,84	KN/ml		
G' additionnelle=	11,856	KN/ml		
Q s=	57	KN/ml	coef d'hyper	100%
combinaison quasi-permanente				
Mmin,qp=	392,5746608	KNm		
Mmax,qp=	519,9662408	KNm		
combinaison fréquente				
Mmin,qp=	392,5746608	KNm	Ψ11=	0,5
Mmax,qp=	604,8939608	KNm	Ψ12=	0,3
combinaison Caractéristique				
Mmin=	392,5746608	KNm		
Mmax=	817,2132608	KNm		
Contrainte limite du béton	(deteminé dans le cctp)			



	quasi-perma	fréquente	caractériqtique
б1=	0	0	-3,9
б1'=	33	33	33
б2=	33	33	33
б2'=	0	0	-3,9

Dimensionement de la précontrainte

		quasi-perma	fréquente	caractériqtique	
condition sous-critique	Pf=	0,680711041	0,999189991	0,633429525	MN
condition sur-critique	Pf=	1,1999221	1,3959091	1,5018768	MN
nombre de câble à retenir	N	8,68136853			
nombre de câble retenue	N	9		OK	

la précontrainte est donc dimensionnée en sur-critique

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Vérification des contraintes

force utile à la mise en service après pertes instanées	1,80603	MN
force utile à la mise en service après toutes pertes	1,557	MN
	ep=	-0,3 m

	fibre inf		fibre sup		
	partiel	cumulé	partiel	cumulé	
MG	-9,20		12,19		
Pi	5,64		5,64		
Mpi	12,70	9,14	-12,70	5,13	A
Ψ11MQ	-4,98	4,17	4,98	10,11	B
MQ	-9,95	-0,81	9,95	15,08	C
Pf	4,87		4,87		
Mpf	10,95		-10,95		
	6,61	3,63	6,10	9,09	D
		1,64		11,08	E
		-3,34		16,06	F

A	EN SERVICE QUASI-PERMANANT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
B	EN SERVICE FREQUENT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
C	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET AVANT PERTE DIFFEREES	OK
D	EN SERVICE QUASI-PERMANANT APRES PERTE DIFFEREES	OK
E	EN SERVICE FREQUENT APRES PERTE DIFFEREES	OK
F	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET APRES PERTE DIFFEREES	OK

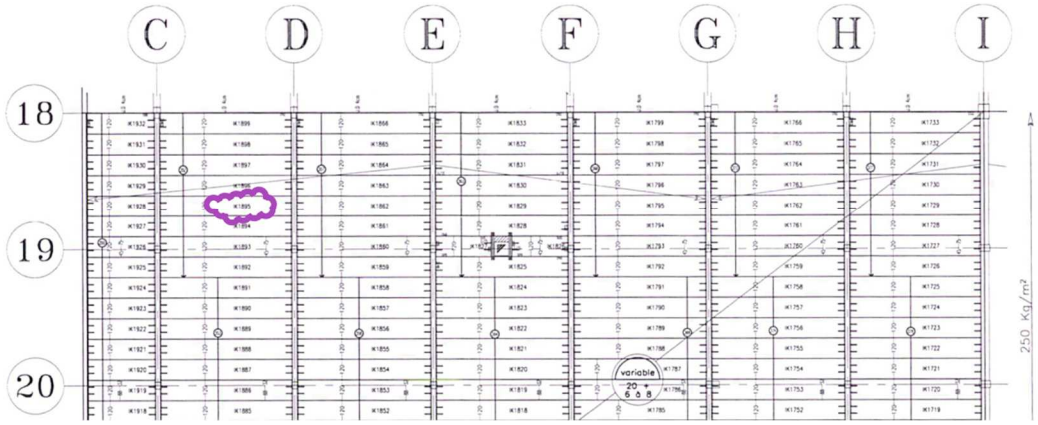
La Poutre B01 est donc correctement dimensionnée pour reprendre 750 kg/m2, comme indiqué dans le DOE. Toutefois, nos calculs indiquent qu'elle ne peut reprendre davantage de charges.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

4.2 VERIFICATION DE LA ZONE 2 :

4.2.1 VERIFICATION DE DALLE ALVEOLAIRE PRECONTRAINTE (DAP) ZONE 2

Dans ce qui suit, nous vérifions ci-dessous la dalle IK1895. Nous reprenons ci-dessous le plan « 97247 02B EXE – PL – SANS STRU – RC 55 0 »



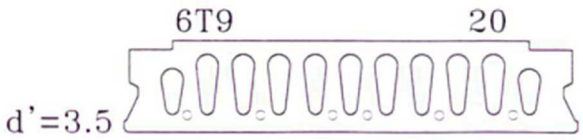
Caractéristiques de la DAP IK1569 :

Portée : 7,72m
Largeur : 1,2m
Poids propre (DAP+ Dalle de compression): 3,3+1,35=4,65kN/m2
Enrobé bitumineux + étanchéité de 73mm : 170 kg/m2
Charge d'exploitation : 250 kg/m2


COTE COUPE DE L'ELEMENT D.A.L

ARMATURES: Tension initiale
Torons T9.3 _____ P_i = 81.7KN
Torons T12.3 _____ P_i = 146KN
RESISTANCE DU BETON A LA DETENSION:
Fcr=35MPa
LONGUEUR DES PORTE-A-FAUX MAXIMAUX:
L_p=50cm
ETAT DE SURFACE:
TYPE C: SURFACE RENDUE RUGUEUSE
DUREE CONVENTIONNELLE EQUIVALENTE DU CYCLE DE TRAITEMENT THERMIQUE:
Teb=260h

Coupe type de la DAP :



La DAP contient 6 torons de 9.3 tirés à 81.7kN (tension initiale).

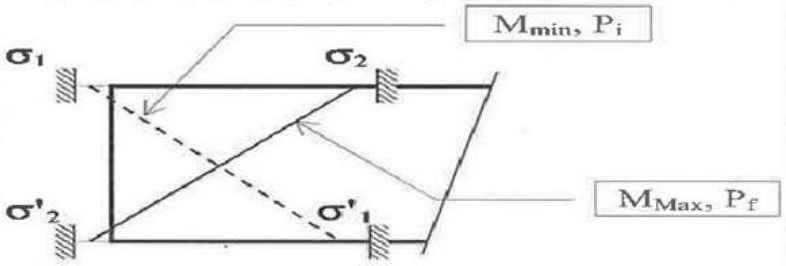
Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Vérification :

	Calcul de poutre en béton précontrainte			
Donnée géométrique				
portée L=	7,6	m		
largeur l=	1,2	m		
hauteur h=	0,2	m		
Caractéristique de la section				
B=	0,2113	m2		
v=	0,1134	m		
v'=	0,0866	m		
I=	0,001470613	m4		
I/V=	0,012968364	m3		
I/V'=	0,016981669	m3		
e=	0,708708774			
d=d'=h/10	0,035	m		
Armature				
Aciers de la précontrainte	6T9			
section unitaire du toron	52	mm2		
nombre de torons	6			
classe Fprg	1860	MPa		
classe Fpeg	1750	MPa		
Béton				
fc28=	35	Mpa	Au total les pertes,évaluées selon les	
ft28=	2,7	Mpa	indications du BPEL atteignent:	
Force de précontrainte				20%
force utile à la mise en service après pertes instanées	0,0817	MN		
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,0654	MN		
			α	1,25
Descente de charge				
G(Poutre)=	5,58	KN/ml		
G' additionnelle=	0	KN/ml		
Q s=	3	KN/ml	coef d'hyper	100%
combinaison quasi-permanente				
Mmin,qp=	40,2876	KNm		
Mmax,qp=	46,7856	KNm		
combinaison fréquente				
Mmin,qp=	40,2876	KNm	Ψ11=	0,5
Mmax,qp=	51,1176	KNm	Ψ12=	0,3
combinaison Caractéristique				
Mmin=	40,2876	KNm		
Mmax=	61,9476	KNm		

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Contrainte limite du béton (determiné dans le cctp)



	quasi-perma	fréquente	caractériqtique
б1=	0	0	-2,7
б1'=	21	21	21
б2=	21	21	21
б2'=	0	0	-2,7

Dimensionement de la précontrainte

		quasi-perma	fréquente	caractériqtique	
condition sous-critique	Pf=	0,102690418	0,133253042	-0,311444231	MN
condition sur-critique	Pf=	0,3545235	0,3873497	0,1219777	MN
nombre de câble à retenir	N	5,926402932			
nombre de câble retenue	N	6		OK	

la précontrainte est donc dimensionnée en sur-critique

Vérification des contraintes

force utile à la mise en service après pertes instanées	0,4902	MN
force utile à la mise en service après toutes pertes	0,39216	MN
ep=	-0,0516	m

	fibre inf		fibre sup		
	partiel	cumulé	partiel	cumulé	
MG	-2,37		3,61		
Pi	2,32		2,32		
Mpi	1,95	1,90	-1,95	3,98	A
Ψ11MQ	-0,64	1,26	0,64	4,61	B
MQ	-1,28	0,62	1,28	5,25	C
Pf	1,86		1,86		
Mpf	1,19		-1,19		
	0,68	0,29	4,27	4,65	D
		0,04		4,91	E
		-0,60		5,55	F

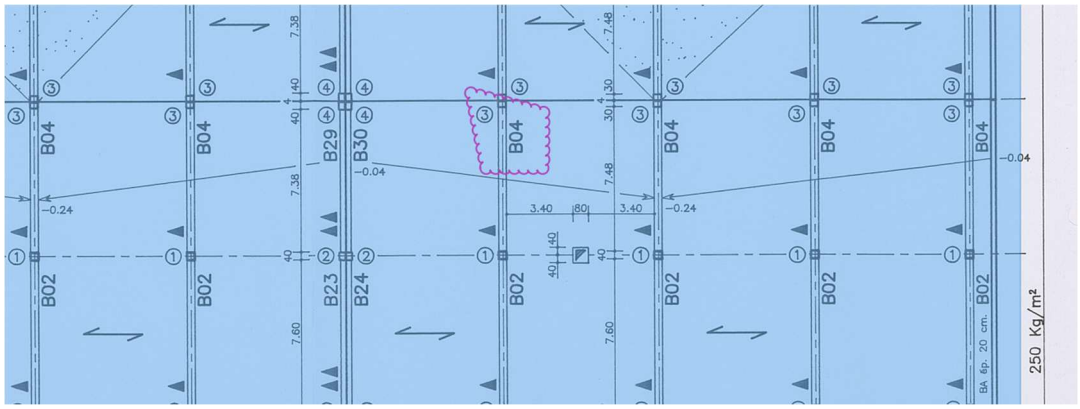
A	EN SERVICE QUASI-PERMANANT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
B	EN SERVICE FREQUENT AVANT PERTE DIFFEREES	OK
C	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET AVANT PERTE DIFFEREES	OK
D	EN SERVICE QUASI-PERMANANT APRES PERTE DIFFEREES	OK
E	EN SERVICE FREQUENT APRES PERTE DIFFEREES	OK
F	EN SERVICE CARACTERISTIQUE ET APRES PERTE DIFFEREES	OK

La DAP IK 1895 est donc correctement dimensionnée pour reprendre 250 kg/m2, comme indiqué dans le DOE. Toutefois, nos calculs indiquent qu'elle ne peut reprendre davantage de charges.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

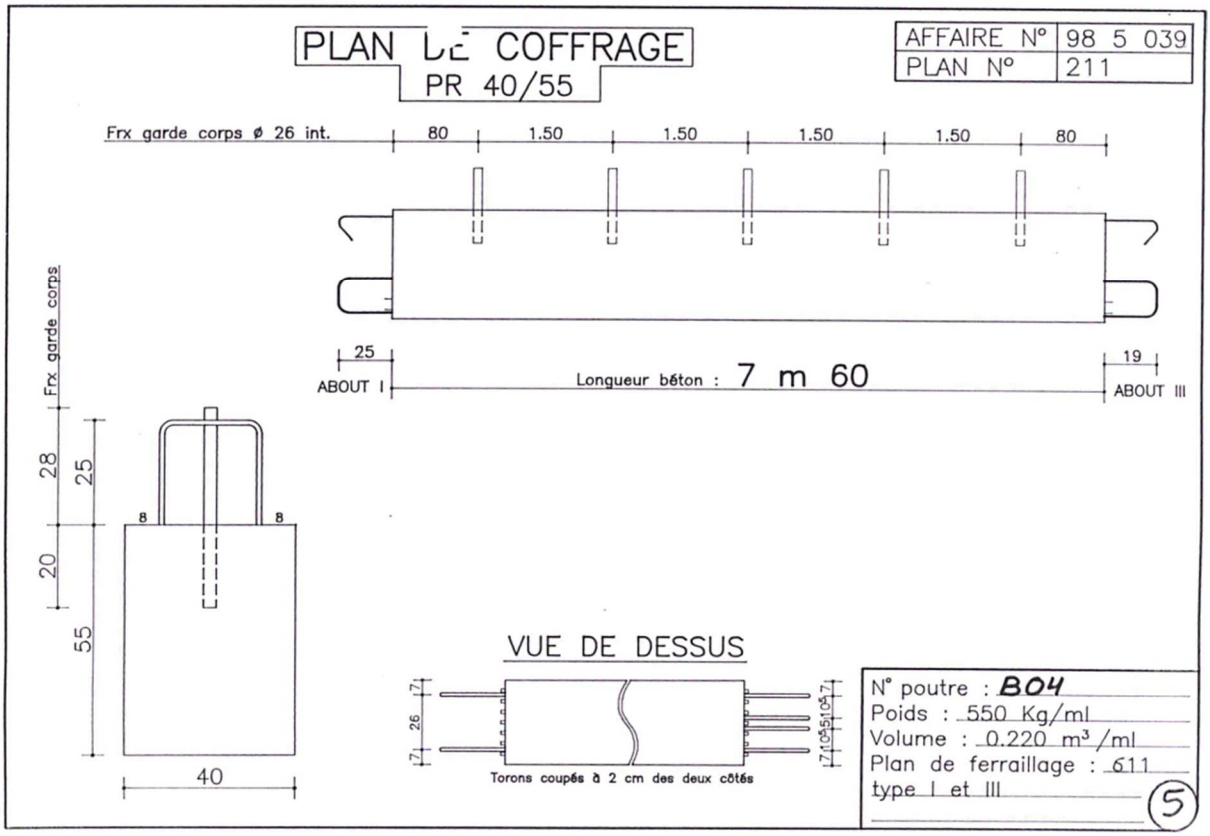
4.2.2 VERIFICATION DE POUTRE PRECONTRAINTE ZONE 1

Nous vérifions ci-dessous la poutre B04. Nous reprenons ci-dessous un extrait du plan « 97247 02B EXE – PL – 1/200 – STRU PA RC 12 D »



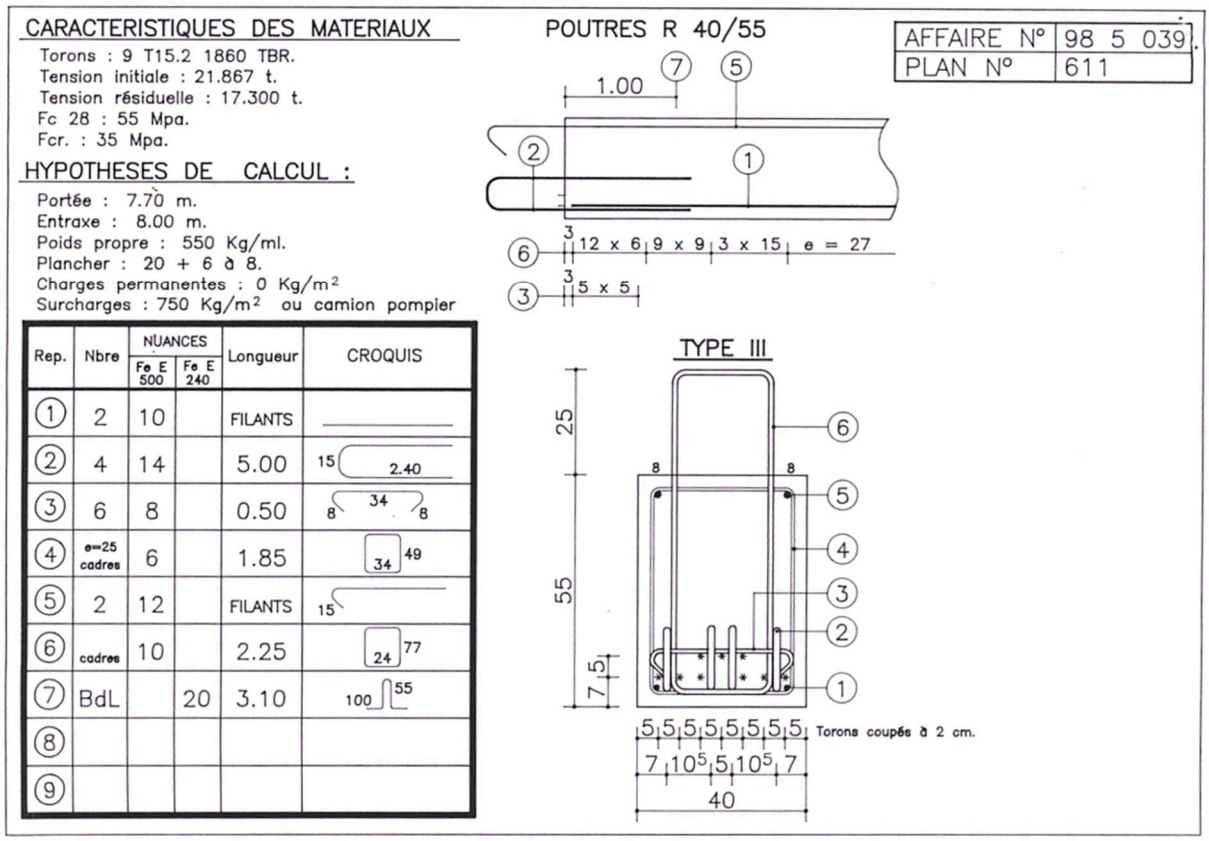
Nous reprenons ci-dessous les plans de coffrage et de ferraillage de la poutre B02 « 97247 02B EXE – SC – SANS STRU PA RC 211 E » :

Plan de coffrage :



Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Plan de ferraillage :



CARACTERISTIQUES DES MATERIAUX

Torons : 9 T15.2 1860 TBR.
Tension initiale : 21.867 t.
Tension résiduelle : 17.300 t.
Fc 28 : 55 Mpa.
Fcr. : 35 Mpa.

HYPOTHESES DE CALCUL :

Portée : 7.70 m.
Entraxe : 8.00 m.
Poids propre : 550 Kg/ml.
Plancher : 20 + 6 à 8.
Charges permanentes : 0 Kg/m²
Surcharges : 750 Kg/m² ou camion pompier

POUTRES R 40/55

AFFAIRE N°	98 5 039
PLAN N°	611

Rep.	Nbre	NUANCES Fe E 500	NUANCES Fe E 240	Longueur	CROQUIS
①	2	10		FILANTS	
②	4	14		5.00	15 / 2.40
③	6	8		0.50	8 / 34 / 8
④	e=25 cadres	6		1.85	34 / 49
⑤	2	12		FILANTS	15
⑥	cadres	10		2.25	24 / 77
⑦	BdL		20	3.10	100 / 55
⑧					
⑨					

TYPE III

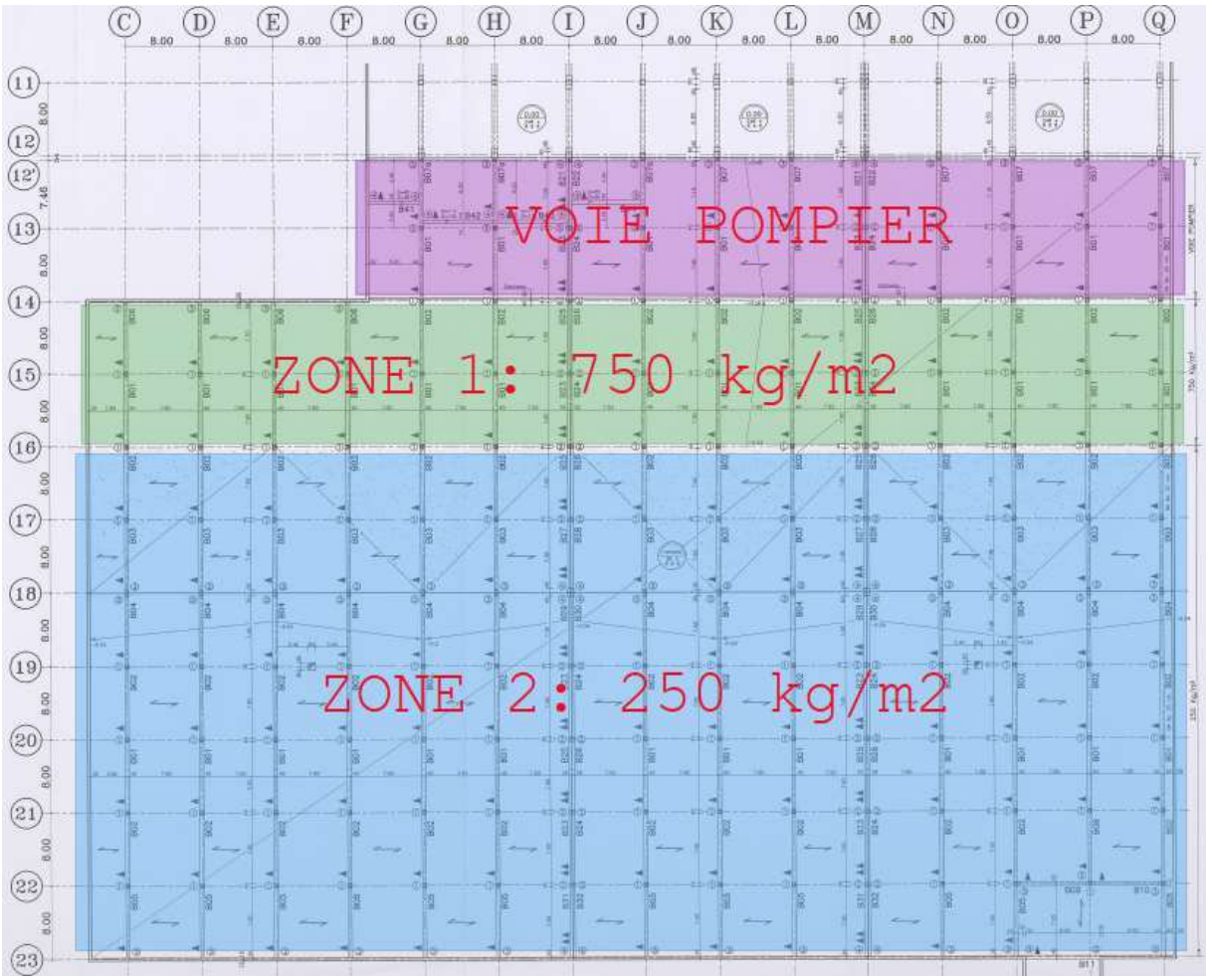
Vérification :

Le plan de ferraillage indique que le nombre de torons et identiques à celui des poutres B01 et B02 de la zone 1. Nous déduisons donc que les deux poutres ont la même capacité portante et qui est de 750 kg/m2.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

5 CONCLUSION

Les vérifications menées sur les éléments structuraux constituant le plancher haut du vide sanitaire en dessous du parking du magasin IKEA Strasbourg sis 26 Place de l'Abattoir 67200 Strasbourg permettent de conclure sur ses capacités portantes qui sont les suivantes :



Toutefois, nous pouvons considérer les solutions suivantes afin d'amener des charges supplémentaires :

Zone 1 : Nous proposons de limiter l'accès des engins lourds à cette zone afin de réduire la charge d'exploitation à 250 kg/m2 (soit la charge d'exploitation d'un parking classique) et ainsi pouvoir exploiter la réserve de charge disponible de 500 kg/m2.

Agence Paris | 25/27, rue Basfroi - 75011 PARIS | Tél. : 01 49 29 74 87
Siège Social | 6, rue Plasnière - 70150 CULT | Tél. : 03 84 31 70 55

Zone 2 : les calculs de vérification de cette zone de plancher indiquent que la capacité portante du plancher est limitée par celle des dalles. Les poutres de cette zone sont semblables à celles de la zone 1 et sont donc en mesure de reprendre jusqu'à 750 kg/m2. Nous proposons donc soit de faire reposer les charges supplémentaires directement sur les poutres soit de renforcer les dalles en sous-face par l'ajout de profilé métalliques afin d'augmenter leur capacité portante.

6 ANNEXE : RAPPORT DE INFRANEO

IKEA STRASBOURG

Pôle Bâtiment Génie Civil
Agence Strasbourg
2A Rue de Bruxelles
67170 BERNOLSHEIM

Maître d'ouvrage déléguée :

CAP STRUCTURES
25 / 27 Rue BASFROI
75011 PARIS



SONDAGES DE RECONNAISSANCE DE STRUCTURES

Relevé des épaisseurs du complexe au-dessus de la dalle haute de vide-sanitaire
Parking IKEA Strasbourg

DATE : 20/02/2024 — Chargé d'affaire
AFFAIRE N° IN-24-01315-STROA-01 — M.IBRAHIM

Contenu

1. CONTEXTE DE LA MISSION 3
1.1. Contexte 3
1.2. Mission d'INFRANEO 3
1.3. Programme et déroulement de la mission 3
1.4. Référentiel 3
2. DESCRIPTION DE LA STRUCTURE 4
1. RECONNAISSANCE – SONDAGES 5
1.1 Sondage n° S1 6
1.2 Sondage n° S2 8
1.3 Sondage n° C3 10
1.4 Sondage n° S4 12
2. CONCLUSION 15
3. Annexe – Rapport Société SMAC 16

INDICE	DATE	N° de rapport
01	20/02/2024	N° IN-24-01315-STROA-01

1. CONTEXTE DE LA MISSION

1.1. Contexte

Afin de connaître l'épaisseur de l'enrobé de bitume et du complexe d'étanchéité et estimer la charge sur la dalle haute du vide sanitaire du magasin IKEA Strasbourg, CAP STRUCTURES a demandé à Infraneo de réaliser des sondages destructifs permettant de relever les épaisseurs du complexe au-dessus de la dalle.

1.2. Mission d'INFRANEO

- Sondages destructifs permettant de relever les épaisseurs de l'enrobé de bitume et du complexe d'étanchéité ;
- Un rapport comportant les résultats des sondages.

1.3. Programme et déroulement de la mission

Nous sommes intervenus le 14 février 2024. Les moyens d'accès, préparés par IKEA et l'accompagnent des Agents de service du magasin, ont permis d'accéder à l'ensemble des surfaces concernés par les sondages.

1.4. Référentiel

Les référentiels seront ceux en vigueur à la date du diagnostic. La mission étant portée sur la reconnaissance des éléments structuraux existant, il n'y a pas de référentiel réglementaire applicable. Toutefois, les travaux préconisés, le cas échéant, seront basés sur les Eurocodes.

2. DESCRIPTION DE LA STRUCTURE

La structure concernée est la dalle haute du vide sanitaire du magasin. Dalle en béton armé (dalles alvéolées en béton armé précontrainte).



1. RECONNAISSANCE – SONDAGES



Plan de repérage des 4 sondages (le sondage S4 est décalé afin de se trouver dans le périmètre de la dalle haute du vide sanitaire)

1.1 Sondage n° S1

CONSTAT ET DESCRIPTION
Epaisseur de de l'enrobé du bitume et du complexe d'étanchéité de 65 mm.







Epaisseur de l'enrobé et de l'étanchéité de 65 mm



Epaisseur de complexe d'étanchéité de 6.2 mm

1.2 Sondage n° S2

CONSTAT ET DESCRIPTION
Epaisseur de de l'enrobé du bitume et du complexe d'étanchéité de 60 mm.







Epaisseur de l'enrobé et de l'étanchéité de 60 mm



Epaisseur de complexe d'étanchéité de 4.93 mm

1.3 Sondage n° S3

CONSTAT ET DESCRIPTION
Epaisseur de de l'enrobé du bitume et du complexe d'étanchéité de 65 mm.







Epaisseur de l'enrobé et de l'étanchéité de 65 mm



Epaisseur de complexe d'étanchéité de 5.41 mm

1.4 Sondage n° S4

CONSTAT ET DESCRIPTION
Epaisseur de de l'enrobé du bitume et du complexe d'étanchéité de 73 mm.









Epaisseur de l'enrobé et de l'étanchéité de 73 mm



Epaisseur de complexe d'étanchéité de 6.2 mm

2. CONCLUSION

L'épaisseur de l'enrobé de bitume et de complexe d'étanchéité, mesurée, varient entre 60 mm et 730 mm. L'épaisseur du complexe d'étanchéité varient entre 49.3 mm et 98.4 mm.

3. Annexe – Rapport Société SMAC

SMAC ASSISTANCE SERVICE

6A, rue de Cherbourg
67026 Strasbourg cedex
Tél : 03 88 40 56 56 - Fax :
E-mail : strasbourg@smac-sa.com

Strasbourg cedex, le 20 février 2024

Nos Réf. : A7E12DV236249
Objet : intervention du 14-02-24
Affaire : Ikea - Strasbourg - Reprise de l'étanchéité sur sondages
Suivie par : PETITJEAN Justin

RAPPORT D'INTERVENTION

IKEA Strasbourg
26 Place de l'Abattoir
67200 Strasbourg



INFRANEO
2A Rue de Bruxelles
67170 Bernolsheim

- ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES TOITURES TERRASSES
- INTERVENTIONS SUR FUITES
- DIAGNOSTICS
- RÉPARATIONS

www.smac-sa.com
Société par Actions Simplifiée au capital de 4 300 000 Euros
682 040 837 RCS Nanterre
N° d'identification TVA : FR 61 682 040 837

RGE QUALIBAT

DES BÂTIMENTS À L'ÉPREUVE DU TEMPS

SAS au capital de 4 300 000 Euros - 682 040 837 RCS Nanterre - N° d'identification TVA : TVA Intra : FR 61 682 040 837

SMAC ASSISTANCE SERVICE



TERRASSE :

INTERVENANT(S) : CHARLAH Mohamed

SÉCURITÉ

☒ Rez de chaussée

INTERVENTION SÉCURISÉE : ☒ OUI ☐ NON

INFORMATIONS GÉNÉRALES

ACCÈS :

☐ Lanterneau	☐ Fenêtre	☐ Edicule
☐ Façade	☐ Autre	☐ Escalier
☐ Nacelle	☐ Appartement	☐ code immeuble
☐ Echelle crinoline	☐ Hall d'entrée	☒ RDC
☐ ascenseur	☐ Echelle fixe existante	☐ Echelle existante à placer
☐ Echelle à prévoir et placer	☐ Nacelle	☐ Escalier
☐ Crinoline	☐ Echelle double	☐ Echelle triple
☐ Chaufferie		



PRESTATIONS D'ENTRETIEN

GÉNÉRALITÉS



Photos avant réparation



Photos après réparation



Photos avant réparation



Photos après réparation





Photos avant réparation



Photos après réparation



Photos avant réparation



Photos après réparation



Conclusion

Suite à notre passage,

Nous avons rebouché les zones carottées avec de l'enrobé à froid.

Annexe K

CARNET D'INTENTIONS PAYSAGÈRES

Projet d'extension du site IKEA existant

26 Place de l'Abattoir, STRASBOURG (67)

Bianca DUPONT et Inès RICHARD
Société: **ELAN**
1 Av. Eugène Freyssinet
78 061 St-Quentin-en-Yvelines

Contacts : Bianca DUPONT : bi.dupont@elan-france.com

Version 2 : 06/06/2024

Auteur : **Bianca DUPONT**
Et Inès RICHARD



Nombre d'arbres existants conservés (hors talus ouest)	128
Nombre d'arbres plantés	83

PLAN MASSE PAYSAGER – ESQUISSE V.02/05/2024

(Plan non définitif – Version en phase étude)



3 jardins de pluie respectivement dimensionnés (du nord vers le sud) : 215 m² , 126 m² et 215 m².

Principe gestion des EP collectées sur les ombrières

(Plan non définitif – Version en phase étude)



LES AMBIANCES RECHERCHEES : DE GRANDS ARBRES D'OMBRAGE AU BORD DES VOIRIES, ADAPTES AU CONTEXTE URBAIN ET AUX ENVIRONNEMENTS CONTRAINTS



Paulownia tomentosa



Celtis australis



Sorbus torminalis



Platanus hispanica



Fraxinus angustifolia



Ulmus minor

Également Merisier, Micoulier de Provence



LES AMBIANCES RECHERCHEES : LES HAIES CHAMPÊTRES HELIOPHILES ET SCIAPHILES







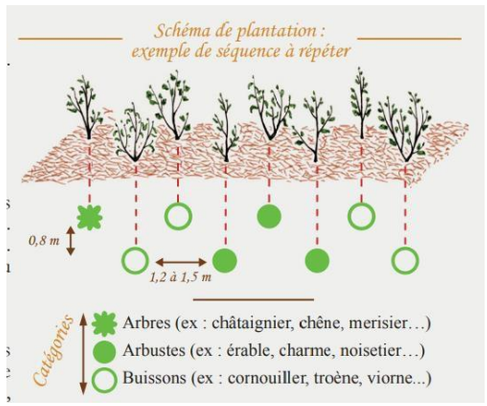
Palette :

Arbustes 40/60

Aubépine à un style *Crataegus monogyna*
Camérisier à balai *Lonicera xylosteum*
Fusian d'Europe *Euonymus europaeus*
Prunellier *Prunus spinosa*
Epine vinette *Berberis vulgaris*
Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
Eglantier *Rosa canina*
Noisetier *Corylus avellana*
Rosier rouillé *Rosa rubiginosa*
Sureau à grappes *Sambucus racemosa*
Cerisier de Sainte Lucie *Prunus mahaleb*

Baliveaux 150/200

Orme champêtre *Ulmus minor*
Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia*
Cerisier à grappes *Prunus padus*
Charme *Carpinus betulus*
Erable champêtre *Acer campestre*



Essences indigènes, appréciant des sols mésophiles à secs, un sol neutre et une exposition soleil-mi ombre ou ombragées (orientée nord)

Consignes plan de plantation : espacement de 1,2 m entre chaque plant, et de 1m entre chaque ligne.
Plantation au hasard de trois arbustes puis 1 arbre



LES AMBIANCES RECHERCHEES : LES PRAIRIES MESOPHILES HAUTES ET BASSES







- Idéal : Herbe à semence (à anticiper)

ou

- Mélange type :

Primula Prairie naturelle (Nungesser) ou
Sedamix Champêtre *ou à nouveau* Sedamix Platine (Nungesser)

Indispensable de respecter les indications du fournisseur pour assurer la pérennité de la plantation
Période de semis : automne
Dose de semis : 3/5g/m²
Fauche durant la deuxième semaine de juillet et export des fanes.
Changer la date de la première fauche d'une année à l'autre.
Fauche avant l'automne avec maintien de zones refuges en rotation**.**
Fauche à 10 cm pour éviter que tout ne sèche.

Gestion :

N+1 : coupe de nettoyage la première année au printemps avec export
Ne pas arroser sauf en cas de stress hydrique ou avant levée des graines s'il n'a pas plu suffisamment durant l'hiver et début du printemps.

Seule la différence entre ces deux prairies réside dans leur **gestion** :
- Prairie mésophile **haute** : 1 à 2 fauches annuelles
- Prairie mésophile **basse** : 8 à 10 tontes annuelles



Châtaigneraie

LES AMBIANCES RECHERCHEES : UNE CHATAIGNERAIE S'INSPIRANT DES OURLETS FORESTIERS NATURELS











Un sous-bois aux semblants de hêtraies atlantiques acidophiles. Les châtaigniers existants sont conservés et la strate herbacée et arbustive est travaillée afin d'avoir des espaces pluristratifiés favorables à la biodiversité et rappelant aux usagers cet esprit de forêt.

LES AMBIANCES RECHERCHEES : DES JARDINS DE PLUIE PENSES POUR GERER LES EAUX PLUVIALES S'INSPIRANT DES HABITATS HUMIDES NATURELS













Un espace végétalisé permettant la gestion des eaux pluviales et source de fraîcheur sur le site. La majorité des espèces plantées sont locales et donc favorables à la biodiversité.



LES AMBIANCES RECHERCHEES : MAXIMISER LES SURFACES ECOAMENAGEABLES PAR LA VEGETALISATION DE LA TOITURE ET DU VIDE SANITAIRE PAR UN TAPIS FLEURI DE SEDUMS ET DE VIVACES















La toiture de l'extension ainsi que le vide sanitaire seront végétalisés par un tapis précultivé principalement composé de sedums et de vivaces.

Les solutions pensées pour cet espace sont les suivantes :

- HYDROPACK® Mix flore (Le Prieuré) ou HYDROPACK® Light Mix Flore (Le Prieuré) ou ID MAT® Mix Flore ;
- ECOSEDUM PACK BIODIVERSITE (ECOVEGETAL).

Privilégier un couvert végétal diversifié aux mélanges monospécifiques ou uniquement composés de sedums.

LES AMBIANCES RECHERCHEES : DES ESPACES CONVIVIAUX OÙ SE REPOSER ET STIMULANT LA SENSORIALITE DES USAGERS









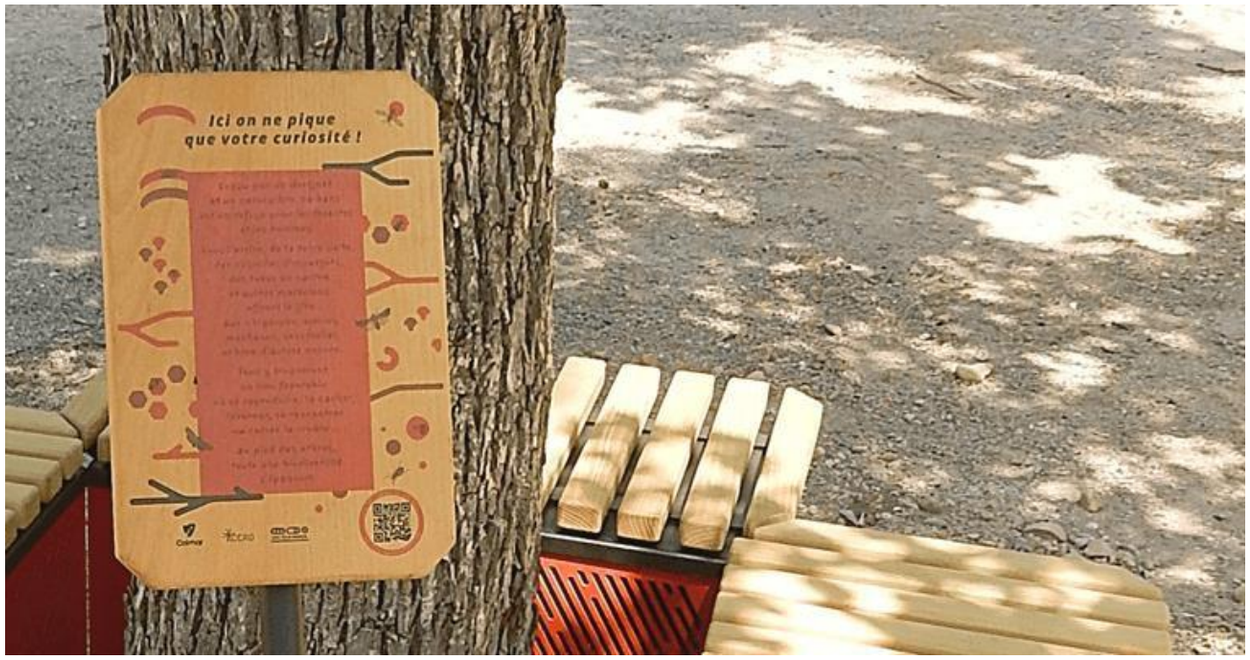






Des assises aux airs d’amphithéâtre permettront aux usagers de se reposer sur place ainsi que de contempler la nature.

LES AMBIANCES RECHERCHEES : LES ESPACES VERTS, UN SUPPORT PEDAGOGIQUE POUR SENSIBILISER A LA BIODIVERSITE











Des panneaux pédagogiques seront positionnés à côté des espaces végétalisés ayant un fort intérêt pour la biodiversité ou au pied d'arbres afin de sensibiliser les plus curieux à la biodiversité.

LES ARBRES D'OMBRAGE

Des arbres de petit développement mais à large canopée, permettant une plantation dense dans un espace réduit tout en projetant un ombrage frais efficace. Leurs couronnes n'excèdent pas 5 m de diamètre à maturité, pour le déploiement à maturité d'une canopée continue sans mise en compétition sévère entre les sujets. Leur implantation en pleine terre permet l'établissement d'un réseau racinaire complexe rendant les arbres plus résilients. Les sujets sont plantés jeunes pour leur permettre de s'acclimater aux conditions du site. Dans les espaces de bordure, plus spacieux, des essences à plus grand développement sont implantées.

Petit développement



Arbre de Judée
Cercis siliquastrum



Savonnier
Koelreuteria paniculata



Cerisier à fleurs du Japon
Prunus serrulata 'Kanzan'

Moyen développement



Micocoulier de Provence
Celtis australis



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Alisier torminal
Sorbus torminalis



Paulownia
Paulownia tomentosa



Orme champêtre
Ulmus minor

LES ARBRES COMPLEMENT D'ALIGNEMENT



Erable champêtre
Acer campestre



Tilleul à petites feuilles
Tilia cordata



Erable plane
Acer platanoides



Platane
Platanus hispanica



Frêne à feuilles étroites
Fraxinus angustifolia

LA STRATE ARBUSTIVE ACCOMPAGNATRICE DES ARBRES

Des arbustes et buissons au pied des arbres ou au cœur des bandes de pleine terre pour créer un paysage plus dense recélant de micro-habitats pour la faune en plus de leur fournir de nombreuses ressources (fleurs, petits fruits).



Aubépine à un style
Crataegus monogyna



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Camérisier à balais
Lonicera xylosteum



Epine-vinette
Lonicera xylosteum



Sureau à grappes
Sambucus racemosa



Noisetier
Corylus avellana



Prunellier
Prunus spinosa



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Eglantier
Rosa canina



Rosier rouillé
Rosa rubiginosa

LA STRATE HERBACEE ACCOMPAGNATRICE DES ARBRES

Des couvre-sol d'ombre et des semis prairiaux adaptés aux sols urbains contraints, composés d'essences indigènes.

OPTION 1 – CHANGEMENT DU MODE DE GESTION

\+ *Economique, végétation parfaitement adaptée aux conditions pédogéoclimatiques*

\- *Résultat à plus long terme*

- *Paillage feuilles mortes/enrichissement du sol*
- *Fauche bisannuelle pour permettre l'expression de la banque naturelle de graines du sol*





OPTION 2– PLANTATION DE VIVACES ET GRIMPANTES DE SOUS-BOIS

\+ *Rendu à court terme*

\- *Investissement, pérennité variable en fonction de la qualité du sol*

Palette : vivaces de sous-bois sec, indigènes

Gléchome lierre terrestre G9 2u/m²
Petite pervenche G9 5u/m²
Grémil pourpre bleu G9 2u/m²
Lamier doré G9 1u/m²

Lierre grimpant G9 1u/pied d'arbre



Gléchome lierre terrestre
Glechoma hederacea



Petite pervenche
Vinca minor



Grémil pourpre bleu
Aegonychon purpurocaeruleum



Lamier doré
Lamiastrum galeobdolon



Lierre grimpant
Hedera helix

LA CHÂTAIGNERAIE

Un couvert herbacé et arbustif en pied des châtaigniers existants, composé en s'inspirant des sous-bois acidophiles naturels de châtaigneraies.



Fougère-aigle
Pteridium aquilinum



Genêt à balais
Cytisus scoparius



Chèvrefeuille des bois
Lonicera periclymenum



Cornouiller mâle
Cornus mas



Callune
Calluna vulgaris



Germandrée des bois
Teucrium scorodonia

LA STRATE ARBUSTIVE ET ARBOREE HELIOPHILE

Des arbustes et des arbres en alignement doublé pour composer un paysage plus dense et en volume au projet, rappelant l'esprit de campagne. Cette haie apportera gîte et couvert pour la faune. Les essences ont été choisies selon un besoin important en lumière.



Aubépine à un style
Crataegus monogyna



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Rosier rouillé
Rosa rubiginosa



Orme champêtre
Ulmus minor



Sureau à grappes
Sambucus racemosa



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Prunellier
Prunus spinosa



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Eglantier
Rosa canina



Cerisier de Sainte-Lucie
Prunus mahaleb

LA STRATE ARBUSTIVE ET ARBOREE SCIAPHILE

Des arbustes et des arbres en alignement doublé pour composer un paysage plus dense et en volume au projet, rappelant l'esprit de campagne. Cette haie apportera gîte et couvert pour la faune. Les essences ont été choisies selon un besoin faible en lumière.



Aubépine à un style
Crataegus monogyna



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Erable champêtre
Acer campestre



Charme
Carpinus betulus



Noisetier
Corylus avellana



Prunellier
Prunus spinosa



Cerisier à grappes
Prunus padus



Epine-vinette
Berberis vulgaris



Camérisier à balais
Lonicera xylosteum

LA STRATE HERBACEE ET ARBUSTIVE DU JARDIN DE PLUIE

Les herbacées et arbustes ont été choisis selon leur capacité à se développer dans des milieux temporairement engorgés en eau (hélophytes et hygrophiles). Cet espace a été conçu pour attirer et accueillir les espèces appréciant plus particulièrement les habitats humides



Salicaire commune
Lythrum salicaria



Jonc épars
Juncus effusus



Saule cendré
Salix cinerea



Menthe aquatique
Mentha aquatica



Lotier des marais
Lotus pedunculatus



Colchique d'automne
Colchicum autumnale



Lysimaque commune
Lysimachia vulgaris



Bugle rampante
Ajuga reptans



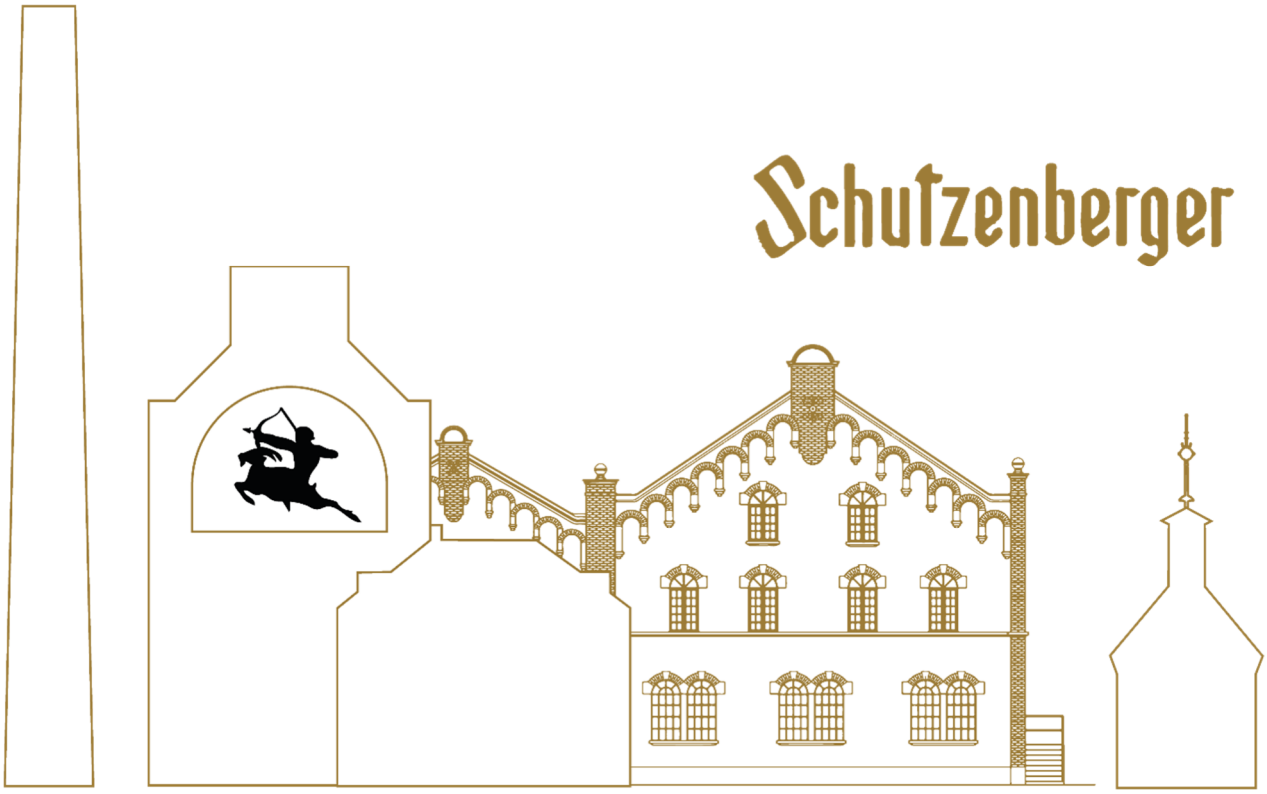
Morelle douce-amère
Solanum dulcamara



Jonc aggloméré
Juncus conglomeratus

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification de la Grande Brasserie de la Patrie Schutzenberger



Note de présentation - Dossier approuvé

Décembre 2025

SOMMAIRE

I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente 3

II. Cadre règlementaire de la procédure de déclaration de projet 4

III. Cadrage territorial et contexte historique 7

IV. Le projet de reconversion et d'aménagement du site 11

V. Intérêt général du projet : la reconquête des friches comme priorité d'action 30

VI. Adaptations apportées au PLU et justifications 38

VII. Incidences des adaptations du PLU sur le site et l'environnement 49

I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

Maître d'ouvrage du projet

Financière Valim - Groupe B&O

17 Rue du Vieux Marché aux Grains

67000 Strasbourg

+33 (0)3 88 75 06 42

Personne publique responsable de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

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

Avec l'implication et la collaboration de

Ville de Schiltigheim

110 route de Bischwiller

67302 SCHILTIGHEIM Cedex

+33 (0)3 88 83 90 00

II. Cadre règlementaire de la procédure de déclaration de projet

A. Cadre législatif et règlementaire

La présente procédure de déclaration de projet est notamment mise en œuvre au titre des articles :

- L.300-6 du code de l'urbanisme ;
- L.153-54 à L.153-59 du code de l'urbanisme ;
- R.153-17 du code de l'urbanisme.

Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du Livre III du code de l'urbanisme, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Cette procédure emporte alors mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole.

B. Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet est constituée de différentes étapes, régies par le code de l'environnement et le code de l'urbanisme, qu'il est possible de regrouper selon 5 grandes phases :

- **Une phase de concertation préalable, avec :**
  - Une délibération sur les objectifs et modalités de cette concertation. Cette délibération est passée en conseil métropolitain le 4 octobre 2024 ;
  - La concertation préalable, temps fort de participation du public : cette étape s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2024. Environ 220 personnes se sont mobilisées à la réunion publique, permanences et à la déambulation sur site. 74 observations ont été enregistrées ;
  - La modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
  - Une délibération du conseil métropolitain portant bilan de la concertation préalable, après avis du conseil municipal de Schiltigheim (4 février). Cette délibération est passée en conseil métropolitain le 7 février 2025. Ces dernières sont disponibles au sein du dossier.
- **Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
  - La saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Grand-Est, qui a rendu son avis le 23 mai 2025. Cet avis est disponible au sein du dossier d'enquête publique ;
  - La réalisation d'un examen conjoint avec les Personnes publiques associées (PPA), en présence de l'État, l'Eurométropole de Strasbourg, la Ville de Schiltigheim et les PPA. Le procès-verbal de l'examen conjoint, en date du 10 avril 2025, est disponible au sein du dossier d'enquête publique.
- **Une phase d'enquête publique, avec :**
  - La saisine du tribunal administratif pour désigner le commissaire enquêteur et la réalisation d'un arrêté et un avis d'enquête publique. Le commissaire enquêteur a été désigné par le tribunal administratif de Strasbourg le 2 juin 2025 ;
  - L'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
  - Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ainsi que la modification éventuelle du dossier suite à enquête publique.
- **Une phase d'approbation du dossier, consistant en :**
  - La délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU intercommunal (Ville de Schiltigheim et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - Les mesures de publicité de la déclaration de projet (R.153-20 à R.153-22 CU) ;
  - La transmission de la délibération à l'Etat, cette dernière disposant de 2 mois pour exercer le contrôle de légalité (L.2131-1 à 2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.2131-6 du CGCT).
- **Une phase d'opposabilité du dossier, faisant suite au contrôle de légalité de l'État.**

Un schéma simplifié des temps forts de la déclaration de projet et de son calendrier prévisionnel est disponible ci-après :

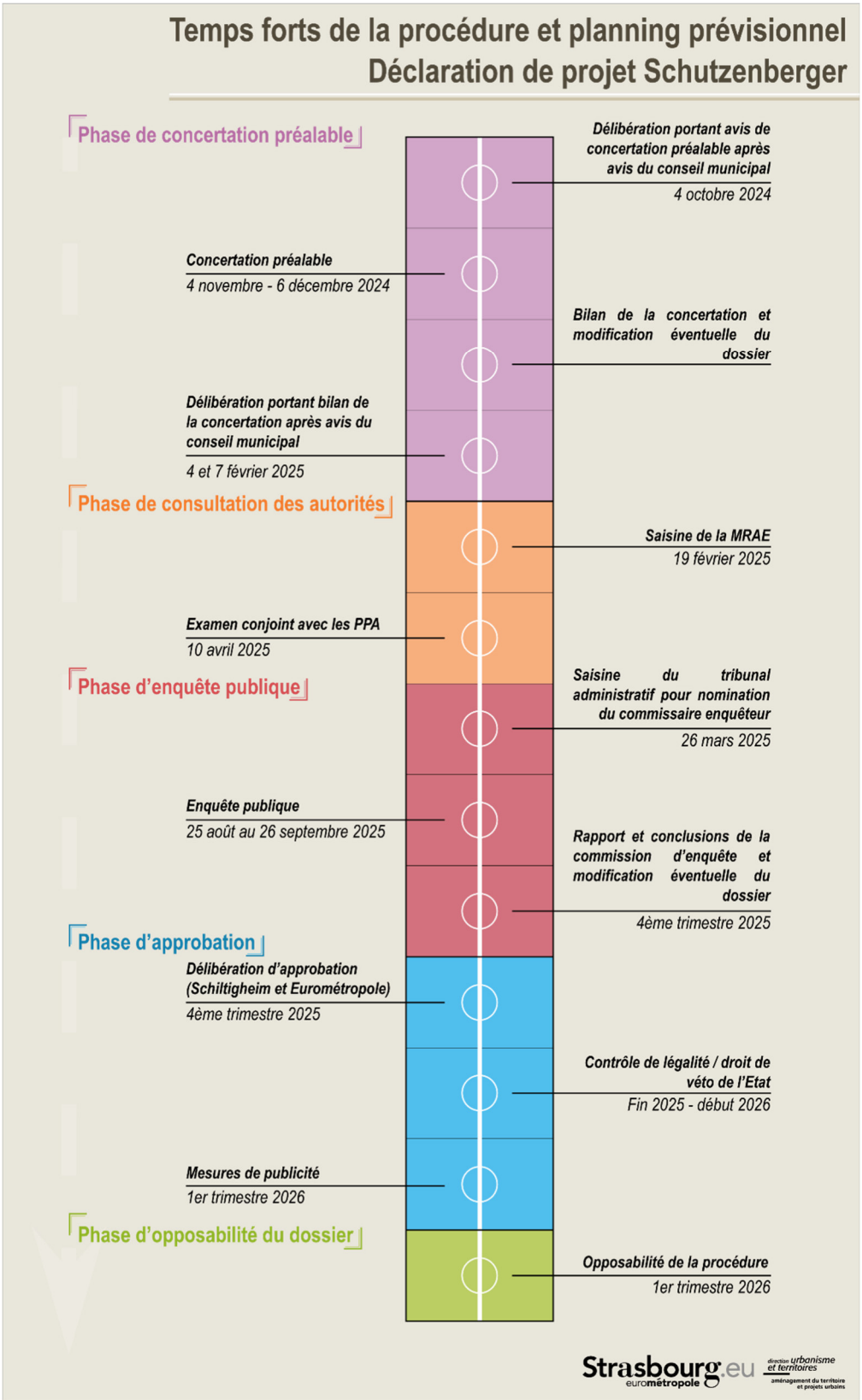


Illustration 1 - Calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

C. Recours à une déclaration de projet

Ce projet de requalification nécessite plusieurs évolutions du Plan local d'urbanisme (Voir VI. Adaptations apportées au PLU et justifications). L'Eurométropole de Strasbourg dispose de diverses options afin de modifier le PLU intercommunal :

- La procédure de modification de droit commun ;
- La procédure de révision ;
- La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Deux arguments viennent appuyer l'usage de la présente procédure de déclaration de projet :

Un calendrier dédié

La déclaration de projet permet de se focaliser sur un secteur unique, permettant de mieux optimiser le calendrier et la procédure. Un calendrier plus resserré est également un avantage à ne pas négliger dans le cadre d'un projet impliquant un patrimoine bâti dégradé, à l'image du présent projet.

Un projet à mettre en lumière

L'utilisation d'une procédure de déclaration de projet permet également de consacrer une procédure à un projet phare, à la croisée d'une multitude d'enjeux et lui donner ainsi davantage de visibilité. L'ancienne brasserie Schutzenberger revêt en outre une place majeure dans l'imaginaire schilikois, à l'image du site Fischer, dont la reconversion a également fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet, en novembre 2016, emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim.

Que retenir de la partie II ?

1) **Deux temps forts de participation et de consultation du public** afin de prendre en considération les avis de ce dernier sur le projet : la période de concertation préalable et la phase d'enquête publique ;
2) La saisine de la MRAe pour avis et la réalisation de l'examen conjoint en lien avec les PPA, **temps fort administratif de la procédure** visant à réceptionner les avis des différents acteurs et les prendre en considération le cas échéant ;
3) **Des temps forts politiques** au travers notamment des différentes délibérations de définition des objectifs et modalités de la concertation, du bilan de la concertation et d'approbation de la procédure de déclaration de projet.

III. Cadrage territorial et contexte historique

A. Localisation et situation du secteur de projet

Localisé au cœur de la commune de Schiltigheim, le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger est situé à proximité d'infrastructures majeures :

- Le nœud autoroutier autour de la place de Haguenau, en lien avec la M35 ;
- L'avenue Pierre Mendès France, notamment support de la ligne B du réseau de tramway, à l'est du site ;
- La route de Bischwiller, une des deux grandes pénétrantes nord-sud de Schiltigheim, située à l'ouest du site ;
- La gare de Bischheim-Schiltigheim, au nord-ouest et située à moins de 10min à vélo de l'ancienne brasserie ;
- La gare de Strasbourg, desservie par le TGV ;

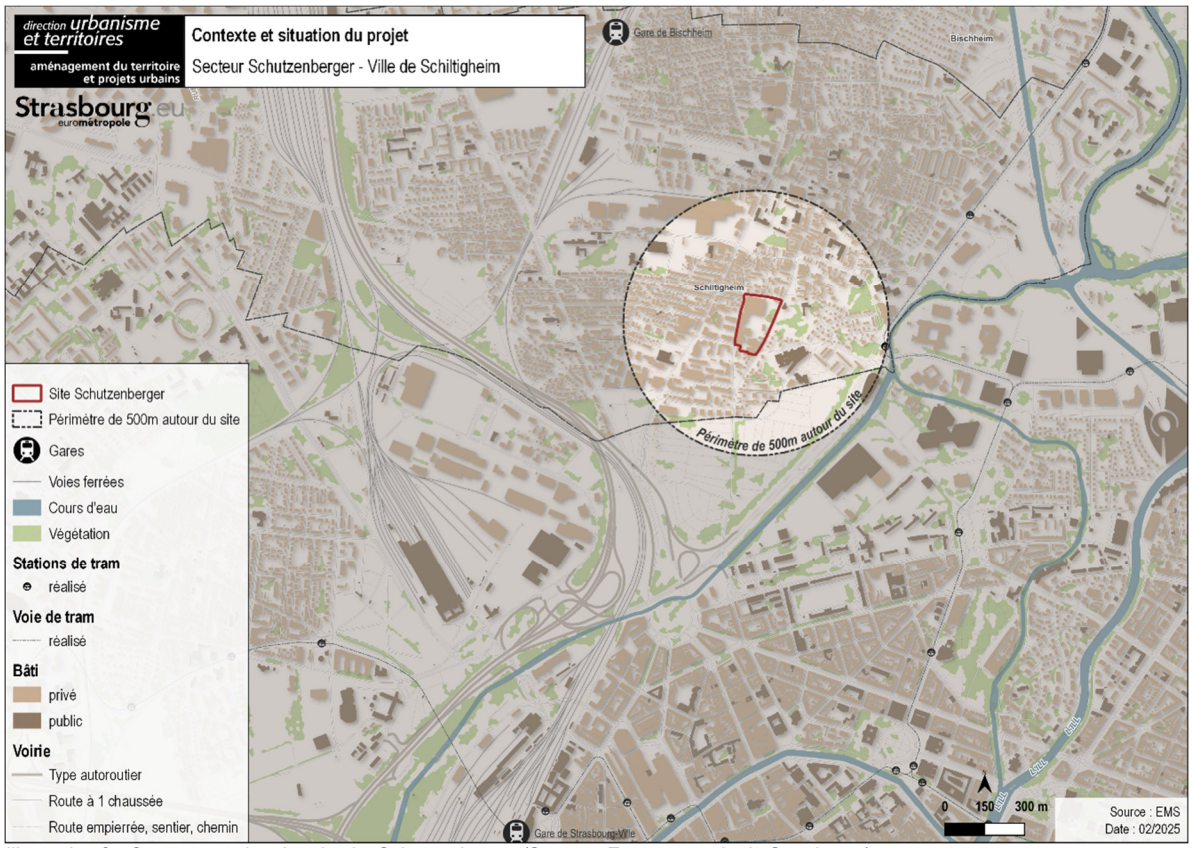


Illustration 2 - Contexte et situation du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le secteur de l'ancienne brasserie dispose de manière générale d'une excellente accessibilité aux services de proximité puisqu'une part importante du site de projet se situe à 500m ou moins de 5 services essentiels :

- Éducation : l'école maternelle du parc du château, l'école maternelle et primaire Simone Veil, le lycée Aristide Briand ;
- Commerces : majoritairement situés le long de la route de Bischwiller ;
- Soin : par exemple le CMCO ;
- Vie sociale (gymnase des Malteries) ;
- Espaces végétalisés : parc du château à proximité immédiate du site.

La proximité du site au centre-ville de Schiltigheim mais également du quartier du Wacken et de ses équipements culturels et sportifs favorise la vie dans la proximité (à moins de 15min à pied).



Illustration 3 - Accessibilité aux équipements considérés comme essentiels (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Au-delà de ces services de proximité, le secteur se situe également à faible distance de la mairie de Schiltigheim et du P+R et arrêt de tram B des « Rives de l'Aar ».

Trois rues encadrent le secteur délimité par le réseau viaire suivant :

- La rue de la Patrie : rue principale d'accès au site, disposant de bandes cyclables et d'un double sens pour la circulation automobile. Elle est le support de lignes de transport en commun (bus) ;

- La rue Schutzenberger :au nord, en sens unique est-ouest avec une bande de stationnement au sud de la voie;
- La rue des Chasseurs à l'ouest : avec un fonctionnement en sens unique nord-sud, ne disposant pas d'aménagements cyclables en site propre du fait de sa largeur. La rue dispose d'une bande de stationnement sur sa partie ouest.

Le site est clos au sud par un quartier à dominante résidentielle.

B. Schiltigheim, « cité des brasseurs »

1. Une histoire intimement liée à l'industrie brassicole

La commune de Schiltigheim dispose d'une histoire brassicole majeure en France. La seconde moitié du XIX siècle voit l'arrivée de plusieurs brasseries originellement implantées sur le territoire de la ville de Strasbourg. Il s'agit de la brasserie de l'Espérance (1860), la brasserie Schutzenberger en 1863, la brasserie Perle en 1876 et enfin la brasserie Fischer en 1884. Ces brasseries strasbourgeoises se délocalisent afin de répondre à leurs différents besoins, et la ville de Schiltigheim dispose d'avantages favorables à la production de la bière :

- **Critère géophysique :** Schiltigheim dispose d'un sol favorable au creusement de galeries ;
- **Critère foncier :** de grands espaces libres sont disponibles sur le ban de la commune à cette époque ;
- **Critère d'accessibilité :** une proximité immédiate de Strasbourg et de grands axes d'infrastructures de transport et de communication.

La fin du 20ème siècle est le début d'une période de crise, qui affecte durablement l'industrie brassicole schilikoise mais de manière plus globale française. « La cité des brasseurs » connaît une sérieuse diminution de sa production et les brasseries familiales disparaissent par des phénomènes de concentration et de fermetures.

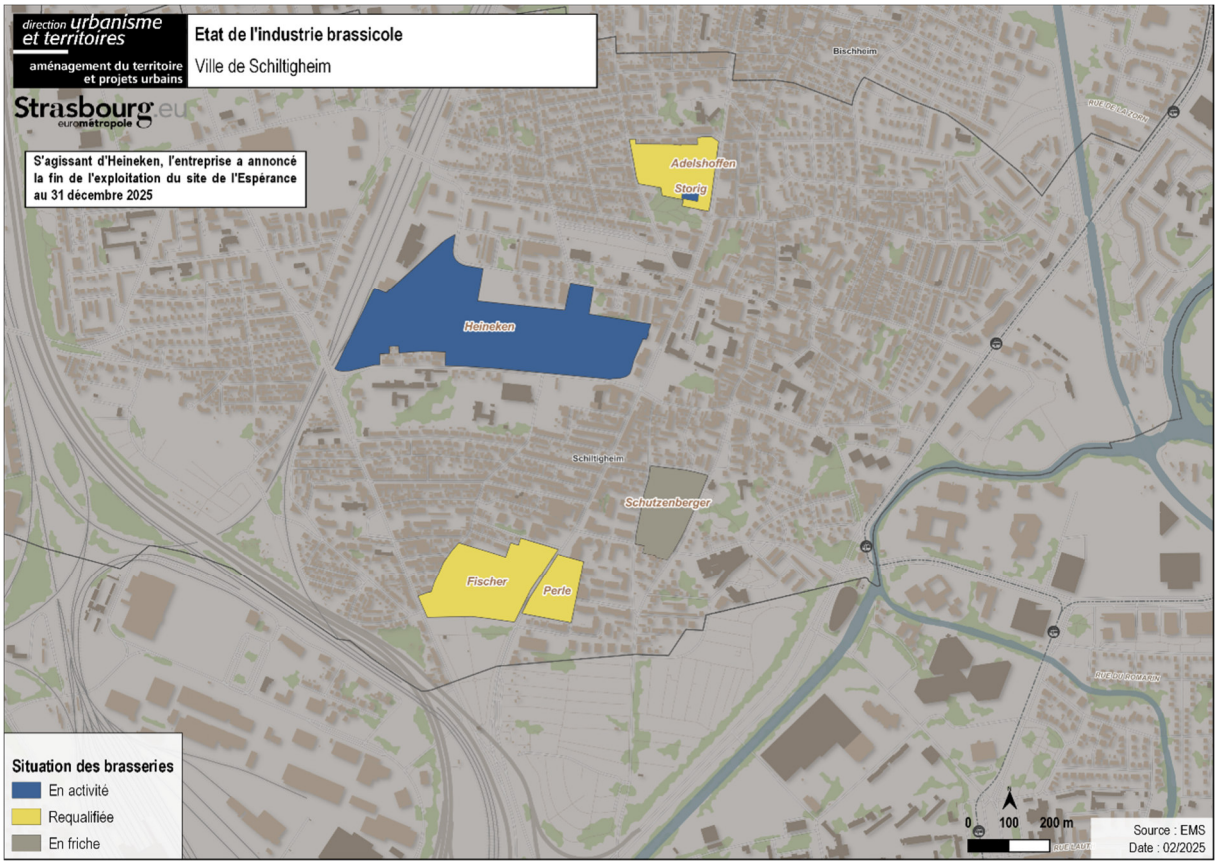


Illustration 4 - État de l'industrie brassicole à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg)

2. Schutzenberger : un fleuron de l'industrie brassicole schilikoise aujourd'hui éteint

Fondée en 1740 par Jean Daniel Schutzenberger (la brasserie existait déjà en 1715 mais sous la propriété d'un autre brasseur), la « Brasserie Royale » de son nom originel, sera renommée Grande Brasserie de la Patrie sous la révolution en 1789. Louis Schutzenberger, l'un des petits fils de Jean Daniel, lui-même brasseur, va devenir l'un des promoteurs du développement technique brassicole en Alsace. Il, fut l'introducteur en Alsace de la méthode de fermentation basse, qui permettait de fabriquer la bière toute l'année.

Jusque-là implantée dans le quartier de la Krutenau à Strasbourg, l'entreprise accueille les premières caves / glacières en 1847, sur son site actuel situé rue de la Patrie, à Schiltigheim. L'ensemble de ses productions brassicoles sont alors délocalisées à Schiltigheim quelques années plus tard, en 1863. Des ateliers complémentaires sont installés progressivement jusqu'en 1912. Au plus fort de son activité, l'entreprise brassait jusqu'à 300 000 hl de bières par an.

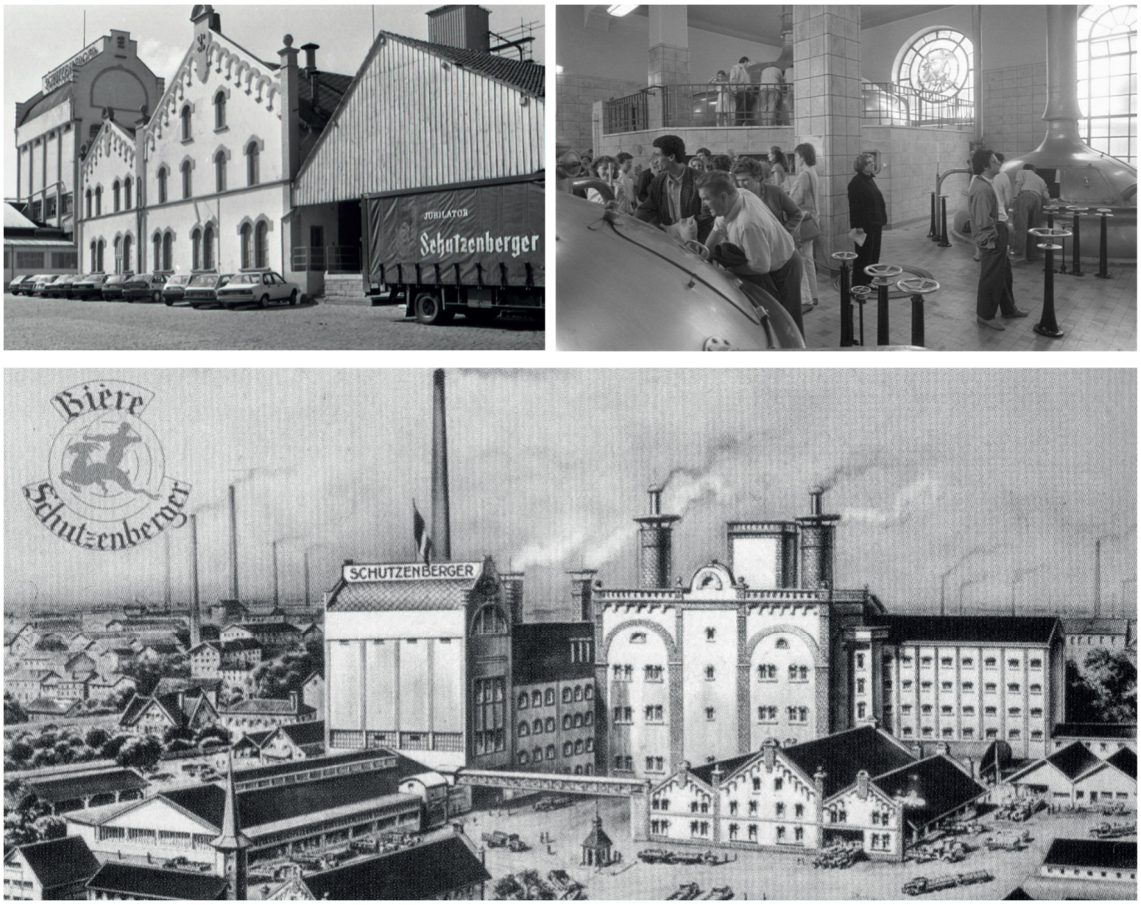


Illustration 5 - Photos et illustration d'époque de la brasserie Schutzenberger (Sources : Photos archives DNA et illustration Schutzenberger)

Malgré plusieurs tentatives de relance de la production sur le site de la brasserie, le site d'activité constitue depuis 2006 une friche de 2,6 ha, au Sud-Est du ban communal, à l'interface entre le site de développement métropolitain Wacken-Europe et le centre-ville de Schiltigheim. Sa situation, sa superficie et son patrimoine exceptionnel, représentatif de l'industrie brassicole, en font un site stratégique tant à l'échelle de la ville de Schiltigheim qu'à l'échelle métropolitaine.

Que retenir de la partie III ?

1) Un secteur à l'interface d'axes majeurs et du centre-ville de Schiltigheim ;
2) Un site qui profite d'une situation stratégique, disposant d'une bonne accessibilité et à proximité de services, commerces et équipements ;
3) Un historique intimement lié à l'essor de l'industrie brassicole sur le ban communal schilikois, faisant la renommée de la cité des brasseurs à l'échelle nationale voire internationale.

IV. Le projet de reconversion et d'aménagement du site

4 parcelles sont concernées par le projet de requalification présenté ci-après, pour une superficie totale de d'environ 2,6 ha. Il s'agit des parcelles :

- Section 15, parcelle n° 243, d'une contenance de 24 068 m². Elle intègre la quasi-totalité du patrimoine bâti de l'ancienne brasserie Schutzenberger ;
- Section 25, parcelle n° 138, d'une contenance de 758 m² ;
- Section 25, parcelle n° 035, d'une contenance de 369 m² ;
- Section 25, parcelle n° 114, d'une contenance de 263 m².

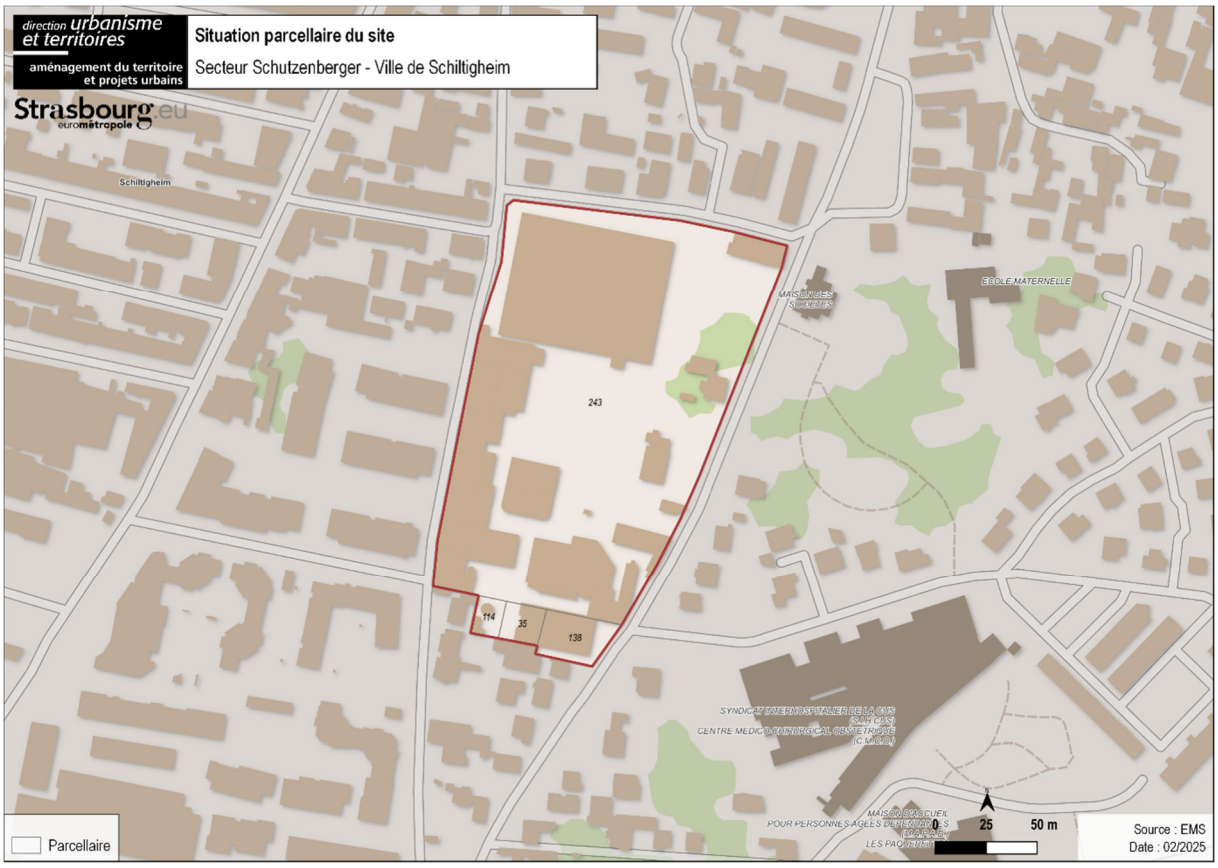
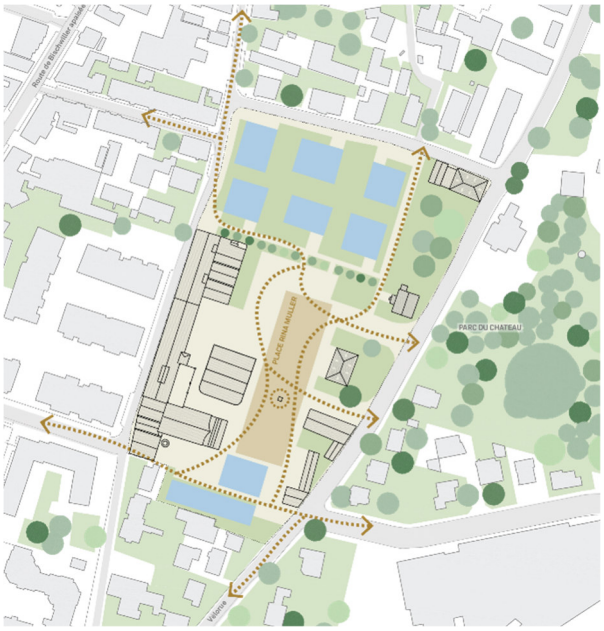


Illustration 6 - Situation parcellaire du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

A. Les intentions du projet

Le site de la grande brasserie de la Patrie Schutzenberger dispose de par sa configuration, de son histoire et de sa situation, un potentiel important à mettre en valeur. Le projet de requalification de l'ancienne brasserie est construit autour de 3 principes moteurs qui ont été pris en considération dans le cadre de la construction du projet de réaménagement du secteur :

1. Créer une centralité attractive, avec des traversées piétonnes



La brasserie était autrefois organisée autour d'un grand espace central, utilisé pour la logistique et les livraisons. Le projet de requalification est conçu de manière à révéler et valoriser cette centralité, en la réemployant dans le respect de l'historique brassicole du site. Cette place historique sera le cœur du projet, une centralité vivante et rendue aux habitant·es de Schiltigheim. Une respiration urbaine en centre-ville qui sera capable d'accueillir terrasses, fêtes, événements et marchés. Sur cette place, la beauté du lieu se présentera aux Schilikois·es.

De par son passé brassicole, les configurations du bâti et du non bâti rendent difficile toute perméabilité. Aujourd'hui, il n'existe aucune possibilité de traversée pour les habitant·es. Demain, le site s'ouvrira et laissera la possibilité de cheminements actifs, connectant le site à la commune d'est en ouest mais également du nord au sud, *via* la place centrale. Cette centralité sera organisée en lien avec le patrimoine ancien et les nouvelles constructions.

Illustration 7 - Schéma d'intention n°1 (Source : ANMA) et vues de l'édicule avec horloge (Source : Menninger Claude)





2. Accroître la présence du végétal

Un patrimoine naturel est présent sur site, mais les espaces végétalisés en pleine terre sont quasi absents. Ces derniers seront développés, avec la plantation de surfaces végétalisées, afin de préserver le vivant, développer la biodiversité (faune et flore), lutter contre les îlots de chaleur, et rendre la vie sur le site agréable et qualitative. À l'est du site, une continuité verte avec le parc du château sera établie : le patrimoine arboré sera préservé et mis en valeur.

Environ 85% du site (Source : OCS Grand Est 2021) est imperméabilisée. Les espaces de natures et / ou les espaces en pleine terre sont quasi absents sur le secteur de projet, exceptée la partie est / nord-est qui concentre

l'essentiel de la végétation du site. La présence de galeries souterraines est un enjeu prépondérant réduisant les possibilités d'extension des espaces de pleine terre sur le site.

Ces constats démontrent que dans son état actuel, la brasserie Schutzenberger est un site peu favorable à la nature en ville et à l'accroissement de la biodiversité et des sols vivants. Le site est aujourd'hui inapte à répondre aux défis de demain en matière d'adaptation au changement climatique.

Aussi, l'expansion du végétal sous toutes ces formes, sur le site et dans la continuité du parc du château à l'est de l'ancienne brasserie constitue l'un des principes majeurs animant la requalification de la brasserie.

Ce principe est d'autant plus important que Schutzenberger est à proximité immédiate du périmètre élargi de la Ceinture Verte, inscrit dans le PLU depuis la procédure de modification n°4 du PLU, approuvée le 31 mai 2024. La diffusion du végétal au sein des secteurs à l'interface de ce périmètre, en s'appuyant sur la végétation existante, est à ce titre un objectif essentiel.





Illustration 8 - Schéma d'intention n°2 (Source : ANMA) et vue de trois quart de la première maison de maître (Source : Harster Frédéric)

3. Ouvrir le site



Au nord du site, l'entrepôt démoli dans le cadre du projet de requalification, libèrerait un potentiel important. Les nouveaux bâtiments qui complèteront le site seront conçus en s'intégrant dans le contexte urbain, avec le maintien ou la création de vues, assurant la perméabilité du site envers le quartier et le parc du château ainsi que le respect d'une cohérence de hauteur.



Illustration 9 - Schéma d'intention n°3 (Source : ANMA) et vue du mur pignon Nord de la Canetterie (Source : Menninger Claude)

B. Les ambiances recherchées dans le projet

1. Ouvrir le site aux riverain·es, créer un espace convivial et dynamique



Illustration 10 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis la place centrale (Source : ANMA)

L'alignement bâti à l'ouest en front de rue et la frange végétale à l'est met en valeur le caractère central du site, constituant un « espace repère ». Cette particularité induit l'aménagement d'une grande place, pièce constitutive du site, carrefour de vies, s'articulant avec le déjà-là. Cette intention demande à reconnecter la place aux différents réseaux viaires de Schiltigheim, ouvrir les bras aux habitant·es et prolonger l'identité de la brasserie dans les espaces publics de la ville.

Les nouvelles ouvertures du site créent des porosités qui offrent des points de vue diversifiés depuis la ville sur la brasserie, des accès variés, ainsi que des expériences à chaque fois renouvelées. Les modes actifs pénètrent facilement jusqu'au cœur du site et accèdent aisément aux programmes. Cette diversité d'accès donne à voir la diversité architecturale, elle permet d'observer le patrimoine sous tous ses angles. L'esprit de quartier et l'adaptation du projet au contexte urbain proche est un élément indispensable du projet. Cette organisation, traduit une volonté de fédérer une programmation mixte, multiculturelle et intergénérationnelle autour d'une place centrale conviviale et dynamique.

Les usages sont rythmés par des nouveaux programmes installés dans les bâtiments, en connexion directe avec la place centrale : restauration, café, commerces, jeux pour les enfants, fontaine d'eau, potager. La place centrale devient à la fois un espace de pause, de rencontre, de détente, de balade et de redécouverte du patrimoine schilikois.

2. Renforcer la présence du végétal



Illustration 11 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis les espaces végétalisés au nord-Est (Source : ANMA)

Deux logiques fortes ont structuré les propositions d'implantation du bâti :

- les irrigations publiques vers cette grande place dynamique au cœur de la brasserie ;
- la désartificialisation de la partie nord du site pour réintroduire des espaces végétalisés dans la continuité du parc du château, tout en préservant les arbres emblématiques présents dans le site.

Parmi la programmation proposée, de nouveaux logements seront créés, entourés de végétation. Cette implantation permet de les mettre à distance des voiries et des éventuelles nuisances sonores à l'aide de l'écran formé par la végétation. Les interstices paysagés entre les plots ouvrent stratégiquement des points de vue. Depuis l'intérieur, on regarde en direction du parc du château et du pavillonnaire voisin, tandis que depuis la ville, le patrimoine et la modernité de la réhabilitation se dévoilent.

Un parking en sous-sol des nouveaux logements est proposé, afin de conforter le besoin de stationnement du site. Le dessin de l'emprise du parking doit permettre d'aménager des espaces de pleine terre notamment en limite nord de la grande place centrale. Ces espaces seraient accompagnés de quelques fosses ponctuelles afin de planter des arbres de hautes tiges de manière stratégique. Cette articulation tente de créer une continuité avec le bois existant en frange est, entre la villa à l'extrémité nord-est et la maison du chef brasseur.

En ajustant finement le dessin du parking, l'intention est de perméabiliser au maximum le sol et offrir un espace de biodiversité (espèces locales, strate arborée existante et enrichie, strate herbacée de type prairie).

La végétation sera principalement développée au nord du site afin d'éviter tout aléa entre les systèmes racinaires et la présence des galeries souterraines préservées qui s'installent sur une partie importante du site, plus au sud. La préservation des arbres emblématiques du site sera accompagnée par un aménagement paysager mettant en évidence ce patrimoine végétal. L'intention est de créer un jardin résilient au cœur d'un îlot de fraîcheur retrouvé, générant des continuités douces à l'échelle de la commune et un lien avec le grand paysage

Les principes d'aménagement du site sont motivés par une attention particulière aux usages et une anticipation des changements affectant le territoire. Ainsi, ce jardin, tiendra à la fois le rôle d'îlot de fraîcheur mais aussi de transition douce entre les cheminements modes actifs et les intériorités.

C. L'enjeu patrimonial, invariant du projet de requalification

En préambule de cette partie, l'Eurométropole de Strasbourg rappelle que le site est compris dans le Périmètre délimité des abords (PDA) de Monuments historiques Fischer – Schutzenberger – Église Protestante. Les travaux projetés dans les abords de MH seront soumis à autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des bâtiments de France. Également marqueur fort de son ambition en matière de protection de son patrimoine historique, Schiltigheim fait également l'objet de l'inscription d'un Site patrimonial remarquable (SPR) en cours d'élaboration ; une enquête publique est prévue courant 2025 pour entériner le périmètre.

En outre,14 bâtiments du site font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques. En application de l'article L. 621-27 du code du patrimoine, l'immeuble inscrit au titre des monuments historiques ne peut faire l'objet d'aucune modification sans que le préfet de région en ait été avisé quatre mois auparavant (R. 621-60 du code du patrimoine).
Lorsque les travaux envisagés sont soumis à un permis (de construire, de démolir ou d'aménager) ou à une déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, la délivrance du permis ou la non-opposition à la déclaration préalable ne pourra intervenir sans l'accord du préfet de région.

Les travaux autorisés s'exécutent sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques qui s'exerce tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement (R. 621-65 du code du patrimoine).

Le site de la grande brasserie de la Patrie Schutzenberger, constitue l'un des symboles majeurs de la riche histoire industrielle et brassicole de Schiltigheim, de la fin du XIXème et du début du XXème siècle.

L'ensemble des bâtiments liés à la chaîne de production de la bière sont encore présents sur le site de la brasserie, en majorité en bordure ouest du site. Les anciens espaces d'habitation sont situés quant à eux sur la partie est. L'intégrité fonctionnelle et l'ancienneté du site en font un témoignage remarquable du patrimoine industriel et technique régional.

Du point de vue architectural, le site présente une certaine hétérogénéité, reflet des phases différentes de construction. Les bâtiments les plus anciens, tout comme ceux du premier agrandissement, sont des témoins d'une volonté de recherche esthétique. Pour l'agrandissement de 1914, cette mise en valeur passe par des références à l'architecture médiévale allemande (tourelle d'escalier en vis, frises d'arceaux, etc.). Ce parti pris, fait de la brasserie Schutzenberger un édifice particulièrement représentatif de l'architecture en Alsace pendant la période allemande (Source : Inventaire régional Grand-Est).

Le site accueille, en plus de ce patrimoine bâti, un patrimoine végétalisé avec la présence d'arbres sur sa partie nord-est. Sa proximité avec le parc du château est également un atout.

Le projet de requalification est engagé sur la préservation et la valorisation de ce patrimoine exceptionnel, avec comme premier objectif de conserver les bâtiments historiques remarquables et de les mettre en valeur. L'approche du site suit les directives de la DRAC (Direction régionale des Affaires Culturelles), ayant porté l'inscription de certains éléments de la brasserie aux monuments historiques le 30 janvier 2008.

Cette mise en valeur passe par la conservation de deux bâtiments de grand intérêt, protégés en totalité par la DRAC : bâtiments F (salle de brassage) et K (maison de maître), ainsi que par le respect des façades des autres bâtiments partiellement inscrits. Les façades des bâtiments, tels que la Chaufferie, le Malterie et la Cannetterie, pourront évoluer et être adaptées aux nouveaux usages, le tout en respectant l'écriture historique du site. Les évolutions seront effectuées en suivant les préconisations de la DRAC. Les galeries souterraines seront partiellement préservées, selon leur état de conservation et facilité d'accès.
Un mur d'enceinte est présent tout autour du site. Son intérêt historique, architectural et son devenir sont en cours de discussion avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en charge du secteur.



Illustration 12 - Repérage des bâtiments historiques remarquables à préserver et magnifier (source : ANMA)

La valorisation et la mise en valeur du patrimoine passent aussi par le dégagement autour des bâtiments remarquables pour révéler leurs façades et offrir des points de vue nouveaux. Ces parties bâties à démolir sont choisies suivant l'analyse de la DRAC qui identifie des constructions avec un moindre intérêt patrimonial, du fait de leur époque postérieure à l'âge d'or de la brasserie et de leur style architectural. L'espace ainsi disponible sur le site est utilisé afin de créer des perspectives, des points d'accroche avec la ville, des aménagements extérieurs et des constructions neuves, complétant ainsi la programmation.

Les bâtiments proposés à la démolition sont indiqués en transparence sur l'axonométrie disponible sur la page suivante.

La démarche du réemploi sera également une des ambitions du projet, induisant une approche globale de sobriété et une attention sur l'existant.

Le site a fait l'objet de plusieurs états des lieux, le premier en 1998 et le second en 2005. Le réseau souterrain s'étend sur près de 6 800 m², à une profondeur de 8,8 m (soit une cote de 135.4 m NGF). Ce réseau est subdivisé en 3 galeries de communication, 18 salles de garde de la bière, 4 magasins, 4 salles de fermentation et 2 salles de filtration. Un puit a également été recensé sur le site. Sa pérennisation est souhaitée, sous réserve de la faisabilité technique de son maintien.

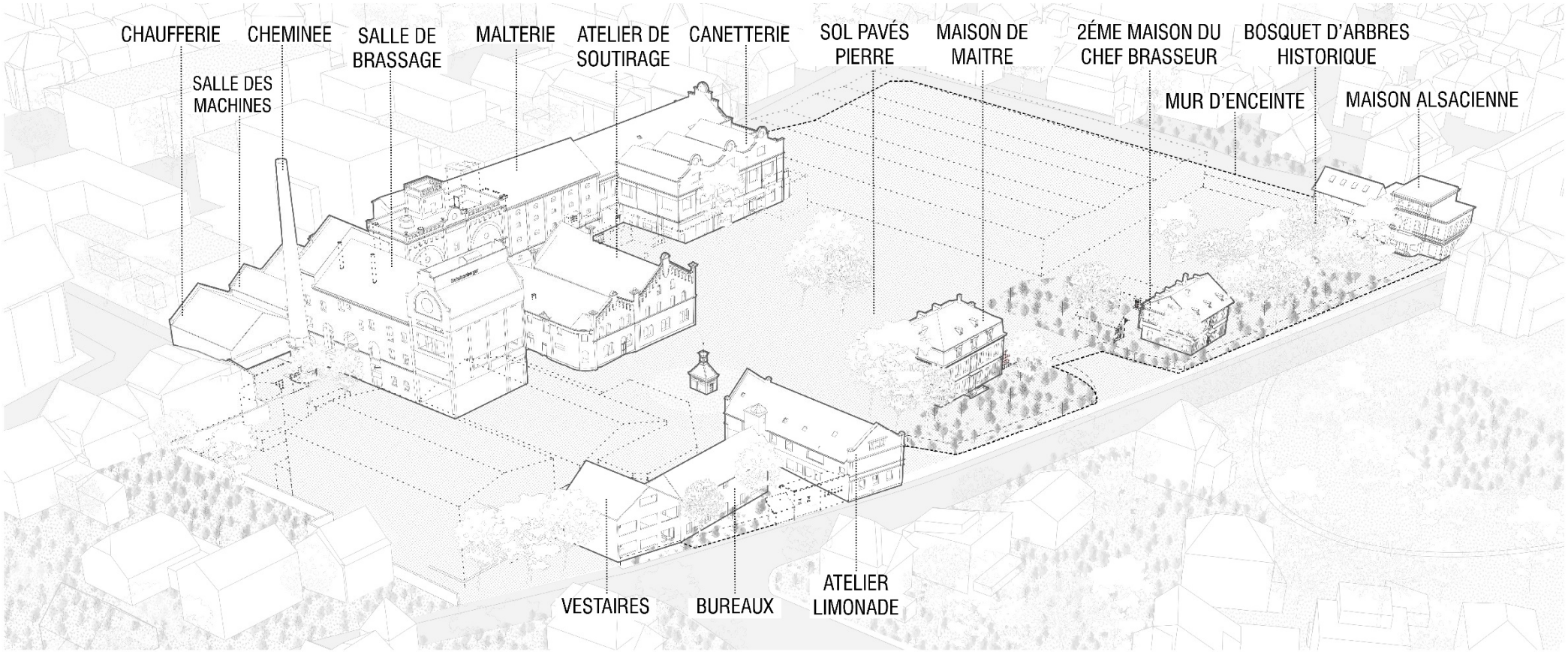
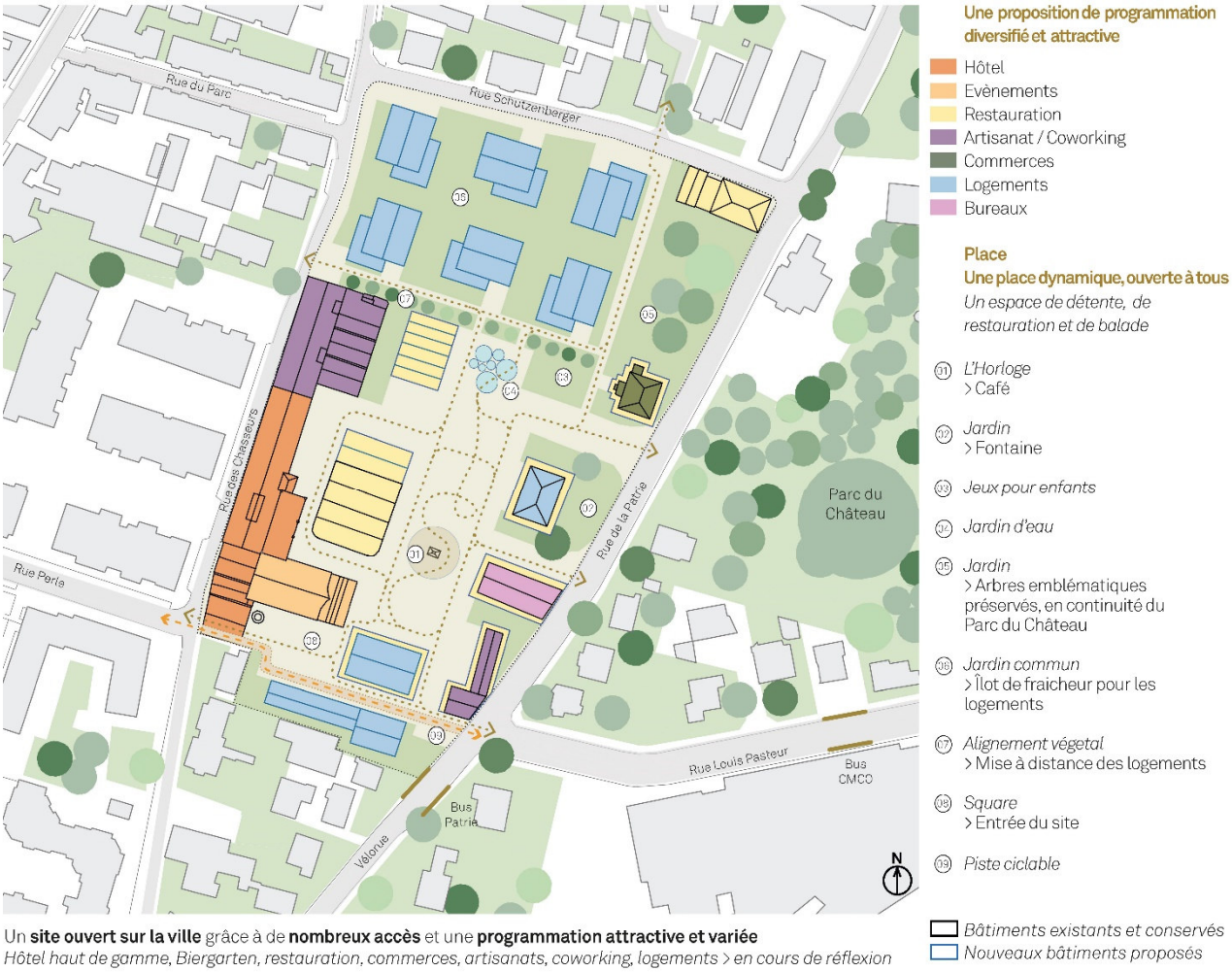


Illustration 13 - Axonométrie des bâtiments proposés à la démolition, en transparence sur l'illustration (source : ANMA)

D. Les vocations projetées sur site

Auparavant un secteur industriel délaissé en cœur de ville, le projet de requalification du site vise une programmation mixte, associant des activités économiques diverses et des logements de typologies variées afin de redonner une dynamique favorable au quartier.

Au total, environ 24 000m² de surface de plancher seront développées sur le site, comprenant la surface de plancher développée dans les bâtiments existants.



Un **site ouvert sur la ville** grâce à de **nombreux accès** et une **programmation attractive et variée**
Hôtel haut de gamme, Biergarten, restauration, commerces, artisanats, coworking, logements > en cours de réflexion

Illustration 14 - Plan des intentions programmatiques du projet de requalification Schutzenberger (Source : ANMA)

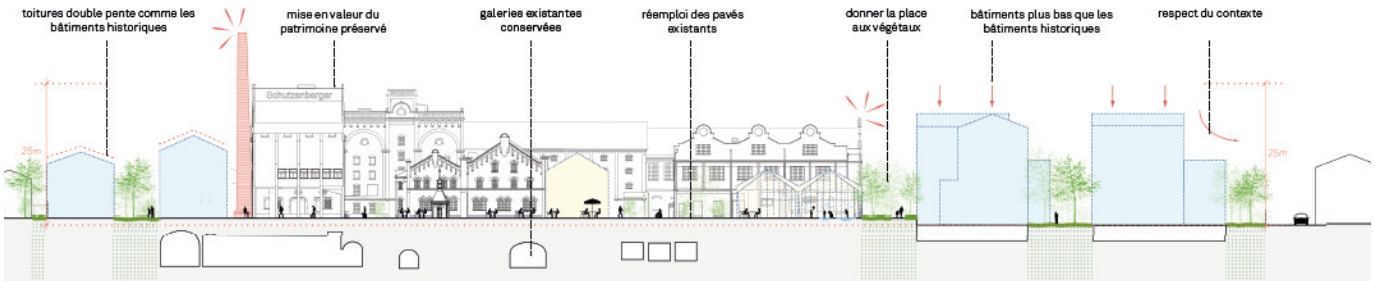


Illustration 15 - Coupe Sud-Nord du projet de requalification Schutzenberger depuis la rue de la Patrie (Source : ANMA)

Les bâtiments historiques sont mis en valeur par l'aménagement de la grande place centrale, qui ouvre les vues vers les façades préservées, la cheminée historique et les nouveaux jardins. Le patrimoine de demain cherche à s'inscrire dans ce site remarquable avec respect ; les hauteurs ne dépassant pas celle des bâtiments historiques. La volumétrie des bâtiments neufs a également été travaillée de sorte à prendre en considération le contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit. Enfin, le réemploi des pavés existants renforce la volonté de préservation du déjà là.

Les volumétries des logements neufs reprendront certains codes architecturaux des « pavillons » afin de conserver un lien avec les maisons avoisinantes. Ils se présentent sous forme de plots avec toiture à double pente et espaces extérieurs, entourés de végétation mettant à distance les voiries. Les interstices paysagés entre les plots ouvrent stratégiquement des points de vue. Depuis l'intérieur du site, le regard se tourne davantage en direction du parc du château et du pavillonnaire voisin, tandis que depuis la ville, le patrimoine et la modernité de la réhabilitation se dévoilent. Ces jardins préservent l'intimité de la population et accueillent des moments conviviaux de voisinage.

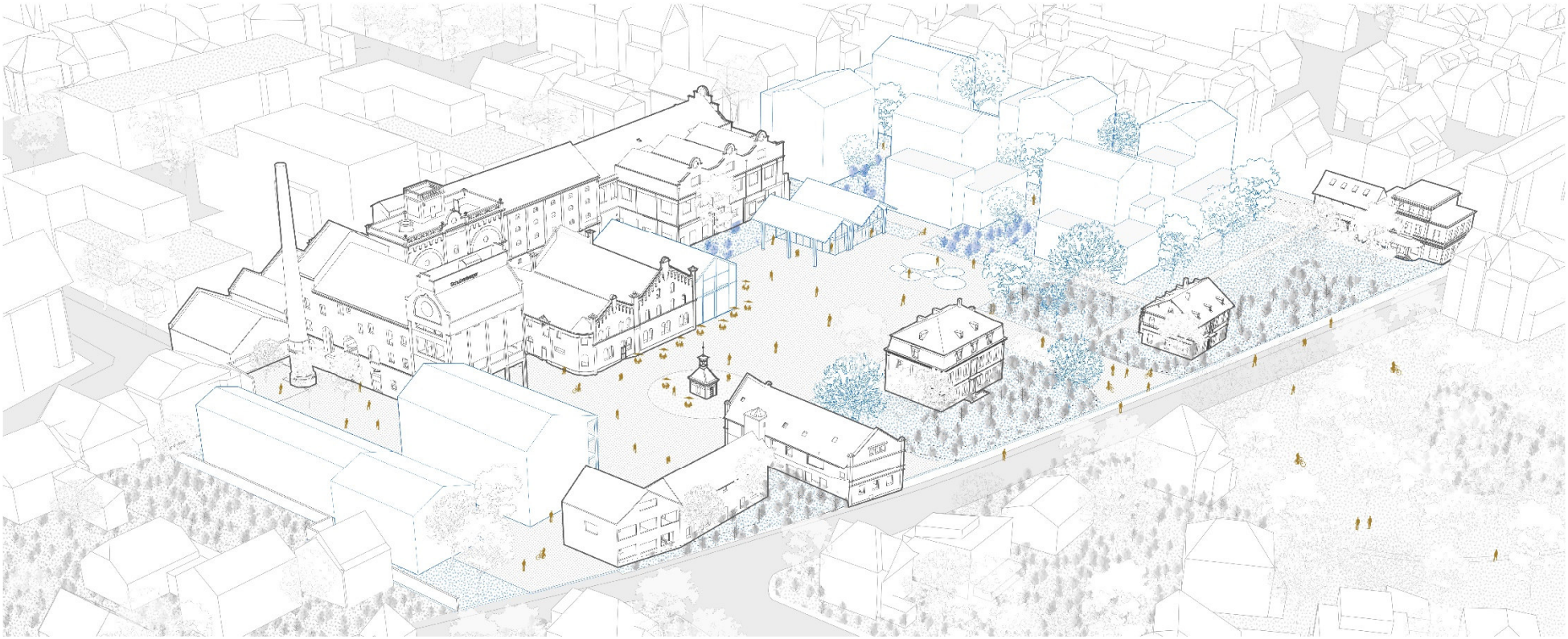


Illustration 16 - Axonométrie illustrant le patrimoine préservé et les nouvelles implantations projetées en contour bleu (Source : ANMA)

1. Des activités économiques diverses

Le projet de requalification du site Schutzenberger inclut une programmation économique variée :

- Un complexe hôtelier proposant un concept spécifique autour du bien-être et de la bière ;
- De l'évènementiel ;
- Des locaux à destination des artisans ;
- Des bureaux notamment pour du coworking et des micro-entreprises ;
- Un projet de *food court* ainsi qu'un projet de restaurant étoilé dans la maison de maître à l'angle entre la rue Schutzenberger et la rue de la Patrie ;
- Des cellules commerciales de petites superficies.

La majeure partie des fonctions économiques projetées sur le secteur cherchent à réinvestir les bâtiments patrimoniaux inscrits de la brasserie, et leur redonner vie en leur associant une nouvelle fonction. Les activités envisagées qui accueilleront du public permettront aux Schilikois·es de profiter du patrimoine architectural des bâtiments et des riches intérieurs, notamment de la salle de brassage.

L'emprise des bâtiments à dominante économique représenteront environ 60% de l'emprise au sol sur le site.

Par cette programmation, l'objectif est d'assurer une fonction active et économique au site, comme ce fut le cas lors de l'installation de la brasserie sur le secteur de la Patrie, il y a 160 ans.

En outre, en proposant une programmation qui maintient des activités économiques sur le secteur, à proximité d'infrastructures de transports en commun, d'aménagements cyclables et à proximité immédiate du centre-ville de Schiltigheim, le projet de requalification du secteur répond aux objectifs de l'Eurométropole en matière de politiques de mobilités douces et actives :

- Réduction de l'utilisation de la voiture individuelle ;
- Augmentation de l'utilisation des modes actifs ou des transports en commun ;
- Habiter à faible distance des activités économiques et donc des emplois.

Et, finalement, participer à la réduction de la pollution de l'air au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Une programmation résidentielle variée

En complément de la programmation économique projetée sur le secteur présenté ci-avant, le projet inclut une programmation résidentielle tenant compte des particularités de la Ville de Schiltigheim en matière de typologie de parc de logements et de caractéristiques sociodémographiques.

Cette offre résidentielle, composée principalement de logements en accession classique, devrait représenter environ 40% de l'emprise au sol des bâtiments sur le site. En matière de logements sociaux, le projet pourra également proposer des logements en accession sociale sécurisée, de type bail réel solidaire (BRS), comptabilisé au sens de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) comme du logement locatif social, le BRS étant un produit associé au Prêt locatif social – PLS, mais également du logement locatif séniors.

La majeure partie des logements est envisagée sur la partie nord-ouest du site. La programmation résidentielle participera ainsi à la diversification du parc de logements à l'échelle de la ville de Schiltigheim.

Les typologies projetées sur le site seront variées en favorisant par exemple de grands T2 pour les jeunes actifs ainsi que de grands logements (T4 ou +) pour les familles. Le maintien de ce public dans l'agglomération, et plus particulièrement dans son centre (Strasbourg / grandes communes urbaines autour de la commune centre), est une des orientations majeures de l'Eurométropole en matière de politique de l'habitat.

Au total, entre 180 et 200 logements maximum sont projetés sur site, ce qui représente une densité d'environ 80 logements / ha. Ce nombre de logements maximum s'inscrit en cohérence avec le Programme d'orientations et d'actions volet Habitat du Plan local d'urbanisme[1].

E. La mobilité et l'accessibilité

La Ville de Schiltigheim est une commune vertueuse en matière de déplacements. 41% de ses habitant·es de la commune effectuent leurs déplacements à pied, et 18% à vélo : ce sont des statistiques comparables à celles de la ville de Strasbourg (40% pour la marche à pied, 12% à vélo). En outre, la majorité des déplacements des résidents sont courts, avec près des ¾ des déplacements des Schilikois·es qui sont inférieurs à une distance de 3km. En revanche, 1 déplacement sur 5 des déplacements de moins de 3km sont encore réalisés en voiture (Source : Enquête Ménage Allégée Bas-Rhin, ADEUS 2019, RGP, INSEE 2019)

Ces constats démontrent qu'il existe malgré tous des marges de progression importantes pour diminuer l'usage de la voiture individuelle sur les courts trajets.

Afin de préserver le quartier d'un trafic routier important, il est souhaitable de limiter au maximum le trafic généré par les futur·es habitant·es et visiteur·ses qui se déplaceraient en voiture.

Une piste cyclable bidirectionnelle devrait être aménagée courant 2025 sur la partie nord de la rue Louis Pasteur, à l'est du site. L'aménagement de ce tronçon doit permettre d'améliorer les traversées est –ouest à Schiltigheim et d'améliorer la continuité cyclable du secteur.

Pour répondre aux enjeux en matière de mobilité et d'accessibilité, le projet de requalification s'appuie tout d'abord sur l'aménagement d'un parking souterrain mutualisé. Le projet Schutzenberger prévoit en outre une offre de services variée et donc une mixité des usages. Cette mixité permet d'envisager une mutualisation des places de parking selon les usages et les moments de la journée et de la semaine.

Ainsi, pour l'ensemble des activités envisagées et l'offre à vocation résidentielle, les besoins sont estimés à environ 250 places maximum. L'offre hôtelière, la restauration et les logements possèdent des besoins plus conséquents les soirs de semaine et de week-end. L'accès et la sortie à ce parking souterrain sont prévus sur la partie ouest de la rue Schutzenberger, au nord.

L'option d'accès du parking *via* la rue de la Patrie a été exclue pour les motifs suivants :

- L'accès à un tel parking *via* la rue de la Patrie aurait des impacts significatifs sur la fluidité et la sécurité de la rue, qui concentrent différents types de flux : piétons, transports en commun, voitures et vélos. Ce scénario créerait ainsi des risques de blocages / ralentissements dus aux entrées et sorties du parking nouvellement aménagé.

L'option d'accès du parking *via* la rue des Chasseurs a également été écartée en raison de ses contraintes spécifiques. Cette rue est étroite, dispose d'une bande de stationnement sur sa partie ouest, fonctionne en sens unique du nord vers le sud, tout en autorisant les cyclistes à circuler en sens inverse le long d'un front bâti imposant réduisant la visibilité. Ces caractéristiques soulèvent des enjeux importants en matière de sécurité.

L'accès par la rue Schutzenberger présente plusieurs avantages majeurs pour le projet :

- Bonne accessibilité du site, qui impacte faiblement les rues Schutzenberger et des Chasseurs ;
- Les entrées et sorties de parking se font dans une rue qui présente des faibles enjeux de circulation.

L'accès au parking s'effectuerait ainsi sur une rue moins structurante et empruntée que la rue de la Patrie, et impliquerait un trafic légèrement plus important sur des rues à caractère résidentielle.

[1]Le POA Habitat est un document permettant de donner des orientations et des objectifs de production pour chaque commune de l'Eurométropole de Strasbourg, afin de disposer d'une politique habitat cohérente et équilibrée à l'échelle de la métropole.

Cette mutualisation, ambitieuse mais réaliste, vise à s'approcher au plus près des besoins réels de la population. En réduisant la superficie du parking souterrain, davantage d'espaces de pleine terre peuvent être envisagées autour du parking.

Dans la continuité de la piste cyclable prochainement aménagée rue Louis Pasteur qui améliore la connexion du site au quartier du Wacken, la partie sud du site de requalification fera l'objet d'un cheminement modes actifs. Ce cheminement, adapté aux cyclistes et aux piétons et qui devra prévoir une séparation des flux, permettra d'assurer une continuité cyclable de l'arrêt de tram B, avenue Pierre Mendès France, à la route de Bischwiller (en passant par la rue Perle, à l'ouest du site Schutzenberger). La centralité historique du site laissera l'opportunité aux piéton·nes de cheminer vers le nord et le centre de Schiltigheim, ou l'est vers le parc du château. Une attention particulière devra également être accordée aux personnes à mobilité réduite (PMR) afin d'assurer un accès facilité à ces dernières.

L'aménagement de l'espace mixte cyclistes / piéton·nes dans la partie sud du site est envisagé *via* l'ouverture et la création d'un porche, qui serait aménagé au niveau de l'ancienne chaufferie. Cette proposition permet de favoriser les continuités cyclables dans le secteur, garantir une véritable entrée au site, dans la continuité de la rue Perle. L'Eurométropole rappelle que cette piste devra être confirmée et faire l'objet d'un avis favorable de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) ainsi que la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

Une attention particulière sera nécessaire au niveau du carrefour de la rue Perle, rue des Chasseurs et du cheminement doux via le porche afin de réduire l'effet de « goulot d'étranglement » et du manque de visibilité potentiel en sortie du porche. Ces points de vigilance sont à prendre en considération dans la phase opérationnelle du projet.

Enfin, l'offre économique variée nécessite de prévoir un accès viable et sécurisé au site pour les besoins logistiques divers des futures activités économiques. Cet accès est envisagé pour sa part sur la rue de la Patrie. Les besoins logistiques sont pour la majorité assurés par des camions ou des camionnettes. Ceci implique le besoin d'une certaine largeur de voirie pour assurer leurs girations. En outre, les flux induits par les besoins logistiques resteraient contenus et organisés de telle sorte à ne pas créer de difficultés comme des ralentissements et / ou des blocages.



Illustration 17 - La mobilité à l'échelle du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

F. Adaptation au changement climatique et transition écologique

La commune de Schiltigheim est non seulement la commune la plus dense de l'Eurométropole de Strasbourg, mais également la plus dense d'Alsace, avec près de 4 500 habitants / km² en 2020 (source : RP INSEE). En outre, l'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) sur la commune, avec le centre de ville de Strasbourg, est l'un des plus important de l'Eurométropole de Strasbourg.

Schutzenberger bénéficie de la proximité du parc du château, à l'est du secteur de projet. Cet espace arboré permet de réduire l'effet de l'ICU au niveau local néanmoins, l'ancienne brasserie est un secteur fortement imperméabilisé, impliquant une accumulation importante de la chaleur dans les sols et un confort d'été dégradé pour les futur.es usager·ères et habitant·es du quartier.

C'est pour l'ensemble de ces raisons que le projet de requalification, sous l'angle de l'adaptation au changement climatique et de la transition écologique, propose différentes mesures visant à répondre aux enjeux climatiques et énergétiques.

L'ensemble des bâtiments nouvellement construits dans le cadre du projet seront support de production d'énergie renouvelable via l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Ces panneaux, dont l'installation est obligatoire (article 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU de l'Eurométropole), permettraient de répondre aux enjeux énergétiques de l'agglomération (stratégie du sprint solaire de l'Eurométropole) et, à l'échelle locale, de renforcer l'autonomie du projet en matière énergétique. L'installation de ces panneaux restent également conditionnée à l'accord de l'ABF.

Au total, l'installation des panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des bâtiments nouvellement construits pourrait permettre de produire une énergie renouvelable qui pourrait alimenter environ 30 logements.

En outre, le réseau de chaleur « ECO2WACKEN », labellisé « Eco-réseau de chaleur + » (label récompensant les réseaux les plus vertueux), passe à l'angle sud-est du site. Il s'agit d'un réseau de chaleur performant, appartenant à l'Eurométropole de Strasbourg, avec un taux d'énergie renouvelable à plus de 83%, alimenté en majorité par la chaufferie biomasse du Wacken. Le réseau a par ailleurs fait l'objet d'un classement, instaurant une obligation de raccordement pour certains bâtiments autour du réseau. Cette zone est qualifiée de « périmètre de développement prioritaire ». Ce raccordement au réseau est obligatoire pour les bâtiments neufs ou les bâtiments renouvelant leur installation de chauffage dont les besoins en chauffage sont supérieurs à 30 kW. Dû à sa proximité, la connexion du secteur au réseau de chaleur en place se retrouve ainsi facilité, et permettrait au projet de limiter son impact écologique.

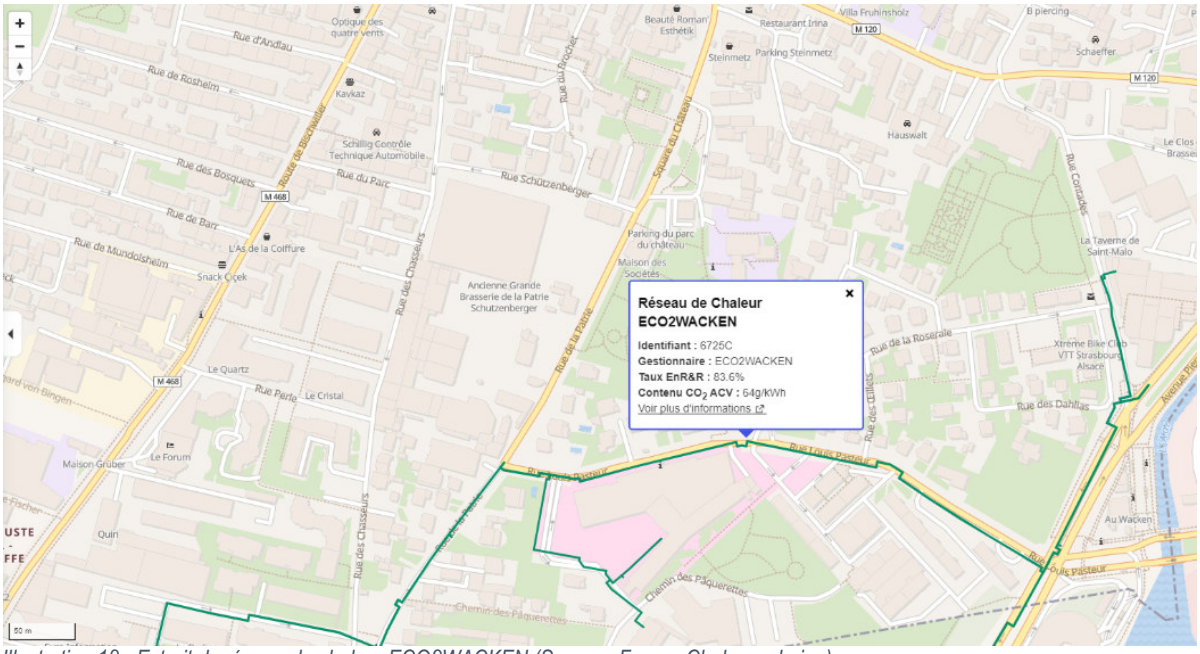


Illustration 18 - Extrait du réseau de chaleur ECO2WACKEN (Source : France Chaleur urbaine)

Enfin, une partie du secteur sera désimperméabilisé, réduisant de fait l'ICU à l'échelle du secteur de projet. En laissant les espaces végétalisés pénétrer les éléments programmatiques et notamment la partie à vocation résidentielle au nord, le projet doit permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants. Cette désimperméabilisation est notamment prévue au nord / nord-ouest, dans le prolongement des espaces végétalisés existant à l'Est. La présence des galeries souterraines reste néanmoins un défi important réduisant les capacités d'aménagement d'espaces en pleine terre. C'est pourquoi la partie sud du site où le réseau de galeries est le plus important et le bâti existant le plus dense, devrait être moins support d'espaces végétalisés, notamment en pleine terre.

G. Les enjeux de santé et de sécurité publique

La requalification de friches présente 3 grands types de bénéfices[2] :

- **Des gains économiques :** activité économique et fiscalité locales, gains de fonciers et de capacité d'accueil d'activité en contexte « Zéro artificialisation nette », coûts évités, etc. ;
- **Des gains sociétaux :** amélioration de la qualité de vie, disparition des points noirs, reconquête du territoire, emploi, etc. ;
- **Des gains environnementaux :** gestion des pollutions, gains sanitaires, recherche d'autonomie énergétique, biodiversité et Trame verte et bleue, etc.

Néanmoins, les friches industrielles présentent souvent, en l'état, des incompatibilités fortes pour un réemploi vers de nouveaux usages, notamment en matière de sécurité et de santé publique. Ces risques doivent ainsi être

[2] *Guide méthodologique - Intégrer les friches à risque de pollution dans les démarches de planification territoriale, 2021 ADEME*

identifiés et pris en compte dans chaque projet de reconversion. Trois risques pour la santé et la sécurité publique de la brasserie sont identifiés sur le secteur de l'ancienne brasserie Schutzenberger

- Le site présente des traces de pollutions. Ancien site industriel classé ICPE, la brasserie Schutzenberger a fait l'objet de plusieurs pollutions, notamment aux hydrocarbures. Ces traces de pollutions sont localisées au sud et à l'ouest, au contact direct des anciennes installations de production et nécessite une vigilance toute particulière sur la localisation des différentes activités prévues sur site, notamment pour les futur·es habitant·es et usager·ères. La présence de cette pollution explique l'inscription actuelle d'un indice de restriction n°14 sur le site, au règlement graphique - plan vigilance du PLU de l'Eurométropole ;
- Le site est impacté par un enjeu de qualité de l'air dû à un secteur de surveillance au titre de la qualité de l'air lié à la rue de la Patrie, au plan vigilance ;
- La présence d'un réseau important de galeries souterraines, avec des caveaux avec des états de dégradation divers (humidité, effondrement), des hauteurs et des superficies variées. La susceptibilité très forte de galeries était également indiquée au plan vigilance du PLU.

Les différents risques identifiés sur le site ont permis de guider l'implantation des différents éléments programmatiques. La majorité des logements sont ainsi positionnés dans la partie nord, en évitant le contact direct avec les sols et sous-sols pollués, ainsi que les vigilances liées à la qualité de l'air.

En outre, le projet ne prévoit pas d'équipements accueillant un public sensible.

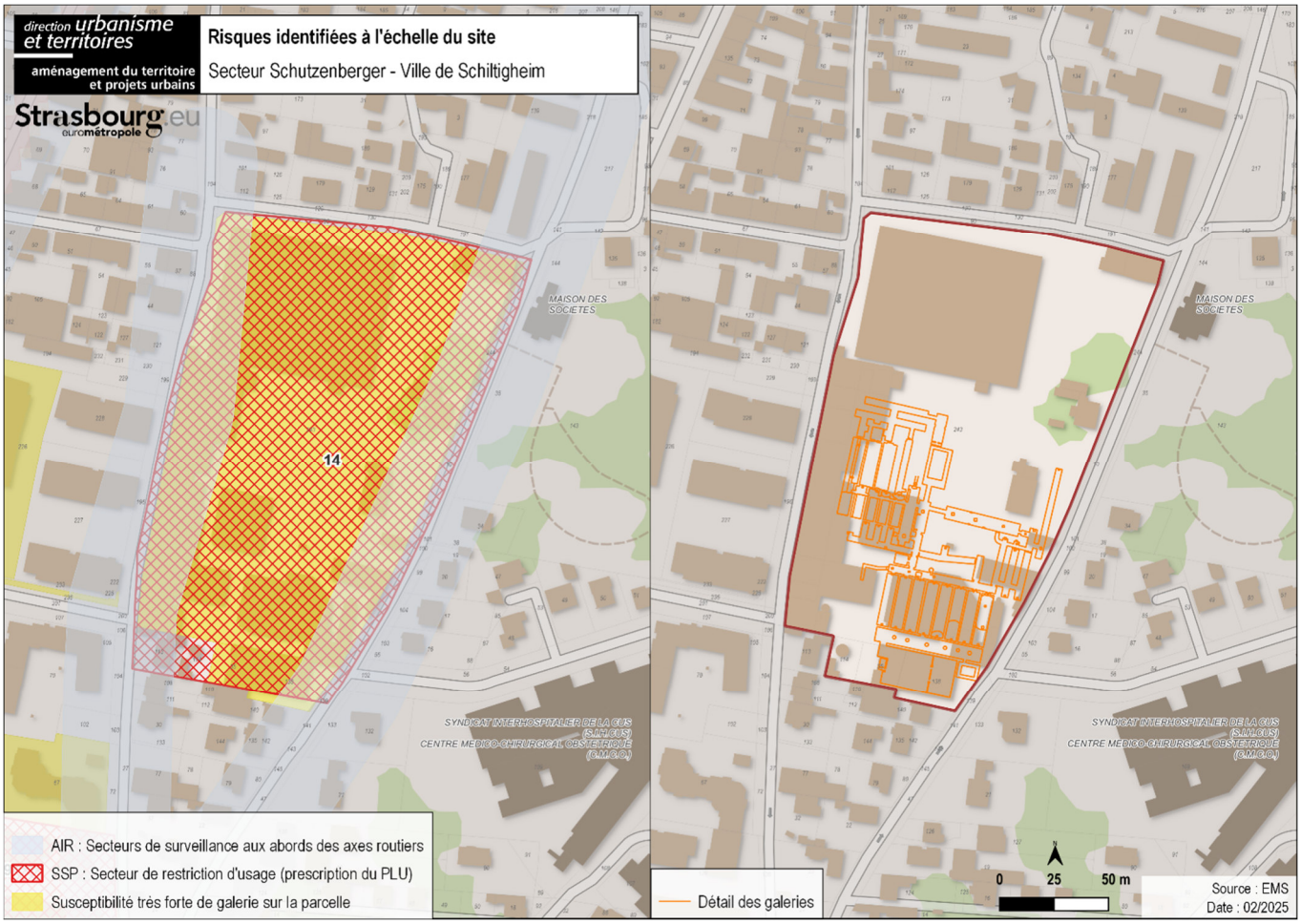


Illustration 19 - Les risques identifiés à l'échelle du secteur de projet, détail des galeries (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Que retenir de la partie IV ?

1) Des grands principes guidant le projet de requalification du site : sauvegarde et mise en valeur du patrimoine, développement de la pleine terre et du végétal, cheminements doux et liaisonnement avec le centre-ville, etc. ;
2) Une programmation répondant aux spécificités de Schiltigheim et cherchant à s'adapter au mieux aux besoins des futurs usager·es et habitant·es du quartier ;
3) Demain, un site davantage adapté aux défis de la transformation écologique au regard des aménagements et installations envisagées.

V. Intérêt général du projet : la reconquête des friches comme priorité d'action

A. Participation du projet aux politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain

1. Rappel du contexte national dans lequel s'inscrit le projet de requalification : la loi Climat et résilience d'août 2021

Les collectivités territoriales ont l'obligation légale depuis 1983 de « gérer le sol de façon économe ». En 2000 avec la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), puis en 2010 avec la loi Grenelle 1, de nouvelles dispositions sont ajoutées à la loi afin de renforcer le principe d'utilisation économe des Espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) ainsi que la lutte contre la diminution importante des surfaces agricoles naturelles et forestières.

Le principe de lutte contre l'étalement urbain, et plus largement, de préservation des espaces naturels ne sont donc pas des principes récemment inscrits dans la loi.

En revanche, les collectivités sont désormais contraintes légalement, depuis la loi Climat et résilience (C&R) d'août 2021, d'atteindre une sobriété foncière d'ici 2050, avec un objectif de division par deux de la consommation d'ENAF d'ici 2031. Les divers objectifs chiffrés du Zéro artificialisation nette (ZAN) doivent être inscrits au sein des documents de planification, sous peine de sanctions administratives. Les collectivités ont ainsi basculé d'une obligation de moyens à une obligation de résultats.

Aussi, le projet de requalification de la brasserie Schutzenberger participe à l'atteinte des objectifs de la loi, en réutilisant des espaces aujourd'hui déjà artificialisés et pour la majeure partie imperméabilisés.

2. Participation du projet au contexte régional et local

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Grand Est, approuvé en 2019, inscrivait d'ailleurs, avant même la loi C&R, des principes de réduction de la consommation foncière aux horizons 2030 (-50 %) et 2050 (-75 %).

L'Eurométropole de Strasbourg se plaçait dès 2016 et le passage entre les Plans d'occupation des sols (POS) / PLU communaux à un PLU intercommunal dans une dynamique de sobriété foncière : plus de 850 ha de zones à urbaniser AU ont été déclassés en zones agricoles ou naturelles. Les diverses procédures d'évolution du PLU, entre 2017 et 2024, ont poursuivi ce travail.

Les objectifs et principes mêmes inscrits dans la loi poussent les collectivités et leurs groupements à renforcer l'usage d'espaces déjà artificialisés, au sein de l'enveloppe urbaine, en renforçant le principe de densification des espaces déjà urbanisés : utilisation des dents creuses, démolition-reconstruction, ou encore la réutilisation / requalification de secteurs délaissés / en friche.

Le projet répond aux orientations du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOTERS en la matière :

- ***« Favoriser le renouvellement urbain »*** *: Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. […] A l'intérieur de l'espace métropolitain, les potentialités de renouvellement urbain par la reconversion de friches industrielles, commerciales ou militaires, doivent être exploitées en priorité. » ;*
- ***« Assurer une gestion économe de l'espace » :*** *« L'orientation selon laquelle le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », contribue à l'objectif de gestion économe. »*

Diverses orientations issues du Projet d'aménagement et de développements durables (PADD) de l'Eurométropole de Strasbourg vont également dans le sens d'un réemploi des friches, comme « *Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine* ».

L'ensemble des typologies de potentiels abordés ci-avant sont déjà amplement mobilisés par l'Eurométropole de Strasbourg : entre 2015 et 2020, 82 % des logements autorisés sur le territoire l'ont été au sein de l'enveloppe urbaine, quand l'objectif inscrit dans le PLU intercommunal était de 60% dans l'enveloppe urbaine et 40 % en extension (sous-entendu sur des espaces naturels, agricoles et forestiers). La répartition selon les typologies de potentiels sont détaillés dans le tableau ci-après :

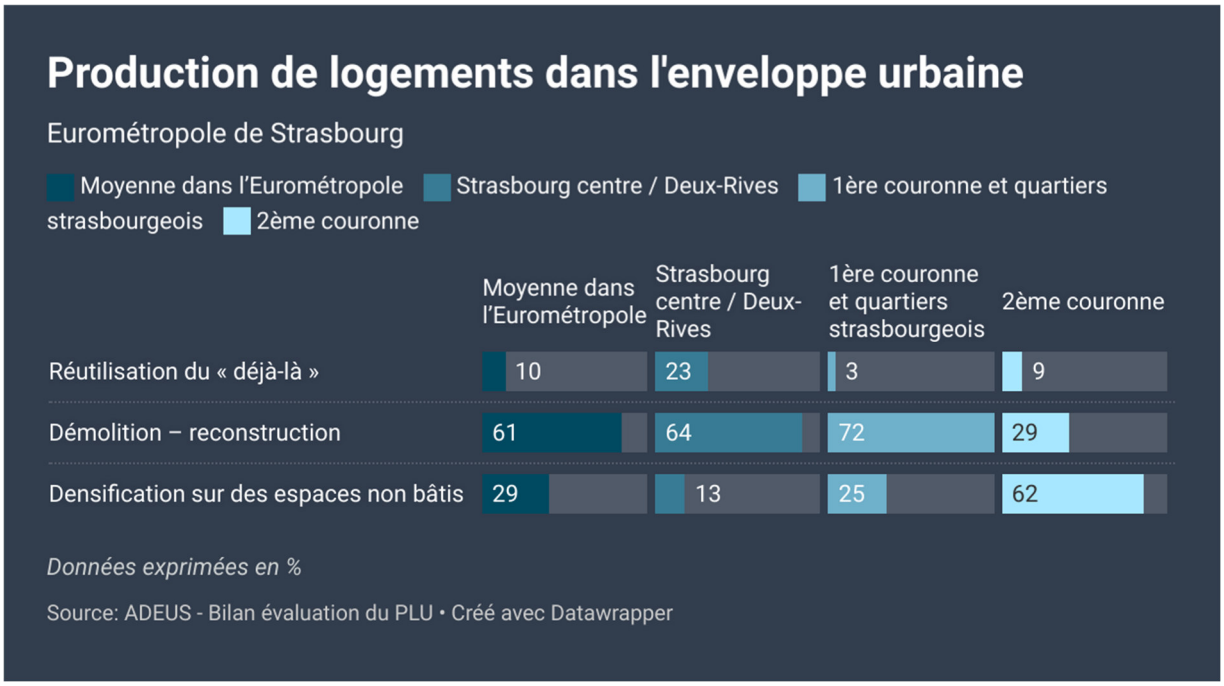


Illustration 20 - La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine dans l'Eurométropole (Source : ADEUS, évaluation du PLU)

Dès lors, la requalification de secteurs en friche, comme c'est le cas de du présent projet portant sur l'ancienne brasserie Schutzenberger, représente un enjeu majeur pour l'Eurométropole de Strasbourg. Ce projet répond aux orientations en matière de gestion et d'optimisation de la consommation foncière et d'intensification et de diversification dans l'usage des espaces urbanisés. La reconversion du site présente également un intérêt important pour la ville de Schiltigheim : ce projet permettrait d'assurer une entrée de ville de qualité, répondant à l'orientation « Mettre en valeur les entrées d'agglomération » du PADD. Le projet permet également d'entrevoir un cadre de vie amélioré ainsi qu'un patrimoine historique brassicole préservé retrouvant des fonctions utiles aux Schilikois·es puisqu'il est prévu des fonctions diversifiées, accueillant à la fois des emplois, des habitations et des lieux de vie. Enfin, le réemploi des terrains artificialisés et le maintien des espaces végétalisés existants au nord-est constitue également une réponse indirecte à la dégradation et à la diminution constatée des sols vivants.

B. Schutzenberger, un site patrimonial d'exception

Le site de l'ancienne brasserie Schutzenberger constitue un héritage majeur du patrimoine industriel brassicole de la fin du XIXe et du début du XXe siècle. Le secteur fait par ailleurs l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques depuis le 30 janvier 2008.

Sont inscrits au titre des Monuments historiques (MH) par arrêté préfectoral et inscrit dans les Servitudes d'utilité publique :

- les bâtiments de la salle de brassage et la seconde maison de maître en totalité ;
- les façades et toitures de la chaufferie, de la salle des machines, de la malterie, de la cheminée, de la première maison de maître, de l'atelier de soutirage, de la cannetterie, des vestiaires, des bureaux, de l'édicule avec horloge situé dans la cour, de la maison du chef brasseur, de l'atelier de fabrication de limonade.

Une partie des bâtiments semble dater de la seconde moitié du XIXe siècle, période à laquelle l'entreprise concentre ses activités sur le site schilikois.

L'intégrité fonctionnelle de la brasserie et son ancienneté en font un des derniers exemples représentatifs de la période d'industrialisation des brasseries alsaciennes. L'ancienne brasserie témoigne du patrimoine industriel et technique de la région. Du point de vue architectural, le site présente une certaine hétérogénéité architecturale, reflet des différentes phases de construction. Néanmoins, les bâtiments les plus anciens, tout comme ceux du premier agrandissement, témoignent d'une volonté ostentatoire et d'une indéniable recherche esthétique dans leur mise en œuvre, marquée, pour l'agrandissement de 1914, par des références à l'architecture médiévale allemande (Source : Inventaire général Grand-Est).

Le patrimoine bâti du site présente, depuis de nombreuses années, de nombreux signes de dégradation. La Villa patricienne par exemple, située au nord-est du site, à l'angle des rues de la Patrie et de la rue Schutzenberger, avait fait l'objet en février 2013 d'un arrêté de péril imminent pris par la commune de Schiltigheim, dû à la dégradation du bâtiment qui se poursuivait, suite à un incendie.

La préservation et la valorisation du patrimoine architectural et urbain constitue par ailleurs une orientation majeure du PADD de la métropole, de même que la construction du patrimoine de demain par le biais de la réalisation de projets urbains d'envergure.

La requalification de ce site représente ainsi un intérêt majeur pour la sauvegarde du patrimoine. Le projet présenté vise le maintien et la valorisation de l'ensemble du patrimoine inscrit, en totalité ou partiellement. Cette préservation permet d'assurer le maintien de ce patrimoine dans le paysage schilikois et non pas seulement dans l'imaginaire des habitant·es de Schiltigheim.

Enfin, le projet d'aménagement permettra également d'ouvrir à la population schilikoise un nouveau lieu de vie et de centralité. Aujourd'hui, dû à son usage passé, le site est entièrement fermé au public, ne permettant aucunes activités ni passages sur le site (traversées, déambulations, cafés, etc.) Ce type d'espaces sont peu présents au sein de la commune. Ils favorisent notamment le développement de liens entre les habitant.es, et permettrait d'accroître de manière significative la qualité et le cadre de vie dans le quartier, dans un contexte patrimonial essentiel. Enfin, l'ouverture du site à la population contribuera également à accroître l'appropriation du lieu, de son histoire et de son architecture.

C. Une requalification anticipée dans les documents d'urbanisme

1. Dans le Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim

En mai 2011, la commune de Schiltigheim a initié la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Entrée Sud ». Le périmètre de la ZAC réunissait divers secteurs en friches, en entrée de ville Sud de la commune : Fischer, Quiri, Alsia, France Télécom et Schutzenberger.

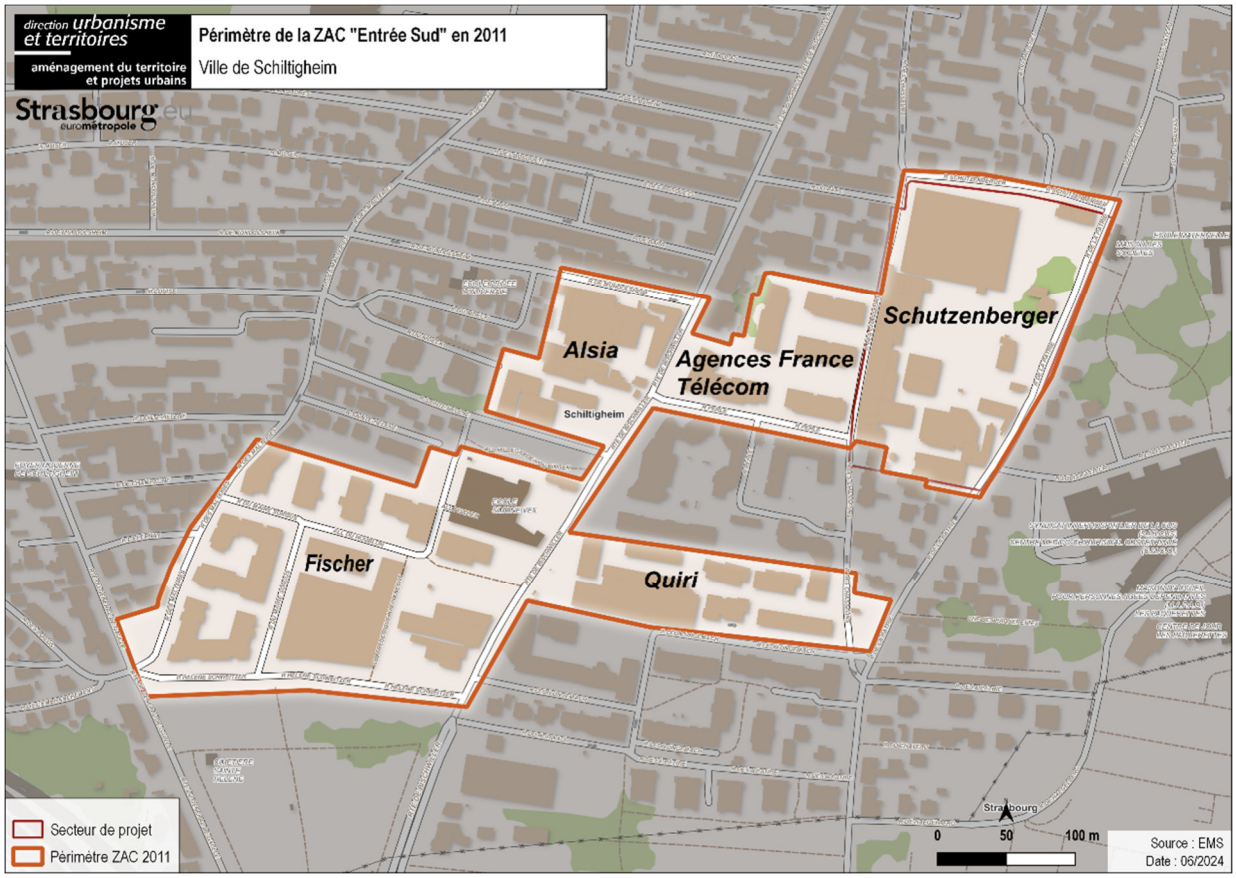


Illustration 21 - Périmètre du projet de ZAC « entrée sud » abandonnée (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de ZAC a finalement été abandonné en 2014. Le secteur Fischer a ensuite fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'occupation du sol (POS) de la ville de Schiltigheim, en novembre 2016, visant à permettre la requalification de ce site industriel.

2. Dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, approuvé fin 2016, a ensuite pris le relai des POS / PLU communaux. La question du secteur Schutzenberger, en friche depuis de nombreuses années, a fait l'objet d'une réponse dans la modification n°3 du PLU, approuvé en juin 2021, avec l'inscription d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). Cette servitude d'urbanisme permet de geler pendant une durée de 5 ans à partir de l'approbation du PLU les droits à construire sur les terrains impactés par la servitude, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement construit répondant aux divers enjeux identifiés sur et autour du secteur.

L'entrée de ville de Schiltigheim, dont fait partie la brasserie Schutzenberger, fait depuis de nombreuses années l'objet diverses réflexions, en lien avec la Ville de Schiltigheim. La requalification du site telle que présentée, s'inscrit en cohérence avec l'objectif d'une requalification ambitieuse, qualitative et respectueuse de l'identité patrimoniale de l'entrée sud de la commune, et du projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

D. Un ancien site industriel présentant des risques en matière de santé et de sécurité publique

La brasserie Schutzenberger était inscrite comme Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Le site a été le siège de plusieurs activités polluantes, soumises à autorisation par arrêté préfectoral :

- production de bière ;
- compression et réfrigération ;
- dépôt de liquides inflammables (hydrocarbures, fuel, …).

Les différentes visites du site avaient permis de mettre en évidence la vétusté du matériel de stockage des hydrocarbures. Par mesure de précaution, l'Eurométropole de Strasbourg avait inscrit une restriction d'usage dans son règlement graphique – Plan vigilance (indice de restriction d'usage n°14).

Ce passé industriel a causé des pollutions au niveau du sol et des sous-sols, à des degrés divers. En mai 2023, un diagnostic environnemental du milieu souterrain a été réalisé par le bureau d'études Ginger Burgeap, dans le cadre du projet de requalification de la brasserie. La synthèse de cette étude et les recommandations associées sont présentées dans la partie VI.A :Principes d'aménagement pour le développement du projet)

Ces différents dépôts ou substances identifiées dans les sols et sous-sols font de la brasserie Schutzenberger un site pollué. C'est pourquoi l'État a également inscrit ce site comme un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) – référencé 67SIS06772. Ce site peut ainsi présenter un risque pour les personnes et pour l'environnement qu'il convient de prendre en considération.

Les cavités souterraines, héritage du passé brassicole du site

La présence des cavités souterraines sont liées à la nature de l'activité agricole passée. Elles constituent un enjeu important en matière de sécurité publique qu'il y a lieu d'intégrer dans le projet de requalification du site.

À ce titre, le projet présenté, en cherchant à mobiliser et à préserver les galeries les plus saines et les plus accessibles, permet de préserver un patrimoine certes moins visible mais qui participe tout autant au maintien de l'héritage brassicole sur le secteur.

Les états des lieux ont permis de mettre en évidence :

- une obstruction totale du nord des souterrains, ainsi que des zones où des remblais ont été déposés depuis la surface ;
- la présence de limon dû au léger affaissement observable en surface ;
- des traces d'infiltration d'eau sur les murs et notamment au Sud du site, provenant de fuites dans les gouttières ou le réseau ;
- la présence de vide suspecté entre la surface et la galerie 8.

La nappe alluviale atteint la cote de 135,7m NGF durant la période de hautes eaux, soit 8,5 m sous la surface. Certaines galeries peuvent présenter périodiquement une inondation partielle du fait de la remontée du niveau de la nappe, notamment au droit des galeries situées les plus au Sud du site.

La prise en compte des caves dans le projet de requalification présenté vise également à leur sécurisation, en renforçant les caves conservées et en comblant les plus fragiles. Ces mesures contribueront à garantir la sécurité des biens et des personnes présentes sur le site.

La bonne en prise en compte de la pollution des sites et sols constitue une orientation majeure du PADD afin de répondre à l'enjeu consistant à maîtriser les pollutions et nuisances. Le projet de requalification permettra de répondre à cette orientation pour finalement réduire l'impact sur les biens, les personnes et l'environnement.

E. L'adaptation du site aux enjeux de transitions énergétiques et d'adaptation au changement climatique

En avril 2023, la France avait annoncé sa feuille de route pour « une France plus forte dans une Europe plus indépendante ». À l'échelle nationale, la question de la planification et de l'accélération de la transition écologique est ciblée comme un des grands axes prioritaires de cette feuille de route.

La question de la transition écologique constitue également une priorité à l'échelle régionale, au travers du SRADDET. La région se fixe pour cela divers objectifs d'atténuation et d'adaptation au changement climatique. Pour mettre en œuvre ces objectifs, diverses règles sont inscrites dans ce document, comme développer les énergies renouvelables et de récupération ou intégrer les enjeux air climat énergie au sein des projets d'aménagement.

L'Eurométropole de Strasbourg, en intégrant un volet air climat énergie (ACE) au sein de son PLU intercommunal, démontre également la volonté de disposer de projets toujours plus adaptés au changement climatique.

En parallèle, l'Eurométropole de Strasbourg a récemment fait évoluer en 2024 son Plan climat air énergie territorial (PCAET) qui s'articule autour de 5 axes visant à planifier et renforcer les actions au service de la transition écologique du territoire. Faire de l'urbanisme un levier du territoire durable est un objectif majeur porté par le PCAET.

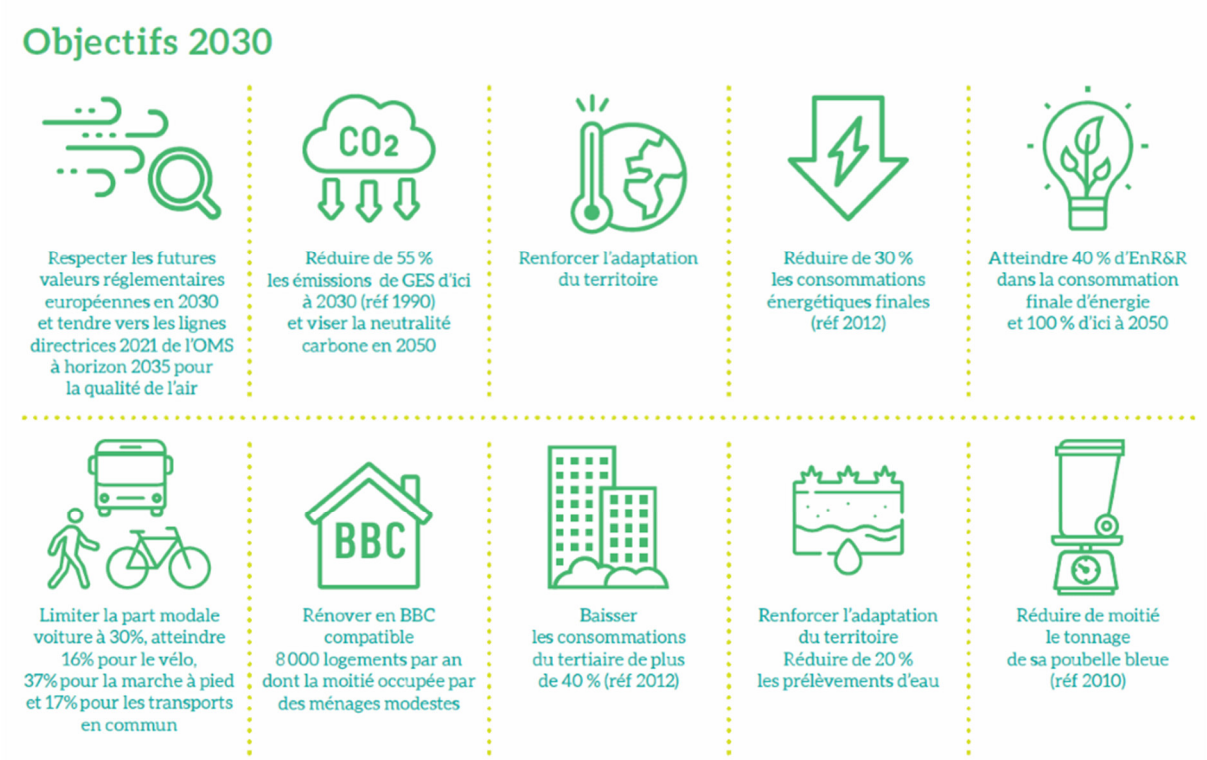


Illustration 22 - Schéma des objectifs 2030 du PCAET de l'Eurométropole (Source : Eurométropole de Strasbourg)

Le projet de requalification de la brasserie Schutzenberger doit ainsi se placer dans la dynamique nationale, régionale et métropolitaine, en entamant une requalification s'inscrivant dans une démarche de transition écologique, dans le respect du patrimoine historique du site. Cette prise en compte des enjeux climatiques passe par :

- La production d'énergie renouvelable via l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments neufs (sous réserve de l'avis favorable des services de l'État en charge du patrimoine) ;
- Réduction de la surface imperméabilisée via l'augmentation de la surface de pleine terre et de nature en ville, réduisant localement l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Raccordement du projet au réseau de chaleur renouvelable « ECO2WACKEN ».

De plus amples détails sont données sur cette thématique dans l'axe précédent, partie F – Adaptation au changement climatique et transition écologique.

La requalification de l'ancienne brasserie contribue ainsi à l'atteinte des objectifs du Plan climat air énergie territorial de l'Eurométropole et, à son échelle, à l'adaptation au changement climatique.

F. La constitution d'une offre à vocation résidentielle adaptée aux spécificités de Schiltigheim

La commune de Schiltigheim présente certaines spécificités dans ses caractéristiques sociodémographiques qu'il convient de souligner. La commune :

- concentre une part relativement élevé de jeunes ;
- dispose d'une surreprésentation des familles monoparentales ;
- contient une part élevée de ménages composés d'une seule personne.

Ces constats sur les caractéristiques sociodémographiques à Schiltigheim sont à mettre en relation avec son parc de résidences principales :

- Environ 35% du parc de résidences principales de la commune est composé de logements locatifs sociaux, faisant de Schiltigheim la deuxième commune avec le taux le plus élevé de LLS dans l'Eurométropole de Strasbourg après la commune de Bischheim ;
- Le bilan-évaluation du volet Habitat du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg a mis en lumière la faible part de propriétaires dans le parc de logements du territoire comparativement à d'autres métropoles. À Schiltigheim, les propriétaires représentaient en 2020 moins d'un tiers du parc soit la part la moins élevé des communes de l'Eurométropole de Strasbourg excepté Strasbourg (Source : INSEE 2021) ;
- La commune poursuit sa dynamique de reconstitution de l'offre de LLS en lien avec le quartier des Écrivains ;
- Diverses opérations de résidences étudiantes sont programmées dans la commune.

Les besoins en logements sont ainsi très diversifiés sur la commune, avec la présence de familles et de personnes seules à différents moments de leur vie (décohabitation, séparation, changement de vie professionnelle ou encore vieillissement).

Les difficultés d'accès à la propriété qui résultent de la faible part de propriétaires du territoire conduisent à un blocage des parcours résidentiels des ménages locataires, du parc privé comme social.

Au vu de ces constats, le projet de requalification propose ainsi une programmation résidentielle composée principalement de logements en accession classique participant à la diversification des statuts d'occupation et le parc de résidences principales à l'échelle de la commune. Une offre résidentielle en accession sociale sera également étudiée. Du logement locatif sénior est aussi envisagé sur le site.

Les typologies des logements seront adaptées aux besoins recensés à l'échelle de la Ville de Schiltigheim : de petits logements pour les personnes seules à différents moments de leur parcours résidentiel, et de grands logements à destination des familles.

Concernant le logement locatif social, il s'agit de rechercher une répartition équilibrée de l'offre en logement social sur le territoire, c'est-à-dire une trop grande concentration de logements dans certaines communes et leur absence dans d'autres. La Ville de Schiltigheim se situant à +10 points par rapport au minimum légal de la loi SRU (35% du parc de résidences principales de la commune est composé de logements locatifs sociaux), l'intégration d'une offre en logement locatif social au sein du projet n'a ainsi pas été retenue. Cette répartition plus diffuse sur le territoire métropolitain est pertinente afin notamment d'éviter des phénomènes de concentration des problématiques socio-économiques.

Dans son étude sur les besoins en logement social de 2025, l'ADEUS préconise par ailleurs un développement très modéré du logement social dans les communes de Schiltigheim et Bischheim au vu de la forte présence du parc de logements sociaux existants.

Le développement d'une offre principalement en accession classique vise également à réduire la pression sur les finances locales. La production de logements sociaux génère moins de recettes fiscales pour la commune. Ils engendrent également davantage de coûts en matière d'équipements publics. En conséquence, au-delà de l'offre en accession classique, se concentrer sur une offre sociale permettant l'accession et l'accueil de séniors permet de cibler pleinement les besoins de la commune en matière d'augmentation du nombre de propriétaires, et d'une mixité générationnelle accrue.

Le développement d'une offre dédiée aux étudiants à cet emplacement n'a pas été retenue, considérant que les besoins étaient couverts par plusieurs opérations de résidences étudiantes programmées ailleurs dans la commune.

En proposant une offre ayant considérée l'échelle communale puis métropolitaine, le projet de requalification du site contribue à son échelle à l'amélioration du chaînage résidentiel.

Le projet participe aux orientations du SCOTERS en matière de répartition des nouveaux logements, en favorisant la « *réutilisation du bâti existant et par conversion des friches et du foncier en mutation* ». La programmation résidentielle projetée répond enfin aux orientations que se fixent l'Eurométropole de Strasbourg dans son Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en matière de diversification de la production de logements, permettant à chaque ménage de couvrir leurs besoins à différentes étapes de leur vie.

Que retenir de la partie V ?

1) Le réemploi du secteur en cœur de ville contribuant indirectement à la sauvegarde des ENAF, favorisant une meilleure accessibilité aux services et commerces essentiels ;
2) La sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine exceptionnel, inscrit aux monuments historiques, un des axes prioritaires du projet de requalification ;
3) Une requalification permettant de développer une offre résidentielle jugée nécessaire pour le territoire.

VI. Adaptations apportées au PLU et justifications

Afin de réaliser le projet de requalification tel que présenté ci-avant, une évolution du dispositif règlementaire du PLU est nécessaire. Une traduction règlementaire adaptée au projet est proposée dans le cadre de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Les évolutions portent majoritairement sur :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique – plan de zonages et plan vigilance ;
- Les orientations d'aménagements et de programmations communales.

A. Principes d'aménagement pour le développement du projet

1. Prise en compte des principes programmatiques

La friche Schutzenberger constitue un secteur majeur de requalification urbaine. Le projet tel que présenté dans l'axe 4 vise à créer un nouveau quartier, composé d'une programmation mixte intégrant notamment une offre résidentielle.

Il est nécessaire, pour un projet de cette nature, de disposer d'un zonage de renouvellement urbain permettant une certaine souplesse dans la conception des projets et leur mise en œuvre.

Actuellement en zone urbaine à vocation d'activités UXb1 du fait de son passé industriel, il est proposé de modifier le zonage économique du secteur Schutzenberger en une **zone urbaine UD à vocation mixte.** Le sous-zonage retenu serait la zone UD2 : le pourcentage de pleine terre requis par cette zone, à 20 % minimum, est en cohérence avec ce qui est proposé au sein du projet de requalification.

La zone UD est justifiée au rapport de présentation du PLU comme la zone comportant les dispositions les plus adaptées pour les projets de renouvellement urbain / de requalification.

Schutzenberger est un secteur aujourd'hui d'ores et déjà urbanisé. Pour conserver une cohérence et une continuité dans le zonage, il est proposé de conserver le principe d'une zone urbaine sur le secteur. Ce zonage se retrouve par exemple sur le secteur « Fischer », à proximité du site Schutzenberger.

En parallèle, il est proposé de rattacher à la zone existante au sud la maison située au sud-ouest de la chaufferie, également inscrite en zone UXB1 mais non comprise dans le périmètre du projet. Ce zonage correspond à la zone UB3 10m ET.

L'ajout de la maison dans cette zone permet de ne pas créer de « micro-zonage » UXB1 25m ET sur la seule emprise de la parcelle n°113 et ainsi de conserver et garantir une cohérence d'ensemble dans les zones du PLU.

Enfin, au sud-est la parcelle n°138, appartenant à l'unité foncière Schutzenberger, se situe en partie en zone UB3. Dans le même objectif que précédemment, il est proposé d'inscrire la totalité de la parcelle 138 en zone UD2.

Au-delà de modifier le zonage pour permettre une programmation mixte, l'objectif est de garantir la présence des vocations présentées dans le dossier de déclaration de projet. La zone UD reste volontairement large en matière de destinations et sous destinations autorisées puisqu'il constitue un zonage avec des dispositions notamment relatives à des projets de renouvellement urbain.

Les activités projetées et notamment les activités artisanales et de restauration permettent d'assurer une centralité vivante, attractive pour les habitant·es et usager·ères du secteur. L'ambition est de disposer d'un site en mesure d'accueillir une diversité de vocations, faisant de ce quartier, qui dispose d'une situation stratégique, un espace dynamique, accueillant des emplois.

Aussi, il est proposé d'inscrire les destinations et sous-destinations autorisées sur le site dans le règlement écrit du PLU, à l'article 2 des dispositions applicables aux zones UD, afin de cadrer les fonctions admises sur le site et en parallèle encourager la mixité fonctionnelle sur site :

- Habitat – Logement ;
- Commerce et activités de service – artisanat et commerce de détail, surfaces de vente liées à une activité artisanale, restauration, hôtels, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Autres activités du secteur tertiaire – bureaux. » ;
- Équipement d'intérêt collectif et services publics.

Il est également nécessaire de garantir la répartition, la localisation et les spécificités de cette programmation, notamment économique. L'enjeu est de disposer d'une concentration des activités, autour de la cour centrale, en rez-de-chaussée, permettant de construire une centralité que la population pourra s'approprier. Ces précisions sur la répartition, inscrites dans l'Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle « Schutzenberger », permettront d'assurer ces grands principes dans le projet final.

La levée du Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est également nécessaire afin de réaliser tout projet de requalification sur le secteur. Cette servitude d'urbanisme a été instaurée lors de la modification n° 3 du PLU et permet de geler les droits à construire sur un périmètre donné pendant 5 ans, dans l'attente d'un projet répondant à l'ensemble des enjeux identifiés par la collectivité.

La levée de cette servitude, dont l'échéance est fixée au 25 juin 2026, est donc programmée dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet.

2. Prise en compte des enjeux d'intégration qualitative dans son environnement

L'emprise au sol maximale en zone UD n'est pas règlementée car elle vise une certaine souplesse pour les projets de requalification, et cherche à l'origine à fixer des règles sur les espaces vides de constructions, plutôt que sur les « pleins ».

Il est proposé de préciser l'emprise au sol pour ce site afin notamment de garantir le respect et la mise en valeur du patrimoine bâti existant, en conservant des vues et des perspectives. L'objectif est également d'assurer des formes urbaines et des volumétries en cohérence avec l'environnement immédiat du secteur de projet.

Aussi, il est proposé d'inscrire une emprise au sol maximale de **40 %**.

La hauteur maximale autorisée au règlement graphique reprend la hauteur actuellement existante sur le site, à savoir **25m HT**. Cette hauteur permet de ne pas placer les bâtiments existants du site et notamment la salle de brassage à plus de 23m de haut dans une situation d'incompatibilité avec les dispositions du PLU.

Schutzenberger s'inscrit dans un contexte environnant urbanisé. Le projet doit prendre en considération ce contexte et les riverain·es, en adaptant les futures constructions neuves, ceci dans l'objectif qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement immédiat du site. Cette intégration harmonieuse passe aussi par des orientations relatives aux perspectives, aux vues et à la perméabilité du site qui est un invariant dans le cadre du projet.

Les volumétries, hauteurs, et formes des bâtiments projetés doivent également s'adapter au contexte historique et patrimonial du site.

C'est en ce sens que l'OAP dispose d'orientations écrites et graphiques visant à assurer :

- Pour les bâtiments à vocation résidentielle : une hauteur maximale bâtie aux bâtiments neufs. Au nord, R+4+combles pour les bâtiments le long de la rue Schutzenberger et rue des Chasseurs, R+5+combles sur le côté place centrale. Au sud du site, R+3+combles.
- Un principe d'épannelage des hauteurs des constructions : visant notamment à disposer des éléments bâtis les moins volumineux du côté des habitations existantes, à rappeler des principes de transition urbaine et veiller à ne pas créer de rupture d'échelle entre les constructions existantes voisines et les constructions nouvelles. L'objectif est d'assurer des perspectives visuelles, favoriser la circulation de l'air et l'ensoleillement des constructions futures et existantes autour de l'îlot d'habitation nord;

- Des principes relatifs aux clôtures sur le site, l'objectif étant d'assurer une perméabilité visuelle sur ce dernier, ses éléments patrimoniaux et les espaces de nature ;
- Un respect des hauteurs et volumétries des bâtiments historiques présents sur site ;
- En cohérence et dans le respect des identités paysagères et architecturales du secteur, des bâtis travaillés dans leur volumétrie et leurs matériaux de construction, : toitures à double pans, jardins, matériaux mixtes et naturels, etc.[3]

Ces mesures permettront ainsi de réduire les éventuels impacts en matière de luminosité pour le voisinage et d'assurer la bonne intégration des bâtiments neufs dans le quartier.

Le projet prévoit également deux bâtiments neufs à vocation économique, le premier accolée à l'atelier de soutirage, et le second plus au nord. Un principe d'hauteur maximale bâti est également proposée au sein de l'OAP pour ces deux bâtiments afin de garantir la préservation de perspectives, vues et percées visuelles sur les bâtiments existants. Ce principe vise également à garantir une cohérence avec l'historique du site : un bâtiment accolé à l'atelier de soutirage existait à l'époque. Le nouveau bâtiment ainsi créé devra respecter la volumétrie des bâtiments à proximité.

Enfin, et ceci dans l'objectif de garantir un aménagement cohérent à l'échelle du site, l'OAP sectorielle indique également un principe d'urbanisation d'un seul tenant. Le projet de requalification devra porter sur la totalité de la zone de projet afin de pouvoir être réalisé.

3. Prise en compte des enjeux patrimoniaux

La bonne conservation des bâtiments historiques inscrits est assurée par les services de l'État en charge de l'architecture et du patrimoine, le site étant en majeure partie inscrit aux Monuments historiques. Le dispositif au PLU vient confirmer et donner de la visibilité à ce patrimoine, et démontrer que cet enjeu est pris en considération dès le stade de la planification.

Depuis l'élaboration du PLU intercommunal approuvé en 2016, la quasi-totalité du patrimoine bâti inscrit aux monuments historiques est identifié en bâtiment exceptionnel au sein du règlement graphique – plan de zonages. L'Eurométropole maintient ce dispositif dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

La cheminée située au sud-ouest du site n'est en revanche pas inscrite au PLU. Afin de garantir une cohérence d'ensemble entre le dispositif règlementaire du PLU et les bâtiments identifiés, il est proposé de compléter l'identification *via* l'ajout de la cheminée, en bâtiment exceptionnel.

Lors de l'élaboration du PLU intercommunal approuvé en 2016, une partie du patrimoine bâti de Schutzenberger a fait l'objet d'une inscription au PLU comme bâtiment exceptionnel. Le bâtiment à l'arrière de la chaufferie, qui n'est pas inscrit aux monuments historiques, a également été inscrit comme bâtiment exceptionnel. Or, ce dernier ne présente pas d'intérêt s'agissant de :

- ses caractéristiques architecturales ;
- sa hauteur et ses volumétries ;
- sa cohérence et son articulation avec les bâtiments inscrits et préservés aux abords immédiats ;
- son implantation et sa localisation.

Pour l'ensemble de ces raisons, il est proposé de supprimer l'outil Bâtiment exceptionnel inscrit au règlement graphique sur ce bâtiment afin de permettre la démolition de ce dernier.

4. Prise en compte des enjeux environnementaux

[3] *Se rapprocher des éléments produits par l'étude « la création d'un site patrimonial remarque et proposition de périmètre afférent ». Le site s'inscrit dans les tissus historiques du « Vieux Schilick », des lotissements du 19ème et 20ème siècle et celui spécifique de l'essor industriel.*

Schutzenberger dispose d'espaces végétalisés existants, principalement au nord-est. La préservation de ces espaces de nature, dans la continuité du parc du château, est une intention forte du projet de requalification.

Aussi, il est proposé d'inscrire au règlement graphique un Espace planté à conserver ou à créer (EPCC) sur l'espace végétalisé au sud de la villa d'angle, ainsi qu'à l'est et au sud de la seconde maison de maître.

Bien que ces propositions ne répondent pas totalement à la justification et aux guides méthodologiques génériques d'inscription d'EPCC, ces propositions restent cohérentes dans la mesure où elles répondent notamment à un projet de requalification précis et à des motifs historiques, en lien avec les justifications du rapport de présentation du PLU.

La zone UD, secteur de renouvellement urbain, reste volontairement large notamment dans ses dispositions règlementaires relatives aux espaces végétalisés. Le projet de requalification vise à améliorer la situation paysagère et végétalisée du site, en tenant compte des espaces végétalisés existants, notamment sur la partie est, et des enjeux liés aux galeries, au parking souterrain et aux bâtiments historiques. La mise en compatibilité cherche ainsi à prendre en compte l'amélioration de la situation existante au sein du règlement écrit.

Comme précisé dans le rapport de présentation, l'Eurométropole règlemente les aménagements paysagers via l'instauration d'une part de pleine terre minimale. Aussi, à l'article 13 des dispositions applicables aux zones UD, le sous-secteur UD2, inscrit sur le secteur de projet, vise un minimum de 20 % d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, en cohérence avec le projet de requalification. En complément de cette part minimale à réaliser en pleine terre, il est proposé de compléter cette disposition particulière pour Schutzenberger afin de disposer d'un total de 30 % minimum d'aménagements végétalisés sur le site. Les espaces de pleine terre requis sur le secteur sont compris au sein de ces 30 %.

En cohérence avec la majorité des autres zonages du PLU qui requiert +10 points de pourcentage par rapport à la part d'aménagements paysagers en pleine terre, le Coefficient de biotope par surface (CBS), qui comptabilise l'ensemble des surfaces favorables à la nature, est maintenu à 30%, comme ce qui est actuellement prévu en zone UD2.

En outre, l'OAP sectorielle Schutzenberger identifie, et donne des orientations d'aménagement et de préservation sur ces espaces mais également pour ceux programmés dans le cadre du projet. Ces principes de localisation, de type d'essences, de nombre de strates ou encore de type d'aménagements permettent d'assurer une cohérence d'ensemble et une diversité végétalisée sur le site.

Sur les espaces végétalisés, l'OAP sectorielle est construite en quatre grandes parties, donnant pour chacune d'entre elles des orientations écrites et graphiques particulières :

- Une frange est à l'interface avec le parc du château, qui prend en considération le contexte historique bâti et non bâti. Les principes sont la préservation de ces espaces végétalisés, et plus spécifiquement des arbres existants, leur articulation avec le parc du château et leur aménagement pour préserver au maximum leur fonctionnement ;
- Une ambiance paysagère et végétalisée nouvelle, construite autour des plots d'habitation prévus au nord, en se diffusant à partir de la frange est du site. Aujourd'hui un hangar industriel, la programmation prévue sur cette partie du site doit permettre de diffuser d'est en ouest la végétation, avec un principe de pleine terre au cœur de l'îlot ;
- Une cour centrale, cœur d'îlot paysager et végétalisé. Cette place, véritable lieu de centralité, devra disposer d'aménagements paysagers et végétalisés, permettant d'assurer des espaces d'ombrages et de fraicheurs pour les futur·es usager·ères de la place.
- Une limite sud disposant d'une transition végétalisée entre le secteur de projet et la zone d'habitation sud, en zone UB3.

5. Prise en compte des enjeux d'accessibilité et de mobilité

Le site est concerné par des enjeux majeurs en termes d'accessibilité et de mobilité :

- À proximité de l'arrêt de tram « Rives de l'Aar » et du parking relais ;
- À proximité de la route de Bischwiller, axe majeur pour la commune ;
- La rue de la Patrie avec le passage de divers modes de transports : piétons, cyclistes, voitures, TC.
- La rue Louis Pasteur, avec l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle du côté nord de la rue courant de l'année 2025.

L'ambition est d'assurer un fonctionnement des mobilités actives à l'échelle de Schiltigheim. Ce fonctionnement passe notamment par l'amélioration des continuités cyclables est-ouest. La piste bidirectionnelle Louis Pasteur ainsi que les aménagements piétons-cycles déjà réalisés plus à l'ouest (notamment au nord du site Fischer) permettent d'améliorer les parcours modes actifs. La réalisation du cheminement au sud de Schutzenberger apparaît ainsi comme un enjeu majeur pour les mobilités actives.

L'emplacement réservé SCH 130, inscrit au sud de Schutzenberger et sur une maison au sud-ouest, est dimensionné à 16m pour « l'élargissement de la rue Perle et l'aménagement d'une voirie de jonction entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie ». Cet emplacement réservé inscrit depuis l'élaboration du PLU intercommunal, n'est plus d'actualité, dans sa largeur et dans son objet. En ce sens, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé situé entre la rue des Chasseurs et la rue de la Patrie.

Afin de garantir l'aménagement d'un cheminement piétons-cycles à terme, l'OAP sectorielle Schutzenberger vient inscrire un principe d'aménagement de cheminement piétons – cycles au sud. Ce cheminement devra réduire au maximum les conflits d'usages entre les deux modes en prévoyant notamment une certaine largeur, et des espaces distincts. Ce cheminement piétons-cycles devra à la fin de l'aménagement du site, être rétrocédé à l'Eurométropole de Strasbourg, compétente en matière de mobilité actives.

6. Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique

Le site est concerné par divers enjeux en matière de santé et de sécurité publique :

- La présence de galeries souterraines, notamment à l'ouest et au sud du site ;
- Un site pollué, identifié au plan vigilance du PLU par une restriction d'usage (n°14) ;
- Un site concerné à l'est et à l'ouest par un secteur de surveillance au titre de la qualité de l'air, inscrit au plan vigilance (rue de la Patrie et rue des Chasseurs).

S'agissant plus particulièrement de la pollution des sols, des études ont été réalisées en 2007 par ARCADIS, puis en 2023 par le bureau d'études GINGER BURGEAP et complétées en octobre 2025.

Données sols :

- • Concentrations marquées hydrocarbures (HCT et HAP) et en métaux (cuivre, mercure, plomb et zinc) au droit de la zone occupée par l'ancienne cuve aérienne de fioul lourd de 200 m3. La profondeur impactée en hydrocarbures semble limitée au sein du premier mètre pour les HCT et s'étend jusqu'à au moins 2 mètres de profondeur pour les HAP. La profondeur impactée en métaux ainsi que la surface impactée en hydrocarbures ne sont pas totalement définies.
- • Présence de mercure dans les sols au sein de la zone nord-est investigué en 2007 par ARCADIS avec 3,6 mg/kg.

Données eaux souterraines (données ARCADIS de 2007) :

- • Présence de plomb au sein des eaux souterraines de l'ouvrage Pz2 (34 µg/L)
- • Présence de COHV en quantité variable au sein des eaux souterraines. Les concentrations détectées en tétrachloroéthylène au droit des ouvrages varies entre 14,3 µg/l pour le puits et 11.5 µg/L pour le Pz1. Les concentrations en amont de TCE+PCE sont plus importantes que celles observées en aval.

- • Teneur supérieure à la norme de potabilité pour les HAP avec 0,05 µg/l pour un seuil de 0,01 µg/l pour le Benzo(a)pyrène) sur le Pz2.

Données gaz des sols :

- • Présence de composés organiques au sein des gaz de sols sans impact dans l'air ambiant après application du facteur d'atténuation

Compte tenu des concentrations en hydrocarbures identifiées dans les sols, le bureau d'études GINGER BURGEAP recommande diverses mesures de gestion :

- La purge des remblais impactés en hydrocarbures localisés au droit de la zone occupée par une ancienne cuve aérienne de 200 m3 d'hydrocarbures avec contrôle des concentrations résiduelles en bord et fond de fouille après excavation. En première approche, il a été considéré la purge des matériaux sur une surface de 270 m2 sur 1 à 3 m de profondeur soit 630 m3 de matériaux impactés ;
- La purge des remblais impactés en PCB localisés au droit du hall nord (futur parking souterrain) avec contrôle des concentrations résiduelles en bords et fond de fouille après excavation. En première approche, il a été considéré la purge des matériaux sur une surface de 725 m2 sur 1 m de profondeur soit 725 m3 de matériaux impactés. À noter que ces matériaux seront excavés dans le cadre du projet d'aménagement.
- recouvrement pérenne des terres en place sur l'ensemble du site par un revêtement ou une couche de matériaux sains de 30 cm d'épaisseur minimum après tassement au droit des futurs jardins d'agrément afin d'éviter tout contact direct avec les futurs usagers ;
- la mise en place de bac hors sol comprenant de le terre d'apport saine pour la culture des végétaux destinés à la consommation ainsi qu'interdiction de cultiver les légumes en pleine terre ;
- interdiction d'utiliser les eaux souterraines pour arroser les légumes produits au sein des jardins potagers ;
- les conduites AEP devront être en matériaux anti-perméation et être mises en place dans des sablons propres.

La terre apportée pour les futurs espaces verts devra :

- être séparée du terrain naturel par la pose d'un grillage avertisseur d'une couleur différente de celles habituellement utilisées pour les réseaux ou d'un géotextile ;
- présenter des teneurs en métaux inférieures aux valeurs de bruits de fond local (source : BRGM/RP54829-FR - décembre 2006) et être exempte de polluants organiques (hydrocarbures C10-C40, HAP, BTEX, COHV et PCB). Des analyses de contrôle devront être réalisées afin de confirmer la compatibilité de ces terres d'apport avant leur mise en place sur le site.

Sur la base des conclusions des études pollutions réalisées dans le cadre de ce projet, l'Eurométropole de Strasbourg propose d'adapter le règlement graphique – plan vigilance. L'indice de restriction d'usage, aujourd'hui n° 14, passe en indice n° 2.

Les différences entre ces deux restrictions résident dans l'article 13 du tableau synoptique :

- En indice RU 2, la culture de végétaux de consommation est interdite, hormis dans des bacs hors sol ;
- En indice RU 14, la culture de végétaux n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celle en place au droit du site.

Aussi, l'indice n°2 est plus restrictif que l'indice n° 14 et tient également mieux compte de l'enjeu des galeries souterraines en évitant la culture potagère et des arbres fruitiers en pleine terre.

L'ensemble des autres risques identifiés restent maintenus au Plan vigilance. Le projet devra prendre l'ensemble des mesures de gestion nécessaires liés à ces risques. Ces diverses dispositions règlementaires sont notamment inscrites aux articles 1, 2 et 15 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit du PLU.

B. Synthèse des évolutions apportées au PLU

1. Règlement graphique – plan de zonages

- Modification de la zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales UXb1 25m HT en zone urbaine à vocation mixte UD2 25m HT ;
- Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) au nord / est et à l'est du site ;
- Suppression de l'outil « bâtiment exceptionnel » sur le bâtiment à l'arrière de la chaufferie ;
- Identification de la cheminée en « bâtiment exceptionnel » au PLU.

Un extrait du règlement graphique – plan de zonages « avant » est présenté ci-après, accompagné d'un extrait du règlement graphique – plan de zonages « après ».

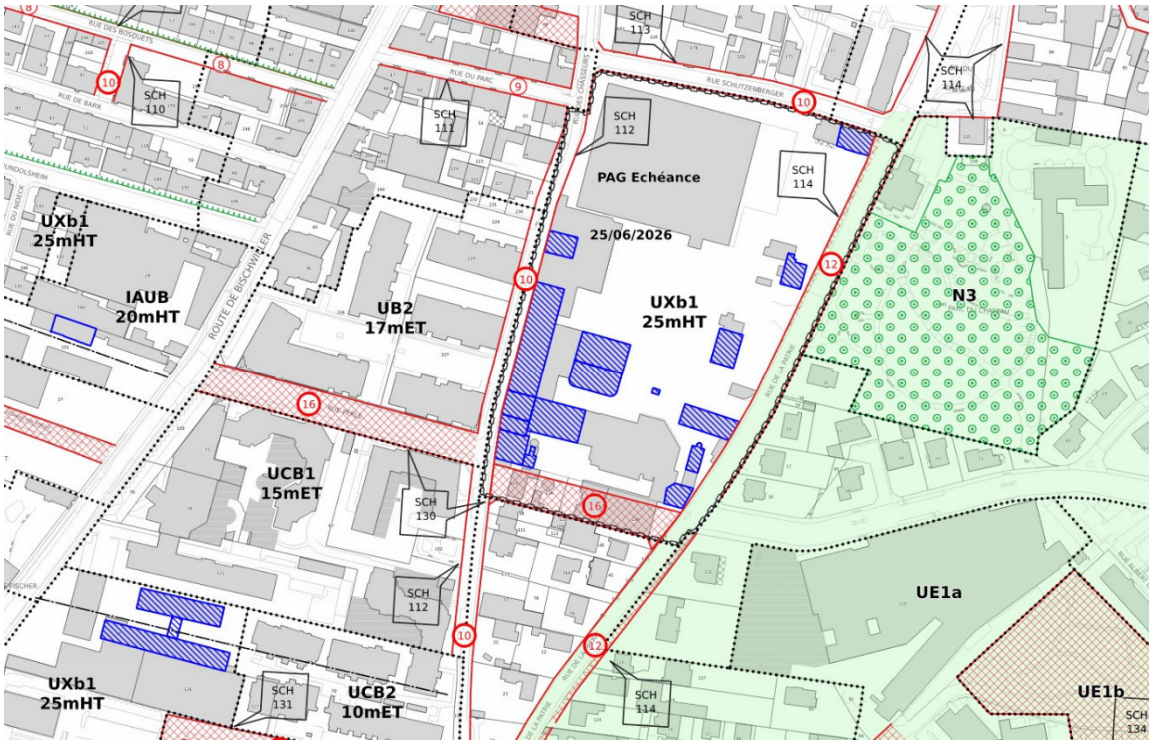


Illustration 23 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages – à jour de la modification n°4 du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg)

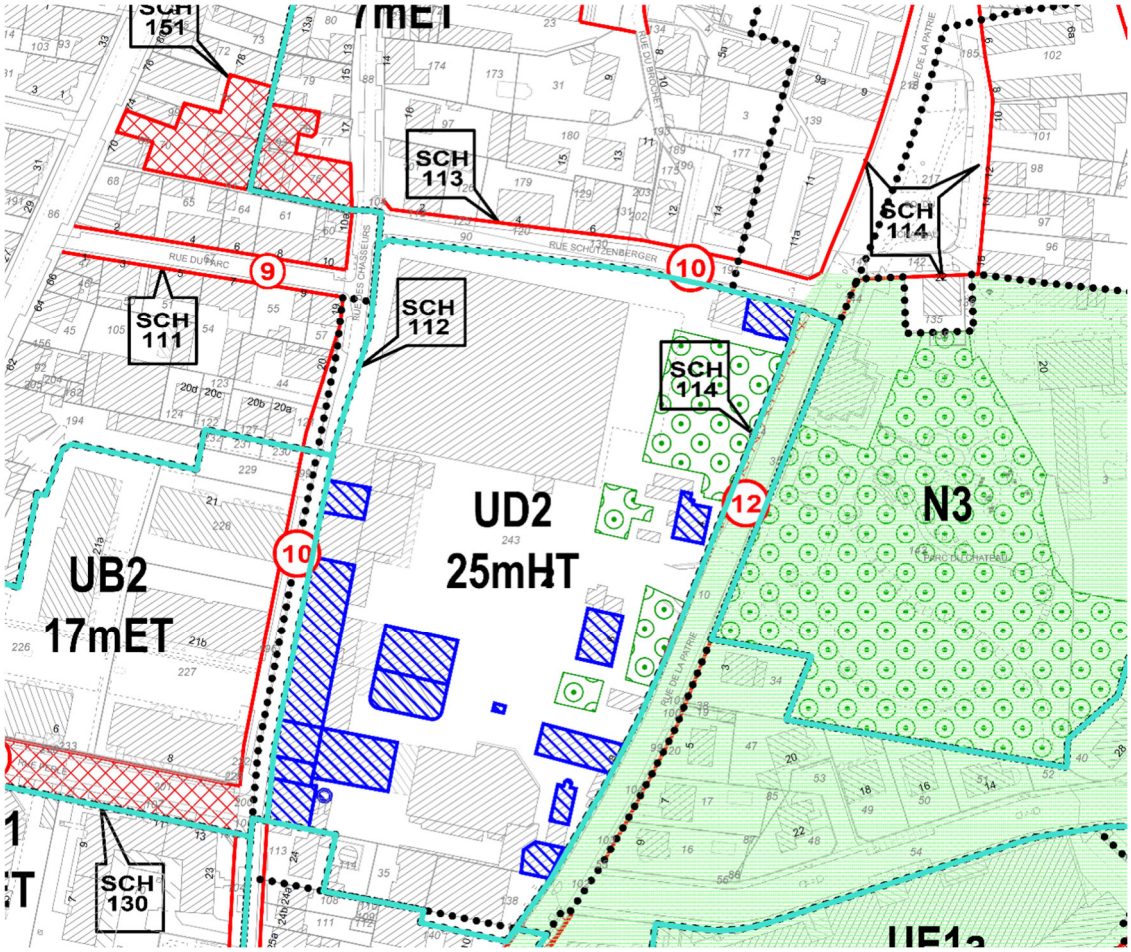


Illustration 24 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages - « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

2. Règlement graphique – plan vigilance

- Modification de l'indice de restriction d'usage n° 14 à l'indice n° 2.

Un extrait du règlement graphique – plan de vigilance « avant » est présenté ci-après, accompagné d'un extrait du règlement graphique – plan de vigilance « après ».

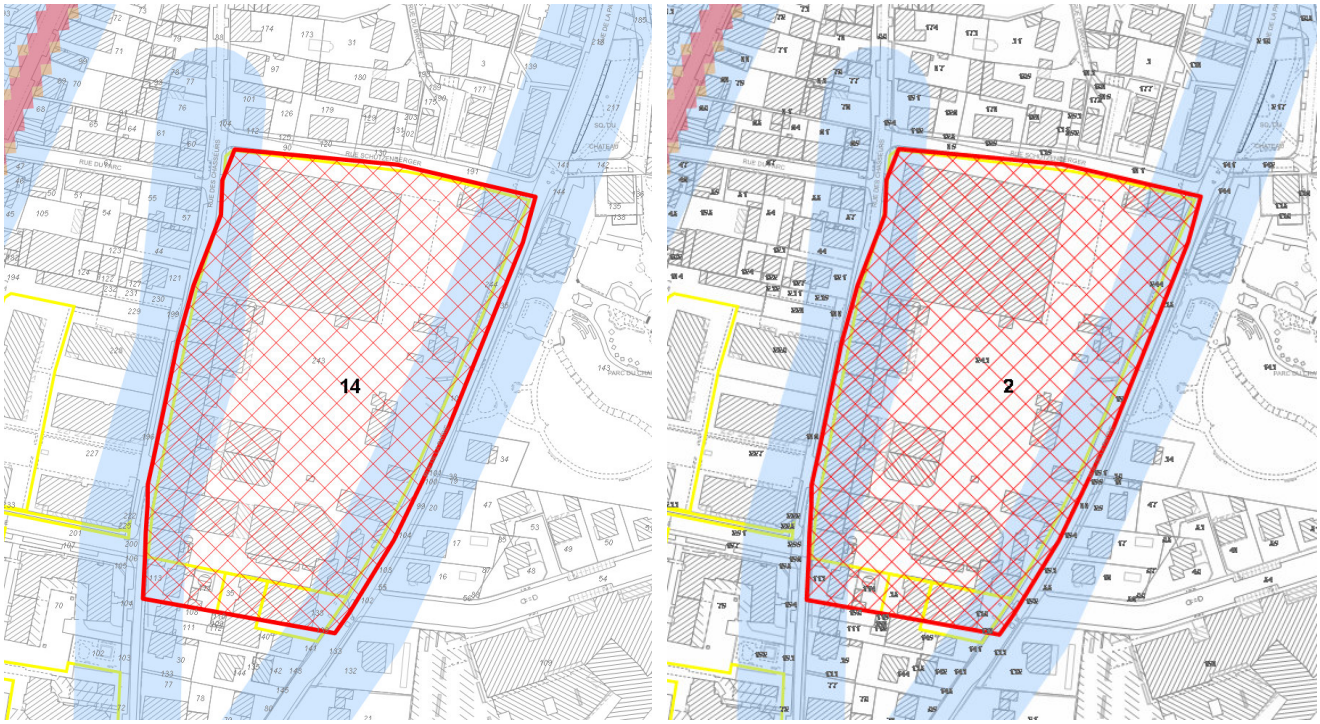


Illustration 25 - De gauche à droite : Extraits du règlement graphique du PLU – plan vigilance – « avant » et « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg)

3. Règlement écrit

Article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) UD :

« Dispositions particulières :

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, sont admis les constructions et installations à destination –sous destination suivantes :

- ***Habitat – Logement ;***
- ***Commerce et activités de service – artisanat et commerce de détail, surfaces de vente liées à une activité artisanale, restauration, hôtels, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;***
- ***Autres activités du secteur tertiaire – bureaux. » ;***
- ***Équipement d'intérêt collectif et services publics.***

Article 9 (emprise au sol) UD :

« Dispositions particulières :

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%. »

Article 10 (hauteurs) UD :

« Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions règlementaires inscrites au règlement graphique, la hauteur des bâtiments dans le secteur « Schutzenberger » à Schiltigheim, situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie devra respecter les principes liés aux hauteurs définis au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle « Schutzenberger ».

Article 13 (espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations) UD :

« Dispositions particulières :

Dans le secteur « Schutzenberger », situé entre les rues des Chasseurs, Schutzenberger et de la Patrie, la part des aménagements paysagers est fixée à 30% minimum. La part d'aménagement paysagers à réaliser en pleine terre est fixée à 20% minimum. »

4. OAP sectorielle « Schutzenberger »

Le projet d'OAP communale « Schutzenberger » est consultable via la pièce dédiée au sein du dossier de déclaration de projet.

5. Liste des emplacements réservés

En conséquence de la suppression partielle de l'emplacement réservé SCH 130, la liste des emplacements réservés est modifiée :

Commune	Numéro ER	Objet	Bénéficiaire	Surface (en ares)
Schiltigheim	130	*Élargissement de la rue Perle. ~~et création d'une voirie entre la rue des chasseurs et la rue de la Patrie.~~*	Eurométropole de Strasbourg	~~35,07~~ 20,74

**Superficie donnée à titre indicatif*

6. Rapport de présentation

En complément de la traduction règlementaire du projet dans le PLU, le rapport de présentation du PLU intercommunal est également modifié en conséquence des évolutions proposées pour le projet.

Un résumé des modifications est présenté ci-après. Un extrait du rapport de présentation modifié est proposé dans une pièce à part entière du dossier de déclaration de projet.

a) Tableau des surfaces des zones du PLU :

Les modifications de zonage proposées sur le site Schutzenberger nécessitent l'évolution du tableau synthétisant les superficies des zones du PLU de l'Eurométropole. Les surfaces sur et autour du site doivent être mises à jour en cohérence avec le projet de requalification :

- Superficie de la zone UXb1 réduite d'environ 295 ares ;
- Superficie de la zone UB3 augmenté d'environ 3,7 ares ;
- Superficie de la zone UD2 augmentée d'environ 255 ares ;
- Superficie de la zone UB2 augmentée d'environ 10 ares ;
- Superficie de la zone UCA2 augmentée de 26,5 ares.

b) Justification des PAG

Le PAPAG inscrit sur Schutzenberger depuis 2021 étant proposé à la suppression, la justification de l'inscription de la servitude d'urbanisme est supprimée du rapport de présentation.

c) Modification de la carte de répartition des zones UD

Une zone UD2 étant inscrite sur le secteur de projet, la carte de répartition des zones UD sur le territoire métropolitain doit également être mise à jour.

Que retenir de la partie VI ?

1) Des enjeux de mobilité, environnementaux, patrimoniaux ou encore en matière de santé et de sécurité publique pris en considération dans la transcription du projet dans le document de planification ;
2) Des dispositions règlementaires adaptées à la requalification d'un secteur de renouvellement urbain avec des dispositions particulières au plus près du projet ;
3) Une OAP dédiée au secteur permettant d'affirmer des dimensions qualitatives du projet dès le stade de la planification.

VII. Incidences des adaptations du PLU sur le site et l'environnement

Les enjeux environnementaux pris en compte dans le cadre du projet sont basés sur des études réalisées par le porteur de projet durant les phases de conception. Une demande d'examen au cas par cas « Projet » sera prochainement adressée à la MRAe en parallèle de cette procédure de déclaration de projet.

Les éléments suivants sont issus du résumé non technique de l'évaluation environnementale réalisée par l'ADEUS de la déclaration de projet Schutzenberger emportant mise en compatibilité du PLU. **Le détail des enjeux environnementaux et de leur prise en compte est disponible dans cette évaluation environnementale, jointe au présent dossier.**

A. Etat initial de l'environnement

La hiérarchisation des enjeux, est basée sur une échelle de 3 valeurs : de « faible » pour un enjeu peu important, à « fort » pour un enjeu particulièrement important. Cette hiérarchisation est associée à un code de couleur pour une plus grande lisibilité.

Faible	Moyen	Fort

Code couleur associé à la hiérarchisation des enjeux

Tableau n° 1 : Synthèse des enjeux

	Thématique	Enjeux	Niveau
Contexte physique et climatique	Topographie, géologie, hydrographie	Limiter l'étalement urbain. Limiter l'imperméabilisation.	Faible
	Situation climatique	Préservation et constitution d'ilots de fraicheur.	Fort
Pression anthropiques	Émissions de GES	Limitation du trafic motorisé et développement des modes actifs. Sobriété dans l'usage des énergies et ressources. Efficacité énergétique.	Moyen
	Consommation d'énergie		Moyen
	Production renouvelable locale	Déploiement des énergies renouvelables à l'échelle du projet.	Faible
	Préservation de la qualité de l'air	Limitation des émissions locales, notamment liées au trafic automobile. Préservation de la population.	Faible
	Préservation de la qualité de l'eau	Gestion des eaux pluviales et de l'infiltration.	Faible
	Préservation des sols	Limitation de l'imperméabilisation et remise en pleine terre si possible.	Moyen
	Pollution du sous-sol	Prise en compte et traitement des pollutions.	Fort
	Exploitation et gisement du sous-sol	Exploitation économe de la ressource en favorisant le recyclage et la réutilisation pour la construction du projet. Prise en compte du cycle de vie des matériaux.	Faible
	Risque inondation	Limitation de l'imperméabilisation.	Faible
	Risque coulée d'eau boueuse-mouvement de terrain	Risque très fort lié aux galeries souterraines.	Fort
	Risque retrait gonflement argiles	Risque très faible	Faible

	Risques technologiques	Risque faible	Faible
	Gestion des déchets	Réduction de la production de déchets.	Faible
	Nuisances sonores	Lutte et protection contre le bruit. Création de zones de calme.	Moyen
Milieux et paysages naturels	**Biodiversité / continuités écologiques**	Intégration de la biodiversité dans les futurs aménagements, maintien ou aménagement d'ilots végétalisés. Prise en compte des espèces protégées. Gestion des espèces exotiques envahissantes.	Moyen
	Protection des paysages	Préservation et mise en valeur des monuments historiques.	Fort
Contexte socio-économique	**Développement urbain**	Absence d'impact sur l'artificialisation et l'étalement urbain.	Faible
	Évolution socio-démographique	Qualité des aménagements pour le cadre de vie. Rationalisation des mobilités.	Moyen
	Contexte économique	Maintien d'une mixité d'activités proche du centre-ville.	Faible
	Mobilités	Limitation du trafic routier. Facilitation des accès en TC et modes actifs.	Moyen

B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité

Le projet d'adaptation du PLU pourra avoir des conséquences sur l'environnement :

Secteurs	Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan	Mesures envisagées pour éviter / réduire / compenser / améliorer l'existant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan	Au regard des mesures, incidences négatives	Au regard des mesures, incidences positives résiduelles
Schiltigheim Secteur Schutzenberger	Le projet évite les consommations d'espaces naturels agricole et forestier par une réutilisation d'une friche existante. Présence de zones de nuisances sonores ; Présence de cavités souterraines ; présence de pollution des sols ; dans la zone de vigilance pour la qualité de l'air ; constructions inscrites dans inventaire monument historique ; modification du paysage urbain.	**Règlement écrit :** Application d'un coefficient de biotope et de pleine terre (déminéralisation du site existant). Prise en compte des objectifs de développement des énergies renouvelables et des performances environnementales des constructions. Préservation du patrimoine bâti. **Règlement graphique :** Mise en valeur du patrimoine bâti existant en lien avec les objets inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Préservation / renforcement de la trame végétale en ville par plusieurs EPCC. **OAP TVB** Principes applicables aux projets d'urbanisme à tous projets. **OAP Air climat Énergie** En zone identifiée au plan de vigilance sur la qualité de l'air, prise en compte des enjeux qualité de l'air en termes d'aménagement global et conception des bâtiments. Préservation et renforcement des zones de fraicheurs existantes et développement de la végétalisation. Conception bioclimatique des bâtiments et principes d'approvisionnement énergie renouvelable. Prise en compte des risques naturels Ville Résiliente / Perméable.	/	**Incidences directes :** Désimperméabilisation de site. Préservation et restauration de monument historique en cours de dégradation. Développement de la part de nature dans le projet. Report vers d'autres modes de déplacement moins bruyant et moins polluants privilégiés. Prise en compte des enjeux de santé humaine.

Au-delà de ces mesures environnementales engagées dès le stade amont lié à la procédure d'urbanisme, le porteur de projet pourra prendre en compte des mesures complémentaires qui seront intégrées ultérieurement.

Enfin, chaque thématique environnementale est analysée pour vérifier les incidences des mises en compatibilité sur chacun des documents. L'objectif est d'aboutir à une neutralité d'incidence ou une amélioration de la situation du document d'urbanisme concerné.

Au regard des mesures de la mise en compatibilité du PLU, incidences résiduelles
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi positives mais faibles du point de vue de l'adaptation au changement climatique : mise en place d'un Espace Planté à Conserver ou à Créer, reperméabilisation de surfaces artificialisées et amélioration d'ilot de fraicheur avec instauration d'un CBS et maitrise des formes urbaines favorables à la ventilation naturelle.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi positives mais faibles du point de vue de l'énergie : réutilisation de l'existant pour économiser sur l'énergie grise, cheminement modes doux à travers le site, situation en cœur d'agglomération avec une bonne desserte en transport en commun, développement d'énergie renouvelable.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi positives mais faibles du point de vue de la qualité de l'air : maitrise des formes urbaines favorables à la ventilation naturelle, maillage de cheminement mode actif…
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faiblement positives du point de vue de la protection des eaux souterraines : infiltration des eaux de ruissellement par augmentation de la pleine terre à travers l'application d'un CBS et réduction de la pression sur l'assainissement existant.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi neutres à faiblement positives du point de vue des ressources du sol et du sous-sol : réutilisation d'un site déjà artificialisé pour assurer un évitement de dégradation d'un autre site naturel, agricole ou forestier pour développer un projet.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles avec la prise en compte des restrictions d'usage des sols compatible avec la vocation ultérieure du site.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles du point de vue des risques naturels : évitement des zones de débordement de cours d'eau et prise en compte des risques de remontée de nappe jusqu'au niveau des sous-sols ou des anciennes galeries.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi fortes du point de vue des risques technologiques en lien avec la présence de cavités souterraines qui nécessitent la prise en compte des aérations ou encore des travaux de confortement ou remblaiement selon les cas.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles mais positives du point de vue des nuisances sonores : A noter que le maintien en zone d'activités UX avec une nouvelle activité génèrerait des nuisances largement supérieures. Prise en compte de la zone de nuisance sonore liées aux infrastructures de transport existantes en périphérie et redynamisation d'un quartier en milieu urbain générant de nouveaux déplacements.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi nulles du point de vue des milieux humides : évitement des zones humides du territoire.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles du point de vue des espèces : évitement des zones favorables aux espèces patrimoniale du territoire, prise en compte des espèces urbaines pouvant être patrimoniales (chiroptères, oiseaux, lézards, hérissons…)
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi nulles ou faiblement positives du point de vue des continuités écologiques : préservation des grandes zones de corridors et ceinture verte du territoire et création de zones favorables locales connectées au parc du château.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi positives mais faibles du point de vue des espaces de nature ordinaire : maintien du végétal existant, espaces verts multi strates, EPCC
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi fortes du point de vue des paysages, du patrimoine bâti et archéologique : préservation et restauration du patrimoine local mais aussi adaptation au projet au contexte urbain local pour assurer des transitions adoucies.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi positives du point de vue du développement économique : participation au développement d'activités urbaines compatibles avec la vocation du site et de la situation en cœur métropolitain.

Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi faibles mais positives du point de vue des déplacements : le maintien en zone d'activités UX avec une nouvelle activités génèrerait des nuisances largement supérieures, renforcement du maillage piétons cycles.
Les incidences de la mise en compatibilité du PLU sont ainsi nulles du point de vue du réseau NATURA 2000 : absence directe d'incidence sur les sites dont l'intégrité est préservée, ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000, les habitats d'intérêt patrimonial sont préservés, le site ne conduit pas à réduire des habitats clés en périphérie des sites NATURA 2000.

L'impact de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est faible à l'égard des enjeux environnementaux du site.

Que retenir de la partie VII ?

1) Un faible impact de la mise en compatibilité du PLU sur les enjeux environnementaux du site ;
2) Des enjeux à prendre en considération dans le cadre du projet de requalification : cavités souterraines, pollution des sols, qualité de l'air, patrimoine inscrit, modification du paysage urbain ;
3) Un projet évitant la consommation d'ENAF, en construisant la ville sur la ville (réutilisation d'une friche existante).

TABLE DES MATIÈRES

I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente 3

II. Cadre règlementaire de la procédure de déclaration de projet 4

A. Cadre législatif et règlementaire 4

B. Déroulé de la procédure 4

C. Recours à une déclaration de projet 6

III. Cadrage territorial et contexte historique 7

A. Localisation et situation du secteur de projet 7

B. Schiltigheim, « cité des brasseurs » 9

1. Une histoire intimement liée à l'industrie brassicole 9
2. Schutzenberger : un fleuron de l'industrie brassicole schilikoise aujourd'hui éteint 10

IV. Le projet de reconversion et d'aménagement du site 11

A. Les intentions du projet 12

1. Créer une centralité attractive, avec des traversées piétonnes 12
2. Accroître la présence du végétal 12
3. Ouvrir le site 14

B. Les ambiances recherchées dans le projet 15

1. Ouvrir le site aux riverain·es, créer un espace convivial et dynamique 15
2. Renforcer la présence du végétal 16

C. L'enjeu patrimonial, invariant du projet de requalification 17

D. Les vocations projetées sur site 20

1. Des activités économiques diverses 23
2. Une programmation résidentielle variée 23

E. La mobilité et l'accessibilité 24

F. Adaptation au changement climatique et transition écologique 26

G. Les enjeux de santé et de sécurité publique 27

V. Intérêt général du projet : la reconquête des friches comme priorité d'action 30

A. Participation du projet aux politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain 30

1. Rappel du contexte national dans lequel s'inscrit le projet de requalification : la loi Climat et résilience d'août 2021 30
2. Participation du projet au contexte régional et local 30

B. Schutzenberger, un site patrimonial d'exception 31

C. Une requalification anticipée dans les documents d'urbanisme 33

1. Dans le Plan d'occupation des sols (POS) de Schiltigheim 33
2. Dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg 33

D. Un ancien site industriel présentant des risques en matière de santé et de sécurité publique 33

E. L'adaptation du site aux enjeux de transitions énergétiques et d'adaptation au changement climatique 35

F. La constitution d'une offre à vocation résidentielle adaptée aux spécificités de Schiltigheim 36

VI. Adaptations apportées au PLU et justifications 38

A. Principes d'aménagement pour le développement du projet 38

1. Prise en compte des principes programmatiques 38
2. Prise en compte des enjeux d'intégration qualitative dans son environnement 39
3. Prise en compte des enjeux patrimoniaux 40
4. Prise en compte des enjeux environnementaux 40
5. Prise en compte des enjeux d'accessibilité et de mobilité 42
6. Prise en compte des enjeux liés à la santé et à la sécurité publique 42

B. Synthèse des évolutions apportées au PLU 44

1. Règlement graphique – plan de zonages 44
2. Règlement graphique – plan vigilance 46
3. Règlement écrit 46
4. OAP sectorielle « Schutzenberger » 47
5. Liste des emplacements réservés 47
6. Rapport de présentation 47
   a) Tableau des surfaces des zones du PLU : 47
   b) Justification des PAG 48
   c) Modification de la carte de répartition des zones UD 48

VII. Incidences des adaptations du PLU sur le site et l'environnement 49

A. Etat initial de l'environnement 49

B. Analyse des incidences de la mise en compatibilité 51

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Illustration 1 - Calendrier prévisionnel de la procédure de déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg) 5
Illustration 2 - Contexte et situation du site Schutzenberger (Source : Eurométropole de Strasbourg) 7
Illustration 3 - Accessibilité aux équipements considérés comme essentiels (Source : Eurométropole de Strasbourg) 8
Illustration 4 - État de l'industrie brassicole à Schiltigheim (Source : Eurométropole de Strasbourg) 9
Illustration 5 - Photos et illustration d'époque de la brasserie Schutzenberger (Sources : Photos archives DNA et illustration Schutzenberger) 10
Illustration 6 - Situation parcellaire du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg) 11
Illustration 7 - Schéma d'intention n°1 (Source : ANMA) et vues de l'édicule avec horloge (Source : Menninger Claude) 12
Illustration 8 - Schéma d'intention n°2 (Source : ANMA) et vue de trois quart de la première maison de maître (Source : Harster Frédéric) 13
Illustration 9 - Schéma d'intention n°3 (Source : ANMA) et vue du mur pignon Nord de la Canetterie (Source : Menninger Claude) 14
Illustration 10 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis la place centrale (Source : ANMA) 15
Illustration 11 - Croquis d'ambiance du projet de requalification Schutzenberger, vue Nord-Sud depuis les espaces végétalisés au nord-Est (Source : ANMA) 16
Illustration 12 - Repérage des bâtiments historiques remarquables à préserver et magnifier (source : ANMA) 18
Illustration 13 - Axonométrie des bâtiments proposés à la démolition, en transparence sur l'illustration (source : ANMA) 19
Illustration 14 - Plan des intentions programmatiques du projet de requalification Schutzenberger (Source : ANMA) 20
Illustration 15 - Coupe Sud-Nord du projet de requalification Schutzenberger depuis la rue de la Patrie (Source : ANMA) 20
Illustration 16 - Axonométrie illustrant le patrimoine préservé et les nouvelles implantations projetées en contour bleu (Source : ANMA) 22
Illustration 17 - La mobilité à l'échelle du secteur de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg) 26
Illustration 18 - Extrait du réseau de chaleur ECO2WACKEN (Source : France Chaleur urbaine) 27
Illustration 19 - Les risques identifiés à l'échelle du secteur de projet, détail des galeries (Source : Eurométropole de Strasbourg) 29
Illustration 20 - La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine dans l'Eurométropole (Source : ADEUS, évaluation du PLU) 31
Illustration 21 - Périmètre du projet de ZAC « entrée sud » abandonnée (Source : Eurométropole de Strasbourg) 33
Illustration 22 - Schéma des objectifs 2030 du PCAET de l'Eurométropole (Source : Eurométropole de Strasbourg) 35
Illustration 23 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages – à jour de la modification n°4 du PLU (Source : Eurométropole de Strasbourg) 44
Illustration 24 - Extrait du règlement graphique du PLU – plan de zonages - « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg) 45
Illustration 25 - De gauche à droite : Extraits du règlement graphique du PLU – plan vigilance – « avant » et « après » déclaration de projet (Source : Eurométropole de Strasbourg) 46

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale européenne

Aménagement du territoire et projets urbains

Eurométropole de Strasbourg

Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n° 6

NOTE DE PRÉSENTATION

(Rapport de présentation - Tome 7)

direction urbanisme et territoires
aménagement du territoire et projets urbains

Dossier approuvé
Février 2026

Organisation des Nations Unies pour l'éducation, la science et la culture
Strasbourg – Grande île inscrit sur la Liste du patrimoine mondial en 1988

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 88

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 et création d'un sous - secteur de zone UE3a
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 et graphique 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.

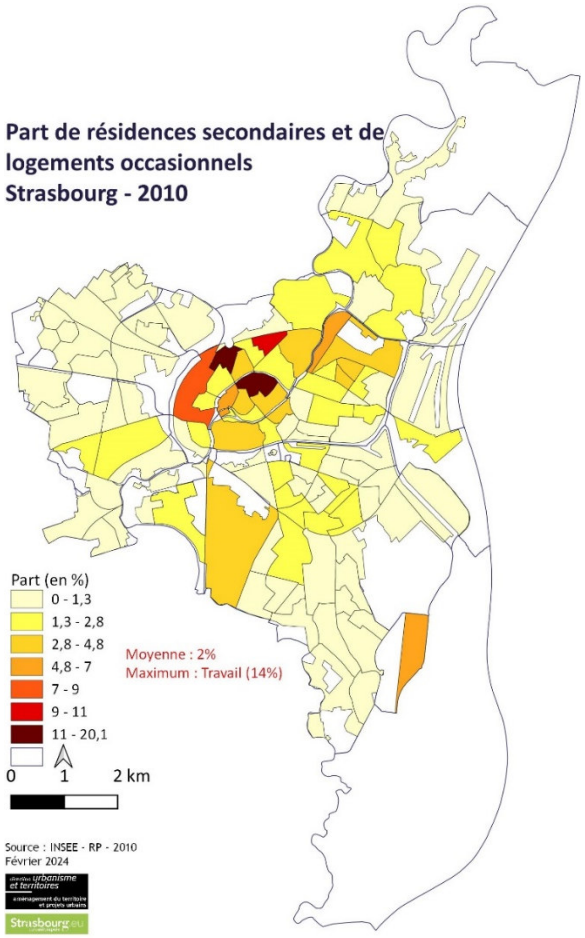
En conséquence, il est possible de délimiter, des secteurs à usage exclusif de résidence principale au règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg en vue de réguler le développement des meublés de tourisme.

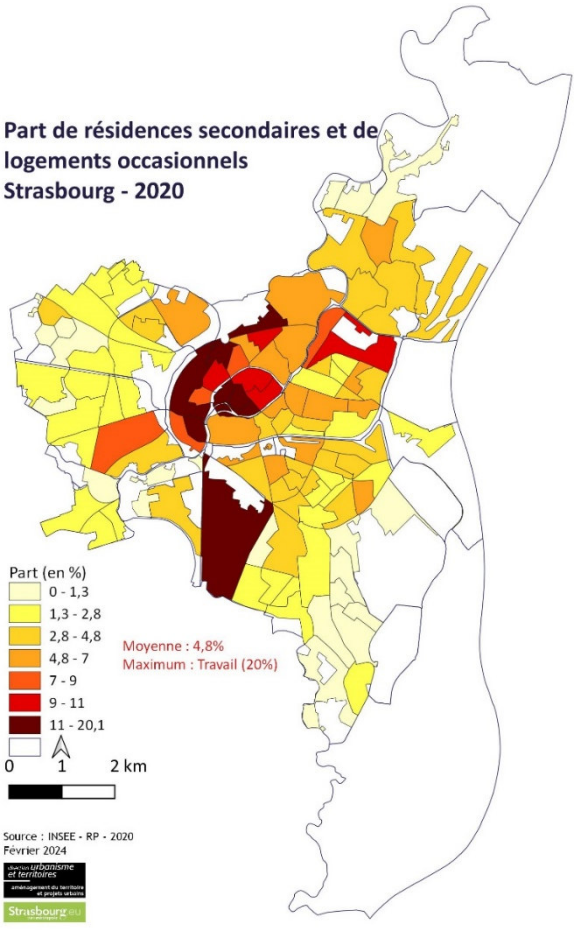
Afin de mesurer l'importance de ce phénomène, deux sources existent et peuvent être mobilisées. D'une part, le recensement de la population et d'autre part le fichier LIKIBU dont les données proviennent des sites AirBnb et Abritel, deux des plateformes dédiées à cette offre. Ce fichier ne donne pas une 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).

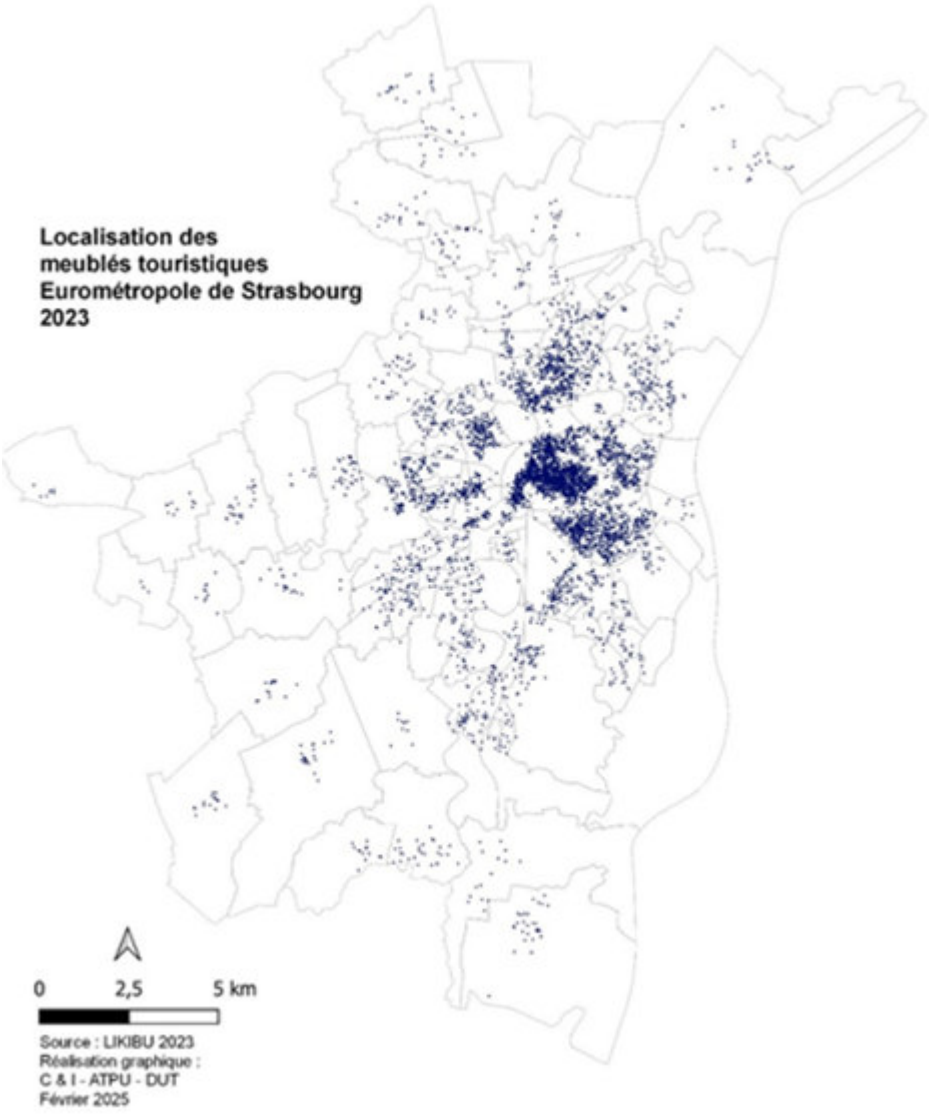
En 10 ans, les résidences secondaires ont ainsi progressé de 5 000 unités, ce qui correspond à plus de 4 années de production de logements à Strasbourg. À titre de comparaison, depuis 2010, l'ensemble du parc de logements s'est accru de 13 % contre 175 % pour les résidences secondaires.

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.

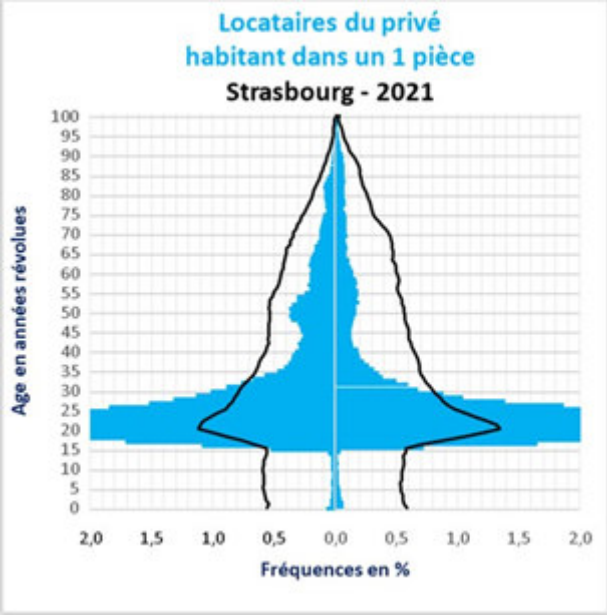
Type de location	2024	2023	Evolution absolue	Evolution relative
Chambre partagée	23	21	2	10%
Chambre privée	1 071	903	168	19%
Logement entier	4 006	3 424	582	17%
Ensemble	5 100	4 348	752	17%

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

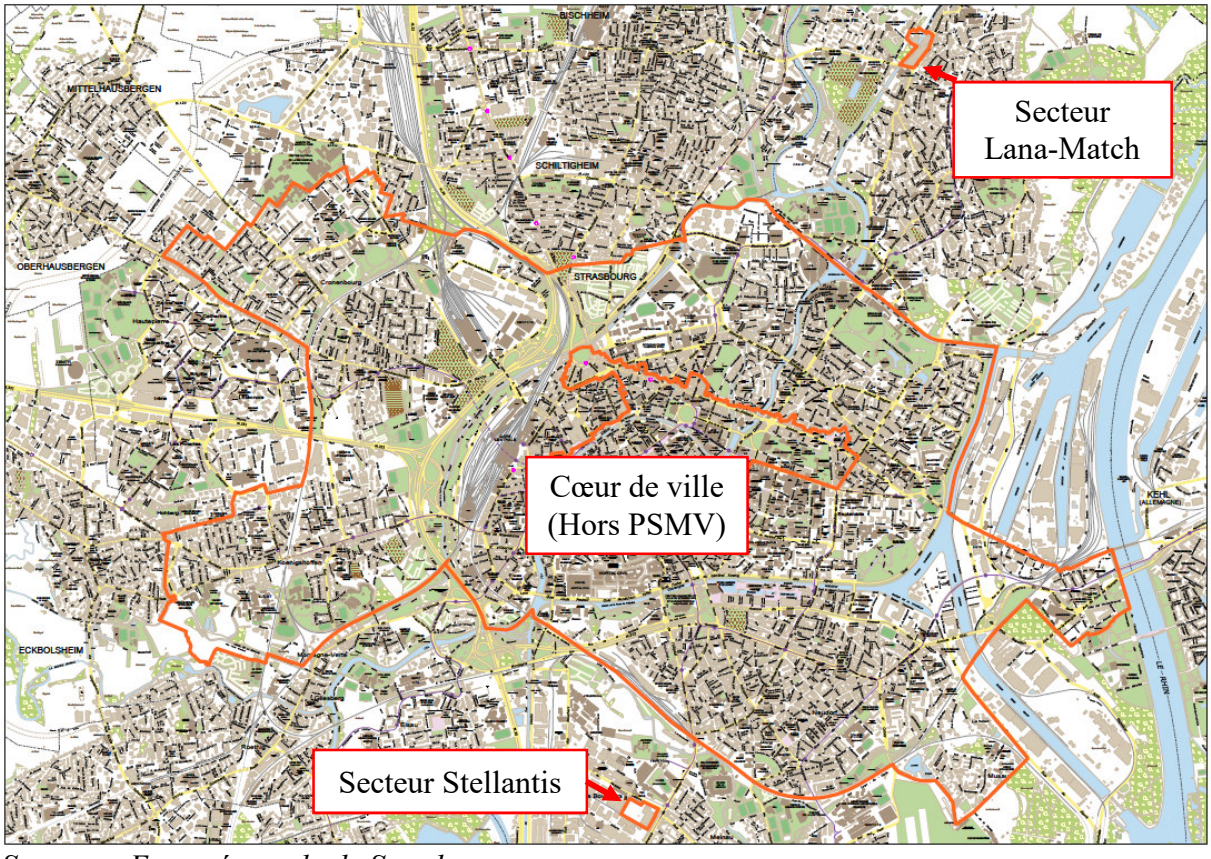
Les enjeux de régulation des résidences secondaires et donc du nombre de meublés de tourisme, sont de maintenir des logements pour les habitants, en particulier ceux dont les besoins portent sur les petits logements, soit majoritairement les étudiants et les jeunes actifs.

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 :

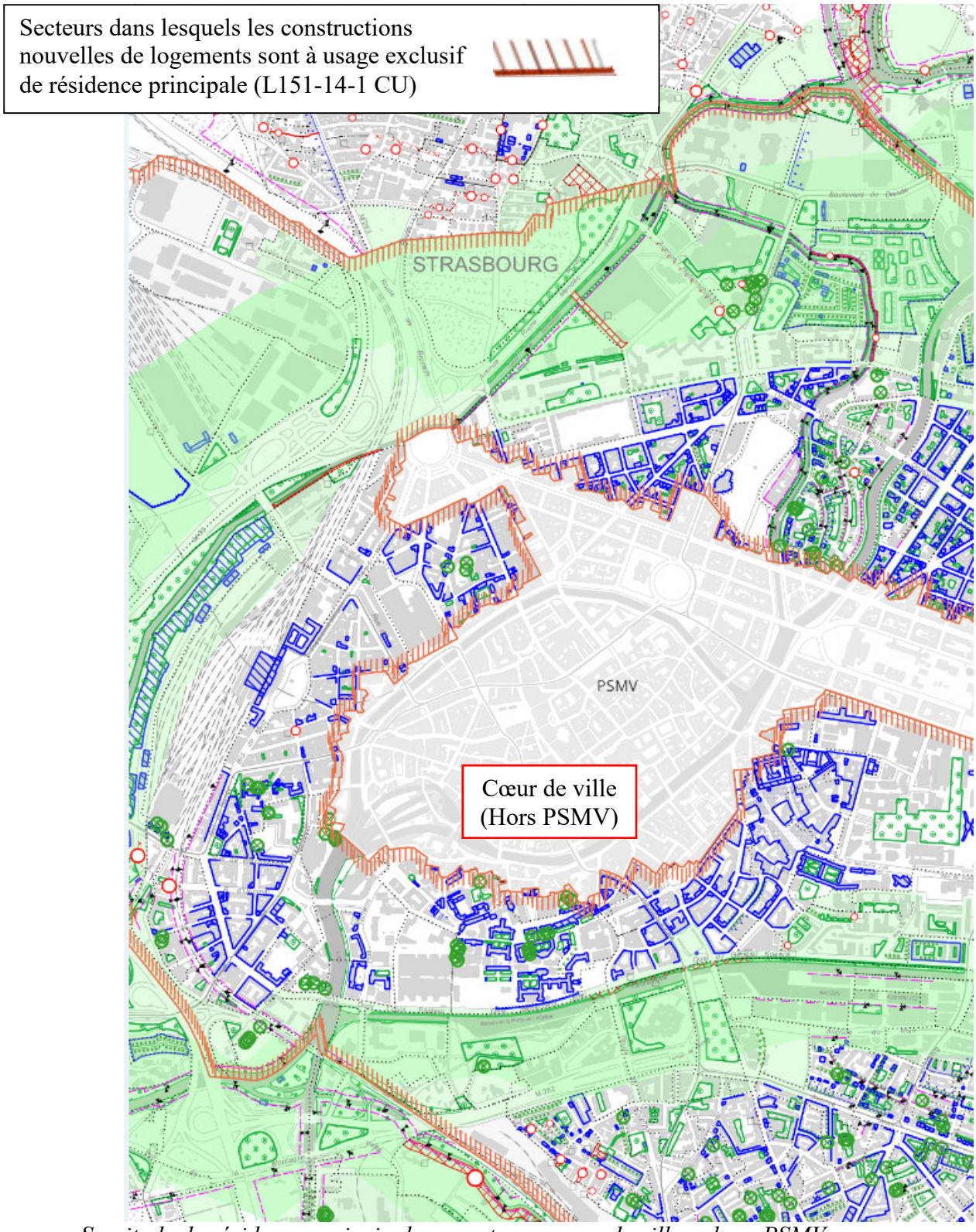
- le centre-ville élargi de Strasbourg, là où la pression est la plus importante, en dehors du périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Strasbourg, PSMV, qui est le document d'urbanisme applicable en lieu et place du PLU ;
- les quartiers en périphérie du centre-ville : Neudorf, Cronenbourg, 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) :

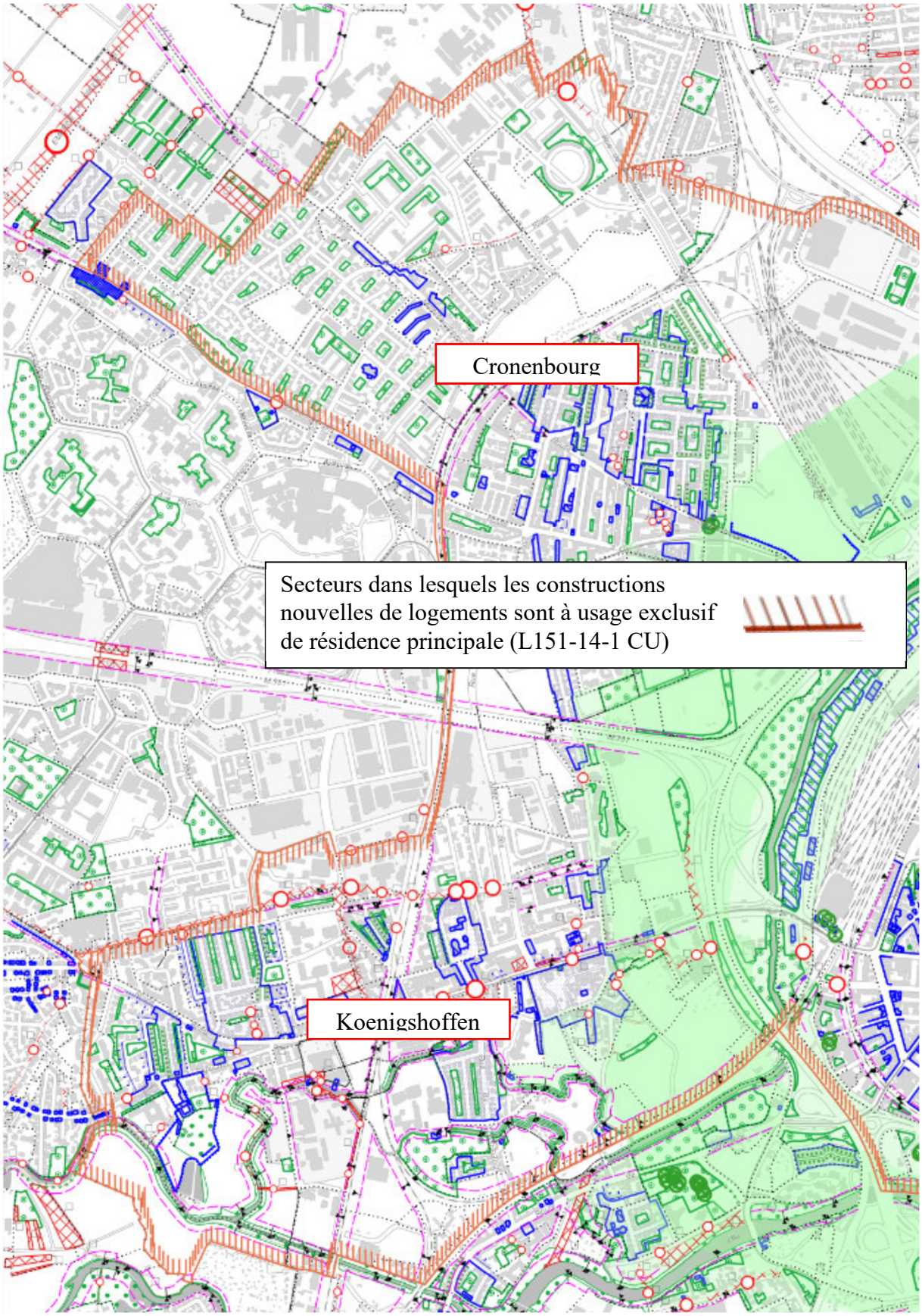


Sources : Eurométropole de Strasbourg

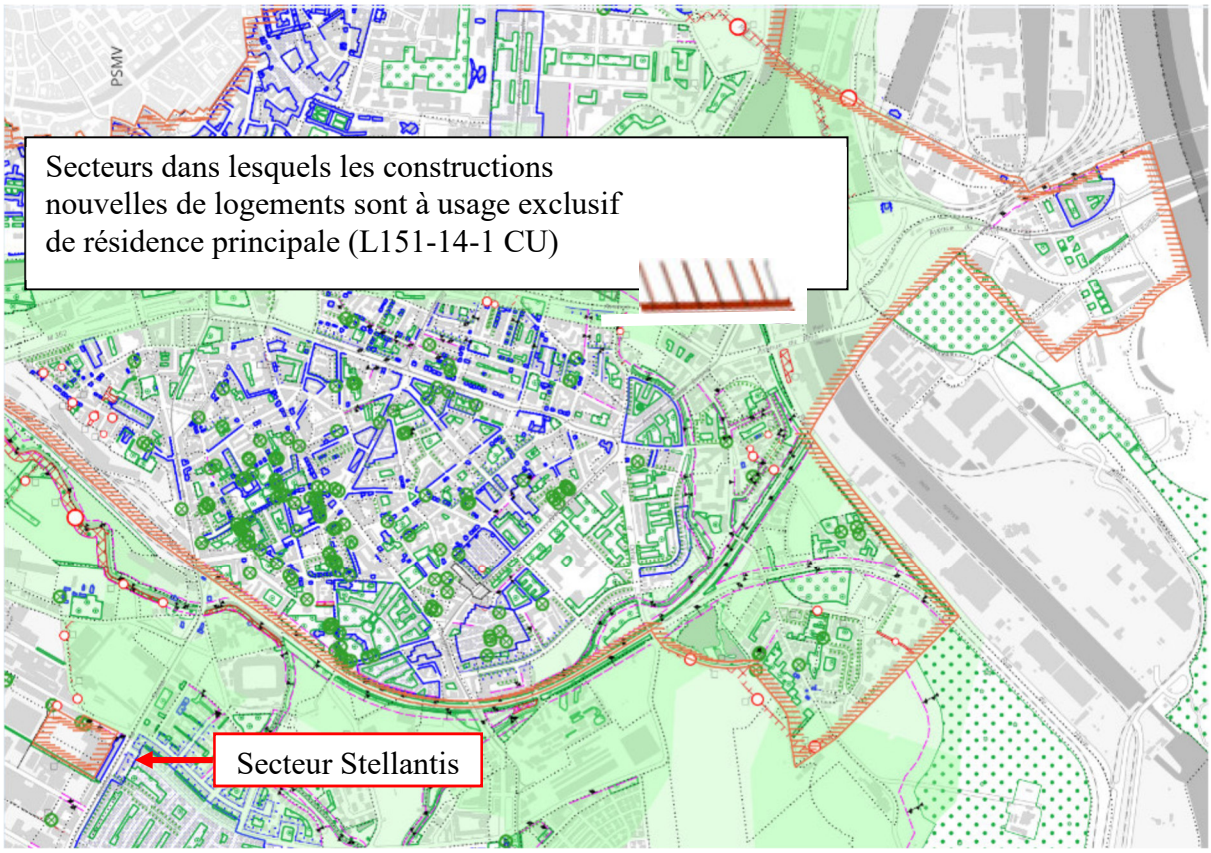
Les extraits du règlement graphique modifié, disponibles également dans la pièce « Extraits du règlement graphique » sont disponibles ci-après :



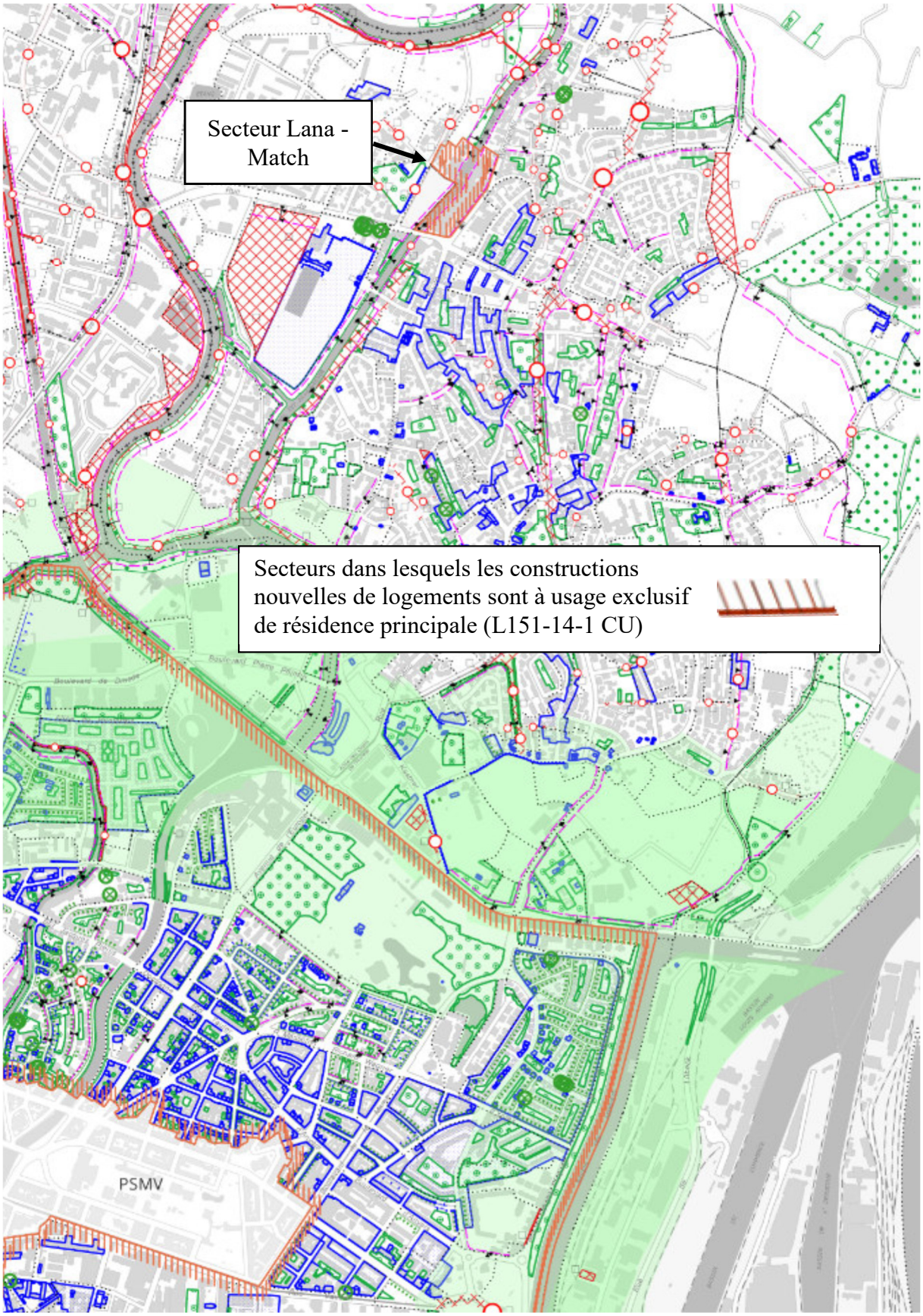
Servitude de résidences principales – secteur « cœur de ville », hors PSMV.
(Source :Eurométropole de Strasbourg)



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).

Le projet répond aux objectifs du Schéma directeur des énergies. L'Eurométropole considère la production locale d'énergie comme une politique publique de plein droit, qui se place au même niveau que les autres enjeux d'urbanisation et d'aménagement du territoire, tels que le logement, les activités tertiaires ou industrielles, la préservation de la biodiversité ou l'agriculture. Cette approche est confirmée par la déclaration d'urgence climatique de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi que par les rapports successifs du GIEC, qui soulignent l'urgence d'une action rapide : le déploiement accéléré des énergies solaires et éoliennes figure parmi les deux premières mesures à mettre en œuvre. Les objectifs du SRADDET, de la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE), ainsi que de la loi APER, viennent également appuyer cette approche. À ce titre, l'utilisation des zones urbaines pour la production d'énergie est pleinement soutenue par l'Eurométropole.

En effet, le Schéma Directeur des Énergies, délibéré en 2024 par l'Eurométropole de Strasbourg, fixe notamment un besoin de 180 MWc de puissance photovoltaïque installée sur le territoire en 2030 (et 1 100 MWc en 2050). Les études de potentiel confirment qu'environ 30 % de cette puissance cible devra être atteinte au moyen de projets de moyenne et grande taille, une fois le potentiel en toiture pleinement mobilisé. Avec uniquement 20 MWc photovoltaïques installés sur le territoire en 2025, il est important de garantir l'implantation de nouvelles installations dans une logique de double usage, en priorisant les sites anthropisés, et en privilégiant un partage de la valeur au niveau local. Dans ce sens, il est attendu, à l'image des objectifs nationaux, qu'au minimum 1 % de la surface agricole de l'EMS puisse être équipée de systèmes agrivoltaïques ou agro-compatibles. Le projet de Vendenheim s'inscrit pleinement dans cette dynamique recherchée.

À noter que les réflexions en cours pour la territorialisation du Schéma directeur des énergies, visent précisément à donner un cadre stratégique et collectif au développement des activités de production d'énergie renouvelable en articulation avec les enjeux fonciers agricoles et de développement économique. À titre d'exemple, il est important de souligner le travail mené par la collectivité sur la recherche de modèles innovants et territorialisés de portage de projets EnR (avec une gouvernance partagée entre citoyens et collectivités, à l'image du projet Sunn'Stett), sur le partage de la valeur (tels que les dispositifs de boucles d'autoconsommation, permettant

au territoire de bénéficier directement de l'énergie produite), ou encore sur l'utilisation de l'agrivoltaïsme comme outil d'accompagnement vers une agriculture nourricière.

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.

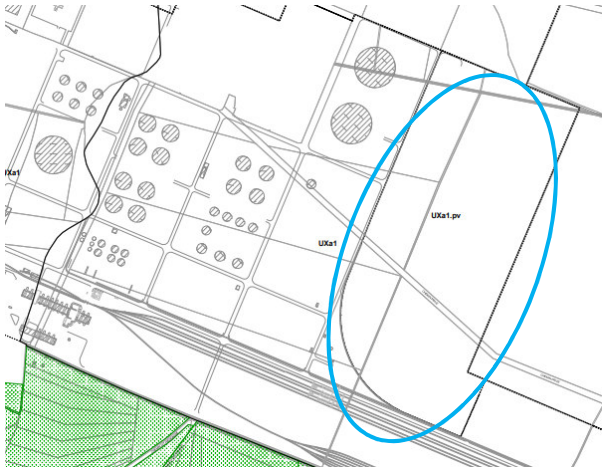
L'étude indique dans sa conclusion que : « grâce à différentes mesures d'évitement et de réduction, l'impact résiduel du projet sur l'environnement naturel sera faible à nul et non significatif. Il est à noter qu'une mesure de compensation est en cours de création pour pallier à l'impact du projet sur 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.

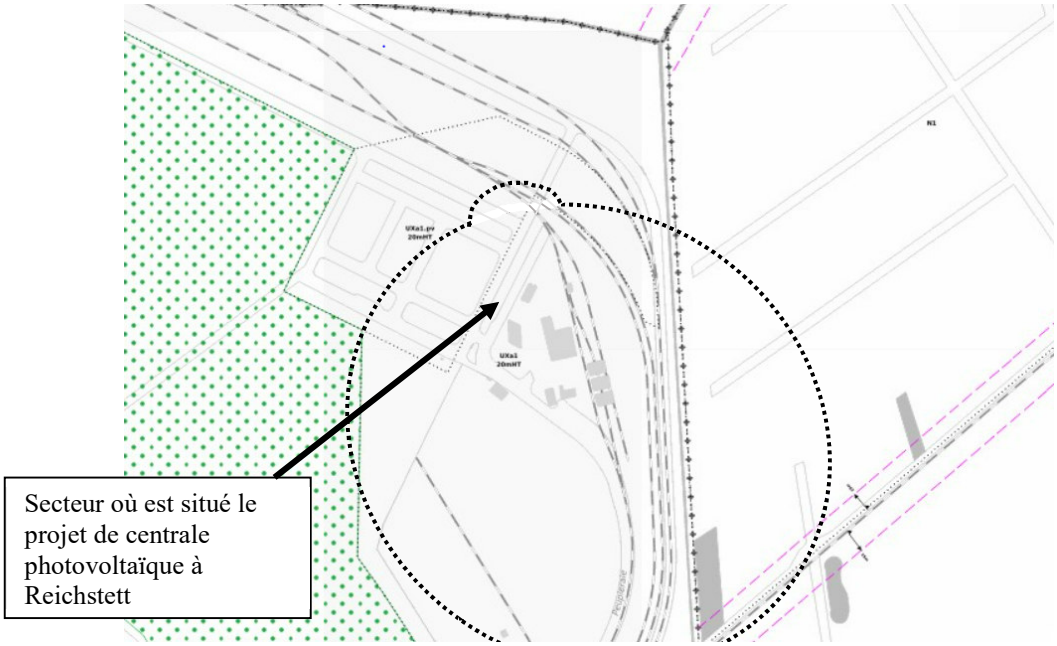
Ci-dessous, un extrait du plan de zonage avant et après modification :



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.



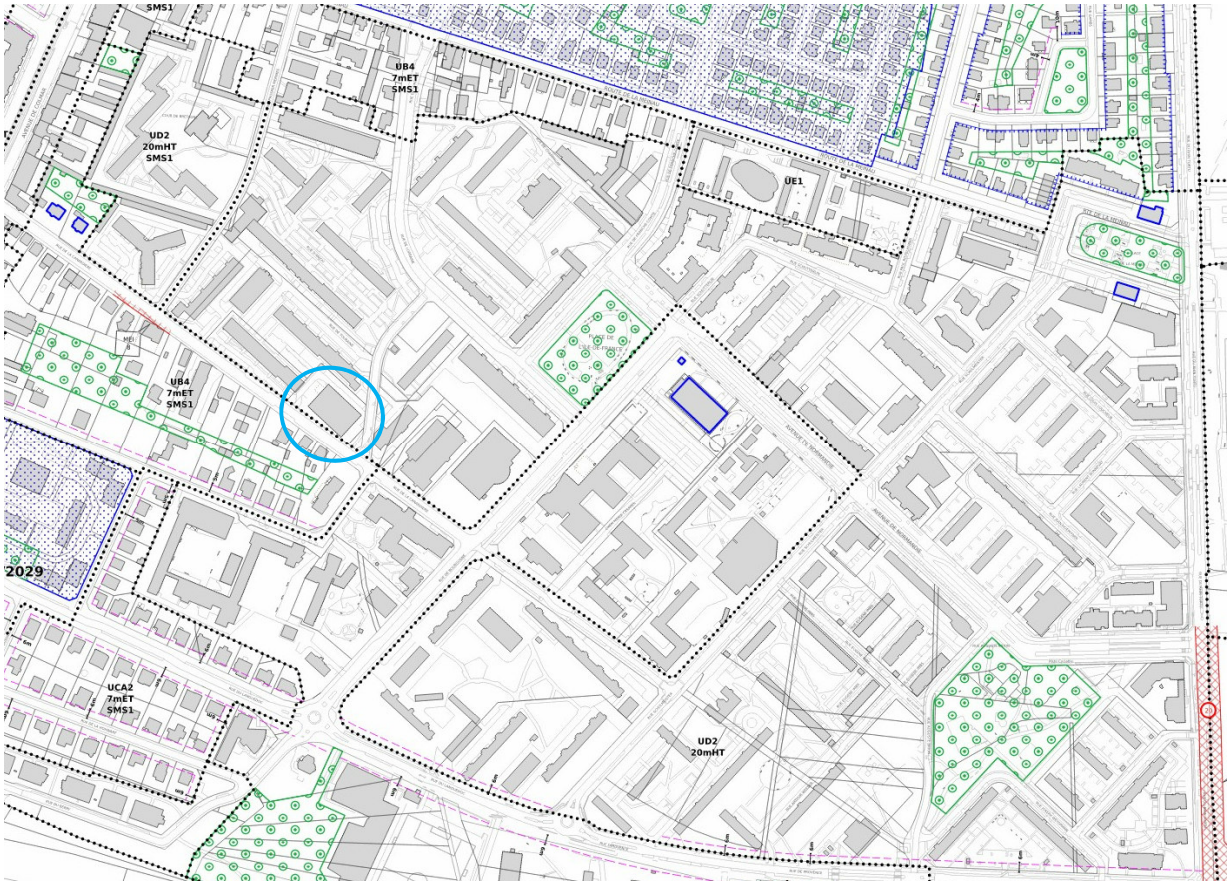
Sources : Google Maps

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.

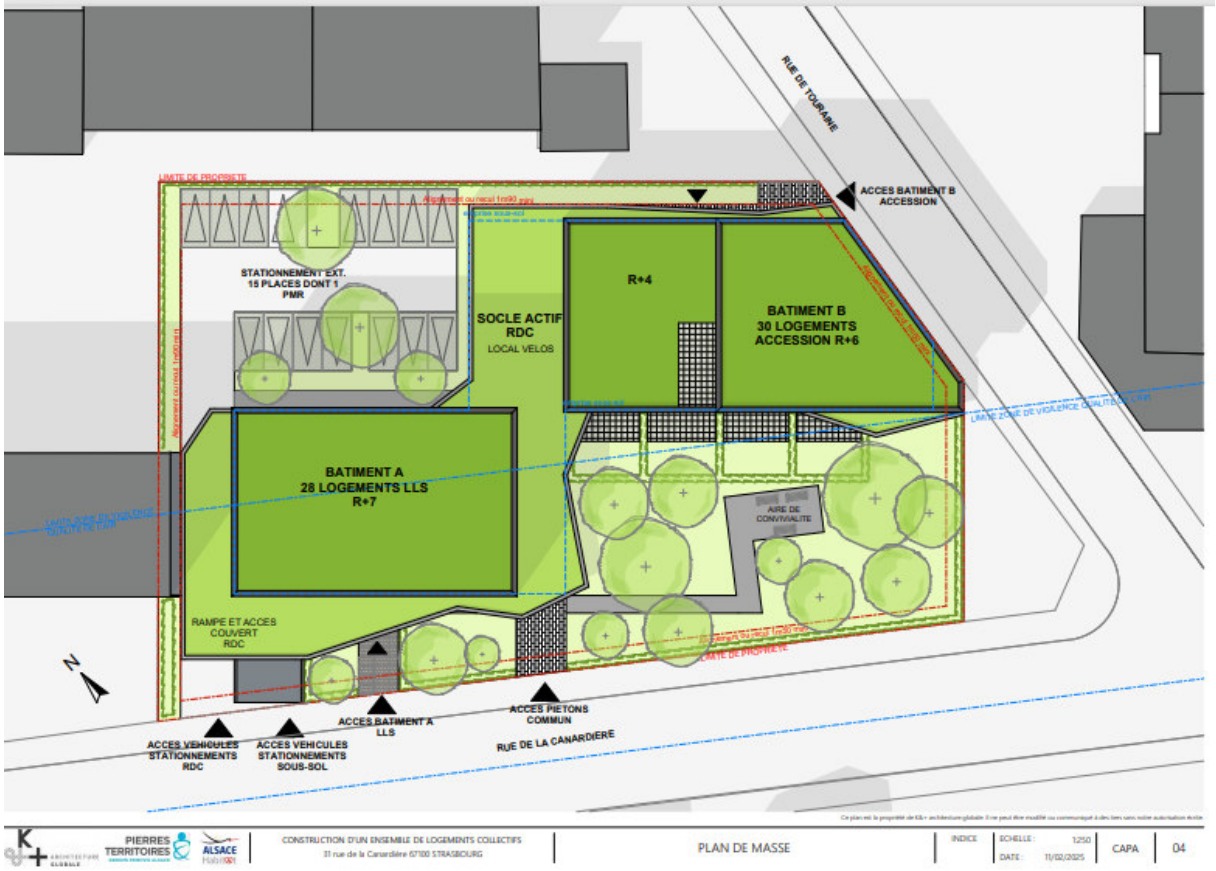
Le projet est bien conforme aux obligations relevant des normes de stationnement, des prospects, des aménagements paysagers, etc.

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.



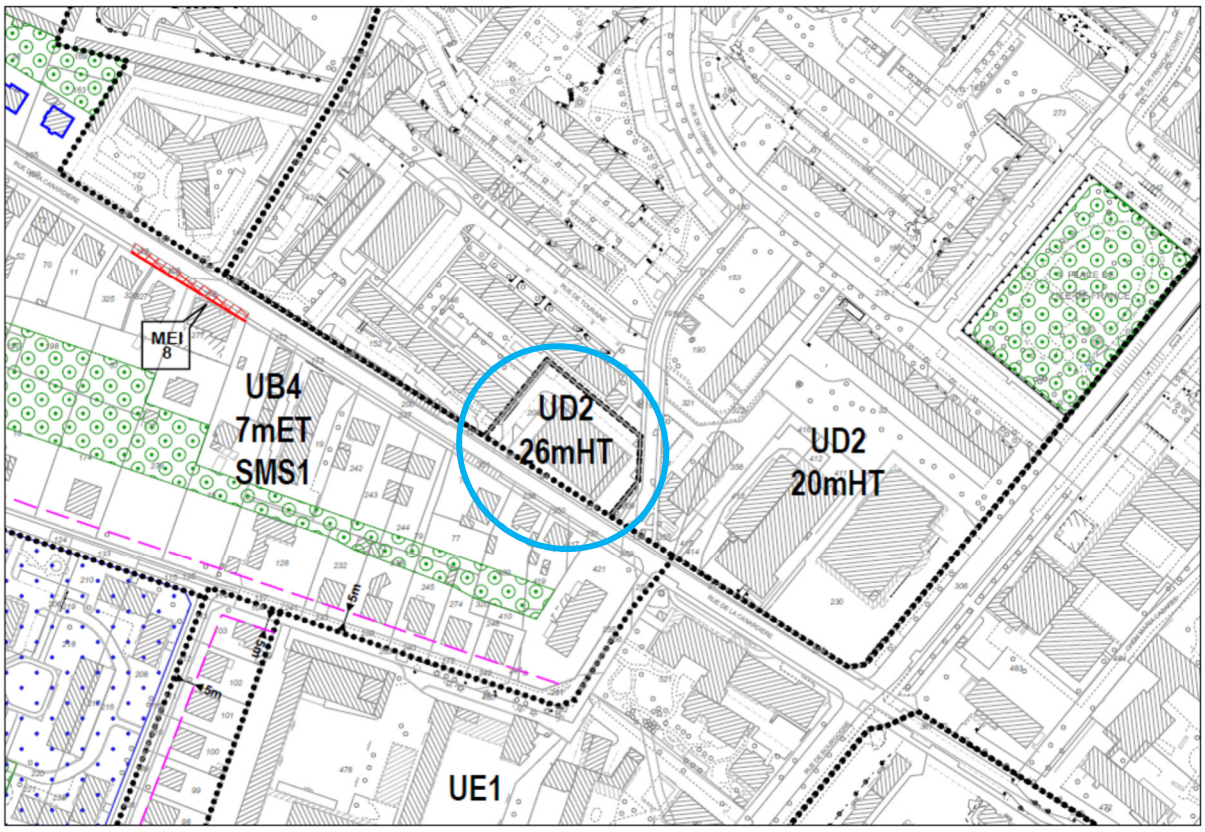
Sources : K et Plus Architecture



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.

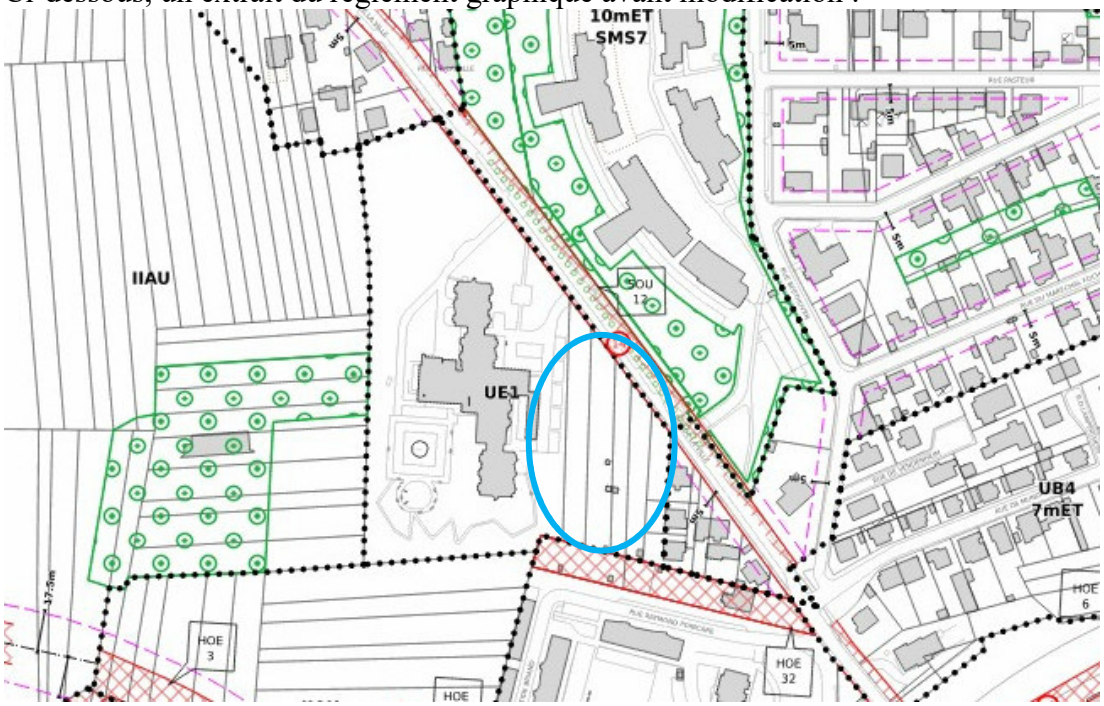
Cependant, il a été décidé dans le contrat de mixité sociale pour la période 2023-2025 de retenir pour la période 2023-2025 des objectifs de rattrapage correspondant à 25 % du nombre de logements sociaux manquants au 1er janvier 2022, soit 115 logements locatifs sociaux à réaliser sur cette période.

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.

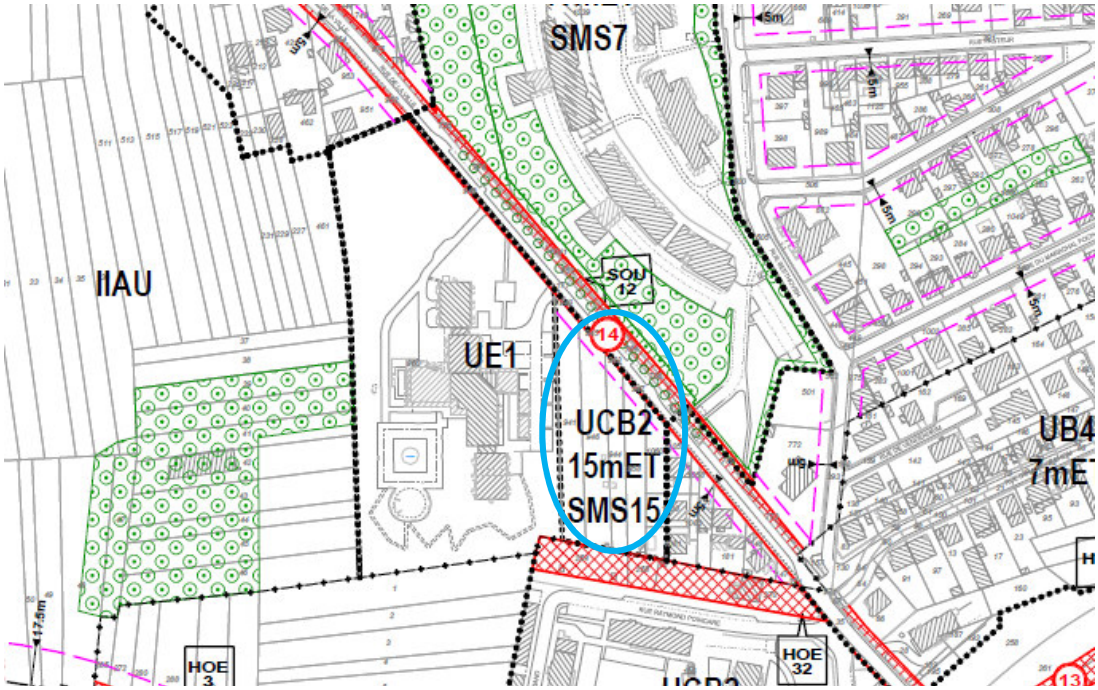
La vocation de ce nouveau secteur de zone UCB2, qui est d'accueillir du logement locatif social, principalement pour des séniors, est proche de la vocation du secteur de zone UE1 limitrophe.

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.

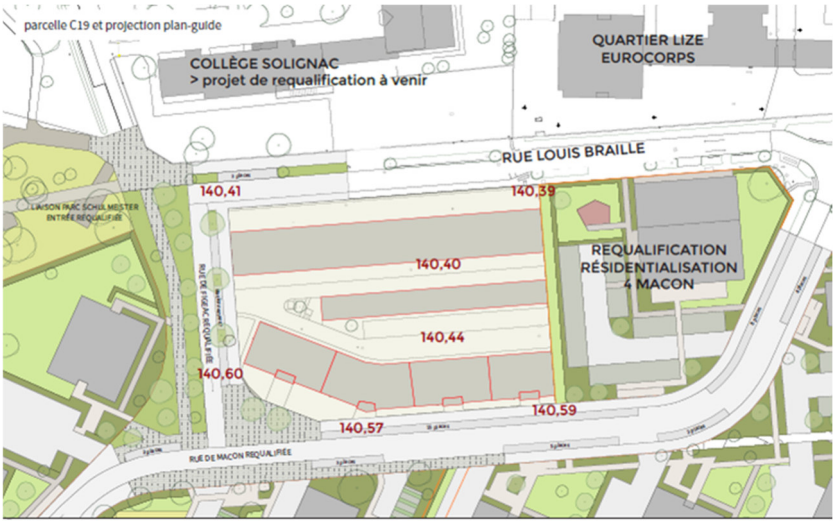
L'offre résidentielle produite permettra également de répondre à l'ambition du projet de territoire visant à *« assurer la qualité et la durabilité du parc »* (Source : PADD de l'Eurométropole de Strasbourg). Le projet contribue à une meilleure performance environnementale et notamment énergétique du 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

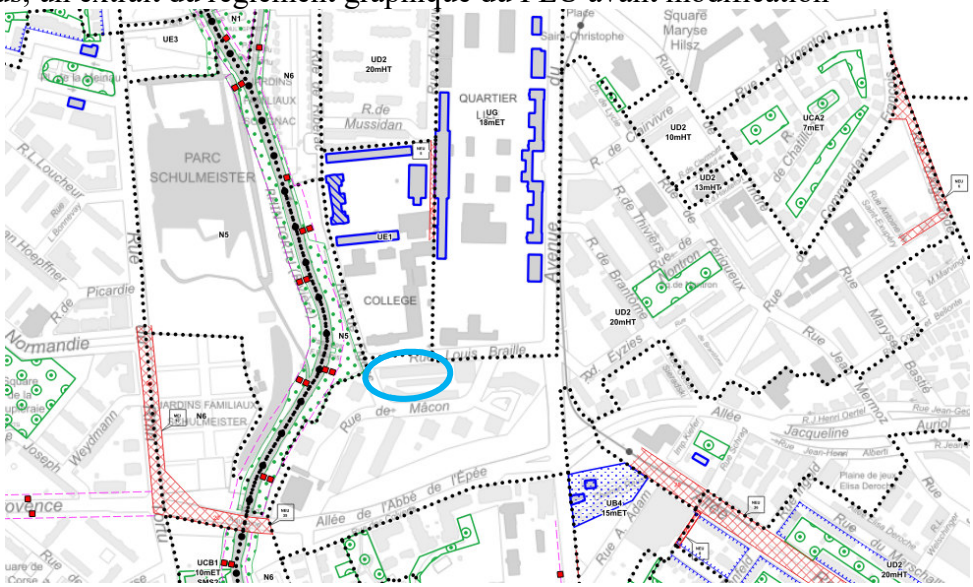
Par ailleurs, la Collectivité Européenne d'Alsace prévoit de relocaliser le collège Solignac, situé au nord de cette barre d'immeuble, sur le site de l'ancien hôpital Lyautey.

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

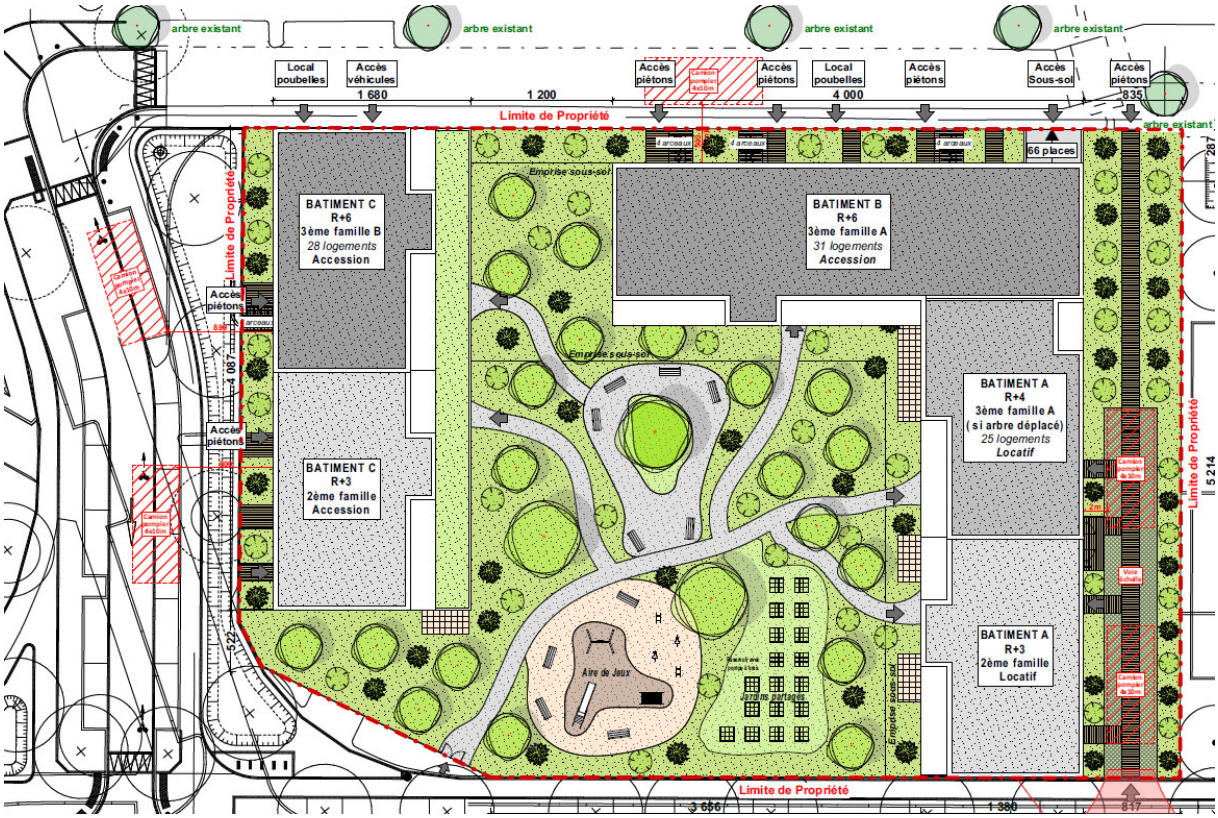
Les droits à construire actuels de la zone UD2 permettraient de reconstruire une nouvelle barre d'immeuble, mais cela n'est pas souhaité. Il est proposé que soient édifiées des constructions

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.

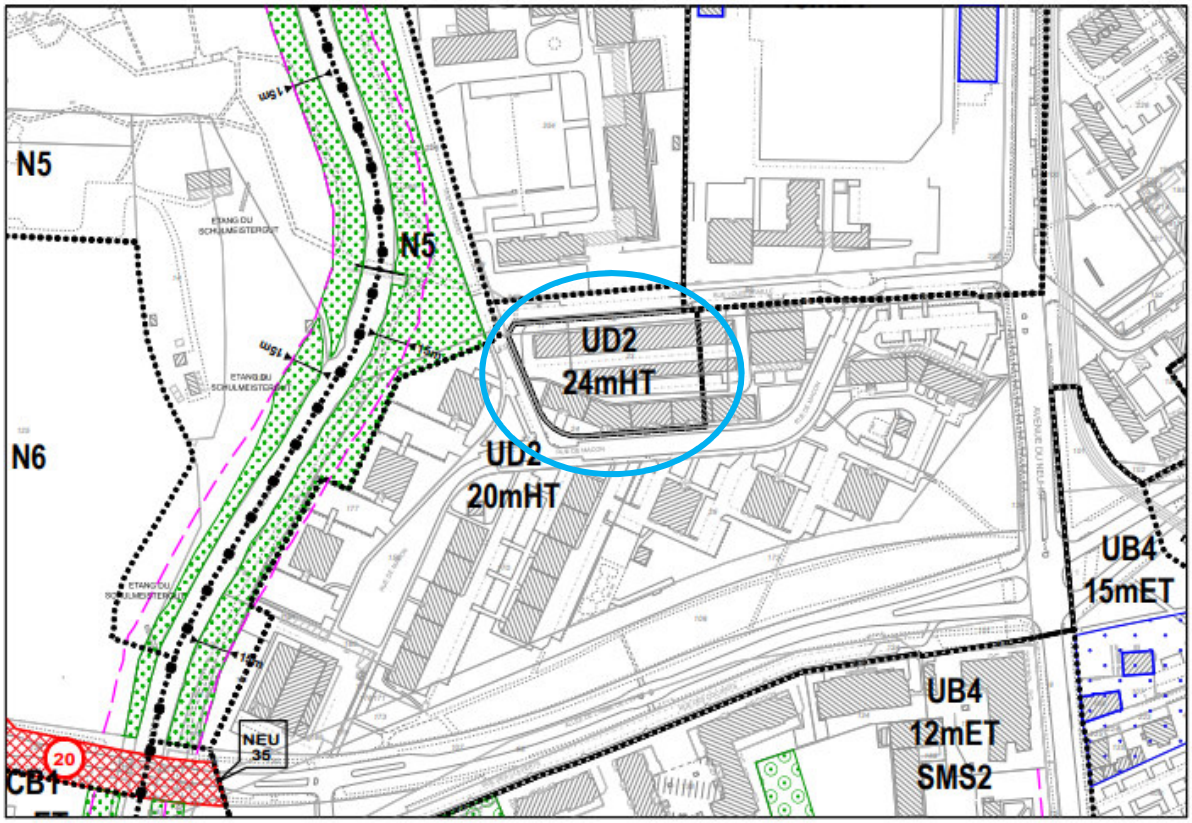
D'où la nécessité d'augmenter les hauteurs maximales autorisées c'est-à-dire de 20m HT à 24m HT, pour réaliser ce parti d'aménagement.



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.

La localisation d'un parking relais (P+R) initialement prévu à l'ouest de la Shopping Promenade, ne se justifie plus en l'état au regard de la création du Réseau expresse métropolitain, (REM) et du Pôle d'échange multimodale (PEM) de Mundolsheim. Les besoins de rabattement sont désormais mieux couverts par ces équipements et la localisation précise d'un P+R sur la ZCN reste prématurée.

Il est donc proposé de retirer sa mention sur le schéma graphique de l'OAP, tout en conservant la mention dans la partie écrite de l'OAP afin de réaffirmer la stratégie de développement des parcs-relais et du rabattement.

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.

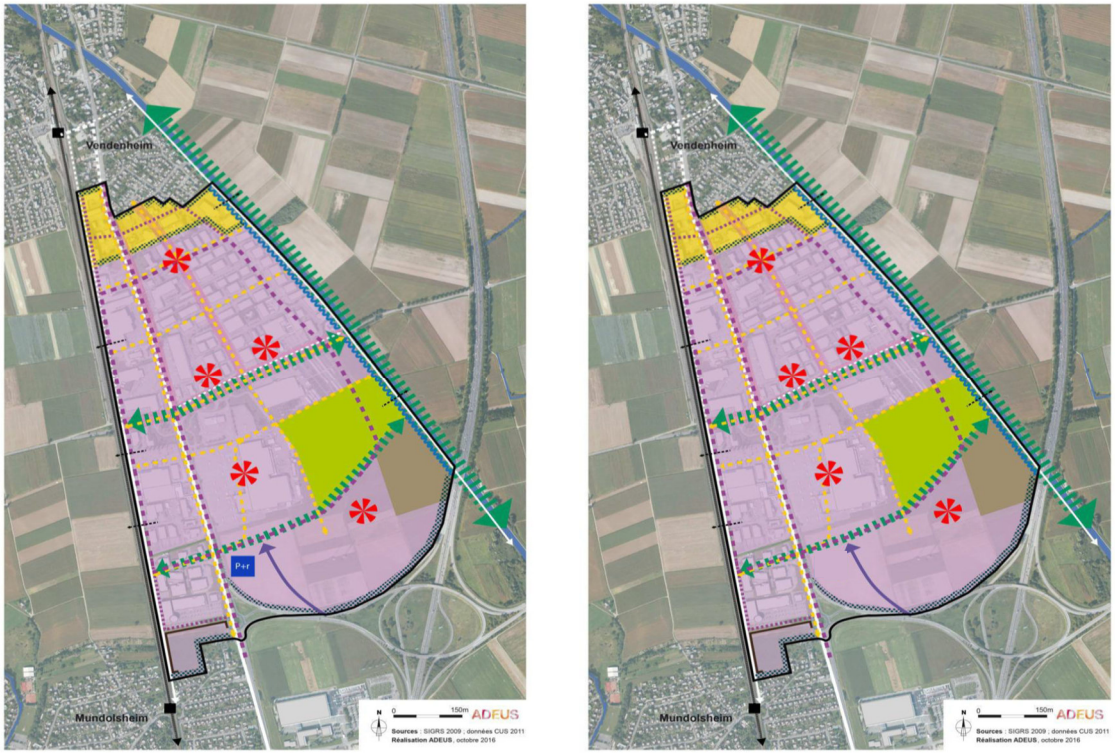
Une réorientation de la programmation du secteur de l'Agroparc est donc envisagée par l'investisseur qui avait déjà acquis des droits à construire en 2020.

La programmation envisagée par l'aménageur consiste en l'aménagement sur 3 000 m² de surface de plancher d'activités de loisirs, ludiques et de détente, plus généraliste que la thématique agricole visée initialement par l'OAP. La partie constructible du secteur de l'Agroparc est réorientée d'activités : « ludiques et de détente autour de la thématique agricole », vers des activités : « ludiques et de détente ».

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 :

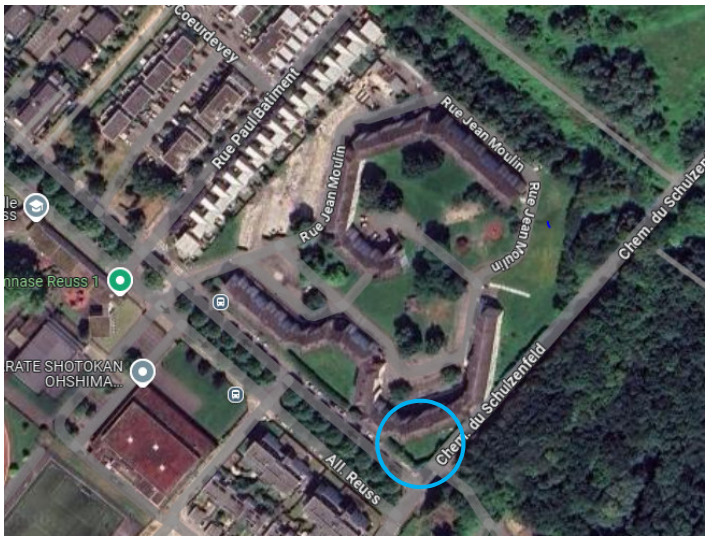
- suppression de la mention « thématique agricole » dans les orientations écrites de l'OAP : « Prévoir au sein de l'agroparc une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente » ;
- suppression de la mention du P+R dans le schéma de principe n° 3 de l'OAP.

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 :

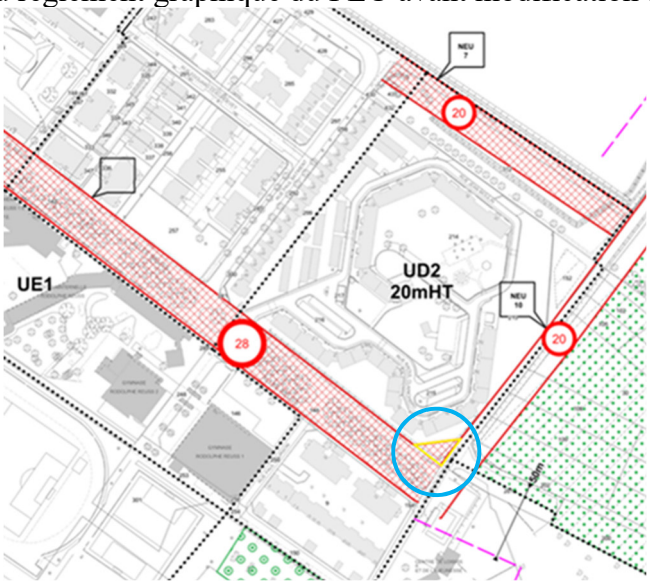


Sources : Eurométropole de Strasbourg

Au Sud de cet îlot, il est prévu de construire des logements neufs.

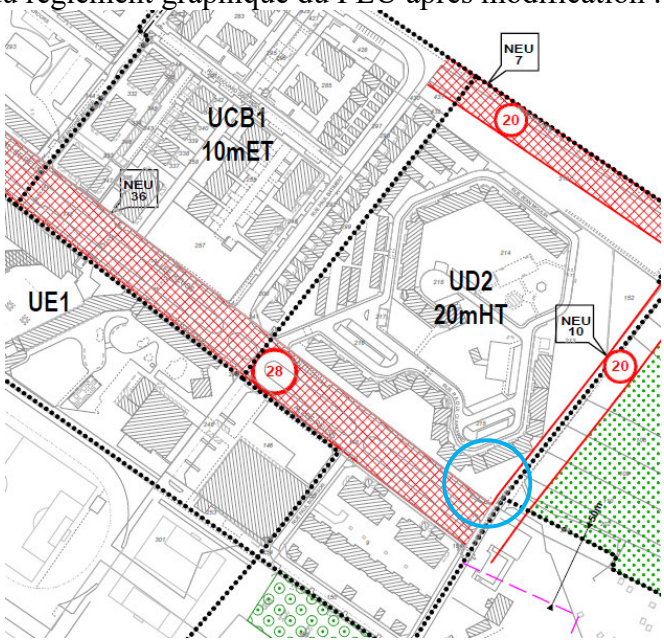
Néanmoins, l'emplacement réservé NEU36, dont la vocation est l'élargissement de l'allée Reuss (y compris un pan coupé), de la rue de la Klebsau, de la rue Pierre Bouguer et la création d'une voirie entre la rue de la Klebsau et la rue Jean-Henri Lambert pour le passage d'un transport en commun en site 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 et création d'un sous - secteur de zone UE3a

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 d'équipement UE3 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. Le projet suscité ne pourrait pas être autorisé.

Il est donc proposé de créer un sous – secteur de zone UE3a, au sein de la zone UE, dans lequel seraient autorisés :

- Les aménagements, constructions et installations destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration et au activités de service accueillant une clientèle.
- Les aménagements constructions et installations destinés aux bureaux.

En outre, 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.

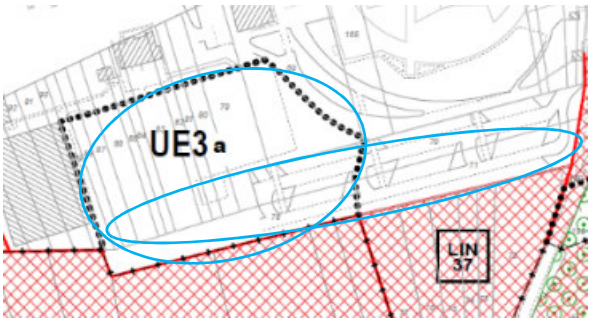
Aussi, dans l'objectif de pouvoir autoriser ce projet, réalisé par un opérateur privé, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé LIN37.

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 de créer un sous – secteur de zone UE3a, au sein de la zone UE, 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).

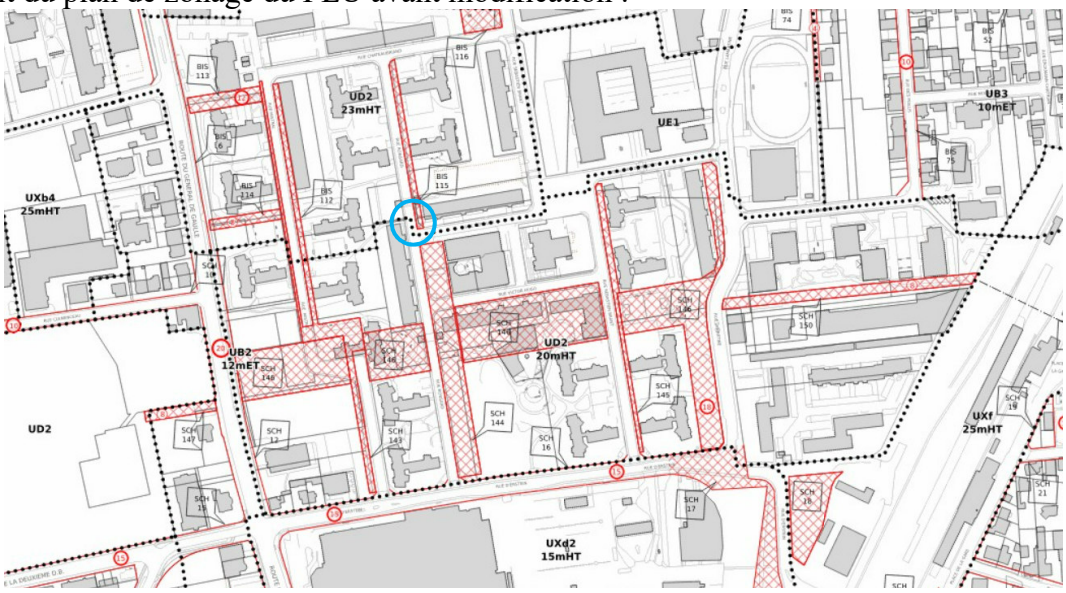
10. Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé BIS 115 situé rue Ronsard à Bischheim

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.

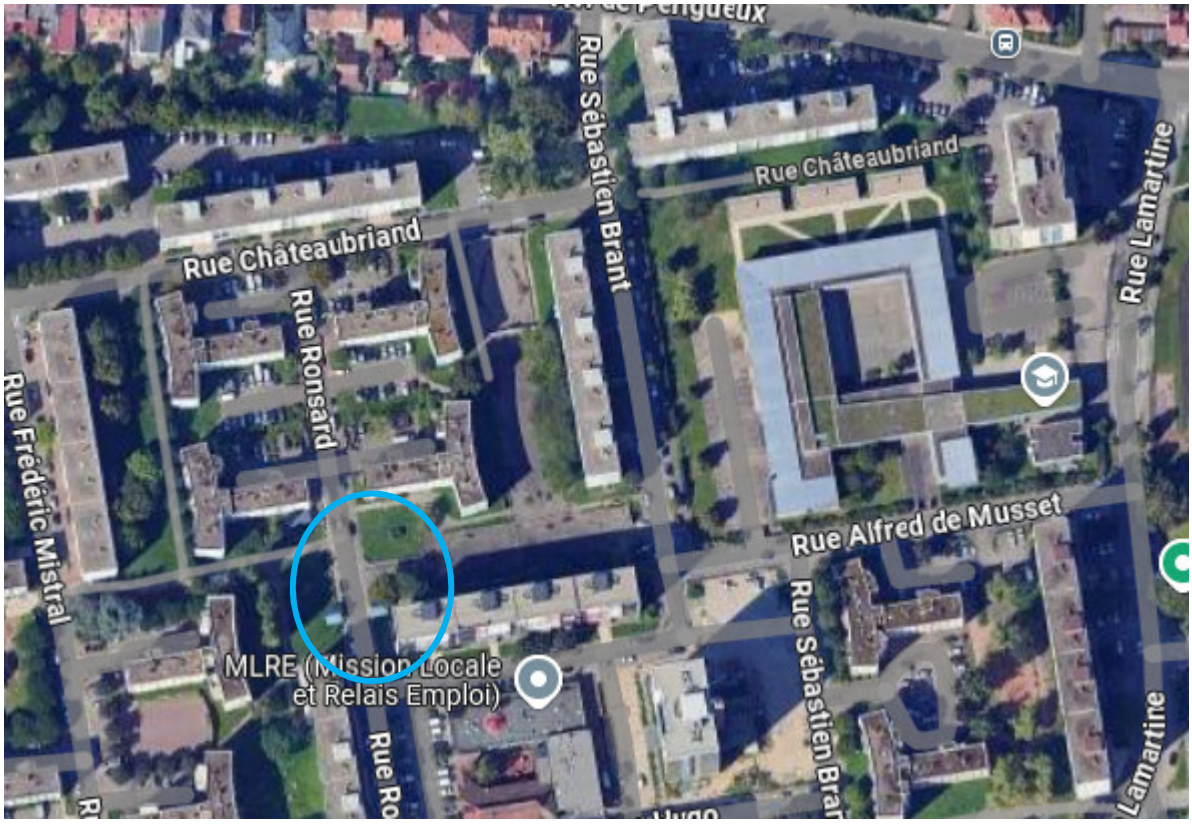
L'emprise actuelle de l'ER BIS 115, dont la vocation est le réaménagement et l'élargissement de la rue Ronsard en prévoyant une largeur allant jusqu'à 12,5 mètres environ, n'est plus nécessaire sur une partie de la rue et compromet la réalisation d'une opération de résidentialisation.

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 :



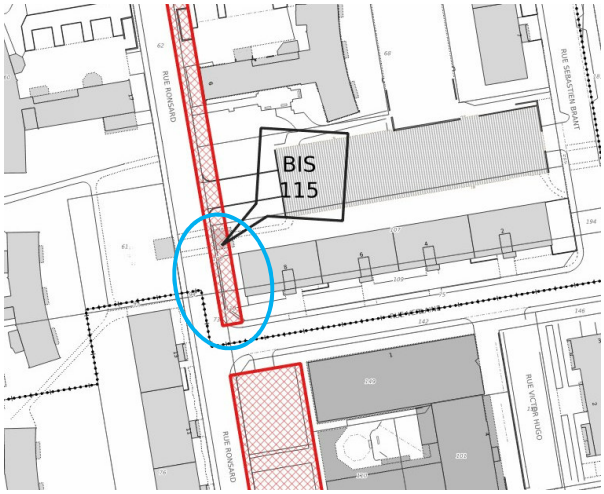
Source : Google Maps

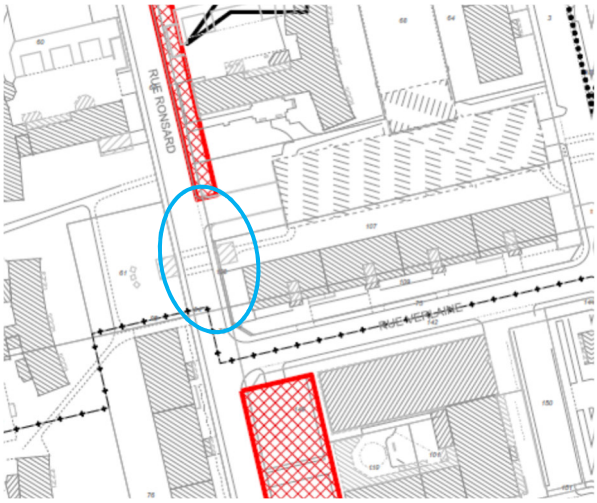
En outre, le bailleur social Alsace Habitat, après validation de la Direction de Projet Quartiers-Ouest, envisage de résidentialiser, c'est à dire de privatiser, le pied de l'immeuble numéroté 2-4-6-8 de la rue Verlaine, en complément des opérations au titre du NPNRU.

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).

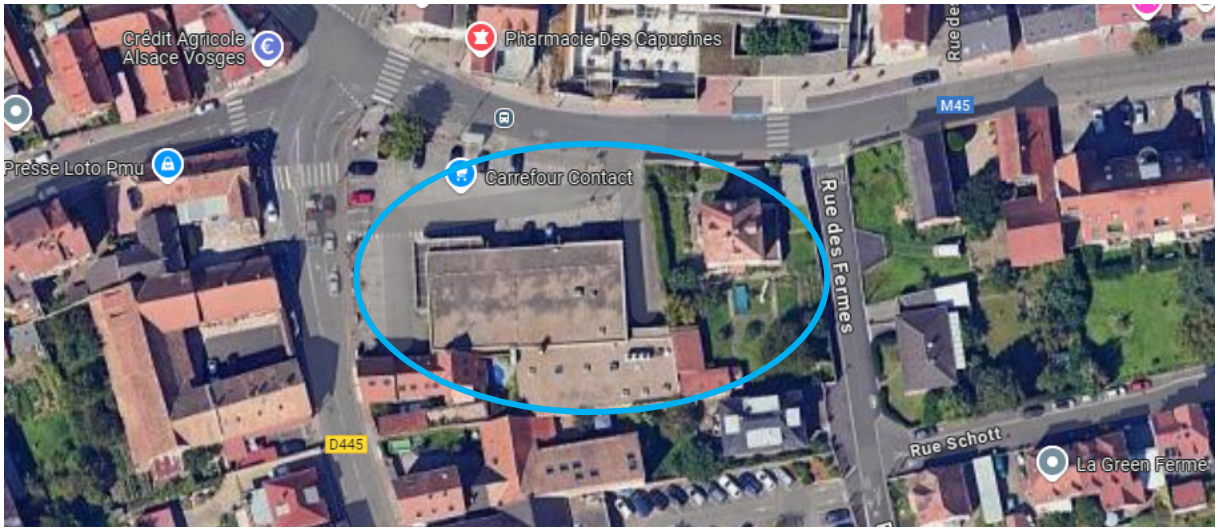
11. Réduction de l'emplacement réservé EKB 24, suppression d'un repérage « bâtiment exceptionnel », instauration d'une marge de recul et d'un jardin de devant, pour une meilleure intégration urbaine d'un projet situé au centre-ville de la commune d'Eckbolsheim

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.

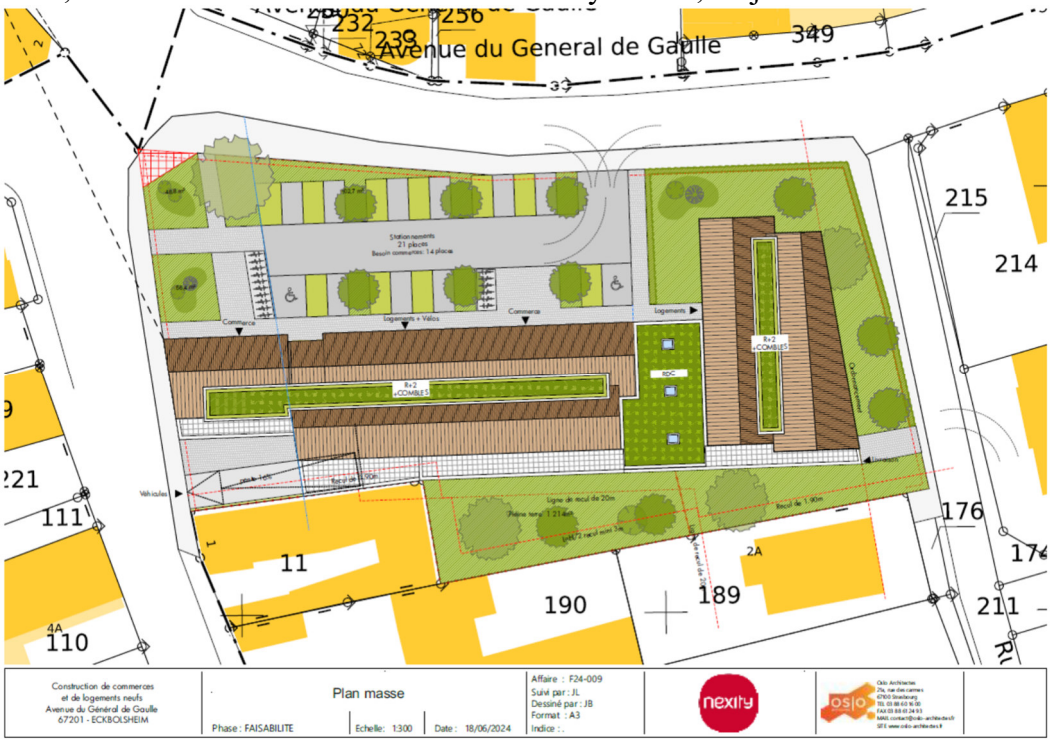
Il est nécessaire de poursuivre cette requalification, à l'image de l'opération d'aménagement actuellement en cours, située en face du magasin Carrefour, au n° 72 de l'avenue du Général de Gaulle.

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.

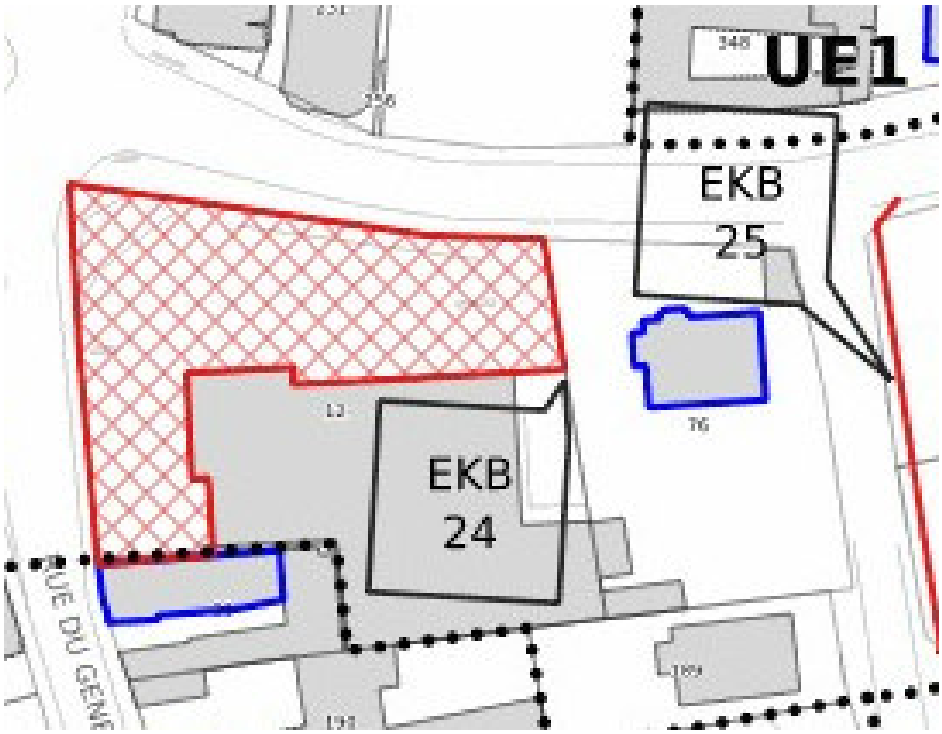
En conséquence, il est proposé de supprimer le repérage patrimonial de cette construction et d'instaurer un repérage graphique : « jardin de devant à créer ou à conserver » et une marge de recul des constructions de 3 m du côté de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des fermes.

Ci-dessous, un extrait de l'étude de faisabilité Nexity – Oslo, 18 juin 2024



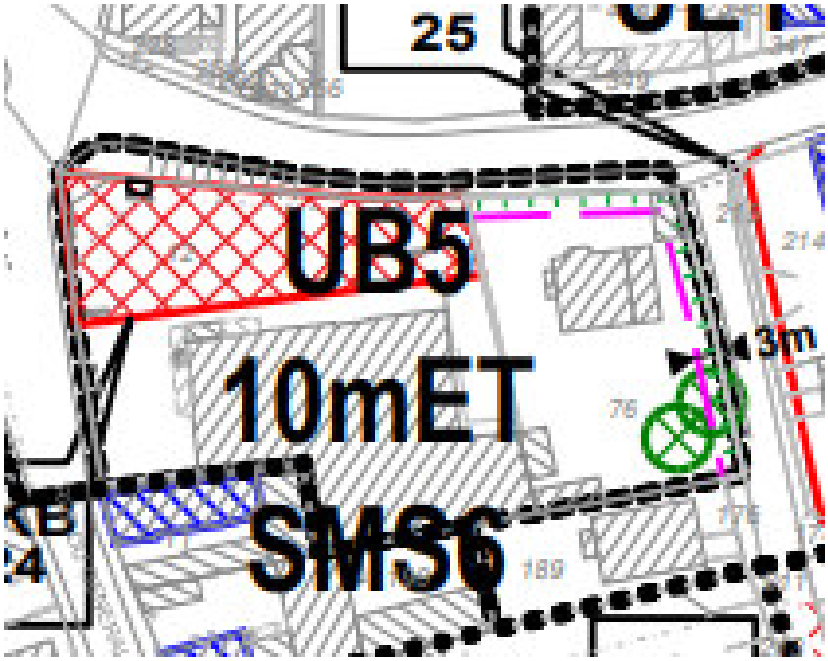
Source : Étude de faisabilité Nexity – Oslo, 18 juin 2024

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



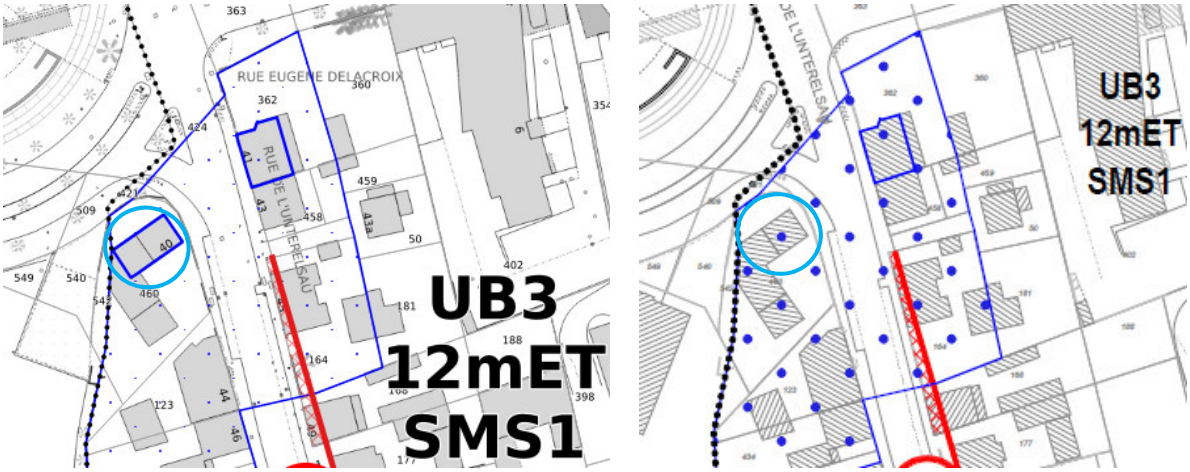
Sources : Google Maps

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.

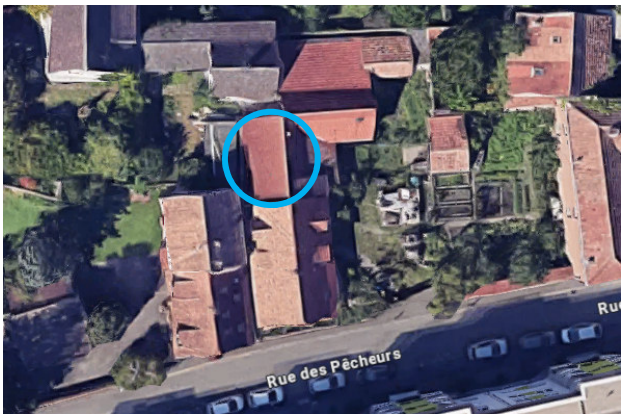
15. Recalage de l'identification : « bâtiment intéressant », situé au n° 1 rue des Pêcheurs à Illkirch-Graffenstaden

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.

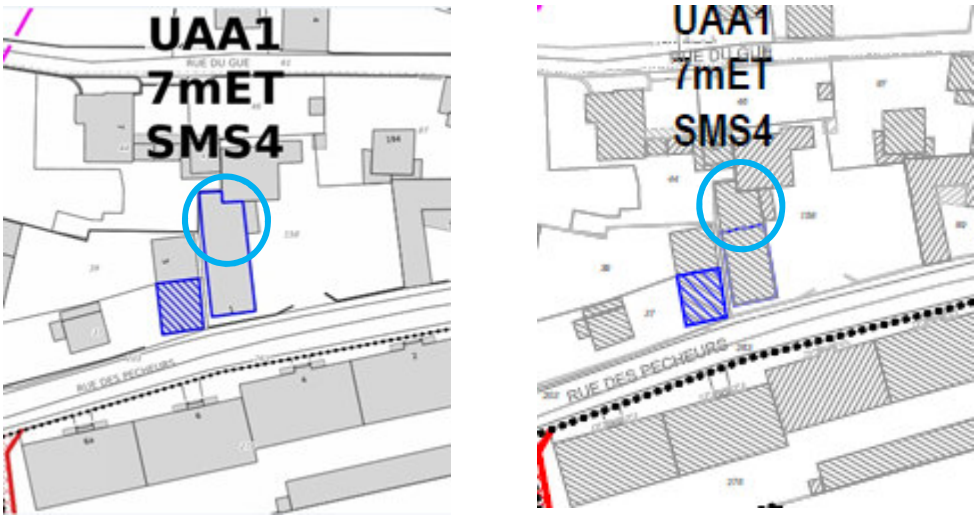
Ci-dessous le secteur concerné par la modification simplifiée n° 6 :



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

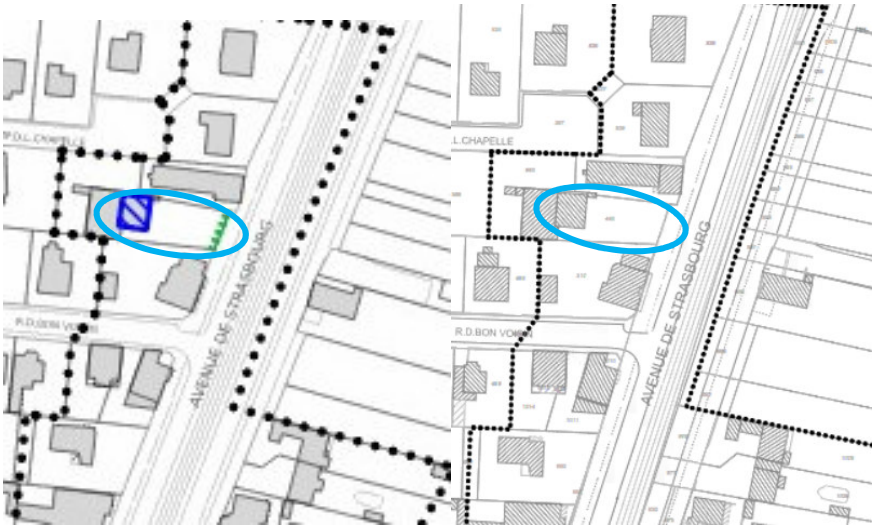
Le bâtiment situé au numéro 63 de l'Avenue de Strasbourg a été repéré comme bâtiment exceptionnel dans le cadre de la procédure de modification n° 4.

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.

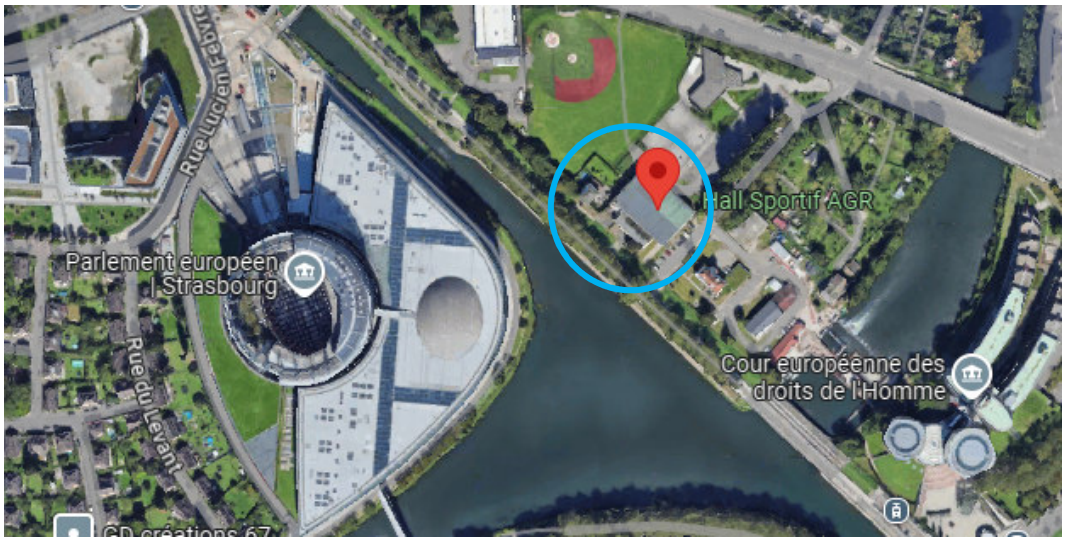
18. Agrandissement du secteur de zone UE3 sur le secteur de zone UE2, situé entre la rue Pierre de Coubertin et le quai Ernest Bevin à Strasbourg

a. Présentation - Explications – Justifications

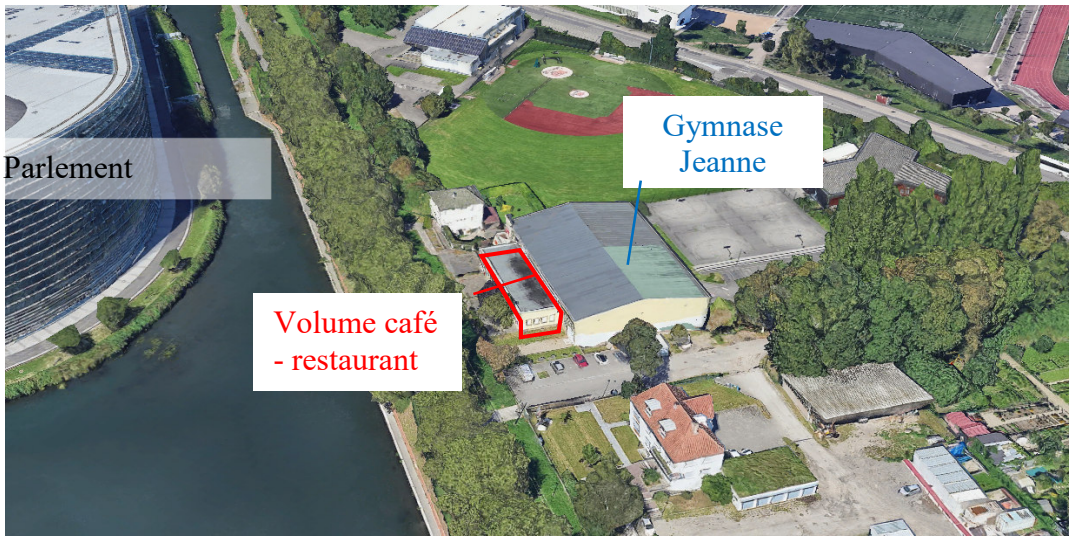
Le gymnase Jeanne d'Arc est situé entre la rue Pierre de Coubertin et le quai Ernest Bevin, dans le quartier du Wacken, au sein de l'Ile aux sports d'une superficie de près de 30 hectares.

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 :



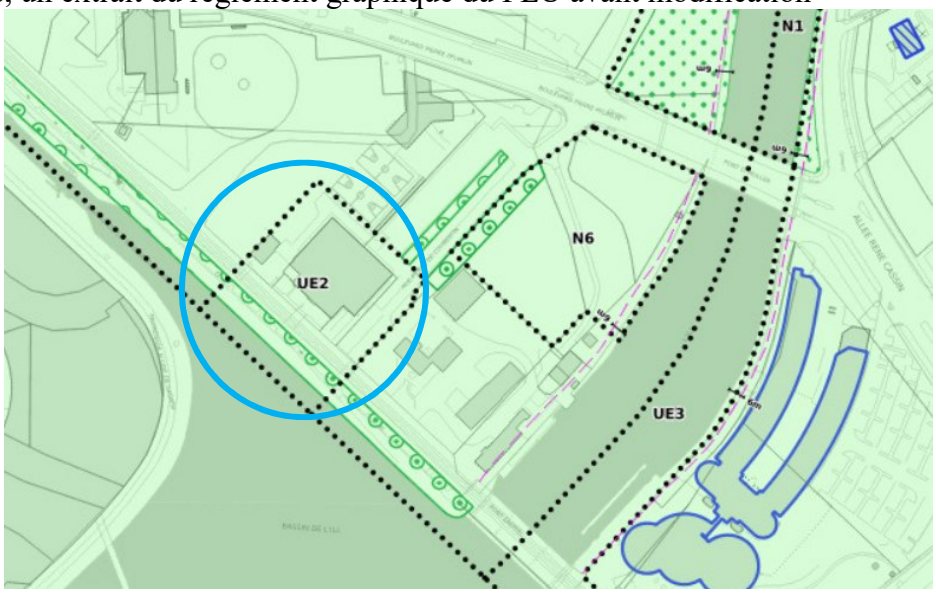
Sources : Google Maps



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.

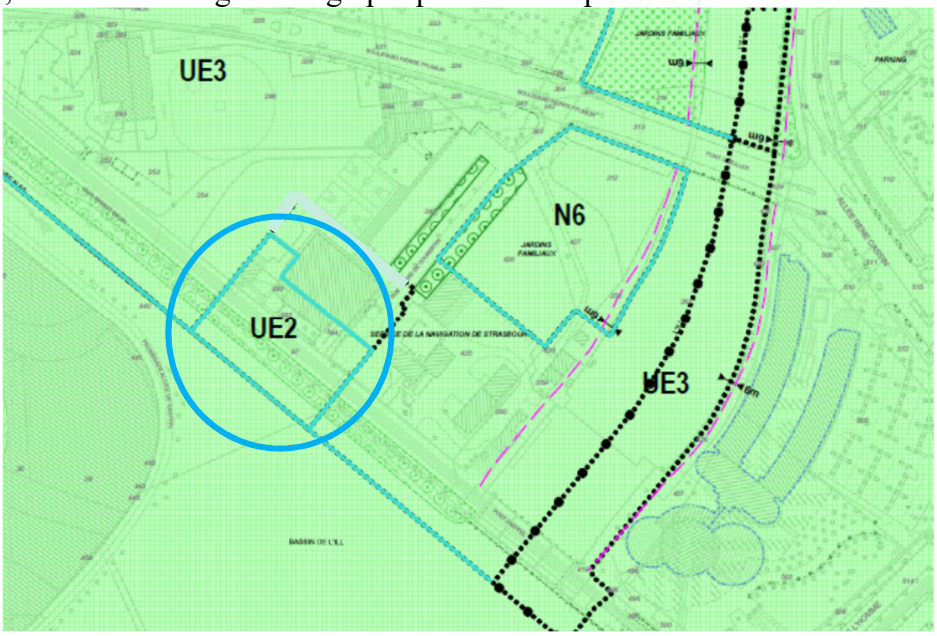
Ci-dessous, un extrait du règlement graphique du PLU avant modification



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

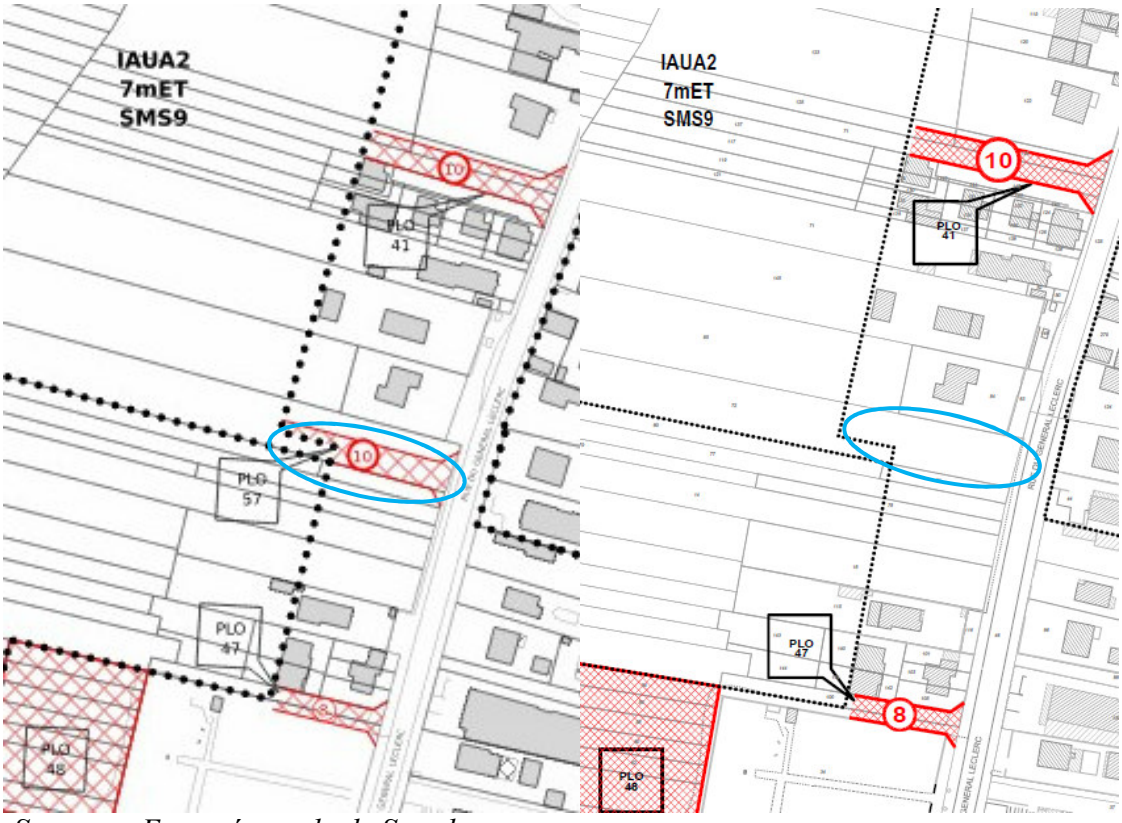
L'emplacement réservé PLO 57, a pour destination la réalisation d'une amorce de voirie à partir de la rue du Général Leclerc à Plobsheim pour desservir une zone d'urbanisation future.

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)

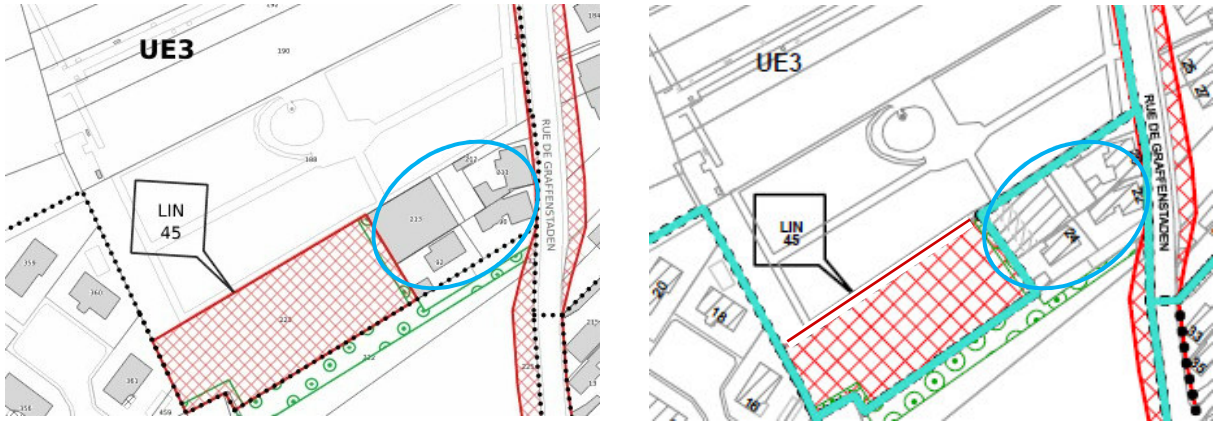
20. Correction d'une erreur de transcription de secteurs de zones UE3 et UCA3, au niveau du cimetière rue de Graffenstaden à Lingolsheim

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.

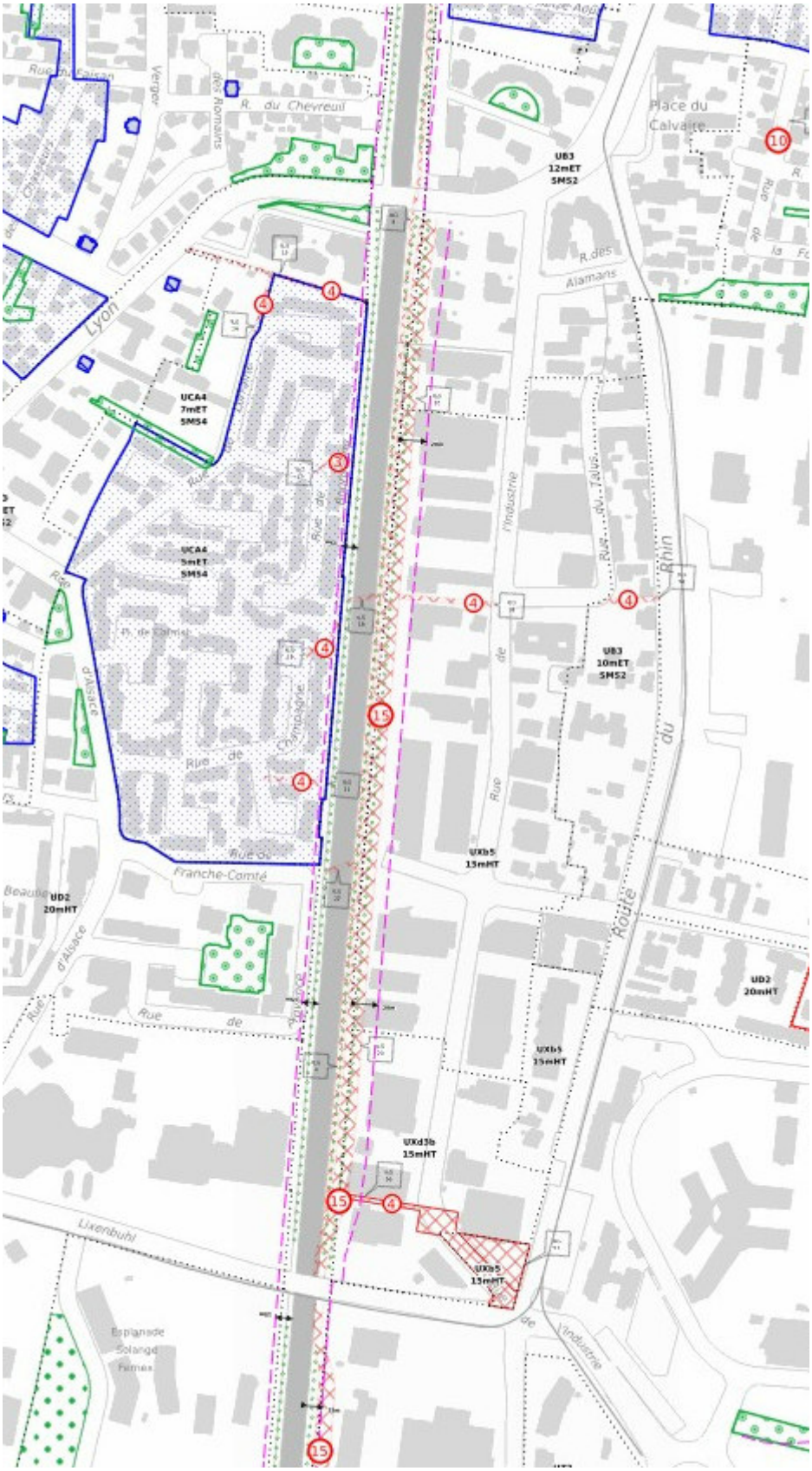
Ces évolutions découlaient d'une étude urbaine qui avait permis :

- 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.

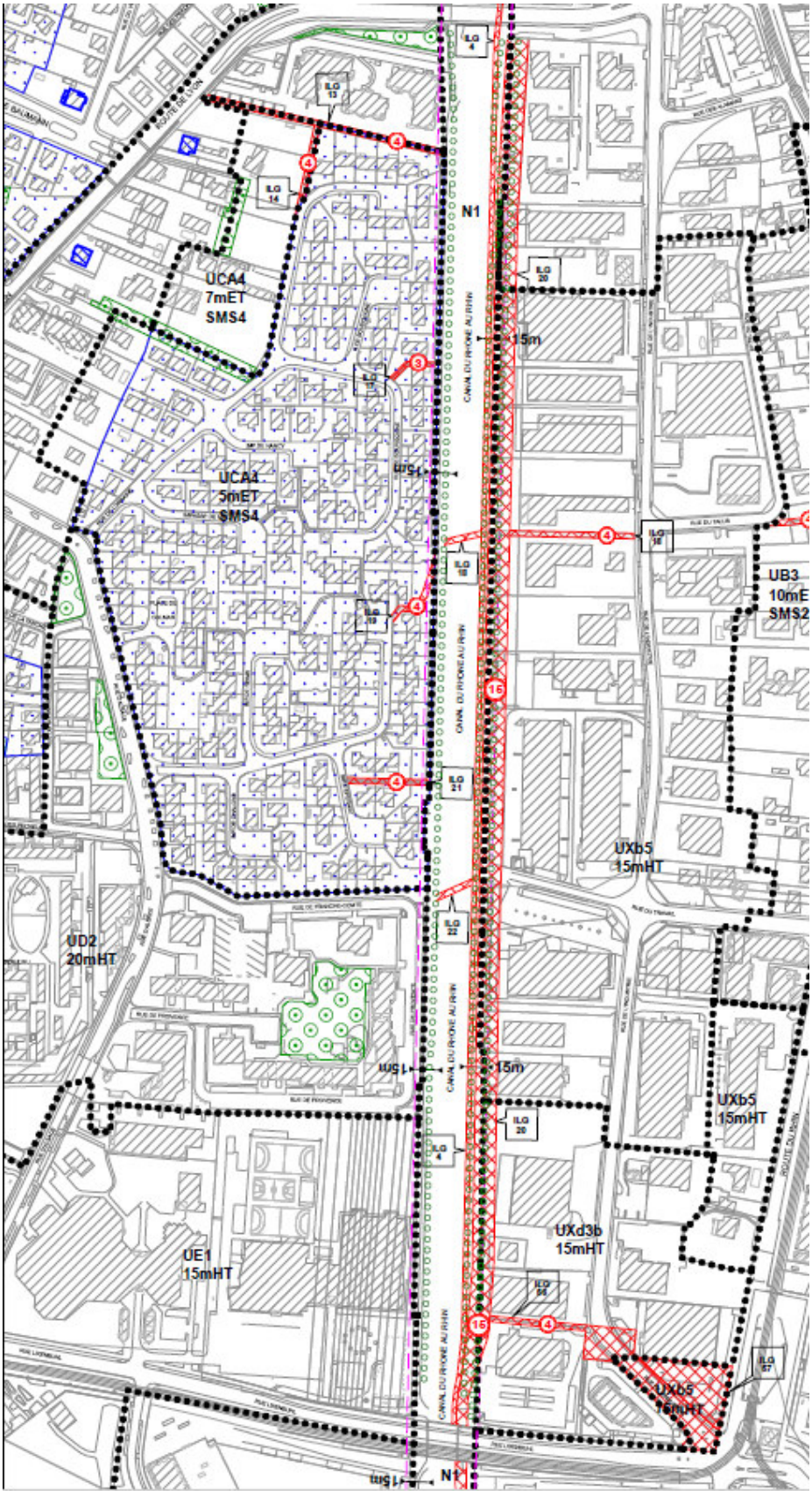
La présente procédure de modification simplifiée vise à rectifier une erreur matérielle de calage de la bande de recul. Il s'agit de recaler la marge de recul des constructions par rapport au canal, du côté est du canal, au niveau de la rue de l'Industrie, sur une profondeur de 15 mètres par rapport 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.

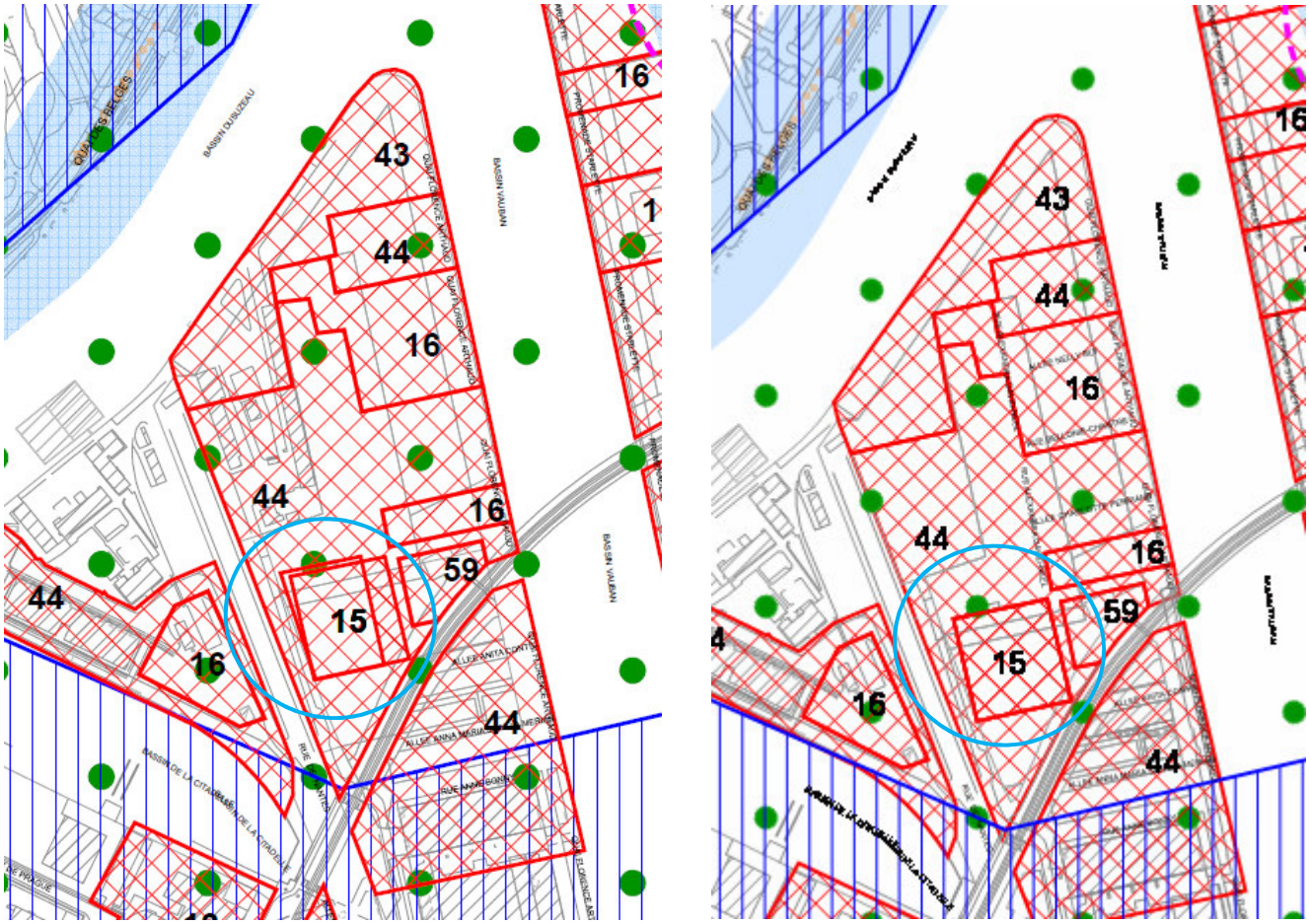
Les polygones devraient être parfaitement topologiques, c'est-à-dire ne pas se superposer. Or ce n'est pas le cas sur la capture d'écran suivante :

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

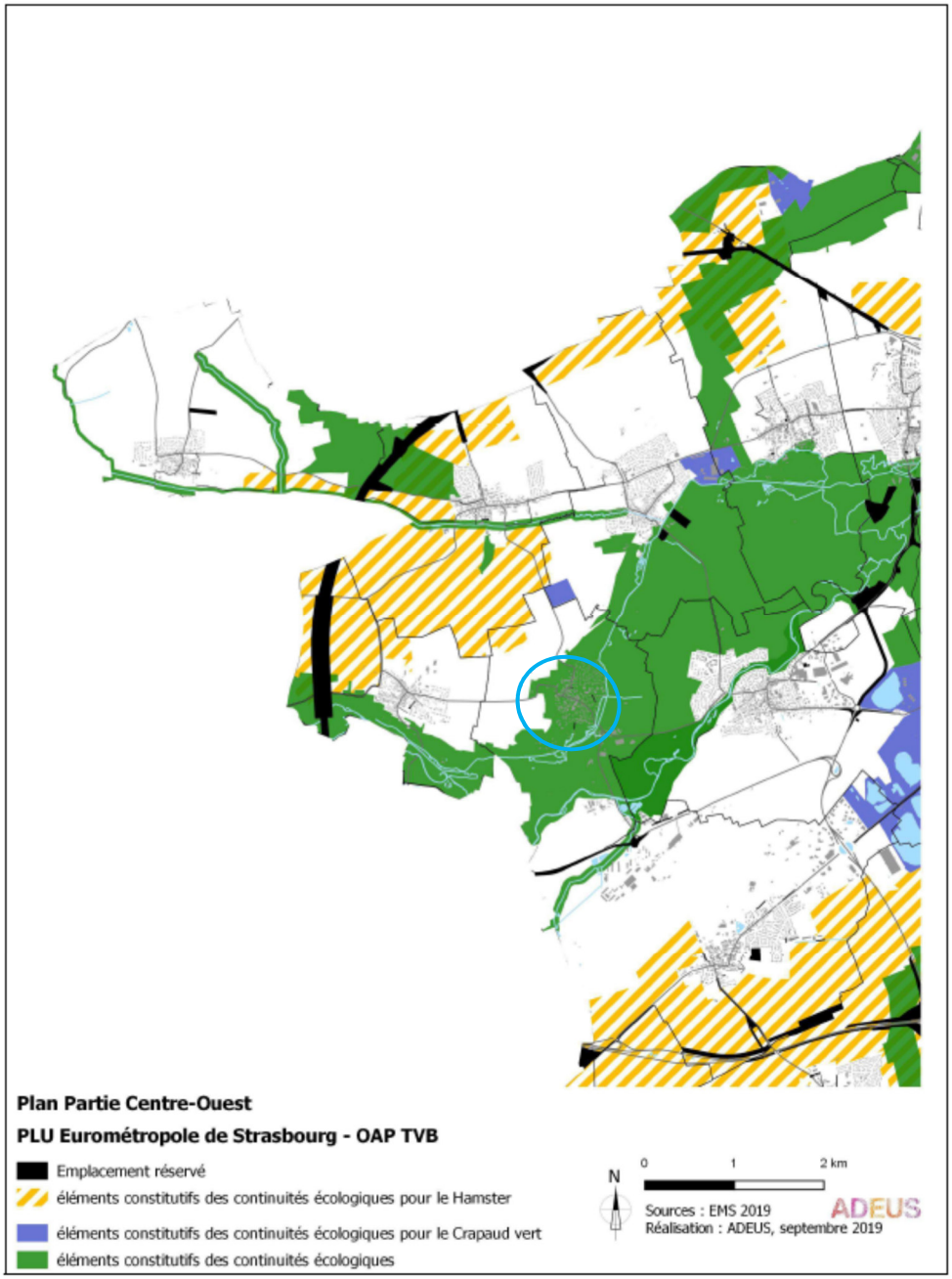
Il est proposé de recaler le périmètre des restrictions d'usage du plan de vigilance du PLU au niveau du secteur Citadelle / Deux-Rives à Strasbourg.

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 :



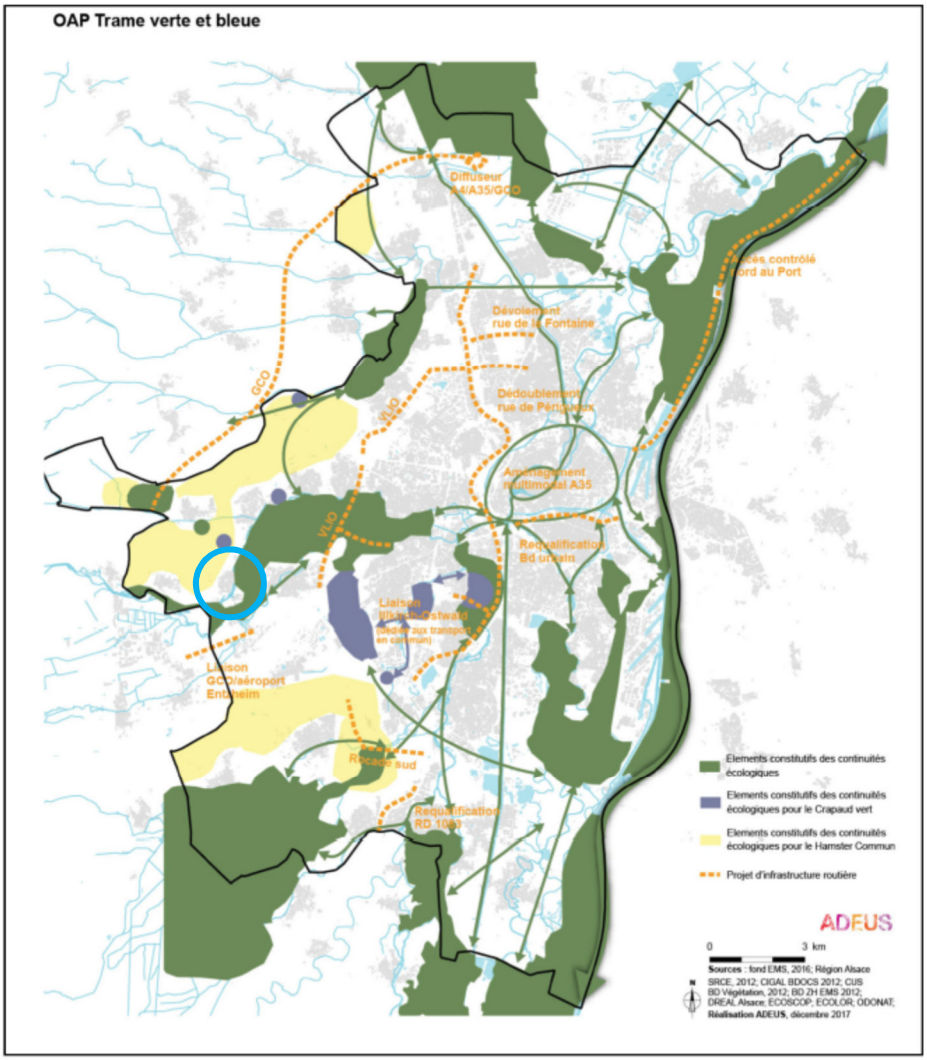
Source : Eurométropole de Strasbourg

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.

Carte n°1 : **Schéma de la trame verte et bleue du PLU**



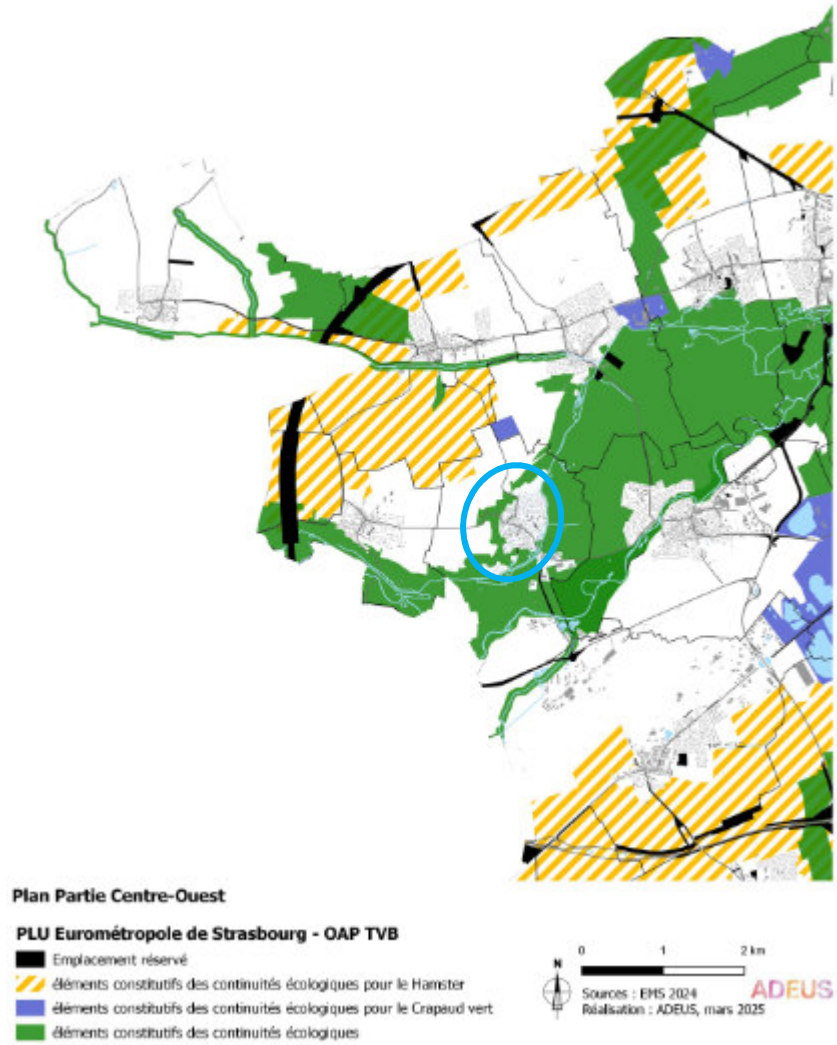
En complément, une carte de localisation au 1/15 000 est présentée en annexe.

Plan Local d'Urbanisme Modification n° 4	OAP THEMATIQUES Trame verte et bleue	MAI 2024 Eurométropole de Strasbourg

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

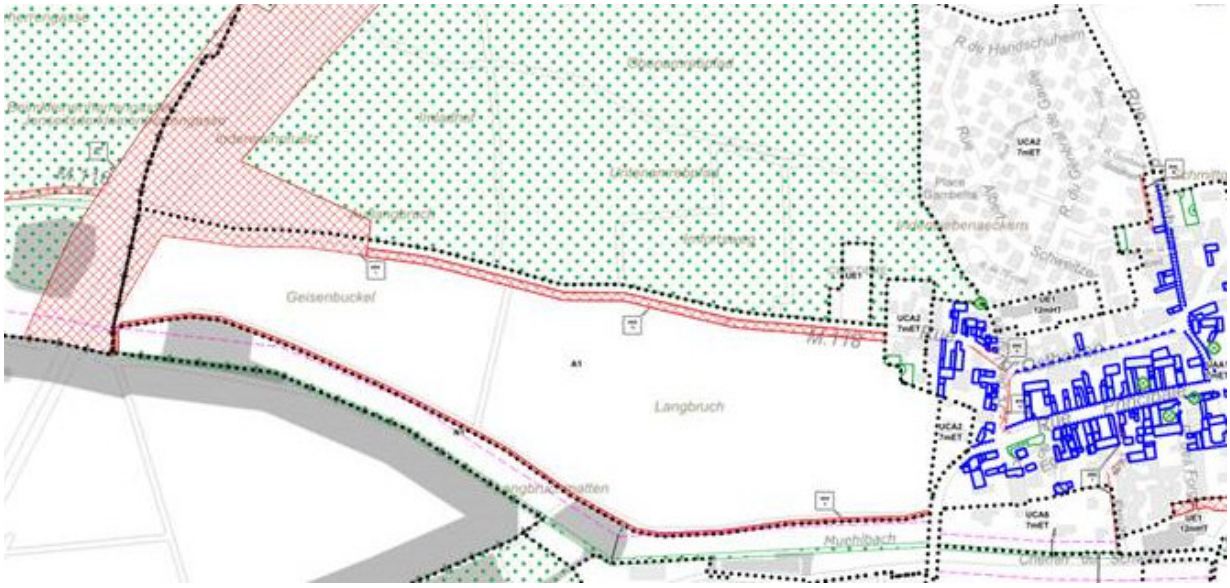
Dans le cadre de la modification n° 4 du PLU, l'emplacement réservé BR11, pour la réalisation d'une piste cyclable entre Osthoffen et Breuschwickersheim, a été instauré au sud de la RM 118, sur le ban communal de Breuschwickersheim.

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.

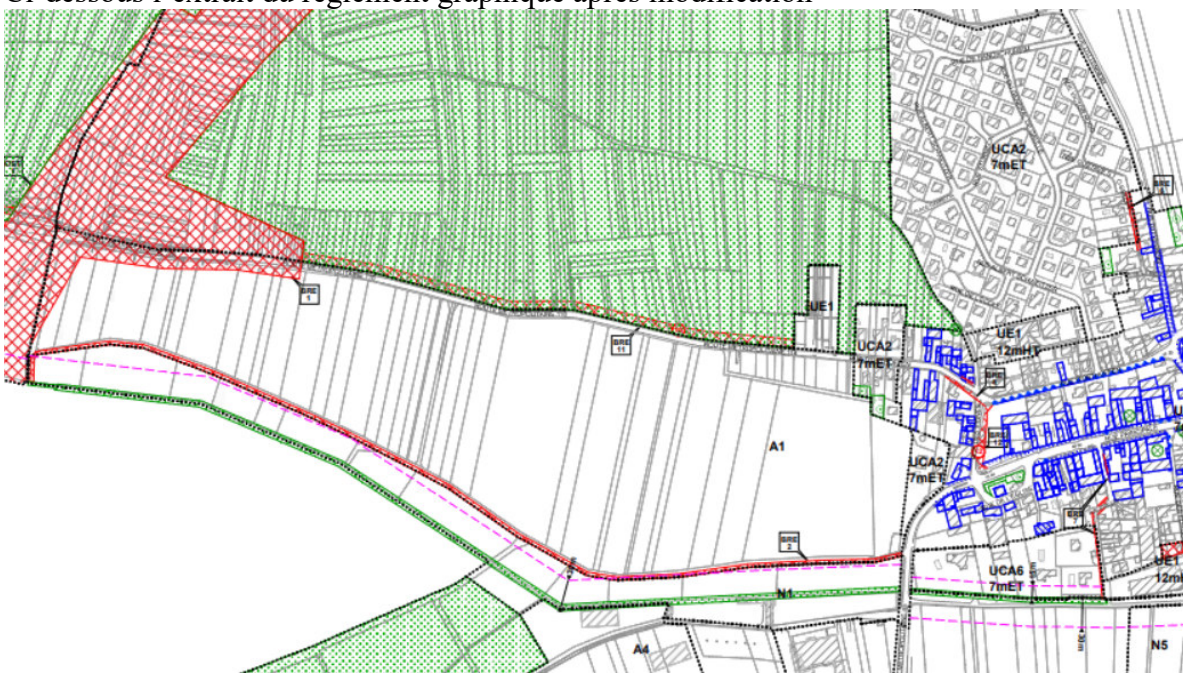
Considérant qu'il n'était pas envisagé de faire traverser la route aux cyclistes pour rejoindre ce tronçon Sud et que les acquisitions foncières, pour la réalisation de ce projet de piste cyclable sur le ban communal de Breuschwickersheim, sont en cours du côté nord de la RM 118, il est proposé de recaler l'emplacement réservé BR 11 du côté Nord de la RM 118, plutôt que du côté Sud. L'Eurométropole de Strasbourg réalisera ces aménagements.

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 et graphique 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.

Il est proposé de compléter le règlement graphique par l'ajout des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), non représentés à ce jour, afin de renforcer la clarté et la cohérence du document.

b. Traduction dans le PLU

Il est proposé de remettre en forme l'ensemble du règlement écrit et graphique 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