

ENQUETE PUBLIQUE

Décision n° E17000091/67 de la Présidente du Tribunal Administratif
de STRASBOURG en date du 28.4.2017 et du 22 Mai 2017

Arrêté en date du 7 Juin 2017
du Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

PROCES-VERBAL de SYNTHESE

ENQUETE PUBLIQUE

Modification n° 1

PLAN LOCAL d'URBANISME EUROMETROPOLE STRASBOURG

COMMISSION d'ENQUETE PUBLIQUE

Président de la Commission d'Enquête
Roger OSSWALD

Membres Titulaires de la Commission d'Enquête
Jean BIEWER et Joseph MEYER

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

	SOMMAIRE	
	PREMIERE PARTIE	5
	<i>RAPPORT de la COMMISSION d'ENQUETE</i>	5
	<i>1 - Rappel de l'Objet de l'Enquête</i>	5
	<i>- Cadre juridique de l'Enquête Publique</i>	5
	<i>2 - Organisation et Déroulement de l'Enquête</i>	14
	<i>2.1 Actes Administratifs</i>	14
	<i>2.2 Préparation de l'Enquête Publique</i>	14
	<i>2.2.1 Élaboration de l'Arrêté</i>	14
	<i>2.2.2 Publicité de l'Enquête Publique</i>	14
	<i>3 - Initiatives prises par la Commission d'Enquête Publique</i>	22
	<i>4 - Déroulement de l'Enquête Publique</i>	31
	<i>- Information du Public</i>	31
	<i>- Registre d'Enquête Publique</i>	31
	<i>- Permanences</i>	32
	<i>5 - Analyse des Observations Recueillies</i>	44
	<i>Analyse comptable du Registre – des courriers et des courriels</i>	352
	DEUXIEME PARTIE	354
	<i>AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES de la COMMISSION d'ENQUETE</i>	356
	TROISIEME PARTIE	365
	<i>- PIECES JOINTES</i>	367
	<i>- TRANSMISSIONS</i>	369
	<i>- ANNEXES</i>	371

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

PREMIERE

PARTIE

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Le PLU est un document règlementaire à caractère stratégique qui traduit le projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg pour les 15 prochaines années. Ce PLU couvre 28 communes et tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et de Plan de Déplacement Urbain (PDU). Ce PLU avait été initié par la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS) avec un historique qui est décrit ci-après.

En 2009/2010, la CUS s'était engagée dans un travail de concertation avec les élus, avec la volonté d'aboutir à une co-construction associant l'ensemble des maires de l'agglomération, dans le cadre de réunions territoriales, d'une réflexion sur le devenir de la CUS à l'horizon 2025/2030. Ces travaux, traduits par les « Schémas de Développement Locaux », ont abouti, sur la base des propositions des élus, à un premier essai de projet de territoire et de Schéma de Développement Métropolitain.

C'est donc dans ce contexte déjà riche en réflexions, alors même que de nombreux PLU communaux étaient en cours d'élaboration, que le Conseil de la Communauté urbaine a décidé de prescrire l'élaboration du PLU intercommunal ; ce document permettra de renforcer la portée des documents stratégiques de développement déjà engagés et de définir un projet partagé de développement pour la CUS à l'horizon 2030. Suite à la loi de réforme territoriale du 27 janvier 2014, qui prévoit que les plus grandes agglomérations françaises passent du statut de Communauté urbaine au statut de Métropole, le PLUi de la Communauté Urbaine de Strasbourg devient au 1er janvier 2015 le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

A l'issue de la première phase de concertation (automne 2011 et premier trimestre 2012), le Conseil de la CUS a, par une délibération du 1er juin 2012, complété la délibération du 27 mai 2011 en ce qui concerne les modalités de la concertation.

Le débat portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) du PLU a eu lieu, lors du Conseil de la Communauté urbaine du 30 novembre 2012. Au préalable, au courant de l'automne 2012, les Conseils municipaux de l'ensemble des communes de la CUS en avaient eux-mêmes débattu. En 2014 et en 2015, l'élaboration du PLU s'est poursuivie sous le régime de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR ».

Conformément à la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement dite « Grenelle 2 », le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 16 décembre 2016.

Le même Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a décidé dans sa délibération du 28 avril 2017, de mettre la modification N°1 du PLU à enquête publique conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme et à l'article L.123-1 du code de l'environnement. Cette enquête vise donc à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers dans le processus de mise en place de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg.

La modification N° 1 est régie par les articles L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme. Elle permet, après enquête publique, d'apporter des modifications substantielles au PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation des zones IIAU, de permettre la réalisation de projets urbains et de faire évoluer le document en tenant compte de ses premiers mois d'application.

La présente modification concerne 74 points et 18 communes sont territorialement impactées. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) habitat, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « trame verte et bleue » et « seuil à l'ouverture à l'urbanisation » et le règlement sont notamment modifiés.

CODE de l'URBANISME – Extraits

- Article L153-40 - Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L.132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L153-38 - Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Article L153-36 - Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37 - Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-39 - Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

CODE de l'ENVIRONNEMENT

- Article L123-1 - Modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#)

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

- Article L123-19 - Modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#)

I. - La participation du public s'effectue par voie électronique. Elle est applicable :

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles [L. 122-4 à L. 122-11](#) ou des articles [L. 104-1 à L. 104-3](#) du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent.

Par exception à l'alinéa précédent, les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, les plans de gestion des risques inondations et les plans d'action pour le milieu marin sont soumis à des dispositions spécifiques de participation du public.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser ces projets ou approuver ces plans et programmes.

II. - Le dossier soumis à la présente procédure comprend les mêmes pièces que celles prévues à l'article [L. 123-12](#). Il est mis à disposition du public par voie électronique et, sur demande présentée dans des conditions prévues par décret, mis en consultation sur support papier dans les préfectures et les sous-préfectures en ce qui concerne les décisions des autorités de l'Etat, y compris les autorités administratives indépendantes, et des établissements publics de l'Etat, ou au siège de l'autorité en ce qui concerne les décisions des autres autorités. Lorsque le volume ou les caractéristiques du projet de décision ou du dossier de demande ne permettent pas sa mise à disposition par voie électronique, la note de présentation précise l'objet de la procédure de participation, les lieux et horaires où l'intégralité du projet ou du dossier de demande peut être consultée.

Le public est informé par un avis mis en ligne ainsi que par un affichage en mairie ou sur les lieux concernés quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public pour les plans, programmes et projets. Cet avis mentionne :

- 1° Le projet de plan ou programme ou la demande d'autorisation du projet ;
- 2° Les coordonnées des autorités compétentes pour prendre la décision, celles auprès desquelles peuvent être obtenus des renseignements pertinents, celles auxquelles des observations ou questions peuvent être adressées ainsi que des précisions sur les conditions dans lesquelles elles peuvent être émises ;
- 3° La ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et des autorités compétentes pour statuer ;
- 4° Une indication de la date à laquelle et du lieu où les renseignements pertinents seront mis à la disposition du public et des conditions de cette mise à disposition ;
- 5° L'adresse du site internet sur lequel le dossier peut être consulté ;
- 6° Le fait que le plan ou programme ou le projet soit soumis à évaluation environnementale et que, le cas échéant, il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement d'un autre Etat membre dans les conditions prévues à l'article L. 123-7 et le lieu où ce rapport ou cette étude d'impact peuvent être consultés ;
- 7° Lorsqu'il a été émis, l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article [L. 122-7](#) ou à l'article [L. 104-6](#) du code de l'urbanisme ainsi que du ou des lieu (x) où il peut être consulté.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

III. - Sont applicables aux participations du public réalisées en vertu du présent article les dispositions des trois derniers alinéas du II de l'article [L. 123-19-1](#), ainsi que les dispositions des articles [L. 123-19-3](#) à [L. 123-19-5](#).

- Article L123-10 - Modifié par [Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 2](#)

I.- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

- l'objet de l'enquête ;
- la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;
- le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête
- la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

- l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;
- le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;
- le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;
- la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article [L. 122-1](#) et à l'article [L. 122-7](#) du présent code ou à l'article [L. 104-6](#) du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II. - La personne responsable du projet, assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique.

NOTA : Conformément à l'article 15 de l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017, ces dispositions entrent en vigueur le 1er mars 2017 sous réserves des dispositions citées audit article.

- Article L123-13 - Modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#)
 - I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.
 - II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :
 - recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
 - visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;

- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet.

En l'occurrence, l'un des membres de la Commission d'Enquête étant ingénieur chimiste spécialisé dans le domaine de l'environnement, la Commission d'Enquête n'a pas eu recours à ce type d'expertise.

- Article L123-15 - Modifié par [Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3](#)

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.

Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Si, à l'expiration du délai prévu au premier alinéa, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir des résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.

Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article [L. 123-13](#).

L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion.

2 - ORGANISATION de L'ENQUETE

2.1. ACTES ADMINISTRATIFS

☞ Désignation de la Commission d'Enquête

Par décision n° E17000091 / 67 en date du 19.5.2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné la Commission d'Enquête composée de :

Monsieur **Roger OSSWALD**, demeurant 12, route d'Obersteinbach 67110 DAMBACH – WINECKERTHAL, Commissaire Enquêteur en qualité de Président de la Commission d'Enquête,

Monsieur **Jean BIEWER**, demeurant 14, rue Saint Yrieix 67760 GAMBSHEIM, Commissaire Enquêteur en qualité de Membre Titulaire de la Commission d'Enquête.

Monsieur **Joseph MEYER** demeurant 23, rue du Verger 67360 HEGENEY, Commissaire Enquêteur en qualité de Membre Titulaire de la Commission d'Enquête.

2.2. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.2.1. Elaboration de l'Arrêté

Par Arrêté de Monsieur Robert HERRMANN, Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG en date du 7 juin 2017, le siège de l'Enquête Publique est fixé à l'Eurometropole de STRASBOURG et dans les 18 communes suivantes :

BISCHHEIM
 ECKBOLSHEIM
 ENTZHEIM
 ESCHAU
 FEGERSHEIM
 GEISPOLSHEIM
 HOENHHEIM
 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN
 LINGOLSHEIM
 NIEDERHAUSBERGEN
 OBERHAUSBERGEN
 OSTWALD
 REICHSTETT
 SCHILTIGHEIM
 SOUFFELWEYERSHEIM
 STRASBOURG : quartier centraux – Koenigshoffen – Neudorf – Neuhof – Port du Rhin et La Robertsau
 VENDENHEIM
 LA WANTZENAU

L'enquête publique a lieu du Lundi 26 juin 2017 au Vendredi 28 juillet 2017, soit pour une durée consécutive de 33 jours.

INSERTION DANS LES JOURNAUX REGIONAUX

Première Publication :

Par les soins de l'EUROMETROPOLE d'un avis d'enquête dans deux journaux régionaux au moins quinze jours avant le début de celle-ci.


- **DERNIERES NOUVELLES D'ALSACE** en date du 9 Juin 2017
- **LES AFFICHES D'ALSACE ET DE LORRAINE** n° 45/46 en date du 6/9 juin 2017

Deuxième Publication :

Par les soins de l'EUROMETROPOLE d'un avis d'enquête dans deux journaux régionaux au moins quinze jours avant le début de celle-ci.

- **DERNIERES NOUVELLES D'ALSACE** en date du Vendredi 30 Juin 2017
- **LES AFFICHES D'ALSACE ET DE LORRAINE** n° 52 en date du 30 Juin 2017

Affichage de l'AVIS AU PUBLIC et de l'ARRETE dans les 28 Mairies impactées

 Voir les planches photographiques

La Commission d'Enquête a vérifié la bonne exécution de ces dispositions.

INSERTION DANS LES JOURNAUX REGIONAUX

EUROMETROPOLE de STRASBOURG



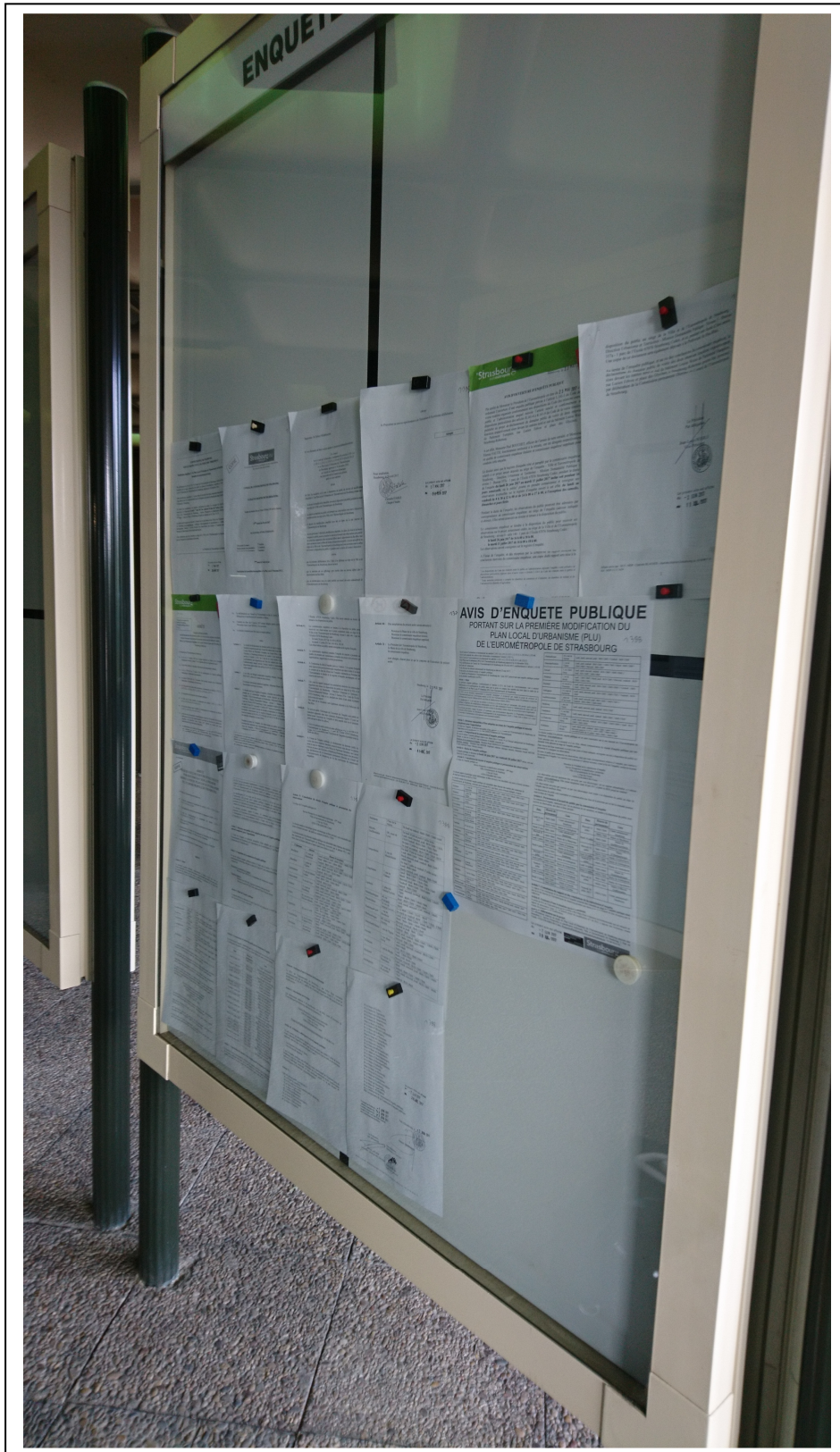
Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire



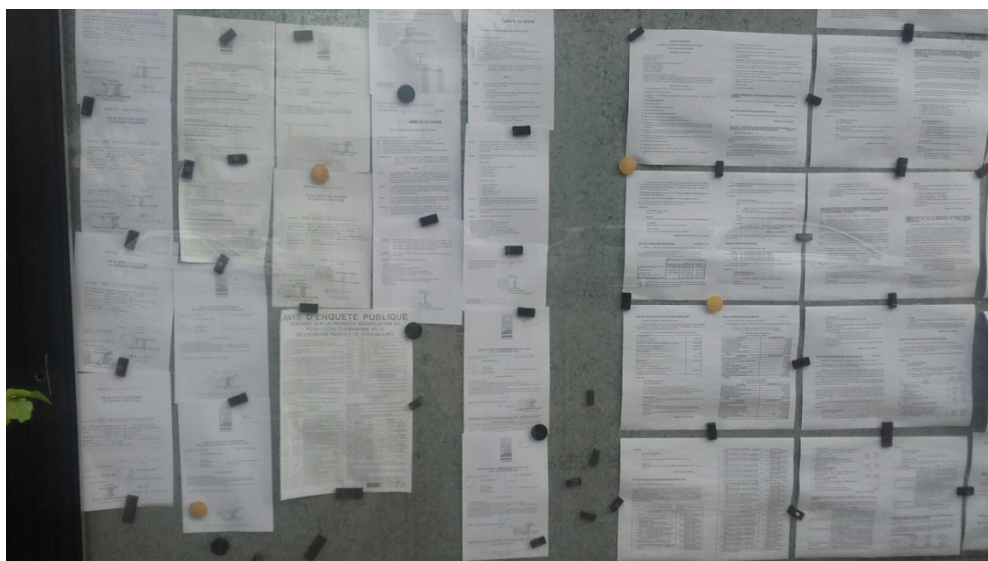
Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire



Mairie de HOENHEIM



*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

Mairie de REICHSTETT



Mairie de SOUFFELWEYERSHEIM



Mairie d'OBERHAUSBERGEN

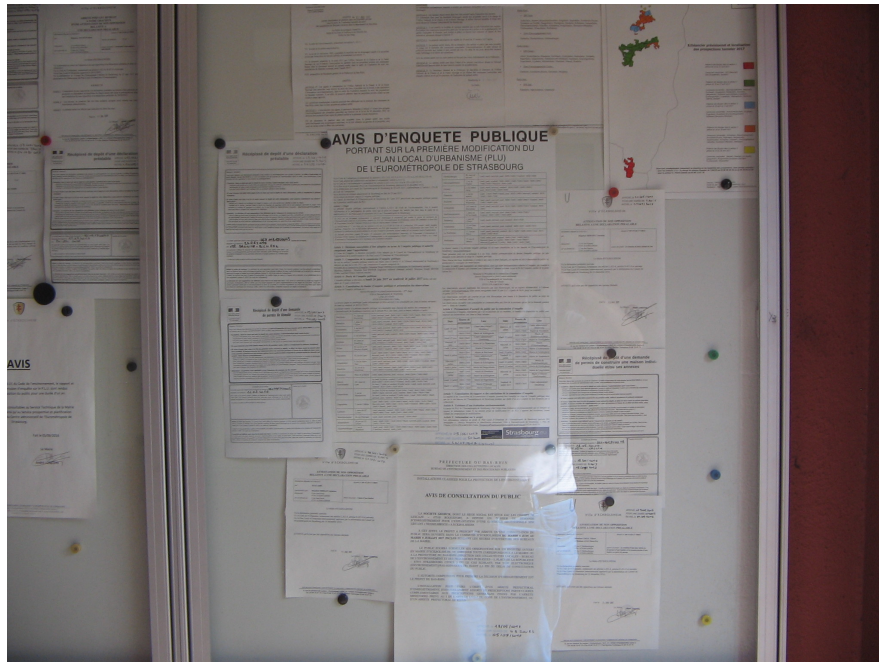
Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire



Mairie d'ECKBOLSHEIM



Mairie de ENTZHEIM

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

3 – Initiatives prises par la Commission d'Enquête

Dès la réception de la désignation par le Président du Tribunal Administratif, le Président de la Commission d'Enquête contacte la Direction Urbanisme et Territoires – Prospective et planification territoriale.

Rencontre Maître d'Ouvrage :

Une rencontre avec les urbanistes, responsables du suivi du dossier d'enquête, est programmée en date du 16 mai 2017 à l'Eurometropole de STRASBOURG, à laquelle participeront :

*Roger OSSWALD, Président de la Commission d'Enquête
Martine BALOGUN et Cathie FANTON, Commissaires enquêteurs Titulaires initialement désignés pour constituer la Commission d'Enquête Publique.*

Le lendemain, les deux dames se désistent. La Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG, informée de la situation, désigne une nouvelle Commission d'Enquête.

Celle-ci est composée des Commissaires Enquêteurs suivants :

- *Monsieur **Roger OSSWALD**, Président de la Commission d'enquête,*
- *Monsieur **Jean BIEWER**, Commissaire Enquêteur Titulaire*
- *Monsieur **Joseph MEYER**, Commissaire Enquêteur Titulaire.*

Rencontre de la Commission d'Enquête :

Lors de la première rencontre de la nouvelle Commission d'Enquête, le Président communique aux deux Commissaire Enquêteur les informations recueillies le 16 mai 2017 auprès des urbanistes à l'Eurometropole.

Préparation des Permanences pour l'Arrêté de mise en Enquête Publique :

L'arrêté du Président de l'Eurometropole est élaboré. L'enquête publique est fixée du Lundi 26 juin 2017 au Vendredi 28 juillet 2017, soit sur une période discontinue de 33 jours.

Le 16 juin 2017, une réunion suivie d'une visite de terrain a été entreprise avec le service Prospective et Planification Territoriale de l'Eurometropole. Elle a permis à la Commission d'Enquête de cerner les différentes situations et de se familiariser avec les lieux. Un Rapport de visite est dressé à cet effet. Il est joint en annexe au présent.

D'autres visites sont entreprises par la Commission d'Enquête par la suite, tant sur les différents sites que dans l'environnement de ceux-ci, dont particulièrement les secteurs de la Strasbourg Ville, Strasbourg la Robertsau, Strasbourg Port du Rhin, Strasbourg Neudorf, Schiltigheim,

Mundolsheim, Eschau, Illkirch, Geispolsheim, Entzheim, en tous lieux utiles impactés par l'Enquête Publique.

Ces visites sont mises à profit pour procéder au contrôle de l'affichage de l'Avis au Public dans les différentes mairies et lieux de l'enquête publique.

Les dossiers d'enquête, après avoir été contrôlés par la Commission d'Enquête, ont été mis en place dans les communes impactées par l'Enquête Publique. Il en est de même pour les registres d'enquête dûment cotés et paraphés, qui sont déposés dans les 28 communes constituant l'Eurométropole.

Lors des différentes visites et des permanences tenues dans les mairies, des prises de vue photographiques des sites et des tableaux d'affichage sont réalisées. Elles serviront lors de la rédaction définitive du rapport d'enquête publique.

La Commission d'Enquête a tenu vingt-sept permanences dont cinq au Centre administratif de l'Eurométropole à STRASBOURG, six à la Mairie de SCHILTIGHEIM, et une dans chacune des mairies, conformément à l'Arrêté du Président de l'Eurométropole pris à cet effet.

Au cours de l'enquête publique, la Commission d'enquête a rencontré les urbanistes et les responsables des différents services engagés dans la procédure.

Etude des Dossiers :

Le dossier d'enquête est étudié par chacun des membres dès sa réception.

Les compléments d'information sont demandés par voie informatique ou lors des rencontres avec les urbanistes ou les personnes chargées du suivi du dossier d'enquête à l'Eurométropole et dans les communes visitées.

***ELEMENTS ISSUS DU DOSSIER D'ENQUETE CONCERNANT
LES SECTEURS IMPACTES PAR L'ENQUETE 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
- Hoenheim
- Illkirch-Graffenstaden
- Lingolsheim
- Niederhausbergen
- Oberhausbergen
- Ostwald
- Reichstett
- Schiltigheim
- Souffelweyersheim
- Strasbourg :

- Quartiers centraux,
- Koenigshoffen,
- Neudorf,
- Neuhof,
- Port du Rhin
- 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 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

De l'étude du Dossier d'Enquête la modification proposée porte sur les points suivants :

- 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
- 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 Robert DEIBER - Supprimer l'emplacement réservé (ER) EKB 55 et déplacer le tracé de principe

5.1 – **ENTZHEIM** - Terres de la chapelle - Reclassez une partie de la zone UXb1 en zone UXd4, ajustez la limite entre les zones UCA3 et UXd4 et réalisez une OAP

5.2 **ENTZHEIM** Terres de la chapelle - Créer une zone UE1 et ajustez les limites des zones UCA3, UE1, UXb1

5.3 - **ENTZHEIM** - Terres de la chapelle - Reclassez une partie de la zone UXb4 en zone UXb5

6.1 – **ESCHAU** - Secteur Abbatale Sainte Trophime - Reclassez 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 - Reclassez 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 - Reclassez une partie de la zone UCA3 en zone A1

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

9.1 – **HOENHEIM** - Route de La Wantzenau - Reclassez en zone IAUXd l'ensemble du secteur de zone IAUXb2 et inscrivez un Projet d'aménagement global (PAG)

9.2 – **HOENHEIM** - Rue de l'Arc-en-ciel - Supprimer partiellement et recalculer 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

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, recalculer la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

15.2 – **REICHSTETT VENDENHEIM** - Eco parc Rhéna 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 UCBI, 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

17 – **SOUFFELWEYERSHEIM** - Rue du Dépôt Modifier le seuil d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUXb2

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, Secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe et 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 Wurmsers/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 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.

Modification et vocation du Plan Local d'Urbanisme :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et Forestière*
- *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*
- *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.

☞ Information du public

Pour l'information du public, le Maître d'Ouvrage a mis à disposition un dossier élaboré par ADEUS Direction URBANISME et TERRITOIRES Prospective et Planification Territoriale – VILLE et EUROMETROPOLE, comportant :

ARRETE d'ENQUETE PUBLIQUE

NOTE de PRESENTATION et ses ANNEXES

EXTRAIT des PIECES du PLU, concerné par la Modification n° 1

1. RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 3.

- Etat initial de l'Environnement

TOME 4.

- Explication des choix retenus pour établir le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Exposé des motivations des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et des Programmes d'Orientations et d'Action (OAP)
- Exposé des Motivations du Règlement

TOME 5.

- Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées

2. X..... Ce document n'existe pas. Il s'agit d'une erreur de numérotation

3. PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS (POA)

- Thématique Habitat

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- OAP Thématique
- OAP Métropolitaine
- OAP Intercommunale

5. REGLEMENT ECRIT

6. REGLEMENT GRAPHIQUE

- Plan de zonage
- Plan de vigilance
 - Sites et sols pollués
 - Risques Technologiques

7. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

4 - DEROULEMENT de L'ENQUETE

☞ REGISTRE d'ENQUETE PUBLIQUE

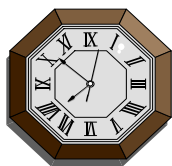
Un registre d'enquête est ouvert et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, dans les 28 communes constituant l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, pour lui permettre d'y apporter ses observations.

Ces registres qui sont restés dans les locaux des Mairies durant l'enquête publique, ont été ouverts, cotés, paraphés par la Commission d'Enquête le Mercredi 14 juin 2017, avant le premier jour de l'enquête.

Ils ont été clos au terme de l'Enquête Publique.

☞ PERMANENCES de la COMMISSION d'ENQUETE

Vingt-sept permanences sont tenues au siège de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG et dans les Mairies des 18 communes impactées par l'Enquête Publique, en vue d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier d'enquête et de recueillir ses remarques et observations.



Ces 27 permanences ont été programmées aux dates et horaires suivants :

1 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Centre Administratif Eurometropole à STRASBOURG

Date et Horaire : Lundi 26 Juin 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

*Madame **HUMBER Anne-Marie** qui remet à la Commission d'Enquête le dossier complet.
Madame **STABILE Christelle** et Monsieur **CHARTIER Antoine** – Urbanistes au Service Prospective et Planification Territoriale de l'EUROMETROPOLE qui s'assurent que la Commission d'Enquête dispose de tous les éléments pour le bon déroulement de l'Enquête Publique.*

Public accueilli lors de la Permanence :

Aucune personne ne s'est manifestée lors de cette permanence.

Observations formulées :

La Commission d'Enquête s'est entretenue avec les Urbanistes qui ont apporté les réponses aux questions qui leur ont été posées.

2 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SCHILTIGHEIM

Date et Horaire : Lundi 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes rencontrées :

*Monsieur **KUTNER Jean-Marie**, Maire de la ville de SCHILTIGHEIM.
Monsieur **CLEMENS Arnaud**, Directeur Général des Services de la ville.*

Public accueilli lors de la Permanence :

- ✓ *Monsieur **MACIEJEWSKI Patrick**, qui se présente comme élu de l'Opposition et qui consulte le dossier d'enquête tout en échangeant avec la Commission d'Enquête.*
- ✓ *Madame **BRAND Myriam**, qui repassera lors d'une prochaine permanence*
- ✓ *Madame **DAMBACH Danielle**, élue de l'opposition qui fait observer que la Commission d'Enquête est toujours en place, au-delà des horaires définis par Arrêté.*

Observations formulées :

*La Commission d'Enquête s'est entretenue avec Monsieur **MALHERBES Gilles**, Urbaniste qui a apporté les réponses aux questions qui lui ont été posées.*

3 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Centre Administratif Eurometropole à STRASBOURG

Date et Horaire : Mardi 27 Juin 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

Madame STABILE Christelle Urbaniste à l'Eurometropole

Public accueilli lors de la Permanence :

Aucune personne ne s'est manifestée lors de cette permanence

Observations formulées :

La Commission d'Enquête s'est entretenue avec Madame Christelle STABILE qui a apporté les réponses aux questions qui lui ont été posées. Elle remet une Légende des Plans Zonage et Vigilance, manquant au dossier, document qui est inséré au dossier.

4 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de LA WANTZENAU

Date et Horaire : Mercredi 28 juin 2017 de 15 à 18 heures

Personnes rencontrées :

Monsieur DEPYL Patrick, Maire de la Commune

Madame RIEDINGER Olivia, Directeur Général des Services

Monsieur REB Cyril, Technicien Urbanisme

Personnes accueillies :

- *Monsieur CLÉMENT, demeurant à STRASBOURG La Robertsau*
- *Madame PARICHON, propriétaire d'une maison d'habitation 12, rue du Stade Saint Paul à La WANTZENAU qui a formulé une observation au Registre d'Enquête Publique.*
- *Monsieur Paul MARTIN, demeurant rue de Leh à La WANTZENAU*

Observations formulées :

La Commission d'Enquête s'est entretenue avec le Maire et les employés communaux, qui ont apporté les réponses aux questions qui leur ont été posées.

Quant aux trois personnes qui se sont présentées à la permanence, leur intervention ne concernant pas directement l'Enquête Publique, les informations et recommandations d'usage leur ont été fournies pour le suivi de leur situation particulière.

5 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie d'ENTZHEIM

Date et Horaire : Lundi 3 juillet 2017 de 15 à 18 heures

Personnes accueillies :

- *Monsieur Jean HUMANN, Maire de la commune*
- *Monsieur Philippe MEYER, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme*
- *Monsieur Sébastien LAENG, Directeur Général des Services*
- *Madame Coline MULLER, Agent Administratif*

Personnes rencontrées :

Le public a fait défaut

Observations formulées :

La Commission d'Enquête s'est entretenue avec les élus et les employés communaux. Le dossier d'enquête a été évoqué. Les élus regrettent de ne pouvoir davantage garder la main dans le domaine du développement de l'urbanisation de la commune. Par ailleurs, en vue d'une future modification du Plan Local d'Urbanisme, ils feront le point sur le maintien des futures règles relatives à la préservation de l'aspect traditionnel des façades dans la traversée de la localité.

6 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de REICHSTETT

Date et Horaire : Mardi 4 juillet 2017 de 9 à 12 heures

Personnes rencontrées :

- *Monsieur GEBEL Christian, Directeur Général des Services*

Observations formulées :

Le public a fait défaut.

7 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Centre administratif Eurometropole STRASBOURG

Date et Horaire : Mardi 4 juillet 2017 de 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes rencontrées :

La Commission d'Enquête s'est entretenue avec Monsieur Thomas GRAFF, Urbaniste et Monsieur Thomas TERRIEN, responsable Environnement à l'Eurométropole. Le dossier d'enquête a été évoqué, en particulier dans le domaine des analyses du sous-sol.

Personnes accueillies :

- *Madame BIEHLER Marthe, demeurant 191, route d'Oberhausbergen à STRASBOURG Cronembourg, qui est informée sur la teneur de l'Enquête Publique.*

Observations formulées :

Monsieur WALTER Philippe, demeurant 13, rue de la Largue à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN est appelé téléphoniquement à sa demande. Il confirme en tous points le courrier qu'il a adressé les jours précédents.

8 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SCHILTIGHEIM

Date et Horaire : Mercredi 5 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

La Commission d'Enquête s'entretient avec Monsieur MALHERBES Gilles, Urbaniste

Personnes accueillies :

- *Monsieur HENRY Martin demeurant 2, rue de Turenne à SCHILTIGHEIM qui consulte le dossier d'enquête et transmettra un courrier.*

Observations formulées :

La Commission d'Enquête observe que seule une personne, s'est manifestée au cours de cette permanence.

9 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de GEISPOLSHEIM

Date et Horaire : Jeudi 6 juillet 2017 de 16 heures à 19 heures

Personnes rencontrées :

*Monsieur LAUGEL François, 1^{er} Adjoint au Maire, chargé des finances et de l'urbanisme
Madame GUEROULT Angélique du service d'Urbanisme.*

Le dossier d'enquête est évoqué et les informations complémentaires intéressant la commune sont fournies.

Observations formulées :

Malgré l'importante zone impactée par la modification du Plan Local d'Urbanisme, le public fait défaut.

10 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de HOENHEIM

Date et Horaire : Vendredi 7 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

Madame BRAUN Valérie, secrétaire au service technique de la commune, remet le dossier et le registre d'enquête et échange avec la commission d'enquête.

Personnes accueillies :

- *Monsieur CLERC Pierre, demeurant à HAGUENAU qui démarche pour le compte de son épouse née WOLFF, héritière de la parcelle 129 classée en A1 du Plan d'urbanisme.*
- *Monsieur LEONHARDT Jean-Paul, demeurant à STRASBOURG HOENHEIM, représentant la Société LEROU 9, route de la Wantzenau.*

Observations formulées :

Les personnes accueillies ont été renseignées. Un courrier circonstancié de Monsieur LEONHARDT parviendra à l'Eurometropole.

11 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SCHILTIGHEIM

Date et Horaire : Vendredi 7 juillet de 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes accueillies :

- *Madame CELIK Filiz, demeurant 6, rue Clémenceau à SCHILTIGHEIM*
- *Madame MISCHLER Nicole, demeurant rue de Barr à SCHILTIGHEIM*

Observations formulées :

Madame CELIK Filiz adressera un courrier ultérieurement

12 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de FEGERSHEIM

Date et Horaire : Lundi 10 juillet de 14 heures à 17 heures

Personnes rencontrées :

Monsieur SCHAAL Thierry, Maire de la commune
Monsieur Francis SCHMIDT, Responsable de l'Urbanisme.
Le dossier d'enquête est évoqué.

Personnes accueillies :

- *Madame Isabelle KERN, demeurant 129, rue du Général De Gaulle à FEGERSHEIM*
- *Monsieur Nicolas EDEL, demeurant 64, rue du Général De Gaulle à GEISPOLLSHEIM*

Observations formulées :

Madame KERN fera parvenir un courrier à l'intention de la Commission d'Enquête

Monsieur EDEL, en raison de son cas particulier, a été dirigé vers le service Urbanisme de l'Eurometropole

13 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie d'OSTWALD

Date et Horaire : Mardi 11 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

La Commission d'Enquête s'entretient avec Monsieur BEUTEL Jean-Marie, Maire de la commune et Madame ANDLAUER Delphine, chargée de l'Urbanisme

Personnes accueillies :

- *Madame LITT Lucienne de la SARL PALBOTEC, demeurant 4, rue des Prés à OSTWALD qui après avoir expliqué le but de sa démarche, remet à la commission d'enquête un courrier de deux pages, comportant cinq annexes. Le courrier est inventorié au registre d'Enquête Publique.*

14 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie d'ESCHAU

Date et Horaire : Mardi 11 juillet 2017 de 15 heures à 18 heures

Personnes rencontrées :

- *Monsieur SUBLON Yves, Maire de la commune*
- *Madame BERNHARDT Virginie, responsable du service urbanisme*

Personnes accueillies :

Aucune personne ne s'est manifestée lors de cette permanence

15 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Centre Administratif Eurometropole STRASBOURG

Date et Horaire : Mercredi 12 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

La commission d'enquête s'entretient avec Madame ALMERAS Diane et Monsieur GRAFF Thomas. Le dossier d'enquête est évoqué.

Personnes accueillies :

- *Monsieur FARIZON Pierre demeurant à STRASBOURG qui se renseigne sur le quartier de la gare, non impacté par l'Enquête Publique. Les informations lui sont néanmoins fournies sur le sujet avec le concours du service Planification urbaine.*
- *Monsieur BORNERT Jean-Luc, représentant la Société Abondance Immobilière, qui souhaitait obtenir des informations*

Observations formulées :

La demande de ces personnes n'entrant pas dans le cadre de la procédure de modification du PLU, elles ont été renseignées et dirigées vers les services Prospective et Planification Territoriale et Police du Bâtiment.

16 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de BISCHHEIM

Date et Horaire : Mercredi 12 juillet 2017 de 14 heures à 17 heures

Personnes rencontrées :

Monsieur **HOERLÉ Jean-Louis**, Maire de la commune
Madame **WALLE Marie-Laure**, chargée de l'urbanisme.

Personnes accueillies :

- Epoux **Florence et HENRY Martin**, demeurant 2, rue de Turenne à **SCHILTIGHEIM** qui sont informés sur la teneur du dossier d'enquête et qui remettent un courrier de cinq pages, inventorié sous le n° 1 au Registre d'Enquête Publique de la Mairie de **BISCHHEIM**

17 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SOUFFELWEYERSHEIM

Date et Horaire : Mardi 18 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Aucune personne n'a été accueillie.

18 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SCHILTIGHEIM

Date et Horaire : Mardi 18 juillet 2017 de 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes rencontrées :

- Monsieur **MORITZ, Dany** demeurant 18, rue du Nideck
- Madame **KRAUSE Louisa**
- Madame **SYLHAS Christelle**
- Madame **DAMBACH Danielle**
- Madame **WINTERHALTER Eveline** demeurant 91, route de Bischwiller
- Madame **CELIK Filiz** demeurant 6, rue Clémenceau
- Monsieur **MASCIEJEWSKI** demeurant 72, rue de la Gare

19 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie d'OBERHAUSBERGEN

Date et Horaire : Mercredi 19 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

Monsieur Théo KLUMPP Maire de la commune
Madame Isabelle ROEHRIG Directeur Général des Services
Personnes accueillies :

- **Monsieur FERRENBACH Eric**
- **Monsieur MAILLOT Frédéric**
- **Monsieur MULLER Guy**
- **Madame RUCH – DANGELSER Françoise** demeurant **KERTZFELD**

20 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie d'ECKBOLSHEIM

Date et Horaire : Mercredi 19 juillet 2017 de 14 heures 30 à 18 heures 30

Personnes rencontrées :

Monsieur André LOBSTEIN Maire
Monsieur Nicolas WIESEL Directeur Général des Services

Personnes accueillies :

- **Monsieur JACQUES** demeurant 3, rue des Fermes
- **Monsieur SIEGRIST** demeurant 7, rue des Fermes
- **Monsieur JUCHS** demeurant 21, rue Schott

21 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SCHILTIGHEIM

Date et Horaire : Jeudi 20 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes accueillies :

- **Monsieur et Madame SCHAAF** 18, rue du Nideck
- **Madame GOBINET ROTH** 5, place de la Liberté
- **Monsieur STEFFANUS Pierre** 26, rue Delattre de Tassigny
- **Madame GENET Justine**
- **Monsieur Mario PENA MONTERO** - Société **BATIGERE** Développement
- **Monsieur BOUSSARD Dominique** demeurant 2 a, rue de la Mairie
- **Monsieur MOSSER Jean-Dominique**

- **Madame Christiane et Monsieur LUDWIG Raymond** rue Principale
- **Madame JAXEL TRUER Hélène** 10, rue de Rosheim
- **Madame DAMBACH Danielle** qui a remis la contribution de **M. STUTTGÉ Théo** (84 ans)

22 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de VENDENHEIM

Date et Horaire : Vendredi 21 juillet 2017 de 14 heures à 17 heures

Personnes accueillies :

- *Monsieur HUSS Benoît*
- *Madame ARDUIN Michèle*

23 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de NIEDERHAUSBERGEN

Date et Horaire : Lundi 24 juillet 2017 de 15 heures à 18 heures

Personnes accueillies :

- *Monsieur KLEIN René demeurant LAMPERTHEIM qui a consulté le dossier*

24 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de SCHILTIGHEIM

Date et Horaire : Mardi 25 juillet 2017 de 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes accueillies :

- *Madame CONVARD Chantal qui a remis un dossier*
- *Monsieur HEINRICH Christian demeurant 74, rue d'Adelshoffen*
- *Madame SPRAUER Geneviève demeurant 14, rue de Barr*
- *Monsieur KOHLER Christian dépose un courrier*
- *Monsieur HATZENBERGER Roland*
- *Monsieur HEITZ Jean, demeurant 25 a, rue des Chasseurs*
- *Monsieur MUTZIG Jean-Marc, demeurant 2, avenue du 23 Novembre*
- *Monsieur MACEJEWSKI Patrick, demeurant 72, rue de la Gare*
- *Monsieur PARDO Anouk, demeurant 36, avenue des Vosges*
- *Madame FLAUGNATTI Annie*
- *Monsieur HESS Jean-Louis*
- *Madame HESS Carla*
- *Monsieur HEINRICH Christian, demeurant 74, rue d'Adelshoffen*
- *Madame SCHAAF Martine, demeurant 18, rue du Nideck qui remet une lettre*
- *Monsieur VOGT Jean-Marie, demeurant 13, rue de Saint Dié à dépose une lettre*

- Madame **CELIK Filiz**, demeurant 6, rue Clémenceau qui remet une lettre
- Madame **SUA Sandra** demeurant 17, rue Principale chez Madame **RICHARD**
- Monsieur **BACHER Edouard**, demeurant 10, square du Château
- Monsieur **HENNEFENT Laurent**
- Madame **Danielle DAMBACH** demeurant 37, rue de Vendenheim qui dépose une contribution pour **13 personnes**
- Monsieur **MORITZ Dany**, Résidence Louise 16 – 18 rue du Nideck
- Monsieur **MATHIEU Vincent**
- Madame **SYLLAS Christelle**
- Monsieur **LEGRAND**

Notons que des contributions ont été inscrites au registre d'enquête après la dernière permanence mais avant la date de clôture de l'Enquête Publique à savoir par :

- Madame **SOMMER Anne** demeurant 10, rue Pomme
- Madame **HAJEB Céline** demeurant 21, rue des Petits Champs
- Madame **Danielle DAMBACH** qui dépose une contribution pour :
Madame **GISS Christiane** et Monsieur **GUTTMANN Gérard**

25 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie de LINGOLSHEIM

Date et Horaire : Mercredi 26 juillet 2017 de 9 heures à 12 heures

Personnes rencontrées :

Madame LENTZ Esther, Secrétaire au Service de l'Urbanisme

Observations formulées :

Le Public a fait défaut.

26 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Mairie d'ILLKIRCH – GRAFFENSTADEN

Date et Horaire : Mercredi 26 juillet 2017 de 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes accueillies :

- Monsieur **KAUFF Alain**, chargé du service accueil des habitants de la commune
- Madame **HANOD Maude**, responsable du Service Urbanisme de la commune
- Madame **SALLÉ - RICKERT Martine**, demeurant 4, rue du Stangenweyer à SPARSPACH

- *Madame DENERF Isabelle, demeurant 17, rue du Général Leclerc à ECKBOLSHEIM*

Observations formulées :

La Commission d'Enquête constate la remise d'un courrier de 3 pages émanant de Monsieur FREY Didier, demeurant 4, rue du corps de garde à STRASBOURG, qui a été inséré au Registre d'Enquête,

Par ailleurs, Madame SALLE – RICKERT a remis un courrier de 5 pages et 3 annexes, inscrit sous le n° 2

27 PERMANENCE

Lieu de Permanence : Centre Administratif Eurometropole STRASBOURG

Date et Horaire : Vendredi 28 juillet 2017 de 14 heures 30 à 17 heures 30

Personnes accueillies :

- *Monsieur WEIL Jean-Jacques 55, rue du Maquis Président de l'Association des résidents du « Lombardswoerth »*
- *Monsieur TRAUTMANN Bernard 38, rue du Maquis – Vice-Président de l'Association*
- *Monsieur HAEHNEL Raymond, demeurant rue des Vosges à SCHILTIGHEIM*
- *Monsieur DEJEANT Jean-Luc, Président de l'ADIQ et Monsieur KAH Benoît Vice-Président*
- *Monsieur MESSMER Jean-Marie, demeurant 14. Rue Carré de Malberg*
- *Monsieur BLOCH Jacky demeurant 10, rue du Plan à STRASBOURG*

5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

En vue de faciliter la conduite de l'Enquête Publique et l'exploitation des documents constituant le dossier d'enquête, la Commission d'Enquête a fait le choix de reprendre point par point la « Note de Présentation » du Dossier d'Enquête Publique.

Dans son Procès-Verbal de Synthèse sur le déroulement de l'Enquête Publique, elle a posé les questions au Maître d'Ouvrage en respectant cet ordre.

Les questions posées par la Commission d'Enquête et les réponses formulées par la Maître d'Ouvrage, sont insérées dans le même ordre et au fur et à mesure dans le présent rapport.

A la lecture de celui-ci, on observera successivement la progression suivante :

- *Points présentés par le Maître d'Ouvrage dans la Note de Présentation*
- *Questions posées par la Commission d'Enquête par rapport au déroulement de l'Enquête Publique*
- *Réponses formulées par le Maître d'Ouvrage*
- *Avis de la Commission d'Enquête.*

Strasbourg.eu
eurométropole

Capitale
européenne

Modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg

Mémoire en réponse à la commission d'enquête

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

SOMMAIRE

PREAMBULE

PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire

1. Modalités de la tenue de l'enquête publique

2. Habitat

- a. Attractivité du territoire et ambition démographique*
- b. Répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie*
- c. La répartition de la production de logements*
- d. Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie*
- e. Assurer la qualité et la durabilité du parc*

3. Déplacements

- a. Rappel de la philosophie de la politique des déplacements du PLU de l'Eurométropole*
- b. Un PLU tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) : un lien transport/urbanisme plus fort*

4. Environnement

- a. Sites et sols pollués*
- b. Bruit*
- a. Urbanisation des sites situés en zone de vigilance au Plan de Prévention de l'Atmosphère (PPA)*
- c. Evaluation des incidences sur l'environnement du projet de modification*

PARTIE 2 : Réponses aux observations particulières (selon ordre et numérotation de la note de présentation)

PREAMBULE

En préambule, au regard des interventions du public et de certaines incompréhensions, il semble nécessaire de revenir sur les grandes étapes du PLU de l'Eurométropole, son élaboration, ses enjeux et ambitions, jusqu'à la modification n°1.

I. Objectifs du PLU et contexte législatif

Le PLU intercommunal a été prescrit le 27 mai 2011, par ce qui était alors la Communauté Urbaine de Strasbourg, sur un territoire constitué de 28 communes (contre 33 aujourd'hui). Les objectifs du PLU sont les suivants :

1. Renforcer l'attractivité économique régionale et internationale de l'agglomération ;
2. Développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain et en donnant toute leur place aux espaces naturels (Trame Verte et Bleue) et à l'agriculture ;
3. Viser un aménagement équitable du territoire à travers une politique d'urbanisation répondant aux besoins de proximité, respectueuse de l'identité communale et facilitant l'accès aux équipements et services d'agglomération ;
4. Articuler politique de l'habitat et économique avec le renforcement de l'offre de mobilité aux habitants, notamment grâce aux transports en commun et aux modes de déplacements doux et actifs, dans une perspective de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de maîtrise de l'énergie ;
5. Inscrire le projet de territoire de l'Eurométropole au sein de territoires plus vastes et complémentaires (Région, Département, SCOT, Rhin supérieur, Eurodistrict).

Engagé sous l'impulsion de la loi du 10 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », le PLU, pour répondre aux objectifs précédents, intègre le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements urbains (PDU) et ainsi tient lieu de ces documents. En résulte un document unique dit « trois en un ». L'Eurométropole a ainsi entendu se donner les moyens de parvenir à un développement harmonieux et équilibré, grâce notamment au lien et à la cohérence entre développement de l'habitat et offre de transport sur le territoire.

Techniquement, il en résulte une distinction entre la stratégie des politiques de l'habitat et des déplacements, traduites dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA), et le volet opérationnel, dont la mise en œuvre s'appuie sur les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui viennent en complément du règlement.

II. Les grandes orientations du projet de territoire

Pour demeurer une métropole attractive, en comparaison des autres métropoles françaises, l'enjeu du développement nécessite pour l'Eurométropole de Strasbourg d'œuvrer au regain de vitalité de sa démographie et donc d'afficher une ambition de croissance démographique, accompagnée de son corollaire en matière de création d'emplois.

Outre le fait d'attirer de nouveaux habitants, elle se doit également :

- d'améliorer l'accessibilité à toutes les échelles de territoires, qu'il s'agisse de la « grande accessibilité » à l'échelle nationale et internationale, de l'accessibilité aux équipements métropolitains ou aux grandes zones d'emploi par les transports en commun, l'accès aux équipements et services de proximité à pied et à vélo ;
- de soigner sa qualité résidentielle ;
- d'offrir des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ;
- de moderniser ou renouveler certains équipements commerciaux ;
- d'œuvrer à la préservation du potentiel agricole de son territoire et d'en favoriser la mutation progressive, tout en veillant à préserver les espaces naturels et la qualité de vie pour ses habitants et en optimisant l'usage du foncier.

Pour atteindre ses objectifs, l'Eurométropole peut s'appuyer sur ses atouts que sont :

- l'enseignement supérieur ;
- certaines filières économiques d'excellence ;
- les institutions internationales ;
- ses équipements culturels et sportifs ;

- le tourisme ;
- une offre de transports en commun déjà performante ;
- un réseau cyclable bien développé ;
- un territoire au réseau hydrographique très présent, riche de ses milieux naturels et de sa biodiversité ;
- un patrimoine urbain et architectural de grande qualité, qui contribue à constituer un cadre de vie de qualité pour ses habitants.

L'Eurométropole s'est donc engagée dans une démarche visant à conforter, renforcer, préserver et valoriser ces atouts.

En matière de développement de l'habitat et de son potentiel économique, l'Eurométropole de Strasbourg a ainsi affiché l'ambition d'accueillir quelques 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit une production d'environ 3 000 logements par an et, dans le même temps, de créer 27 000 emplois.

La diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins de tous les habitants ; le rééquilibrage géographique de l'offre de logements, notamment le logement aidé, en fonction des possibilités de chaque commune ; ainsi que la qualité et la durabilité du parc de logements existant et futur font également partie des engagements traduits dans le PLU.

La mixité des fonctions urbaines sera recherchée, dès lors qu'il n'y aura pas d'incompatibilité, du fait de nuisances générées par certaines activités.

Des zones d'activités économiques nouvelles devront permettre de répondre à la fois à la croissance d'entreprises locales et à l'accueil de nouvelles entreprises.

L'Eurométropole s'est également engagée dans la restructuration de certaines grandes entités commerciales.

En matière d'agriculture, en même temps qu'elle fixe à travers le PLU les limites du développement urbain, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage dans la pérennisation à long terme des espaces agricoles, en distinguant deux types de vocations :

- des espaces agricoles à valeur de production reconnue, fondamentaux pour l'économie agricole et agro-alimentaire ;
- des espaces agricoles dont l'activité (prairie, verger, ...) contribue également à la valorisation paysagère et écologique et dont le rôle agro-environnemental est à valoriser.

Pour répondre aux attentes sociétales en forte évolution, l'Eurométropole de Strasbourg encourage également le développement d'une agriculture de proximité, à la volonté exprimée d'une agriculture biologique et au besoin d'un rapprochement entre producteurs et consommateurs.

En matière de déplacements, outre l'objectif de répondre à l'enjeu d'amélioration de l'ensemble des dessertes évoqué ci-dessus, l'Eurométropole de Strasbourg s'attache à :

- poursuivre les politiques engagées, visant notamment à l'amélioration du maillage des réseaux de transports en commun et de vélo structurants, notamment sur les territoires des communes de 1ère et seconde couronnes ;
- travailler, en lien avec ses partenaires institutionnels, à une meilleure complémentarité entre les différents modes de transports publics et à une intégration tarifaire ;
- améliorer l'organisation du transport de marchandises sur son territoire ;
- réduire la pollution et la dépendance à l'automobile ;
- réduire le trafic sur l'autoroute A35 et sur la route du Rhin ;
- promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière ;
- équilibrer le stationnement entre les besoins des pendulaires et des habitants, en adaptant l'espace public en faveur du développement de la proximité et de la pratique des modes actifs de déplacement.

En matière d'environnement, outre les contraintes dites environnementales, liées aux risques naturels et technologiques, que sont l'inondation, les pollutions de l'eau, des sols et atmosphérique, dont la prise en compte et la maîtrise sont incontournables pour la préservation des richesses naturelles et la qualité de vie, l'Eurométropole de Strasbourg traite pleinement la thématique environnementale, qui est transversale à toutes les autres.

Aussi, le PLU traduit la volonté de poursuivre, renforcer ou engager les actions nécessaires pour faire du territoire de l'agglomération un territoire durable :

- en protégeant au maximum, dans toute la mesure du possible, les espaces naturels ;
- en valorisant et en développant la Trame verte et bleue, pour garantir un bon fonctionnement écologique à toutes les échelles ;
- en protégeant et en reconstituant des continuités écologiques le long des cours d'eau et des corridors dits « secs » ;
- en confortant la place de la nature en ville ;
- en mettant en place les conditions pour la protection des espèces patrimoniales ;
- en préservant la dynamique naturelle liée à la présence de l'eau sur le territoire ;
- en améliorant la qualité des interfaces entre l'urbain et les milieux naturels et agricoles ;
- en adaptant progressivement le territoire aux phénomènes climatiques extrêmes ;
- en recherchant l'efficacité énergétique, notamment dans les transports, les déplacements et la construction ;
- en recourant de façon optimale aux énergies renouvelables et aux réseaux de chaleur ;
- en optimisant la consommation foncière.

En matière de consommation foncière, on observe d'ores et déjà 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 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. Par son zonage, le PLU restitue plus de 800 hectares aux zones naturelles et agricoles, par rapport aux prévisions inscrites dans les POS et PLU antérieurs sur le territoire de l'agglomération.

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.

III. La concertation avec la population, les partenaires, le monde associatif, lors de l'élaboration du PLU

Au-delà d'une obligation réglementaire, la concertation sur le PLU a été appréhendée par l'Eurométropole de Strasbourg comme un véritable outil de dialogue avec les habitants de l'agglomération sur le projet global de la collectivité en matière d'aménagement du territoire.

Jusqu'à présent cantonné à la commune ou au quartier, le cadre d'expression des habitants évolue et s'ouvre désormais à l'ensemble du territoire de l'agglomération. L'échelle inédite de cette concertation nécessitait des pratiques renouvelées.

Concrètement, l'Eurométropole a procédé à plusieurs phases de recueil des interrogations et des remarques des habitants. En développant des dispositifs attractifs, notamment basés sur les outils multimédia ou vidéo, le but a également été d'interpeller, d'intéresser, tout en tentant au maximum de limiter les expressions liées à l'incompréhension.

Le dialogue et les échanges avec la population ont eu lieu au travers de :

- la mise en place de registres de concertation dans les 28 mairies, assortis d'un dossier compilant les pièces du PLU au fur et à mesure de l'avancement du projet ;
- trois cycles de réunions publiques, réparties sur le territoire, à chaque grande étape du PLU ;
- six grandes expositions interactives, déclinées ensuite dans les communes ;
- conférences-débats en présence de grands noms de l'urbanisme ;
- la création d'un groupe citoyen volontaire ayant abondé les réflexions du projet de territoire ;
- la diffusion d'un questionnaire à l'ensemble de la population.

En outre, deux réunions spécifiques ont été menées avec l'ensemble du monde associatif. 600 associations ont ainsi été invitées. De plus, des rencontres plus particulières se sont déroulées avec les associations naturalistes afin d'appréhender conjointement le projet au regard de l'environnement. Enfin, un travail bilatéral avec la Chambre d'agriculture a été mené avec le monde agricole local.

Cette concertation a également permis aux habitants de mieux comprendre l'outil que constitue le PLU et de formuler en meilleure connaissance de cause ses observations, via les moyens d'expression mis à disposition.

La collectivité a ainsi pu appréhender, avec plus de précision, les préoccupations et les attentes des habitants et des acteurs locaux, y apporter des réponses ou fournir les explications permettant d'éclairer les choix faits, voire de procéder à des adaptations du projet au fur et à mesure de l'avancée de la concertation, lorsque cela se justifiait ou n'était pas en contradiction avec les orientations stratégiques retenues par l'Eurométropole.

IV. De l'approbation à la modification n° 1

Au terme d'une année de procédure administrative, incluant la consultation officielle des partenaires administratifs et des communes, et l'enquête publique, le PLU de l'Eurométropole a été approuvé le 16 décembre 2016.

Outre les plus de 1.100 remarques consignées, l'Eurométropole a également enregistré les demandes d'ajustements des 28 communes la composant et les avis et propositions d'amélioration des partenaires : l'Etat, la Région, le Département, les Chambres consulaires (CCI et CARA en tête) et le SCOTERS.

S'effectuant dans un calendrier contraint, résultant de l'arrivée au 1^{er} janvier 2017 de la Communauté de Communes Les Châteaux, l'approbation du PLU s'est faite promptement le 16 décembre 2016. Celle-ci devait en effet se faire avant l'extension du périmètre de l'Eurométropole. En conséquence, il n'a pas été possible de tenir compte de l'ensemble des remarques formulées. Aussi décision fut prise de procéder le plus rapidement possible, après l'approbation, à une première modification du PLU.

Ce délai supplémentaire a permis aux communes et à l'Eurométropole d'affiner les projets, de parfaire des études urbaines et également d'analyser les premiers mois d'application du PLU sur son territoire. Si chronologiquement le temps entre l'approbation et la modification n°1 paraît court, il ne faut pas oublier que les premiers avis rendus sur le PLU remontent au printemps 2016, soit une année avant la procédure de modification n°1.

PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire

1. Modalités de la tenue de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Comme exprimé ci-avant, la procédure de modification a été réalisée dans les meilleurs délais par rapport à l'approbation du PLU en décembre 2016. En outre, considérant la procédure administrative, le PLU de l'Eurométropole n'a été opposable aux tiers que le 23 janvier 2017.

De même, il est nécessaire de rappeler que nombre de projets, qui n'étaient pas suffisamment avancés en cours d'année 2015, attendent cette procédure de modification n°1, afin de pouvoir être engagés de manière opérationnelle.

Aussi, dans le but de ne pas rallonger davantage la réalisation de ces divers projets, l'enquête publique n'a pas été reportée.

En ce sens, le Tribunal administratif de Strasbourg a été sollicité le 5 avril 2017, pour la désignation du ou des commissaires-enquêteurs. Le désistement de 2 des 3 commissaires-enquêteurs initialement prévus a de plus décalé le début de l'enquête.

Rappelons également que celle-ci s'est déroulée pour moitié en dehors des vacances scolaires, puisque ces dernières ne débutaient que le 9 juillet.

Au regard des observations récoltées, comparativement aux procédures antérieures, la participation à la présente enquête publique est plus qu'honorable. Il apparaît également que la tenue d'une enquête publique durant cette période de l'année n'a pas empêché le public de prendre connaissance du dossier et de faire part de ses observations sur les projets exposés.

2. Habitat

a. *Attractivité du territoire et ambition démographique*

La politique de l'habitat : un levier de l'attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg

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 3000 logements par an, soit, pour la période comprise entre 2016 et 2030, un objectif global d'environ 45 000 logements.**

Cette orientation se base notamment sur les tendances observées des précédents PLH. En effet, le 3ème PLH de l'Eurométropole (2002-2007) affichait un objectif annuel de construction de 2 500 à 3 000 logements. Le bilan de ce dernier a montré que l'objectif moyen n'a jamais été atteint sur cette période et qu'environ un millier de logements par an faisait défaut. Quant au 4ème PLH, approuvé fin 2009, il affichait un objectif annuel de production de 3 000 logements. Si la production a sensiblement augmentée, l'objectif de 3 000 logements par an n'a été atteint que depuis 2010.

Sur le plan démographique, l'Eurométropole s'est montrée moins dynamique que la plupart des autres métropoles françaises de taille comparable. La progression démographique de l'Eurométropole a également été plus faible que celle caractérisant le reste du département du Bas-Rhin :

L'Eurométropole n'a capté que le quart de la croissance démographique départementale. Au cours des dix dernières années, c'est le reste du département qui a « tiré » la croissance de l'ensemble du département, et non la métropole, qui en constitue pourtant le pôle d'attractivité et de développement économique principal. En fait, l'agglomération a perdu pendant cette période une part de son poids relatif au sein du Bas-Rhin (passant de 44 % de la population en 1999 à 42,8 % en 2012) notamment du fait que les jeunes ménages et les familles constituées ne trouvaient plus réponse à leurs besoins au sein de l'Eurométropole.

L'ambition de l'Eurométropole consiste désormais à rééquilibrer et redresser son développement, en captant la moitié environ de la croissance démographique départementale prévue, soit 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030.

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 le département du Bas-Rhin.

Explication des choix retenus pour établir le PADD – Les orientations thématiques : La politique de l'habitat (p. 60)

Une croissance démographique liée au développement de l'emploi

Principal pôle d'activités du département et de l'Alsace, l'Eurométropole assure un rôle économique moteur pour ces territoires. Toutefois, comme le montre le diagnostic territorial, la dynamique de développement économique de l'agglomération se révèle plus faible que pour le reste du département et l'Eurométropole perd du terrain face à un grand nombre d'agglomérations françaises comparables.

De surcroît, le solde des transferts d'entreprises entre l'Eurométropole et les autres territoires est négatif pour l'agglomération, notamment au profit du reste du département. Une part non négligeable de la forte dynamique économique, caractérisant certains espaces situés dans le proche environnement de l'Eurométropole, résulte soit du desserrement d'entreprises initialement localisées dans l'agglomération, soit d'implantations suscitées par l'attractivité de la métropole, mais qui se sont concrétisées dans son environnement proche, faute de disponibilité foncière au sein de l'Eurométropole.

L'ambition du PADD est de permettre un rattrapage et une relance économique pour l'Eurométropole : cette croissance économique entraîne dans son sillage la progression démographique attendue et destinée à améliorer l'attractivité résidentielle.

Pour répondre à cet objectif, le PADD définit un objectif de création de 27 000 emplois à l'horizon 2030. Il est lié à la croissance démographique attendue de + 50 000 habitants. En effet, le diagnostic territorial montre qu'il y a corrélation, dans le temps, entre population et emploi. Ce ratio est relativement stable depuis plus de 30 ans, entre 1,9 et 2, et l'objectif du PLU est de le conforter dans les 15 prochaines années.

En outre, cette création de 27 000 emplois, répond à une croissance du taux d'emploi de l'ordre de +0,5 % / an en moyenne, sur la période d'application du PLU. Cet objectif constitue une relance importante par rapport aux taux observés sur la dernière décennie (-0,5% en moyenne entre 2007 et 2012 pour l'Eurométropole).

Cette ambition est nécessaire pour permettre à l'Eurométropole de revenir vers des niveaux de croissance similaires à ceux des autres métropoles françaises comparables et conserver son attractivité dans un contexte de « compétition territoriale » à l'échelle nationale et internationale. Durant la dernière décennie, l'évolution de l'emploi salarié privé a en effet marqué un net recul dans la zone d'emploi de Strasbourg, par rapport aux autres métropoles françaises.

Cet objectif de croissance est un des fondements de la « métropole attractive » portée par le PADD.

Explication des choix retenus pour établir le PADD – Les orientations thématiques : Le développement économique et l'équipement commercial (p. 48)

b. Répondre aux besoins en logements par une production soutenue et équitablement répartie

La croissance démographique nécessite une production de logements à sa mesure, afin de répondre aux besoins d'habitat de la population. Une production de logements trop peu soutenue explique en grande partie la faiblesse relative de la croissance démographique jusqu'en 2012. L'inversion de la tendance démographique ambitionnée par l'Eurométropole suppose de soutenir un rythme de production de logements en rupture avec celui des années 2000.

Evaluer le rythme de production des logements nécessite tout d'abord d'intégrer l'évolution des modes de vie. En effet, des changements dans la structure des ménages s'observent dans toute la France comme ailleurs en Europe : la taille moyenne des ménages continue de diminuer. Dans l'Eurométropole, le ménage moyen est passé de 2,73 personnes en 1975 à 2,12 personnes en 2011.

C'est effectivement le fruit d'une évolution des modes et des conditions de vie : augmentation des ménages constitués d'une seule personne, mouvements de décohabitation, familles mono parentales, vieillissement de la population etc. A population égale, la seule diminution de la taille des ménages entre 1975 et 2011 a nécessité la production de plus de 40 000 logements.

La diminution de la taille des ménages explique à elle seule près des 4/5ème de l'augmentation totale du nombre des ménages et a donc mobilisé dans des proportions comparables la production des logements neufs. Ainsi, pour permettre le seul maintien de la population actuelle, il faudrait construire entre 1700 et 1900 logements par an dans l'Eurométropole.

Dans l'avenir, les tendances de l'allongement de l'espérance de vie et du vieillissement de la population vont se poursuivre et donc peser sur l'accroissement du nombre des ménages et les besoins en logements. Les autres facteurs de décohabitation des ménages vont quant à eux continuer à exercer leur influence sur la diminution de la taille des ménages.

Outre les logements à produire pour répondre à ces besoins, la croissance démographique escomptée par l'Eurométropole (c'est-à-dire l'accueil de nouveaux habitants) nécessite de son côté son propre contingent de logements supplémentaires.

Une part fonctionnelle de logements vacants, permet enfin la rotation des ménages au sein du parc.

Pour toutes ces raisons, le PADD porte, pour répondre à l'ambition de croissance démographique de 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, un rythme de production d'environ 3000 logements par an.

Explication des choix retenus pour établir le PADD – Les orientations thématiques : La politique de l'habitat (p. 61)

c. La répartition de la production de logements

Pour répartir territorialement l'offre nouvelle, le PADD indique qu'elle doit se décliner de façon équilibrée sur l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg et tenir compte de la vocation propre des différents territoires qui la composent. Cette répartition de la production de logements est définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Habitat ».

Cette déclinaison dépend de plusieurs critères, principalement le positionnement de la commune dans l'organisation territoriale, définie dans l'orientation 2.1. du PADD « *les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme* », de ses disponibilités foncières et de sa situation par rapport à loi SRU/Duflot (logements sociaux).

Ils sont complétés par des critères urbains tels que la desserte par les transports en commun ou le niveau d'équipements et de services, en réponse à d'autres orientations du PADD.

Ainsi, les clés de répartition des 45 000 logements à produire (par itérations successives) sont les suivantes :

Les densités moyennes prévues dans le PLU, appliquées au potentiel foncier identifié :

- 100 logements/ha pour Strasbourg ;
- 80 logements/ha pour l'espace métropolitain ;
- 40 logements à l'hectare pour les autres communes.

Ces valeurs sont assez proches des densités de logements ayant donné lieu à une consommation foncière entre 2007 et 2012.

Se rajoutent dans la localisation du développement, les 12 600 logements qui correspondent à la mutation du tissu (qui sont affectés aux communes selon les constats établis entre 2007 à 2012).

Le PLU fixe comme objectif qu'au minimum 60% des besoins en logements à l'échelle de l'Eurométropole doivent pouvoir être satisfaits au sein de l'enveloppe urbaine. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec les dispositions du SCOTERS.

Ainsi, Les potentialités d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine comprennent à la fois la densification (donnant lieu à une consommation foncière) et la mutation du bâti existant (utilisation des propriétés préalablement bâties, ne générant pas de consommation foncière). Les friches d'activités constituent un potentiel d'urbanisation majeur, situé dans les espaces déjà urbanisés, à convertir ou en mutation (par exemples les friches d'activités à Schiltigheim). Couplé avec la disponibilité du foncier, la position des communes par rapport à la loi SRU/Duflot est le critère principal pour la production de logements :

- 19 communes sont soumises à la loi SRU/Duflot (+ 3 500 habitants) dont 3 sont aujourd'hui au-dessus des 25 % (Bischheim, Schiltigheim et Strasbourg) ;
- A court terme, la commune de Holtzheim dépassera le seuil des 3500 habitants (3205habitants en 2011) ;
- 16 communes ne respectent pas les obligations de la loi SRU/Duflot en n'atteignant pas le seuil de 25 % de logements locatifs sociaux, dont un groupe composé des grandes communes urbaines (Ostwald, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim en plus d'Oberhausbergen (entre 15 et 25 %) qui n'est pas très loin des objectifs.

Au total, en 2015, il manque 5 833 logements dans les communes soumises à la loi SRU/Duflot (le nombre de logements manquants par commune varie de 151 à 550).

Pour nombre de communes, le respect de la loi SRU/Duflot serait problématique à l'horizon 2030.

Même en urbanisant l'ensemble de leur foncier identifié, 12 communes (Lingolsheim, Fegersheim, Mundolsheim, Souffelweyersheim, La Wantzenau, Hoenheim, Plobsheim, Eschau, Reichstett, Geispolsheim, Vendenheim et Wolfisheim), devraient consacrer une part importante voire très importante de la construction neuve au logement locatif social.

Les autres critères sont :

- La soutenabilité du développement pour les communes. ;
- Le niveau d'équipement des communes (niveau d'accessibilité de la commune et équipements existants);
- Les indicateurs connexes (démographie, vieillissement actuel et évolution des effectifs scolaires des communes).

Explication des choix retenus pour établir le PADD – Les orientations thématiques : La politique de l'habitat (p. 61)

Exposé des motivations des OAP et des POA (p.19, 20, 21)

Exposé des motivations du règlement (p. 50, 51)

d. Diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie

La production d'une offre adaptée à l'éventail des besoins nécessite d'être largement diversifiée, de manière à pouvoir répondre à l'ensemble des situations correspondant aux parcours résidentiels des ménages. Le PADD insiste sur la nécessité d'agir sur l'ensemble de la chaîne du logement.

Il vise en particulier au développement de deux types d'offre en logements :

- une offre locative à loyers encadrés (logements locatifs sociaux), notamment à destination des jeunes ménages en début de parcours résidentiel. Cette offre doit non seulement être maintenue dans les communes présentant déjà un parc social significatif mais également se diffuser davantage dans les autres communes de l'Eurométropole, au regard de la loi et des différents besoins. Cette répartition de l'offre sociale est définie dans *l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Habitat »* ;
- une offre de logements en accession sécurisée. Elle vise principalement à attirer à nouveau au sein de l'Eurométropole des jeunes ménages actifs et des familles aux revenus intermédiaires (principale catégorie de population ayant quitté l'agglomération ces dernières années). C'est notamment par la production d'une offre d'habitat individuel dense et d'habitat intermédiaire (de type maison de ville et petit collectif) qu'il est envisageable de retenir et d'attirer cette population. Il s'agit plus particulièrement des communes périurbaines de l'Eurométropole, présentant déjà une dominante d'habitat individuel, qui sont amenées à accueillir ce type de programme.

Le soutien à ces deux segments de marché contribue tout particulièrement à maintenir sur place ces deux catégories de populations (jeunes ménages actifs et familles) qui, sans cela, seraient portés à se loger en dehors de l'Eurométropole. Ils contribuent de ce fait à la relance de la croissance démographique et à l'amélioration de l'attractivité résidentielle.

Le PADD est également attentif à répondre aux besoins de toutes les populations, toujours dans la logique de prendre en compte toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages.

L'Eurométropole de Strasbourg exerce une responsabilité particulière à cet égard. C'est aussi au sein de l'agglomération que se trouvent les environnements les plus favorables à la localisation des offres adaptées aux populations les plus fragilisées, en raison de la facilité d'accès aux différents services urbains et à la présence d'équipements spécialisés. Des dispositions spécifiques en la matière sont définies dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) Habitat.

Explication des choix retenus pour établir le PADD – Les orientations thématiques : La politique de l'habitat (p. 62)

Développer une offre diversifiée en logements

Dans le POA Habitat :

La fiche action n°5 intitulée « *Développer une offre diversifiée en logements* » (p. 31) indique les objectifs suivants :

- Proposer une gamme diversifiée de logements, pour couvrir l'ensemble des besoins (typologie, statut, forme d'habitat, accessible financièrement...).
- Permettre la fluidité des parcours résidentiels.

Des moyens de mise en œuvre sont proposés, et notamment :

- Développer des opérations immobilières attractives :
 - en proposant des formes d'habitat intermédiaires, alternative crédible à la maison individuelle,
 - en intégrant des espaces publics de qualité
 - en privilégiant une implantation à proximité des équipements publics et des réseaux de transport.

- Développer une part de petits et de grands logements en fonction des besoins répertoriés sur le territoire (10 % maximum de petits logements de moins de 2 pièces soit environ 300 logements par an et 10 % minimum de grands logements de 5 pièces soit de l'ordre de 300 logements par an).

Dans le règlement écrit et graphique :

Le PLU a mis en œuvre un outil dénommé « Secteurs de Taille de Logement » (STL).

Le « Secteur de Taille de Logement » (STL) est une servitude d'urbanisme qui permet d'imposer des logements d'une taille minimale (page 11 du règlement écrit). Elle vise à lutter contre la prolifération des petits logements, notamment dans les zones de marchés tendus. Son champ d'application ne concerne que les logements locatifs. Il peut s'agir de logements privés ou publics.

Elle s'applique uniquement à un secteur localisé en bordure de l'avenue de Colmar à Strasbourg, dans le quartier de la Meinau, en zone U, afin de favoriser la création de logements familiaux.

Développer la mixité sociale

L'article 55 de la loi no 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, couramment appelée loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20 %, de logements sociaux.

Ce taux a été porté à 25 % par la loi du 18 janvier 2013 « *relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social* », dite loi Duflot I.

Afin de répondre aux besoins des habitants et aux obligations réglementaires, le PLU intègre des orientations et des dispositions réglementaires favorisant la mixité sociale.

Ainsi, le POA Habitat intègre l'orientation suivante :

« *Répondre à tous les besoins à tous les stades du parcours résidentiel en intégrant de l'ordre de 1100 logements locatifs sociaux par an dans la production de logements.* » (Fiches action n° 2).

Cette orientation est déclinée dans l'OAP Habitat :

Dans une volonté de solidarité, 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 devra être porté par l'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Cette proposition de production moyenne de logements locatifs sociaux se base sur une évaluation des logements a priori envisageables, au regard de l'objectif global de production proposé pour chaque commune.

Pour les communes de 3 500 habitants et plus en 2010 (Source INSEE), soumise à la loi SRU/Duflot :

- les 16 communes aujourd'hui déficitaires sont soumises à un objectif de 40 % (env.) de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements ;
- Idem pour Strasbourg, qui – même si elle remplit son obligation – demeure la commune centre, la plus propice au développement de logements locatifs sociaux de par son niveau d'équipements, sa desserte en transports en commun, la présence de services à la personne ;
- Les communes de Schiltigheim et Bischheim qui ont déjà rempli leur obligation SRU/Duflot sont soumises à un objectif de 25 % (env.) de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements, et ce pour permettre un renouvellement de leur parc social existant.

Pour les communes de moins de 3 500 habitants en 2010 (Source INSEE) :

- Toutes ces communes sont soumises à un objectif de production de 25 % (env.) de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements, et ce afin de répondre aux besoins locaux recensés et plus globalement pour participer à l'effort de mutualisation de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- Une exception : Holtzheim, la commune très proche aujourd'hui du seuil de 3 500 habitants est soumise pour sa part à un objectif de 35 % (env.) de logements locatifs sociaux dans sa production globale de logements, afin de la prémunir d'un déficit trop important lors de son basculement au-delà de 3 500 habitants et de son entrée alors dans l'obligation SRU/Duflot.

Il est à noter que malgré les taux de production de logements locatifs sociaux ambitieux et à la hauteur des enjeux, l'objectif de 25% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 reste difficilement accessible pour certaines communes.

Dans cette perspective, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagée dans la mise en œuvre d'une « mutualisation » ou « modulation des objectifs de production de logements locatifs sociaux » sociaux sur l'ensemble du territoire.

Rapport de présentation - Exposé des motivations des OAP et POA (page 25)

Pour mémoire, le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH), adopté en 2009, avait inscrit des objectifs de production de logement sociaux territorialisés. L'évaluation de ce dernier a démontré que la production réalisée était encore trop souvent portée par Strasbourg.

L'intégration du PLH dans le PLU démontre la volonté politique de l'Eurométropole de Strasbourg de remédier à ce déséquilibre, tout en accompagnant les communes dans leur développement en termes de logements.

de logements locatifs sociaux » est apparu comme un **élément fondateur** de cette démarche La « mutualisation » ou « modulation des objectifs de production.

En effet, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité définir des objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) qui tiennent compte à la fois du projet de territoire, des besoins, des obligations et des capacités à faire de chacune des communes.

Toutes les communes de l'Eurométropole de Strasbourg contribuent à cette modulation, en fonction de leurs obligations réglementaires inscrites dans la loi SRU.

Dans ce cadre, l'Eurométropole de Strasbourg et les communes ont travaillé en concertation pour définir des objectifs « modulés » de logements locatifs sociaux.

Le principe de modulation devrait permettre à moyen et long terme, pour le territoire :

- de favoriser la mixité sociale, par une répartition géographique équilibrée et diversifiée de cette offre à l'échelle métropolitaine (pour mémoire, sur les 17 000 LLS, 60% devrait se réaliser en dehors de Strasbourg).
- d'encourager la solidarité intercommunale à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements

Pour accompagner cette démarche de modulation, des outils ont été inscrits dans le PLU :

Un pourcentage minimum de LLS à produire dans les zones IAU (cf. page 11 de l'OAP Habitat) :

Des modalités de mise en œuvre complémentaires sont définies au regard de la situation des communes face à la loi SRU/Duflot. Ainsi, les efforts à fournir par les communes sont évaluées à l'aune de leur situation :

Production de logements locatifs sociaux dans les zones AU :

- pour les communes soumises aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot qui n'atteignent pas ces obligations : les opérations d'aménagement d'ensemble compteront 35 % de logements locatifs sociaux dans les zones AU (aux 25 % fixés par la loi SRU/Duflot, se rajoutent 10 % supplémentaires afin de rattraper le retard de production de logements locatifs sociaux),
- pour les communes soumises aux obligations fixées par la loi SRU/Duflot ayant dépassé ces obligations : les opérations d'aménagement d'ensemble compteront de l'ordre de 25 % de logements locatifs sociaux dans les zones AU,
- pour les communes non soumises aux obligations de la loi SRU/Duflot : les opérations d'aménagement d'ensemble tendront vers 25 % de logements locatifs sociaux dans les zones AU.

Lorsque le contexte urbain et notamment la composition du parc de logements existant le justifient, l'application de ces taux pourra se faire dans un principe de compensation à l'échelle de la commune. Celle-ci fournira alors un échancier et une programmation détaillée des opérations mobilisées au titre de cette compensation.

Des orientations sur la diversité de l'habitat et des fonctions urbaines dans les quartiers présentant une forte proportion de logements aidés sont inscrites, pour favoriser une mixité sociale et urbaine.

Des Secteurs de mixité sociale (SMS) ont été inscrits dans le règlement écrit et graphique du PLU (cf. page 10 du règlement écrit et plans de zonage).

Cet outil a été mis en œuvre sur le territoire des communes volontaires, dans les zones urbaines et/ou dans les zones à urbaniser. Il s'agit notamment des communes déficitaires en logements locatifs sociaux, par rapport à la loi SRU/Duflot.

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).

Des Emplacements réservés dits de mixité sociale (ERMS) ont également été inscrits dans le PLU (cf. liste des emplacements réservés et plans de zonage).

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 (ou pour une large part) 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 d'opérations : anticipation de l'acquisition foncière, identification en amont de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une réhabilitation, etc.

Rapport de présentation - Exposé des motivations du règlement (page 162)

e. Assurer la qualité et la durabilité du parc

Le **PADD** complète les orientations en matière d'habitat en déclinant plusieurs objectifs qualitatifs, portant tout autant sur la qualité des opérations nouvelles (architecture, fonctionnalité, performances environnementales etc.) que celle du parc ancien et du parc social existant.

Ces orientations qualitatives se justifient plus particulièrement par leur cohérence avec les objectifs d'attractivité résidentielle du territoire et de préparation du territoire à une société sobre en carbone (métropole durable). Le PADD insiste tout particulièrement sur la qualité et la durabilité du parc dans les quartiers à dominante d'habitat social. Cela contribue à maintenir ou à rétablir la cohésion urbaine et sociale de l'agglomération là où elle est la plus visiblement menacée. Le PADD vise ainsi à réduire les écarts sociaux et urbains entre ces quartiers et le reste du territoire.

En outre, la densité urbaine et la diversité sociale ne peuvent constituer pour les usagers un avantage que sous condition de pouvoir leur proposer également une offre immobilière compétitive (qualité de prestations, niveau de prix). La qualité de réalisation des produits immobiliers, la qualité architecturale et urbaine des opérations, leur niveau de performance, notamment sur les plans énergétique et environnemental, la qualité et la durabilité des équipements du logement constituent aujourd'hui des enjeux concurrentiels pour l'attractivité résidentielle des territoires.

Cette concurrence se joue naturellement entre l'agglomération et son environnement départemental, puisque les produits implantés dans l'Eurométropole subissent la concurrence d'opérations réalisées aux portes de l'agglomération, avec des contraintes d'incidence foncière et de densité urbaine nettement plus faibles. Une prise en compte attentive de la qualité des opérations et des constructions constitue également l'une des conditions permettant de compenser et rendre acceptable, pour les habitants, certaines des contraintes de la vie en métropole, comme la densité. La dimension concurrentielle de la qualité du parc se joue aussi entre l'agglomération strasbourgeoise et les autres agglomérations françaises ou européennes, avec les acteurs de l'immobilier et des systèmes de production différents, produisant des niveaux de performance différenciés : la qualité et la durabilité de la production immobilière, y compris l'amélioration des logements existants, constitue de ce fait l'un des facteurs de la performance globale et de l'attractivité du territoire, qui est au cœur des orientations du PADD.

Explication des choix retenus pour établir le PADD – Les orientations thématiques : La politique de l'habitat (p. 62 - 63)

3. Déplacements

a. Rappel de la philosophie de la politique des déplacements du PLU de l'Eurométropole

Dans son esprit, l'essentiel de la philosophie de la politique des déplacements, au sein du PLU, est directement énoncé par la loi d'orientation sur les transports intérieurs (LOTI) de 1982, renforcé par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996. Il s'agit d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants et la protection de l'environnement et de leur santé.

Ancrée dans les pratiques locales depuis les années 90, cette recherche d'un équilibre est la pierre angulaire de la politique des déplacements, traduite par le principe de développement de chaque mode de déplacements en fonction de sa zone de pertinence. La mise en œuvre d'un PLU intercommunal a permis de formaliser le souci constant de lier les orientations de transports et de mobilité avec celles d'urbanisme.

Au-delà de l'équilibre à trouver entre le besoin de mobilité des habitants et la protection de l'environnement et de la santé, la mise en œuvre d'un PLU « trois en un », valant Plan de Déplacements Urbains (PDU) et de Programme Local de l'Habitat (PLH), a permis d'enrichir la politique des déplacements en y intégrant les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et notamment la construction d'une métropole attractive, de proximité et durable.

La recherche de cet équilibre a amené à proposer des solutions adaptées aux besoins des territoires :

- **pour les communes périphériques** : une combinaison de solutions en matière de mobilité. Le principe reste de favoriser les déplacements en transports en commun, notamment vers le cœur de métropole, en lien avec l'urbanisation et le potentiel de déplacements qu'elle génère, mais également de permettre d'aller facilement de communes périphériques à communes périphériques. Le maillage routier, support de tous les modes de transports, est complété là où cela est nécessaire. Les déplacements à vélo sont également favorisés, tant dans la proximité immédiate (à l'échelle de la commune) qu'en envisageant l'usage de ce mode (ou des vélos à assistance électrique) sur des distances plus longues (à l'instar des politiques néerlandaises qui tablent dorénavant sur un usage du vélo pour des déplacements allant jusqu'à plus de 10 kilomètres).
- **dans l'espace métropolitain (hors du cœur de métropole)** : le premier objectif est de favoriser l'usage des transports en commun. 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. A l'instar des plus petites communes, les infrastructures routières seront complétées, si nécessaire. Dans le cadre de l'orientation métropole des proximités, le vélo comme la marche à pieds sont amenés à devenir des modes de transport centraux.
- **dans le cœur de métropole** : le premier objectif est de trouver un équilibre entre pression sur le stationnement, nécessaire pour garantir un cadre de vie de qualité (notamment en maîtrisant son occupation de l'espace public et en limitant les émissions de polluants), maintien des familles, et dynamisme économique.

De ces grands principes territoriaux découle une série d'actions déclinées dans le cadre du Programme d'Orientations et d'Action (POA) « Déplacements ».

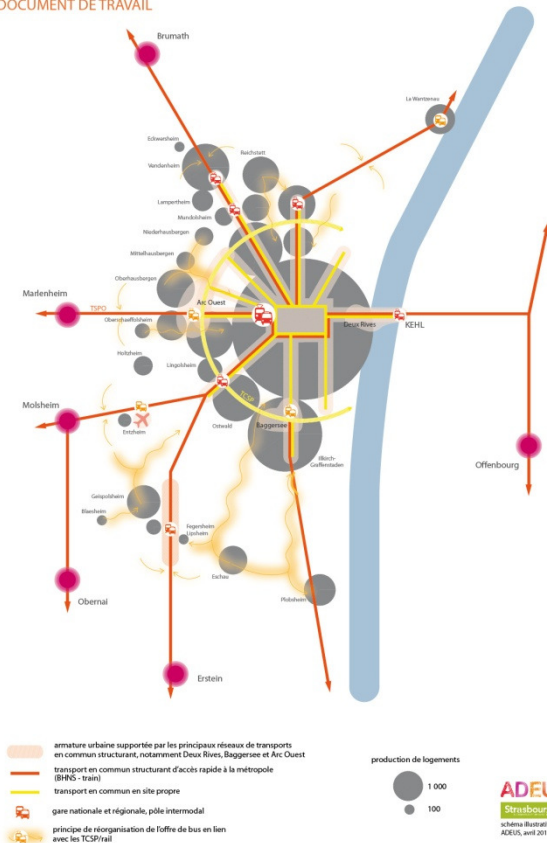
b. Un PLU tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) : un lien transport/urbanisme plus fort

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg tient lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) et de Programme Local de l'Habitat (PLH). C'est un choix de l'Eurométropole afin de lier ses politiques publiques de l'habitat et des déplacements au sein d'un unique document de stratégie de développement du territoire à l'horizon 2030.

Le Programme d'orientations et d'actions (POA) Déplacements reprend les objectifs du PDU arrêté en janvier 2012, et s'articule autour de deux axes. Le développement de l'offre multimodale de déplacements aborde notamment les notions de proximité en lien avec les modes actifs et de connectivité en lien avec les transports en commun et le maillage routier. L'adaptation des pratiques de déplacements développe les volets de sensibilisation sur les modes actifs, de management de la mobilité et les pratiques éco-mobiles.

L'Orientation d'aménagements et de programmation (OAP) étant opposable, les projets sur le territoire de l'Eurométropole doivent être compatibles avec les préconisations de l'OAP déplacements.

DOCUMENT DE TRAVAIL



Cette démarche a été l'opportunité de mieux formaliser le lien entre transport et urbanisme. Même si le besoin de desservir les zones de projets par des transports collectifs était déjà bien identifié, le POA Déplacements permet de repenser l'urbanisme en lien avec les transports, les deux thématiques se nourrissant l'une de l'autre.

Comme le montre la carte ci-contre, par un projet conjoint, le PLU aboutit à une corrélation entre les objectifs de création de logements issus du PLH et le niveau de desserte en transports en commun, le lien modes actifs et le maillage viaire, issus du PDU.

Pour aller plus loin dans la démarche, le POA Déplacements initie une logique de contractualisation entre urbanisation et desserte par les transports collectifs, nonobstant le contexte économique actuel.

Pour améliorer la cohérence entre niveau de desserte et développement urbain, pour aider à la prise de conscience de la nécessité de forts potentiels de populations et d'emplois pour permettre une desserte performante en transports en commun, l'objectif est d'arriver - à terme - à contractualiser entre les communes, l'autorité organisatrice de la mobilité, l'exploitant et éventuellement l'aménageur autour de :

- La programmation de toute zone d'extension future
 - logements et populations attendues (incluant notamment des questions de densité et de masse critique),
 - emplois,
 - commerces, services et équipements,
 - mais aussi, stationnements réalisés dans cette zone
- L'offre en transports en commun (en lien direct avec les besoins des populations habitantes et fréquentant cette zone)
- Les traitements et la qualité de l'espace public, ainsi que les itinéraires piétons-cycles.

L'élaboration du PLU a également été l'opportunité de réinterroger des orientations et affirmer l'ambition de l'Eurométropole sur certains domaines d'actions. Le POA déplacements décline ainsi une politique des déplacements adaptée aux territoires en détaillant les services en mobilité offerts en 2nde couronne, 1^{ère} couronne et cœur métropolitain.

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

Face à ces orientations, l'Eurométropole ne s'engage pas seule dans les actions. Rappelons par exemple que l'Etat est l'autorité en charge de l'A35 que le PLU propose de requalifier, ou que la Région est notamment en charge du transport ferroviaire de personnes, que le PLU prévoit d'améliorer au sein du territoire métropolitain. L'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et les phases de concertations préalables, notamment avec les autorités organisatrices de la mobilité, ont permis de vérifier que ces grands principes de développement de la mobilité sur le territoire de l'Eurométropole strasbourgeoise étaient partagés.

Pour autant, le processus de gouvernance, si son principe est acté, reste encore à construire et sa forme à définir, notamment en lien avec la mise en place du nouvel exécutif régional. Rappelons que plusieurs formes de gouvernance sont envisageables, allant de l'informel à la création d'un syndicat mixte ou à l'utilisation de pôles métropolitains. Des réunions sont prévues avec les autorités organisatrices de la mobilité, afin de définir une démarche de mise en œuvre.

4. Environnement

a. Sites et sols pollués : modalités d'intégration des nouvelles connaissances 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.

Ainsi, les sites concernés ont fait l'objet d'études et de diagnostics permettant d'identifier les enjeux à protéger (population, ressource et milieu naturel). La Collectivité a recueilli ces informations au travers de diverses procédures et projets tels que des cessations d'activités, des processus d'achat / vente de fonciers, 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.

Les informations portées à la connaissance de la Collectivité sont prises en compte en continu dans la gestion des enjeux des sites et sols pollués. Ces informations peuvent engendrer des modifications des modalités de prise en compte de ces enjeux. Dans ce cas, ces modifications sont alors intégrées lors des évolutions du document d'urbanisme.

Vérification de la compatibilité d'un projet avec l'état environnemental

La mutation du zonage d'une parcelle vers un usage plus sensible (par exemple mutation d'une parcelle industrielle vers un usage d'habitation) ne peut se faire qu'après avoir vérifié la compatibilité de l'état environnemental de cette parcelle avec l'usage envisagé.

Pour ce faire, les sites concernés ont fait l'objet d'une analyse des enjeux sanitaires. Ces analyses sont réalisées par des bureaux d'étude spécialisés et certifiés (de la norme NF-X-31-620 concernant les prestations de services relatives aux sites et sols pollués). Conformément à la méthodologie en vigueur, ces analyses tiennent compte de tous les usages et de toutes les populations envisagées (travailleurs, habitants, adultes, enfants...). Elles sont réalisées selon une approche conservatoire et sécuritaire en considérant des paramètres d'exposition majorants. Seuls les sites ayant fait l'objet d'une analyse des risques sanitaires démontrant l'absence de dépassement des seuils de risques ont pu être mutés pour un usage de type habitation ou mise en place d'établissement sensible (sous réserve du respect des préconisations de la circulaire du 08/02/2007).

Ces analyses seront mises à jour par un bureau d'étude certifié sur la base d'éléments factuels (prélèvements de sols, gaz de sols, eaux souterraines) à l'issue de la phase de terrassement des travaux d'aménagement.

Définition des restrictions d'usage

De plus, sur la base de ces analyses sanitaires et de l'ensemble des études disponibles, des restrictions d'usage ont été définies en vue de maîtriser les teneurs résiduelles présentes sur les sites. Ces restrictions, issues des conclusions des rapports techniques, sont volontairement sécuritaires afin de lever toutes incertitudes quant à l'exposition des usagers.

Ces restrictions sont indiquées sous la forme d'indices dans le plan de vigilance du PLUi. La présentation de ces indices démontre la volonté de transparence totale de la part de la Collectivité quant à l'état environnemental des fonciers. Ces éléments visent tout d'abord à protéger les populations d'une exposition via des milieux dégradés. Ils permettent aussi aux acteurs locaux d'évaluer la faisabilité de leurs projets vis-à-vis de l'état de connaissance des milieux.

Ces indices ne sont pas figés dans le temps. Ils pourront être modifiés sur la base des conclusions d'études ultérieures et mis à jour lors de la modification des documents d'urbanisme.

Gestion des sources de pollution concentrées

Suite aux études initiales, en cas de découverte d'une source de pollution concentrée portant atteinte à l'homme, à l'environnement et à la nature, celle-ci sera maîtrisée indépendamment de l'existence ou non d'un projet d'aménagement sur la parcelle concernée.

Dans cette optique, conformément à la méthodologie en vigueur, des mesures de gestion et / ou des travaux seront réalisés.

Enfin, afin d'identifier la présence ou non de teneurs résiduelles de nouvelles études et diagnostics seront réalisées. Si nécessaire, des restrictions d'usages pourront aussi être définies et s'intégrer à la cartographie du plan de vigilance du PLUi. Dans certains cas, une servitude d'utilité publique pourra être instaurée.

Suite de la démarche après la mutation du zonage

La mutation d'une parcelle au sein du PLUi ne constitue en aucun cas un blanc-seing pour un aménageur. Ce n'est en réalité que le début d'une démarche qui se fera sous le regard de la Collectivité et des organismes de l'Etat (ARS, DREAL).

En effet, une fois les détails du projet d'aménagement connus, des études complémentaires pourront être nécessaires, avec potentiellement une mise à jour de l'analyse des risques sanitaires.

Lors du dépôt de permis de construire, la Collectivité vérifie l'existence de documents confirmant la compatibilité environnementale et la bonne prise en compte des restrictions d'usages précédemment établies.

Comme évoqué précédemment, les analyses de risques sanitaires sont mises à jour à l'issue des travaux de terrassement.

Le cas échéant, des mesures de contrôle peuvent être réalisées par l'aménageur dans le nouveau bâtiment avant sa mise en service (comme c'est le cas sur certains établissements sensibles).

En conclusion, 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. De nombreux jalons sont présents tout au long de ce processus.

Le changement d'usage d'un foncier dégradé n'est acté qu'après avoir vérifié de manière probante l'absence d'incompatibilité sanitaire pour les futurs usagers. La mise en place de restrictions d'usages vient sécuriser les projets. Cette démarche établie de manière sécuritaire et en totale transparence pour les usagers se poursuit jusqu'à la livraison des bâtiments.

b. Bruit

La qualité de l'environnement sonore sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg est un enjeu important dans la mise en œuvre des politiques locales, notamment celles relatives à l'aménagement, à l'urbanisme, aux transports et au développement des activités.

Ainsi, la collectivité s'est engagée dans une démarche de lutte contre les nuisances sonores avec la réalisation des cartes de bruit stratégiques en 2012.

Ces cartes de bruit ont permis d'établir que les voies routières constituent la source sonore prépondérante, à l'échelle du territoire. Toutefois, moins de 10 % de la population de

l'agglomération est impactée par un dépassement des seuils sonores réglementaires. Ce ratio est bien plus favorable que dans d'autres collectivités françaises.

Toutefois, la collectivité souhaite mieux appréhender les enjeux de qualité de vie en matière de bruit. Cette volonté est d'autant plus importante que le développement de l'Eurométropole s'inscrit dans une démarche durable qui prône un renforcement de la densité urbaine à proximité des axes de transport.

C'est dans cet objectif que la Communauté Urbaine de Strasbourg a adopté le 17 octobre 2014, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 2013-2018. Ce plan identifie les actions à mener pour développer une politique de lutte contre les bruits des infrastructures de transports terrestres. Il vise à réduire l'exposition des habitants et des usagers les plus concernés.

Les mesures de prévention du PPBE de l'Eurométropole de Strasbourg portent sur les domaines d'actions suivants :

- les politiques d'urbanisme et d'aménagement ;
- le développement des modes de transport alternatifs à la voiture ;
- l'anticipation des enjeux acoustiques dans les projets d'aménagements ;
- les travaux d'aménagements de voiries contribuant à l'amélioration du paysage sonore ;
- l'amélioration des performances acoustiques des établissements municipaux dédiés à l'enfance et d'immeubles d'habitation du parc social identifiés comme point noir bruit.

Le PPBE contribue à la mise en œuvre des orientations portées par la collectivité en matière de préservation et d'amélioration du cadre de vie.

Ces orientations se traduisent de différentes manières dans le PLU :

- L'ensemble des actions du PLU visant à diminuer le trafic routier, notamment sur des axes importants de l'agglomération, doivent permettre de limiter l'exposition au bruit ;
- Les dispositions générales du règlement rappellent les mesures d'isolation acoustique devant être prises au sein des périmètres de nuisances sonores ;
- Dans les secteurs de projet ouverts à l'urbanisation, les enjeux de qualité de vie liés aux nuisances dues aux infrastructures sont appréhendés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les secteurs concernés par les nuisances acoustiques sont identifiés en annexe (pièces 8.5 et 8.6) du PLU.

D'autre part, sur certains secteurs de projet, des études de bruit sont menées par des bureaux d'études spécialisés en phase pré-opérationnelle, comme c'est le cas pour le projet de requalification du site Fischer.

c. Urbanisation des sites situés en zone de vigilance au Plan de Prévention de l'Atmosphère (PPA)

La question de la pollution atmosphérique est une problématique partagée à l'échelle du bassin du Rhin supérieur, où chaque collectivité doit distinguer la part locale et la part régionale de la pollution, agir sur son territoire et œuvrer de concert avec ses voisins, pour réduire les émissions de polluants dans l'atmosphère.

A Strasbourg, environ 60 % des particules PM10 et environ 40 % des oxydes d'azote (NO2) constatés proviennent du fond régional, c'est-à-dire en dehors de l'agglomération.

A son échelle, l'Eurométropole de Strasbourg entend, au travers de ses choix en matière de développement urbain et de transports, notamment :

- réduire les trajets à parcourir entre le domicile et le travail, en offrant une diversité d'habitat au sein de son territoire ;
- favoriser l'usage des transports en commun et la combinaison des modes de déplacements ;
- encourager le recours aux énergies renouvelables au sein des opérations d'aménagement.

Ces choix impliquent de « construire la ville sur la ville » et de concevoir des opérations d'aménagement dans des secteurs aujourd'hui encore concernés par une pollution atmosphérique. Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise, qui est un document indépendant du PLU et de rang supérieur.

Les orientations du PPA visent à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il 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. Il définit par ailleurs des mesures concernant l'aménagement du territoire, que le PLU prend en compte.

Afin de prendre en compte les enjeux liés à la qualité de l'air, l'Eurométropole de Strasbourg a fait le choix d'intégrer au plan de vigilance du règlement graphique les zones de vigilance définies par le PPA. Par ailleurs, des principes d'aménagement en matière de qualité de l'air sont définis dans les projets d'OAP des secteurs concernés par ces zones de vigilance.

Les projets Fischer / Sebim et Deux Rives font l'objet d'une rédaction particulière, mais traitent bien du sujet.

Le premier projet est lié à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Schiltigheim qui traitait de ce point. La collectivité propose de conserver la formulation inscrite au POS par souci de cohérence avec les procédures précédentes soumises à enquête publique.

Le second projet du secteur Deux Rives est, quant à lui, aménagé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Dans l'OAP « Cœur Métropolitain Deux-Rives », un paragraphe spécifique sur les enjeux qualité de l'air existe bien (p. 138 de l'OAP).

Une harmonisation du traitement de ces enjeux dans le PLU est en cours de réflexion. Toutefois, cette évolution globale nécessite une démarche plus approfondie et des temps d'échanges avec les différents acteurs et partenaires de la collectivité. Un changement réglementaire pourrait intervenir après ces discussions, dans le cadre d'une procédure ultérieure du PLU.

Enfin, il est rappelé que l'Agence Régionale de Santé, dans son avis du 30 juin 2017 établi dans le cadre de la présente enquête publique, ne remet pas en question les différents projets de modifications du PLU.

N.B. :

Pour compléter ces éléments, il est rappelé que sur ce point comme pour d'autres politiques, le PLU ne constitue qu'un levier d'actions parmi d'autres. Lauréate d'un appel à projet national en septembre 2015, l'Eurométropole a engagé le programme « Strasbourg Ville et Métropole respirables », qui constitue la feuille de route stratégique en matière de qualité de l'air pour les cinq prochaines années. La qualité de l'air fait aussi partie intégrante du nouveau Plan climat air énergie (PCAET) de l'Eurométropole de Strasbourg.

d. Evaluation des incidences sur l'environnement du projet de modification

Le PLU, approuvé le 16 décembre 2016, dispose d'une évaluation environnementale. Elle est présentée dans le tome 5 du rapport de présentation « évaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées ». Cette pièce du PLU a été mise à jour afin d'intégrer les évolutions induites par la modification n°1 du PLU, notamment concernant le Hamster commun et les sites et sols pollués.

D'après les textes en vigueur au moment du lancement de la procédure, une modification de PLU intercommunal n'était soumise à évaluation environnementale que si la modification était susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ou si elle concernait une commune en zone montagne qui prévoit la réalisation d'une Unité touristique nouvelle (UTN), ce qui n'était pas le cas du présent projet de modification.

Suite à l'arrêt du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 (paru au cours de l'enquête publique), conformément à la directive européenne 2001/42/UE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi la Mission Régionale Autorité Environnementale (MRAE) afin de déterminer si la modification est soumise à évaluation environnementale, suite à l'évolution législative. L'Autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois pour notifier sa décision au pétitionnaire.

Par ailleurs, au-delà de cette procédure de modification portant sur le PLU, l'Autorité environnementale sera consulté dans le cadre des projets, lorsqu'ils sont eux-mêmes soumis à examen au cas par cas en fonction des orientations programmatiques définitives en phase opérationnelle. En lien avec les points présentés dans le cadre de la modification n°1 du PLU, il pourrait notamment s'agir de :

- Strasbourg / Robertsau - Projet papeterie Lana,
- Schiltigheim - Projet Istra,
- Schiltigheim - Projet Caddie.

Par ailleurs le projet sur la friche Fischer (Schiltigheim) a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de Schiltigheim, approuvée par délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 25 novembre 2016. Cette procédure a été soumise à une demande d'examen au cas par cas, pour laquelle l'Autorité Environnementale a rendu sa décision le 21 avril 2016, concluant que la mise en compatibilité du POS de Schiltigheim n'était pas soumise à évaluation environnementale. Le permis d'aménager sur l'ancien site brassicole a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à enquête publique.

Le projet Deux-Rives est quant à lui encadré par une procédure de ZAC, dont le dossier de réalisation a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un avis de l'Autorité Environnementale en date du 19 septembre 2016.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des observations du Maître d'Ouvrage et observe que celui-ci, dans la première partie de son Mémoire en Réponse donne les grandes orientations.

La première partie du document a permis à la Commission d'Enquête de mieux comprendre les enjeux et les grandes orientations du projet, situation que ne se dégage pas de manière aussi explicite du dossier mis à l'Enquête Publique.

Pour une bonne compréhension, il aurait été bon que ces informations figurent dans le dossier à l'ouverture de l'Enquête Publique, ce qui aurait été utile à la fois à la population et à la Commission d'Enquête.

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 Plan Local d'Urbanisme 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 Plan Local d'Urbanisme

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 (VTB).
- 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.

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

LE GRAND HAMSTER :

Observation N° 208. **Alsace Nature** signale que les modifications concernant le grand hamster retranscrivent les différents arrêtés pris par l'Etat pour la protection de l'espèce. Cette association demande qu'une obligation soit faite aux aménageurs de vérifier l'absence de l'espèce sur le projet. *« Il n'est pas fait mention de l'obligation qui incombe aux aménageurs de vérifier l'absence de l'espèce sur le projet... il semble indispensable de faire figurer la nécessité de mettre en place une séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) pour chaque projet en insistant sur le fait que la compensation n'est que l'ultime recours... »*

Observation N° 204 sur Schiltigheim. *« ... la grenouille verte et le grand hamster sont mieux considérés que les homo-sapiens habitants le quartier. »*

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position par rapport à cette observation ?

Pouvez-vous faire figurer dans la démarche qui incombe aux aménageurs, l'obligation de vérifier l'absence d'espèces protégées sur la zone du projet ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le hamster commun et le crapaud vert sont des espèces protégées envers lesquelles l'Eurométropole de Strasbourg a une responsabilité particulière.

Le Hamster Commun est protégé par l'arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés et par l'arrêté ministériel du 9 décembre 2016 relatif aux mesures de protection de son l'habitat. Ce nouveau dispositif de protection a été acté par les ministères compétents une semaine avant l'adoption du PLU, le 16 décembre 2016. La présente modification vise à mettre à jour le PLU et à intégrer la nouvelle réglementation, dont la présente modification permet les mises à jour.

Le Crapaud Vert est protégé par l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur le territoire et les modalités de leur protection et inscrit sur la liste des espèces de vertébrés protégées et menacées d'extinction en France.

A ce titre et conformément à ses obligations légales, le PLU met en place, dans le cadre de ses champs d'interventions, les conditions pour la protection de ces espèces.

Concernant les séquences ERC « Eviter, réduire, compenser », le PLU s'est inscrit tout au long de son élaboration dans une démarche « d'évitement-réduction-compensation », détaillée dans l'évaluation environnementale (tome 5 du rapport de présentation) et l'exposé des motivations.

Elle est mise en œuvre aux différentes échelles du PLU, depuis l'ensemble de l'agglomération jusqu'à l'échelle de chaque site de projet, par exemple au travers des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui mettent en avant les sensibilités environnementales connues au stade de la planification et à prendre en compte par le projet.

Cette démarche est aujourd'hui visible sur les zones IAU sur lesquelles une OAP a été élaborée. Elle sera poursuivie lors des procédures d'ouverture à l'urbanisation des secteurs inscrits en réserve foncière (zones IIAU).

Concernant le projet de modification n°1 du PLU, il prend en compte la modification de la réglementation liée à la protection de l'espèce, en citant à plusieurs reprises l'arrêté du 9 décembre 2016 et également certains passages du contenu de l'arrêté.

Cependant, il est rappelé que les dispositifs relatifs aux espèces protégées ou aux séquences ERC ne relèvent pas du code de l'urbanisme mais du code de l'environnement, auquel le PLU n'a pas vocation à se substituer. Ils sont par ailleurs susceptibles d'évoluer tout au long de la durée de vie du PLU. L'arrêté lui-même ne cite pas explicitement ces éléments.

Ainsi, pour simplifier le document et pour éviter la prescription de dispositions non actualisées, le PLU n'intègre pas toutes les dispositions réglementaires définies par le code de l'environnement, qui s'appliquent par ailleurs indépendamment des dispositions du PLU. Cette notion est notamment rappelée au Tome 5 du rapport de présentation du PLU :

« il est rappelé que le dispositif de protection en faveur du Hamster commun ne relève pas du code de l'urbanisme mais du code de l'environnement et qu'il s'applique indépendamment des dispositions du PLU ».

Il y est également mentionné que *« Concernant le Hamster commun, un arrêté spécifique, établi le 9 décembre 2016, définit les modalités de protection de l'espèce ».*

D'autre part, les vérifications de présence et la séquence ERC (en cas de demande de dérogation) sont à la charge du porteur de projet lorsque celui-ci devient opérationnel. Dans ce cas, l'autorité compétente veillera à la bonne prise en compte de la protection de l'espèce, notamment au travers de l'analyse des demandes de dérogation au dispositif réglementaire fixé par l'arrêté interministériel du 9 décembre 2016.

Toutefois, afin de gagner en lisibilité, il est proposé de rappeler dans l'OAP Trame verte et bleue 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 la présente OAP.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Pour la protection du hamster, la modification n°1 du PLU vise à intégrer le nouveau dispositif prévu par l'arrêté interministériel de décembre 2016, en notant que le code de l'Urbanisme s'applique à l'ensemble des projets conduits sur le territoire concerné.

La commission prend acte de la proposition de l'EMS de faire mention de ces dispositions dans l'OAP Trame verte et bleue.

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 Installation Classée pour la Protection de l’Environnement 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 réglementaires particulières pour les SSP.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

**ETUDES des ANALYSES des SOLS, faite par Jean BIEWER – Ingénieur Chimiste
Membre de la COMMISSION d'ENQUÊTE**

Volet environnement

Analyses des sols et Etudes Quantitatives des Risques Sanitaires (EQRS)

1. CITADELLE NORD Strasbourg :

Le site est prévu pour recevoir une école maternelle et primaire dans le cadre du projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives.

L'EQRS conclut sur la compatibilité du site avec les usages projetés sous réserve d'un recouvrement où d'une substitution des sols superficiels. Ces conclusions sont issues des rapports ARCHIMED CIT4-école du 15/03/2017 qui imposent certaines restrictions d'usage (RU).

Or, l'analyse de ces rapports (forts bien fait) montre une anomalie d'interprétation des résultats. Celle-ci concerne les résultats obtenus pour l'analyse des sols en Cit48 : présence de dioxines avec en particulier 110ng/Kg d'octa CDD (une des dioxines analysées) ; l'ensemble des dioxines et furanes représente une concentration de plus de 200ng/kg MS.

D'après la réglementation allemande, le seuil pour l'usage considéré est de 100ng /kg MS.

On ne peut donc pas conclure que l'ensemble des dioxines et furanes est inférieur au seuil de la réglementation allemande pour l'usage considéré (page 55/217 du rapport). De plus sur cette zone on trouve des hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) dont des chlorophénols.

Un simple recouvrement ne semble pas suffisant pour cette zone fortement polluée par les activités précédentes (stockages de charbons, bois... ; parkings de poids lourds...). Il est souhaitable d'excaver et de traiter les sols en Cit48 sur une profondeur d'environ 1m20.

2. CITADELLE SUD Strasbourg :

Il s'agit des lots CIT1 CIT2 et CIT4, où il est prévu du résidentiel sans sous-sol ainsi que des activités tertiaires, commerciales et artisanales. Deux hypothèses ont été étudiées.

La première consiste à construire sur le terrain existant et sans apport de matériaux au droit des espaces verts. La deuxième hypothèse est l'aménagement du projet avec substitution des matériaux de surface par les terrains naturels sous-jacents, au droit des futurs espaces verts. Les études quantitatives des risques sanitaires démontrent que l'hypothèse 1 peut être retenue, le quotient de danger étant inférieur à 1 pour les produits non cancérogènes et les excès de risque individuel étant inférieur à 1 / 100.000.

Néanmoins la note de présentation indique en page 119 avoir retenu certaines restrictions d'usage (RU) avec obligation de recouvrir une partie des sols en place.

Ces RU permettront d'éliminer en partie le risque d'inhalation de gaz du sol.

3. STARLETTE Strasbourg :

Il n'est pas envisagé d'usages sensibles (école...) sur cette zone. Elle est prévue pour un usage résidentiel sans sous-sol, ainsi qu'un usage tertiaire/commercial/activité sans sous-sol.

Cette zone était le premier port aux pétroles de Strasbourg jusqu'en 1930. Puis elle a accueilli de 1931 à mi 1990 la fabrication le stockage et le transit de produits agglomérés à base de houille et de brai sous la marque STARLETTE (boulettes, briquettes..).

La zone a été remblayée en 2007 sur une hauteur de 0,5 à 1m avec des remblais beiges.

Les analyses ont été faites sur 135 échantillons provenant de 29 sondages de sol. Les gaz du sol ont été pris sur 7 piézaiers. Les résultats d'analyse montrent la présence à certains endroits des remblais d'hydrocarbures dont des aromatiques polycycliques et des BTEX.

L'EQRS démontre qu'il n'est pas nécessaire de recouvrir la zone pour l'usage considéré, néanmoins la note de présentation indique en page 119 qu'il a été de retenir certaines restrictions d'usage (RU) avec obligation de recouvrir une partie des sols en place.

Ces RU permettront d'éliminer entièrement le risque d'inhalation de gaz du sol.

4. COOP Chalot (Entreprise de transport CHALOT qui occupait le site avant la COOP) :

Ce site de 9900 m² est prévu pour un usage résidentiel sans sous-sol, ainsi qu'un usage tertiaire/commercial/activité sans sous-sol. 33 prélèvements de sols ont été réalisés sur 10 sondages de sol.

La COOP a racheté les terrains appartenant à La CARBOXYLIQUE Française (filiale d'AIR LIQUIDE) et à CHALOT en 1998. L'Union des Coopératives d'Alsace, a arrêté ses activités en 2015 et la dépollution des sols, en particulier au droit de la station-service de la COOP fut réalisée en 2016.

L'EQRS démontre qu'il n'est pas nécessaire de recouvrir la zone pour l'usage considéré, néanmoins la note de présentation indique en page 121 : « qu'il a été souhaitable de retenir certaines restrictions d'usage (RU) avec obligation de recouvrir une partie des sols en place ».

Ces RU permettront de mieux éliminer le risque d'inhalation de gaz du sol.

5. COOP Virgule et Parking :

Il s'agit des lots COOP 31 à 36, 100 et 101, 115, prévus pour recevoir un usage tertiaire/commercial/activité dans les bâtiments existants, avec des espaces extérieurs. Pas d'usage sensible. Les concentrations trouvées au sondage Cp1 ne sont pas prises en compte car cette portion polluée sera excavée et évacuée.

Des dioxines sont présentes en particulier au sondage Cp2 avec plus de 1100ng/Kg MS. Il est probable que cette concentration en dioxines provient des émanations de la chaufferie du quartier.

La concentration de fond géochimique nationale dans les zones urbaines est de l'ordre de 12 pg/kg MS soit 100 fois moins que la valeur trouvée.

Au niveau Parking les impacts concernent les remblais et n'atteignent pas le terrain naturel sous-jacent. On peut également noter une présence d'hydrocarbures dans l'air ambiant au niveau des prélèvements GAR1 et GAR2 avec une présence significative de tri et tétra chlorométhane.

Au regard des calculs réalisés et des hypothèses prises en compte, et en accord avec les recommandations de la circulaire du 8 février 2007, le secteur COOP Virgule et Parking est compatible avec un usage d'activité / commercial / tertiaire en rez-de-chaussée sans sous-sol et ceci pour l'hypothèse d'aménagement sur sols en place sous réserve :

- d'évacuer hors site les matériaux localisés au droit du sondage CP1 (impact ponctuel en hydrocarbures) ;
- de recouvrir les sols actuellement non recouverts par 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers, ou un dallage ou un enrobé ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

Les jardins potagers sont interdits hormis dans des bacs hors sols.

Les canalisations d'eau potable doivent être installées au droit de zones non impactées ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Au droit de l'ensemble du site aucun usage direct de la nappe n'a été considéré dans la mesure où celui-ci n'est pas envisagé à ce stade.

Les risques associés n'ont donc pas été déterminés. Toutefois, compte tenu de la qualité des eaux souterraines sur le site, aucune restriction n'est émise pour l'usage de la nappe en circuit fermé, et notamment en géothermie.

Enfin, l'infiltration des eaux pourra être envisagée dans le terrain naturel.

6. RIVES DU RHIN :

Lots Ri6, Ri7 et Ri8 prévus pour du résidentiel et tertiaire. Les investigations réalisées sur le secteur Rives du Rhin Est – Lots Ri 6, Ri 7 et Ri 8 du 6/12/2016 au 18/01/2017 ont consisté en la réalisation de :

- 18 sondages de sols mutualisés avec 34 prélèvements de sol analysés ;
- 6 prélèvements de matériaux stockés sur site ;
- 8 piézaires forés pour prélèvements de gaz du sol ;
- 1 point de mesure d'air ambiant ;
- 3 mesures d'eaux souterraines.

Ponctuellement des remblais sableux noirs sont observés au droit de l'ancien port remblayé (RR20 (bordure Est du site)), avec de **fortes odeurs de méthane** ;

- des détections **significatives** de composés volatils au PID ont été faites sur RR3 (25 ppmV), RR8 (16 ppmV), RR11 (2 ppmV), RR13 (6 ppmV), RR16 (5,5 ppmV) et RR24 (2 ppmV) ;

Les analyses de sol indiquent :

- plusieurs impacts par les HCT/HAP et COHV dans les remblais ;
- la présence ponctuelle de BTEX et PCB ;
- la présence de métaux lourds, avec des dépassements ponctuels par rapport au bruit de fond géochimique de l'EMS ;
- un impact par les HAP/HCT sur un des tas de matériaux en stockage ;
- les eaux souterraines sont relevées entre les cotes 135,37 et 135,40 m NGF IGN69. Les eaux s'écoulent en direction du Nord-Est ;
- les analyses sur les eaux indiquent des traces d'hydrocarbures C10-C40, de matières en suspension et de métaux lourds (baryum, manganèse, strontium). Les concentrations mesurées sont inférieures aux valeurs réglementaires ;
- les investigations sur les gaz du sol montrent la présence d'hydrocarbures C5-C16, BTEX, naphthalène, mercure et COHV ;
- les investigations sur l'air ambiant montrent la présence d'hydrocarbures C5-C16 et de BTEX.

L'étude quantitative des risques démontre une compatibilité du site pour un usage tertiaire/commerce/activité, sans sous-sol ainsi que pour un usage résidentiel sous réserve de recouvrir ou substituer 30 cm pour les espaces verts et 80cm pour les potagers.

Les arbres fruitiers devront être plantés avec des terres saines dans des fosses de 2mx2mx2m.

7. SITE FISCHER - Schiltigheim :

COGEDIM Est a mandaté ICF Environnement pour faire le plan de gestion du site.

Les résultats d'analyses (rapport ALR/15/ 195/IS V5) montrent la présence de coupes organiques lourdes (C10 à C40), HAP, et certains métaux dans les sols (Ba, Cu, Pb, Zn).

L'analyse des enjeux a conclu à la nécessité de mesures de gestion complémentaires, qui ont été définies à l'issue d'un bilan coût-avantage, qui porteront sur la **solution 3**, soit **l'excavation des sols au droit des zones impactées aux hydrocarbures, aux HAP et aux métaux dans les remblais sableux-graveleux de 0 à 3 m – volume estimé à 1420 m3 avec :**

- un tri sélectif lors des travaux d'excavation s'appuyant sur des analyses de sol ;
- un confinement par couverture non étanche sur site (géotextile et filet avertisseur) d'environ 1420 m3 de terres impactées sous lot privatif,
- il est à noter que les confinements par couverture non étanches nécessiteront une surveillance et la mise en place de servitudes qui devront être jointes à l'acte notarié et/ou aux baux de location ultérieurs.

Cette solution retenue est apparue la plus adaptée compte tenue de la courte durée du traitement compatible avec les délais de mise en route du chantier de construction tout en permettant une gestion efficace des pollutions sur les sols (pas de mélange avec les terres en place, repérage précis des terres confinées), avec un bilan carbone optimal.

La gestion des remblais impactés selon la solution 3 engendrerait un surcoût estimatif de 135 à 175 K€.

Enfin, les travaux de réhabilitation peuvent également permettre d'éviter un transfert de pollution hors site et lever toutes incertitudes liées aux risques potentielles sanitaires et/ou environnementales hors site, à l'instant « T » et dans le futur (éviter les poursuites judiciaires coûteuses).

De nombreuses galeries se trouvent sous ce site. A certains endroits 2 niveaux de galeries souterraines ont été rencontrées. Celles-ci servaient au stockage de la glace ainsi qu'à la fermentation et au stockage de la bière. Il sera nécessaire de remblayer partiellement ces galeries.

8. CADDIE - Schiltigheim :

L'entreprise BROWNFIELDS a chargé BURGEAP de la mise à jour du plan de gestion et de l'analyse des risques associée pour ce site. Il y est prévu 300 logements avec une résidence pour personnes âgées.

Des calculs de risques ont été réalisés sur la base des connaissances actuelles, des pratiques communément admises de la gestion du risque sanitaire, et pour les hypothèses constructives retenues.

Les calculs montrent qu'il n'y a pas de dépassement des seuils de risques inacceptables tels que définis par la politique nationale de gestion des sites pollués acceptables pour le scénario défini (logements sur parkings semi-enterrés et espaces verts).

Le retour d'expérience sur ces pollutions en composés chlorés montre qu'il est très difficile de localiser et dimensionner les sources de pollution dans les sols pour ce type de site, sauf à mettre en œuvre un programme d'investigation particulièrement lourd et onéreux.

L'examen et la comparaison des avantages et inconvénients des différentes techniques de gestion des sources de pollution permet de définir les techniques suivantes suivant trois phases :

- **1ère phase : traiter la source COHV (sols et eaux souterraines) :** Venting couplé au stripping (BURGEAP présente les différentes techniques disponibles dans son rapport);
- **2ème phase : excavation et évacuation des sources ponctuelles**
- **3ème phase : excavation des terres dans le cadre du projet et comblement des sous-sols présents**
- **4ème phase : recouvrement de l'ensemble des espaces verts** avec des terres saines d'apport sur une épaisseur de 0,3 m.

Il ressort du travail effectué ci-avant que les coûts de traitement des sources selon les techniques envisagées sont les suivants :

- **1ère phase** : 250 à 350 k€
- **2ème phase** : 50 à 60 k€
- **3ème phase** : 230 à 250 k€
- **4ème phase** : 40 à 60 k€

Il convient également de maintenir le procédé de pompage/traitement existant actuellement au droit du site jusqu'au traitement des sources sols et eaux souterraines en COHV (pompage sur le puits interne AEI de 35m³/h).

9. SITE ALSIA :

BOUYGUES IMMOBILIER a confié à ARCHIMED les diagnostics complémentaires ainsi que l'étude quantitative des risques sanitaires pour cette zone. Ces terrains abritent actuellement la société ALSIA, spécialisée en usinage et en mécanique générale.

Plusieurs ensembles de bâtiments sont présents sur site, comprenant des ateliers, des hangars, des aires de stockage, et des bureaux. Le reste du site est consacré aux voiries et aux stationnements.

La superficie totale du site est d'environ 7 350 m². BOUYGUES IMMOBILIER envisage la réhabilitation de ce site industriel pour la mise en place de logements collectifs en partie sur sous-sols (2 niveaux de sous-sols prévus à ce jour pour la création de parking).

Conformément à la circulaire de 2007 relative aux sites et sols pollués, les matériaux localisés au droit des zones S11* et S22* devront être excavés et évacués hors site, pour être traités dans une filière adaptée.

Dans une approche de gestion de chantier, le volume des matériaux impactés à terrasser en S11 et S22 a été calculé et serait d'environ 770 m³.

Enfin, au regard des concentrations en COHV mesurés dans les gaz du sol au sud du site, ARCHIMED Environnement a procédé à une évaluation quantitative des risques sanitaires sur la partie Sud Est du site (zone 3). Au regard des scénarios étudiés, la mise en œuvre d'un sous-sol s'avère nécessaire sur la zone Sud-Ouest.

Au regard des calculs réalisés et en accord avec les recommandations de la circulaire du 8 février 2007, le site, dans son état actuel et sous réserve du respect des hypothèses décrites précédemment (notamment de la mise en place d'un sous-sol en zone 3 et évacuation des deux spots de pollution S11* et S22*) est compatible avec :

- un usage logements et/ou des commerces/activités sur sous-sol (pour la zone 3) avec des espaces extérieurs de type voirie et espaces verts à usage récréatif (sans jardins potagers) ;
- un usage logements et/ou des commerces/activités de plain-pied ou sur sous-sol pour le reste du site avec des espaces extérieurs de type voirie et espaces verts à usage récréatif (sans jardins potagers).

10. SITE LANA :

Dans le cadre de la réhabilitation du site, la SCI « Papeterie de la Robertsau » composée de ACTA SAS et de la société EDIFIPIERRE, envisage la construction de logements sur un socle en rez-de-chaussée accueillant les stationnements.

Dans ce contexte, ARCHIMED Environnement a été mandaté par ACTA SAS pour réaliser une étude historique et documentaire ainsi qu'un diagnostic de pollution des sols.

Les investigations réalisées ont mis à jour la présence de deux zones remblayées sur 1 m d'épaisseur par des mâchefers ou des scories. Les surfaces concernées sont de 1 430 m² au Nord et 4 475 m² au Sud.

Les analyses réalisées sur les sols mettent en évidence la présence dans les remblais de HAP, HCT, BTEX et ponctuellement de COHV ou de PCB. Des dépassements en métaux lourds sont aussi observés. Les impacts sont relevés en limites Sud et Nord du site.

Les terrains naturels sous-jacents ne présentent pas d'impact.

Les analyses réalisées sur les gaz du sol confirment la présence de COHV, BTEX et HCT sous forme volatile.

Néanmoins, les concentrations attendues dans l'air ambiant des espaces intérieurs et extérieurs (sur la base des hypothèses pénalisantes retenues) sont inférieures aux valeurs de références.

Les concentrations relevées dans les gaz du sol ne sont donc pas de nature à détériorer la qualité de l'air ambiant au droit du futur projet.

L'étude des risques sanitaires conclue à la compatibilité du site pour les usages envisagés, c'est-à-dire des logements en étages avec les parkings en rez-de-chaussée.

11. SITE SOPREDI :

Dans le cadre d'un projet d'aménagement sur un terrain situé rue de la Musau à Strasbourg, occupant une surface globale d'environ 1,5 ha, la société Bouygues Immobilier a mandaté la société ICF Environnement pour la réalisation d'un diagnostic environnemental complémentaire servant de base à l'élaboration d'un plan de gestion des terres impactées mises en évidence par les différents diagnostics sur site.

Les recherches historiques et documentaires ont permis de confirmer l'exploitation depuis 1958 de la partie Nord du site 60 (un poste d'enrobage à chaud, une citerne aérienne d'enrobé de 25 m³ et une cuve enterrée de fioul de 10 m³ sont déclarés en mars 1961) et depuis les années 80 du reste du site pour des activités d'entretien et de stockage de véhicule.

La partie Nord du site est enregistrée dans la base de données BASIAS. Aucune preuve de l'information de la cessation d'activité dans les années 80 n'a été retrouvée auprès de l'Administration. La cuve enterrée de 10 m³ n'a pas été repérée sur site mais aucun justificatif d'élimination n'a été retrouvé. Il se peut donc qu'elle soit toujours en place.

L'absence de recouvrement imperméable et de réseau d'assainissement sur la majorité du site, la nature perméable des sols superficiels et la présence d'une nappe d'eaux souterraines à une faible profondeur rendent le site vulnérable face à une pollution potentielle.

Des campagnes de mesures, de prélèvements et d'analyses des sols (plus de 100 sondages), des eaux souterraines (4 piézomètres), et des gaz des sols (13 piézairs) ont été menées de manière itérative en 2014 et janvier 2016 par CETERRA, en octobre et février 2016 par ICF Environnement.

Au vu des investigations réalisées et des voies d'exposition retenues dans le cadre du projet d'aménagement, la principale problématique est la présence de plusieurs pollutions concentrées en hydrocarbures, HAP et métaux dans les sols.

Des traces non significatives en fluoranthène et en tétrachloroéthylène sont mesurées dans les eaux souterraines. La présence de tétrachloroéthylène en amont hydraulique laisse supposer que la zone source est en amont hydraulique du site. Des prélèvements complémentaires permettraient de le confirmer.

Les résultats d'analyse des gaz du sol ont mis en évidence un impact diffus en Hydrocarbures volatils, en Composés aromatiques volatils (TEX, pseudocumène), et ponctuel en COHV (TCE, PCE, Trans-1,2-DCE, Cis-1,2- DCE, et CV).

L'analyse statistique et cartographique de l'ensemble des résultats d'analyse depuis 2014 a permis de mettre en évidence et de dimensionner les zones de pollution concentrées confirmant les zones d'impacts significatifs envisagés.

Au regard des résultats d'investigations et du projet d'aménagement du site à la date du rapport, une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) a été réalisée afin d'étudier la compatibilité de l'aménagement envisagé (zone résidentielle) avec la pollution observée au droit du site. Celle –ci conclue à l'acceptabilité du projet mais préconise les points suivants :

- l'évacuation de la potentielle cuve enterrée de 10 m3 de la zone 3.2 ;
- l'évacuation hors-site vers une filière de traitement adaptée (ISDND, ISDDD, Bio centre) de 50% déblais impactés (excavation des bâtiments, voiries et jardins) – *env. 950 tonnes estimées* ;
- le maintien en place du reste des terres impactées en ZONE 1, 2, et 4 avec matérialisation par filet avertisseur (*env. 3000 m²*) accompagné de la mise en œuvre de servitude;
- le recouvrement pérenne par des matériaux sains de l'ensemble des espaces non imperméabilisés du site (*env. 3000 m²*) ;
- deux solutions envisageables ont été retenues pour les zones 3.1 et 3.2 :

⇒ la **Solution A**, basée sur l'évacuation de toute la pollution concentrée des zones 3.1 et 3.2 permettant d'éliminer la source de pollution malgré l'absence de risque sanitaire,

⇒ la **Solution B**, basée sur la mise en œuvre de mesures constructives passive aux bâtiments des zones 3.1 et 3.2 (dalle de fond en béton armé sur massif drainant) permettant de limiter le flux d'entrée des vapeurs dans les bâtiments et donc, de limiter le flux de substances volatiles.

12. SITE ISTR A :

La SCI FONCIERE DES LETTRES est propriétaire des terrains de l'ancien site industriel ISTR A de Schiltigheim (67). Depuis la liquidation judiciaire en mars 2010, le site est à l'abandon. La société ARCHIMED a été chargée par cette SCI de faire l'étude quantitative des risques sanitaires et de compléter le diagnostic environnemental de la zone.

L'ancienne entreprise ISTR A (Imprimerie de Strasbourg), était une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), et de ce fait soumis à la procédure de cessation d'activité. Cette procédure n'a pas été menée à son terme.

Ainsi, préalablement au changement d'usage du site, la SCI FONCIERE DES LETTRES a mandaté ARCHIMED Environnement pour finaliser la procédure de cessation d'activité ICPE et réaliser une étude environnementale complémentaire afin de vérifier la compatibilité du site avec les usages futurs projetés, c'est-à-dire des logements et des équipements collectifs.

Le projet envisagé par la SCI DES LETTRES comprendrait la réalisation de 5 lots constructifs, numérotés lot 3 à lot 7, d'un parc central d'environ 10 400 m², et de voiries (privées et stationnement). Ces lots accueilleraient des logements, une école de musique, des commerces et un groupe scolaire.

Dans le cadre du projet, l'altimétrie du site sera modifiée : les terrains seront rehaussés au Nord pour atteindre la cote de la rue Clemenceau.

Au total, 73 échantillons ont été pris en compte pour établir un état des lieux représentatif de la qualité chimique des sols à ce jour (55 échantillons issus des investigations réalisées par BURGEAP en 2013 et 18 échantillons issus des investigations menées par ARCHIMED Environnement en 2017).

Les investigations réalisées sur les milieux sols, gaz du sol, air ambiant et eaux souterraines en 2010 et 2017 mettent en évidence les éléments suivants :

• Sur les sols :

- Plusieurs impacts par les HCT légers et lourds, les HAP/BTEX à proximité de l'ancienne cuve de fuel, du dépôt d'alcool isopropylique, de l'entrée Sud du site et dans le bâtiment des machines rotatives. Ces impacts sont localisés dans les remblais sablo-graveleux de surface et ont impactés ponctuellement les loëss et sables près de l'ancienne cuve de FOD ;
- la présence de tetrachloroethylene au droit de S6 (2,0-2,4m) ;
- des traces de PCB et métaux lourds dans des concentrations globalement du même ordre que le bruit de fond géochimique de l'EMS ;
- en dehors de ces impacts, les sols composant le terrain naturel (loëss beiges) sont sains et présentent des teneurs en composés organiques et inorganiques inférieures à la limite de quantification du laboratoire ou dans la gamme du bruit de fond géochimique de l'EMS.

• Sur les gaz du sol et l'air ambiant :

- la présence d'hydrocarbures aromatiques/aliphatiques C5-C10, de BTEX et COHV dans les gaz du sol ;

- la présence de xylènes et d'ethylbenzene dans l'air ambiant. Les concentrations mesurées en air ambiant extérieur restent inférieures à toutes les valeurs de référence, même celles en milieu fermé (logements et établissements sensibles accueillant des enfants/adolescents) ;
- l'absence de naphthalène dans les gaz du sol et l'air ambiant.

• **Sur les eaux souterraines,**

Les analyses mettent en évidence un impact par les COHV (Trichloréthylène et de tetrachloroethylene) uniquement en amont hydraulique (PZ2) avec un dépassement de la valeur seuil réglementaire.

Il est important de noter que les impacts relevés sur les sols, même en profondeur (ancienne cuve de FOD), n'impacte pas la qualité des eaux souterraines, ni en aval immédiat (PZ3), ni en aval éloigné (PZ1).

Concernant la qualité de l'air ambiant,

Il est important de noter que les cartographies de 2015 transmises par AtMO Grand Est n'indiquent pas de dépassements des seuils de référence des paramètres étudiés (SO₂, NO₂, particules, ozone, benzène, monoxyde de carbone).

Le site d'étude se situe donc dans un **secteur à enjeu faible** vis à vis des paramètres cités ci-dessus.

Au regard des calculs réalisés et des hypothèses prises en compte, et en accord avec les recommandations de la circulaire du 8 février 2007, les terrains de l'ancien site ISTRA **sont compatibles avec un usage résidentiels / commercial / activité / groupe scolaire dans les bâtiments SANS sous-sol sous réserve de :**

- **recouvrir le sondage S5** avec 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers, par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers. A cet effet les terrains naturels de type lœss sains du site pourront être réutilisés ;
- **placer les canalisations d'eau potable** au droit de zones non impactées ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

Au droit de l'ensemble du site aucun usage direct de la nappe n'a été considéré dans la mesure où celui-ci n'est pas envisagé à ce stade. Les risques associés n'ont donc pas été déterminés. Toutefois, compte tenu de la qualité des eaux souterraines sur le site, aucune restriction n'est émise pour l'usage de la nappe en circuit fermé, et notamment en géothermie.

Au regard des calculs de risques sanitaires, seul le sondage S5 présentant une concentration en arsenic de 20 mg/kg génère un dépassement des valeurs seuils. Son recouvrement rend le site compatible avec l'ensemble des usages projetés pour toute les cibles, et ce, même en conservant sur site l'ensemble des sondages présentant des dépassements des valeurs de référence par ailleurs (ancienne cuve de FOD, Cuve d'acide isopropylique, impacts ponctuels).

Néanmoins, conformément à la circulaire de 2007, et **en application du principe de précaution, des purges ponctuelles de matériaux impactés seront mises en œuvre, après démolition des bâtiments.**

Dans ce contexte, ARCHIMED Environnement recommande la réalisation d'une seconde campagne de prélèvement de gaz du sol en période estivale et la mise à jour de l'EQRS si nécessaire.

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 Plan Local d'Urbanisme

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 Plan Local d'Urbanisme

Les EPCC d'une superficie cumulée de 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 4 cas : Entzheim, 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 entraîneraient une augmentation de 1,3 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.

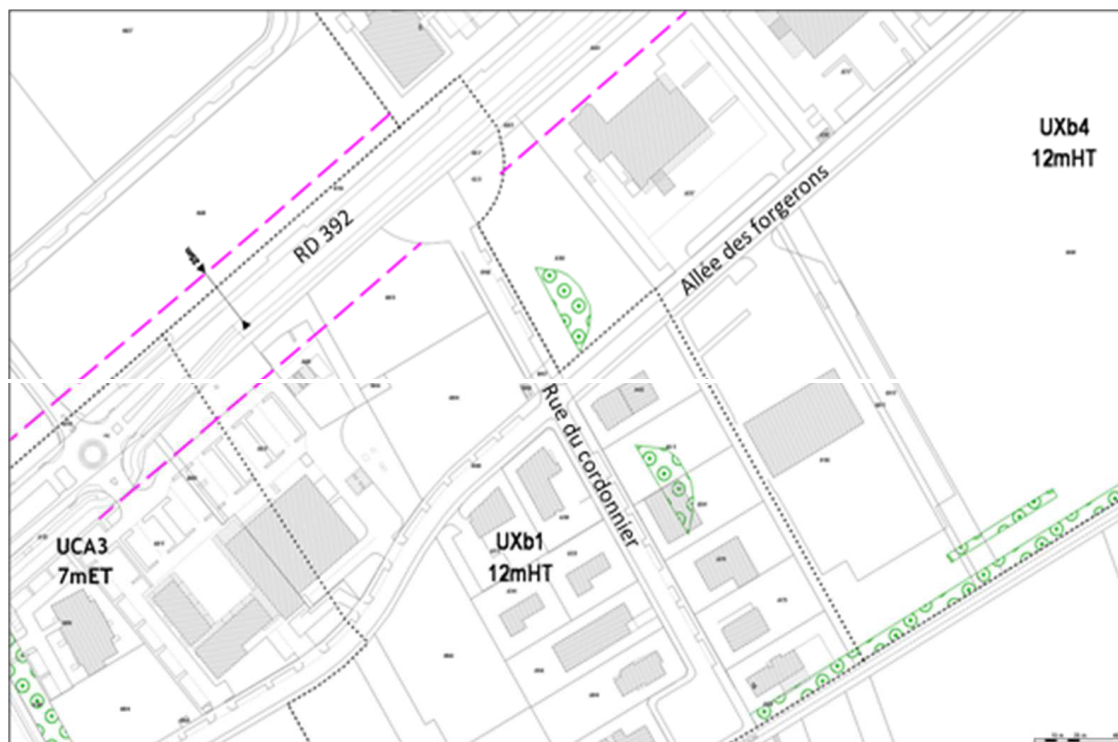
En outre, la commune d'Entzheim prévoit un traitement paysager de ce secteur situé en entrée de ville. Ainsi, un espace vert de 10 m de large va être réalisé sur une partie de l'emprise initialement prévue pour l'aménagement du giratoire.

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 Plan Local d'Urbanisme

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 Plan Local d'Urbanisme

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.

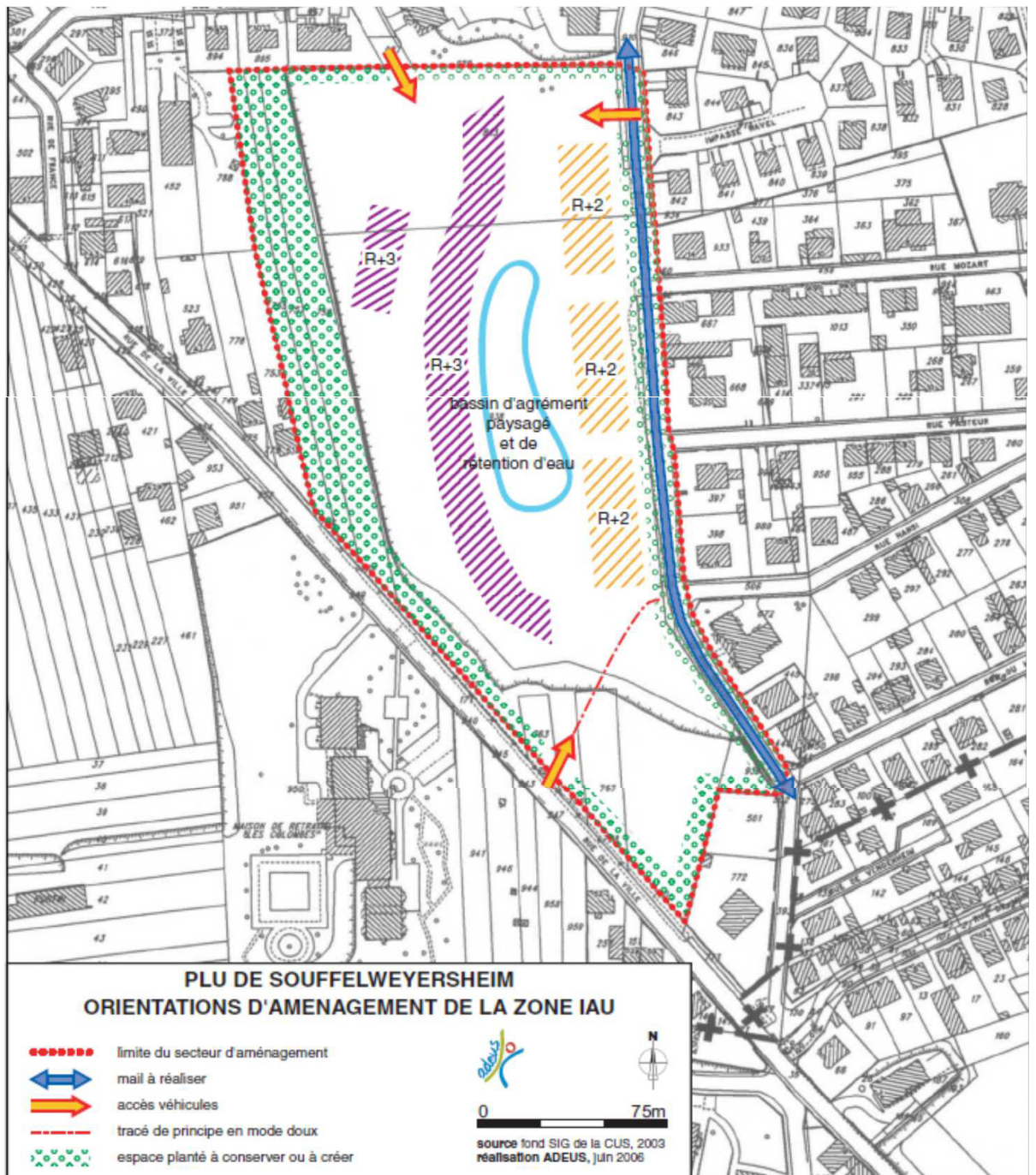
La collectivité souhaite toutefois maintenir les principes d'aménagement fixés par le précédent document d'urbanisme en matière d'aménagements végétalisés.

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 Plan Local d'Urbanisme

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.



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

2.4 – STRASBOURG – quartiers centraux – 15 quai Zorn

Réduire l'Espace planté à conserver ou à créer (EPCC)

a. Présentation - Explications – Justifications

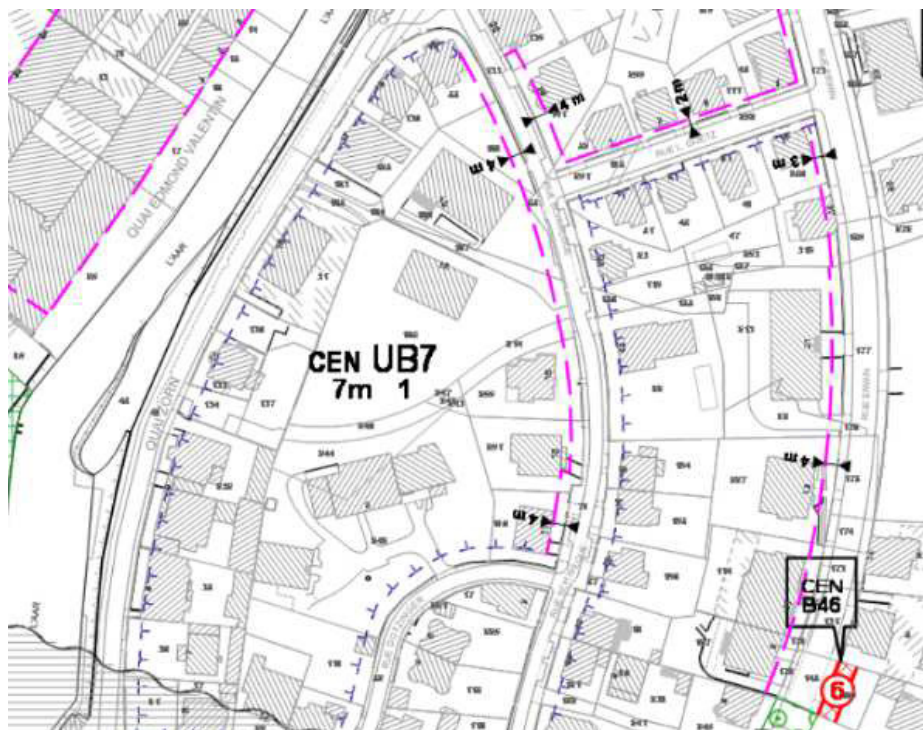
Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Strasbourg a bénéficié d'une démarche patrimoniale approfondie qui a aboutie au repérage et à la préservation des patrimoines bâtis mais aussi naturels et paysagers. Ainsi la trame EPCC a été utilisée au plan de zonage, notamment pour préserver les cœurs d'îlot.

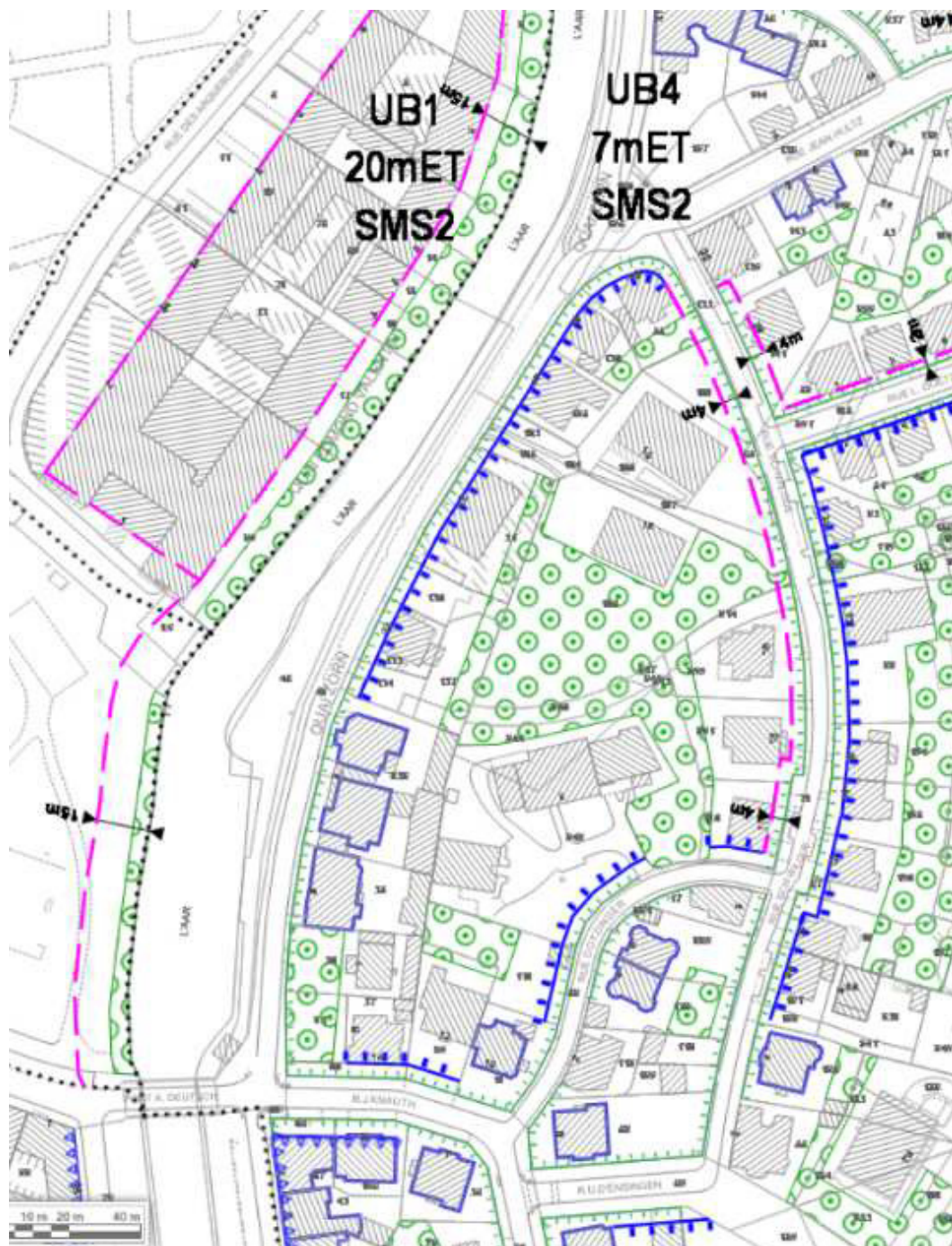
Dans le quartier centre, le terrain sis 15 quai Zorn a été classé en zone UB dont les règles d'urbanisme ont pour objectif de permettre une densification maîtrisée, justifiée notamment par la présence d'un certain nombre de services et d'équipements.

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





b. Traduction dans le Plan Local d'Urbanisme

Afin de concilier les deux objectifs assignés par le PLU à cette parcelle (densification et préservation du cœur d'îlot 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 XIX^{ème} siècle pour se consacrer à l'éducation, aux soins, à l'enseignement spécialisé.

L'association Adèle de Glaubitz regroupe 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 réglementation thermique 2012.

L'aménagement intégrera 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 – La 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 – La 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 32. 15, qui Zorn - L'auteur manifeste son approbation quant à l'évolution du règlement graphique. Cette observation n'appelle pas de question de la part de la Commission d'Enquête.

EPCC 2.7 – Strasbourg La Robertsau - rue Schultz

Observation N° 220. Madame Ilse FREIWIRTH

Observation N° 229. Association ASSER

Dans la Note de Présentation, il est proposé de réduire la trame EPCC afin de permettre à un projet de s'implanter avec une insertion architecturale et paysagère plus qualitative. Le propriétaire d'un terrain adjacent s'inquiète des conséquences d'une telle réduction d'EPCC car ceci permettrait la construction d'immeubles en hauteur et augmenterait fortement le trafic dans la rue Schultz.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position de l'EMS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'Eurométropole rappelle qu'initialement, aucune trame de protection « espace planté à conserver ou à créer (EPCC) » n'existait dans le document d'urbanisme antérieur au PLU sur ce secteur. Cette trame a été inscrite dans le cadre d'une démarche patrimoniale approfondie lors de l'élaboration du PLU, qui a aboutie au repérage et à la préservation des patrimoines bâtis mais aussi naturels et paysagers, permettant notamment de préserver les cœurs d'îlot.

La construction d'un bâtiment sur cette parcelle était donc déjà possible sous le régime du POS de Strasbourg, assortie de droits à construire sur une superficie plus importante.

Actuellement, la parcelle en question est couverte à près de 70% par la trame EPCC. Cette proposition de modification qui vise à réduire l'EPCC inscrit dans le cadre de l'élaboration du PLU, permet d'établir un meilleur équilibre entre deux objectifs poursuivis par le PLU.

D'une part, la lutte contre l'étalement urbain, en permettant la construction au sein du tissu urbain existant, à moins de 100 mètres de la future extension de la ligne de tramway ; et d'autre part la préservation d'espaces végétalisés, en maintenant le cœur d'îlot inconstructible par une trame graphique spécifique.

La proposition de modification – qui maintient près de 8 ares de cœur d'îlot en EPCC inexistant par ailleurs avant l'approbation du PLU – permet de poursuivre cet objectif d'équilibre entre deux orientations du PLU, à savoir le développement de l'offre en logement et la qualité du cadre de vie de la population.

Considérant la configuration de cette parcelle en lanière, de sa taille et de sa largeur (14m), la possible construction de plusieurs immeubles en hauteur reste fortement limitée par l'application cumulative des règles du PLU dans cette zone. La hauteur maximale dans ce secteur de zone UB4 est par ailleurs limitée à 7 mètres à l'égout de toiture, à l'instar de l'ensemble du tissu urbain avoisinant. De ce fait, la constructibilité, même après réduction partielle de l'EPCC, ne permettra la construction que d'une maison individuelle voire de quelques logements au plus. Cette modification ne sera par conséquent pas de nature à générer une forte augmentation du trafic rue Schultz.

Par ailleurs, la partie avant de la parcelle est soumise à la disposition portant sur un « ensemble d'intérêt urbain et paysager », disposition patrimoniale du PLU visant à garantir une qualité architecturale et une insertion urbaine qualitative à laquelle tout projet de construction sera soumis.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. Elle observe que le secteur est urbanisé et qu'une partie du terrain reste végétalisée. Le projet est conforme à la politique que l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG s'est fixée, à savoir favoriser la construction en milieu urbain existant.

Observation N° 221. Monsieur **Claude KERN** s'inquiète des « nombreuses réductions d'EPCC... qui n'ont pour seul but que le béton ... caractéristique principale de la gouvernance actuelle de l'EMS ... Robertsau, Schiltigheim, partout le béton, augmentation de hauteur, etc... etc... ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position de l'EMS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que de façon cumulée, les modifications proposées des EPCC, au travers du projet de modification n° 1, entraînent une augmentation de 1,3 ha des surfaces protégées à l'échelle du territoire. Cette évolution est favorable en termes de conservation et de création d'espaces plantés.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. Elle demande au Maître d'Ouvrage de maintenir ces espaces protégés en vue de leur affectation comme espace planté.

Observation N° 240. Monsieur **Julien VOILLEMIN** souhaite qu'un terrain Section DS Feuille 1 parcelle n° 275 soit inscrit en EPCC (entre les rues de Landsberg, Jean Jaurès, Mariano et Saint Urbain), afin de protéger cet îlot de verdure qui serait un des derniers dans le quartier. Cela permettrait un équilibre entre bâti et espaces plantés.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position de l'EMS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

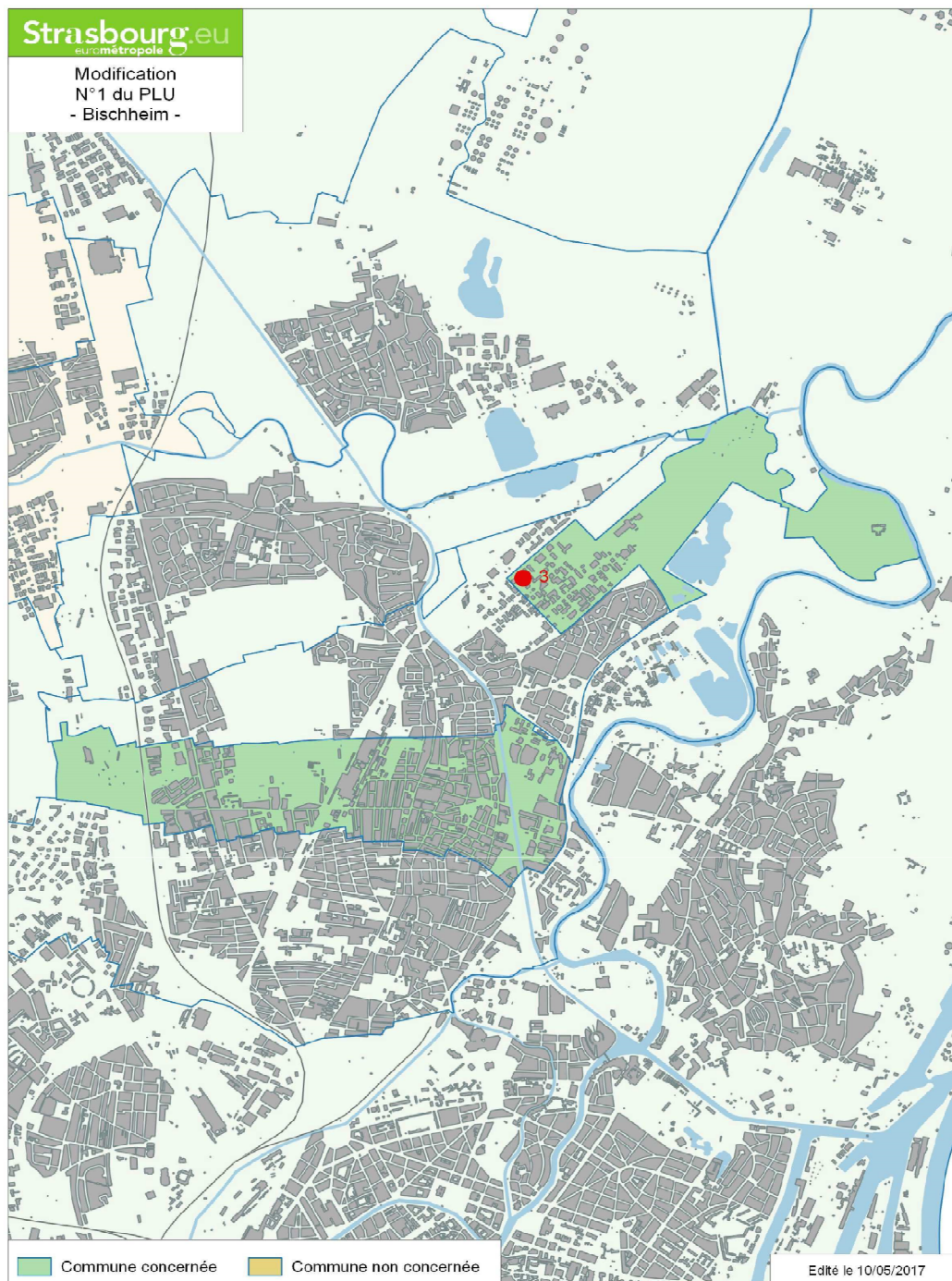
Ne s'agissant pas d'un point inscrit dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU, cette observation ne peut être suivie d'effet et l'Eurométropole ne peut y donner suite dans le cadre de la présente procédure. Cette demande pourra néanmoins être étudiée et l'Eurométropole propose de l'instruire dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte et demande au Maître d'Ouvrage de tenir compte de cette observation afin de l'inscrire dans la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme.

- 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.



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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 une 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Dans la zone d'activité « des trois maires », la modification prévoit un secteur de zone dans lequel sont autorisées les constructions et installations de bureaux. Cette zone, de 1,7 ha passera de « UXb2 » en « UXb3 ».

Le public a fait défaut à BISCHHEIM. La Commission d'Enquête n'a pas de question particulière.

Le couple HENRY accueilli à la permanence a remis un courrier concernant le site ISTR.

Observation N° 124. La **Chambre de Commerce et d'Industrie ALSACE EUROMETROPOLE** attire l'attention pour cette modification sur une poursuite de la démarche d'amélioration des conditions de circulation et de stationnement dans cette zone. Elle souhaite également la création d'une offre de restauration plus qualitative pour les salariés de la zone.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Compte tenu de la demande de la CCI, ne faudrait-il pas passer de « UXb2 en UXb4 ou UXb5 ? »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La zone d'activités des Trois Maires a été conçue et réalisée pour accueillir des activités industrielles et artisanales.

L'objet de la présente modification est d'autoriser sur un secteur restreint, de moins de 3,5 % de la superficie globale de la zone d'activités, des constructions et des installations à vocation de bureaux.

La proposition de la CCI est d'y autoriser également des constructions et installations à vocation de restaurant et d'hébergement hôtelier (UXb4) et des activités de sports et de loisirs (UXb5).

La proposition de la CCI, de développer des hôtels dans cette zone d'activités, ne correspond pas à la stratégie de développement de l'hôtellerie de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le développement des activités de sports et de loisirs (UXb5) n'est pas souhaité non plus. Ce type d'activités serait susceptible de dénaturer la vocation première de cette zone d'activités, tout en y ajoutant des flux de circulations supplémentaires, alors même que des problèmes de circulation et de stationnement ont été identifiés au sein de la zone.

Autoriser les activités de restaurant, d'hébergement hôtelier et de sport et de loisirs serait donc susceptible d'aggraver ces problèmes actuels. C'est la raison pour laquelle l'Eurométropole de Strasbourg souhaite maintenir des activités industrielles et artisanales dans cette zone.

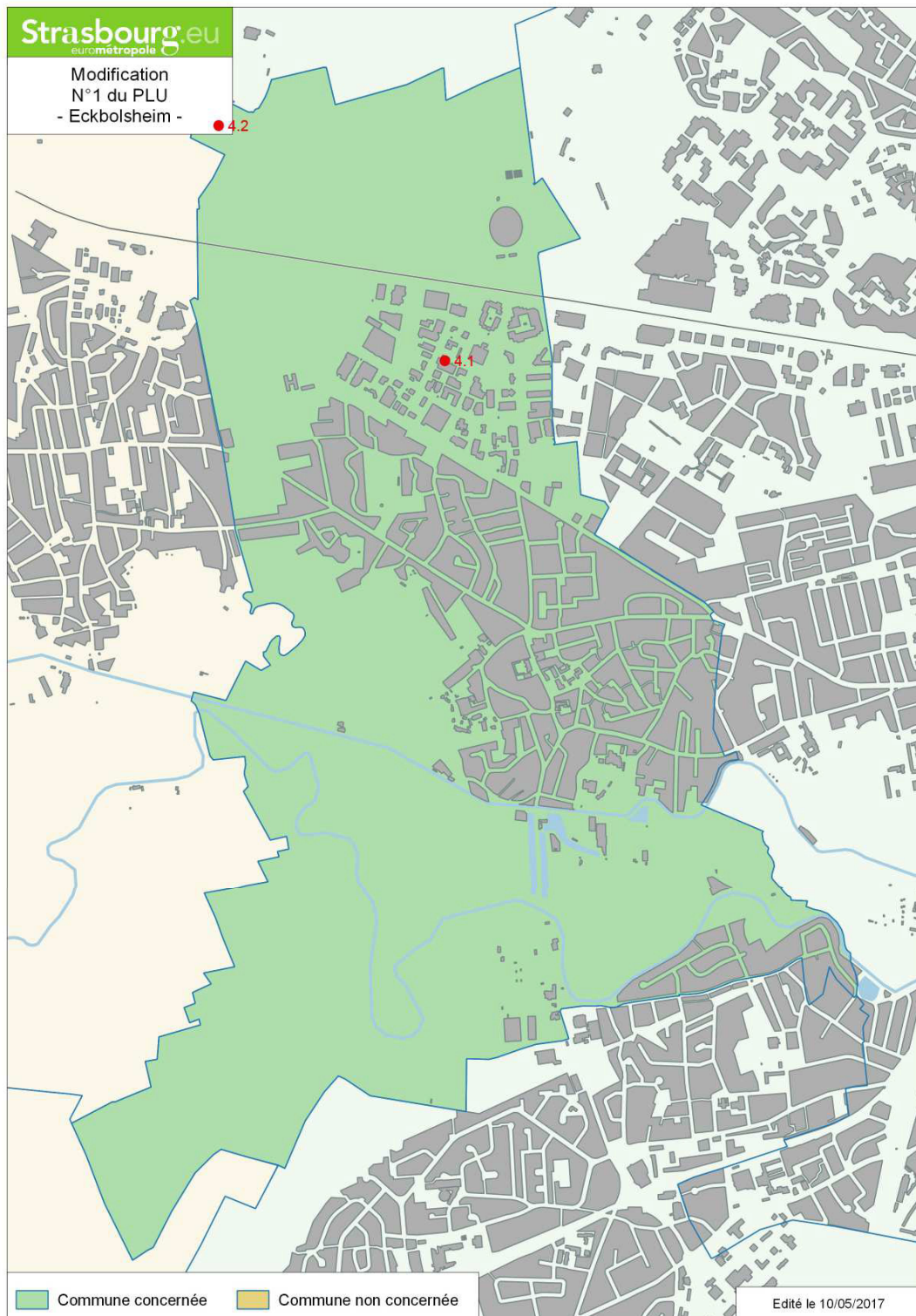
A noter que l'autorisation d'activités de bureaux souhaitée dans cette procédure, ne concerne qu'un secteur très limité en taille, ce qui permet de limiter les perturbations sur le fonctionnement viaire.

Enfin, en ce qui concerne la qualité de l'offre de restauration, il n'existe aucune disposition réglementaire dans le dossier du PLU qui pourrait améliorer la situation pour les salariés de la zone.

En effet, l'article 2 de la zone UX précise uniquement dans quel secteur de zone les constructions et installations correspondant à une vocation de restaurant sont autorisées ou non.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

4 – Commune d'ECKBOLSHEIM

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Dans cette commune, deux points sont sujets à modifications.

Le premier se situe dans le parc d'activités et concerne un reclassement de zone « UXb4 en UXb5 », pour permettre la construction d'installation de sports et de loisirs.

Changement de classification en zone « UBx5 » permettant des activités sportives et loisirs.

Observation 124 : La Chambre de Commerce et d'Industrie souhaite que la confirmation des différentes activités au sein de cette zone soit accompagnée d'offre de stationnement et d'accessibilité en transports en commun.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment ce besoin en stationnement et transport (extension ligne TRAM vers WOLFISHEIM est-il pris en compte et quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La modification a pour objet de faire évoluer le classement de la zone, tenant compte des diverses activités qui y sont présentes. Les normes de stationnement, comme les autres règles, n'évoluent pas dans le cadre de la procédure de modification n°1.

Comme précisé dans la partie introductive relative aux déplacements, le PLU de l'Eurométropole intègre un volet déplacement issu du PDU. Cette articulation de deux documents de planification en un seul permet justement d'accompagner l'urbanisation et les déplacements.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La Commission d'Enquête prend acte et recommande au Maître d'Ouvrage de s'assurer des dessertes et des possibilités d'accueil des Transports en commun.

Le deuxième point de modification concerne l'emplacement réservé EKB55 qui est supprimé ainsi que le déplacement du tracé de principe d'une future desserte sud-ouest de la commune au droit de la limite communale.

Ce volet est également traité dans le paragraphe consacré à la commune d'Oberhausbergen.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?

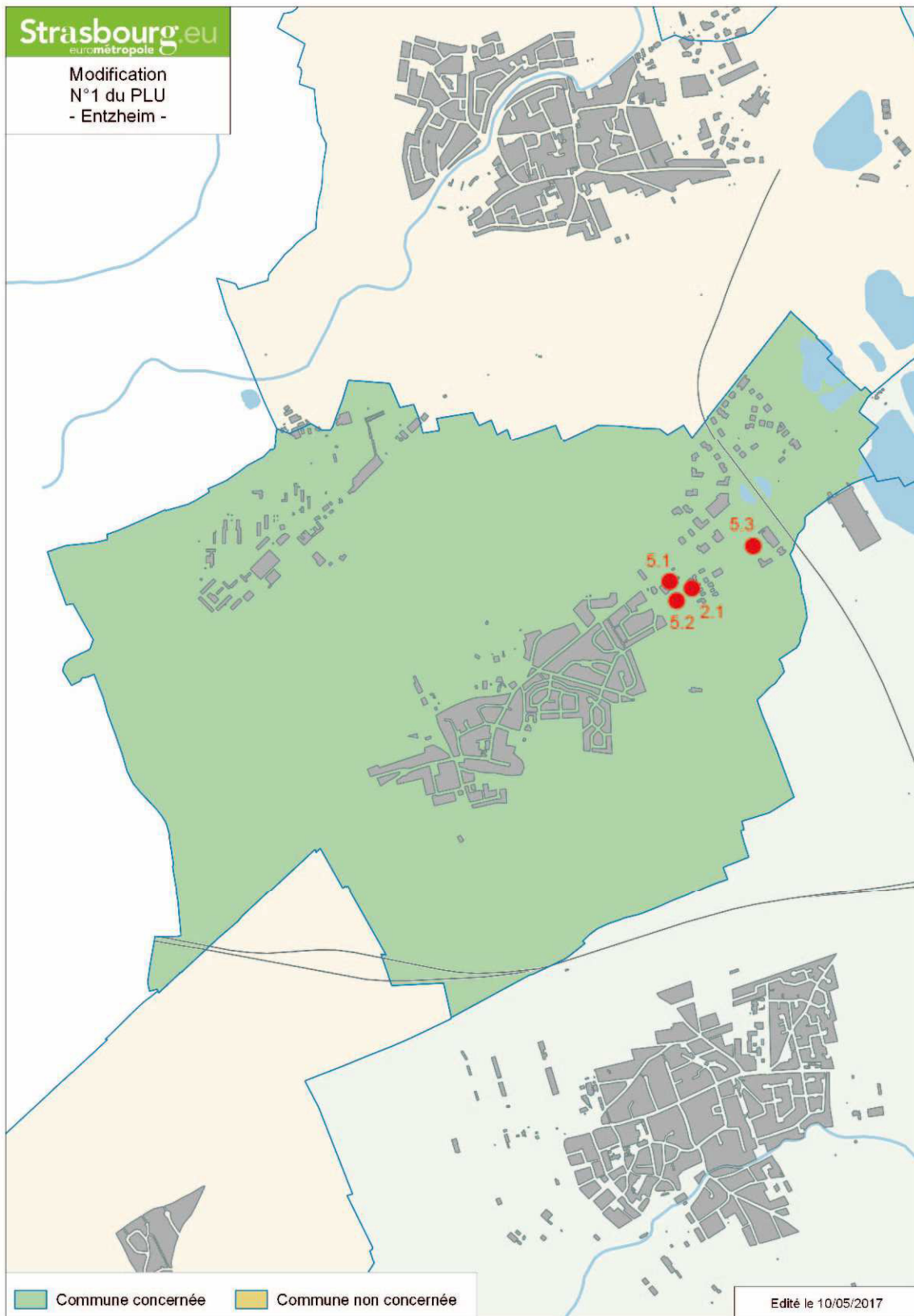
REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Cf. réponse apportée à la question similaire pour la commune d'Oberhausbergen.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La Commission d'Enquête prend acte.

5 – Commune d'ENTZHEIM



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

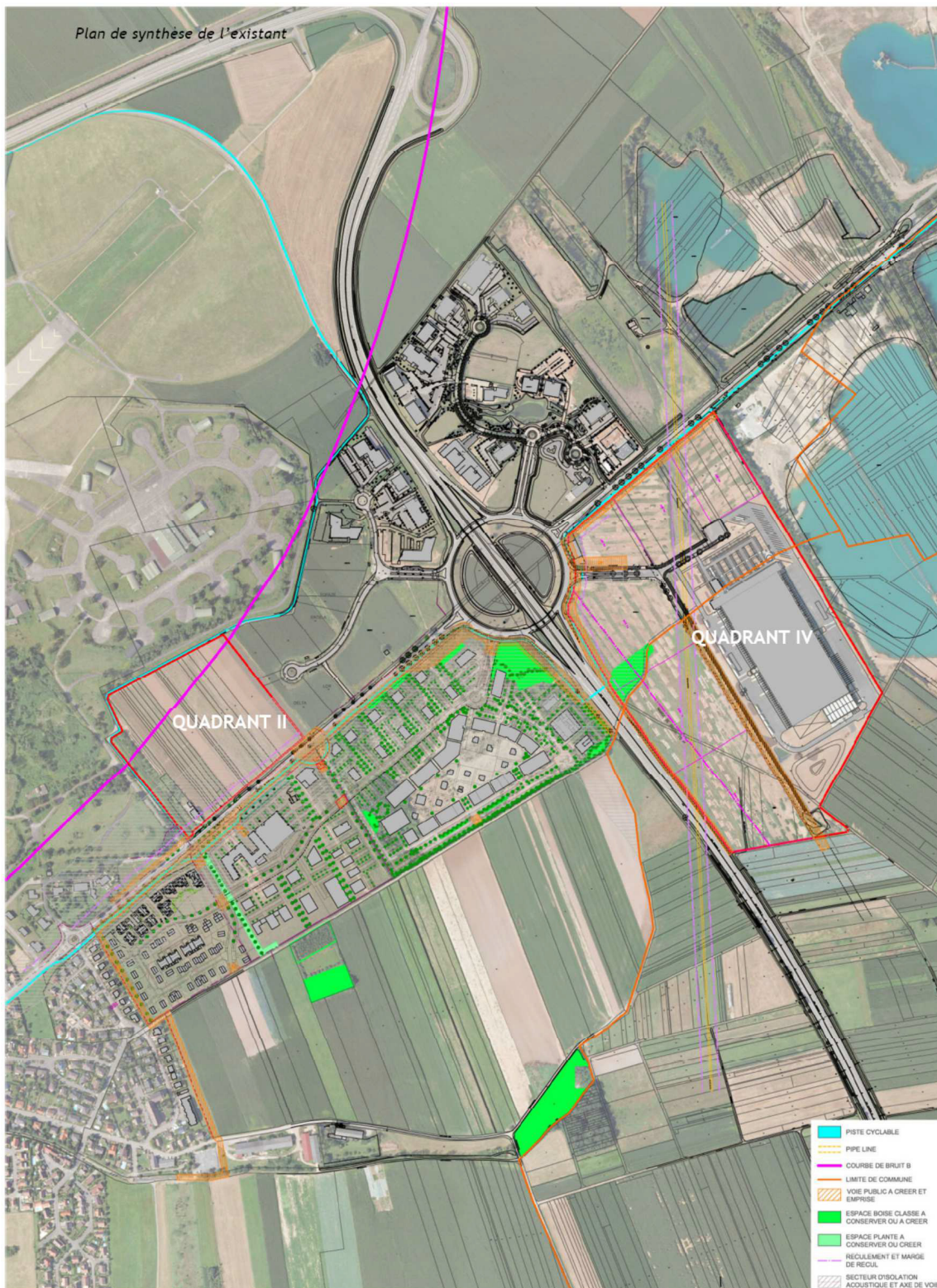
Les modifications portant sur la commune d'Entzheim concernent le secteur des Terres de la chapelle, situées à l'entrée Nord-Est de la commune le long de la route départementale 392.

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.



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

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

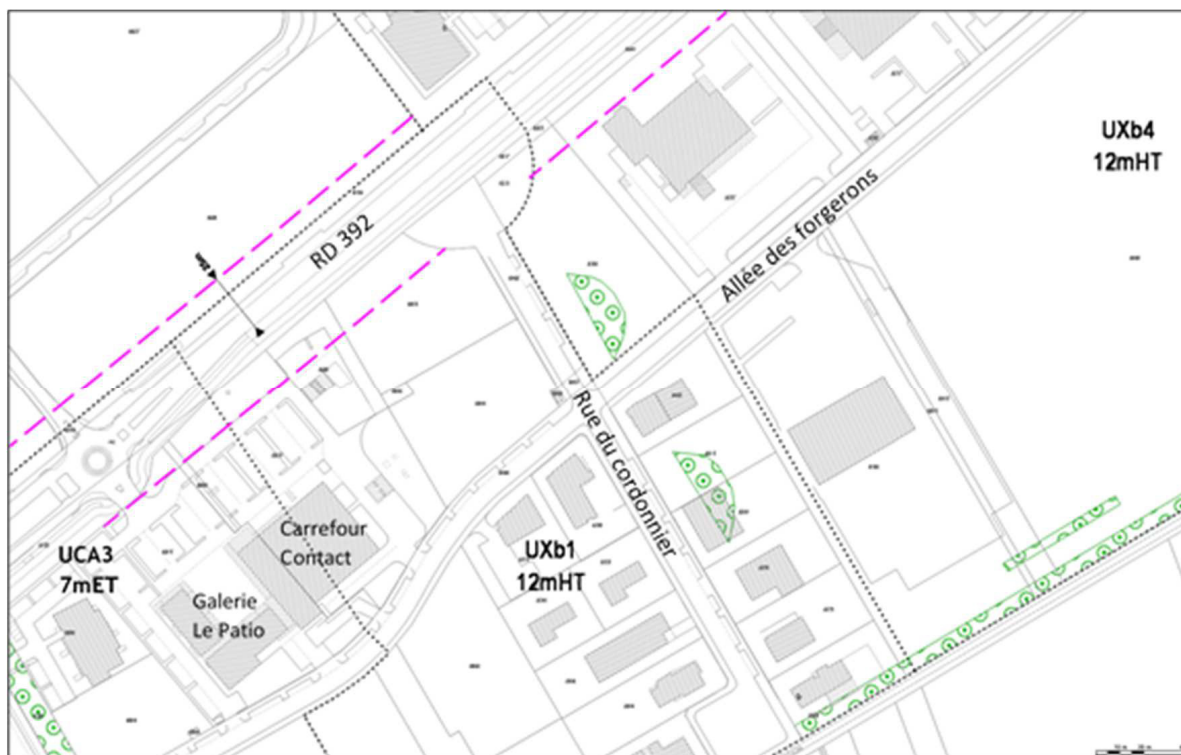
a. Présentation - Explications – Justifications

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

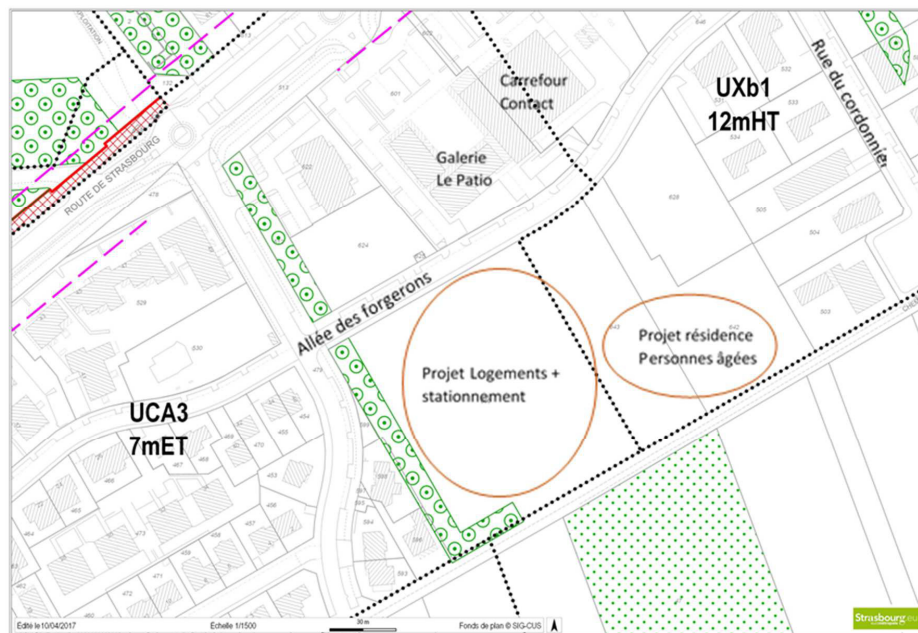
a. Présentation - Explications – Justifications

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 parcelles des différents projets.

5.3 – Commune d'ENTZHEIM – Terres de la chapelle 3

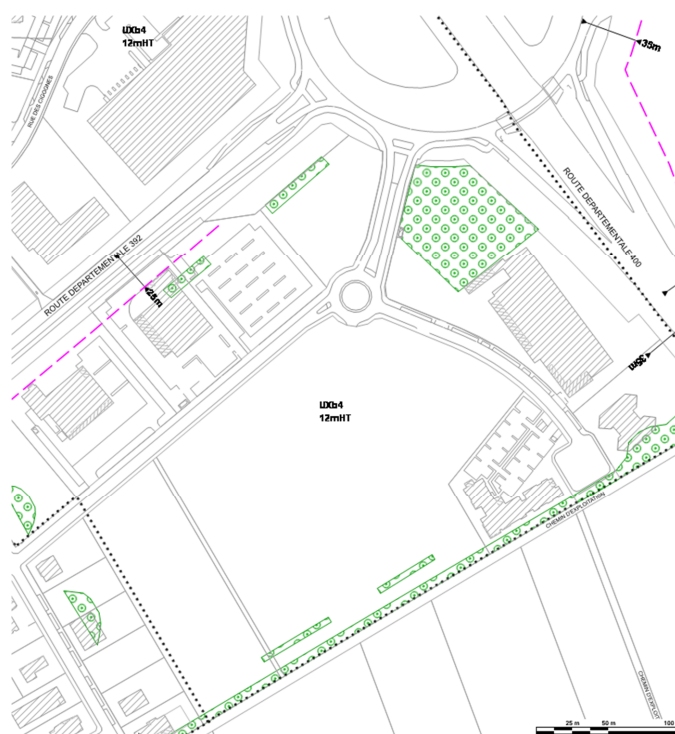
Reclasser une partie de la zone UXb4 en zone UXb5

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 Plan Local d'Urbanisme

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

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

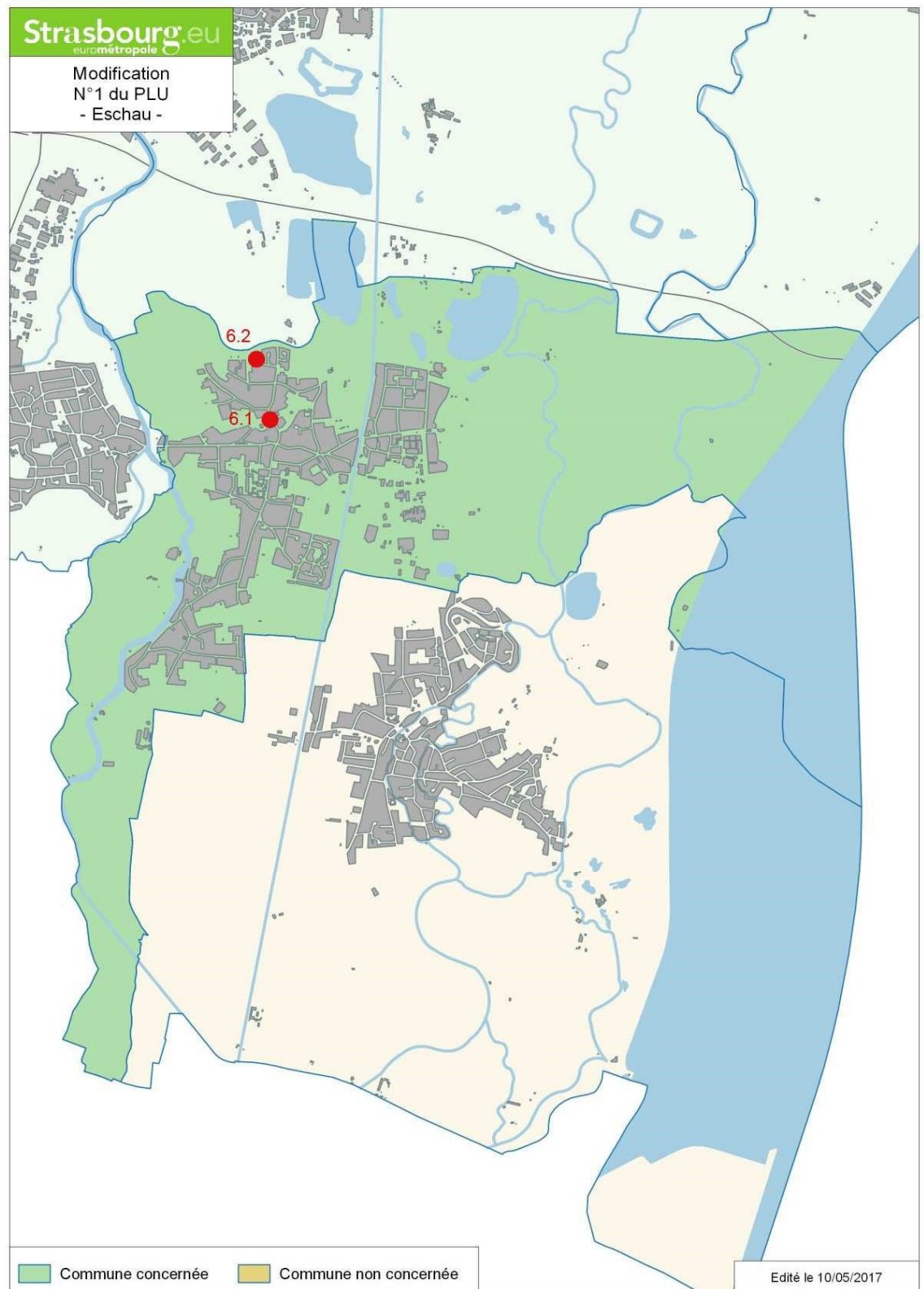
La Commission d'Enquête n'a pas d'observation.

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

6 – Commune d'ESCHAU



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

6.1 – Commune d'ESCHAU – secteur Abbatale 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

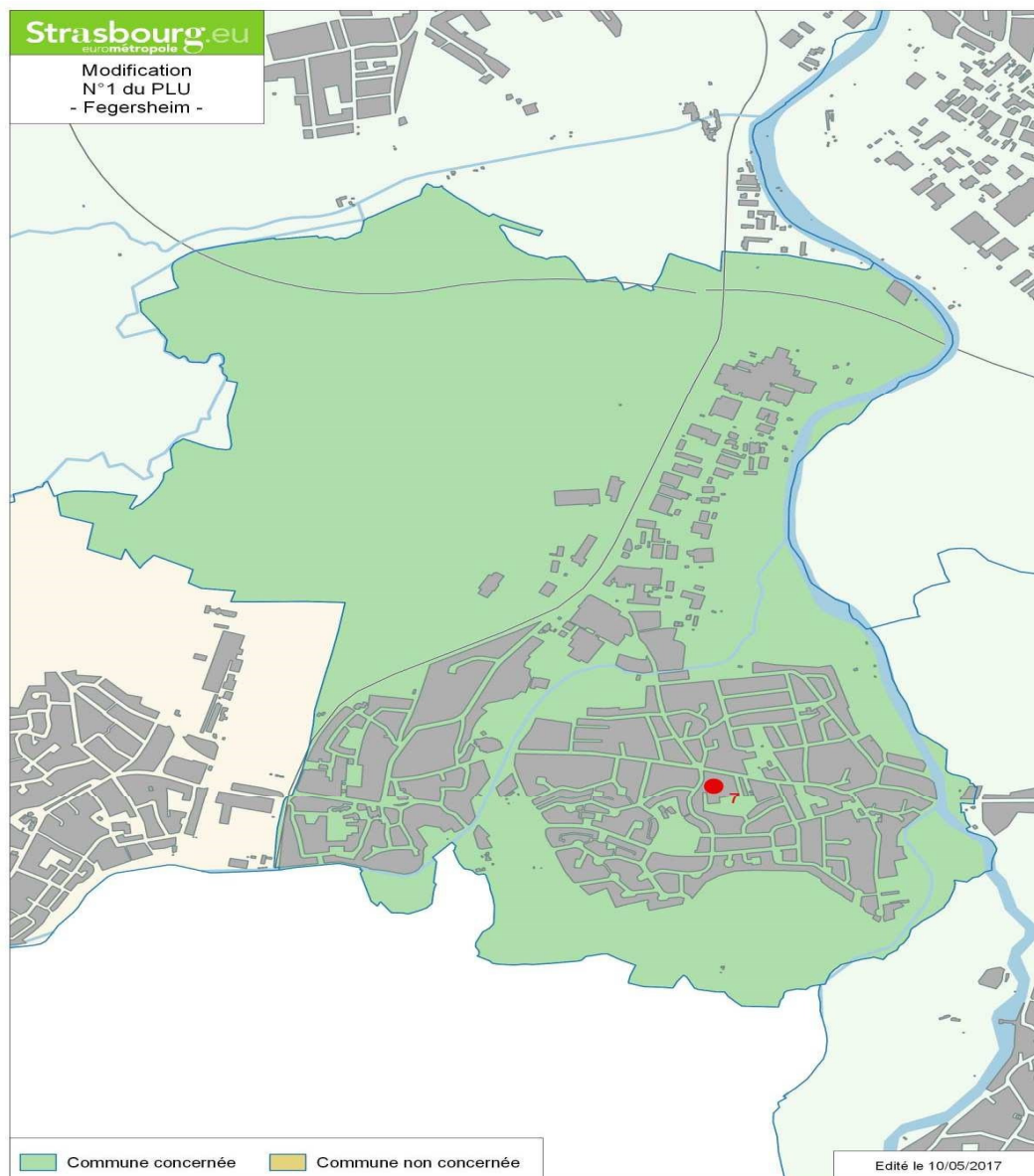
Il est proposé d'inscrire au règlement graphique un « tracé de principe » de la future voie, matérialisant le prolongement de la rue des Mirabelles, avec une emprise de 8 m.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

La Commission d'Enquête n'a pas d'observation

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 1^{er} 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 8. Monsieur **M. KERN** demeurant 129, rue du Gal de Gaulle 67540 FEGERSHEIM

Demande que la parcelle section 25 N° 39 actuellement classée en zone N1 soit reclassée en zone UB4. Courrier de l'EMS du 9 mai 2017 qui l'invite à porter une mention dans le registre lors d'une prochaine révision afin de pouvoir donner une suite favorable.

Courrier de la mairie du 11 juillet 2017 à ce sujet pour demander le reclassement en zone UB et rectification de l'erreur matérielle.

Observation n° 13. Lettre de Monsieur Yves BUR, Vice-président de l'Eurométropole

Lettre réponse à la demande des époux KERN (Observation N° 8 ci-dessus), invitant ces derniers à formuler leur demande au cours de l'Enquête Publique.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment cette demande peut-elle être prise en compte lors de cette modification ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Cette parcelle est actuellement classée en zone N1 inconstructible dans le PLU. Le reclassement en zone urbaine UB4, constructible, est impossible dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. En effet, ce type de procédure ne permet pas de réduire une zone naturelle.

Néanmoins, le reclassement est envisageable dans le cadre de la révision du PLU, actuellement en cours. Dans un courrier daté du 9 mai 2017, M. BUR, Vice-Président de l'Eurométropole de Strasbourg, a invité M. KERN à inscrire sa sollicitation dans le registre de concertation de la révision du PLU, en mairie de Fegersheim. Cette intervention permettra aux services de prendre en compte la demande de reclassement afin d'y donner une suite favorable lors de l'approbation de la révision du PLU, en accord avec la commune de Fegersheim.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte de la proposition de faire inscrire par M. KERN une mention dans le registre de la prochaine révision du PLU, afin d'étudier favorablement la demande de reclassement du terrain en zone urbaine UB4.

Observation n° 169. Monsieur M. KERN demeurant 129, rue du Gal de Gaulle 67540 FERGERSHEIM

Demande que la parcelle section 25 N° 39 actuellement classée en zone N1 soit reclassée en zone UB4. Courrier de l'EMS du 9 mai 2017 qui l'invite à porter une mention dans le registre lors d'une prochaine révision afin de pouvoir donner une suite favorable.

Courrier de la mairie du 11 juillet 2017 à ce sujet pour demander le reclassement en zone UB et rectification de l'erreur matérielle

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment cette demande peut-elle être prise en compte lors de cette modification ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

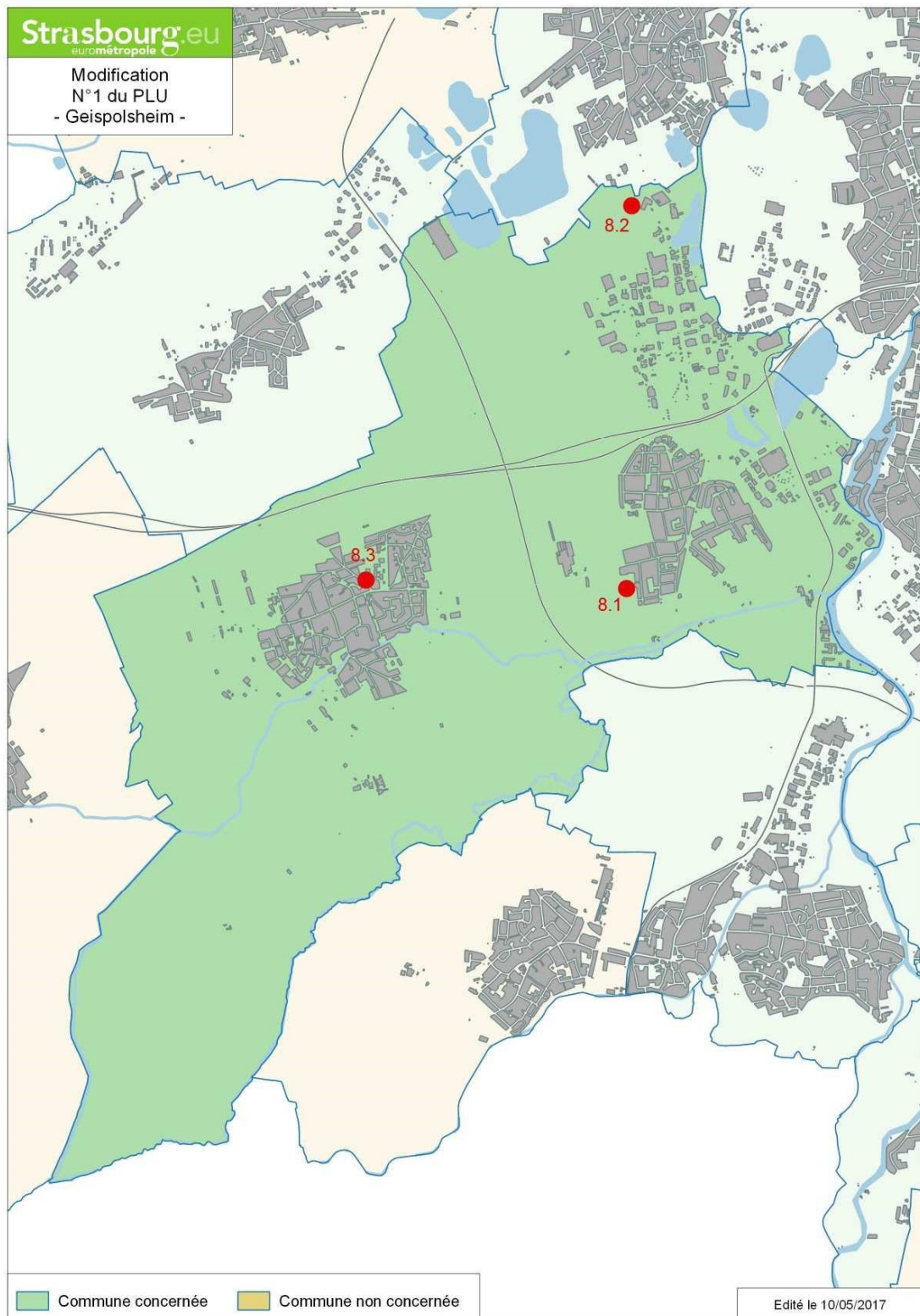
Cette parcelle est actuellement classée en zone N1 inconstructible dans le PLU. Le reclassement en zone urbaine UB4, constructible, n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. En effet, ce type de procédure ne permet pas de réduire une zone naturelle.

Néanmoins, le reclassement est envisageable dans le cadre de la révision du PLU, actuellement en cours. Dans un courrier daté du 9 mai 2017, M. BUR, Vice-Président de l'Eurométropole de Strasbourg, a invité M. KERN à inscrire sa sollicitation dans le registre de concertation de la révision du PLU, en mairie de Fegersheim. Cette intervention permettra aux services de prendre en compte la demande de reclassement afin d'y donner une suite favorable lors de l'approbation de la révision du PLU, en accord avec la commune de Fegersheim.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte de la proposition de faire inscrire par M. KERN une mention dans le registre de la prochaine révision du PLU, afin d'étudier favorablement la demande de reclassement du terrain en zone urbaine UB4.

8 – Commune de GEISPOLSHEIM



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

8.1 – Commune de GEISPOLSHHEIM 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 1^{er} 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

Reclasser une partie de la zone UCA3 en zone A1

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. De surcroît, il n'est prévu aucune intervention des collectivités en termes d'aménagement d'accès, de desserte ou de carrefour pour desservir ce secteur depuis la RD222.

Ainsi, ce secteur du côté Ouest de la route de Lingolsheim doit être circonscrit aux constructions existantes et n'est pas destiné à se développer. En conséquence, il est proposé de reclasser l'une des parcelles non bâtie dans la zone agricole limitrophe.

b. Traduction dans le PLU

Dans le règlement graphique, il est proposé de reclasser en zone A1 inconstructible, la parcelle 11 située en zone UCA3 dans le secteur de la rue du Furet.

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 27. L'Agence Régionale de Santé - Grand Est : Intervient quant à l'ouverture d'une ZONE « IAUA2 » à proximité de terrains agricoles ; Elle attire l'attention sur les risques d'épandage de produits phytosanitaires et sur les mesures de protection qu'il convient de prendre pour les lieux accueillant des personnes vulnérables (enfants...aires de jeux...).

Demande une prise en compte dans la note de présentation.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Cette remarque peut-elle être prise en compte et qu'envisage le Maître d'Ouvrage quant à l'intervention de l'ARS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le PLU n'a pas vocation à règlementer l'épandage de produits phytosanitaires. L'utilisation des produits phytosanitaires est très largement réglementé par ailleurs (législations européenne ou nationale), y compris les précautions à prendre pour éviter de dégrader l'environnement, mais aussi de nuire à la population. Les agriculteurs qui utilisent ce type de produits sont responsables des conditions de leur utilisation et sont tenus de respecter les textes réglementaires.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La Commission prend acte de cette précision de l'EMS.

GEISPOLSHEIM – rue du Furet

Le secteur est classé en Zone « UCA3 » dans le PLU à vocation d'habitat ; il est proposé de mettre en Zone « A1 » la parcelle 11 pour le motif exposé dans la note de présentation de « secteur isolé, éloigné des secteurs urbanisés et mal desservi...l'accès vers la route de Lingolsheim est considéré comme dangereux ».

Observation N° 209 – 217 – 266 et 267. RICKERT, SALÉ, SALÉ-RICKERT et DENERF propriétaires – mandés et Agence Immobilière.

Un important courrier attestant ces éléments a été remis à la Commission d'Enquête. Ce courrier conteste ces éléments.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

En quoi peut-on considérer ce secteur comme isolé alors que des constructions habitat existent à proximité, de même que les moyens de transport public ?

Comment est estimé l'impact de ce projet sur la circulation et sa différence par rapport à la situation antérieure, lorsque le restaurant était en activité et semblait recevoir un important flux de clientèle donc de véhicules ?

Quel est votre analyse sur le fait de maintenir les parcelles 111 et autres situées côté Est de la route de Lingolsheim en classification zone constructible « Zone U » ?

La parcelle 11 ne semble pas exploitée dans le domaine agricole, elle est située dans un terrain enclos et bordée d'arbres : Comment justifiez-vous le passage en « Zone A » ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le secteur de la rue du Furet est isolé par rapport aux secteurs urbanisés de Geispolsheim (Geispolsheim Village et Geispolsheim gare). De ce fait, ce secteur était classé en zone NB du POS de Geispolsheim (zone urbanisée de fait, qu'il n'est pas prévue de renforcer).

En 2007, lors de l'élaboration du PLU de Geispolsheim, il a fallu revenir sur le classement NB puisqu'il avait été supprimé du code de l'urbanisme par la loi SRU. Deux solutions se présentaient, un classement en zone naturelle ou une reconnaissance de l'urbanisation existante, la collectivité a choisi la deuxième solution.

Dans le PLU de l'Eurométropole, ce principe a été repris et le secteur a été classé en zone UCA (zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel). Ce secteur n'a pas vocation à s'étendre, la commune n'étant pas en mesure d'apporter tous les services nécessaires liés à un apport de population dans ce secteur. Il est à noter que ce secteur étant situé à proximité de Lingolsheim, les nouveaux habitants iraient de fait vers les services et équipements de la commune de Lingolsheim, notamment les écoles. Or, Lingolsheim n'a pas prévu l'accueil d'habitants provenant de Geispolsheim.

En conséquence, la collectivité souhaite préciser le périmètre du zonage de ce secteur en reclassant la parcelle 11 en zone non constructible. Le zonage proposé est un zonage agricole inconstructible A1, tel que la zone limitrophe. La collectivité aurait également pu proposer un reclassement en zone naturelle N1, inconstructible, au vu des arbres existants.

En outre, le développement de ce secteur générerait un flux supplémentaire de véhicules. Un avis de l'Unité Technique de Strasbourg a été émis en 2016, concernant un permis de construire rue du Furet. Dans cet avis, il est expliqué que l'intersection rue du Furet / RD 222 est accidentogène. La configuration de la rue du Furet au débouché de la RD 222, en virage à cet endroit, occasionne un manque de visibilité. Une étude est requise pour connaître le flux du trafic de la rue du furet au débouché de la RD 222. Elle permettrait de définir l'aménagement le plus adapté pour assurer la sécurité du carrefour. Cet aménagement doit être réalisé avant la création d'un ensemble immobilier dans le secteur.

Au vu de ces éléments, un développement de l'urbanisation dans ce secteur n'est pas opportun. Pour des raisons de sécurité, la situation en termes de circulation ne doit pas être aggravée. La présence d'un restaurant, aujourd'hui fermé, dans ce secteur ayant d'ores et déjà été problématique, car générateur de flux circulatoire, comme l'indique l'observation dans le cadre de l'enquête publique.

Côté Est du secteur, rue de la Garenne, le zonage est circonscrit à l'urbanisation existante. En effet, la parcelle 111 est celle qui termine l'urbanisation, des constructions étant situées sur les parcelles 115 et 116 en prolongement de la parcelle 111. Un emplacement réservé est inscrit au PLU, rue de la Garenne (GEI38) pour améliorer la desserte du secteur. Cependant, les mêmes conditions citées ci-avant seront requises pour un développement de ce secteur. Lingolsheim devra être consulté concernant l'apport de population utilisatrice de services et d'équipements, afin qu'elle puisse, le cas échéant, intégrer cette population supplémentaire dans les projections statistiques et démographiques. De plus, des travaux devront être prévus au niveau de l'intersection avec la RD 222.

Un emplacement réservé GEI37 est également inscrit pour la desserte de l'ensemble du secteur par un giratoire. Néanmoins, la réalisation de ce projet n'a, à ce jour, pas encore été inscrit dans la programmation des travaux effectués par l'Eurométropole de Strasbourg.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Le caractère d'une urbanisation existante sur ce secteur a été confirmé deux fois de suite dans le POS de Geispolsheim et dans le PLU de l'EMS. Repasser en zone agricole ne semble pas cohérent à la Commission d'enquête, des constructions y étant déjà érigées actuellement dans le secteur, comme dans la zone située en face côté Est (zone dans laquelle des constructions semblent pouvoir se développer encore).

La commission d'enquête a fait deux visites sur place pour vérifier les conditions de circulation. Elle observe que la situation est identique à celle constatée en face de ces lieux.

L'apport de population généré par les quelques constructions prévues pourrait permettre par ailleurs à la commune de GEISPOLSHEIM de se mettre davantage en conformité avec la loi SRU, comme elle l'envisage notamment dans sa « zone IAU » du présent PLU.

Quant aux capacités à la commune voisine de LINGOLSHEIM d'intégrer ces nouveaux arrivants, cet élément ne nous semble pas être bloquant, dans le cadre de fonctionnement interdépendant des communes de l'EMS, tel que souligné ci-dessus dans sa politique de logement.

La Commission d'Enquête a appris au cours de l'Enquête Publique que des enfants de SCHILTIGHEIM, par manque de place dans les écoles de cette ville, étaient admis dans les écoles de BISCHHEIM. Pourquoi ne pas permettre à ceux de GEISPOLSHEIM de fréquenter les écoles de LINGOLSHEIM ?

Au vu de l'ensemble de ces éléments la Commission d'Enquête estime que le maintien de cette zone en « ZONE UCA3 » comme initialement dans le PLU paraît approprié.

GEISPOLSCHEIM Gare entrée Ouest : (8.1 Note Présentation)

Observation N° 150. DYNASTIE CONSTRUCTION - Portant sur une modification du règlement graphique de la zone destinée à être classée en « IAU2 ». Afin de pouvoir densifier la zone en mettant des immeubles plus hauts d'un étage attique, il est demandé de modifier la hauteur en hauteur maximale de 7mET (au lieu de 10mHT).

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis du Maître d'Ouvrage par rapport à cette demande ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La collectivité ne souhaite pas donner suite à cette demande. En effet, le secteur ouvert à l'urbanisation à l'Ouest de Geispolsheim Gare doit conserver une hauteur de 10m Hors tout. Une étude a été effectuée par le CAUE sur l'ensemble de ce secteur d'extension, de part et d'autre de la RD 84 (rue de la Gare).

Cette étude détaillée a pris en compte la situation en entrée de ville de ce futur quartier et a travaillé son insertion paysagère. Ainsi une hauteur de 10m HT a été validée par les élus de Geispolsheim. En outre, la hauteur est identique à celle développée dans l'extension Ouest de Geispolsheim Village (lotissement du Schlossgarten). Ce quartier donne entière satisfaction du côté des élus comme des habitants. En conséquence, la commune souhaite prendre exemple sur ce lotissement, notamment au niveau des formes urbaines (hauteurs, toitures, architecture...) pour l'urbanisation de l'extension Ouest de Geispolsheim Gare.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission exprime son accord sur cette position de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG.

GEISPOLSCHEIM Gare (8.1)

Observation N° 136. Monsieur STEPHAN Antoine - Opposition à l'urbanisation de la zone «... on prend les meilleures terres aux agriculteurs ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quels ont été les choix retenus par le Maître d'Ouvrage pour définir une aussi importante zone de futures constructions à GEISPOLSCHEIM GARE ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune, élaboré en 1994, prévoyait l'extension de Geispolsheim, pour l'essentiel du quartier Gare vers la future rocade Sud et l'A35, et du Nord du village vers l'autoroute A35. Ainsi, le secteur ouest de Geispolsheim-Gare s'inscrivait au POS dans une très grande zone d'extension IINA héritée des années 70.

L'augmentation des nuisances et pollutions ont conduit la collectivité à remanier en profondeur ses choix stratégiques en matière d'extension. Elle ne pouvait plus maintenir les volontés du POS précédent qui orientaient les extensions vers les grands axes de circulation, dans une perspective d'unification, à très long terme, des deux entités urbaines de Geispolsheim (Gare et Village), de toutes les façons rendue impossible par la rocade sud projetée.

Les analyses des sites potentiels d'extension, repérés ou non au POS de 1994 et une étude d'opportunité et de préfaisabilité, réalisée à la fin des années 90 sur trois sites parmi les plus importants, ont permis à la commune de se doter d'une vision globale des capacités et des contraintes connues sur ces sites.

A partir de ces analyses et de la concertation publique, la collectivité a entériné le choix de réorienter les extensions de la commune vers des sites beaucoup moins contraints du point de vue des nuisances sonores et de la pollution. Le second choix a consisté à réduire très fortement la superficie totale de ces extensions, du fait essentiellement de l'absence d'espaces disponibles favorables au développement, et de réflexions communales sur la capacité résiduelle des équipements scolaires et de leur charge admissible.

Ainsi, dans le PLU communal de Geispolsheim, datant de 2007, les zones à urbaniser (AU), leurs dimensionnements et leurs localisations ont été au cœur des choix ayant mené au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les anciennes zones NA ont été supprimées, réduites et modifiées. Il s'agissait notamment de s'écarter des infrastructures bruyantes et ou polluantes, d'éviter les secteurs inondables par submersion, et de localiser les zones d'extensions en continuité du tissu urbain existant.

Les orientations du SCOTERS ont également été prises en compte. Il prévoit la possibilité pour les communes de répondre de façon mesurée à leurs besoins et préconise le développement dans des secteurs desservis par un transport en commun performant. Le parti d'aménagement s'est appuyé sur plusieurs enjeux pour délimiter les secteurs d'extension conservés :

- Réduire la superficie initialement prévue pour préserver la coupure d'urbanisation, éloigner les futurs habitants de la rocade sud en projet et de l'A35 et éviter d'empiéter sur les espaces favorables au hamster.
- Maintenir un secteur d'extension suffisamment dimensionné pour préserver l'avenir et la possibilité de répondre aux besoins en logement de la population de la communauté urbaine de Strasbourg, en s'appuyant à terme sur la qualité de la desserte en transport en commun.
- Permettre de répondre aux besoins immédiats en logements de la population au travers d'un petit secteur d'extension au sud de la rue de la gare tout en ménageant l'avenir et l'organisation globale du quartier.
- Permettre de résoudre les problèmes d'accessibilité et de desserte des extensions de la Gironde et des équipements communaux en les raccordant à la RD 84 au travers d'un quartier nouveau, via une voie conçue et dimensionnée pour ce rôle.

- Conforter et renforcer le pôle d'équipements publics à Geispolsheim Gare.

En outre, l'agriculture fait partie de l'identité communale. La collectivité a souhaité réaffirmer sa volonté de pérenniser la vocation agricole de l'immense majorité du ban communal. La réduction des zones d'extension entre le POS et le PLU de Geispolsheim a permis de préserver la majeure partie des terres agricoles.

Les choix de la commune ont fait l'objet d'une concertation avec l'ensemble des acteurs (habitants, agriculteurs, propriétaires fonciers, aménageurs, chefs d'entreprise, etc.). La recherche d'un équilibre entre développement urbain, protection de l'environnement et préservation agricole a guidé l'élaboration du PLU communal.

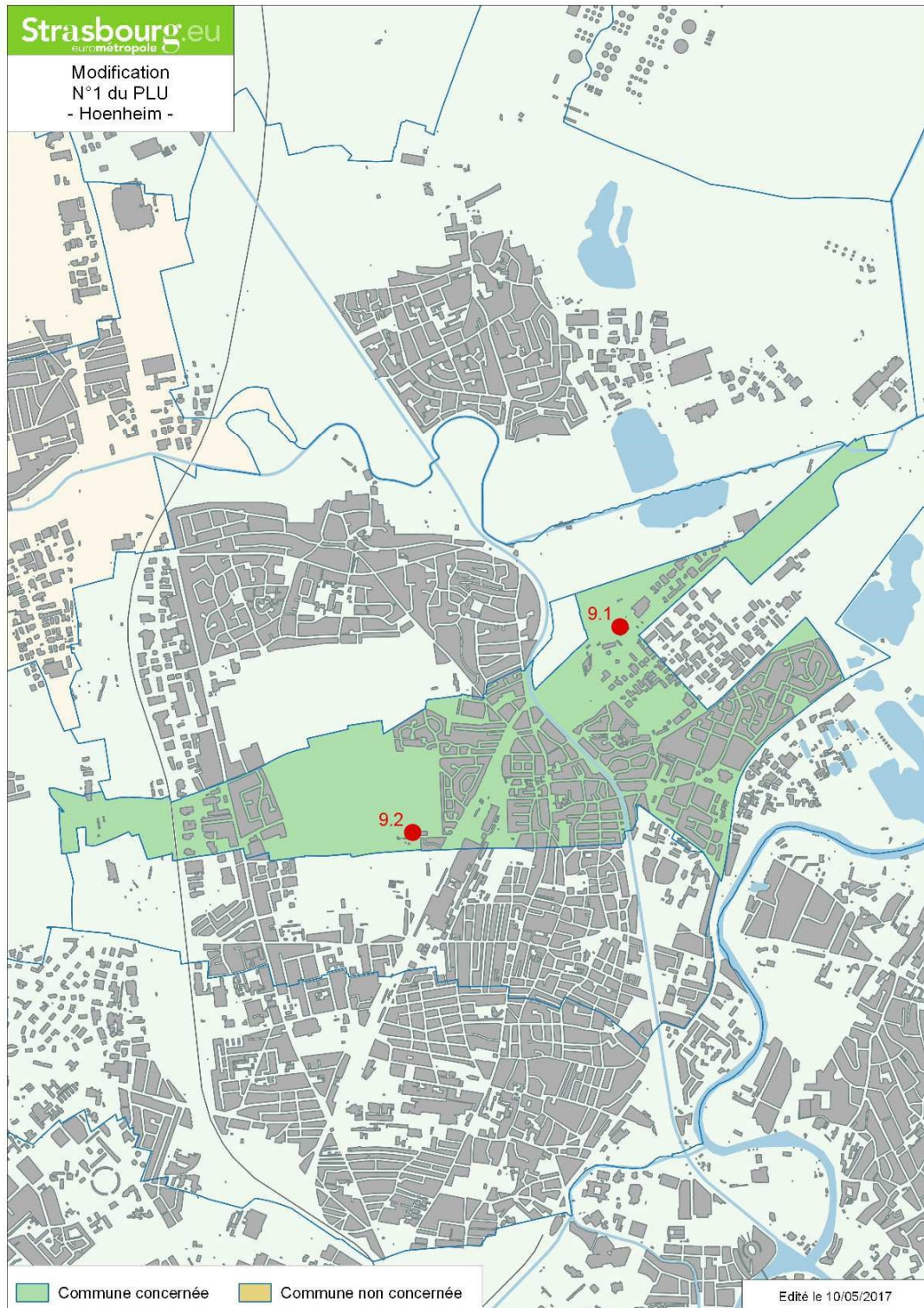
Ces objectifs ont été retranscrits au sein du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg qui a aussi fait l'objet de nombreuses actions de concertation. Ainsi, le périmètre des zones d'extension de Geispolsheim tels qu'ils étaient inscrits dans le PLU de Geispolsheim de 2007 a été repris dans le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg. En effet, ce choix de localisation respecte les orientations du SCOTERS et concilie au mieux les enjeux stratégiques de la commune et de la métropole. Les sensibilités environnementales du ban communal sont bien prises en compte (Hamster, risque d'inondation, paysage...) et la vocation agricole est confortée par la préservation de la majeure partie des terres cultivées. L'urbanisation future, quant à elle, permet notamment de participer à la production régulière de logements pour répondre aux besoins du territoire (cf. chapitre Habitat du mémoire en réponse, ci-avant).

Le reclassement d'une zone IIAU en zone IAU à Geispolsheim Gare dans la modification n°1 du PLU permettra de poursuivre le développement de la commune de façon mesurée, phasée dans le temps et encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Compte tenu des choix d'aménagement décidés par la commune, en conformité avec les orientations du SCOTERS, de préservation des terres agricoles par réduction des surfaces initialement prévues, des concertations avec les acteurs agricoles, du respect des contraintes environnementales et de la nécessité de développer un parc de logement en conformité avec la loi SRU, la Commission d'enquête exprime un avis favorable à cette opération.

9 – Commune de HOENHEIM



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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.

Prise en compte de l'environnement

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.

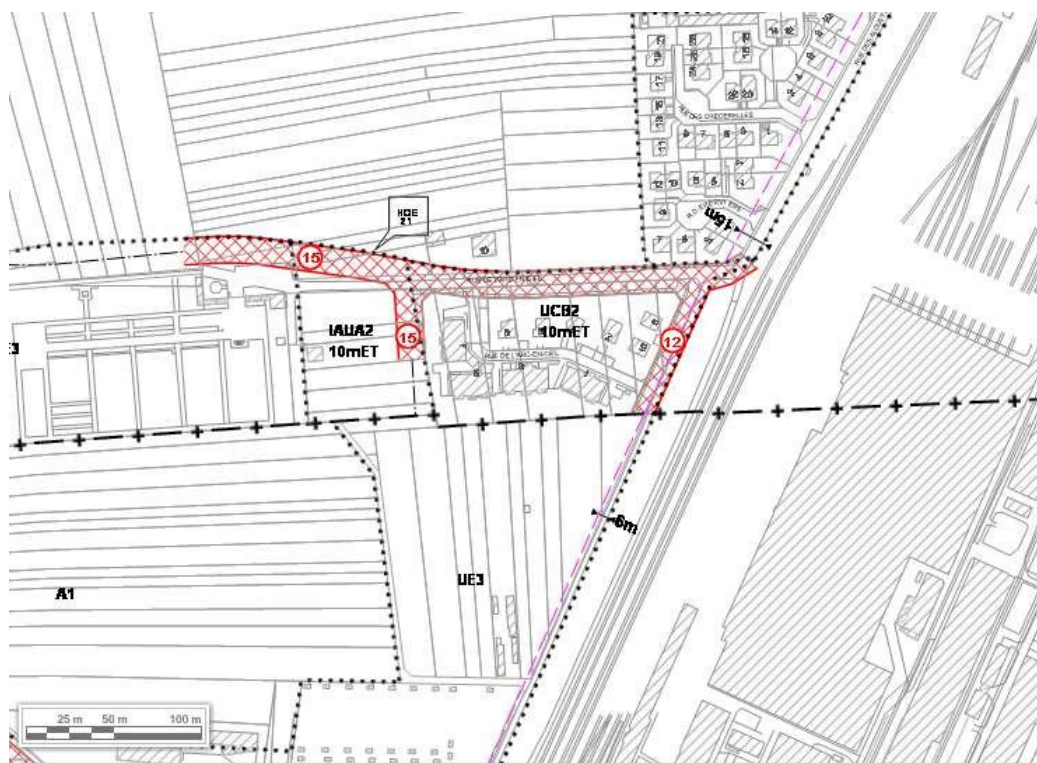
Une fois ces aspects pris en compte, il peut être envisagé de lever la servitude d'urbanisme par une procédure de modification ultérieure du PLU. Une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera élaborée pour traduire au PLU les principes d'aménagement définis préalablement.

9.2 – Commune de HOENHEIM – rue de l'Arc-en-ciel

Supprimer partiellement et recalculer 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Deux points seront modifiés dans cette commune :

Le premier concerne un reclassement de **zone « IAUXd en IAUXb2 »** situé en bordure de route de La Wantzenau et à proximité du terminal de HOENHEIM GARE. Ce reclassement permettra la reconversion du site vers des activités commerciales.

Pendant la permanence, nous avons reçu Monsieur **Jean Paul LEONHARDT** représentant la **société LERO**, qui nous a présenté les projets de sa société sur ce site, avec en particulier la possibilité de faire un musée.

Observation N° 251. La **Société HOENIMO** (Site **ADLER** à **HOENHEIM**) demande de reconsidérer la superficie de la surface commerciale et de mettre la zone en UXd3 (des échanges de courrier relatif à cette demande ont eu lieu avec l'EMS).

Observation N° 252. La **Société Civile LERO** intervient pour la classification de la zone de 3,08 ha à HOENHEIM (parcelles 15 et 16) en « option commerce » ; l'EMS a déjà refusé de faire évoluer cette zone alors que le terrain en face a vu l'implantation d'un commerce LIDL. Le gérant estime être victime d'une discrimination de par le traitement différencié de deux zones.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EMS ?

Peut-on envisager rapidement une prise de décision pour rendre les commerces possibles sur cette zone ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le changement de zonage proposé dans la présente modification, à savoir un zonage IAUXd, est de nature à permettre l'implantation de commerces. Ainsi par cette proposition d'évolution, favorable pour les propriétaires, l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans l'esprit de ce qu'elle s'était engagée à faire au travers de l'enquête publique du PLU intervenue courant 2016.

Extrait de la délibération d'approbation du PLU du 12 décembre 2016 par le Conseil de l'Eurométropole (formulé en réponse à une recommandation de la commission d'enquête) :

RECOMMANDATION N° 5. *Concernant l'actuel site ADLER à Hœnheim, la Commission recommande à l'Eurométropole de Strasbourg d'effectuer une analyse plus exhaustive de la proposition du futur propriétaire avant de décider de maintenir la zone IAUXb2.*

Suites proposées par l'Eurométropole de Strasbourg :

L'Eurométropole de Strasbourg n'est pas opposée à un développement commercial sur le site ADLER à Hœnheim. Par contre, elle est soucieuse du respect de l'équilibre commercial sur le secteur Nord de l'agglomération, conformément aux orientations inscrites au SCOTERS. Elle est ouverte à travailler avec le porteur de projet pour définir une surface commerciale qui serait cohérente avec cet équilibre. L'Eurométropole de Strasbourg décide donc de maintenir le zonage IAUXb2 dans l'attente des discussions engagées, sur la base d'une étude en cours, afin de mener une réflexion sur l'avenir de ce secteur et d'éviter une inflation foncière.

En effet depuis cette date, des discussions ont été engagées, ce qui a permis d'aboutir rapidement à cette proposition de modification, en accord avec la commune d'Hœnheim. Cette évolution permettra aux propriétaires dès approbation de la modification, de faire valoir ces nouveaux droits à construire dans leurs négociations, facilitant ainsi la reconversion et l'évolution des établissements en place.

Parallèlement, l'Eurométropole doit mettre en œuvre les conditions permettant au développement de la zone de se réaliser en assurant le soutien des entreprises implantées, mais également le respect de l'équilibre commercial du territoire et le bon fonctionnement urbain de la zone, y compris sa desserte depuis l'axe structurant de la route de la Wantzenau. Ces éléments restent à l'heure actuelle toujours à définir.

Ainsi, la nécessité de planifier l'aménagement de la zone justifie le choix de zonage qui a été fait « A urbaniser » (IAUXd) et non « urbanisée » (UXd). Cette solution permettra de définir un aménagement d'ensemble et assurer un développement urbain cohérent et respectueux des orientations générales du PLU.

En complément, la mise en place d'une servitude d'urbanisme en attente d'un projet d'aménagement global (PAG) se justifie par la nécessité d'envisager de manière anticipée, concertée, globale et qualitative, l'aménagement et la desserte de cette future zone en requalification. Cette servitude est fixée pour une durée de 5 ans qui est à entendre comme une durée maximale.

La levée de la servitude dans l'attente d'un PAG pourrait ainsi intervenir dans une procédure ultérieure de modification portant sur le PLU, si la collectivité et les porteurs de projets s'accordent sur un parti d'aménagement global dans le respect des orientations générales du PLU.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage répond favorablement aux demandes formulées.

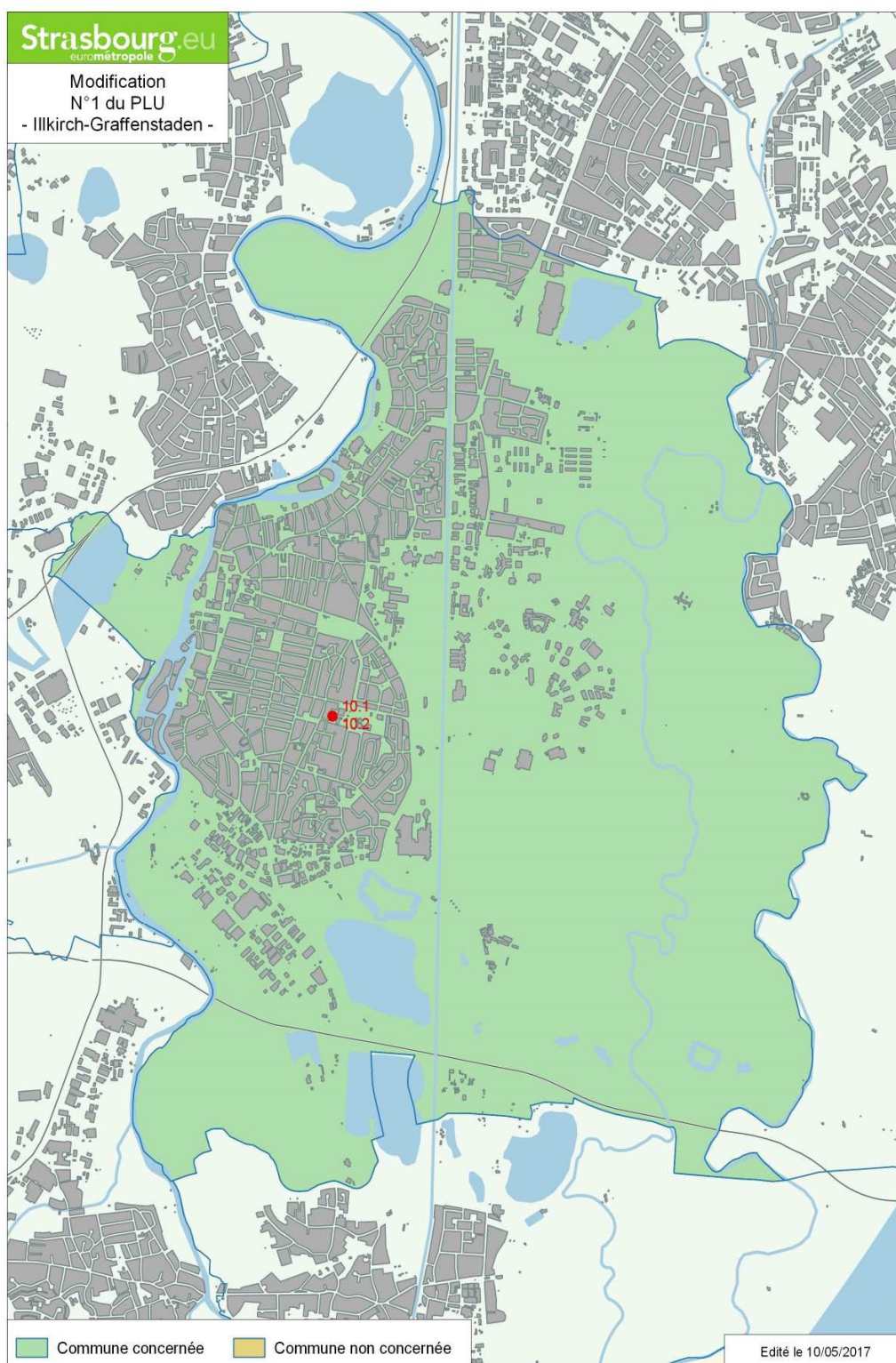
Il est important de planifier correctement la reconversion et l'évolution des établissements en place tout en respectant l'équilibre commercial de cette zone.

La Commission d'Enquête prend note que des discussions ont été engagées et que l'approbation de cette modification permet d'accélérer les prises de décisions pour l'implantation de nouveaux établissements commerciaux.

Le deuxième point, concerne la **suppression partielle de l'emplacement réservé HOE21** (deux portions nord-sud) et de recalculer cet ER sur la portion est-ouest sur l'emprise actuelle de la rue de L'arc-en-ciel.

Nous avons reçu Monsieur Pierre CLERC, venu poser des questions sur le PLU pour le compte de son épouse. Ses questions ne concernent pas ces modifications.

10 – Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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

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 NPNRU 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.

b. Traduction dans le PLU

Il est ainsi proposé de compléter l'OAP Espace Leclerc par un paragraphe relatif à l'inscription d'un principe de voie à créer.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Observation N° 1 – 2 – 9 – 28 – 29. Monsieur **Gérard HERTER** demeurant 16, rue de l'Industrie 67400 ILLKIRCH, signale que de nombreux bâtiments de bureau rue de l'Industrie à ILLKIRCH sont vacants et que la Zone est classée en « ZONE UX » dans le PLU. Il souhaite faire évoluer la classification de cette zone en Zone à Urbaniser, permettant ainsi de développer des logements, des bureaux, des commerces estimant que cette mixité permettrait de dynamiser ce secteur.

En complément, il précise que sa parcelle présente un accès rue du Talus qui dessert une zone d'habitation.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est l'avis de l'EMS sur cette demande de changement de classification de la rue de l'Industrie ? Le reclassement pourrait-il être envisagé à la prochaine modification du PLUi ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Aucun point de la présente modification du PLU n'a pour objet de faire évoluer la vocation du secteur, qui est aujourd'hui classé en secteur de zone UXb5.

Le secteur de la rue de l'Industrie est aujourd'hui une des zones d'activités importantes de la commune d'Illkirch-Graffenstaden. Globalement dynamique et intégrée dans le tissu urbain environnant, cette zone d'activités est généraliste et présente une vocation reconnaissant cette diversité.

Soucieuses de préserver la place de l'activité économique sur le territoire, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune souhaitent pérenniser la vocation économique de ce secteur et donc conserver le zonage actuel.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte de cette volonté de l'EMS de préserver une zone d'activité économique dans le secteur d'ILLKIRCH GRADDENSTADEN.

Observation N° 7. L'Agence Régionale de Santé - Grand Est souligne que le Plan Risque dont elle dispose, ne contient pas de mention sur les risques liés à la pollution des sols et demande une actualisation ou à défaut une mention dans l'OAP.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

La remarque peut-elle être prise en compte et quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les activités commerciales sont encore en cours sur le site faisant l'objet de l'OAP et en conséquence le secteur n'est donc pas identifié au Plan Risque.

Il sera cependant précisé dans l'OAP que le risque de pollution des sols est un enjeu qui devra être considéré dans la conduite du projet.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte de cette précision.

Observation N° 265. Monsieur **FREYD Didier** lieu-dit du Scheidstein à Illkirch réitère sa demande de reclassification du terrain 10 rue du Scheidstein en zone constructible (cette zone est classée en grande partie en A6). Le terrain d'après le demandeur aurait servi à un commerce de récupération de métaux et non à une activité agricole. Une servitude de passage permettant de desservir existerait. Un échange de courrier a déjà eu lieu entre la mairie, l'EMS et le requérant.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EMS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

En accord avec la commune, l'Eurométropole de Strasbourg propose le maintien du zonage actuel qui :

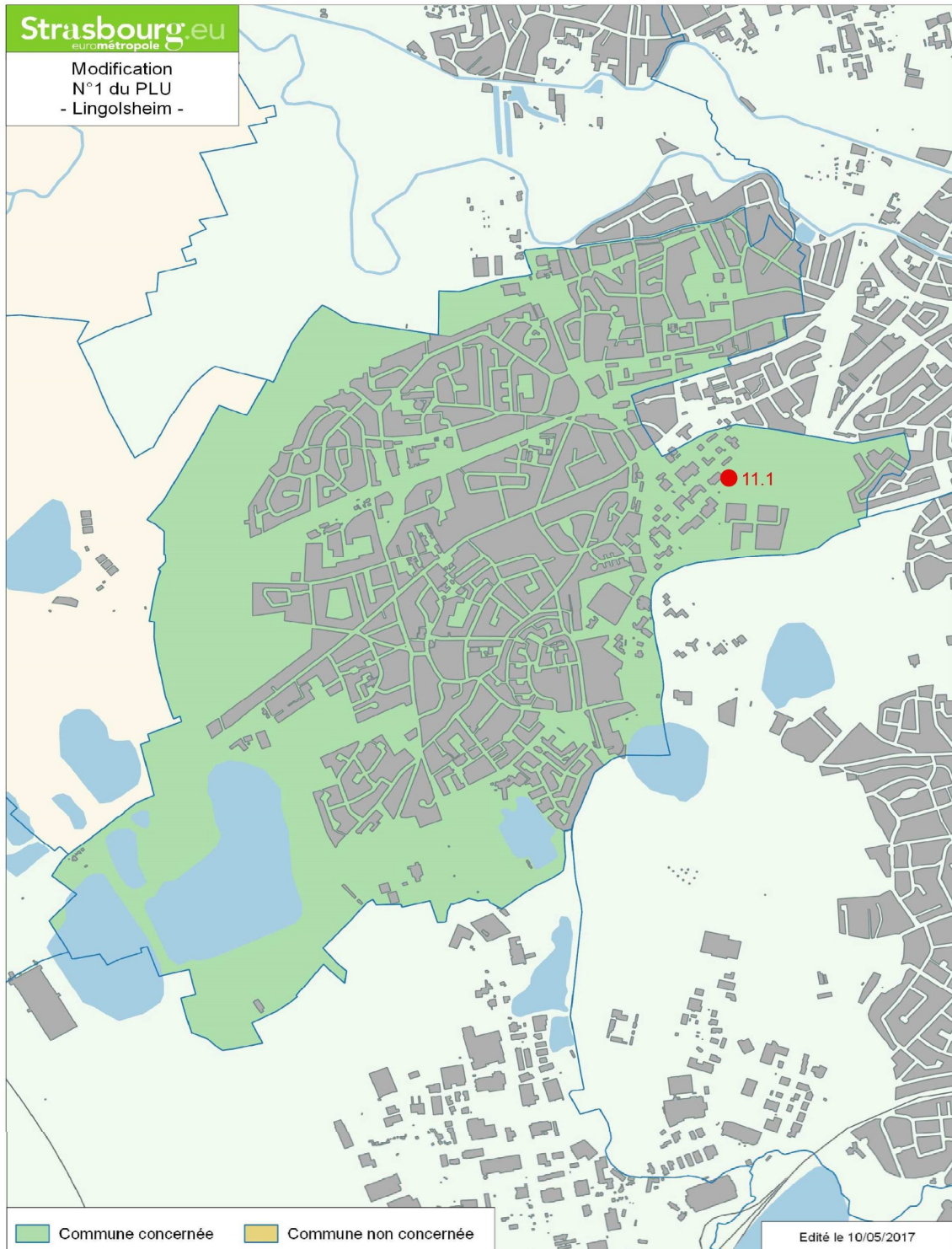
- Reconnaît la vocation agricole d'une grande partie du lieu-dit du Scheidstein et procède ainsi à un classement majoritairement en A6.
- Prend acte de l'existence d'un chapelet de constructions, le long de la rue du Scheidstein, mais souhaite un développement strictement limité en les classant en N2, notamment pour des questions de dessertes et de réseaux.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Il s'avère que la situation dans cette zone a évolué depuis la fin de l'activité de récupération de métaux ; au regard de cette situation très particulière et problématique pour le propriétaire, la Commission d'Enquête exprime le souhait de trouver un compromis entre l'EMS et le propriétaire, pouvant aboutir à un classement en conformité avec l'existant.

Devant ce cas particulier, la Commission d'Enquête estime que le sujet pourrait être instruit à l'occasion d'une future révision du Plan Local d'Urbanisme.

11 – Commune de LINGOLSHEIM



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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 Peusseries 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Pour cette commune, il n'y a pas eu de consultation lors de la permanence tenue en Mairie.
Observation N° 227. Concerne **ER n° 43** – La **Société LOCAFIMO** soulève la raison d'être de l'ER n° 43 pour créer une voie de liaison entre la rue Pina Pausch et l'allée des Foulons, voie qui débouche sur le parc des Tanneries, parc privé. « *Cette route ne débouchera pas sur une voie ouverte à la circulation mais sur une propriété privée fermée au public* ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles est la destination de cet ER et sa finalité ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les collectivités utilisent des emplacements réservés pour porter à la connaissance du public leurs opérations d'aménagement et empêcher que des constructions ou des installations ne les rendent impossibles ou trop onéreuses.

L'objet de l'emplacement réservé n°43 situé à l'arrière du bâtiment occupé par CUS habitat, au n°12 de l'allée des Foulons à Lingolsheim, est de permettre la réalisation d'une nouvelle jonction viaire entre le parc des Tanneries et l'écoquartier des Tanneries. Cet emplacement réservé garantit une jonction possible entre la rue Pina Bausch et l'Allée des Foulons.

Son aménagement devrait améliorer les déplacements inter-quartiers Est-Ouest de la commune. Son emprise sera de 10 m pour aménager des cheminements doux (trottoirs et piste cyclable) et une voie ouverte à la circulation des véhicules.

L'Eurométropole de Strasbourg n'a pas souhaité prolonger l'emplacement réservé n°43 jusqu'à l'Avenue Schumann, qui est une voie publique, ouverte à la circulation publique, pour laisser de la souplesse aux projets de requalification du parc club des Tanneries.

C'est pourquoi, un tracé de principe a été instauré dans le PLU.

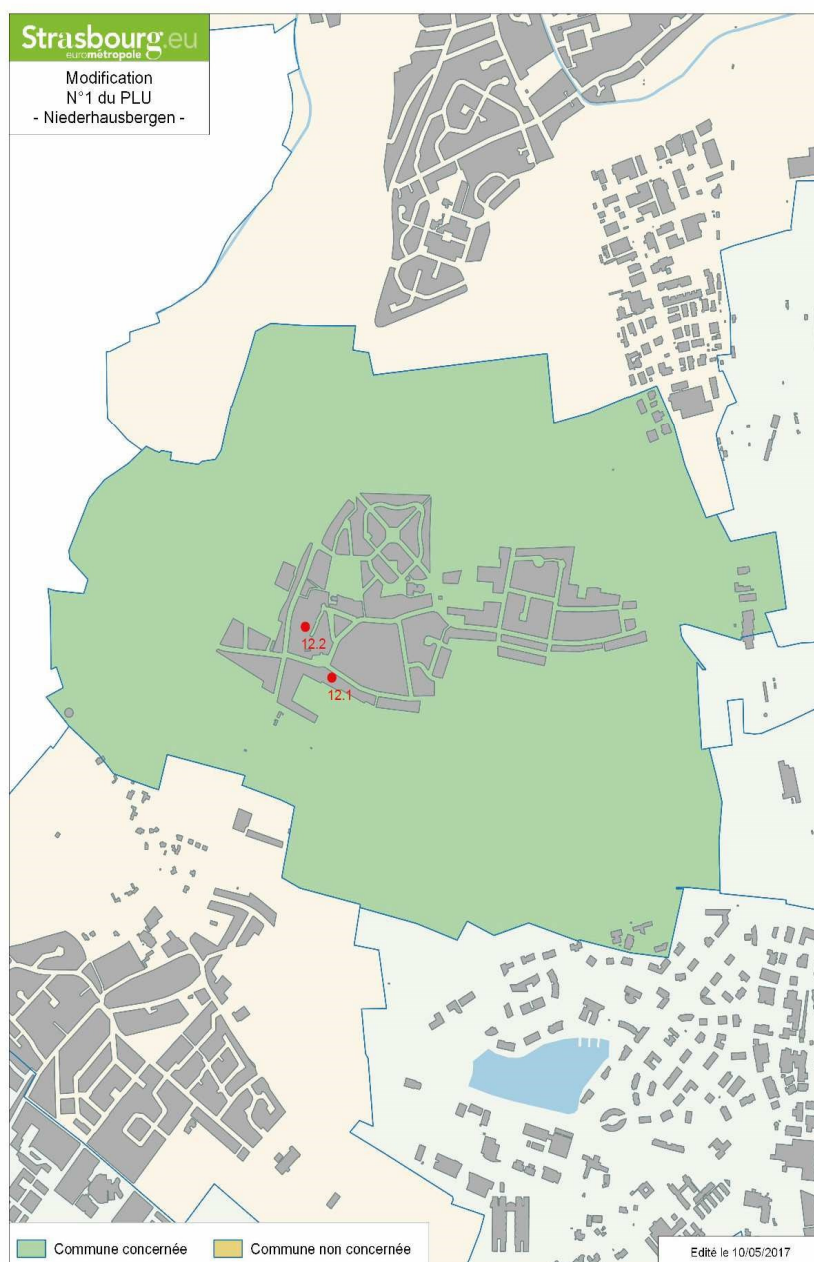
Toutefois, pour améliorer la lisibilité du plan graphique et parce que la liaison viaire entre le parc club des Tanneries et l'éco quartier ne peut être réalisé à l'extrémité du tracé de principe actuel, l'Eurométropole de Strasbourg propose de faire coïncider ce tracé de principe avec l'Emplacement réservé n°43.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Compte tenu de la volonté de se garantir une possibilité de jonction entre la rue Pina Pausch et l'allée des Foulons, l'EMS souhaite instaurer un tracé de principe par un ER.

La finalité de cet ER apparaît bien fondée à la Commission d'Enquête qui émet un avis favorable suite à la proposition de modification exprimée ci-dessus par l'EMS.

12 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN



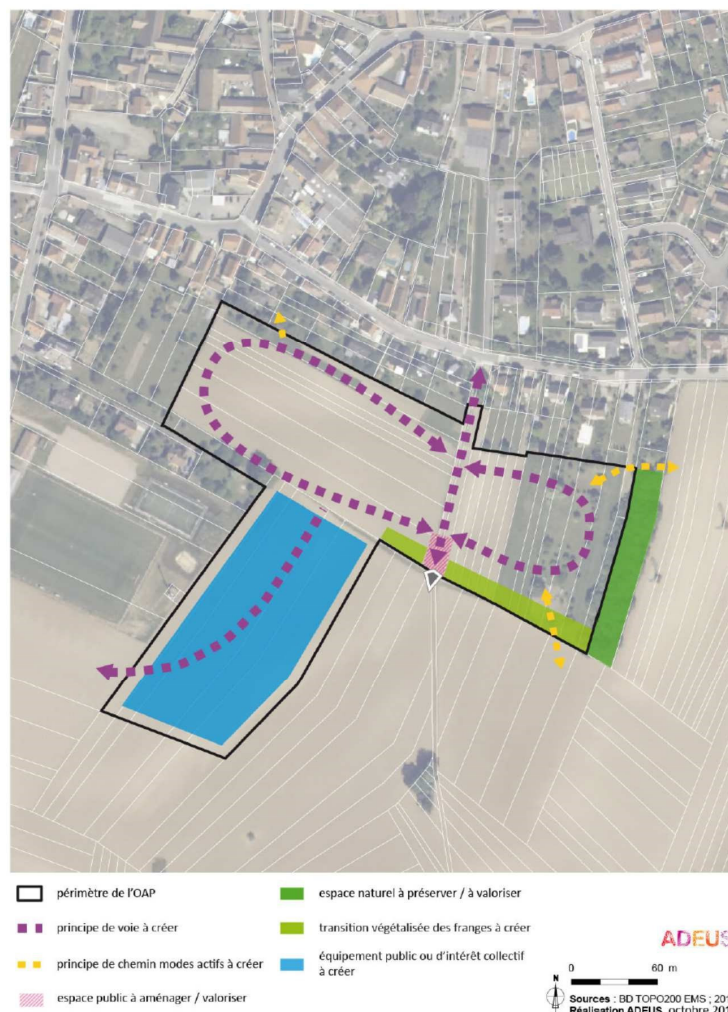
12.1 – Commune de NIEDERHAUSBERGEN – Terres du Sud

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 alentours.

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

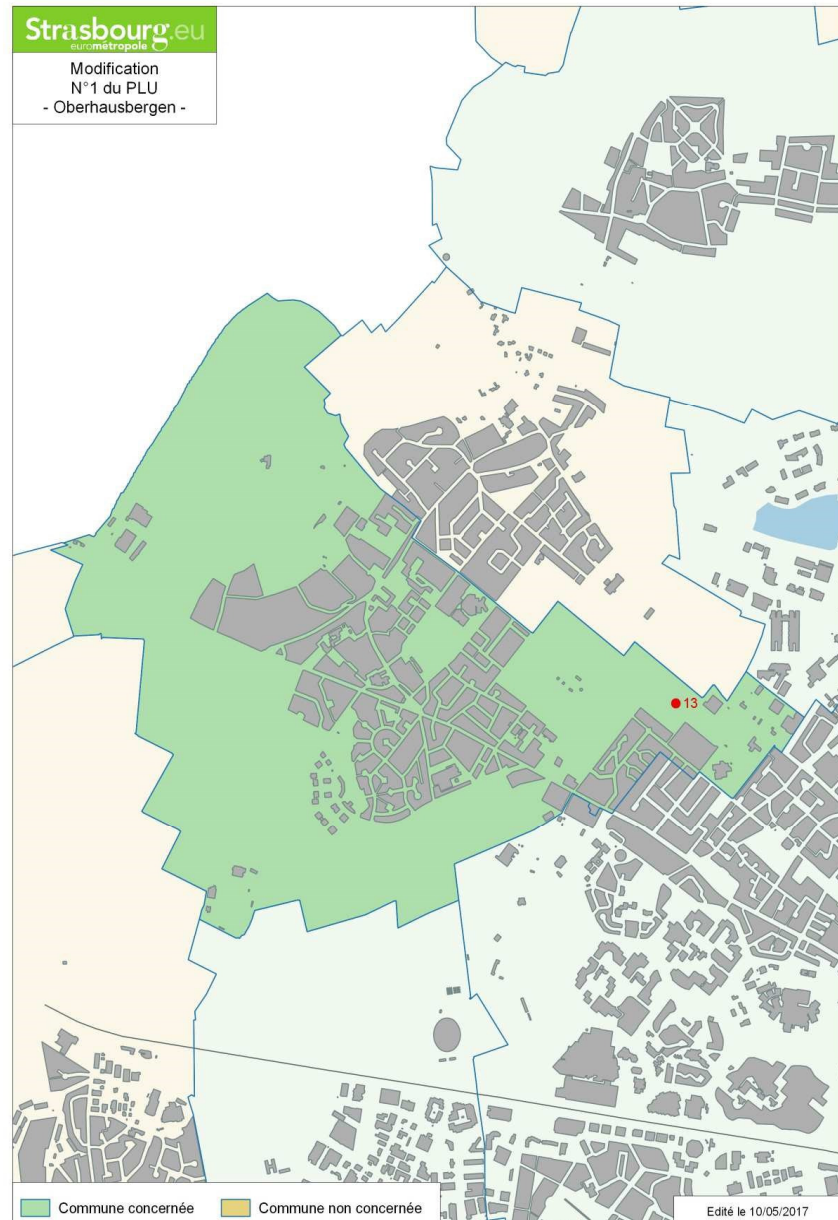
Deux points seront modifiés dans cette commune concernant d'une part l'inscription d'un emplacement réservé entre le futur quartier « terres du sud » et le centre du village, et d'autre part la réduction de l'emplacement réservé pour mixité sociale NIH H1. Aucune remarque n'a été faite sur ces deux points.

La Commission d'Enquête a accueilli Monsieur KLEIN René, habitant LAMPERTHEIM, qui a posé des questions ne concernant pas ces modifications. Cependant, il a été utilement renseigné.

Par conséquent, la Commission d'Enquête n'a pas de question à formuler.

13 – Commune d'OBERHAUSBERGEN – Secteur IAUB (RD31)

Modifier l'OAP 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 îlots.

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.

En lien avec le prolongement de la rue Albert Camus, déjà inscrit dans l'OAP, la desserte viaire sera organisée par une voie de bouclage vers le Nord, destinée à desservir l'ensemble de l'urbanisation.

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 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 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Une modification de l'OAP intercommunale « Porte de Hausbergen » a pour objectif de compléter les principes d'aménagement de la zone IAUB.

Observation N° 81. Monsieur **KLUMPP Théo**, maire de la commune a collé un courrier dans le registre concernant cette modification.

La modification présentée dans le dossier ne semble pas avoir été discutée avec la commune et le plan de zonage ne peut être accepté dans l'état, car il « *obérerait toutes possibilités de réalisation cohérente des projets* ». De plus, le conseil municipal a émis un avis défavorable au projet d'exploitation d'une centrale géothermique. Le maire de la commune demande :

1. de classer IIAUE la bande d'extension du centre sportif (Classé UE3) sur la parcelle 225.
2. de prévoir un emplacement réservé de 20m d'emprise pour la future voirie « sud- ouest », la translation vers le nord du tracé de cette voirie n'étant pas acceptable pour la commune.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage dans ces domaines précis ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

1. Prenant acte de l'arrêté préfectoral autorisant et règlementant l'ouverture des travaux miniers de forages géothermiques, de stimulation hydraulique des puits et de tests sur le ban de la commune d'Eckbolsheim, la Direction Départemental des Territoires a préconisé le déclassement des parcelles de IIAUX à IAUX dans le cadre de l'avis des personnes publiques associées rendu à l'arrêt du PLU (mars 2016).

Donnant une suite favorable à cet avis, l'Eurométropole de Strasbourg a classé au PLU approuvé l'ensemble de ces terrains en secteur de zone IAUXb1, destinés à une urbanisation à court terme à vocation industrielle, en vue de la mise en œuvre concrète du projet de géothermie.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg a pris en compte le souhait de la commune d'Oberhausbergen de pouvoir réaliser une extension du centre sportif et de loisirs en classant le secteur en zone d'urbanisation future à long terme (IIAU) sur ses faces Nord et en zone d'urbanisation future à long terme à vocation équipement (IIAUE) sur ses faces Ouest.

2. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, et sur demande de la commune, l'Eurométropole a inscrit un principe de liaison « Sud-Ouest » qui figure au plan sous la forme d'un tracé de principe. Ce tracé de principe accompagne une zone d'urbanisation future (IIAU) qui constitue une réserve foncière à long terme.

Au stade actuel des réflexions, définir précisément un emplacement réservé, à l'échelle de la parcelle, serait prématuré. L'outil réglementaire du tracé de principe indique qu'une voirie sera à réaliser entre la RD 63 et la RD 563. Son tracé sera précisé dans le cadre d'un futur projet urbain. L'Eurométropole de Strasbourg rappelle à ce titre, que cette voie devra nécessairement être support d'urbanisation et non pas constituer une voie de contournement, conformément aux dispositions du SCOTERS qui ne permet pas de créer de nouvelles infrastructures routières augmentant la capacité radiale, vers le centre de l'agglomération.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La demande de la commune est un peu plus complexe que les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

S'il est vrai qu'un arrêté préfectoral autorise l'ouverture des travaux miniers de forages géothermiques, de stimulation hydraulique des puits et de tests sur le ban de la commune d'Eckbolsheim, ce terrain est en bordure du ban communal d'Oberhausbergen.

Nous rappelons que cette commune ainsi que les populations concernées sont contre cette implantation.

Nous pensons que des discussions doivent encore intervenir entre les deux communes concernées et l'EUROMETROPOLE pour clarifier cette situation.

Une réunion publique pourrait être faite pour assurer une bonne information sur les conséquences de cette implantation.

Observation N° 82. Madame **RUCH-DANGELSER Françoise** habitant KERTZFELD, a inscrit des observations dans le registre, ne concernant pas cette modification de l'OAP. Par conséquent, la Commission d'Enquête n'a pas d'observation particulière à ce sujet. Cependant, elle signale que cette dame a été renvoyée de la salle où s'est déroulée la permanence par Monsieur le Maire de la Commune d'OBERHAUSBERGEN, qui n'a pas apprécié les remarques désobligeantes à son égard, faits qui s'avèrent au travers de la lettre adressée à la Commission d'Enquête.

Observation N° 83. Messieurs **FERRENBACH Eric** (DELTA Promotion) et **MAILLOT Frédéric** (NEXITY) ont présenté l'implantation du lotissement « Porte des HAUSBERGEN ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Est-il déjà prévu un aménagement particulier pour cet espace ? Les propositions d'aménagement du site seront-elles intégrées ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le groupement Delta Promotions et Nexity travaille actuellement à l'élaboration d'un projet urbain sur le secteur dit « Sogenal », entre la rue Marcel Pagnol et la route de Strasbourg.

Classé au PLU en IAUB, le site est destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme.

La modification proposée de l'OAP intercommunale « Porte des Hausbergen » a pour objectif de préciser les principes d'aménagement sur le secteur de zone IAUB dit secteur « Sogenal ». L'Eurométropole de Strasbourg réaffirme son parti d'aménager tel que proposé à la modification de l'OAP intercommunale « Porte de Hausbergen ». Toutefois, deux évolutions ne compromettant pas le projet initial et n'étant pas contraires aux orientations de l'Eurométropole de Strasbourg, peuvent être prises en compte :

- Ajustement du réseau de voirie secondaire à créer sur le secteur de zone IAUB : Au vu du maillage du réseau de voirie primaire et secondaire telles que définies, le barreau Nord, entre le prolongement de la rue Albert Camus et le projet de second accès sur la route de Strasbourg, n'est pas nécessaire dans le cadre de l'urbanisation du secteur de zone IAUB. Il appartiendra au futur parti d'aménagement de la zone d'urbanisation à long terme adjacente (IIAU) de définir le moment venu les principes de voirie à créer.
- Adaptation du réseau de cheminements en modes actifs à créer sur le secteur de zone IAUB : Compte tenu de la déclivité du terrain en façade Sud et des itinéraires cyclables existants sur les secteurs limitrophes déjà urbanisés, il est proposé de supprimer le principe de liaisonnement Sud-Est / Nord-Ouest en façade Sud du secteur de projet. Le réseau de cheminements en modes actifs proposé sur le secteur de projet permet par ailleurs de s'assurer d'un bon maillage pour les piétons et les cycles.
- Redéfinition de la forme de la trame « cœur d'îlot vert à aménager » du schéma de principe du secteur de zone IAUB : Cette trame a pour objectif de s'assurer de la mise en œuvre de cœur d'îlot vert lors de l'urbanisation du secteur de zone. Elle n'a pas vocation à déterminer précisément leur forme. Il est ainsi proposé de convenir d'une représentation plus schématique, sous la forme patatoïde.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

L'Eurométropole de Strasbourg donne une réponse permettant d'améliorer le plan présenté lors de la venue du groupement Delta Promotions et Nexity.

Il faut maintenant que les différentes parties se mettent d'accord sur le projet définitif pour cette zone. La Commission d'Enquête prend acte de cette décision.

Observation N° 84 et 85. Monsieur **MULLER Guy** demande que le schéma de principe global d'urbanisation de ce secteur soit intégré à l'O.A.P.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage par rapport à l'intervention de cette commune ?

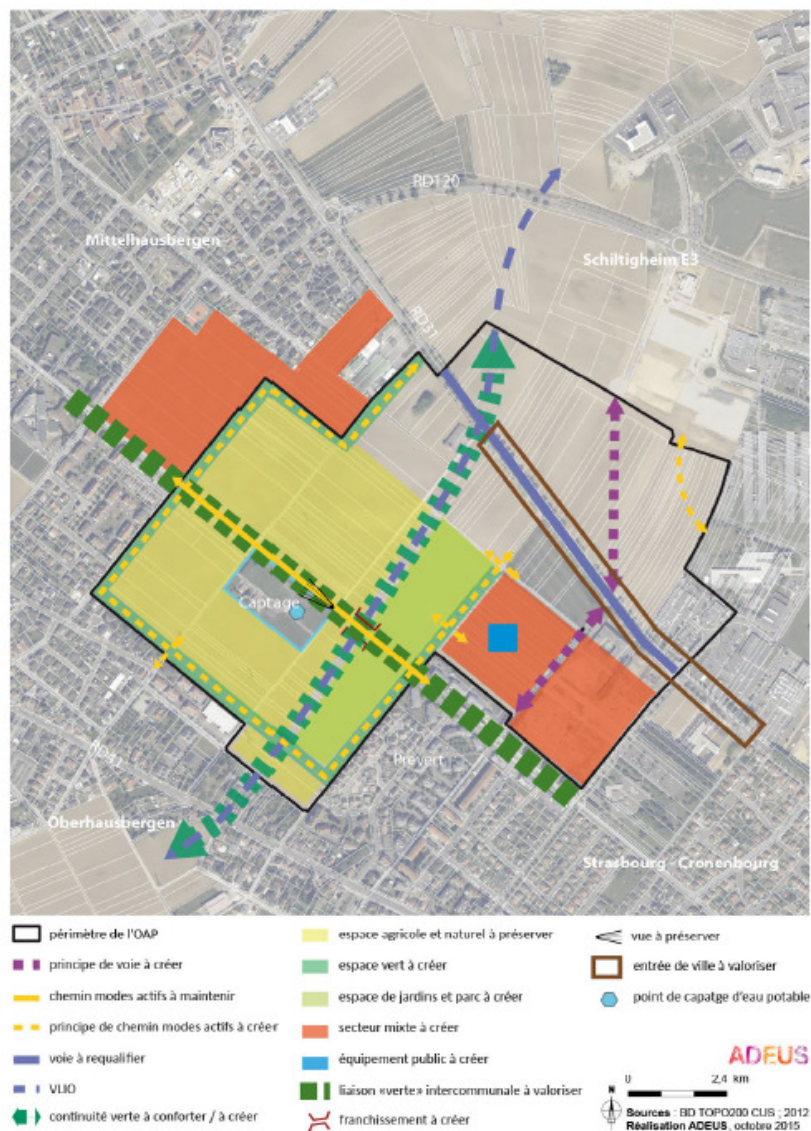
REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le schéma de principe exposé par le pétitionnaire figure au PLU approuvé, en page 218 du tome 1 du document « Orientation d'aménagement et de programmation ».

La présente procédure de modification du PLU ne modifie pas ce schéma. Le dossier soumis à enquête publique n'intègre que les parties de l'OAP modifiées ou rajoutées.

Le schéma reste ainsi valable et n'évolue pas. Pour mémoire, vous le trouverez ci-dessous reproduit :

Carte n°1 : Schéma de principes - Porte des Hausbergen



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte de cette décision.

Elle estime qu'il est prématuré de prendre une position sur la situation.

La Commune d'OBERHAUSBERGEN souhaite précéder à une extension de son complexe sportif, ce qui paraît envisageable et raisonnable.

Des discussions entre les communes d'OBERHAUSBERGEN, d'ECKBOLSHEIM et le pétitionnaire semblent nécessaires pour confirmer ou infirmer ce tracé de principe.

Observation N° 165 : Madame **LAVARELLO Maryse** indique qu'il est regrettable que l'enquête n'ait pas été annoncée aux habitants et qu'il n'y a pas d'urgence à urbaniser les terrains agricoles à l'ouest de la SOGENAL. Elle souhaite que la population soit associée à la conception d'un tel projet d'urbanisme. Elle souhaite également que le réseau de circulation soit maillé pour assurer une bonne fluidité du trafic vers toutes les directions.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le PLU approuvé, mais également le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune avant lui, identifient le site comme un secteur à urbaniser.

La présente modification a pour objet d'apporter des précisions sur les principes d'aménagements du secteur de zone IAUB dit « Sogenal » dans l'OAP intercommunale « Porte de Hausbergen ».

Ce point, comme l'ensemble de ceux soumis à la présente modification, a fait l'objet d'informations conformément au Code de l'environnement. A ce titre, l'annonce de cette procédure a notamment fait l'objet d'une communication sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Le maître d'ouvrage indique que les annonces ont été faites suivant les textes légaux en vigueur.

La commune pourrait éventuellement faire une réunion publique pour bien expliquer le projet retenu aux populations concernées.

Observation N° 171 et 261. Monsieur **GERBER Armand** demande que la parcelle 832 située 12, rue des Tourterelles soit classée en UCA6 à la place du classement N1 actuel.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Cette observation ne concerne pas la présente modification, néanmoins peut-elle être prise en compte, voire reportée dans le cadre de la prochaine modification ?

La question avait été posée lors de l'élaboration du PLU mais semble être restée sans réponse de la part de l'EMS.

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le pétitionnaire a en effet demandé le reclassement de sa propriété en secteur de zone UCA6, en lieu et place du classement actuel (N1) lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

En conséquence, la commission d'enquête a émis une recommandation formulée de la manière suivante : « Sauf incompatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), la commission recommande de classer la parcelle n°832 [la parcelle n°835 étant en réalité concernée] à Oberhausbergen en zone UCA6 ».

Cette demande fait suite à plusieurs injonctions depuis juin 2014 sur le même thème, qui ont débouchées, en mars 2016, sur une décision de justice en première instance du Tribunal de Strasbourg rejetant les requêtes, toutes formulées dans le but de reclasser la propriété en secteur de zone UCA6.

En cohérence avec la recommandation de la commission d'enquête qui indique la nécessité d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOTERS, l'Eurométropole propose de maintenir le zonage en l'état. La collectivité précise cependant au pétitionnaire que le SCOTERS entame une procédure d'évaluation et qu'il pourra reporter sa demande dans ce cadre (enquête publique à venir).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée. Elle demande à Monsieur GERBER de représenter sa requête lors de l'enquête publique prévue pour le SCOTERS.

Observation N° 239. L'association « **OSCAL OBER** », représentée par Madame **Sylvie NISSE** (*Géothermie Eckbo non merci*), Monsieur **Guillaume GRIMMER** (*Office des sports – culture – arts et loisir*), et **Thierry MOSSER** (*Association PROM'OBER*), intervient pour la parcelle 225 / section 30, à l'extrême nord du ban d'Eckbolsheim et accolée au Centre Sportif d'Eckbolsheim.

Le Plan Local d'Urbanisme ne convient ni aux associations, ni à la commune ; le Conseil Municipal a délibéré le 10 juillet 2017. Ce projet d'aménagement est refusé par la commune. A ce sujet, le maire s'est également manifesté, de même que Monsieur Guy MULLER, conseiller municipal.

Par rapport à cette situation, la Commission d'Enquête souhaite avoir des explications quant aux observations formulées par les intervenants (Commune et Associations) qui citent :

« Malgré l'avis défavorable formulé le 28 juillet 2015 par le Commissaire Enquêteur chargé du dossier de géothermie profonde, et malgré les avis défavorables votés par les conseils communaux d'Oberhausbergen (le 20 avril 2015) et Eckbolsheim (les 11 mai et 28 septembre 2015), le Préfet a autorisé l'ouverture de travaux de forage géothermiques par voie d'Arrêté du 14 octobre 2015.

Cet Arrêté fait l'objet d'un recours de la Commune d'Oberhausbergen – ouverte 08 avril 2016 – par devant le Tribunal Administratif de STRASBOURG ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage par rapport à l'ensemble de ces observations ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Pour rappel, aucun point de la procédure de modification du PLU n'a pour objet de faire évoluer la vocation du site en question, qui reste classé en secteur de zone IAUXb1 destiné à une urbanisation à court ou moyen terme pour de l'activité économique.

Les activités de géothermie profonde sont encadrées par le Code minier et c'est l'Etat qui a en charge de délivrer les autorisations afférentes.

Pour mémoire, le permis exclusif de recherche géothermie haute température dit de Strasbourg a été délivré le 10 juin 2013 par arrêté ministériel. L'arrêté préfectoral autorisant et règlementant l'ouverture des travaux miniers de forages géothermiques, de stimulation hydraulique des puits et de tests sur le ban de la commune d'Eckbolsheim a été délivré par le Préfet de la région Alsace le 14 octobre 2015.

Conformément à l'article L.422-2 du Code de l'urbanisme, c'est bien l'autorité administrative de l'Etat qui est compétente pour instruire les autorisations d'urbanisme de cette nature, et non l'Eurométropole de Strasbourg.

Par ailleurs, l'Eurométropole n'a pas à interférer dans une action en cours, portée devant le Tribunal administratif de Strasbourg.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée et demande aux parties d'attendre la décision du Tribunal Administratif de STRASBOURG.

Observation N° 268 : ANNANI M. Cette personne est pour l'agrandissement du stade mais contre le projet de géothermie. Cette personne est également contre l'urbanisation à côté de la SOGENAL

Observation N° 269 : MORANE M. Cette personne est également contre l'urbanisation dans le même quartier PREVERT – Carré d'émeraude car il n'y a pas de commerce ni d'espace vert.

Observation N° 270 : NISSE S. Pose les questions suivantes :

1. *La modification prévoit-elle des aires de jeux et l'aménagement de la circulation ?*
2. *S'agit-il d'une urbanisation maîtrisée offrant une qualité de vie ?*
3. *Quelle visée pour le futur ?*

Observation N° 271 : Monsieur MOSSER Thierry, demeurant rue Hofacker, **Président de l'association PROM'OBBER**, indique que le PLU ne tient pas compte des demandes de la commune. Il est également contre le déclassement de la zone prévue pour FONROCHE et la Géothermie.

Observation N° 272 : DIEBOLD A. Cette personne est également contre l'urbanisation et souhaite ne pas perdre l'âme ni l'identité d'OBERHAUSBERGEN

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles sont les réponses à ces différentes demandes ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le point 13 de la présente procédure de modification a pour objet de compléter l'OAP intercommunale « Porte de Hausbergen » en précisant les principes d'aménagement du secteur de zone IAUB dit « Sogenal ».

Il exprime ainsi la volonté de la commune et de l'Eurométropole de Strasbourg de mettre en place une série d'orientations en vue de garantir la qualité de l'urbanisation future.

Dans cette optique, plusieurs préconisations en matière environnementale et paysagère sont établies tant pour les futures constructions (aménagement d'un cœur d'îlot vert) que pour leurs abords ou leur bonne intégration avec les secteurs déjà urbanisés (création d'une transition verte au Nord-Ouest, différents espaces végétalisés en accompagnement de l'urbanisation).

Concernant l'interpellation sur le manque de commerces, on peut rappeler que les logements situés dans ce quartier, allée Saint-Sauveur Le Vicomte (carré Emeraude), se trouve à moins de 300 mètres de deux commerces importants (Lidl et Intermarché). Face à ces deux enseignes, il n'apparaît pas opportun de développer outre mesure des commerces supplémentaires qui ne pourraient raisonnablement pas survivre dans ce contexte.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse et renvoie le lecteur aux avis précédents de la Commission d'Enquête.

14 - Commune d'OSTWALD – Carrefour allée Bohrie / Bugatti / Lingolsheim

Inscrire un emplacement réservé (ER) OSW 66



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 174. M. FROEHLY constate que l'espace boisé à l'angle rue du Lac / allée du Bohrie n'apparaît plus sur les plans de zonage, alors qu'il figurait au PLU d'Ostwald. Souhaite une protection de cette zone comme initialement.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est la position de l'EMS pour cette demande. Cette zone peut-elle être intégrée ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Un secteur à l'angle de la rue du Lac et de l'allée du Bohrie était en effet bien identifié au PLU de la commune d'Ostwald. L'absence de reprise de dispositions réglementaires en matière d'environnement dans le PLU intercommunal est une erreur matérielle.

En accord avec la commune, l'Eurométropole propose de corriger cette erreur dans la présente procédure et ainsi d'appliquer la trame « espace planté et à conserver ou à créer » dans la même géométrie que le secteur identifié au PLU d'Oswald.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte de cette proposition de correction pour intégrer l'EPCC tel que cela apparaissait dans le PLU d'Ostwald.

Observation N° 175. Madame **LITT Lucienne** (Sté PALBOTEC) fait référence à différents courriers auprès de l'EMS et de la mairie d'OSTWALD concernant la classification d'une zone rue des Prés à Ostwald, par lesquels elle demande la « suppression de la classification en zone « UC » ... sur le côté droit de la rue des prés en allant du n° 2 au 12 de cette voie... ». Mme LITT demande le rétablissement comme à l'origine, de la zone artisanale ZA dans cette section de rue citée ci-dessus, en zone « UXb1 ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est la position de l'EMS par rapport à cette demande ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le pétitionnaire demande le reclassement en secteur de zone UXb1, dédiée aux activités industrielles et artisanales, des propriétés allant du n° 2 au 12 de la rue des Prés.

Pour mémoire, le règlement graphique du PLU sur ce secteur a déjà fait l'objet d'un reclassement en secteur de zone UXb1 sur une portion de la rue, suite à une demande de la même personne formulée dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU.

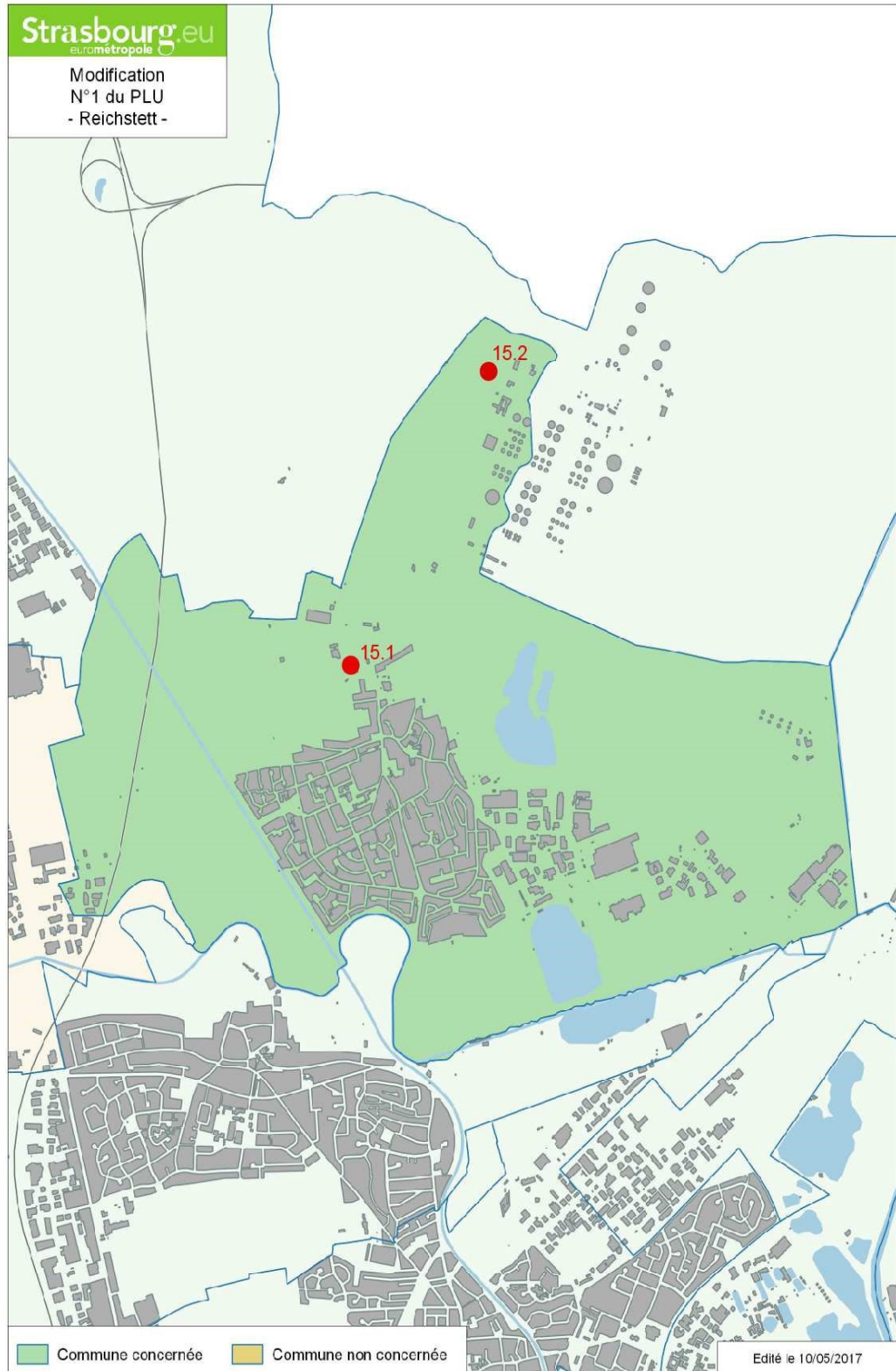
L'Eurométropole de Strasbourg ne souhaite pas aujourd'hui étendre le secteur de zone UXb1, au vu notamment de l'usage et de la vocation actuelle des constructions avoisinantes, dévolues au logement et non à des activités économiques.

Les éléments de réponse ci-dessus ont fait l'objet d'une réponse par courrier.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte de la volonté de ne pas modifier la classification de cette zone sur la partie souhaitée par le demandeur, compte tenu de la situation actuelle sur ce secteur comportant des logements.

15 – Commune de REICHSTETT



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

15.1 – Commune de REICHSTETT – Nord de la RD 63

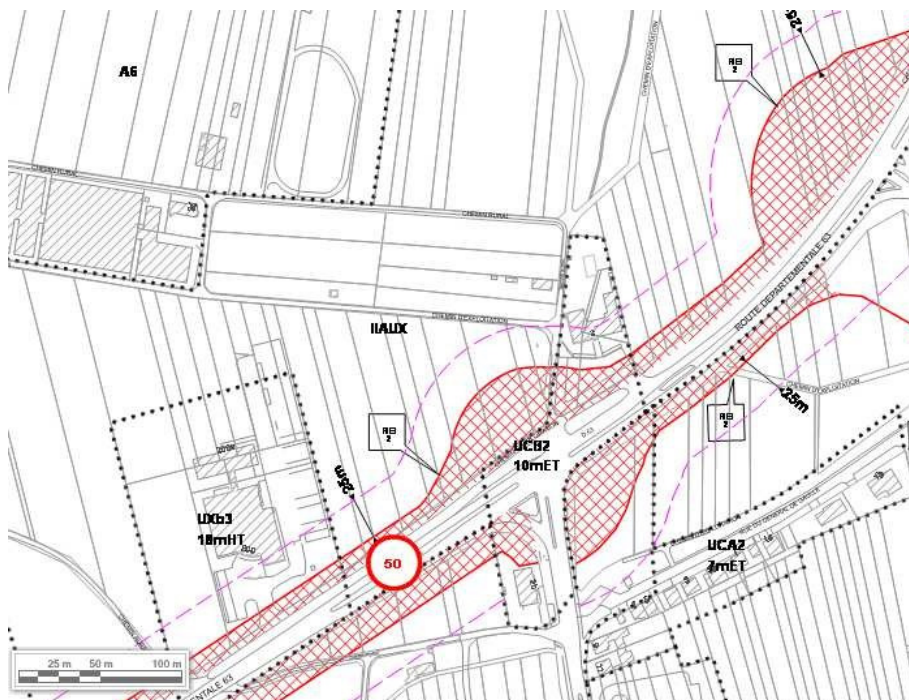
Créer une zone IAUXd, réduire l'emplacement réservé (ER) REI 2, recalculer la marge de recul et inscrire une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

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.

. 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 ;

- recalculer 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. Elle précise 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Deux points de modification concernent cette commune.

15.1 – Le premier concerne la création d'une zone « IAUXd » au nord de la RD 63, de réduire l'ER REI2, et d'inscrire une OAP, pour permettre et encadrer l'urbanisation dans le cadre d'une ZAC « Les vergers de Saint-Michel ».

La Commission d'Enquête estime qu'après désaffectation de la station-service, les lieux méritent une étude de la pollution des sols.

QUESTION AU MAÎTRE D'OUVRAGE :

Une étude, suivie d'une action de dépollution est-elle envisagée ?

REPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire – 4. Environnement – Sites et sols pollués.

Pour compléter, plusieurs informations peuvent être données concernant la station-essence de Reichstett amenée à être déplacée.

Dans le cadre de sa cessation d'activité, le gestionnaire de la station-service réalisera une évaluation quantitative des risques sanitaires (rapport EQRS) de son site afin de vérifier l'absence d'impact lié à son activité sur l'environnement. Le rapport EQRS comprendra un diagnostic et des éventuels travaux nécessaires selon les résultats du diagnostic. Toutes les mesures de dépollution telles qu'elles seront définies dans ce rapport seront réalisées par le concessionnaire de la ZAC, à savoir la société CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER, sous le

contrôle des services de la Préfecture (DREAL). En cas de présence de teneurs résiduelles, des restrictions d'usage pourront également être intégrées au plan de vigilance du PLU.

Enfin, la destination future du site dans le projet d'aménagement a été envisagée en tenant compte de son occupation actuelle et de la présence éventuelle de pollution. Ainsi, il est réservé à des usages peu sensibles, à savoir de la voirie et un parking.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse et recommande au pétitionnaire d'imposer des études sur cette zone conformes à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués d'avril 2017 (modifiant celle de février 2007).

15.2 – Le deuxième concerne la **création de deux zones « UXb4 »** dans l'éco parc Rhéna (ex raffinerie **PETROPLUS**).

Observation N° 124 : La **Chambre de Commerce et d'Industrie** émet des remarques sur le réaménagement du carrefour entre la RD 63 et la rue du Général De Gaulle en signalant la présence de l'hôtel-restaurant de Paris, et les entreprises KPMG et SEGEC dont les accès doivent être conservés.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est l'hypothèse retenue pour le réaménagement du carrefour entre la RD 63 et la rue du Général De Gaulle après déplacement de la station-service ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Pour rappel, le projet d'OAP pour l'aménagement de ce secteur est basé sur un principe de phasage, l'ouverture de la zone à l'urbanisation étant conditionnée au réaménagement du carrefour, dont l'Eurométropole a la compétence et est maître d'ouvrage.

Le projet de réaménagement en est au stade des études préliminaires, il n'est donc pas possible d'en présenter l'hypothèse retenue.

Cependant, l'optimisation de la desserte de KPMG est un des objectifs mentionné au cahier des charges ; KPMG et l'Hôtel de Paris ont été rencontrés par la commune dans ce cadre.

Ainsi, le réaménagement du carrefour qui inclut une ouverture à l'urbanisation au Nord de la RD 63 tiendra compte de la présence de ces entreprises et en assurera la bonne desserte.

Il est toutefois proposé de compléter l'OAP qui précisera que la desserte des entreprises en place et de la zone IIAUX devra être assurée.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui démontre la volonté du pétitionnaire à préserver l'accès à KPMG et à l'hôtel de Paris.

Observation N° 221. Monsieur **KERN Claude** souligne que ce changement, en permettant l'arrivée d'activité de commerce, pourrait constituer un frein à l'implantation d'activités industrielles, car « ...on finira par refuser des activités bruyantes ou nécessitant de nombreux passages de camions... c'est le début de l'abandon de l'objectif d'accueil d'entreprises industrielles et artisanales... ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EMS à ce sujet ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'ex-raffinerie PETROPLUS de Reichstett a cessé son activité en avril 2011, entraînant la destruction de 250 emplois directs, la fin d'une activité industrielle majeure pour le territoire de l'Eurométropole, et la formation d'une friche présentant un danger pour l'environnement, et plus particulièrement pour la nappe phréatique.

Dans le cadre de la liquidation de PETROPLUS, la société Brownfields a acquis l'ensemble des terrains restant en vue d'aménager, sur la zone Nord (85 hectares), une zone d'activités économique à vocation industrielle, artisanale et logistique, après démantèlement et dépollution des installations de raffinage. Il s'agit de « l'Ecoparc Rhénan ».

Suite à l'obtention du permis d'aménager le 8 juillet 2016 et de l'ensemble des autorisations réglementaires, les travaux de viabilisation de l'Ecoparc Rhénan sont en cours, de même que la commercialisation des lots.

Dans le cadre de la commercialisation, il est apparu opportun de permettre des implantations d'activités tertiaires en complément de la vocation industrielle, artisanale et logistique. Comme le souligne la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole dans son avis du 18 juillet 2017 à l'enquête publique, les activités tertiaires qu'il est proposé d'admettre sur l'Ecoparc constituent un accompagnement nécessaire des activités industrielles et artisanales dans la perspective de la création d'un écosystème économique local et de synergies, un emploi industriel générant 3 ou 4 emplois hors industrie.

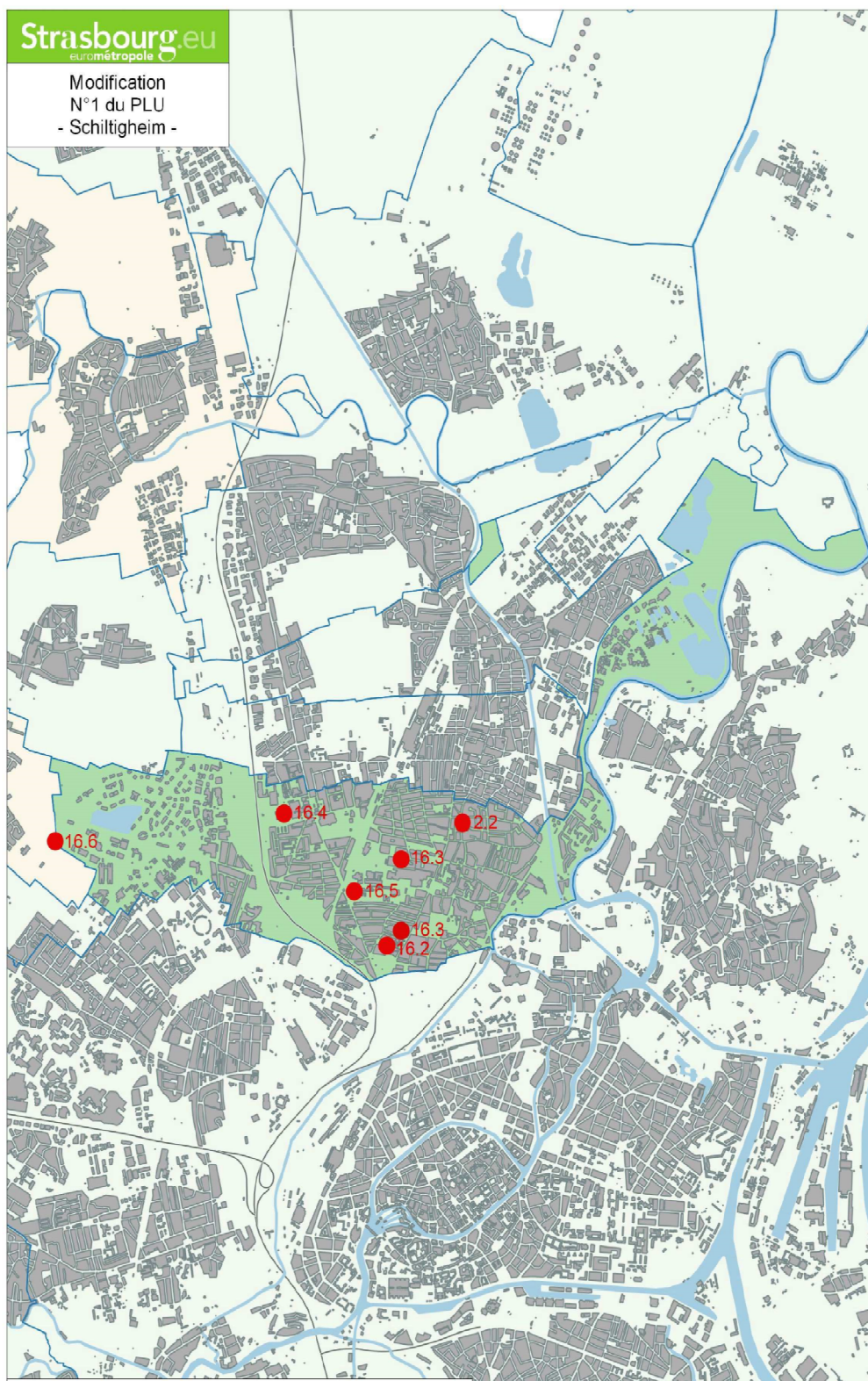
Ainsi, loin de remettre en cause l'implantation d'activités industrielles et artisanales, la présence d'activités tertiaires est à envisager comme un atout et un vecteur d'attractivité pour l'ensemble du parc d'activités. De plus, l'évolution proposée est limitée à 2 secteurs de très faible emprise (environ 4ha). Au final, cette évolution concerne moins de 5% de la surface totale du parc (85 ha) et n'est, par conséquent, pas de nature à remettre en cause les objectifs économiques initiaux de l'Ecoparc.

En ce qui concerne, la possibilité d'implanter des activités commerciales la modification proposée (reclassement de 2 secteurs UXb2 en zone UXb4) ne permet en aucun cas d'admettre des implantations commerciales sur l'Ecoparc.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête est d'accord avec l'analyse faite par le pétitionnaire. Elle observe que les activités commerciales de la commune sont éloignées de la zone prévue.

16 – Commune de SCHILTIGHEIM



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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.

Programmation envisagée sur le site caddie

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 3^{ème} 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 Ribl & 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. Ces atouts en font un site privilégié pour développer un projet à dominante d'habitat.

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.

Insertion urbaine du projet dans son environnement

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Les interventions relatives à la commune de SCHILTIGHEIM sont traitées par familles thématiques. Il y aura lieu de se référer aux observations jointes (Tirage Papier et CD).

Le dossier mis à l'enquête publique constitue un pavé phénoménal. Cette observation est également émise par de nombreux intervenants.

La liste exhaustive se retrouve dans le document annexé au Procès - Verbal de Synthèse.

Observation N° 11. Monsieur **RODRIGUES Raphaël** ... « C'est un pavé phénoménal qu'il nous est demandé d'étudier en seulement un mois en pleine période de vacances scolaires ! Ce sont des sujets très préoccupants de biodiversité, de densité et de pollution qui sont abordés dans ce modificatif. »

Observation N° 30. Madame **BOUTTIER Violaine** ... « J'ai tenté d'en apprendre un peu plus sur les projets de SCHILTIGHEIM, mais le document qui nous est présenté n'est pas très digeste ni accessible. »

Observation N° 180. Monsieur **MACIEJEWSKI Patrick** « ... le citoyen se retrouve avec des documents techniques incompréhensibles pour 99,99% de la population... »

Le sujet « Constitution du Dossier » est lié au Point « Durée et Période du Déroulement de l'enquête ».

Les observations font apparaître un manque de vue synthétique sur les projets de la commune dans leur globalité et donne le sentiment d'une accumulation d'opérations ; les habitants (dont certains élus...) découvrent les orientations...les projets de leur commune dans la Note de Présentation et les documents graphiques.

Conformément au Code de l'urbanisme, la concertation sur le PLU est menée « pendant toute la durée de l'élaboration du projet » et doit associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Par ailleurs, il est soulevé fréquemment l'absence en annexe de cette modification du PLUi, des documents d'étude qui sont mentionnés dans la Note de Présentation ou l'impossibilité de les consulter, même par voie INTERNET sur le site WEB de l'EMS : par ex. les études Transport du Cabinet RIBI en mars 2017 (**Observation N° 247**), ou l'étude BASOL pour le site CADDIE (**Observation N° 236**) ou l'étude ADEUS sur les ilots de chaleur (**Observation N° 63**), ou étude Transport par le bureau d'études RRetA (**Observation N° 274** - page 93 de la Note de Présentation) ou d'autres études (**Observation N° 249**).

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

- 1. Comment s'est déroulée l'information préalable (s'il y en avait eu une) à l'enquête publique sur la commune pour informer la population et avoir un échange ?*
- 2. Quelle a été la communication préalable via les moyens d'information municipaux ?*
- 3. Comment ces études complémentaires citées dans la Note de Présentation sont-elles accessibles ?*

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

- 1. Comment s'est déroulée l'information préalable (s'il y en avait eu une) à l'enquête publique sur la commune pour informer la population et avoir un échange ?*

Les éléments de réponse à cette question figurent dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des précisions apportées par l'EMS et note que la concertation a été organisée conformément aux modalités de conduite d'une enquête publique, au travers de moyens variés permettant aux habitants de prendre connaissance du dossier.

Elle souligne toutefois que de nombreux projets devront être engagés après concertations ou enquêtes publiques, avis du public et des habitants.

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation sur le PLU est menée « pendant toute la durée de l'élaboration du projet » et doit associer « les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ». Tout l'enjeu du PLU communautaire est de traiter dans ce cadre la problématique de toutes les communes de l'EMS, la concertation du public ayant démarrée en 2011, soit 6 années durant lesquelles le public pouvait se prononcer.

La modification n°1 s'inscrit dans une évolution en continue pour adapter le PLU aux nouvelles situations. La concertation et l'enquête publique sont prévues pour permettre de recueillir les remarques, les attentes du public, les intégrer, pour être pris en compte dans le projet de modification dans la mesure où ces éléments restent en cohérence avec les autres documents cadres supérieurs tel que le SCOTERS...ou les Plan Risques.

Cependant pour le cas spécifique de SCHILTIGHEIM, la Commission d'Enquête a ressenti le manque d'information sur les projets prévus, en particulier pour les sites ISTRa et CADDIE.

Il semblerait, des entretiens avec certaines personnes au cours de l'Enquête Publique, que les informations qui leur ont été apportées par la Commission d'Enquête, ne leur avaient jamais été communiquées auparavant.

Une poursuite d'une concertation nous semble donc nécessaire dans les projets futurs, conduits suite à cette modification du PLU.

2. Quelle a été la communication préalable via les moyens d'information municipaux ?

La commune de Schiltigheim n'a pas mis en place d'information préalable spécifique à l'enquête publique pour informer et recueillir les observations de la population.

Toutefois, il convient de rappeler que le projet Fischer avait déjà été présenté à la population, notamment lors des enquêtes publiques relative à la procédure de Déclaration de projet et de l'étude d'impact du Permis d'Aménager. La population avait eu l'occasion de prendre connaissance et de s'exprimer sur ce projet, qui avait eu un avis favorable du commissaire enquêteur. De plus, le porteur de projet a réalisé des consultations citoyennes en janvier 2016. Ces consultations se sont organisées en 7 groupes de travail thématiques et ont regroupé 150 personnes. Elles ont abouties à une restitution pour présenter les évolutions du projet en présence des présidents des groupes témoins, en septembre 2016.

Concernant le site Istra, l'avant-projet a été présenté dans le magazine d'information local, le schilick info du mois d'avril 2017.

La mise à disposition des moyens et du dossier au public pour qu'il puisse faire part de ses observations sont ceux mis en œuvre par l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre de cette procédure de modification.

Le dossier d'enquête publique a été rédigé de manière didactique et aussi synthétique que possible pour que le public puisse s'en saisir aisément et pour qu'il puisse exercer sincèrement son contrôle.

Vu le nombre d'observations faites par le public, les mesures de publicité et les moyens développés semblent avoir été adaptés.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Voir remarque de la Commission d'Enquête ci-dessus.

La Commission d'Enquête estime que le public a pu prendre connaissance des orientations générales sur les zones impactées par cette modification conformément aux dispositions d'une Enquête Publique.

La présentation synthétique, soit pour les points thématiques, soit pour les points propres aux différentes communes ou encore pour les aspects plus techniques (règlement...OAP...) nous paraît adaptée à l'information du public.

Toutefois, comme déjà signalé plus haut, il nous semble qu'une information du public plus précise au moment des avant-projets pourrait constituer un apport utile dans le processus de participation des habitants. Cet aspect de concertation plus continu et préalable avait par ailleurs été souligné dans l'enquête du PLU en 2016.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

3. *Comment ces études complémentaires citées dans la Note de Présentation sont-elles accessibles ?*

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les études complémentaires citées dans la note de présentation de la modification n°1 du PLU sont consultables sur simple demande adressée à l'Eurométropole de Strasbourg.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

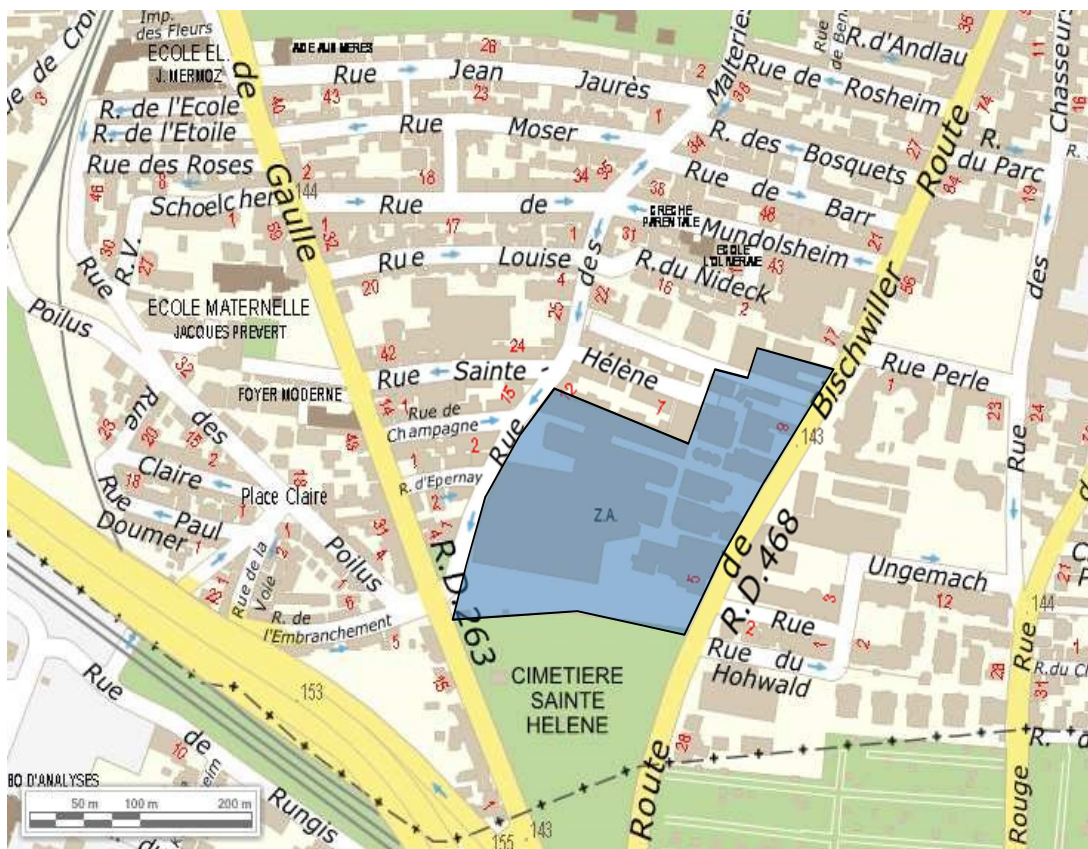
La Commission prend acte.

16.2 Commune de SCHILTIGHEIM - Requalifier les sites Fischer et Sevim

Sevim 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 Sevim 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 Sevim, 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 Grüber 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 :

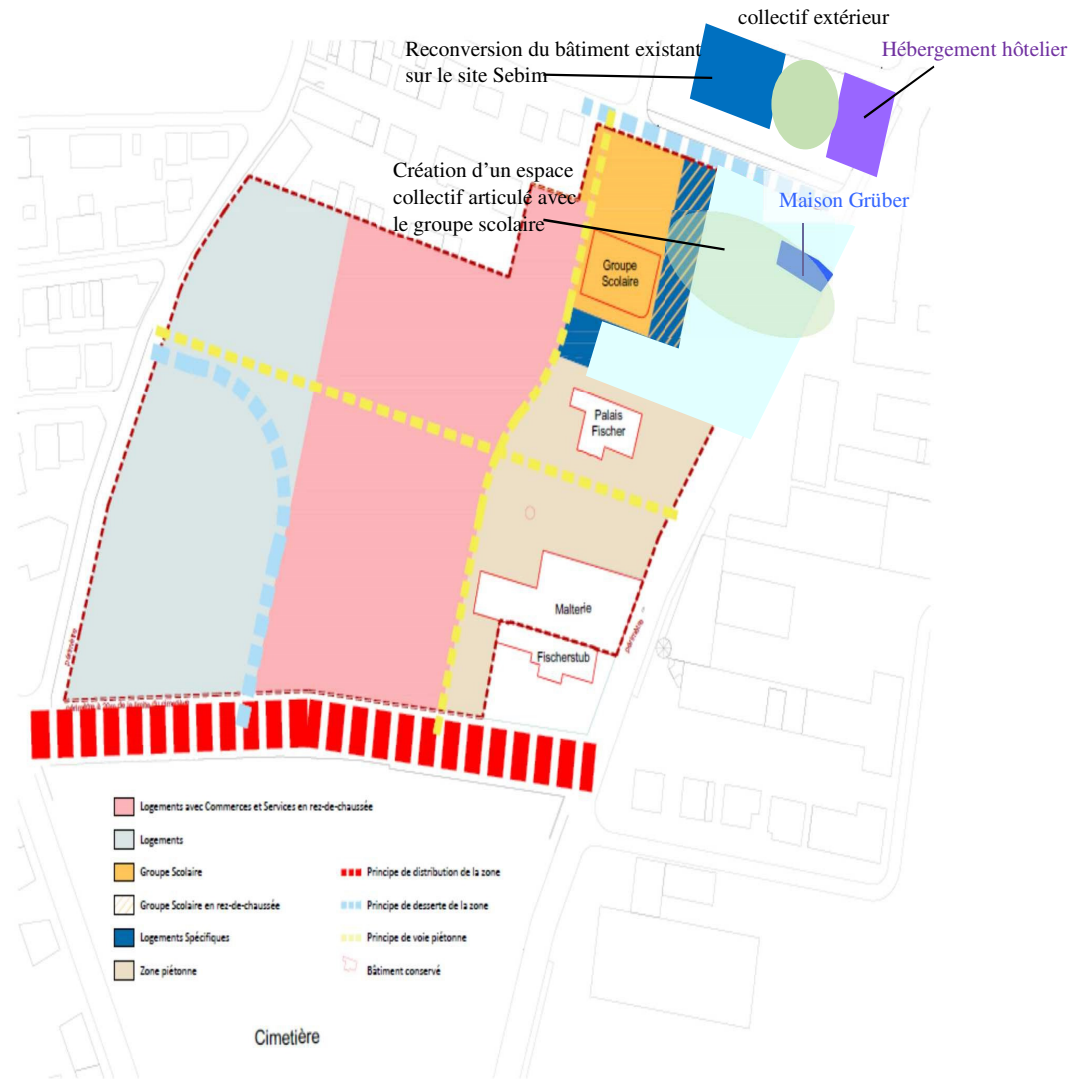
- des logements localisés au Nord, le long des habitations existantes, à l'Ouest le long de la rue des Malteries et au Sud en face du cimetière Sainte Hélène ;
- un groupe scolaire au Nord, dans le prolongement de l'impasse Sainte Hélène, sous maîtrise d'ouvrage de la ville de Schiltigheim ;
- des commerces 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.



Il est proposé :

- de classer en zone UD2 les sites Fischer et Sébim, hors groupe scolaire et maison Grüber 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 Sébim.

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 Grüber ;
- 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 Grüber 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 Grüber, 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 Grüber 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 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 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.



Création d'une nouvelle voie de distribution Est Ouest

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.

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.

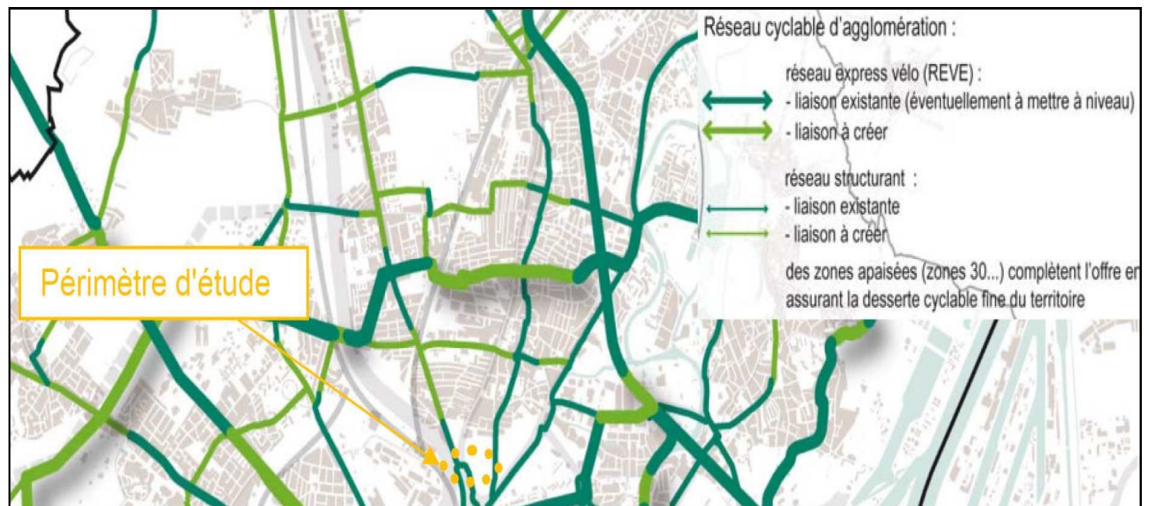
Organisation des déplacements internes

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 Sevim, 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.

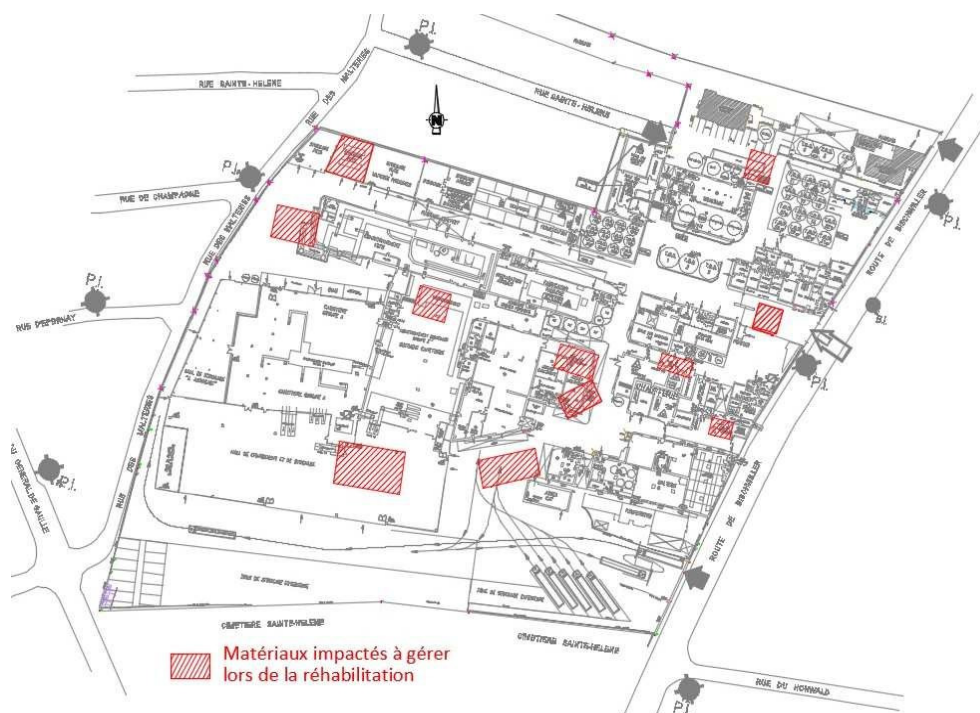
L'étude recommande les dispositions d'aménagement suivantes :

- 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.

Gestion de la pollution dans le cadre du projet de requalification

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.

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 ».

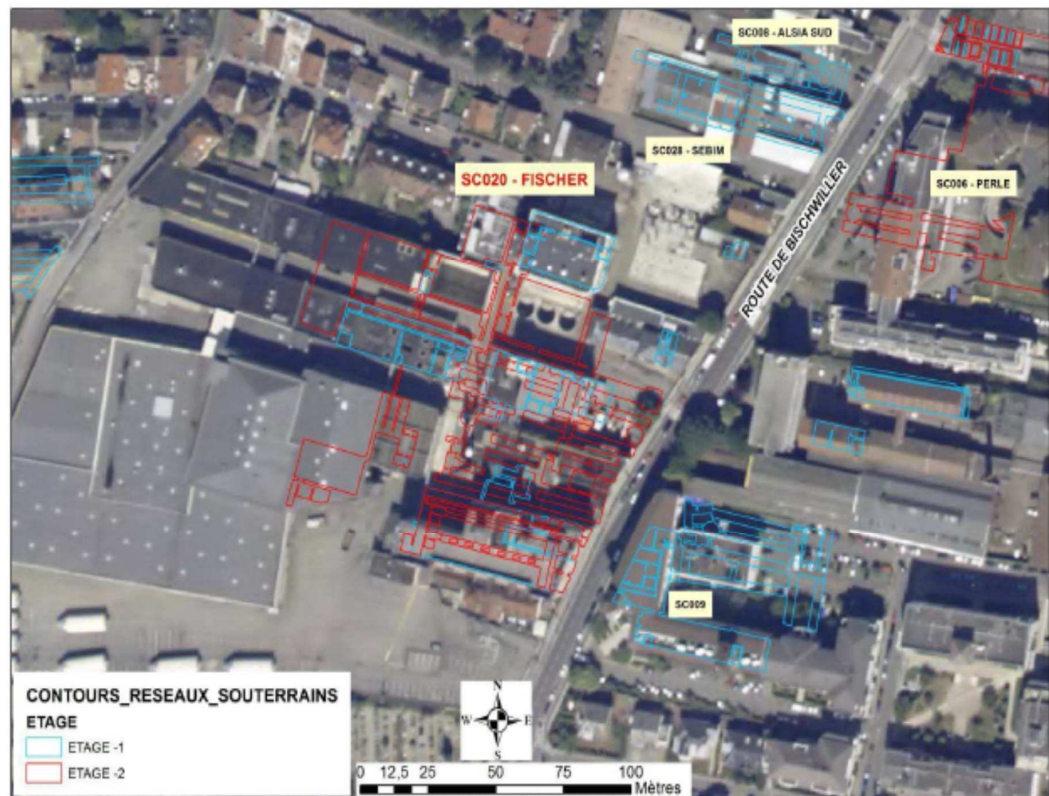
Prise en compte des enjeux liés aux cavités souterraines

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 lieu 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.

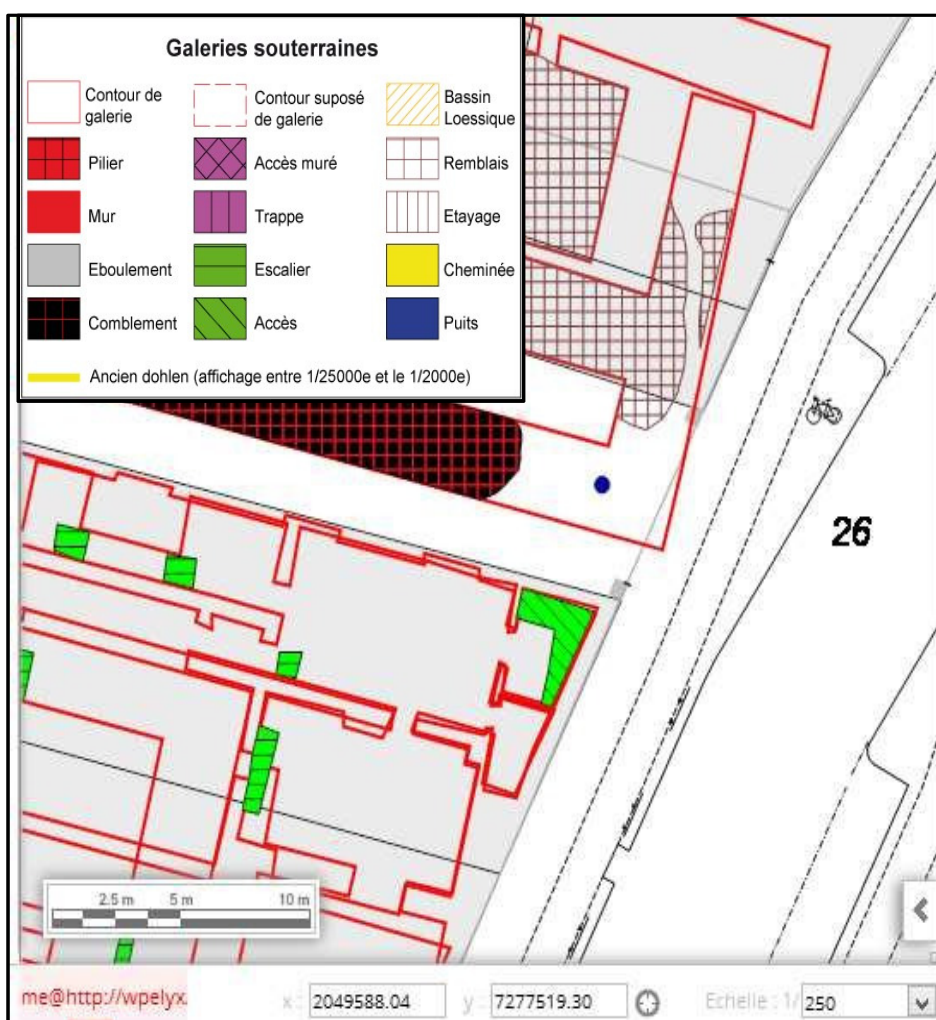
En effet, en raison de la vétusté des systèmes d'évacuation des eaux pluviales, et de leur état de dégradation avancées, des risques d'effondrements avec apparition de fontis en surface, menacent l'ensemble du site, bâtiment compris. Cette situation induit des problématiques à intégrer notamment pour 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.

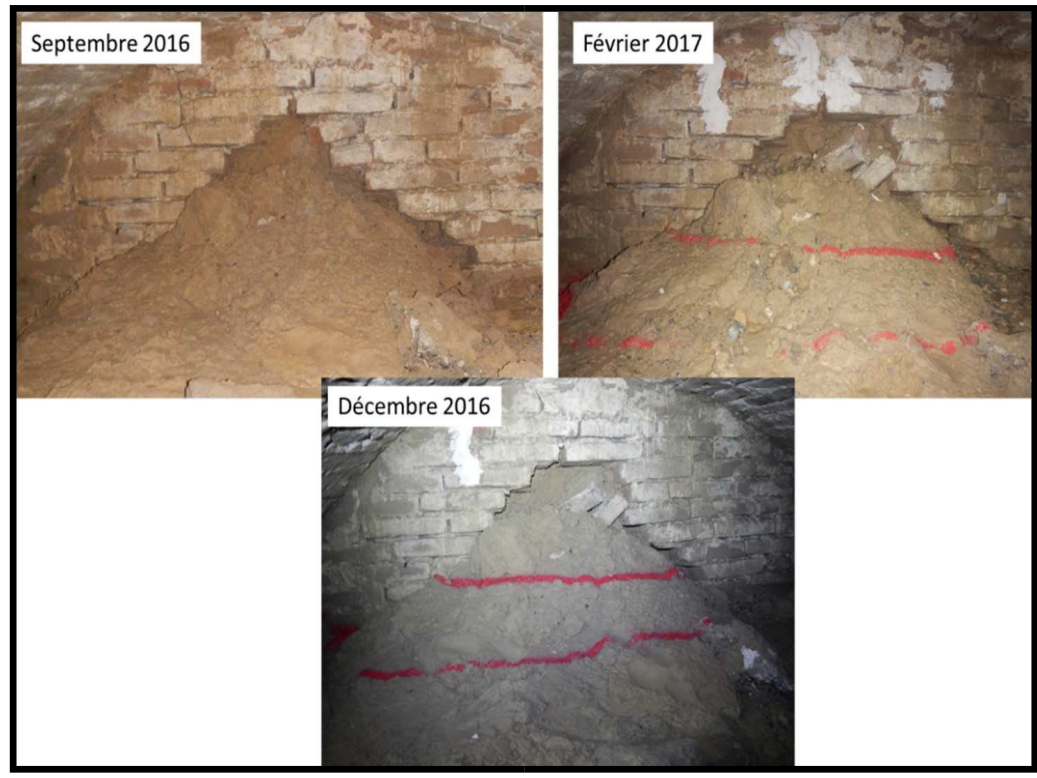
Dans cette perspective, trois principes d'aménagement pourront être mis en œuvre pour assurer la sécurisation des cavités souterraines :

- 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



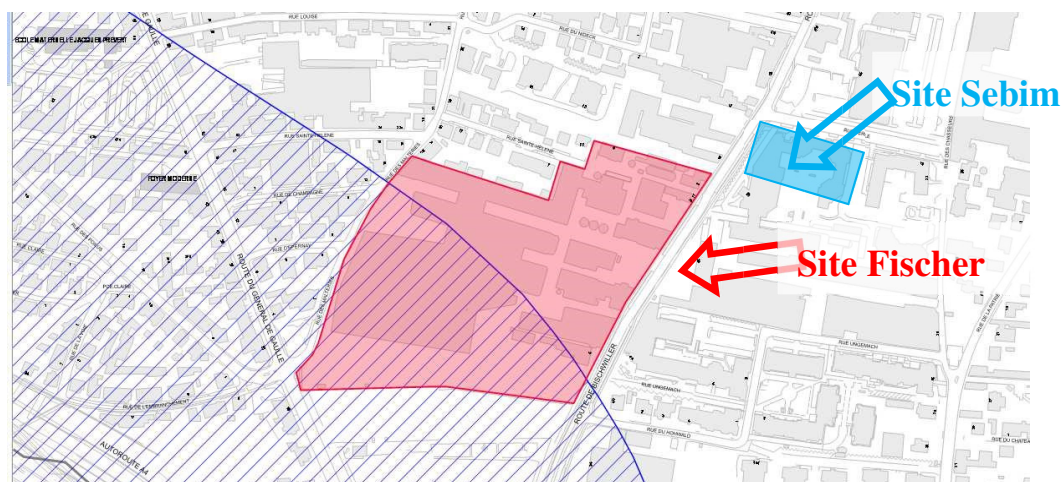
Galerie fragilisée en bordure de domaine public

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.

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 privilégiés 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.

Prise en compte des enjeux en matière de nuisances acoustiques

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 Sezim 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 Grüber ;
- 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation n° 18. Monsieur **IGERSHEIM Nicolas** ... « *Sur la forme, l'EP modif du POS a été menée fin aout début septembre. L'EP sur la modif du PLUi (pourtant en vigueur depuis qq mois à peine) l'est entre fin juin et fin juillet. De qui se moque-t'on ?* »

Observation N° 24. Madame **IGERSHEIM Anne** ... « *Enfin, sur la forme, ceci est la 3ème enquête publique en 10 mois concernant la ville de Schiltigheim (sans compter celle concernant le PLU il y a à peine plus d'un an). Veut-on épuiser les Schilikois ? Les choix sont-ils tellement réalisés dans l'urgence et sans anticipation qu'il a fallu multiplier les procédures dans le désordre ?* »

Observation N° 31. Madame **HOEFFEL Mireille** ... « *Par ailleurs une enquête publique réalisée en juillet alors que beaucoup de personnes sont en vacances ne permet pas une participation maximale des habitants de Schiltigheim.* »

Observation N° 45. Monsieur **FRITSCH Fabrice** ... « *Une enquête publique qui dure du 26 juin au 28 juillet 2017, c'est une blague ... non ? Pourquoi pendant les congés, c'est bizarre* »

Observation N° 75. Madame **LEJEUNE Catherine** ... « *Une enquête publique en plein mois de juillet, c'est un procédé indigne et choquant. Vue l'ampleur et la complexité des documents établis, c'est se moquer des citoyens que de sortir cette enquête à cette période de l'année !* »

Observation N° 166. Monsieur **PEUGEOT René** « *... une enquête au mois de juillet...Bravo !!* »

Observation n° 223. Madame **DAMBACH Danielle** « *...nous sommes mis devant le fait accompli...* »

Observation N° 273. Madame **BUCHMANN Andrée** « *...c'est en pleine période de vacances scolaires que se déroule cette enquête publique de modification n°1, majeure pour l'avenir de Schiltigheim...Il n'y a jamais eu de la part de la municipalité de présentation globale des projets et de sa vision du développement de la ville...* »

La commission d'enquête a eu des demandes de prolongation en raison de la période choisie, de la complexité du dossier et de la portée importante de certaines opérations qui étaient découvertes à l'occasion de cette enquête.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Pourquoi avoir choisi absolument cette période de l'année pour faire cette Enquête Publique ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les éléments de réponse à cette question figurent dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – Constitution du dossier d'enquête

La période de l'enquête publique ne relève pas d'un choix particulier.

L'enquête publique a été réalisée dans les meilleurs délais par rapport à l'approbation du PLU en décembre 2016 de manière à intégrer les projets qui n'étaient pas suffisamment aboutis lors de l'élaboration du PLU.

Il est important de rappeler que les projets qui n'étaient pas suffisamment avancés en cours d'année 2015, attendent que cette procédure de modification n°1 arrive à son terme pour pouvoir être engagés.

Aussi, dans le but de ne pas rallonger davantage la réalisation de ces divers projets, l'enquête publique n'a pas été reportée.

En tout état de cause, le nombre d'observations faites par le public témoigne que la tenue d'une enquête publique durant cette période de l'année n'a pas empêché le public de prendre connaissance du dossier et de faire part de ses observations sur les projets exposés.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La lettre par laquelle le Président de l'Eurométropole de Strasbourg demande la désignation d'une commission d'enquête a été enregistrée le 10/04/2017 au TA.

Une première commission a été mise en place par la décision du 28/04/2017 du TA.

Deux Commissaire Enquêteurs Titulaires se sont désistés le 17/05/2017.

La nouvelle Commission d'Enquête a été formée par décision du Tribunal Administratif (TA) de Strasbourg en date du 19/05/2017.

De ces faits on peut bien voir que le recul de la date de début d'enquête n'est pas un fait de la volonté de l'Eurométropole de Strasbourg.

La Commission d'Enquête prend acte de la nécessité pour l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG d'intégrer rapidement dans cette modification n°1 les différents projets qui n'étaient pas suffisamment avancés au moment du PLU, afin de ne pas bloquer leur réalisation.

L'enquête s'est déroulée pendant un mois dont la moitié en dehors des périodes scolaires, les documents étant consultables sur le site WEB de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG avec une possibilité de déposer des observations par ce moyen.

Ces éléments ont conduit la Commission d'Enquête à ne pas prolonger la durée de l'enquête suite à quelques demandes du public ; la participation sur Schiltigheim, exprimée par les visites lors des permanences ou par les dépôts d'observation sur le registre ou le site WEB, montre que la période n'a pas eu un impact bloquant sur le déroulement de l'enquête.

16.3 Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier le site Alsia Reclasser en zone UD2,

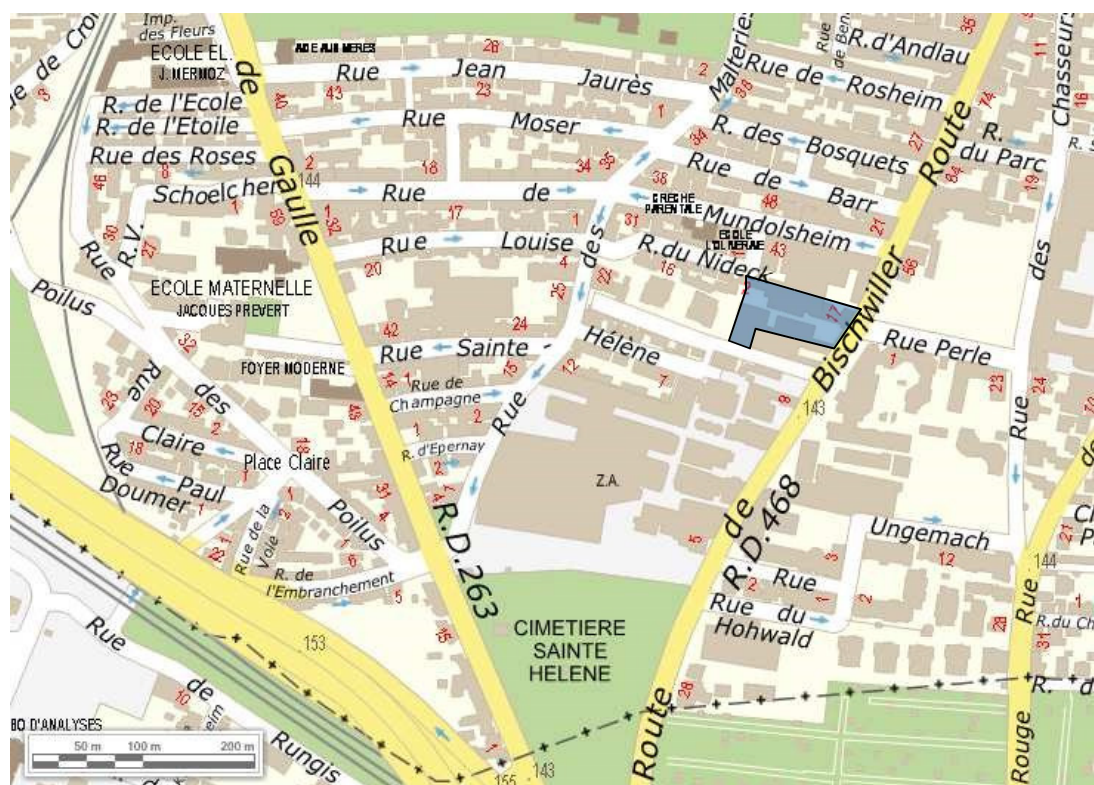
inscrire un Projet d'aménagement global (PAG), fixer au règlement les Restrictions d'usages (RU)

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.

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 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° 201523 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 réglementaire

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 11. Monsieur **RODRIGUES Raphaël**. « *Aucune réunion publique de présentation n'a été prévue préalablement à l'Enquête Publique* ».

Observation N° 16. Monsieur **MULLER Jean-François** ... « *Schil est victime d'une énième enquête publique d'importance ses trois dernières années...toutes ces procédures ne donnent aucune visibilité...aucune concertation publique pour préparer, aucune réunion publique...aucun tableau récapitulatif qui explique l'interaction des différentes modifications... Pourquoi l'EMS n'a pas intégré Schiltigheim (33000 habitants) dans le projet global eurométropolitain...* »

Observation N° 180. Monsieur **Patrick MACIEJEWSKI** qui parle ... « *de procédure répétitive ne donne aucune visibilité sur le visage futur de la ville ... aucune concertation publique Aucune réunion publique ... aucun tableau récapitulatif. L'invalidation par le Tribunal de la modification n° 9 du POS montre bien que ces montages alambiqués créent la confusion, que les citoyens n'acceptent pas d'être victime d'un urbanisme violent ne favorisant que les promoteurs* ».

Observation N° 17. **Epoux DEBUS Michel et Arlette** ... « *la modification n°1 présente les différents sites comme des sites isolés, alors que leur proximité et leurs importances en constructibilités proposées les rendent interdépendant.* »

Observation N° 138. Monsieur **DUC Florent** « *...nous regrettons que cette OAP Fischer Sebim fasse son apparition aussi tardivement dans le PLU. En effet, le permis d'aménager a déjà été déposé sur le site Fischer et de nombreux chantiers sont en cours dans son voisinage immédiat. L'avenir de ce secteur est donc totalement arrêté et cette OAP aurait dû en principe être le support d'une réflexion en amont et d'une cohérence globale du quartier...* »

Observation N° 157. Monsieur **PAPIER Laurent** observe « *comment est-il possible de traiter chaque zone indépendamment des autres. Toutes les opérations ont des impacts cumulés sur la densité du trafic routier...pollution...capacité d'accueil...* »

Observation N° 162. Monsieur HENNENFENT Laurent « ...aucune vision à moyen terme (plan directeur) montrant l'évolution de la situation après réalisation de ces différents projets n'est présentée. Les différents projets semblent se tenir unitairement et hors d'un concept d'urbanisme global cohérent, donc avec des solutions contraintes, non adaptées et non étudiées en amont... »

Observation N° 204. MORITZ Dany «... ce n'est pas un projet mais bien cinq qui nous impactent directement. Qu'avons-nous fait de travers pour mériter toutes ces contraintes ?».

Observation N° 205. Monsieur Vincent MATHIEU.

L'analyse des observations sur SCHILTIGHEIM a mis en évidence l'absence d'une approche globale des projets. Les différents sites abordés sont présentés de façon isolée dans la NOTE de PRESENTATION ce qui donne aux citoyens le sentiment d'un manque de visibilité sur le devenir de la ville et sur son visage futur, d'autant plus qu'il a été signalé un manque de communication préalable sur les orientations envisagées et les modalités de mise en œuvre. Ce manque d'analyse des interactions avec le projet PLUi de l'Eurométropole est ressenti comme une absence d'intégration à l'ensemble Métropolitain.

SCHILTIGHEIM est fortement concerné par la proximité de STRASBOURG et ses projets envisagés à proche distance (WACKEN - Exposition par exemple, place de Haguenau, qui génèrent une surcharge notamment en termes de circulation).

Cette approche « parcellaire » a été soulignée comme un moyen d'éviter une étude environnementale (voir § 16.7 Approche environnementale) ... « C'est comme si la commune de SCHILTIGHEIM voulait urbaniser une par une ces friches, sans évaluation préalable et sans réflexion globale et profitait de cette 1ère modification pour glisser subrepticement ces urbanisations massives, profitant de l'effet de masse du périmètre global de l'Eurométropole ». Cet intervenant émet un avis très défavorable à cette modification n° 1 non assortie d'une évaluation environnementale complémentaire sur les impacts de l'ouverture à l'urbanisation.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

1. Quelle est la position de EMS par rapport aux observations et au constat des intervenants ?

2. Quel sera l'impact sur la ville au travers du cumul de l'exploitation des sites dans leur globalité, Circulation – Absorption des flux – Transport public urbain, sur le développement des équipements publics, sur la qualité de l'environnement etc... ?

3. Comment a été évaluée voire gérée l'interaction de ces différentes modifications par rapport à l'ensemble Eurométropolitain ?

4. Quelle est la position du Maître d'Ouvrage quant à l'information du public ?

5. N'y aurait-il pas mieux valu de provoquer préalablement une réunion d'information du public, ce qui est valable pour SCHILTIGHEIM, LA ROBERTSAU, STRASBOURG Neudorf, le Port du Rhin, La Musau, etc... ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :*1. Quelle est la position de EMS par rapport aux observations et au constat des intervenants ?*

Les avis formulés lors de l'enquête publique font ressortir une crainte de sur-densification de la commune de Schiltigheim.

L'objectif de création de 2200 logements à Schiltigheim fixé par le PLU est clairement assumé par la ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg. Il constitue une densité raisonnable et raisonnée dans une commune de première couronne de l'Eurométropole de Strasbourg, desservie par les transports en commun et ne possédant pas de zones d'extensions pour réaliser ses objectifs de production de logements.

En effet, la répartition de la production de logements des diverses communes de l'Eurométropole se décline de façon équilibrée et dépend de plusieurs critères.

En premier lieu, il est pris en considération le positionnement de la commune dans l'organisation territoriale. Considérant que la ville de Schiltigheim tient une position centrale dans l'armature urbaine, elle doit poursuivre ses efforts pour maintenir et conforter son rang dans les années à venir.

Ensuite, le rang de la commune est affiné avec des critères urbains tels que la desserte par les transports en commun et le niveau d'équipements et de services. L'Eurométropole de Strasbourg est en train de recalibrer son offre de transport en commun sur l'ensemble des communes situées au Nord tandis que la ville de Schiltigheim continue de se donner les moyens de satisfaire ses ambitions en matière de développement. Le détail des principales mesures mises en œuvre par l'Eurométropole de Strasbourg pour améliorer et fluidifier les déplacements figure ci-dessous. Répondre à l'évolution de ses effectifs scolaires reste pour la ville, une de ses priorités.

Enfin, entrent en considération d'autres indicateurs connexes, en matière de démographie notamment. A Schiltigheim, il est particulièrement pris en compte le vieillissement de la population. A noter que la ville de Schiltigheim fait partie des communes les plus vieillissantes de l'Eurométropole de Strasbourg, au même titre que Mundolsheim, Hoenheim, Vendenheim, Reichstett, Mittelhausbergen, Ostwald, Bischheim et Eckwersheim.

Aussi, la création de nouveaux logements permettra à la ville de maintenir sur son ban les jeunes actifs et les familles. A cette fin et pour fluidifier les parcours résidentiels, l'offre en logements des opérations prévues à Schiltigheim se veut diversifiée en termes de typologies.

A l'échelon national, cet objectif de création de logements répond à un enjeu majeur porté par la loi Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 » qui est d'éviter l'étalement urbain et la destruction de terres agricoles.

A l'échelle nationale toujours, parce que la production de ces 2200 logements découle aussi de politiques supra-communales, l'objectif de l'Eurométropole de Strasbourg est de revenir vers des niveaux de croissance similaires à ceux des autres métropoles françaises comparables et de conserver son attractivité dans un contexte de « compétition territoriale ».

C'est la raison pour laquelle le PLU prévoit de produire 45 000 logements environ à l'horizon 2030.

Cette production de logements devrait permettre à l'Eurométropole d'accueillir environ 50 000 habitants supplémentaires. Considérant la corrélation, dans le temps, entre la population et l'emploi, cette hausse démographique souhaitée devrait s'accompagner de la création de 27 000 nouveaux emplois.

Ce dynamisme économique constitue un enjeu politique fort de l'Eurométropole traduit dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.

Les arguments environnementaux présentés à l'échelle de la commune de Schiltigheim, dans le cadre de cette procédure de modification, ne sont donc pas recevables.

En effet, le fait **d'accueillir plus d'habitants en zone urbaine permet de diminuer les déplacements pendulaires et la pollution atmosphérique** qui leur est liée. La densité permet à la collectivité de valoriser et de renforcer son offre et l'usage du transport public en milieu urbain.

La construction de ces 2200 logements à Schiltigheim sera principalement réalisée sur les friches industrielles. Il n'y aura donc **pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles**.

Il faut également noter que le PLU n'a ouvert aucun terrain naturel à l'urbanisation à Schiltigheim, et a même, au contraire, inscrit de nombreux terrains en espace planté à créer ou conserver, notamment en cœurs d'ilots dans le quartier Gare, ainsi qu'un terrain arboré rue du Chêne.

De ce fait, la densification sera un vecteur **d'amélioration du cadre de vie, supprimant des espaces dangereux et pollués** situés en cœur de ville, pour les remplacer par des projets urbains mixtes, d'habitat, d'activités et d'équipements publics, tout en créant des espaces verts en pleine terre, conformément aux dispositions règlementaire du PLU. Dans les zones UD2 par exemple, 20% de la superficie des terrains est réservé à des aménagements paysagers en pleine terre.

En terme de qualité et de durabilité du parc de logement, le PLU décline plusieurs objectifs qualitatifs, portant tout autant sur la qualité des opérations nouvelles, l'architecture, la fonctionnalité, les performances environnementales, la santé dans l'habitat.

Par ailleurs, la commune de Schiltigheim prévoit la réalisation d'un parc arboré et paysager sur les sites Caddie et Istra en complément de la programmation de logements.

Les projets sur ces friches industrielles sont complexes à concevoir car ils nécessitent de nombreuses études afin de garantir la compatibilité des terrains avec leur usage futur.

Reconvertir ces friches constitue un objectif cohérent avec les orientations du PADD du projet de PLU et notamment son ambition de bâtir la ville sur la ville et de tirer parti des opportunités de reconversion.

Enfin, plusieurs avis sollicitent la mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation d'un tramway ou d'un transport en commun en site propre sur la route du Général de Gaulle. La commune de Schiltigheim soutient le projet inscrit au chapitre des extensions du réseau de transports en commun structurants qui prévoit la création d'une nouvelle ligne structurante de transport reliant Bischheim, Schiltigheim et Strasbourg, via la route de Brumath et la route du Général de Gaulle, sous réserve du respect de la qualité de vie des riverains et de la conservation de la vitalité commerciale liée à une préservation du stationnement et de l'accessibilité.

Il n'est donc pas souhaitable d'inscrire des emplacements réservés qui pourrait motiver l'expropriation et la démolition de bâtiments. En revanche, l'Eurométropole de Strasbourg, a reporté sur les plans de zonage du PLU, sur le côté ouest de la route du Général de Gaulle, la ligne de recul des constructions, qui figurait sur les plans de zonage de l'ancien POS.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte des précisions de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG sur cet aspect de politique globale d'aménagement sur Schiltigheim. Elle note que cette politique d'urbanisation de la ville est conforme aux grandes orientations exposées dans le PLU (PADD...SCOTERS...) et qu'elle s'inscrit dans la stratégie de développement de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, au regard des enjeux de croissance démographique que s'est fixés la collectivité.

SCHILTIGHEIM contribue en tant que commune périphérique à l'objectif de production de 45 000 logements à l'horizon 2030 pour une part de 2.200 logements dans un avenir plus proche. La densité qui sera atteinte avec la réalisation des différents projets est dans les limites retenues par l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG dans ses documents stratégiques pour les communes situées dans la première couronne du centre urbain.

La densité est modulée en fonction de la typologie du tissu urbain existant, de la proximité d'une offre performante de transports en commun, de la facilité de desserte pour les piétons et les cyclistes. Au vu des contacts lors des permanences à SCHILTIGHEIM, cet aspect « transport, desserte, circulation » nous paraît essentiel pour l'acceptation de la densité par les habitants.

L'utilisation des friches industrielles, sans consommation de terrains permet de construire avec la maîtrise des ressources foncières et de lutter contre l'étalement urbain, de mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural.

La Commission d'Enquête note par ailleurs la volonté d'améliorer le cadre de vie par suppression des espaces dangereux ou pollués, en visant la mixité entre habitation, parcs, équipements publics.

2. *Quel sera l'impact sur la ville au travers du cumul de l'exploitation des sites dans leur globalité, Circulation – Absorption des flux – Transport public urbain, sur le développement des équipements publics, sur la qualité de l'environnement etc... ?*

Le plan de déplacement urbain (PDU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été intégré dans le dossier du PLU. La fusion de ces deux documents de planification permet de mieux coordonner ces politiques de développement et de rendre l'action publique plus efficiente à l'échelle de l'Eurométropole et de ses communes membres.

Localement, des études de circulation ont été menées afin d'évaluer la capacité des voiries à absorber la charge supplémentaire de déplacements générés par chaque nouvelles opérations d'aménagement. Ces études ont été mentionnées dans le dossier de modification et sont à la disposition du public.

A Schiltigheim, la reconversion des anciens sites industriels en zones d'habitation, permet d'accueillir ou de maintenir sur son ban les jeunes actifs et les familles, de fluidifier les parcours résidentiels, de diminuer les déplacements pendulaires et donc de réduire la pollution atmosphérique qui leur est liée.

Ces changements d'affectation permettent de ne pas consommer d'espaces naturels ou agricoles, de valoriser l'offre en transport public en milieu urbain, de supprimer des espaces dangereux et pollués situés en cœur de ville, de créer des espaces verts en pleine terre.

Le trafic généré par les habitants supplémentaires ne peut pas se gérer par une augmentation de la capacité de charge des voies circulées. Des solutions complémentaires, voire alternatives doivent être renforcées ou être mise en œuvre.

Un panel de solutions multimodales est proposé sur Schiltigheim en alternative à la voiture.

En ce qui concerne les transports en commun, l'Eurométropole de Strasbourg poursuit la dynamisation de son réseau de bus.

En effet, depuis l'adoption du Schéma Directeur des Transports Collectifs 2025, l'augmentation de l'attractivité du mode bus figure parmi les objectifs prioritaires de l'Eurométropole de Strasbourg.

De 2010 à 2014, des études approfondies ont été menées afin d'aboutir à un plan d'action en faveur de la performance du réseau bus.

De 2016 à 2020, 8 millions d'euros en investissement seront consacrés à la mise en place d'infrastructures (aménagement de couloirs de bus, arrêts ou systèmes de priorité aux carrefours) qui visent à augmenter la vitesse commerciale des bus et qui accompagnent la refonte du réseau par secteur.

Le temps de trajet, la régularité, l'amplitude horaire et le confort aux arrêts et à bord seront grandement améliorés sur des lignes structurantes. Un niveau de service se rapprochant de la ligne G, desservant l'Espace européen de l'entreprise, est visé et attendu.

L'une des premières concrétisations de cette dynamisation est la **mise en service de la ligne L1 en avril 2017, première ligne structurante de bus**. Cette dynamisation se poursuivra sur la période 2017-2019 avec la restructuration du réseau de bus sur le secteur nord de l'agglomération.

Un projet de redynamisation du réseau de bus du « quadrant Nord » de l'agglomération Strasbourgeoise est en cours.

Le projet a été lancé en 2015 et les propositions ont été construites avec les communes concernées.

Les principaux objectifs du projet de redynamisation du réseau de bus du « quadrant Nord » de l'agglomération Strasbourgeoise sont les suivants :

- Hiérarchiser le réseau en améliorant la lisibilité ;
- Développer les dessertes inter-quartiers des communes de la 1ère couronne ;
- Augmenter l'accessibilité des zones d'activités et commerciales ;
- Développer les dessertes de proximité et intercommunales ;
- Renforcer l'intermodalité en améliorant les correspondances bus / TER.

Pour y parvenir il est proposé de :

- Créer de nouvelles liaisons de cabotage, mais maintenir la majorité des liaisons directes vers Strasbourg Centre
- Privilégier l'adaptation de l'offre à la demande et la création de nouvelles liaisons à la lisibilité globale du réseau
- Limiter la différenciation des types de desserte entre heures de pointe et heures creuses
- **Transformer les lignes 4 et 6 en lignes structurantes**

Sur Schiltigheim spécifiquement il est prévu :

- Des stations apaisées à des arrêts des lignes 4 et 6 (écrivains, maison rouge, mairie).
- Une voie bus intégrée nord sud aux alentours de la route de Brumath.

- Le projet d'aménagement et la création d'une Médiathèque route de Bischwiller est pris en compte.
- Il est prévu une piste cyclable en continuité avec les aménagements existants.

Ce projet est aujourd'hui en phase de mise en œuvre. Les derniers aménagements sont en cours de validation avec les différentes communes.

Les travaux s'échelonnent entre septembre 2017 et septembre 2018, soit avant l'arrivée des premiers habitants dans les projets autorisés par la présente modification.

La mise en place d'une tarification solidaire et d'un abonnement unique pour les transports publics urbains et du TER permet à chacun, puisque les tarifs sont plus justes, de contribuer au coût des services publics dans la limite de ses moyens.

La mise en place de la tarification solidaire en 2010 a permis un transfert modal et une augmentation significative des abonnements.

Depuis décembre 2016, les abonnés CTS bus et tram peuvent utiliser le TER à partir des 13 gares de l'Eurométropole. Cela permet sur certains trajets depuis la deuxième couronne, de gagner 20 minutes de temps de trajet vers Strasbourg et de délester les voies routières en directions de Strasbourg.

La tarification solidaire et l'abonnement unique sont des outils qui contribuent à la réduction de l'usage de l'automobile et de l'encombrement d'axes routiers structurants conformément aux objectifs partagés de lutte contre les pollutions et de réduction des émissions carbonées. A fin mai 2017, près de 2 500 usagers utilisaient l'abonnement unique.

Vélostras, le réseau d'autoroutes à vélo de l'agglomération

La collectivité s'est engagée depuis 2013 dans la réalisation d'un réseau express à vélo sur l'ensemble de son territoire. Ce réseau, composé de 9 itinéraires radiaux et 3 itinéraires de rocade, parcourt l'ensemble du territoire de l'Eurométropole sur plus de 130 km. Il permet d'avoir une alternative à la voiture particulière sur des distances où la voiture est souvent utilisée.

Différents travaux sont en cours :

- adaptation et réalisation d'aménagements cyclables correspondant aux nouveaux usages (VAE, cargo,...) et permettant d'accueillir les nouveaux usagers à venir dans de bonnes conditions,
- définition d'une identité visuelle afin d'ancrer le réseau dans le territoire et d'améliorer sa lisibilité et sa visibilité pour tous les usagers,
- dans le cadre de « Strasbourg, Ville et Métropole respirables », définition de services qui pourront être déployés sur le parcours ainsi que les localisations les plus propices afin d'augmenter l'attractivité du réseau.

➔ Deux itinéraires traverseront Schiltigheim

La mise en place de mesures incitatives à l'essor du déploiement des vélos à assistance électrique (VAE).

Le vélo à assistance électrique est un outil au service de la démotorisation des déplacements. La portée moyenne d'un déplacement à VAE est de 9 km (Europe). 49% des utilisateurs de VAE (étude 6T) ont réduit sensiblement leur usage de la voiture.

Le marché du vélo à assistance électrique croit fortement en France, +33% en 2016. Strasbourg ne fait pas exception. On estime à 2030 VAE en circulation sur l'Eurométropole de Strasbourg en 2016. Avec une politique volontariste, un objectif de 25 000 utilisateurs de VAE en 2025 est atteignable.

Pour cela, l'idée de la collectivité est de créer une offre globale de services destinée à promouvoir l'usage des vélos à assistance électrique sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, en plus du déploiement continu de pistes cyclables.

Une étude de marché a été réalisée et a permis de préciser les freins et motivations à l'utilisation d'un vélo à assistance électrique.

Chaque habitant de l'Eurométropole dispose désormais d'une solution adaptée lui permettant de découvrir, tester ou acheter un vélo à assistance électrique.

Enfin, l'Eurométropole a développé l'outil Optimix, qui aide les entreprises, les administrations et les associations à mettre en œuvre des plans **de déplacements d'entreprise (PDE)**. Le but est de favoriser l'émergence d'une mobilité durable, respectueuse de l'environnement et socialement acceptable, et d'améliorer le cadre de vie et le bien-être au travail.

Vous trouverez également dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire, un résumé des principaux enjeux de ce territoire et la manière dont les projets à venir ont été traduits dans le document de planification.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Comme signalé plus haut dans le préambule du Mémoire en réponse, la densité est modulée en fonction de :

- *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.*

En apportant un trafic supplémentaire par l'ajout de 2.200 logements sur l'agglomération de Schiltigheim, la bonne gestion de ce flux nous paraît difficile à gérer en restant dans l'offre actuelle des moyens de déplacements.

La commission note que le projet de développement des solutions alternatives à la voiture est pris en compte, notamment par renforcement du transport en bus sur le Quadrant Nord, avant septembre 2018, en anticipation de l'arrivée des premiers habitants.

Dans le même esprit, le projet « réseau d'autoroute à vélo » pourrait pour partie contribuer à écouler ce trafic additionnel.

La commission constate que l'ensemble des solutions de gestion des flux, routier, collectif en bus, ou à vélo est pris en compte dans les orientations d'aménagement du territoire sur SCHILTIGHEIM.

Cependant, la Commission d'Enquête interpelle sur les délais et la réalisation des projets de transports au regard de l'urbanisation future.

3. *Comment a été évaluée voire gérée l'interaction de ces différentes modifications par rapport à l'ensemble Eurométropolitain ?*

Lorsque le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé en décembre 2016, le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Schiltigheim est devenu caduc.

Le PLU intercommunal remplace donc les POS et les PLU des communes de l'Eurométropole.

Les projets qui ont été présentés dans les procédures successives de modification de l'ancien POS de Schiltigheim, avant la phase de procédure correspondant à l'arrêt du PLU, tiennent compte du plan local de l'habitat, du plan de déplacement urbain et ont fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU porte désormais une vision prospective et de planification des communes au niveau de l'intercommunalité.

Vous trouverez toutefois dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire de ce présent mémoire en réponse, un résumé des principaux enjeux de ce territoire et la manière dont les projets à venir ont été traduits dans le document de planification.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte de ces précisions sur le projet de territoire pour l'ensemble des communes de l'EMS dans son aspect prospectif et de planification.

4. *Quelle est la position du Maître d'Ouvrage quant à l'information du public ?*

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. L'avis de la commission sur le volet Information est traité ci-dessus au point 16.1

5. *N'y aurait-il pas mieux valu de provoquer préalablement une réunion d'information du public, ce qui est valable pour SCHILTIGHEIM, LA ROBERTSAU, STRASBOURG Neudorf, le Port du Rhin, La Musau, etc... ?*

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête

En complément, concernant le secteur Fischer – Sebim à Schiltigheim :

Une déclaration de projet a portée sur la requalification du site Fischer, emportant mise en compatibilité du POS de Schiltigheim alors en vigueur. Le permis d'aménager a fait l'objet d'une étude d'impact, évaluant notamment les questions de circulation.

Le présent projet de modification reprend les éléments et orientations de la déclaration de projet pour le secteur, ainsi que les évolutions du projet suite aux deux enquêtes publiques qui ont eu lieu, l'une sur la déclaration de projet et l'autre sur le permis d'aménager, et qui ont permis le recueil des avis du public.

Ce choix d'engager une procédure de déclaration de projet en parallèle à l'élaboration du PLU s'est justifié par le caractère d'urgence attaché à la reconversion d'un site qui se dégrade de plus en plus vite, mettant en jeu la sécurité publique (accès au site, incidents liés aux cavités souterraines), mais aussi quant à la détérioration du patrimoine brassicole.

D'autre part, au cours de l'élaboration du projet, plusieurs démarches ont permis l'information et le recueil des avis du public.

Ainsi, fin 2015 – début 2016, des réunions *Ateliers friche Fischer* ont été organisées par le porteur du projet en collaboration avec la commune de Schiltigheim. Ces ateliers avaient pour but de solliciter les opinions, commentaires et propositions de la part des schilickois sur le renouvellement de la friche Fischer.

Pour ce faire, 6 groupes de réflexion ont été constitués (professionnels, riverains, associations, conseil des enfants...). L'ensemble des groupes ont pu mener des réunions de travail. La synthèse de leur travail a été présentée lors d'une réunion ouverte à tous et les principales demandes ont été intégrées au projet (implantation de commerces, d'espaces verts dans l'ensemble du projet, la réalisation de toitures végétalisées, création d'une dépose minute devant l'école, implantation de pistes cyclables et de garages à vélos sécurisés, sauvegarde du patrimoine brassicole, création de stationnements véhicules et cycles, ...).

Par la suite, le permis d'aménager a été délivré le 31 mai 2017 prenant en compte les réserves et observations du commissaire enquêteur (préservation de la maison Grüber, intégration d'un espace collectif au Nord-Est du site, etc.). Ce projet de modification du PLU ne constitue donc qu'une mise en compatibilité du plan au permis d'aménager précédemment délivré et réalisé dans le respect des exigences réglementaires.

La partie du site 'Sebim' s'est ajoutée à l'OAP car en continuité du site, le tout formant une même unité à requalifier. Sur cet espace ne sont pas prévus de logements mais bien l'implantation de services et équipements. A l'heure actuelle le projet n'est pas encore élaboré de manière définitive, mais il est envisagé d'y installer un hôtel ainsi qu'un restaurant. Dans tous les cas et quelque-soit la destination future du site Sebim, le projet devra respecter les dispositions fixées par le PLU approuvé, à savoir le respect du règlement (normes de stationnement, etc.) ou encore le respect de l'OAP (intégration d'un espace vert, maintien du bâtiment patrimonial, etc.).

Enfin, il est rappelé que la reconversion du site Fischer-Sebim en un futur quartier mixte poursuit des objectifs cohérents avec les orientations du PADD du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et particulièrement son ambition de bâtir la ville sur la ville et de tirer parti des opportunités de reconversion.

Son terrain d'assiette a une superficie totale d'environ 5 hectares. Sur une Commune telle que Schiltigheim, d'une superficie de 763 hectares, le site Fischer, déjà urbanisé, ne représente ainsi que 0,65% de la superficie communale totale.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission note que des séances d'information se sont tenues pendant l'élaboration du Permis d'aménager pour FISCHER, et que l'accélération des dégradations sur les friches amène à une reconversion urgente des sites.

Elle souligne toutefois que de nombreux projets devront être engagés après concertations ou enquêtes publiques, avis du public et des habitants.

Conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme est menée « pendant toute la durée de l'élaboration du projet » et doit associer « les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ».

16.4 Commune de SCHILTIGHEIM – Requalifier le site ISTR

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 ISTR est située au 2 avenue de la 2^{ème} 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 2^{ème} Division blindée, les rues de Turenne et Poincaré.

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'accueillir une école élémentaire d'une douzaine de classes afin de répondre aux besoins de l'urbanisation future et de la ville de Schiltigheim ;
- de créer une école de musique destinée au secteur Ouest de la ville de Schiltigheim ; - 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 par la création d'un groupe scolaire et d'une école de musique. Elle renforce et diversifie également l'offre en logement. Des commerces ou services de proximité en pied d'immeuble complètent le programme.

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 :

- une école de musique (environ 1000 m²) ;
- une école élémentaire (environ 2500 m²) ;
- 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 ISTR A.

Une OAP «Secteur industriel de la friche ISTR A » 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 2^{ème} 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 stationnement 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 2^{ème} Division blindée, la rue de Turenne et la rue Poincaré. 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, Cronembourg 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 2^{ème} 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 retranscrits dans l’OAP «Secteur industriel de la friche ISTR A ».

L'objectif est de permettre aux futurs habitants sur le site ISTRÀ 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 ISTRÀ :

- 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 ISTRÀ se situe 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).

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.

Prise en compte des enjeux liés à l'environnement

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.

Prise en compte des enjeux liés à la qualité des sols et des eaux souterraines

L'entreprise ISTRÀ 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° 201690 du 15/03/2017) et dans une approche sécuritaire, il a été décidé d'aller plus loin que les recommandations du bureau d'étude en retenant les RU suivantes :

- 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.

A noter que ces RU ont été établies en tenant compte de la localisation de l'école élémentaire dans la partie Nord-Est du site et de l'école de musique, dans la partie NordOuest du site. Toute relocalisation de ces équipements nécessiterait de re-questionner le plan de gestion issu de l'étude concernant la qualité des sols.

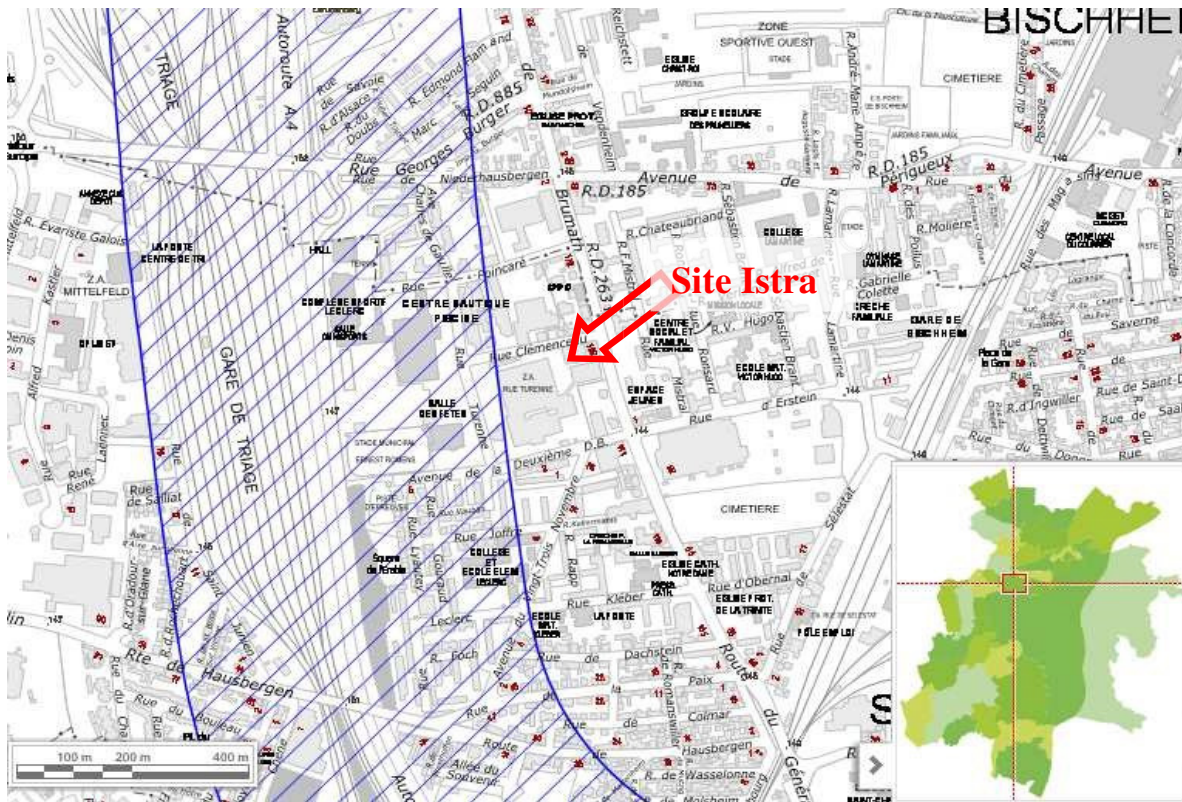
Ces RU des sols sont transcrites dans le tableau synoptique des RU du règlement écrit du PLU (dispositions applicables à toutes les zones) et identifiées au plan de vigilance du règlement graphique (RU n°6).

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.

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.*

L'établissement destiné à l'accueil journalier d'un public sensible, à savoir l'école élémentaire, est située en dehors de la zone de vigilance.

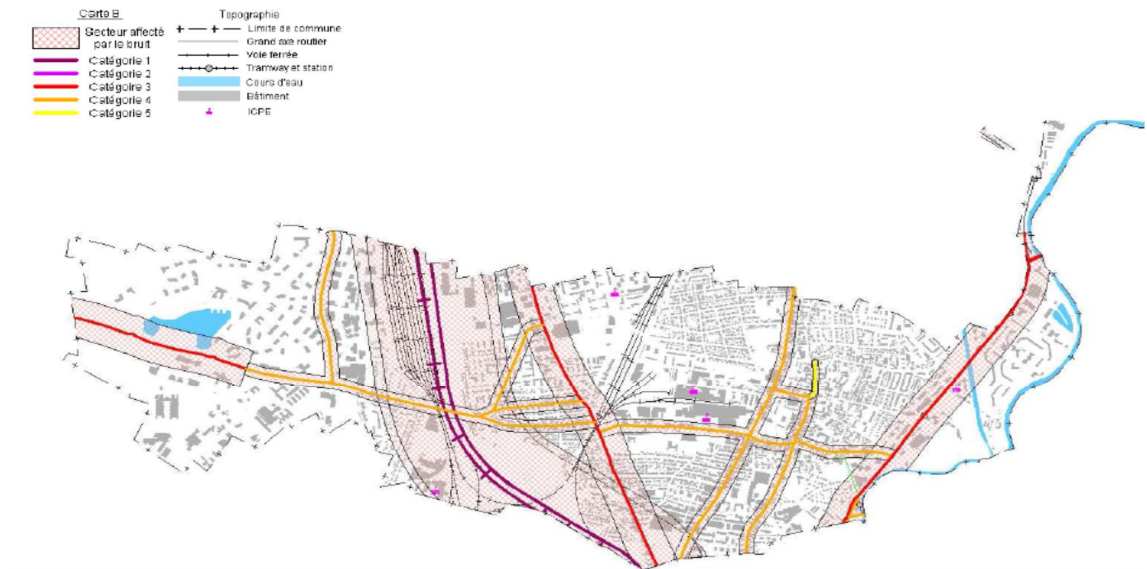
Afin de limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites, le projet d'aménagement doit mettre en œuvre des choix urbains et architecturaux. Les formes urbaines sont adaptées.

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

Prise en compte des enjeux en matière de nuisances acoustiques

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.

Prise en compte des enjeux en matière d'énergie

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 réglementaire, 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 6, 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 2^{ème} Division blindée et de la rue de Turenne.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

DENSIFICATION :

Observation N° 167. Madame **SCHMITT Anne** «... la densité minimale imposée par le SCOTERS est de 80 logements par hectare. Fischer prévoit 700 logements pour 4,5 ha soit 155/ha. Pourquoi prévoir une densité deux fois plus importante que ces recommandations ? »

Observation N° 210. Madame **SONNTAG Thérèse** «... Schil. est la ville la plus densifiée du Bas-Rhin...est-ce une nécessité... »

La quasi-totalité des observations fait apparaître une crainte de densification excessive sur SCHILTIGHEIM

La Commission d'Enquête chiffrant l'ensemble des sites totalise la création de plus de 2000 logement sur le projet, cette augmentation se rajoutant aux chantiers déjà réalisés y compris ceux en cours. Il est souligné fréquemment ... « le besoin de respiration, de forte concentration humaine, de ville la plus densifiée du Bas-Rhin, de frénésie « bétonisante », de ville dortoir etc... ».

Aucun chiffrage de la totalité des logements projetés ni programmation dans le temps n'est donné dans la Note de Présentation, du fait d'une absence d'une approche globale de l'urbanisation. Ce point est souligné dans l'avis du Préfet (**Observation n° 8**) qui fait remarquer que « ... vu la superficie du terrain ISTR...il serait souhaitable que l'OAP informe davantage sur le potentiel de logements envisagés et sur le phasage de l'opération dans le temps ».

Les constats sont issus des remarques du public et des analyses de la Commission d'Enquête.

Le besoin en logement, en logements sociaux, n'apparaît nulle part dans la Note de présentation de façon explicite.

La Commission d'Enquête et le public s'interrogent sur l'étude en termes d'estimation de ces besoins.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position de Maître d'Ouvrage ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les avis formulés lors de l'enquête publique font ressortir une crainte de densification de la commune de Schiltigheim.

Il est fait référence à la densité minimale de 80 logements par hectare mentionnée par le SCOTERS. Il est important de rappeler que la densité mentionnée est une donnée plancher mais ne constitue pas un plafond à ne pas dépasser.

Il est également fait référence à une densité moyenne de 80 logements à l'hectare dans le POA habitat du PLU. Cette moyenne ne constitue pas non plus une limite maximum à ne pas franchir.

En effet, il est nécessaire de tenir compte d'un nombre conséquents de paramètres pour édicter une densité raisonnable et raisonnée sur chacun des secteurs en voie de reconversion.

Parmi ces critères figure en premier lieu **le positionnement de la commune dans l'organisation territoriale.**

Puis, les capacités des communes à assurer un **niveau d'équipements et de services suffisant à sa population, les capacités de desserte par les transports en commun, la volonté de la commune de maintenir sur son ban les jeunes actifs et les familles et de fluidifier les parcours résidentiels.**

Il faut ensuite considérer la capacité ou le choix opéré par la commune **d'éviter l'étalement urbain et la destruction de terres agricoles et de privilégier le renouvellement urbain et la gestion de ses anciennes friches industrielles.**

Les projets de reconversion des friches industrielles sont complexes à concevoir car ils nécessitent de nombreuses études afin de garantir la compatibilité des terrains avec leur usage futur.

Cette compatibilité des terrains avec les usages futurs, comme la gestion des sols pollués ou des cavités souterraines, renchérit les coûts des opérations et impacte également les projets.

Il est important de rappeler que la reconversion de ces anciens sites industriels permet aussi d'améliorer le cadre de vie et de supprimer des espaces dangereux et pollués situés en cœur de ville, tout en créant des espaces verts en pleine terre, conformément aux dispositions réglementaires du PLU.

Le corpus réglementaire du PLU décline plusieurs objectifs qualitatifs, portants tout autant sur la qualité des opérations nouvelles, l'architecture, la fonctionnalité, les performances environnementales, la santé dans l'habitat.

Pour ce qui concerne la requalification du site Fischer-Sebim, l'opération vise la production de 700 logements. La superficie totale de l'ensemble est d'environ 5 hectares. Le terrain de la brasserie Fischer couvre à lui seul une superficie de 41 657 m².

Comme mentionné précédemment, cet objectif est assumé par la ville de Schiltigheim et l'Eurométropole de Strasbourg et constitue une densité raisonnable et raisonnée dans une commune de 1ère couronne de l'Eurométropole de Strasbourg, desservie par les transports en commun et ne possédant pas de zones d'extensions pour réaliser ses objectifs de production. La situation du site en entrée de ville Sud, à proximité immédiate du cœur métropolitain de Strasbourg, plaide également en la faveur d'une telle densité.

Vous trouverez également dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire, un résumé des principaux enjeux de ce territoire et la manière dont les projets à venir ont été traduits dans le document de planification, y compris concernant les objectifs de production de logements.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission note que la densité minimale par hectare est un choix assumé par les collectivités et cohérent avec les orientations définies dans les documents PLU (PADD...SCOTERS...) en évitant un étalement de la ville, en économisant les terrains agricoles et limitant les déplacements.

La commission constate que la densité prévue sur le site Fischer-Sebim est de l'ordre de 140 logements/ha pour une densité minimum requise de 80.

Les mesures pour gérer cet apport de population nous paraissent être prises en compte dans l'approche, l'aspect « déplacement » nous semblant cependant devoir être traité avec une vigilance particulière pour atténuer cette sensation de « surpopulation » exprimée par les habitants.

La commission d'enquête prend acte de la volonté du pétitionnaire d'éviter l'étalement urbain et d'urbaniser les dents creuses des communes comme les friches industrielles.

Ainsi les terres agricoles existantes seront préservées au maximum tout en essayant de respecter la loi concernant la mise en place de logements sociaux.

HAUTEUR DES BATIS

Observation N° 154. Madame **FRENOIS Agnès** « on entasse les humains dans de cases et on étale les voitures au sol... »

Observation N° 188. Madame **Filiz CELIK** «...construction d'un immeuble de 8 étages devant chez moi...nous avons mis toutes nos économies pour acheter ce bien... »

Observation N° 203. Madame **Danielle DAMBACH** « ... je préconise de porter une attention toute particulière à ce que les nouveaux immeubles s'intègrent au mieux dans le tissu d'habitations déjà existant, de manière à ne pas créer de l'ombre portée sur les maisons déjà existantes ex : rue de Turenne ou rue Clémenceau »

De fortes craintes et de violentes oppositions se sont manifestées de façon récurrente quant à la hauteur des bâtiments, ressentie comme excessive, plus particulièrement dans le secteur ISTRAS et FISCHER.

Cet aspect lié à la densification, au manque de transport collectif et au besoin d'espaces verts fait apparaître un sentiment d'étouffement pour de nombreux habitants.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Tenant compte de ces observations, comment sera pris en compte le volet intégration des nouveaux bâtis en hauteur, dans l'environnement immédiat et particulièrement pavillonnaire ?

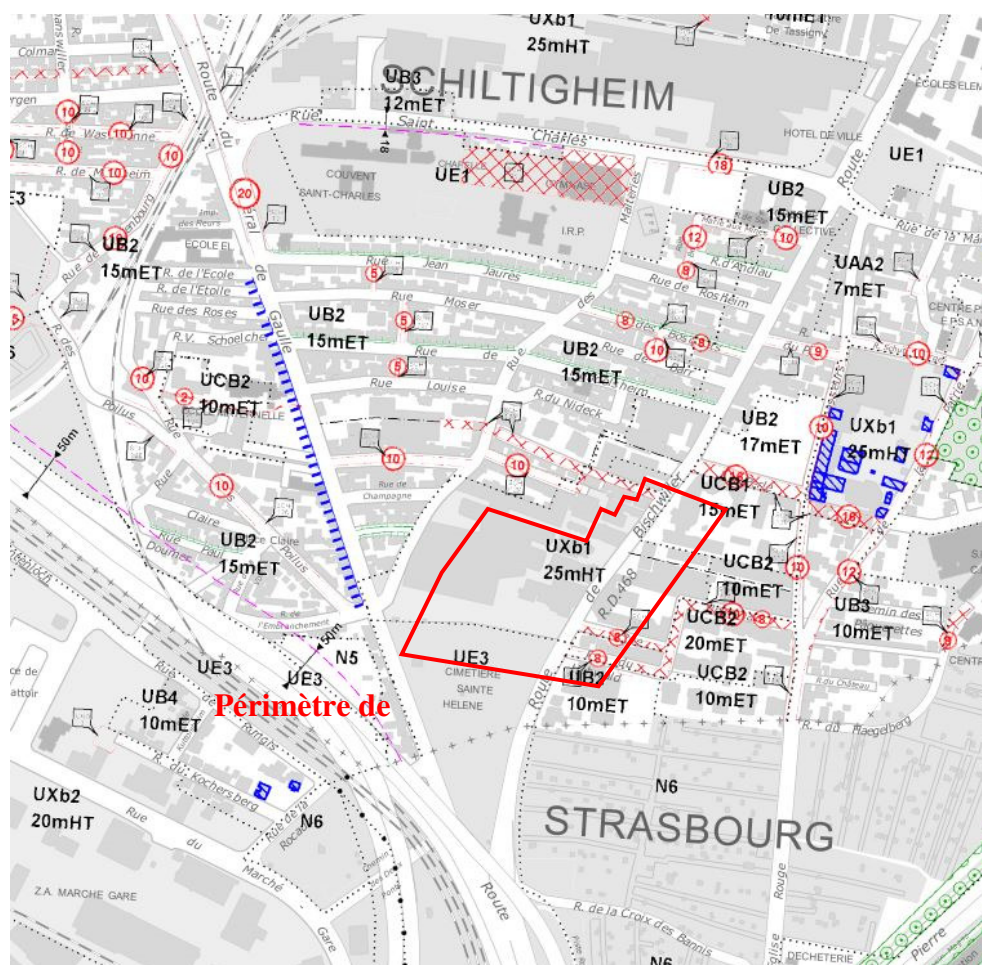
REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Concernant le projet de requalification du site Fischer, l'OAP (et la déclaration de projet) précisent que la hauteur maximale serait de 25 mètres hors tout, correspondant à une hauteur qui ne dépasse pas celle de la Malterie. Les futures constructions respectent ainsi les hauteurs des bâtiments patrimoniaux conservés et préservent la ligne d'horizon de l'entrée sud de Schiltigheim.

Afin d'optimiser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement proche, une gradation des hauteurs de R+3 à R+6 est également prévue à l'échelle du site. Tout en proposant une diversité architecturale dans les volumes, les hauteurs les plus importantes sont prévues dans la partie Sud du site, coté cimetière.

Un espace végétalisé est également prévu pour faire transition avec la zone résidentielle située au Nord-Ouest du site.

Les typologies et hauteurs proposées dans l'OAP et le projet sont globalement compatibles avec les hauteurs et typologies de bâti pour les quartiers existants contigus à l'opération. En effet, on y trouve des constructions de type R+2 à R+4. Par ailleurs, le règlement du PLU autorise des hauteurs maximales de 20 ou 23 mètres maximum (15m + 8m et 15m + 5m).



Extrait du règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

Enfin, le projet met en œuvre des principes d'aménagements à l'échelle du site, afin de gérer la transition avec le tissu existant :

- la création de percées visuelles qui assurent un rythme de façade, évitent des linéaires de bâtiments trop homogènes et permettent de faire entrer la trame verte publique au sein des îlots, liant ainsi les jardins publics et privés,
- l'aménagement d'espaces végétalisés privés qui marquent une transition entre les constructions et l'espace public, et répondent aux espaces végétalisés existants de la route de Bischwiller.

En ce qui concerne l'ancien site industriel Istra, le parti pris urbanistique est de prévoir des bâtiments plus hauts afin de dégager au sol plus d'espaces libres de construction, dont un parc de 1 ha environ.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête estime que le projet présenté est cohérent avec les principes d'aménagement du PLUi.

La volonté de construire en hauteur permet de dégager de la surface au sol et créer des espaces verts.

Au vu des éléments de l'OAP et du projet Fischer, les hauteurs ne nous semblent pas constituer une rupture importante avec l'environnement immédiat, d'autant plus qu'une diversité du bâti devrait permettre d'améliorer l'insertion harmonieuse.

La Commission d'Enquête souhaite que les hauteurs soient scrupuleusement respectées, au regard du règlement limitant les hauteurs de bâtis à 25 m HT, avec une gradation des hauteurs de R+3 à R+6.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

*Comment est évalué le besoin en logement sur SCHILTIGHEIM ?
Est-il tenu compte de l'existant, en logements vacants par exemple ?*

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête et 16.3 – Cohérence des projets et information du public.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des précisions de l'EMS sur cet aspect de politique de construction de logement sur SCHILTIGHEIM, qui contribue en tant que commune périphérique à l'objectif de production de 45.000 logements à l'horizon 2030, pour une part de 2.200 logements dans un avenir plus proche.

La Commission d'Enquête estime que l'urbanisation semble possible à la condition de disposer réellement, et non seulement en terme de projet, des moyens de gestion des flux de déplacements générés par cet apport important de population.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment l'EMS justifie-t-elle cette densité de logement à SCHILTIGHEIM par rapport aux autres villes constituant l'EUROMETROPOLE ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête et 16.3 – Cohérence des projets et information du public.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des précisions relatives à la densité et sur les contributions des agglomérations respectives de l'EMS.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur quels critères chiffrés se justifie la contribution de SCHILTIGHEIM en matière de logement, ville ressentie comme déjà sur-densifiée ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête et 16.3 – Cohérence des projets et information du public.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des précisions relatives à la densité et sur les contributions des agglomérations respectives de l'EMS.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur quelle base est définie la densité de logement et comment le Maître d'Ouvrage la justifie par rapport aux autres villes constituant l'EUROMETROPOLE ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête et 16.3 – Cohérence des projets et information du public.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des précisions relatives à la densité et sur les contributions des agglomérations respectives de l'EMS.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Combien de nouveaux habitants, compte tenu de la structure des logements sur tous les sites prévus dans cette modification du PLUi, des sites envisagés à moyen terme (Wehr...Deetjen par ex...) et des opérations en cours actuellement, vont s'installer à Schiltigheim et avec quelle répartition dans le temps ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le nombre d'habitants supplémentaires par rapport au nombre de logements qui vont être construits est complexe à définir.

Il serait beaucoup trop simpliste et erroné de dire qu'il suffirait de multiplier le nombre de logements créés par une moyenne de personnes occupant les logements.

En effet, sans détailler l'ensemble des mécanismes complexes du fonctionnement du marché du logement, il convient de rappeler que le PLU prévoit de produire 45 000 logements environ à l'horizon 2030 et que cette production de logements devrait permettre à l'Eurométropole d'accueillir environ 50 000 habitants supplémentaires.

A l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg, le ratio observé est quasiment de un logement créé par habitant supplémentaire. En effet, le phénomène de desserrement des ménages (divorce, famille monoparentale, personnes âgées seules, etc.) doit être pris en considération. Ainsi, même à population constante, les besoins en logements augmentent.

En ce qui concerne la temporalité de la création des logements, elle est intimement liée à la mise en œuvre des projets. S'agissant de projets de reconversions d'anciens sites industriels, la répartition dans le temps de ces projets est beaucoup plus complexe que l'ouverture à l'urbanisation de terres naturelles et agricoles.

En effet, ces projets nécessitent de nombreuses études afin de garantir la compatibilité des terrains avec leur usage futur.

Aussi, il n'est pas possible de décider du moment où il est opportun d'ouvrir des secteurs à l'urbanisation mais de composer aussi avec des impératifs majeurs qui sont d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux.

On peut aussi rappeler que la reconversion de ces anciens sites industriels permet d'améliorer le cadre de vie, de préserver une partie du patrimoine industriel, de supprimer des espaces dangereux, de traiter des terrains pollués ou de créer des espaces verts en pleine terre.

Par ailleurs, cette compatibilité des terrains avec les usages futurs, comme la gestion des sols pollués ou des cavités souterraines, renchérit les coûts des opérations. Ces coûts impactent les projets. La collectivité ne saurait acquérir et traiter ces terrains pour y aménager uniquement des parcs.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte de cette explication sur les ratios Logement / habitant.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

La densification sur Schiltigheim est présentée comme une nécessité pour éviter l'étalement urbain sur le territoire de l'EMS ; quels en sont les effets sur l'environnement ?

Comment est évalué l'effet escompté des diminutions de déplacements pendulaires et la pollution atmosphérique qui leur est liée dans le cadre de cette densification ?

En quoi la densification peut-elle être présentée comme un vecteur d'amélioration du cadre de vie ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire, au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête et 16.3 – Cohérence des projets et information du public et au paragraphe 16.4 – Densification

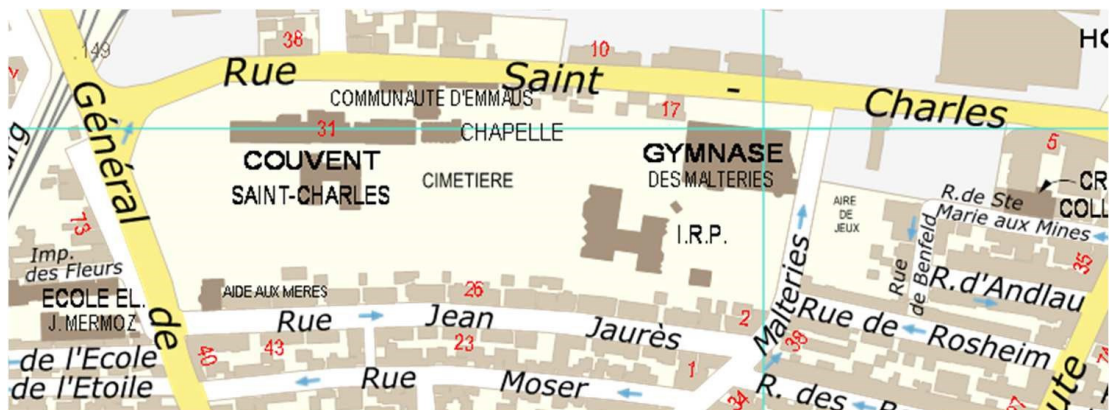
AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

L'aspect répercussion de ces orientations sur l'environnement est absent du dossier soumis à l'enquête ; il est donc impossible à la Commission, comme au public d'apprécier les effets bénéfiques ou dommageables sur l'environnement.

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

Le 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

1. CIRCULATION :

Observation N° 63. Madame **Louisa KRAUSE** « *le Plan de développement Urbain de l'EMS « action 6.1 : accompagner la densification en fonction des niveaux de desserte en transport collectif dans le PLU communautaire... »*

Observation N° 153...162...163. Monsieur **Laurent HENNENFENT** fait des propositions d'amélioration de la circulation et du stationnement sur le site FISCHER avec gestion des flux dans les rues et à l'intérieur du site... silos à voiture... pistes cyclables...

Observation N° 188. Madame **Filiz CELIK** pour le Site **ISTRA** « *...aujourd'hui nous avons déjà des problèmes de stationnement...nous n'avons qu'une seule ligne de bus qui est sans cesse bondé et insuffisant... »*

Observation N° 226. **Olivier DELOIGNON** « *...création d'un nouvel axe Est-Ouest dans la ville. En effet, aucune étude n'a été menée sur la pertinence pour les Schilikois d'une telle route. Pire, elle apparaît comme une voie de délestage à destination exclusive du quartier du Wacken et de la Robertsau... »*

Observation N° 273. Madame **Andrée BUCHMANN** « *... le TRAM sur la route du Gal de Gaulle, voté en juillet 2013, a été « oublié ... »*

L'ensemble des observations fait ressortir un constat de saturation actuelle de la circulation sur la commune de Schiltigheim, les possibilités de déplacement sur les axes principaux (route de Bischwiller et route du Gal De Gaulle) sont largement entravées par une congestion régulière sur ces deux artères principales. Les réseaux viaires sont mal adaptés aux flux actuels, et une nouvelle population générée par la création annoncée de 2200 logements apportera inévitablement un flux supplémentaire.

Une forte demande porte sur la mise en place de transports urbains collectifs qui semblent manquer aujourd'hui à la population : l'absence de Tram sur les axes essentiels amène une saturation des lignes de bus (ligne 6 ou 4) aux heures de pointe.

Les itinéraires de piste cyclable manquent dans la ville, l'utilisation du vélo sur les rues urbaines est ressentie comme étant dangereuse.

L'absence de transport alternatif s'est exprimée comme un « *manque d'approche de la politique de transport, qui se doit d'être étudié en amont de toute nouvelle urbanisation* ». La prise en compte des trafics périphériques (Wacken...Tivoli...place de Haguenau, par ex.) est absente dans les projets de circulation, la voie transverse Est-Ouest du site Fischer ne semble pas pouvoir absorber les flux générés et les écouler sans contraintes, car débouchant sur des voies déjà saturées.

Cette inquiétude s'exprime pour l'ensemble des projets : **Site CADDIE** telle que l'organisation des flux est prévue sur les documents graphiques ; **Site ISTR**A avec un apport important de nouvelle population et des activités nouvelles (école...école de musique...etc.) ; **Site FISCHER** avec 700 logements et une école avec les aspects de dépôt des enfants...

Des propositions d'amélioration, d'organisation du flux automobile sont émises, certains habitants traduisant une forte crainte quant à cet aspect circulation. (**Observation N° 162 et 163** par exemple ou **Observation N° 204**)

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage et qu'apporte-t-il comme explications à ces manques d'étude préalable, en réponse aux nombreuses observations des intervenants dans ce domaine précis ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe ; 16.3 – Cohérence des projets et information du public.

Les explications concernant la création d'un axe Est-Ouest au Sud du site Fischer sont présentées dans la partie suivante 2. *Stationnement*.

Explications concernant les équipements scolaires et culturels en lien avec la requalification du site Fischer :

L'aménagement des friches industrielles de la Ville de Schiltigheim va générer une augmentation de la population de la commune, et notamment du nombre d'enfants.

Pour répondre aux besoins de la population, le site Fischer accueillera un nouveau groupe scolaire qui regroupera une école maternelle, une école élémentaire ainsi qu'un accueil périscolaire. L'équipement scolaire comportera de 10 à 14 classes et devrait entrer en service dès la rentrée 2019, concomitamment à la livraison des premiers logements.

Une crèche privée est également prévue, en rez-de-chaussée du bâtiment, face au groupe scolaire. Une aire de jeux publique pourra s'implanter sur la parcelle faisant face à la crèche et au groupe scolaire.

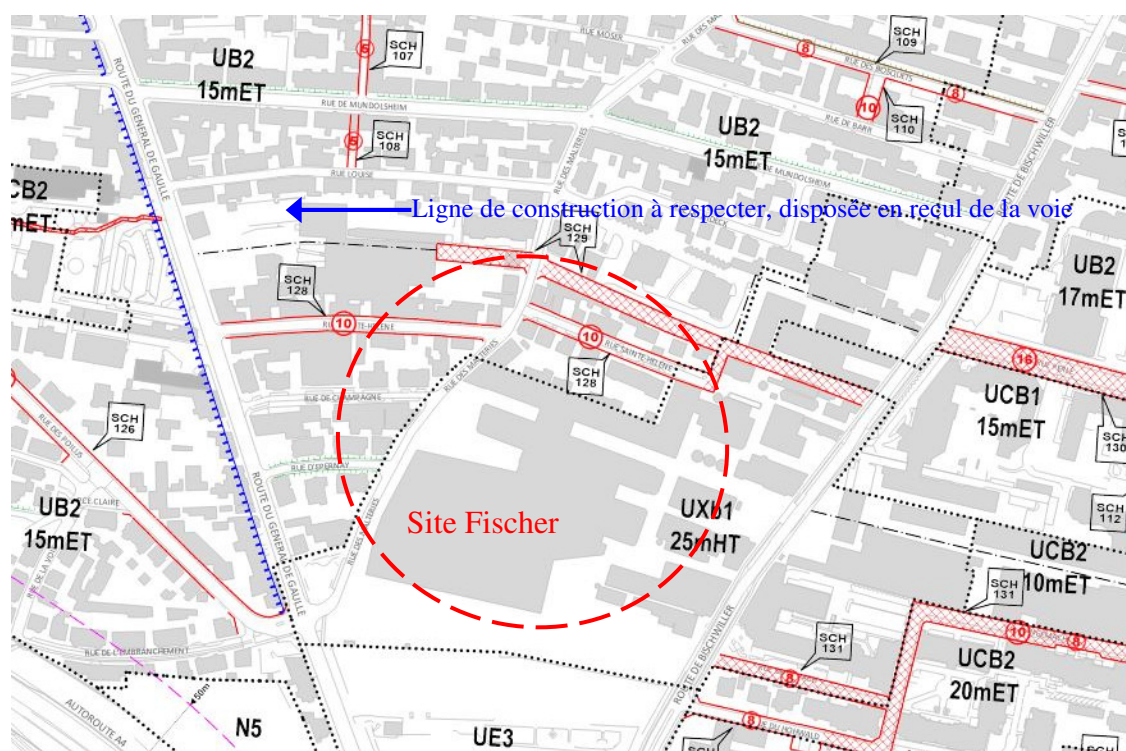
Enfin, certaines observations demandent l'implantation d'une médiathèque sur le site Fischer. Cet équipement métropolitain a été fléché sur la friche de l'ancien « Simply », à l'angle de la route de Bischwiller et de la rue de Wissembourg. Cette médiathèque devant répondre aux besoins de Schiltigheim, Bischheim et Hœnheim, son positionnement a plus de sens au Nord de la commune qu'au Sud, en limite du ban communal de Strasbourg.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission note que des mesures d'accompagnement sont envisagées pour adapter les équipements scolaires et d'accueil sur le site Fischer.

Explications concernant le projet de réalisation d'une ligne de transport performante route du Général De Gaulle à Schiltigheim :

Plusieurs avis sollicitent la commission d'enquête pour la réalisation d'un tramway ou d'un transport en commun en site propre sur la route du Général de Gaulle. La commune de Schiltigheim soutient le projet inscrit au chapitre des extensions du réseau de transports en commun structurants qui prévoit la création d'une nouvelle ligne structurante de transport reliant Bischheim, Schiltigheim et Strasbourg via la route du Général de Gaulle, sous réserve du respect de la qualité de vie des riverains et de la conservation de la vitalité commerciale liée à une préservation du stationnement et de l'accessibilité. Il n'est pas souhaitable d'inscrire des emplacements réservés qui pourrait motiver l'expropriation et la démolition de bâtiments. En revanche, il a été inscrit au PLU une ligne de recul des constructions, sur le côté ouest de la route du Général de Gaulle.



Extrait du règlement graphique du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission note que l'aspect transport visant à améliorer la desserte des quartiers Nord sur l'axe route du Général de Gaulle est bien envisagée dans les projets d'extension d'un réseau Transport en commun.

Cette ligne structurante, Tram ou Transport en site propre, répond à une attente forte exprimée par les habitants lors des permanences et constituerait un élément essentiel dans la gestion des déplacements amenés par l'arrivée de nouveaux habitants dans ces quartiers Nord.

La Commission d'Enquête estime que l'urbanisation semble possible à la condition de disposer réellement, et non seulement en terme de projet, des moyens de gestion des flux de déplacements générés par cet apport important de population.

2. STATIONNEMENTS :

Observation N° 210. Madame **SONNTAG Thérèse** « *Où sont les parking gratuits ou espaces de stationnement pour nos citoyens qui ont besoin d'un véhicule pour se rendre à leur travail...* »

La répercussion de cet afflux de population sur le stationnement est mal définie, l'absence d'un mode de transport alternatif à l'automobile à Schiltigheim ne contribuera pas à une diminution sensible de l'utilisation des voitures dans un avenir proche.

Des difficultés de stationnement pour les résidents sont signalées sur tous les sites : route de Bischwiller, Fischer se rajoutant aux nouveaux bâtiments France Télécom / QUIRI ; Secteur d'ISTRA avec des écoles / restaurant / centre pour handicapé / piscine...

Les ratios retenus pour le dimensionnement des parkings - résidents ou temporaires - semblent être trop faibles pour les habitants, compte tenu des modes actuels de déplacement ; la voiture, d'après les utilisateurs qui s'expriment durant l'enquête, restera encore un moyen de déplacement pour quelques temps, même en milieu urbain. Des habitants proposent la construction de silos à voiture pour gagner de la place au sol...

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles sont les études relatives à l'impact des projets d'urbanisme sur les moyens de transport ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.3 – Cohérence des projets et information du public.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission prend acte des précisions de l'EMS sur cet aspect de corrélation Urbanisation/transport sur la ville de Schiltigheim; et note que cette politique d'urbanisation de la ville est conforme aux grandes orientations exposées dans le PLU (PADD...SOTERS...), et s'inscrit dans la stratégie de développement de l'EMS, au regard des enjeux de croissance démographique que s'est fixés la collectivité. Les projets de développement des moyens de transport, voiture ou alternatifs, cités plus haut montrent que cet élément a fait partie de la réflexion concernant cette modification du PLU.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment cet apport de population est géré du point de vue transport / stationnement et quels sont les mesures envisagées pour écouler au mieux ce trafic : voiture, transport collectif, vélo... ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'article 12 du règlement exposant les normes de stationnement applicables aux projets de constructions a tenté de construire une position équilibrée permettant de répondre aux besoins générés en fonction de la vocation des bâtiments.

Ces règles ont été harmonisées à l'échelle de l'Eurométropole en prenant en compte les spécificités de chaque commune et quartier.

La question du stationnement privé est conçue comme un outil de mise en œuvre des politiques de déplacements. Les principes de définition des normes de stationnement sont développés dans le POA Déplacements (p.34-35) et dans le rapport de présentation – exposé des motivations du règlement (p. 173 à 179).

Cinq zones ont été définies dans le cadre de l'application des règles de l'article 12. Ces zones permettent de tenir compte des spécificités du territoire et développer le lien entre transport et urbanisme.

Les normes de stationnement pour le logement a pour objectif de répondre aux besoins des habitants selon les territoires. Il ne s'agit pas d'avoir la même norme sur tout le territoire de l'Eurométropole mais une proposition de différenciation territoriale en cinq zones. Une norme trop faible risque de saturer l'espace public tandis qu'une norme trop forte induira des surcoûts élevés de construction.

Les normes de stationnement pour les bureaux sont à dissocier selon la qualité de desserte en transports en commun. Quand la desserte en transports en commun est bonne, il existe une bonne alternative à l'usage de la voiture, et donc pour favoriser leur usage, la norme sera plus faible. En effet, quand il y a une bonne offre en transport en commun et peu de places de stationnement à disponibilité, l'usage des modes alternatifs à la voiture est particulièrement élevé. En revanche, en l'absence d'alternatives, la norme est remontée pour permettre à tous d'aller travailler.

En ce qui concerne la norme pour les activités industrielles et artisanales, le nombre d'emplois pouvant fluctuer dans le temps et en ne pouvant être connu dans le cadre de l'instruction des

autorisations d'urbanisme, la norme a été adaptée dans le PLU. Cela est également justifié par le fait que les besoins en stationnement sont très variables en fonction du type d'activités.

Les normes de stationnement pour les commerces a pour objectif de maintenir le commerce de proximité, ou sa facilité d'implantation. Pour les commerces de taille plus importante, il semble important de laisser une marge importante entre minimum et maximum, les commerçants ayant tout intérêt à dimensionner correctement leurs capacités de stationnement pour assurer la viabilité de leur activité.

L'Eurométropole a affirmé sa volonté de renforcer la pratique du vélo. Elle s'est engagée à doubler la part modale du vélo à l'horizon 2030. Un des leviers d'action concerne le stationnement, en répondant notamment aux besoins de stationnement sur les lieux d'habitation et de travail.

Le Règlement du présent PLU définit les normes de stationnement vélo relatives aux différents locaux privés (logements, bureaux d'activités) en cohérence avec les objectifs d'encouragement de la pratique du vélo dans l'agglomération. Ces normes sont détaillées dans l'article 12 du Règlement du présent PLU.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La politique de stationnement, parking, desserte vélo... est traduite concrètement dans le règlement par définition des normes.

Ces mesures s'appliquent sur l'ensemble du territoire de façon modulée en fonction des spécificités de desserte.

Sur Schiltigheim, ces normes sont intégrées dans les différents projets d'urbanisation.

Ces normes ne font pas partie de la présente modification du Plan Local d'Urbanisme, la commission n'ayant ainsi pas à exprimer son avis.

Certaines suggestions émises méritent malgré tout un examen de la situation de la part de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, comme la création de silo pour optimiser le stationnement sans consommer de surface.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles sont les mesures concrètes envisagées pour permettre un stationnement en nombre suffisant (silo, sous-terrain par exemple...).

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.3 – Cohérence des projets et information du public et au paragraphe 16.5 – Circulation et stationnement

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles sont les solutions apportées par le Maître d'Ouvrage quant à ces observations, confortées par le constat réel fait sur le terrain, malgré le manque d'étude préalable sur le trafic routier, document qui par ailleurs est inexistant dans le dossier d'Enquête Publique ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire, 16.3 – Cohérence des projets et information du public et au paragraphe 16.5 – Circulation et stationnement.

La note de présentation de la modification vulgarise les résultats de ces études qui sont relativement techniques et permet d'ouvrir les débats sur cette problématique de la gestion de la circulation. Les études de circulation sont disponibles mais ne font pas partie des documents devant figurer obligatoirement dans le dossier d'enquête publique.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte de l'existence de ces études préalables sur le trafic, et de la possibilité de les consulter.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quels sont les effets attendus de la voie Est-Ouest et comment ce trafic est-il géré des deux côtés du Site FISCHER, route de Bischwiller et route du Général de Gaulle déjà largement saturés ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La requalification des friches industrielles augmentera mécaniquement le nombre de déplacements notamment du fait de la production de logements, d'équipements publics et d'activités.

Des analyses de trafic ont été menées dans le cadre du projet de réalisation de ZAC de l'entrée sud de la ville de Schiltigheim. Ces analyses seront complétées par des études de circulation dans le cadre du projet de création de cette voie piloté par le service de la Direction des espaces publics et naturels (DEPN) de l'Eurométropole de Strasbourg.

La réponse à cette question figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire - 3. Déplacements.

Ci-dessous sont détaillés quelques éléments complémentaires.

Le développement d'un nouveau quartier sur le site Fischer s'accompagne d'une réorganisation des déplacements à l'échelle de l'entrée Sud de la Ville et plus globalement à l'échelle du cadran Nord de l'agglomération.

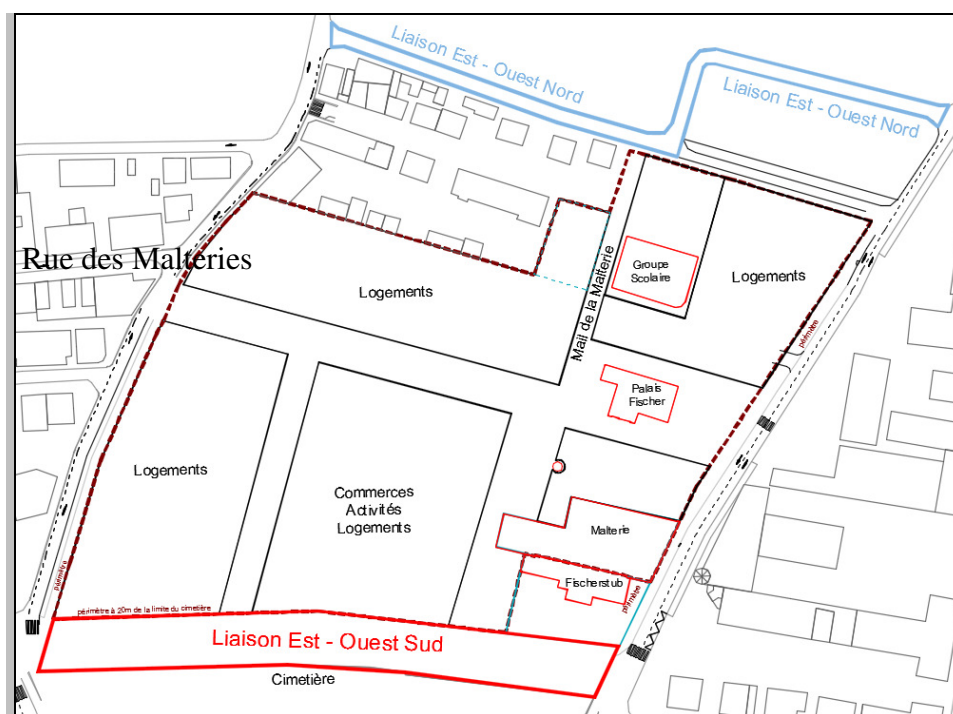
Cette réorganisation passe par des travaux destinés à améliorer les déplacements automobiles mais également par la desserte du site par les transports en commun et l'aménagement de cheminements doux, raccordés au réseau existant de manière à encourager les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

L'ensemble des principes d'aménagement définis en matière de déplacements est détaillé ci-après.

1. L'amélioration des déplacements est-ouest à l'échelle de l'entrée Sud de la Ville

La réorganisation des déplacements s'organise à différents niveaux :

- la création d'une nouvelle voie Est Ouest au sud du site Fischer – qui a pour objet d'améliorer les déplacements Est-Ouest inter quartiers, et intercommunaux ;
- l'ouverture à la circulation de la voie privée en limite nord du site, aujourd'hui propriété d'Heineken, pour faciliter les déplacements à l'échelle du quartier des Malteries, avec un bouclage avec la route de Bischwiller, à terme au travers du site Alsia.



Plan de principe du nouveau réseau viaire – source Reichen et Robert & Associés

Comme précisé ci-après, l'emprise de ces projets est calibrée de manière à répondre à ces fonctions différentes au sein du réseau viaire.

Ces principes sont traduits dans le PLU au travers des ER SCH128 et SCH129 au Nord du site Fischer.

- La création d'une nouvelle voie au Sud du site :

La création de l'axe Est-Ouest au niveau du site Fischer a déjà fait l'objet d'études préalables dans le cadre du permis d'aménager. Elles sont en cours de complément concernant l'axe Est-Ouest au sud du site, l'Eurométropole étant compétente sur la réalisation de cet axe. Une enquête publique a également eu lieu au cours de la procédure de déclaration de projet.

Le projet d'OAP prévoit une emprise de 22m de large. Ce gabarit a été défini sur la base des prescriptions des services compétents de l'Eurométropole sur la base de la configuration suivante :

- une voirie double sens ;
- une voie permettant le passage d'un transport en commun en site propre ;
- des espaces spécifiques dédiés aux piétons et aux cyclistes ;
- un espace de livraison pour les commerces projetés au sud du site.

Un arrêt de bus sera également prévu sur cette nouvelle voirie. La ligne 6 circulant actuellement sur la rue du Général de Gaulle sera déviée par le nouveau quartier afin d'en améliorer la desserte.

Ce profil permettra notamment d'intégrer ponctuellement une voie de présélection pour les mouvements tournants à gauche pour rejoindre le nouveau quartier, afin d'en faciliter la desserte.

L'accessibilité du nouveau quartier a été conçue pour être la plus lisible possible, dans de bonnes conditions, en empruntant autant que possible cette nouvelle voie Est-Ouest située au sud.

Le plan de circulation est également pensé de sorte à limiter le trafic dit « de transit » - c'est-à-dire les automobilistes qui traversent le quartier sans s'y arrêter - à travers la rue des Malteries et son environnement proche.

Ainsi :

- La majorité des parkings du projet Fischer sont accessibles depuis la nouvelle voie située au sud du projet, ou par la route de Bischwiller. Seulement 10% de l'offre de stationnement du projet est accessible - en entrée - uniquement par la rue des Malteries.
- Aucune sortie du nouveau quartier n'est possible vers la rue des Malteries. Pour des raisons de lisibilité, les usagers des lots desservis par la nouvelle voie interne sortiront au sud du quartier via la nouvelle liaison.
- Une inversion du sens de circulation est prévue sur le dernier tronçon sud de la rue des Malteries. Cette inversion évite les risques de trafic de transit à travers le quartier des Malteries.

2. Organisation de la desserte du projet

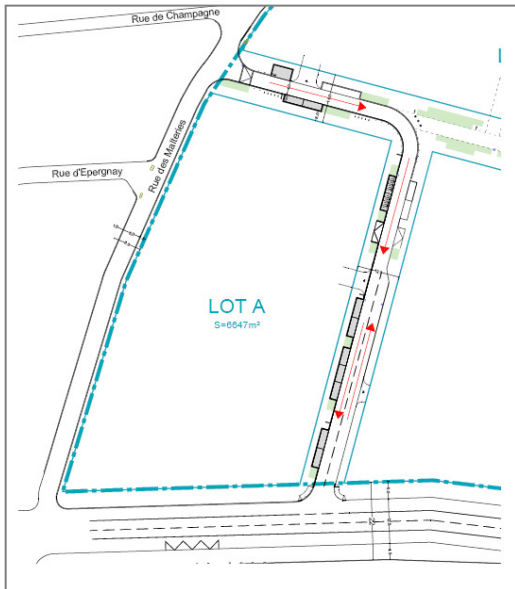
Comme précisé dans le dossier soumis à enquête publique, la desserte du futur quartier s'organise depuis la voie à créer, au sud du site Fischer.

Dans le cadre des travaux, l'aménageur réalise une voie nouvelle pour les véhicules motorisés et relie le barreau Sud à la rue des Malteries.

Cette voie nouvelle est :

- à sens unique, dans sa portion est-ouest. L'accès au lot C, qui représente environ 25% des parkings du projet, est exclusivement desservi par cette portion accessible depuis la rue des Malteries ;

- à double sens, dans sa portion Nord Sud. Cette voie permet la desserte privilégiée des lots A et B et la sortie du lot C sur le barreau Sud. Elle permet d'éviter un flux supplémentaire sortant dans la rue des Malteries.



Circulation des véhicules au sein du site Fischer – annexe 10 de l'étude d'impact du permis d'aménager sur la requalification du site Fischer - source Archimed-BET

Par ailleurs, afin d'éviter les perturbations de la circulation et de la ligne de bus 4, route de Bischwiller, aucun nouvel accès à des parkings liés à l'opération n'est prévu depuis cette voie.

L'accès au parking du lot D (Villa intergénérationnelle et logements) s'effectue par la voirie qui dessert également l'école, en limite Nord du site.

Ainsi, l'organisation viaire du projet, couplée à un plan de circulation, et la réorganisation de la desserte par les transports en commun visent à répondre aux besoins en déplacements du nouveau quartier.

L'étude de circulation, jointe à l'étude d'impact du permis d'aménager, détaille ces principes. Les éléments présentés ci-avant sont issus de cette étude que la commission d'enquête pourra consulter sur demande.

Stationnement sur Fischer :

Les normes de stationnement applicables aux projets en fonction de leur situation sur le territoire sont définies au PLU approuvé et ne sont pas l'objet du présent projet de modification.

Voici toutefois quelques données en lien avec le stationnement dans le projet de reconversion du site Fischer – Sebim.

La réglementation proposée en matière de stationnement est basée sur les règles édictées dans la zone III du PLU.

Elles constituent une norme minimale de places à réaliser et elles ont été définies en lien avec le contexte urbain de chaque partie du territoire.

Ces principes ont pour objectif de définir des normes au plus près des besoins liés à la typologie de logements.

Plus de 1000 places seront créées pour répondre au besoin de stationnement du projet, en intégralité en ouvrage.

En complément, les aménagements suivants seront réalisés :

- du stationnement bilatéral est proposé sur la portion à sens unique de la voie nouvelle ;
- un espace de livraison en lien avec les activités commerciales est prévu sur l'axe Est-Ouest, bordant le site au Sud ;
- une zone de dépose minute est prévue sur la rue Nord bordant le site pour les besoins du groupe scolaire.

Parallèlement, un projet d'implantation de voitures partagées est à l'étude sur la voie nouvelle. Un tel équipement pourrait permettre notamment de réduire le besoin en stationnement des riverains du quartier, une voiture en auto partage remplaçant en moyenne 9 voitures individuelles (données citiz).

D'autre part, un parc de stationnement public, de 145 places environ, sera créé afin d'assurer le stationnement pour les commerces ainsi que pour tous les usagers occasionnels du site et d'éviter du stationnement en surface.

Le règlement du PLU fixe également des normes en matière de stationnement vélo. La réalisation de ce type d'équipements permet d'encourager :

- les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- une réduction des besoins des habitants en matière de stationnement VL.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La desserte du quartier FISCHER - SEBIM a été intégrée dans le PLU au travers des ER SCH128 et SCH129 au Nord du site Fischer. Le projet d'OAP reprend ces éléments.

La commission note que la création de l'axe Est-Ouest au niveau du site Fischer a déjà fait l'objet d'études préalables dans le cadre du permis d'aménager et qu'une enquête publique a également eu lieu au cours de la procédure de déclaration de projet.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est le projet global de gestion des flux de circulation sur SCHILTIGHEIM ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à la question concernant les mesures envisagées pour écouler le trafic figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.3 – Cohérence des projets et information du public et au paragraphe 16.5 – Circulation et stationnement

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. Voir son avis ci-dessus « Moyens de transport »

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment sont traduites concrètement les orientations du PLUi, d'un transport en commun Nord (Strasbourg – Vendenheim) et les emplacements réservés qui anticiperaient ces mesures dès à présent ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à la question concernant les mesures envisagées pour écouler le trafic figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.3 – Cohérence des projets et information du public et au paragraphe 16.5 – Circulation et stationnement

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. Elle note que l'aspect transport visant à améliorer la desserte des quartiers Nord sur l'axe route du Général de Gaulle est bien envisagé dans les projets d'extension d'un réseau Transport en commun.

L'option de définir une ligne de recul des constructions sur cet axe inscrite au Plu sur le côté Ouest de la route du Général De Gaulle nous semble correspondre à cet objectif et nous paraît adaptée dans l'immédiat pour permettre la réalisation de cette infrastructure.

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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

16.6 – ESPACES VERTS :

Observation N° 88. Monsieur **Jérôme CLAUZADE**. « ...Schiltigheim a cruellement besoin de parc, d'espace verts pour pouvoir s'aérer et se détendre sans devoir aller jusqu'à l'Orangerie. Les arbres filtrent l'air... »

Observation N° 123. Habitant de **SCHILTIGHEIM**. « ...même le terrain de la maison Saint Charles sera partiellement construit en contrebas du pont SNCF, supprimant le rideau de verdure protégeant de la pollution...: un espace vert sera réduit suite à projet urbanisation par construction de deux bâtiments... »

Observation N° 109. Monsieur **Stephan KAYSER**. « ...je suis opposé à toute nouvelle construction au Foyer Saint Charles... je demande au contraire de préserver et de prévoir d'avantage des espaces verts... »

Observation N° 222. Madame **Rolande EINSETLER** intervient sur Saint Charles « ...ce n'est pas en bétonnant que l'on préserve la nature...l'espace vert est actuellement un des plus important du centre de Schiltigheim et le massacrer n'est pas justifié... »

Observation N° 273. Madame **Andrée BUCHMANN** « ... entrée SUD...le seul grand parc est celui de Saint Charles. Fermé au public. Mais espace de respiration dans ce quartier de plus en plus dense...

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

De la lecture d'une observation (n° 63 – Association Col' Chick), il ressort qu'une étude a été faite par l'ADEUS en novembre 2014 sur les îlots de chaleur entrée SUD de Schiltigheim.

Une étude analysant les impacts de l'urbanisation des secteurs sur les conditions climatiques a-t-elle été opérée et quelles sont les mesures envisagées pour traiter ces effets ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

En ce qui concerne les îlots de chaleur, la configuration des anciens sites industriels, avec leurs grands parkings, généralement clos, qui permettaient la circulation, le chargement et le stationnement de poids lourds ne présentaient quasiment pas de surfaces végétalisées. Ces grandes surfaces non bâties, entourées de bâtiments hauts et imposants, avaient tendances à emmagasiner la chaleur. De plus, l'inertie thermique des matériaux favorisaient la création d'îlots de chaleur.

Mais, le PLU prévoit que les divers projets de réhabilitation devront réserver des espaces pour des aménagements paysagers représentant, au minimum, un quart de la surface du projet de l'opération. A noter qu'au moins 20 % de ces espaces libres seront aménagés en pleine terre et que 10 % de la surface précitée devra faire l'objet d'un aménagement végétalisée en toiture ou en surface verticale. Il convient de rappeler que la ville de Schiltigheim apporte une attention toute particulière à réaliser des espaces verts supplémentaires, voire des parcs, lorsque la configuration du site, ou son insertion dans son environnement proche, le permet. En outre l'article 15 du règlement du PLU, concernant les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales devront être prises en considération. La réhabilitation de ces anciennes friches industrielles devrait donc mécaniquement améliorer la situation actuelle.

Par ailleurs, une partie de cette réponse, qui concerne la nécessité pour la ville de Schiltigheim de reconstruire la ville sur la ville, figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire, au paragraphe 16.1 – constitution du dossier d'enquête et 16.3 – Cohérence des projets et information du public et au paragraphe 16.4 – Densification.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Les opérations envisagées sur Schiltigheim respectent les règles du PLU en matière d'aménagement paysager par application des quotas de végétalisation (en zone UD, 20% minimum d'espaces verts en pleine terre auquel se rajoutent les aménagements en façade et toiture).

Cela revient au final à une création d'espaces verts dans des sites où tout espace d'agrément végétalisé était absent. La commission estime que les impacts de l'urbanisation ont été pris en compte pour réduire les îlots de chaleur de ces ensembles.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

*Par ailleurs, aucun calcul précis n'apparaît dans ce domaine. Les observations du public et celles de la Commission d'Enquête font en effet ressortir que **seule une superficie de 1 hectare de verdure sur les 3,5 hectares, soit environ 1/3 de la surface sera créé par rapport aux surfaces bâties projetées sur le site ISTRÀ à SCHILTIGHEIM.***

*Il en est de même sur le site **FISCHER**, dont la surface n'est pas indiquée dans le dossier d'enquête, où il est dit qu'un **espace vert public d'environ 20 ares est prévu avec des façades végétalisées.***

Comment ces surfaces seront-elles réparties dans l'espace par rapport à l'urbanisation future ?

Quel sera le ratio de répartition des espaces verts entre le public et le privé ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

De façon générale, chaque projet proposé comporte un espace vert public. De plus, au sein de chaque projet, chaque construction devra respecter les prescriptions de l'article 13 du règlement.

Ainsi, afin d'augmenter la part du végétal sur le site, le règlement de la zone UD2 (article 13) impose la création de 20% minimum d'espaces verts en pleine terre. Ces espaces pourront s'organiser en jardins publics ou privés, cheminements et squares végétalisés.

En outre, l'équivalent de 10% de la surface en pleine terre doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture ou en surface verticale.

A l'échelle de chaque opération, ces espaces verts publics, amplifiés par les espaces verts privés, accompagnent la densité bâtie. Ils sont supports d'espaces ouverts, de lien social et de loisirs, offrant aux habitants des espaces verts de proximité. Les espaces végétalisés permettent également d'augmenter le confort climatique des habitants et de gérer des eaux pluviales à la parcelle.

Les espaces verts dans le projet de requalification du site Fisher- -Sebim :

Le terrain Fischer n'est pas destiné à accueillir un grand parc public. Néanmoins, il crée de nombreux espaces verts, publics et privés, et de larges espaces publics afin de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

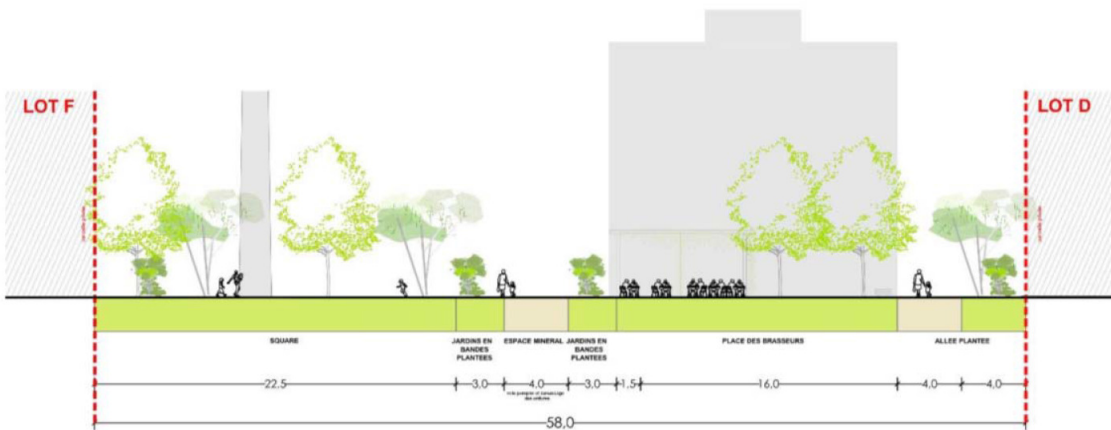
A l'heure actuelle, le site de l'ancienne brasserie Fischer est quasiment intégralement minéralisé.

On compte notamment un espace vert public de 1000 m² d'un seul tenant au niveau de la malterie. Le square de la Malterie sera aménagé pour recevoir des usages variés qui profiteront à la population schilikoise : espace végétalisé de détente et récréatif, et espace de restauration avec une terrasse aménagée en lien avec la programmation de la Malterie.

Suite à l'enquête publique de la déclaration de projet, en réponse aux demandes formulées, un espace public végétalisé au niveau du site Sebim a également été ajouté au projet.

Egalement, de manière plus générale, les voies et espaces publics seront végétalisés et accompagnés d'arbres d'alignements.

Le mail de la malterie amènera au cœur du site vers le square de la Malterie et la place des Brasseurs. Un jardin planté sera aménagé dans la partie centrale avec du mobilier urbain permettant un usage récréatif.

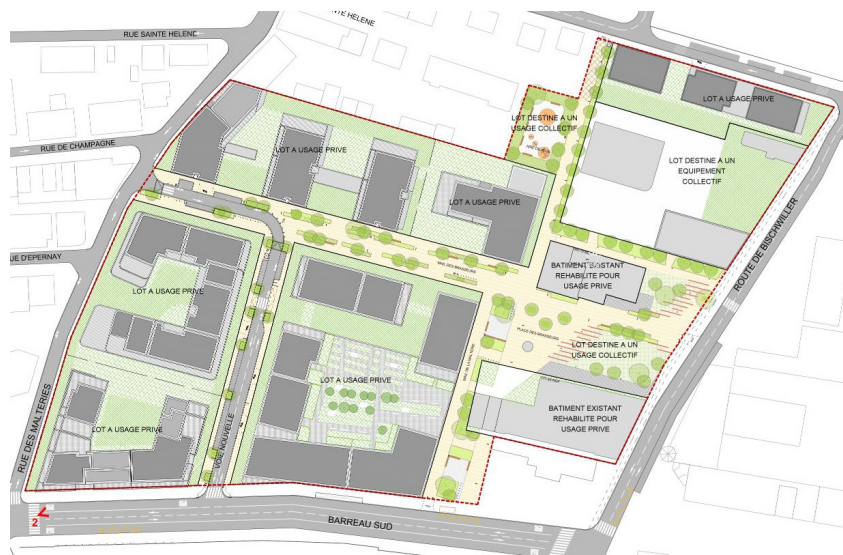


Coupe du mail de la malterie et de la place des Brasseurs – Source RR&A

Deux cheminements piétons borderont ce jardin et donneront accès à l'Ouest, aux commerces et services localisés dans les rez-de-chaussée des bâtiments et à l'Est à la Fischerstüb, à la Malterie et au square.

En définitive, la végétalisation du projet est importante compte tenu des diverses contraintes qui pèsent sur le projet :

- coût de la dépollution,
- enjeu de densité dû à la proximité immédiate du site avec le cœur métropolitain de Strasbourg,
- respect des objectifs de production de logements de la commune définis au PLU,
- intégration dans le projet d'une mixité des fonctions, dont des équipements publics d'intérêt collectif structurants pour la commune,
- pollution des sols qui doit être prise en compte dans la conception du projet et dans celle des espaces végétalisés,
- préservation du patrimoine.



Répartition des espaces verts publics et privés – version actualisée suite à l'enquête publique du permis d'aménager

La répartition entre espaces verts publics et privés est la suivante (pour le site Fischer uniquement, la composition générale du projet du site Sebim n'étant pas encore définitive) :

ESPACES VERTS

	Total
Espace circulé *	1 540
Espaces verts publics et privés	12 065
Pleine terre selon le POS**	8 415
Espaces verts publics	3 215
<i>dont 287 m² d'aire de jeux</i>	
Espaces verts privés	10 745
<i>dont 5 200 m² de pleine terre</i>	
<i>dont 3 650 m² de jardins sur dalle</i>	
<i>dont 1 895 m² de toitures végétalisées</i>	
Pleine terre selon le PLUi***	6 675
Espaces verts publics	3 215
<i>dont 2437 m² de pleine terre</i>	
<i>dont 491 m² de cheminements</i>	
<i>dont 287 m² d'aire de jeux</i>	
Espaces verts privés	10 745
<i>dont 4 238 m² de pleine terre</i>	
<i>dont 962 m² de cheminements</i>	
<i>dont 3 650 m² de jardins sur dalle</i>	
<i>dont 1 895 m² de toitures végétalisées</i>	

hors groupe scolaire (lot G)
Surfaces en m²

* voie pompiers, déchets...

** définition POS de Schiltigheim/UP " Sont comptabilisés comme des espaces en pleine terre : les surfaces engazonnées ou plantées, les parcs de jeux pour enfants, les espaces piétonniers, y compris tous mobiliers urbains d'agrément éventuels.

*** Un espace non construit peut être qualifié de "pleine terre" si : - Son revêtement est perméable, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas pré-judice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau, - Il doit pouvoir recevoir des plantations, - Il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit) ou aménagement (les terrains de sport ainsi que les cheminements en sont exclus).

REVETEMENTS ET ESPACES PAYSAGERS PUBLICS

	Enrobé
	Revêtement en béton type pavés ou dalles
	Terrasses de commerce
	Espaces paysagers en pleine terre
	Espaces engazonnés en pleine terre
	Revêtement perméable type pavés engazonnés
	Revêtement perméable souple pour aire de jeux
	Dalles remarquables en acier corten ou autre matériau
	Pavés ou bordures

AMENAGEMENTS PRIVÉS

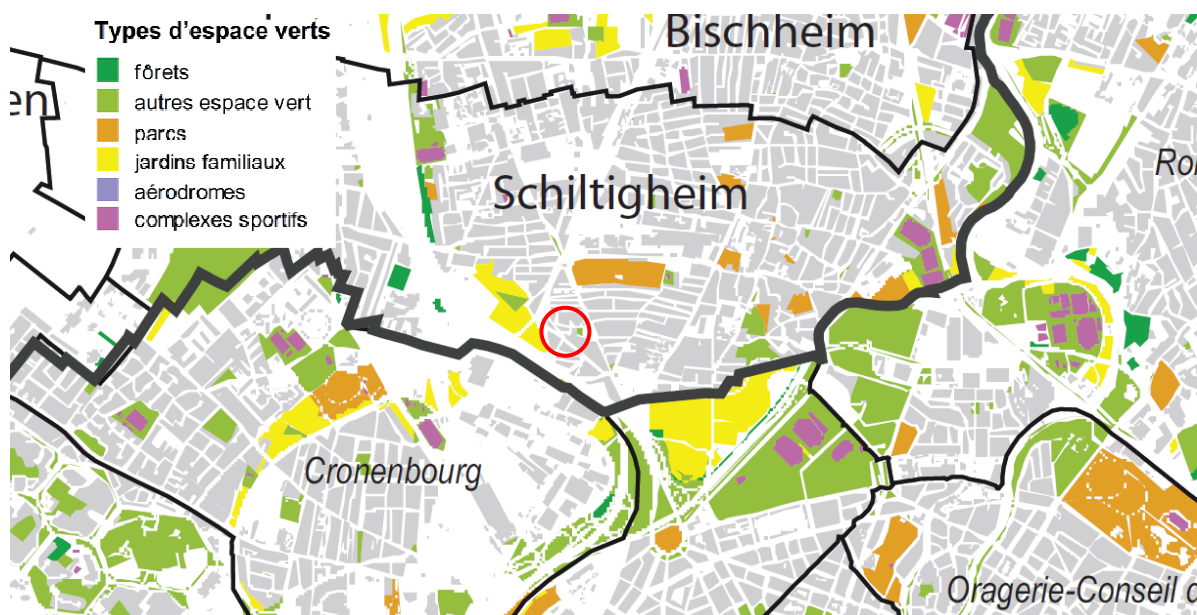
	Espace paysager privatif en pleine terre à constituer
	Espace paysager privatif sur dalle à constituer
	Hypothèse d'implantation des bâtiments

Le choix de répartition entre les espaces verts publics ou privés s'explique simplement par l'articulation entre :

- la jouissance collective de lieux ouverts à tous, accessibles pour tous et dont l'entretien et la préservation relève de la ville. Ces lieux ne nécessitent pas de droit d'accès particulier ;
- les jardins à usage privatif pour lesquels leurs propriétaires supporteront seuls les charges propres à leur lot ainsi que l'entretien. L'accès sera réservé au propriétaire. C'est le cas notamment des appartements en rez-de-chaussée qui bénéficie de jardins ;
- les jardins d'agrément ou plantés partagés par les résidents d'une même copropriété qui en supporteront les frais d'entretien. Situés au cœur des immeubles ils sont un espace d'aération et renforce la qualité de vie de chacun.



De plus, la structure verte du projet est raccordée aux espaces verts alentours : les jardins privés au Nord et à l'Ouest, les retraits plantés de la route de Bischwiller, le square de la rue des Malteries, afin d'insérer le projet au mieux dans son environnement, d'amplifier les espaces verts existants et offrir des espaces de respiration et de loisirs pour les habitants.



*Localisation et typologie des espaces verts sur le secteur
Source : Eurométropole/DUAT/GCT, 2014*

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE
 Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

Les espaces verts dans les autres projets de requalification de Schiltigheim :

La Ville a de plus pour projet la réalisation d'un parc de 6.000 m² sur le site Caddie, rue de Lattre de Tassigny, et un parc de 10.000m² sur le site Istra (rue Clémenceau) dans les prochaines années. Ces parcs seront réalisés dans le cadre des projets de réhabilitation de ces friches.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission note que pour l'opération FISCHER, la part d'espaces végétalisés prévu dans le règlement PLU est appliqué et conduit ainsi à une création d'espaces verts publics ou privé.

La Note de Présentation (page 68) prévoit la création d'un parc de 50 ares. Or, dans son Mémoire en Réponse (page 80), le Maître d'Ouvrage indique 10 ares de plus, soit une surface totale de 60 ares, augmentant ainsi l'espace vert de ce secteur de future urbanisation.

La création d'un parc public d'un hectare sur le site ISTRRA, possible par le choix de construction en hauteur et la création d'un parc de 60 ares sur le site CADDIE, permet à la Commission d'Enquête d'estimer qu'un tel apport d'espace vert devrait pouvoir atténuer l'effet de densité ressenti par les habitants de Schiltigheim.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Au vu de la Note de Présentation 16.5, comment concilier la construction d'immeubles rue Saint Charles et « ... mettre en avant les qualités paysagères, structurantes du site » et « ... préserver le parc du « village Saint-Charles », véritable espace de respiration végétalisé » et d'autre part la volonté de préserver le parc ?

Comment le Maître d'Ouvrage compte-t-il concilier ou gérer cette situation ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le projet d'urbanisation prévoit que les constructions soient implantées sur la frange Ouest du site, le long de la route du Général de Gaulle ; et que le parc garde une position centrale.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte de cette précision.

16.7 – APPROCHE ENVIRONNEMENTALE :

Il a été observé qu'aucune étude préalable ne figure au dossier d'Enquête Publique. L'avis de l'Autorité Environnementale est inexistant, ce qui paraît irréal pour un dossier de cette importance et en raison de la portée des projets.

Observation N° 20. Monsieur **Joerg KRAUSE** « ...dans un environnement exposé directement à une pollution importante au niveau sonore et de l'émission de particules provenant de la circulation sur l'autoroute A35... »

Observation N° 157. Monsieur **Laurent PAPIER** « ...pourquoi les opérations réalisées, en cours ou en projets ne sont pas prises en compte dans les études d'impact ?...Les études d'impact sont à refaire de manière commune... »

Observation N° 158. Monsieur **Stéphan ISSENLOR** «...il est démontré que les seuils de gaz à effet de serre sont dépassés dans le secteur Sud de Schiltigheim et la zone dit du Wacken. La pollution de l'air impacterait entre 3700 et 19000 habitants... »

Observation N° 167. Madame **Anne SCHMITT** et **Jean-Michel LAUGNIER** « la pollution de l'air et la pollution sonore se situent déjà à des niveaux élevés à l'entrée sud de Schiltigheim. La zone de l'Eurométropole est régulièrement en alerte pollution...le projet d'aménagement Fischer prévoit 700 logements sur un mode « tout-voiture » ... pas de développement du TRAM, pas de pistes cyclables... en plus des logements, le site prévoit une villa intergénérationnelle, une crèche, une école. Ces infrastructures seront encadrées par des routes et des autoroutes avec très peu d'espaces verts, donc avec des risques de pollution et des pics de chaleur importants pour nos concitoyens les plus fragiles...»

Observation N° 205. **M. Mathieu Vincent** « les modifications concernant les points 16.1 à 16.6 sur la commune de Schiltigheim vont avoir des impacts très importants sur l'environnement communal et sur la qualité de vie de ses habitants. A ce titre, cette modification n°1 du PLUi aurait dû faire l'objet d'une évaluation environnementale complémentaire à l'évaluation initiale, en application du III de l'article L122.4 du code de l'environnement, contrairement à ce qui est écrit. Cette évaluation aurait permis d'analyser de manière globale et pertinente l'ouverture à l'urbanisation de ces très nombreuses fiches industrielles ».

« Faute d'une telle évaluation environnementale complémentaire, nous avons la désagréable impression que le PLUi initial a volontairement ignoré les projets d'urbanisation pourtant connus et que cette ouverture massive à l'urbanisation n'est pas traitée de manière globale et concertée. C'est comme si la commune de Schiltigheim voulait urbaniser une par une ces friches, sans évaluation préalable et sans réflexion globale et profiter de cette 1^{ère} modification pour glisser subrepticement ces urbanisations massives, en profitant de l'effet de masse du périmètre total de l'Eurométropole de Strasbourg ».

Observation N° 236. **SCHILICK ECOLOGIE** – Site **CADDIE** « ...le site est classé BASOL. Aucune mention de ce pompage dans la modification du PLUi alors que la brasserie Heineken mitoyenne pompe l'eau... »

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE

Quelle est la justification de l'EMS sur l'absence de cette étude environnementale dans cette Modification du PLU ?

Comment les impacts sur l'environnement de l'ensemble de l'urbanisation sur SCHILTIGHEIM ont-ils été évalués ?

Quelles sont les mesures préconisées pour traiter l'ensemble de cet aspect environnemental dans toutes ses composantes et sur toute la portée des projets ?

Quelle est la portée de cette étude BASOL sur le site Caddie ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à la question figure dans le préambule et dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire – 4. Environnement.

Compléments d'informations portant sur la commune de Schiltigheim :

- Evaluation des incidences sur l'environnement du projet de modification

La première version du PLU approuvée en décembre 2016 contient dans le Programme d'Orientations et d'Actions les objectifs de production de logements pour le territoire détaillés par communes. Les objectifs de production de logements envisagés au travers du projet de modification n°1 sur les différents sites concernés par des OAP, notamment à Schiltigheim, sont compatibles avec ceux qui avaient été annoncés initialement dans le POA du PLU approuvé. Le présent projet de modification n'est donc pas de nature à modifier de manière conséquente le PLU en vigueur.

De plus, les principaux enjeux environnementaux sur Schiltigheim concernent les sites et sols pollués et la qualité de l'air. Ces deux aspects sont détaillés dans la note de présentation du projet de modification.

Enfin, il est rappelé que les projets d'aménagements dans leur phase opérationnelle font l'objet d'une évaluation environnementale à leur échelle si leur nature et leur ampleur le justifient. Cette décision est laissée au choix de l'autorité environnementale. Concernant le projet Fischer, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale, la procédure antérieure de mise en compatibilité du POS de Schiltigheim liée à la déclaration de projet.

L'impact du projet sur l'environnement a toutefois été évalué au permis d'aménager, par le biais de l'étude d'impact. Cette étude propre au projet de requalification du site Fischer a fait l'objet d'une enquête publique spécifique. Elle a permis d'informer et de recueillir les avis du public, dans le respect des exigences réglementaires.

- Urbanisation des sites situés en zone de vigilance au Plan de Prévention de l'Atmosphère (PPA)

Concernant les sites des friches de Schiltigheim et notamment le site de l'ancienne brasserie Fischer, bien que situé dans une zone de vigilance du fait de sa proximité avec des voies rapides, ne dépasse pas les valeurs limites fixées par la réglementation.

Outre la prise en compte de la zone de vigilance du PPA dans le parti d'aménager, les formes urbaines seront adaptées, les établissements destinés à un public sensible seront implantés en dehors de la zone de vigilance.

D'autre part, des dispositions constructives par rapport à la qualité de l'air intérieur des constructions sont prévues à l'OAP (choix architecturaux, précaution quant à l'implantation des systèmes d'aspiration d'air liés aux ventilations double flux,...).

Par ailleurs, les aménagements végétalisés présentés ci-avant constituent autant d'éléments qui participent à améliorer la qualité de vie de la population, que ce soit en matière de confort thermique, l'été, ou par rapport aux enjeux liés à la qualité de l'air.

Enfin, la localisation du site aux portes de Strasbourg, la mixité des fonctions urbaines, la place donnée aux déplacements doux et l'accessibilité aux transports en commun sont autant d'atouts qui favorisent la mise en œuvre d'un projet urbain s'inscrivant dans les principes du développement durable.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission estime que l'ensemble des opérations cumulées sur Schiltigheim aura des impacts non négligeables sur la qualité de vie des habitants ou sur l'environnement de la ville.

La Commission d'Enquête note que cette modification n°1 s'est faite à la suite du récent Plan Local d'Urbanisme qui avait comporté une étude d'impact et un avis de l'autorité environnementale.

Cette procédure de modification nous paraît légitime. Il nous semble toutefois, vu l'ampleur des projets, qu'une évaluation environnementale complémentaire aurait dû être réalisée et intégrée dans le dossier de cette modification.

Ni les habitants de Schiltigheim, ni la Commission d'enquête, ne disposent d'éléments suffisants pour apprécier les conséquences de l'urbanisation des différentes friches industrielles.

Le droit issu de l'Union Européenne (Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001) impose une procédure d'évaluation environnementale des plans et programmes si ces derniers sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ; cette disposition a d'ailleurs été confirmée par un arrêt du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, N° 400420).

Il en résulte que, quelle que soit la procédure PLU, élaboration, révision ou modification, une évaluation environnementale est obligatoire dès que les opérations comportent des effets sur l'environnement.

En conséquence, compte tenu de l'absence d'éléments d'analyse portant sur les aspects environnementaux des opérations d'aménagement prévues dans la modification N°1 du PLU et conformément aux dispositions relatives à l'évaluation environnementale du PLU, alors que l'Avis de l'Autorité Environnementale était nécessaire, la Commission d'Enquête ne peut se prononcer en toute connaissance de cause.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la portée de cette étude BASOL sur le site Caddie ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La base de données BASOL recense les sites pollués ou potentiellement pollués à partir d'études transmises aux services de l'Etat. Le site CADDIE de Schiltigheim y figure en raison d'une pollution des eaux souterraines par des solvants chlorés due à l'activité du site.

Un confinement hydraulique a été mise en place pour maintenir la pollution sur site. Une dépollution de ce site est en cours, encadrée par un arrêté préfectoral. De nombreuses études ont été réalisées sur site sous la surveillance de l'inspection des installations classées.

Une expertise, considérant les travaux de dépollution démontre, via une analyse prédictive des risques résiduels, l'absence de dépassement des seuils de risques inacceptables. Cette analyse sera confirmée à l'issue des travaux de dépollution par des mesures de terrains et validée par l'autorité compétente (DREAL sous l'autorité du Préfet).

Une fois l'efficacité des travaux de dépollution attestée, un arrêté préfectoral statuera sur la possibilité d'arrêter le confinement.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte des mesures prises.

16.8 – LE PATRIMOINE :

Observation N° 170. Paragraphe 2 – **Maître Julien LAURENT** à STRASBOURG

Observation N° 200. Mme **Eva VON GELDERN ...** Caddie « ...magnifique halle du début du siècle qui devrait être inscrite au registre des monuments historiques... »

Observation N° 202. Monsieur **Armand PETER** - Liste des bâtiments industriels à préserver

Observation N° 203. Madame **Danielle DAMBACH** ... « *arbres remarquables* »,... « *Patrimoine bâti* »

La mobilisation des habitants autour de la sauvegarde du patrimoine bâti situé dans les sites traduit un attachement fort à leur passé industriel. Certains y voient une occasion de faire rayonner l'image de la commune et de développer une activité culturelle touristique.

Les sites et les bâtiments sont énumérés, en particulier la Halle industrielle de CADDIE, la Brasserie BAVARIA, la salle de brassage FISCHER, la ville de PARIS / ALSIA, le réseau des galeries souterraines et même les peintures murales du site ISTRRA. (**Observation N° 206**) ...tuilerie ISTRRA... Cheminée ISTRRA...Musée de la Bière à intégrer dans le site FISCHER...

(**Observation N° 254 Raymond HAEHNEL**).

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position de l'EMS dans la préservation et la valorisation de ce patrimoine lors des reconversions des sites ?

Quel est le devenir des arbres remarquables centenaires du site ISTRRA, appelé à être densément urbanisé et où seront-ils préservés dans le parc ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Prise en compte du patrimoine dans le projet de reconversion de la friche Istra :

La requalification de l'ancien site industriel Istra prévoit de limiter l'emprise au sol des constructions afin de libérer une surface conséquente pour les espaces de vie extérieurs et pour les services à population.

Le projet d'aménagement présente des constructions en bordure du site et trois constructions hautes au cœur du projet.

En conséquence, la configuration du projet devrait permettre de préserver plus d'arbres qu'un projet avec des constructions moins hautes mais avec une emprise au sol plus importante.

Par ailleurs, il est prévu dans le cadre de cette procédure de modification de créer un espace planté à créer ou à conserver au plan de zonage, sur le jardin existant situé au Sud de cette construction dans le but de préserver le parc existant.

Prise en compte du patrimoine dans le projet de reconversion de la friche Fischer :

L'ouverture du site et son changement de destination impliquent la démolition de certains bâtiments et des murs ou clôtures l'entourant. Les bâtiments démolis font l'objet d'un permis de démolir.

A l'est du site, le projet prévoit la conservation et la réhabilitation de trois bâtiments (la malterie, le palais Fischer, et le bâtiment années 30) ainsi que la cheminée.

La conception du projet s'appuie sur l'esprit de ce lieu qui a fait la richesse et l'image de la ville. Il ne s'agit pas seulement d'un nom ou même d'un bâtiment mais d'un ensemble

d'édifices structurants qui sont conservés et autour desquels vont s'organiser les principales fonctions publiques d'un quartier.

- **La Malterie** : Par sa silhouette haute et massive, elle gardera son rôle de signal et deviendra un lieu central articulant l'ensemble du projet.

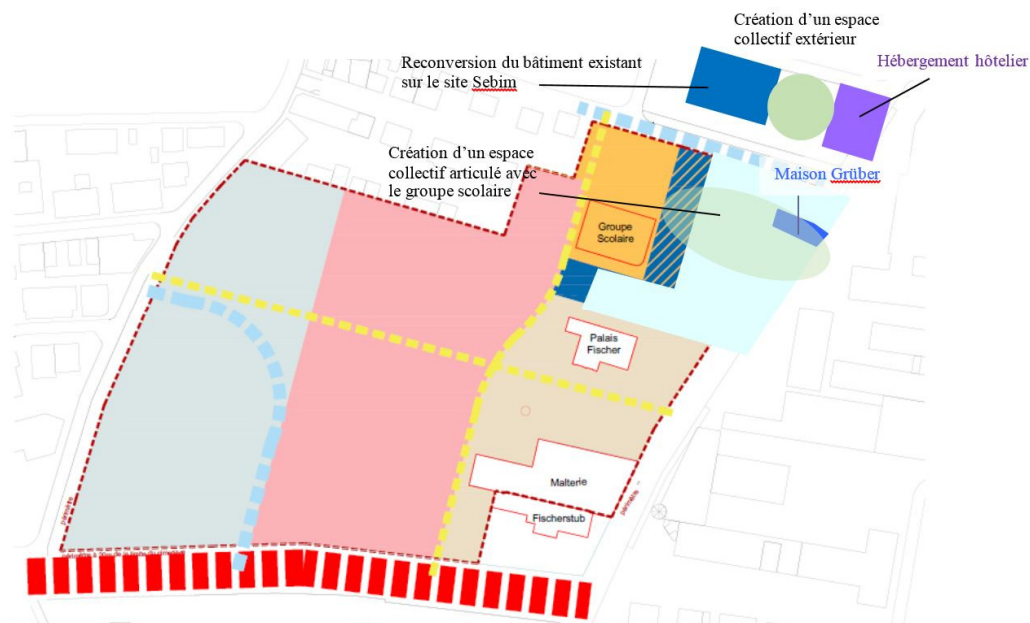
- **La Fischerstub** : Une grande maison alsacienne, enceinte d'un restaurant faisant partie de l'imaginaire du site présentera une entrée majeure du quartier.

- **Le « Palais Fischer » ou ancienne salle de brassage** : Avec son médaillon rond, ce bâtiment est le plus architecturé, le plus solennel et représente un autre symbole fort du site. Il appelle la création d'une place ouverte sur la route de Bischwiller.

- **Le bâtiment « années 30 »** : Plus ouvert, plus moderne, avec ses angles arrondis, ce bâtiment constitue la quatrième pièce de la collection, celle qui va faire le lien avec le monde contemporain et qui accueillera le groupe scolaire.

- **La Maison Grüber** : Cette maison ne devait pas être conservée dans le projet initial présenté à la déclaration de projet. Cependant, des demandes ont été formulées lors de l'enquête publique pour son maintien, ainsi que pour la création d'un espace vert sur sa partie Nord. Ainsi, il a été décidé de conserver et réhabiliter ce bâtiment, conformément aux avis du public et du commissaire enquêteur. Le parti d'aménagement a été revu par le porteur de projet dans ce sens. Afin d'accompagner cette évolution du projet, il a également été décidé d'intégrer un espace collectif de respiration sur la partie Nord-Est du site, articulé avec les besoins du groupe scolaire. La destination future de ce bâtiment est encore à l'étude.

- **L'ancienne salle de spectacle** : à l'ouest du site Sezim.



*Schéma de principes d'aménagement à l'échelle des sites Fischer et Sezim
(source : note de présentation de la modification n°1 du PLU)*

Ces éléments patrimoniaux correspondent aux plus emblématiques du site. Ils constituent un témoignage de l'histoire passée et une « collection d'architectures ». Les bâtiments seront rénovés et accueilleront des fonctions privées ou publiques.

La réhabilitation des bâtiments de la Malterie et de l'ancienne salle de brassage (Palais Fischer) a été confiée au groupe Histoire & Patrimoine. La commune a réuni un groupe de pilotage patrimoine auquel participe l'architecte des bâtiments de France.

L'enjeu est la rénovation de biens à forte valeur patrimoniale tout en répondant aux besoins et modes de vie actuels, que ce soit en termes d'usage mais aussi de performance énergétique.

Les galeries souterraines du site Fischer sont, quant à elles, très difficiles à mettre en valeur au niveau patrimonial du fait de leur profondeur, de leur état de dégradation et des problèmes de sécurité y afférant. Les effondrements récents, fin août 2016, confirment cet état des lieux.

L'aménageur prévoit de réutiliser les volumes excavés afin d'aménager les poches de stationnement en sous-sol et de remblayer celles qui présentent un risque d'effondrement.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission note que l'approche « sauvegarde du patrimoine » a été intégrée dans les projets. Cependant quelques points soulevés lors de l'enquête mériteraient d'être précisés, à savoir la sauvegarde des arbres sur le site ISTR A (par une protection EPCC) et le devenir de la halle industrielle sur le site CADDIE que l'EMS ne mentionne pas dans sa réponse du présent mémoire.

16.9 – SERVICES A LA POPULATION

MAISON DU 3^{ème} AGE.

La relocalisation de la maison du 3^{ème} âge vers CADDIE rencontre certains échos défavorables, en raison de l'implantation dans un site qui sera très urbanisé, apparaissant comme non adapté à ce type de résident. Les personnes âgées seraient contraintes de traverser un flux de circulation pour se rendre de leur habitat vers l'espace de loisir et vis-et-versa.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

*Quelle est la destination prévue pour l'actuelle résidence et la reconversion du site ?
Quelles seront les mesures d'accompagnement pour favoriser la bonne intégration sur le nouveau site et l'offre de « bien-être » pour cette population ?*

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La maison du troisième âge qui est prévu sur l'ancien site industriel Caddie ne devrait pas remplacer celle située au nord de la rue de Lattre de Tassigny. C'est un équipement complémentaire qui pourra fonctionner de manière autonome. Il sera plus fonctionnel, notamment en termes d'accessibilité, avec des circulations à l'intérieur des constructions améliorées.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

ÉCOLES :

Observation N° 203. Madame **DAMBACH Danielle** « ... les services aux habitants ne suivent pas... envoi des enfants à Bischheim à la rentrée scolaire 2017... activités associatives complètes... »

Observation N° 212. Madame **SCHOTT Karin** «... face à cette surcharge des classes, on assiste à un nouveau phénomène de fuite vers le privé, du jamais vu à l'école primaire...les écoliers de Caddie iront-ils à Bischheim... »

Un manque d'école est soulevé par certains habitants, obligeant les parents à faire scolariser les enfants en dehors de la commune. La crainte d'une saturation de ces équipements scolaires s'exprime nettement, malgré les projets de création annoncés sur FISCHER et ISTRÀ.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

*L'apport de nouveaux arrivants avec les enfants à scolariser est-il chiffré ?
Comment les écoles sont-elles dimensionnées pour intégrer cette importante évolution ?*

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La ville de Schiltigheim est compétente pour la scolarisation de ses enfants à l'école primaire. Elle réactualise constamment ses données en fonction des nouveaux projets et de l'évolution de la population afin d'adapter au mieux la carte scolaire. Pour le moment, ses besoins en la matière sont de créer deux groupes scolaires. Un sera localisé sur le site Fischer et l'autre sur le site Istra pour répondre à l'accroissement de population.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

*La commission prend acte de la création des deux écoles par la ville de Schiltigheim.
La commission ne dispose pas assez d'éléments dans ce dossier pour apprécier le dimensionnement, mais note cependant que ces équipements d'accompagnement ont été pris en compte par la municipalité de Schiltigheim.*

AUTRES ÉQUIPEMENTS :

Observation N° 212. Madame **Karin SCHOTT** « ... les enfants ne pourront pas s'inscrire à l'École des Arts car elle est saturée, ni dans les clubs sportifs car ils refusent du monde... »
Une crainte de sous-dimensionnement s'exprime du fait de l'apport important d'une nouvelle population pour ce type d'équipement sportif...culturel... de loisir...médiathèque (dont l'absence a été soulevée fréquemment).

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE

Comment est intégrée cette offre de services de loisir et de culture dans les différents projets ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La ville de Schiltigheim profite de l'opportunité de requalification des friches pour développer ses équipements et ses services :

- Projet d'école de musique sur le site Istra ;
- Programmation culturelle en cours d'élaboration sur le site Fischer ;
- Construction d'un dojo sur le site France Telecom (livraison 2018) ;

Par ailleurs, la ville de Schiltigheim réalise une médiathèque sur l'ancien site Simply, situé route de Bischwiller. Les futurs occupants du site Caddie, situé à proximité immédiate et ceux des sites Istra et Fischer, situés à quelques arrêts de bus pourront facilement en profiter.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des mesures d'équipements culturels ou sportifs envisagés.

16.10 – DIVERS - SCHILTIGHEIM**Le site CADDIE**

Observation N° 172. Sté HEINEKEN : Met l'accent sur les précautions à prendre dans l'opération CADDIE, en raison de la proximité de l'activité de la brasserie.

Souhaite une restriction en limite sud du site portant sur la création d'une bande inconstructible afin de créer une zone tampon entre la brasserie et Caddie, avec une plantation d'arbres pour former un rideau végétal. Propose par ailleurs que les constructions nouvelles soient conçues pour avoir une face arrière sans ouverture du côté de la brasserie.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis du Maître d'Ouvrage par rapport à cette entreprise et au vu des remarques formulées ?

Quelles sont les risques de l'entreprise HEINEKEN (Ammoniac NH3) ?

Existe – il un risque d'explosion ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Un « porter à connaissance » concernant les risques technologiques engendrés par la société Heineken, a été transmis par Préfet du Bas-Rhin, en date du 2 février 2015, à Monsieur le Président de l'Eurométropole de Strasbourg.

Ce document, annexé au dossier de PLU, présente notamment les phénomènes dangereux générés par l'établissement et les dispositions relatives à l'urbanisation de ce site.

L'Eurométropole de Strasbourg tient compte des risques technologiques générés par cette entreprise dans le projet de requalification du site Caddie limitrophe.

En effet, l'opération d'aménagement prévoit la création d'un nouveau parc de plus de 50 ares, libre de constructions, dans la zone de dangers significatifs générés par l'entreprise Heineken.

En revanche, l'Eurométropole de Strasbourg n'envisage pour le moment d'édicter des règles plus contraignantes que celles mentionnées dans le « porter à connaissance » sur ce site.

Il n'est donc pas prévu d'ériger une restriction en limite sud du site portant sur la création d'une bande inconstructible afin de créer une zone tampon entre le site d'Heineken et l'ancien site industriel Caddie avec une frange d'arbre pour former un rideau végétal.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

L'Eurométropole ne répond pas entièrement aux questions posées et renvoie au « porté à connaissance » annexé au dossier du PLU.

Pour éviter des dégâts (bris de vitres...) l'opération d'aménagement prévoit la création d'un nouveau parc de plus de 50 ares dans la zone de dangers significatifs générés par l'entreprise Heineken.

C'est un moindre mal, mais la commission préconise une information du public utilisant ce parc, sur les risques encourus.

Le site ISTR

Observation N° 170. Me Julien LAURENT, Avocat, intervient pour le compte de **M. Mme RAPP** 12 rue Clémenceau **SCHILTIGHEIM** (parcelle section 44 n° 73 en face de la friche ISTR) ; fait part d'une opposition à l'OAP notamment pour les constructions en hauteur risquant de priver d'ensoleillement les habitations, sur la densité, et demande la préservation des secteurs boisés.

Observation N° 63 et Observation N° 246 : (16.4 Note de Présentation page 92)

Observation N° 242. Eva LOCH et Observation N° 243 de LOCH Nathan.

Dans la Note de Présentation, un paragraphe particulier est consacré à la « maison individuelle sise 2 rue de Turenne. Il est proposé de l'intégrer à la zone mixte UD2, située au sud de l'avenue de la 2^{ème} DB, et de fixer une hauteur maximale des constructions à 15mHT, en cohérence avec les bâtiments limitrophes existants ».

Première incohérence des mesures PLU soulevée par les propriétaires : le PLU limite la hauteur sur cette propriété à 15m HT, alors qu'une construction de 16 niveaux est autorisée sur la zone ISTR.

Deuxième incohérence soulevée : « 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. ... ». Alors qu'aucun EPCC n'est prévu sur le site ISTR.

Observation N° 41. Les époux HENRY demeurant 2, rue de Turenne, ont remis un courrier concernant la zone **ISTRA** à **SCHILTIGHEIM**. Ils observent que le PLU ne parle que de la friche ISTRA et qu'il y est prévu une densification en terme de logements (130 à l'Hectare, alors que les recommandations des organismes limitent ce nombre à 80).

Ces immeubles sont projetés à une hauteur de R+8 et érigés face à des bâtis anciens ne dépassant pas R+2, auxquels s'ajouteront 500 m² de commerce, dont on ne dispose d'aucune étude, sans tenir compte des beaux arbres centenaires qui méritent protection.

Quant à leur propriété acquise en 2014, représentant un Rez-de-Chaussée avec mezzanine, elle sera écrasée par un front bâti de 80 m de long sur 25 m de hauteur pour un immeuble de 9 étages.

Enfin, ce couple demande un engagement ferme pour une limitation de même hauteur au droit de leur propriété, ou la possibilité de construire sur leur propre terrain alors intégré dans le projet de construction, sans restriction de surface et à hauteur égale des bâtiments érigés sur le site ISTRA.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment ces mesures sont-elles justifiées par l'EMS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à la question concernant les hauteurs des constructions figure dans la PARTIE 1 : Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire et au paragraphe 16.3 – Cohérence des projets et information du public au paragraphe 16.4 – Densité et au paragraphe 16.6 – Espaces verts

La maison individuelle située au sud-ouest de l'ancien site industriel Istra, à l'angle de la rue de Turenne et de l'avenue de la 2^{ème} division blindée, était un logement de fonction liée à l'entreprise Istra.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : « secteur de la friche industrielle Istra » a été réalisée en prenant en compte l'existence de cette maison et de l'unité foncière sur laquelle elle est bâtie.

Aussi, la présente modification propose de faire évoluer l'ensemble de cet ancien site industriel vers des occupations et utilisations du sol à vocation principale d'habitation.

A noter que la Chambre de commerces et d'industries est favorable à la création de 500 m² de commerces dans ce secteur. L'objectif est de voir s'implanter des commerces de proximité. Les arbres situés au sud de la maison individuelle ont été pris en compte. Ils bénéficient d'une mesure de protection nommée : « Espace planté à créer ou à conserver ».

Les hauteurs maximum autorisées des constructions sont portées à 15 m HT sur l'unité foncière de la maison individuelle. Certes, ces hauteurs maximum sont moins importantes que celles autorisées sur le reste du site, mais elles permettent de réaliser 5 niveaux habitables à la place du pavillon existant.

Cette hauteur maximum de 15 mètres « hors - tout » des constructions correspond aux hauteurs maximum autorisées du secteur de zone UD2 situé de l'autre côté de l'avenue de la deuxième division blindée. L'harmonisation des droits à construire de part et d'autre de cette rue participe à l'intégration des constructions dans leur environnement.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des divers secteurs de zone UD est indiquée à l'article 7 de la zone UD. L'espace libre entre les futures constructions, entre deux zones mixtes à vocation dominante d'habitat augmente avec la hauteur des constructions. Cette disposition du PLU vise à atténuer les impacts des constructions imposantes.

Enfin, en ce qui concerne la localisation des trois tours, elles sont situées au cœur du projet de manière à limiter les ombres portées et de mieux les intégrer dans l'environnement proche.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête note que la maison individuelle située en bordure du site ISTR A faisant l'objet de cette observation n°41 est classée dans la zone UD permettant des hauteurs HT de 15 mètres, en harmonie avec les autres constructions des rues avoisinantes.

Le respect de l'espace libre entre les constructions, corrélé avec les hauteurs des constructions s'impose au vu du règlement de la zone UD.

L'application de ces dispositions fixées dans le règlement du PLU amène la commission à donner son accord pour le maintien de cette parcelle en zone UD2 15 m HT.

L'urbanisation des friches industrielles, avec la création de logements sociaux, permet aux communes de se mettre en conformité par rapport à la loi SRU/DUFLLOT.

La réponse apportée aux époux HENRY permettra à ceux-ci de faire construire un immeuble de 5 étages, tout en préservant la partie boisée leur appartenant.

Observation N° 52. Monsieur **Patrick DORIATH** - Souhaite que les parcelles rue des poilus à SCHILTIGHEIM (n°338, 336, 334, 340, 342) classées aujourd'hui en UE3 soient reclassées en zone U comme elles l'étaient dans le POS de Schiltigheim.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EMS ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Ce point n'est pas à l'ordre du jour de la présente modification. Toutefois, pour une bonne information, la Ville de Schiltigheim ne souhaite pas urbaniser davantage les franges du Parc des oiseaux car ce parc, récemment réaménagé, a une réelle utilité sociale.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

Site FISCHER**AXE EST – OUEST au Nord du site FISCHER**

Observation N° 204. Résidence LOUISE concerne ER SCH 129 - **Dany MORITZ**, Président du conseil syndical de la Copropriété LOUISE prend acte de la largeur de l'emprise à 10 m et d'un courrier du maire qui lui certifie que la voie mitoyenne mesurée à 8,60 m, ne sera pas élargie. Cependant il souhaite une limitation des conditions de circulation en raison d'une courbe en « S » sur la traversée du site ALSIA, qui entrainerait des difficultés dues à ce rétrécissement.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EMS ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le présent projet de modification ne concerne pas directement l'emplacement réservé SCH 129 qui fait l'objet de la remarque. Cet emplacement réservé est en effet déjà inscrit au PLU en vigueur et aucune modification ne lui est apportée. La demande est donc sans lien direct avec l'enquête publique.

Par ailleurs, cette question avait déjà été soulevée au moment de l'enquête publique du PLU et l'Eurométropole y avait apporté une réponse.

Ainsi, il a été précisé que l'ER SCH 129 est destiné en partie à la réalisation d'un parking de dépose minute pour desservir le groupe scolaire qui sera construit sur le site Fischer et une rue de desserte de quartier qui traversera à terme le site Alsia puis le site Baltzinger pour rejoindre la route du Général de Gaulle. Le profil et le statut de cette voie n'est pas encore arrêté, mais cette voie, de par sa vocation et sa localisation, sera en zone 30 ou en zone de rencontre pour conserver un caractère apaisé.

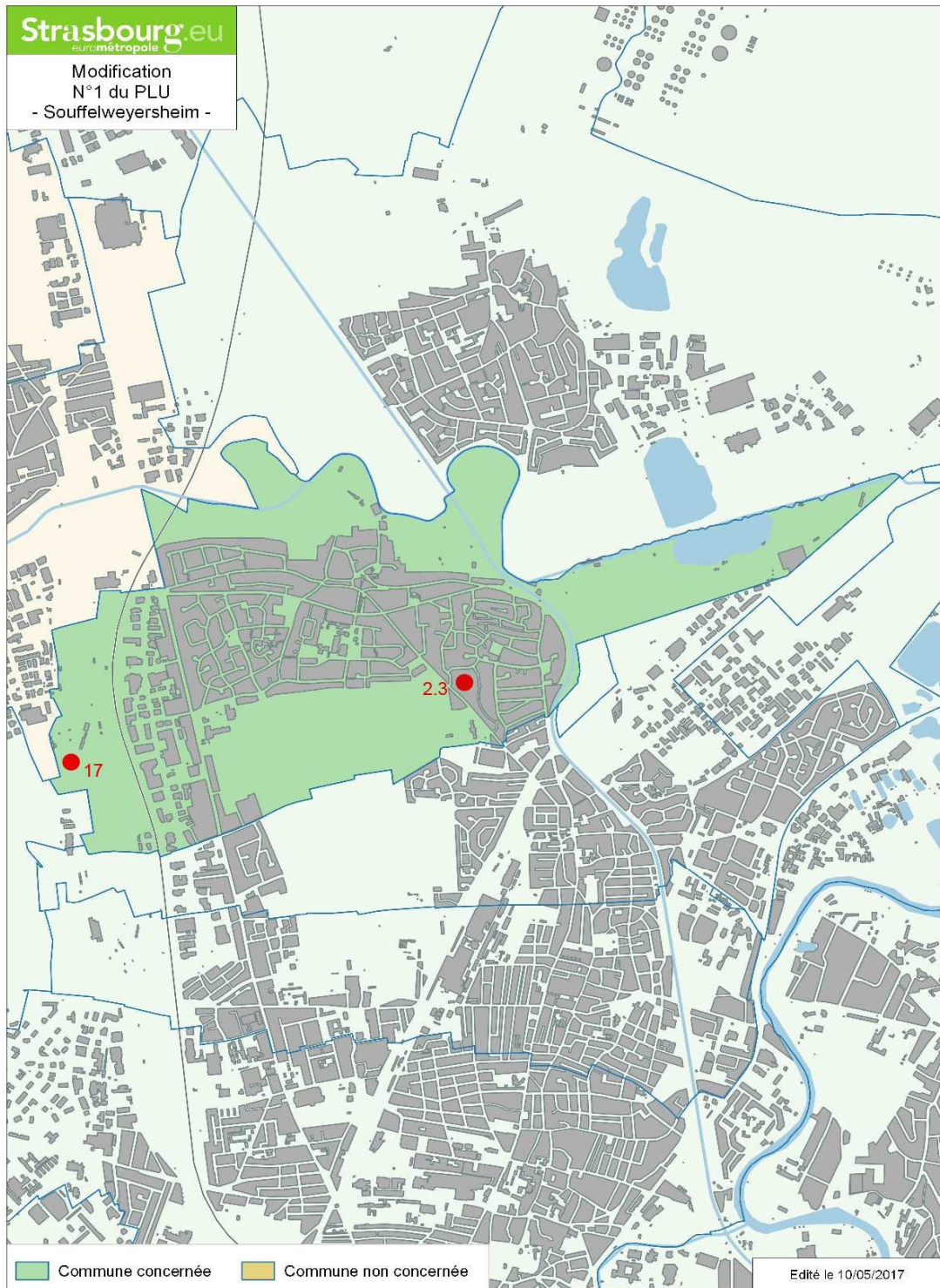
L'emprise de l'emplacement réservé est de 10 mètres mais le projet de voirie s'adaptera aux emprises réellement disponibles (largeur de 8,50 mètres au Sud de la copropriété 16-18, rue du Nideck). Il est maintenu en l'état afin que l'Eurométropole puisse y acquérir le foncier. Enfin, concernant la question de la limitation des vitesses de circulation, elle relève de la compétence des communes et non de l'Eurométropole.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Cette observation étant hors de cette modification du PLU, la Commission d'Enquête n'a pas à se prononcer sur le sujet.

Cependant, nous notons que les mesures souhaitées par le demandeur dans son observation ont été prises en compte par ailleurs : limitation de vitesse... largeur de voirie adaptée aux emprises disponibles...

17 – Commune de SOUFFELWEYERSHEIM - rue du Dépôt



Modifier le seuil d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAUXb2

Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

a. Présentation - Explications – Justifications

La zone **IAUXb2** située rue du Dépôt à Souffelweyersheim est destinée au développement économique. Elle est localisée entre la zone d'activités (ZA) intercommunale des Maréchaux et la zone d'activités communale de Niederhausbergen.

Son urbanisation est encadrée par l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intercommunale portant sur l'extension de la ZA des Maréchaux. Elle concerne les communes de Mundolsheim, Niederhausbergen et Souffelweyersheim et vise à définir les principes d'aménagement à respecter par les futurs projets. Cet outil règlementaire du PLU vise donc à maîtriser le développement futur sur ce secteur élargi.

L'OAP précise notamment :

- la destination de ce secteur ainsi que son programme ;
- la desserte viaire interne et l'accessibilité à la zone ;
- le traitement des lisières urbaines en bordure des espaces agricoles ;
- l'accessibilité aux espaces agricoles pour les engins agricoles.

Elle permet ainsi de garantir un projet d'aménagement global qui, sous réserve du respect de ces principes, peut être réalisé par phases successives.

b. Traduction dans le PLU

A l'heure actuelle, le PLU, par le biais de l'OAP thématique « seuil d'ouverture à l'urbanisation », exige que ce secteur de zone soit urbanisé d'un seul tenant. Or, le foncier est porté par plusieurs propriétaires et l'urbanisation du secteur IAUXb2 n'est pas identifiée comme relevant de l'initiative de la collectivité.

Dans ce contexte, il apparaît difficile de réaliser un projet d'un seul tenant à l'échelle du secteur IAUXb2.

Ainsi, il est proposé de fixer un seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha.

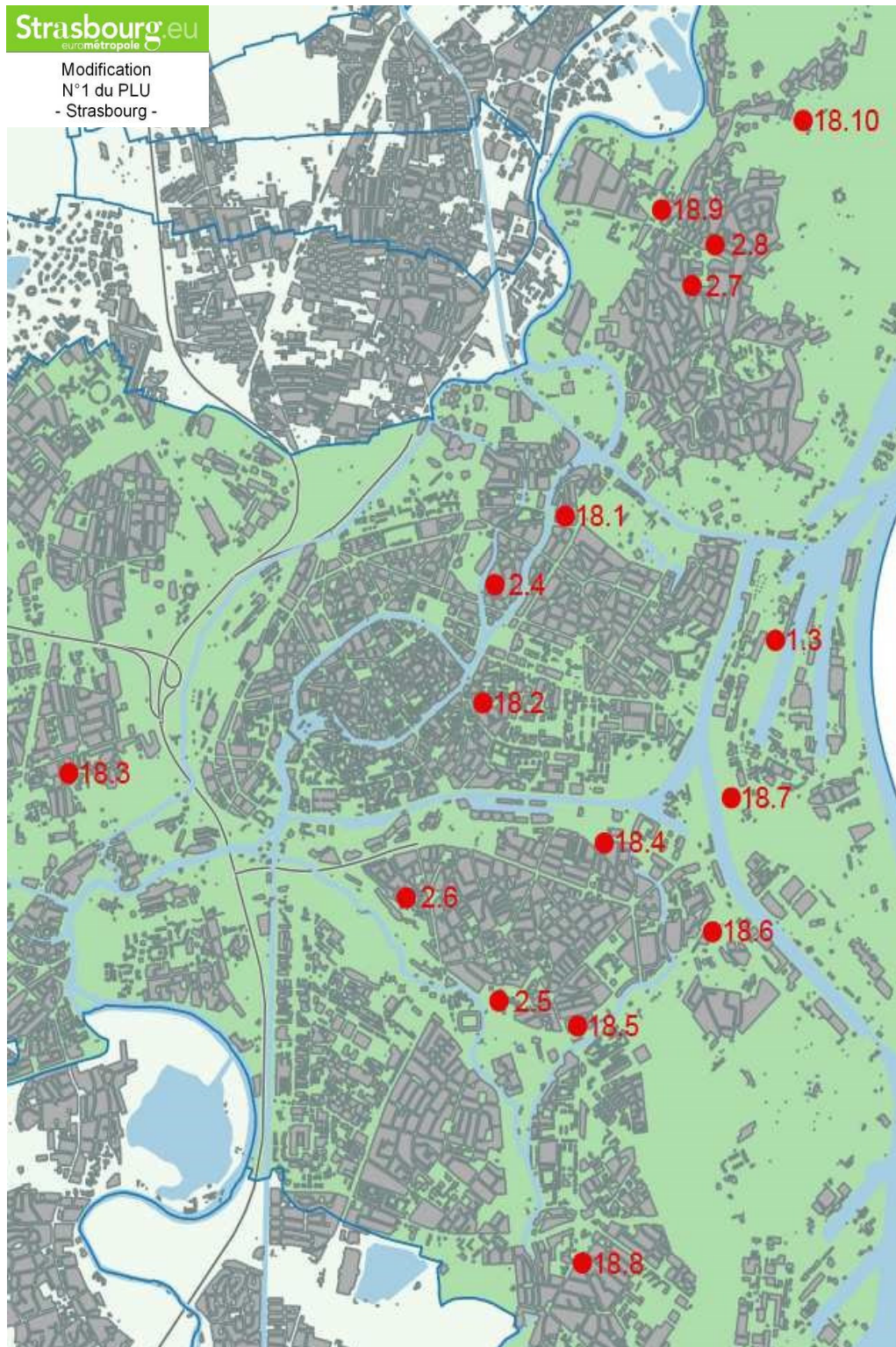
Ce seuil d'ouverture permet d'encourager les différentes initiatives qui contribuent au développement économique de l'agglomération, sans pour autant le devenir du secteur à plus long terme. En effet, les projets quelques soient les porteurs, ont à respecter l'OAP « Extension de la ZA des Maréchaux », garante d'une vision globale du devenir du secteur.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

La zone **IAUXb2** située rue du Dépôt, est destinée au développement économique. Il est proposé de fixer le seuil d'ouverture à l'urbanisation à 0,5 ha.

La Commission d'Enquête n'a pas de question particulière à ce sujet.

18 – Commune de STRASBOURG



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

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'III.

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 Tobacco 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 XIX^{ème} siècle, son aile Est en totalité, ses façades et toitures de l'ensemble des bâtiments datant de la deuxième moitié du XX^{ème} 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 réglementaire. 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 portée 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Des points de modification sont proposés pour la ville de STRASBOURG :

- **Point 18-1. Inscrire la maison du 14, boulevard DEROULEDE**, dans le quartier du Conseil des XV, en « **bâtiment exceptionnel** » et agrandir l'espace planté à conserver ou à créer (EPCC). Cette extension se fera sur la partie ouest du terrain afin de préserver le lien historique et paysager entre la maison et l'III.

Observation N° 256 : Monsieur **Jean-Luc DEJEANT, Président de l'ADIQ** ainsi que Monsieur **Benoît KAH vice-président**, sont venus constater qu'aucune opposition ne s'est exprimée pour ce projet.

- **Point 18-2. Inscrire en bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur du secteur de l'ancienne manufacture des tabacs à la KRUTENAU.** Ce bâtiment a été inscrit au titre des monuments historiques par l'arrêté n° 2016/1705 du 20 décembre 2016. Certains bâtiments mesurant 22 m HT il est proposé de modifier la hauteur de la zone UYa de 15 à 22 m HT. Nous n'avons pas eu de remarques particulières sur ce sujet.

Observation N° 249. Madame **Fabienne KELLER** - Inscrire en bâtiment exceptionnel et augmenter la hauteur du secteur de l'ancienne manufacture des tabacs à la KRUTENAU. Ce bâtiment a été inscrit au titre des monuments historiques par l'arrêté n° 2016/1705 du 20 décembre 2016. Certains bâtiments mesurant 22 m HT, il est proposé de modifier la hauteur de la zone UYa de 15 à 22 m HT. L'intervenant craint des sur-constructions sous forme de pans inclinés. En dehors de l'intervention de Madame KELLER, la Commission d'Enquête n'a pas eu de remarques particulières sur ce sujet.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Est-il possible de référencer la hauteur des bâtiments en mesure ET afin d'être cohérent avec l'ensemble des zones environnant la manufacture ?

Quels sont les projets envisagés qui justifient cette modification ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Lors de l'élaboration du PLU intercommunal, l'Eurométropole a fait le choix de retenir deux modes de calcul de la hauteur maximale des constructions.

- Dans les zones constituées par un tissu bâti correspondant majoritairement à des secteurs d'habitat, la mesure à l'égout de toiture apporte une cohérence dans la mesure où ces secteurs sont, dans la plupart des cas, constitués par des constructions à toitures en pentes, ou dans une moindre mesure par des attiques ou des toits plats. Dans les zones à vocation principale d'habitat UA, UB, UC du PLU, la mesure de la hauteur maximale autorisée se fait ainsi à « l'égout de toiture ».

- Dans l'ensemble des autres zones urbaines du PLU (UD, UE, UF, UG, UX, UY, UZ), où la morphologie bâtie est davantage constituée par des volumes et des formes urbaines spécifiques et hétérogènes, la mesure de la hauteur maximale autorisée est calculée par rapport à l'enveloppe globale dans laquelle le point le plus haut du volume bâti se situe, c'est-à-dire une hauteur « hors tout ».

Plus spécifiquement, de par ses caractéristiques liées notamment à la présence d'anciennes friches industrielles (comme c'est le cas pour l'ancienne manufacture des tabacs), la zone UY du PLU répond particulièrement à ces caractéristiques bâties singulières, liées à certaines typologies de constructions. La prise en compte de la hauteur dans la zone UY impose donc de considérer le point le plus haut de la volumétrie globale de la construction.

L'objectif poursuivi par cette proposition de modification vise uniquement à rectifier une erreur matérielle. Considérant l'objet particulier qu'est la manufacture des tabacs et la rédaction réglementaire des hauteurs en zone UY, il y a lieu de maintenir une hauteur exprimée en « hors tout ».

Plus spécifiquement, de par ses caractéristiques liées notamment à la présence d'anciennes friches industrielles (comme c'est le cas pour l'ancienne manufacture des tabacs), la zone UY du PLU répond particulièrement à ces caractéristiques bâties singulières, liées à certaines typologies de constructions. La prise en compte de la hauteur dans la zone UY impose donc de considérer le point le plus haut de la volumétrie globale de la construction.

L'objectif poursuivi par cette proposition de modification vise uniquement à rectifier une erreur matérielle. Considérant l'objet particulier qu'est la manufacture des tabacs et la rédaction réglementaire des hauteurs en zone UY, il y a lieu de maintenir une hauteur exprimée en « hors tout ».

Sur ce point, l'Eurométropole rappelle que la proposition de modification n'est pas justifiée au regard des projets envisagés sur le site de l'ancienne manufacture, mais bien au regard de la correction d'une erreur matérielle. En effet la réalité altimétrique du bâtiment de la manufacture, qui culmine à près de 22 mètres au faîtage, ne peut pas demeurer inscrite à une hauteur erronée de 15 mètres hors tout au plan de zonage du PLU.

Par ailleurs, les projets envisagés sur le site de l'ancienne manufacture des tabacs ne sont pas conditionnés à cette modification sur la hauteur maximale, dans la mesure où l'ensemble des projets de réhabilitation prendra forme dans la volumétrie existante.

Toutefois, par souci de transparence, les projets envisagés sont aujourd'hui arrêtés et se déclinent autour de trois polarités complémentaires :

- Un pôle autour de la formation, de la recherche et de l'expérimentation scientifiques et artistiques et réunissant :
 - le Pôle Géosciences Eau Environnement et Ingénierie (G2EI) développé dans le cadre de l'Opération Campus ;
 - Un redéploiement partiel de la Haute Ecole des Arts du Rhin (HEAR).
- Un pôle de production visant le développement d'activités économiques alternatives : créative, solidaire, tiers lieux, co-working.
- Un pôle d'animation urbaine et de vie de quartier.

Enfin, l'Eurométropole précise que l'arrêté préfectoral n°2016/1705 du 20 décembre 2016 portant inscription au titre des monuments historiques de l'ancienne manufacture des tabacs, en particulier de ses façades et toitures, va dans le sens d'une réhabilitation souhaitée par l'Etat, l'Eurométropole et les porteurs de projet qui tiennent compte de l'intérêt et des caractéristiques architecturales existantes.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte que c'est bien une erreur matérielle qui est corrigée par cette modification de définition de hauteur.

Elle constate également que la hauteur maximale de l'ancienne manufacture de tabac est de 22m HT, c'est-à-dire au niveau du faîtage, et qu'il convient de décrire la situation actuelle de ces bâtiments conçus en 1848 et inscrits au titre des monuments historiques.

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.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles seront les possibilités d'activités de plein air pour les jeunes du quartier ?

Quel est le devenir de la salle de sport existante ?

Le parking sera-t-il adapté, tenant compte du parcellaire et des nouveaux bâtis. Sera-t-il suffisant par rapport au ratio, tenant compte de la proximité des infrastructures existantes ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur ces trois questions précises, l'Eurométropole souhaite apporter les précisions suivantes :

- Les aires de pratique sportive libre d'accès du secteur se trouvent au parc de la Citadelle et sur le parc du Heyritz. La collectivité souhaite également que l'aire d'évolution sportive existante soit reconstituée à l'arrière du Gymnase Musau, dans le cadre du projet de construction du nouvel immeuble ; sous réserve que les modalités de qualité de l'air, en cours, aux abords de l'avenue du Rhin, située en zone de vigilance rouge au Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), permette la pratique de sports de plein air sans danger pour la santé. Dans le cas où il serait démontré que la qualité de l'air ne serait pas satisfaisante, il est prévu que l'aire d'évolution sportive soit reconstituée à proximité, dans le quartier, probablement sur la promenade Duzuseau.
- La salle de sport sera conservée.
- Un parking souterrain sera réalisé dans le cadre du nouvel immeuble et devra répondre aux besoins réglementaires imposés par le PLU pour toute nouvelle construction. Une offre publique complémentaire, en plein air pour le Gymnase Musau sera également conservée.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées et souligne la volonté du pétitionnaire de conserver la salle de sport.

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'Orientement 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.

Présentation du projet

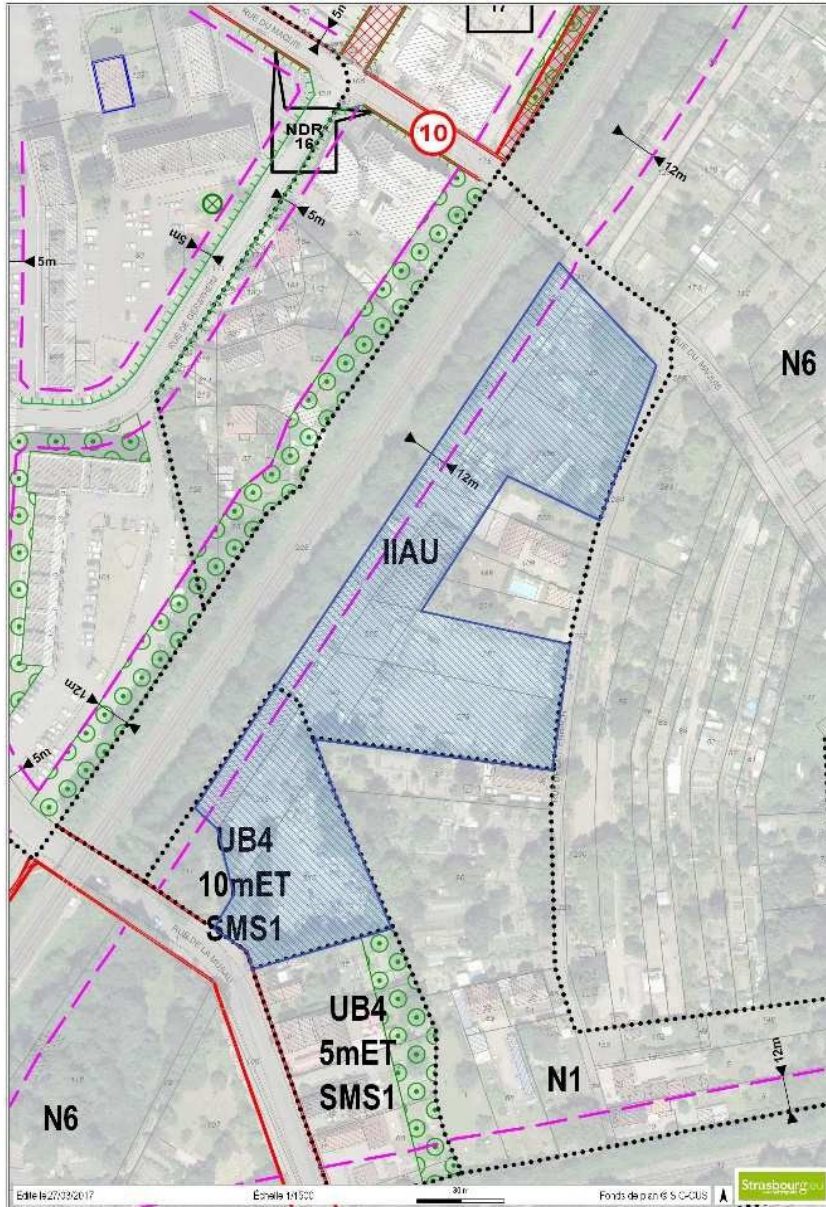
L'urbanisation projetée sur ce secteur sera dédiée principalement à la construction de logements.

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'îlot 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'îlot 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'îlot, 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'amoinrir 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.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Une fois ces sources éliminées, est-il prévu de refaire des analyses de sol et surtout de gaz du sol ainsi qu'une analyse de risque sanitaire.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

A l'issue de travaux de dépollution, 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, des mesures sur les sols restant en place sont systématiquement effectuées avec une mise à jour de l'analyse des risques sanitaires initiale. Si nécessaire, des analyses de gaz du sol seront effectuées.

Par ailleurs, des éléments de portée générale relatifs à la démarche globale de prise en compte et de gestion des sites et sols pollués figurent dans la note thématique « Environnement / Sites et sols pollués ».

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage.

Observations N° 255. Monsieur Jean Jacques WEIL, Président de l'APRL et Monsieur Bernard TRAUTMANN vice-président, habitants de la rue du Maquis, s'insurgent contre les hauteurs prévues sur cette zone. Ils s'inquiètent également du stationnement futur des véhicules des résidents ainsi que de la circulation supplémentaire induite.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Le transit des véhicules se fera-t-il par la rue de Lautenbach ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Dans le cadre du futur projet d'urbanisation du secteur, le transit de véhicules motorisés de particuliers ne sera autorisé ni vers la rue de Lautenbach, ni vers la rue du Maquis. Seuls les véhicules autorisés (secours, ordures ménagères) auront la possibilité de transiter par la zone.

Les entrées et sorties de véhicules motorisés se feront uniquement du côté de la rue de la Musau.

Une liaison piétons-cycles sera quant à elle aménagée en traversée de l'opération d'urbanisation, permettant un maillage viaire destiné aux modes actifs entre la rue de la Musau et la rue de Lautenbach.

Ce parti d'aménagement, qui permet l'amélioration du maillage viaire « mode actifs » local, s'appuie notamment sur une étude mobilité portant sur les déplacements et le trafic dans le secteur.

Cette dernière a permis de quantifier la génération de trafic induite par un projet urbain, concluant à l'absence d'impact sur le système viaire local et à un impact quasi nul sur le trafic supplémentaire généré rue de la Musau.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées et souligne la volonté du pétitionnaire de favoriser la circulation à vélo.

18.6 – STRASBOURG Robertsau – Projet d'urbanisation papeterie

Créer une zone UD2 28 m HT, Secteur de mixité sociale (SMS) 4, inscrire un tracé de principe et 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'III et le Canal du Muhlwasser.

Changement de destination de l'occupation du sol suite à restructuration industrielle

Depuis la fin du XIX^{ème} 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° 201425 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 d'intégrer au mieux la nature dans le projet, une bande non constructible le long des berges est maintenue. 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, Neuhoef 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'III 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 Roberstau et ceux fixés pour la Robertsau Ouest. Ce principe est proposé au regard de la proximité du QPV de la Cité de l'III 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 4 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.

- **POINT 18-6.** Projet d'urbanisation du site **LANA** à la **ROBERTSAU**, en créant une zone UD2 28mHT, un secteur de mixité sociale (SMS 4), et en inscrivant un tracé de principe et une restriction d'usage. Les différentes observations reçues sont les suivantes :

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La Commission d'Enquête reprend les interrogations et observations du public et les présente sous forme de question au Maître d'Ouvrage.

Observation N° 12 et 250. Monsieur **P. WALTER** indique que la mise en place de bâtiments de 9 étages ne permettra pas « *de conserver un cadre paysager qualitatif* »

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Qu'est-il prévu dans ce domaine particulier ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La collectivité a souhaité permettre un changement de zonage vers une zone mixte UD2 pour y permettre des constructions, notamment à usage d'habitation. Ce changement, qui prend en considération la hauteur autorisée pouvant ponctuellement atteindre 28 mètres, est conditionné à la réalisation d'un cadre urbain et paysager qualitatif. Celui-ci sera préservé à l'appui de plusieurs éléments :

- La trame verte et bleue

Le projet, situé le long du Canal du Muhlwasser, s'inscrit dans le corridor écologique de la trame verte et bleue de l'Eurométropole de Strasbourg. Il devra à ce titre être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame Verte et Bleue » du PLU.

Afin de renforcer ces principes et d'intégrer au mieux la nature dans le projet, une bande non constructible le long des berges est maintenue. Cette bande est inscrite à la fois au règlement graphique du PLU et dans les principes d'aménagement de l'OAP. Conformément à ces derniers, les arbres existants le long de la berge devront être conservés.

La parcelle se situe à la jonction entre deux espaces importants pour le fonctionnement écologique et la biodiversité : le parc de l'Anguille (parc de la Villa Schmidt) et le Canal du Muhlwasser. Afin de tisser un lien fort entre ces deux éléments paysagers structurants du quartier, la collectivité impose que le projet préserve des espaces de respiration entre le parc et les berges du canal. L'implantation des bâtiments, quelle que soit leur variation de hauteur, ne fera donc pas écran, mais sera marquée par des percées visuelles et des coulées vertes vers le canal pour prolonger les logiques de trame verte.

Par ailleurs, l'inscription d'un « tracé de principe » le long de la berge du canal, en complément des reculs inconstructibles, permettra d'intégrer au projet une promenade piéton / cycle, qui restera ouverte au public tout en étant intégrée au projet. Cet aménagement permettra d'améliorer l'accessibilité à la trame verte et bleue, favorisant son appropriation par les habitants et profitant à l'ensemble du quartier.

- L'insertion architecturale et paysagère

Le projet entend préserver la valeur paysagère forte du site et de son environnement immédiat, permise à la fois :

- par l'architecture, notamment par le biais de toitures et de terrasses végétalisées ;
- par le mode d'implantation du bâti basé sur une organisation en peigne qui permet des circulations sans effet mur ;
- par les variations de volumes et de hauteurs ;
- par la préservation d'une part importante de la parcelle en espaces non imperméabilisés aménagés en pleine terre, sur une surface de plus de 8.000m².

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de ces réponses et signale la volonté du pétitionnaire de conserver la trame verte et bleue.

Observations N° 39 et 54. Madame **Françoise PFERSDORFF**, conseillère départementale, qui pose des questions reprise par la Commission d'Enquête.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

De quelle largeur doit être la bande non constructible le long des berges du canal MUHLWASSER ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

D'une part, le PLU a fixé au règlement graphique une marge de recul inconstructible minimale de 6 mètres, de part et d'eau du cours d'eau sur le site de la papeterie Lana. Cette marge a été inscrite dans la cadre de l'élaboration du PLU, en cohérence avec la méthodologie appliquée pour instaurer les marges de recul le long des cours sur le territoire de l'Eurométropole.

D'autre part, tout projet sur cette parcelle devra respecter les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue. Celle-ci préconise, pour tout projet en milieu urbain au contact des corridors écologiques, un recul inconstructible suffisant pour permettre une transition avec le milieu naturel et pour disposer d'aménagements supports de biodiversité. Dans le cas présent, aucun bâtiment ne devrait être implanté à moins de 12 mètres du cours d'eau.

Par conséquent, afin de retrouver une plus grande cohérence entre les prescriptions actuelles du règlement graphique et les objectifs de l'OAP Trame Verte et Bleue, l'Eurométropole de Strasbourg propose une évolution de la modification sur ce point emportant la marge de recul à 12m (au lieu de 6m) au règlement graphique. Cette mesure permettra d'affirmer cet objectif en s'appuyant, en plus de l'OAP, sur une règle normative avec laquelle le projet devra être conforme.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La Commission d'Enquête prend acte. Elle observe que la largeur de retrait depuis le cours d'eau est portée de 6 à 12 mètres.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quant au trafic supplémentaire généré par l'ensemble résidentiel, a-t-il été estimé ?

Les services de l'Eurométropole ont réalisé des études visant à estimer et tester la génération du trafic d'un projet immobilier sur le site de la papeterie. La base de calcul s'est faite sur l'hypothèse d'une situation « dégradée », en s'appuyant sur les parts modales des communes nord, où l'utilisation de la voiture est nettement supérieure à celle du quartier de la Robertsau. Dans cette hypothèse – et sans apporter de modifications aux aménagements existants – le fonctionnement du carrefour III / Route de la Wantzenau serait dégradé.

Cependant, dans l'hypothèse d'une estimation de trafic qui se base sur la part modale voiture correspondant au quartier de la Robertsau, l'hypothèse testée montre que les carrefours III / Marais et III / Route de la Wantzenau sont en capacité d'accueillir le trafic supplémentaire induit par le projet.

Ces deux hypothèses ont été testées sans considérer de modification des aménagements du secteur, sur la base des équipements et des réseaux de transports en commun actuels.

Toutefois, l'Eurométropole précise qu'il est essentiel de prendre en compte qu'un certain nombre d'aménagements structurels importants sont à venir sur le secteur à horizon 2020. Ainsi, le réaménagement de la rue de l'III, programmé sur 2017 et 2018, prévoit :

- la réalisation d'un itinéraire cyclable sécurisé sur tout l'axe ;
- l'amélioration des cheminements piétons ;
- la réalisation de couloirs bus (pour la ligne 70) ;
- une optimisation de ces cycles des carrefours à feux.

Par ailleurs, l'arrivée du tramway (extension de la ligne E), dont le terminus sera situé à 500 mètres du site du projet au niveau du centre socioculturel l'Escale, offrira une véritable alternative à la voiture, notamment vers le centre-ville. Le projet d'extension du tramway sur le quartier sera accompagné d'une restructuration du réseau bus.

A l'horizon 2020, avec le renforcement des alternatives à la voiture particulière (bus, tram, vélos) et les aménagements apportés, le fonctionnement sera donc satisfaisant et en capacité d'absorber les nouveaux besoins de déplacements issus projet urbain. De plus, l'ensemble de ces aménagements devraient être réalisés avant l'arrivée des premiers habitants (échéance 2020) qui auront ainsi un large choix de transport pour leurs déplacements.

Il existe donc une véritable cohérence de mise en œuvre des politiques publiques, entre les projets transports, les aménagements prévus et ceux en cours, et le développement urbain sur le secteur.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de l'élargissement de la marge de recul inconstructible passant de 6 mètres à 12 mètres. Ainsi les corridors écologiques pourront être maintenus et permettront l'aménagement de supports de biodiversité.

Observation N° 58. Monsieur **Nicolas JAUDEL**, concernant la modif. 18.6, par souci « ... de conserver un cadre de paysage qualitatif ... », indique qu'il n'y a pas de bâtiment de cette hauteur (28m) dans un rayon de 400m aux alentours du site ; il pose également des questions reprises par la Commission d'Enquête.

Observation N° 114. Identique à l'**Observation N° 58** ci-dessus

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

1. Une étude d'impact a-t-elle été réalisée concernant le trafic ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur ce point identique à la question précédente, l'Eurométropole renvoie aux éléments de réponses déjà apportés à la question n° 3.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

2. Une étude d'impact a-t-elle été réalisée concernant la qualité de l'air et la pollution sonore sur la zone et le carrefour?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur ce point, l'Eurométropole renvoie aux éléments de réponses déjà apportés à la question n°3 concernant les projets de réaménagements envisagés en 2017 et 2018.

La restructuration et l'amélioration des performances du réseau de transports en communs (extension de la ligne E de tramway, couloirs de bus), la réalisation d'un itinéraire cyclable et l'amélioration des cheminements piétons rue de l'Ill sont autant d'éléments qui contribueront à faire baisser l'usage de la voiture individuelle. Par conséquent, cela aura un impact direct sur la qualité de l'air et la pollution sonore sur le secteur.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse.

3. *L'utilisation de la parcelle comme extension du parc naturel urbain entre le MUHLWASSER et la villa SCHMIDT a-t-elle été envisagée ? Si oui, pourquoi le projet a-t-il été écarté ?*

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'utilisation de la parcelle comme extension du parc naturel urbain entre le Canal du Muhlwasser et la villa Schmidt n'est pas envisagée par la collectivité, dans la mesure où cette parcelle jouxte déjà sur toute sa partie Ouest le parc de l'Anguille.

Ce parc, d'une superficie de 1,2 hectares, largement arboré et accessible au public, a été réaménagé en 2001. Il est intégralement protégé au PLU par la trame « espace planté à conserver ou à créer » en vue de le pérenniser comme un espace végétalisé au service de la population et support de biodiversité. Ce parc sera en contact direct avec le projet urbain, et pourra profiter pleinement aux futurs habitants.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse

4. *Justification d'un projet aussi dense ? Intérêt général ? Intérêt des futurs habitants ?*

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Cette question appelle de la part de l'Eurométropole une réponse qui s'appuie sur plusieurs éléments complémentaires.

1. Mise en œuvre des objectifs du PLH de l'Eurométropole

a. Les grands objectifs poursuivis par le PADD en matière d'habitat

Le PLU de l'Eurométropole tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). En cela, l'ambition du PADD du PLU est de répondre aux besoins en logements de la population, par une production soutenue et équitablement répartie sur le territoire. Ce principe d'équilibre et d'équitable répartition s'entend à la fois à l'échelle du territoire métropolitain, et à l'échelle des différents quartiers de Strasbourg. Pour répondre à l'ambition de croissance démographique

objectivée dans le PLU, un rythme de production d'environ 3.000 logements par an est nécessaire.

La répartition de la production de logements est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Habitat ». Cette déclinaison dépend de plusieurs critères, principalement le positionnement de la commune ou du quartier dans l'organisation territoriale de ses disponibilités foncières et de sa situation par rapport à loi SRU/Duflot (logements sociaux). Cela est complété par des critères urbains tels que la desserte par les transports en commun ou le niveau d'équipements et de services, en réponse aux autres orientations du PADD.

Par ailleurs, le PADD poursuit l'objectif de répartir la production de logements hors enveloppe urbaine et dans l'enveloppe urbaine selon un principe d'économie du foncier et de lutte contre l'étalement urbain. Sur le territoire strasbourgeois le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) « Habitat » reprend cette orientation et fixe un objectif de production de 80% de logement à produire dans l'enveloppe urbaine, ne donnant pas lieu à consommation foncière.

b. La déclinaison sur le territoire de la Robertsau

La mutation du tissu sur une partie du site en friche de la papeterie LANA permettra de répondre à ces objectifs du PADD du PLU. Il visera également à diversifier la production de logements pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie, autre objectif du PADD. Cela suppose donc la production d'une offre adaptée à l'éventail des besoins qui nécessite d'être largement diversifiée, de manière à pouvoir répondre à l'ensemble des situations correspondant aux parcours résidentiels des ménages. Cette diversité passe également par une variation dans les formes urbaines et les types de logements, tout en s'insérant qualitativement dans le tissu urbain environnant.

Le PADD est également attentif à répondre aux besoins de toutes les populations, toujours dans la logique de prendre en compte toutes les étapes du parcours résidentiel des ménages. Strasbourg répond déjà en globalité aux objectifs de la loi SRU/Duflot (logements sociaux). Néanmoins, la production de logements locatifs sociaux doit être répartie sur l'ensemble du territoire. C'est la raison pour laquelle ce point de modification entend imposer à tout projet urbain sur ce site un minimum de 25% de logements sociaux, en cohérence et en équilibre avec la localisation du projet et l'offre existante en logement social, actuellement déficitaire à la Robertsau (hors QPV de la Cité de l'III).

En termes d'objectifs de productions de logements, la répartition territoriale correspondant aux objectifs du PLU visent, à l'échéance 2030, la construction de 2 200 nouveaux logements à la Robertsau Est (c'est-à-dire hors Cité de l'III). Soit une production moyenne de 147 logements par an. Cet objectif chiffré devra par ailleurs comprendre 950 logements locatifs sociaux (LLS), soit une production annuelle moyenne de 63 LLS.

Ces objectifs de production de logements à la Robertsau sont déclinés dans l'OAP et le POA « Habitat » du PLU. Lors de l'élaboration du PLU, ce dernier ciblait déjà sur le site de la papeterie Lana une « opération immobilière identifiée à l'échéance 2020 » (p.21 du POA) et rappelle que le quartier de la Robertsau « constitue d'importants gisements opportunités foncières pour le développement de l'habitat » (p.133 du POA). Ces opportunités de développement excluent la Cité de l'III, qui ne présente pas de réserve foncière.

Par ailleurs, des éléments complémentaires de portée générale sur la thématique habitat figurent dans la Partie 1 « Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire / Habitat ».

2. Evolutivité de la ville / Renouvellement urbain

Les villes, en tant que structures vivantes, évoluent depuis toujours et se renouvellent sur elles-mêmes selon un principe de « stratification ». C'est pour s'inscrire dans cette logique d'évolutivité et dans un souci de préservation des ressources naturelles et agricoles que l'Eurométropole s'est engagée dans cette voie et préconise, à travers son PLU, la reconstruction de la ville sur elle-même. Le renouvellement urbain permet à la fois de limiter les extensions urbaines et d'intensifier la ville existante. Le PLU préconise notamment la mixité urbaine, la réduction de la place de la voiture en ville, la diversité des modes de déplacements (transports en commun et modes actifs), des typologies de logements diversifiés au sein d'un même quartier. Ce sont là des éléments constitutifs des politiques publiques d'urbanisme garants de l'intérêt général.

Par ce biais, l'objectif est d'enrichir les espaces déjà urbanisés par de nouveaux espaces, construits ou pas, susceptibles d'améliorer l'existant. La dynamisation du commerce de proximité est par exemple facilitée par l'arrivée de nouveaux habitants dans les quartiers. Les intérêts des habitants se trouvent ainsi dans la possibilité donnée d'accéder à un ensemble d'équipements et de services de proximité du quotidien, en réduisant notamment les déplacements motorisés et la dépendance à la voiture.

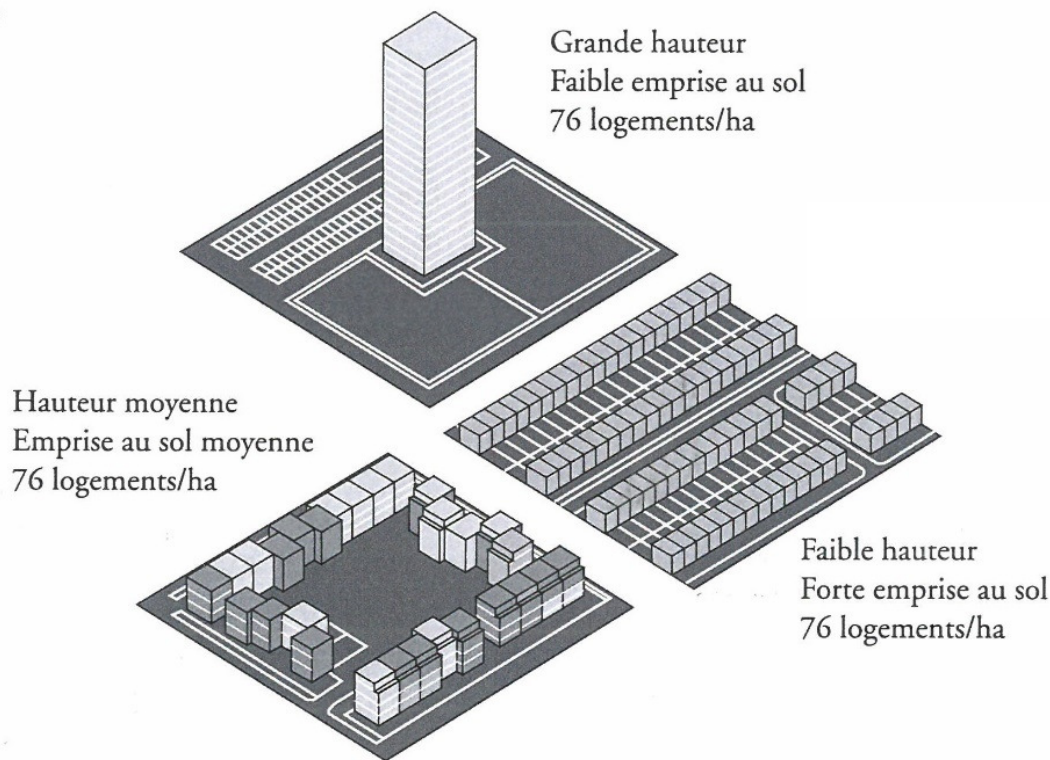
3. Densité projetée et densité objectivée

Le PLU, à travers le POA « Habitat » qui met en œuvre les objectifs du PADD, vise pour la production globale de logements des densités moyennes de l'ordre de 100 logements à l'hectare à Strasbourg. Cet objectif, qui est une moyenne, doit être poursuivi en tenant compte du contexte urbain. Cette moyenne est ainsi amenée à fluctuer selon les critères tels que la desserte par les transports en commun ou le niveau d'équipements (public et privés) et de services de proximité, en réponse à d'autres orientations du PADD. Cette densité est ainsi amenée à s'intensifier à l'appui d'un tissu qui répond au cumul de ces critères. La situation géographique de la parcelle de la papeterie Lana répond à ces critères combinés. La densité projetée dans le projet, de l'ordre de 120 à 130 logements / hectare est donc totalement cohérente avec la capacité du tissu à absorber l'arrivée de nouveaux habitants et à leur offrir un ensemble d'équipement et de services, en particulier dans la perspective de l'extension de la ligne E du tramway.

Sur la question de la densité en tant que tel, l'Eurométropole souligne que contrairement à certaines idées répandues, les quartiers les plus densément bâtis des villes françaises ne sont pas les quartiers des grands ensembles constitués de « tours » ou de « barres » d'immeubles. La ville traditionnelle, ancienne, est plus dense que les quartiers réalisés dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Elle a en effet bénéficié du temps long pour se densifier lentement et harmonieusement.

Strasbourg n'échappe pas à cette règle : les quartiers établis sur le modèle des immeuble en tour ou en barre des années 50-70 (tel que la Cité de l'III, l'Esplanade, la Canardière etc.) sont moins densément bâtis que, par exemple, la Neustadt (quartier allemand) construit à la fin du 19^{ème} siècle.

Ces exemples montrent que la densité bâtie ne se mesure pas à la seule hauteur des immeubles. La proximité des immeubles entre eux et leur emprise au sol entrent aussi en ligne de compte. La qualité bâtie d'un ensemble urbain et la densité perçue ne peut donc pas s'appréhender à la seule lecture de la hauteur.



*Modulation morphologique de la densité : à densité égale,
des formes urbaines et architecturales très différentes*

La densité n'est qu'un élément de l'appréhension de l'espace urbain et ne correspond pas à des formes urbaines spécifiques et réciproquement, une forme urbaine ne conditionne pas la densité d'un espace. Pour l'Eurométropole, il est essentiel de ne pas confondre « densification » et qualité urbaine ou architecturale, la densité n'en étant qu'une composante.

En outre, la densité urbaine et la diversité sociale ne peuvent constituer pour les usagers un avantage que sous condition de pouvoir leur proposer également une offre immobilière compétitive (qualité de prestations, niveau de prix). La qualité de réalisation des produits immobiliers, la qualité architecturale et urbaine des opérations, leur niveau de performance, notamment sur les plans énergétique et environnemental, la qualité et la durabilité des équipements du logement constituent aujourd'hui des enjeux concurrentiels pour l'attractivité résidentielle des territoires. Ce sont ces leviers-là qui servent, indépendamment de la densité, à assurer la qualité et la durabilité du parc de logements.

4. Parti d'aménagement retenu

Lors du lancement des premières études urbaines pour la reconversion de cette partie du site de la papeterie Lana, deux scénarios ont été étudiés par le maître d'œuvre et présentés pour être validés par la collectivité.

- Le premier scénario visait à dégager un maximum d'emprise au sol, afin d'assurer la meilleure perméabilité possible et le maximum de surface en pleine terre, permettant un lien renforcé avec la trame verte et bleue et une forte connexion végétalisée entre le Canal et le parc de l'Anguille. Ce scénario visait ainsi à permettre une hauteur plus importante, afin de répartir les logements de manière plutôt verticale. Ce parti d'aménagement reposait sur l'implantation de trois ensembles bâtis, avec certaines parties en hauteur pouvant atteindre 50m pour deux d'entre elles.
- Le second scénario visant à plus d'équilibre entre horizontalité et verticalité. Tout en conservant un lien fort avec la trame verte et bleue, il s'agissait d'un parti d'aménagement diminuant en hauteur et disposant d'une emprise au sol légèrement plus importante. Ce second scénario consistait également à implanter trois ensembles bâtis, mais avec des variations de hauteurs et un plus grand nombre de constructions classiques, alliant un ensemble de variations de volumes du R+4 au R+9.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, c'est le parti d'aménagement du second scénario étudié que la collectivité a choisi de retenir pour autoriser le changement de destination de la zone. Ce second parti d'aménagement divise quasiment par deux la hauteur maximale projetée des bâtiments les plus hauts, passant de 50m à 28m.

Ce choix a été fait pour permettre au projet une meilleure insertion urbaine et paysagère dans le quartier, en s'appuyant sur les variations de hauteurs et des formes bâties, tout en permettant l'innovation architecturale et paysagère.

L'Eurométropole précise donc qu'elle ne donnera pas suite à l'hypothèse de construire des tours pouvant culminer à 50m, le projet sera composé d'immeubles aux formes plus classiques.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Le pétitionnaire réexplique ici ses objectifs concernant l'habitat, et décrits dans le PADD du PLUi.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de l'habitat décrit les principes de répartition de logements.

Cette répartition est également une conséquence de l'application de la loi dite SRU/DUFLOT concernant la création de logements sociaux dans les différentes communes de l'Eurométropole.

Il explique également le pourquoi des bâtiments en hauteurs en mettant des schémas indiquant la modulation morphologique du phénomène de densité.

Ainsi pour créer des espaces verts et végétalisés il est nécessaire de construire en hauteur, en particulier pour être dans les normes imposées par le SCOTERS (80 logements minimum à l'hectare).

La commission d'enquête prend acte que l'Eurométropole ne donnera pas suite à l'hypothèse de construire des tours pouvant atteindre 50 m de hauteur et qu'elle se limitera à 28 mètres de hauteur.

Observation N° 66 et 213. Madame **Christine GEILLER - LEGROS**, présidente du **CARSAN**, qui indique que cette requalification soulève beaucoup trop de problèmes et qu'il est « prématuré d'autoriser cette urbanisation ». Elle indique également que la « densification est exagérée et en contradiction totale avec ce qu'il se fait à la Robertsau ».

Observation N° 139. Identique à l'**Observation N° 66** ci-dessus

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment se passera la cohabitation entre des habitants et une usine située à proximité immédiate ?

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage par rapport à ces observations ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La papeterie Lana est implantée sur son site actuel, route de la Wantzenau à la Robertsau, depuis la fin du 19^{ème} siècle. Cette implantation en cœur de quartier a toujours été concomitante à la présence d'habitations, à la fois le long de la Route de la Wantzenau, et au nord du chemin de l'Anguille.

Un des objectifs poursuivi par le PADD du PLU de l'Eurométropole est de ne pas remettre en cause ce type de cohabitation lorsque celle-ci est possible. Le PLU cherche au contraire à encourager, sous réserve de la compatibilité des usages et du respect des dispositions réglementaires en vigueur, la mixité des fonctions urbaines. Cette cohabitation entre habitat et industrie au cœur du quartier de la Robertsau existe depuis plus d'un siècle. L'arrivée de nouveaux logements à proximité de l'usine n'est donc pas de nature à remettre en cause ce principe.

Ensuite, l'Eurométropole précise que la papeterie Lana relève du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumise à autorisation par arrêté préfectoral du 7 juin 2000. A ce titre, l'entreprise est tenue de respecter un ensemble de prescriptions relatives à ses installations, notamment dans les domaines :

- de la prévention des pollutions diverses, (pollution atmosphérique, qualité de l'air, limitation des odeurs, gestion de l'eau en prélèvement et rejet des eaux industrielles, gestion des déchets, gestion des bruits et des vibrations) ;
- des dispositions relatives à la sécurité (définition des zones de danger et de règles de construction et d'aménagement au sein du site).

D'un point de vue règlementaire et fonctionnel et considérant l'ensemble de ces dispositions auxquelles l'industriel est tenu, aucun élément ne rend donc incompatible l'implantation d'habitat à proximité de la papeterie.

Enfin, outre les mesures règlementaires minimales à respecter imposées par les autorités compétentes, le porteur de projet pourra mettre en place toutes les mesures constructives nécessaires en vue de limiter au maximum les éventuelles nuisances que pourrait générer cette proximité (isolation thermique et phonique, ventilation des appartements, orientation des logements etc.).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées.

Le pétitionnaire indique que la papeterie est une installation classée (ICPE).

Dans ce cadre il aurait été intéressant que le pétitionnaire présente les cercles de danger (s'ils existent) pour bien démontrer que la population des alentours ne court aucun risque.

Après interrogation du pétitionnaire sur ce point, celui-ci signale qu'aucun danger provenant de la papeterie n'affectera les terrains avoisinants cette industrie.

Observation N° 75. Courrier électronique de Madame **Catherine LEJEUNE** :

« ...Comment peut-on encore aujourd'hui envisager de faire vivre des familles dans ce type d'habitat ? »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE:

Le zonage UD retenu inscrit au PLU est une zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses et d'équipements publics). Ce zonage répond à un objectif du PADD du PLU qui consiste au renouvellement et au développement de projets urbains dans des zones. Il identifie les secteurs de développement urbain en rénovation ou en reconversion de certains quartiers de Strasbourg.

Ces secteurs en zone UD sont pour la plupart inscrits dans une démarche d'urbanisme durable qui veille notamment à la réduction des consommations énergétiques (bâtiments BBC, maisons passives, ...). Ces nouveaux quartiers se caractérisent par le soin apporté aux espaces publics, la mixité des fonctions urbaines et sociales, et leur innovation architecturale. Un grand nombre de zones UD du PLU prenant place sur des terrains en reconversion dont l'occupation a été précédée par d'autres usages, souvent constitués de friches issues de l'industrie comme c'est le cas pour les anciens terrains de la Papeterie Lana. Le choix d'une zone UD pour ce site est donc cohérent avec les objectifs poursuivis par le PLU et les possibilités qu'elle offre en terme de qualité urbaine et architecturale.

Les règles d'urbanisme de la zone UD sont relativement souples, que ce soit pour l'implantation du bâti ou l'emprise au sol, permettant plus qu'ailleurs l'innovation urbaine et la qualité architecturale. Ce zonage ne présage pas d'une forme bâtie prédéfinie, et le type d'habitat qui peut s'y implanter est par définition constitué d'une palette très large. Les performances énergétiques seront par ailleurs exemplaires, permettant un projet urbain en phase avec les objectifs d'économie d'énergie et de sobriété énergétique poursuivis par le PLU.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées.

Observation N° 77. Courrier électronique de Monsieur **Jean Yves HANGOUET** qui indique ...« *une densification intolérable, construire des tours de 10 étages est un projet d'un autre temps et qui défigurera encore un peu plus ce quartier* ».

Observation N° 107. Courrier électronique : Identique à l'**Observation N° 77** ci-dessus.

Observation N° 78. Courrier électronique de Madame **Françoise SIMON** indique également que « *...la sur urbanisation est inacceptable* »

Observation N° 79. Courrier électronique de M. **Michel TOUSSAINT** qui indique que« *... l'urbanisation en hauteur est contraire à tout ce qui est entrepris ailleurs à la ROBERTSAU et de plus cette parcelle est située près d'un carrefour déjà très encombré* ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Comment justifier que les tours prévues culminent à 28m si elles doivent remplir un rôle de tampon entre les pavillons et la cité de l'Ill dont les constructions sont à 20 m HT ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'Eurométropole rappelle que l'hypothèse d'un scénario visant à la construction de tours allant jusqu'à 50m n'a pas été retenu.

Le développement d'une zone urbaine mixte sur une partie des terrains de la papeterie Lana s'appuie sur un parti d'aménagement prônant la diversité de formes urbaines et des hauteurs bâties. La hauteur maximale autorisée sur la zone sera de 28 mètres, permettant la construction de bâtiments de 9 étages maximum. Cette indication, portée au règlement graphique du PLU, constitue la hauteur maximale autorisée sur le secteur de zone. Cette limite réglementaire ne présage donc pas du parti d'aménagement final, pas plus qu'elle n'indique que l'ensemble des constructions du projet seront érigés à cette hauteur maximale autorisée. Le parti architectural misera au contraire sur une variété et une pluralité de formes et de hauteurs bâtis, afin d'insérer au mieux le projet dans son environnement et de garantir une qualité architecturale et paysagère.

Le rôle de « tampon » des constructions projetées n'est pas recherché. L'Eurométropole précise en effet que le futur projet ne se situe pas entre les pavillons et la Cité de l'III, mais entre les pavillons et la papeterie.

Par ailleurs, au sein de la Cité de l'III, la Tour Schwab culmine à 55 mètres (R+19) et la tour Kah à 40 mètres (R+12). Ces constructions des années 60, marquées par leur contexte historique, architectural et leur époque de construction, ne visent pas à être reproduites.

Le projet n'est pas comparable aux tours de la Cité de l'III. Les immeubles seront limités à une hauteur maximale de 28m, soit moitié moins que la plus haute construction de cette ensemble urbain d'après-guerre. Les immeubles du projet de la papeterie Lana seront par ailleurs amenés à être végétalisés, en façades et/ou en toiture.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de ces réponses.

Observation N° 89. Courrier électronique de Monsieur **Taoufik CHOUKRY** pose la question : « *pourquoi veut-on urbaniser un terrain pollué et inondable avec des immeubles de grande hauteur qui ne s'intégreront pas dans l'environnement urbain de la ROBERTSAU ?* »

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur ce point, trois éléments peuvent être précisés :

- Concernant la pollution des sols, les réponses relatives à cette problématique sont apportées dans la PARTIE 1 du mémoire en réponse « Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire / Environnement / Sites et sols pollués »
- Concernant l'inondabilité, l'Eurométropole rappelle que la partie Sud de la zone est identifiée dans le cadre du Porter à connaissance (PAC) transmis par le Préfet comme pouvant présenter un phénomène d'inondation par remontée de la nappe phréatique uniquement. Ce phénomène ne remet cependant pas en cause la constructibilité des terrains concernés. Les constructions futures devront néanmoins respecter des mesures constructives pour ne pas augmenter la vulnérabilité des biens. Enfin, au regard de ce projet de PPRI actuellement en cours d'élaboration, le site n'est pas concerné par un aléa inondation par submersion.
- Enfin, concernant la hauteur, l'Eurométropole précise qu'aucune construction d'immeuble de grande hauteur (correspondant à plus de 50m pour des immeubles à usage d'habitation) n'est envisagée sur ce site, la hauteur maximale autorisée sera limitée à 28m.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de ces réponses. Elle peut confirmer que le Plan de Prévention des Risques d'Inondation dont l'Enquête Publique est en cours ne prévoit pas d'aléas Inondation par submersion.

Observation N° 99. Madame **Hakima SABAOUN** signale que l'urbanisation du site ne va pas arranger la circulation ni la pollution ni le bien-être des habitants du secteur LANA.

Observation N° 100. Courrier électronique : La personne manifeste le désir de constructions s'insérant mieux dans l'environnement que les tours prévues. Elle indique également son désappointement sur l'entretien des voiries (trottoirs et caniveaux).

Observation N° 101. Courrier électronique de Madame **Isabelle BURAGLIO**, qui trouve inacceptable de faire passer la possibilité d'une transformation urbaine exceptionnelle avec des constructions de 28 mètres de haut dans un quartier où les constructions sont en majorité inférieures à 7 m de hauteur avec une enquête publique au mois de juillet.

Observation N° 111. Identique à l'**Observation N° 101** ci-dessus

Observation N° 102. Courrier électronique de M. **Richard CLARET**, qui exprime son opposition au projet d'urbanisation en indiquant qu'il est inacceptable de privilégier l'intérêt privé contre celui de la collectivité.

Il indique également que les écoles n'ont pas la capacité d'accueillir une centaine de nouveaux élèves.

Au niveau circulation, il signale que la rue de la Fabrique est utilisée en itinéraire bis pour éviter le croisement de la papeterie.

Enfin précise : «... *Faut-il attendre un accident sévère pour mettre en place des ralentisseurs dans cette rue ? Que dire d'une enquête publique qui court du 26 juin au 28 juillet ?* »

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position de l'EMS par rapport à ces observations ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur ces observations, l'Eurométropole renvoie à l'ensemble des réponses déjà apportés par ailleurs sur les différents sujets abordés. Il s'agit notamment des éléments de réponses aux questions n° 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 11 et 13.

L'Eurométropole souhaite cependant apporter des précisions sur la question spécifique des écoles et de leur capacité d'accueil. Les nouvelles constructions se situent dans le secteur rattaché à l'école Jean-Baptiste Schwilgué, rue de la Liepvrette à la Robertsau. A l'appui des éléments de projet envisagés, les services de l'Eurométropole sont en mesure d'identifier les besoins futurs pour les écoles, et d'en évaluer les capacités d'accueil. En l'occurrence, l'école élémentaire Schwilgué dispose de capacités d'accueil suffisantes pour absorber les arrivées de nouveaux élèves générées par le projet sur le site de la papeterie, à échéance des rentrées 2020 à 2022.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de ces réponses.

Observation N° 119. Courrier électronique de Monsieur **Richard SCHALLER-SCHWARTZ**, qui indique qu'en 60 ans de présence à la Robertsau, il n'a pas vu le MUHLWASSER déborder.

Il est pour la construction de logements sur le terrain LANA à un prix raisonnable.

Cette observation n'appelle pas de question de la part de la Commission d'Enquête.

Observation N° 160. Monsieur **EHRET**, habitant rue des Baillis à la Robertsau et président de l'association du parc naturel de Strasbourg, émet un avis défavorable à l'urbanisation de la zone.

Observation N° 164. Monsieur **Francis BECK** pose la question suivante : « ... *Pourquoi veut-on urbaniser un terrain pollué et inondable avec des immeubles de grande hauteur complètement hors normes par rapport à l'environnement proche et du type d'urbanisation actuel de la Robertsau ?* »

Observation N° 214. Monsieur **Bernard BAAS** est contre le projet

Observation N° 219. Lettre de Monsieur **Jacques GRATECO**, Président l'ADIR

Observation N°225. Monsieur **Mohamed CHOUKRI**, habitant rue de l'Ill est contre l'urbanisation

Observation N° 229. Lettre de **Monsieur Luc WEHRUNG Président de L'ASSER**

Observation N° 249. Courrier signé par Madame **Fabienne KELLER** et Monsieur **Thierry ROOS** du **Groupe Strasbourg à vos côtés** (Les Républicains, MoDem, et société civile)

Observation N° 253. Monsieur **Bernard LUX** : sur densification, promoteur, vie du quartier, flux de véhicules

Observation N° 258. Monsieur **Jacky BLOCH**, rue du Plan, propose une urbanisation à deux étages

Observation N° 264. Madame **Doris STAUTH**, rue des Horticulteurs, est contre le projet, problème de hauteur des bâtiments, pollution, inondation, flux de véhicules

Ces nombreuses observations et remarques reçues par la commission d'enquête entraînent les questions suivantes au maître d'ouvrage :

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Pourquoi avoir ouvert cette enquête en plein mois d'été et plus particulièrement au mois de juillet ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les éléments de réponse figurent dans la note thématique « Modalités de la tenue de l'enquête publique »

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de cette réponse.

Est-il vrai que «... Strasbourg devait bien à Monsieur RINALDI de mettre en œuvre ce projet » ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE:

Sur ce point, l'Eurométropole renvoie aux éléments de réponses déjà apportés, notamment aux questions n°1, 2 et 7.

En complément, il peut néanmoins être rappelé que la libération d'une partie du foncier du site devenu inexploité, à l'Ouest du canal du Muhlwasser est la conséquence d'une réorganisation industrielle et d'une réhabilitation du bâtiment de production.

La réorganisation spatiale de l'entreprise a ainsi généré une friche industrielle obsolète et une emprise foncière inexploitée en cœur de quartier.

C'est en cohérence avec de nombreuses orientations du PADD du PLU qu'un projet de requalification de cette emprise foncière délaissée est porté.

La reconstruction de la ville sur elle-même, en réemployant des anciens sites - notamment industriels - afin de limiter la consommation foncière et l'étalement urbain, est un objectif majeur du PLU.

Ce point proposé à la modification permet de mettre en œuvre cet objectif. Cela pourra notamment se faire à l'appui de l'ensemble des éléments qui ont déjà été présentés par ailleurs dans les réponses précédentes.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

Le pétitionnaire ne répond pas directement à la question posée, mais présente ses arguments pour l'urbanisation de cette zone.

La commission d'enquête prend acte de cette position.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

*Une étude a-t-elle été faite sur l'incidence du flux de véhicules supplémentaire ?
Si oui, pourquoi n'a-t-elle pas été versée au dossier ?*

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE:

Sur ce point, l'Eurométropole renvoie aux éléments de réponses relatifs à la problématique des déplacements et des transports, déjà apportés à la question n°3.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de cette réponse.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Le carrefour de la Papeterie étant saturé aux heures de pointe, existe-t-il une alternative pour désengorger ce carrefour ?

Le Plan de Déplacement Urbain en tient-il compte ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Idem question précédente

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La commission prend acte de cette réponse.

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 XVIII^{ème} 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 proposé d'inscrire une marge de recul de part et d'autre des berges du Canal des français au règlement graphique du PLU.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE :

La Commission d'Enquête n'a reçu aucune observation et n'a pas de question particulière à poser au Maître d'Ouvrage.

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.

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, dont l'approbation est prévue en avril 2017. C'est à l'appui de ce document final que la ZAC va décliner 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 finalisé, les outils réglementaires 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 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 phases opérationnelles 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-CIT2CIT4-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-Ecole) 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 est 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.

Suite à l'examen des études environnementales (rapports ARCHIMED CIT4-ÉcoleVolet Environnement du 15/03/2017 et CIT4- École-Volet Environnement-EQRS version provisoire du 15/03/2017) les RU suivantes ont été retenues pour ce site :

- 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 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).

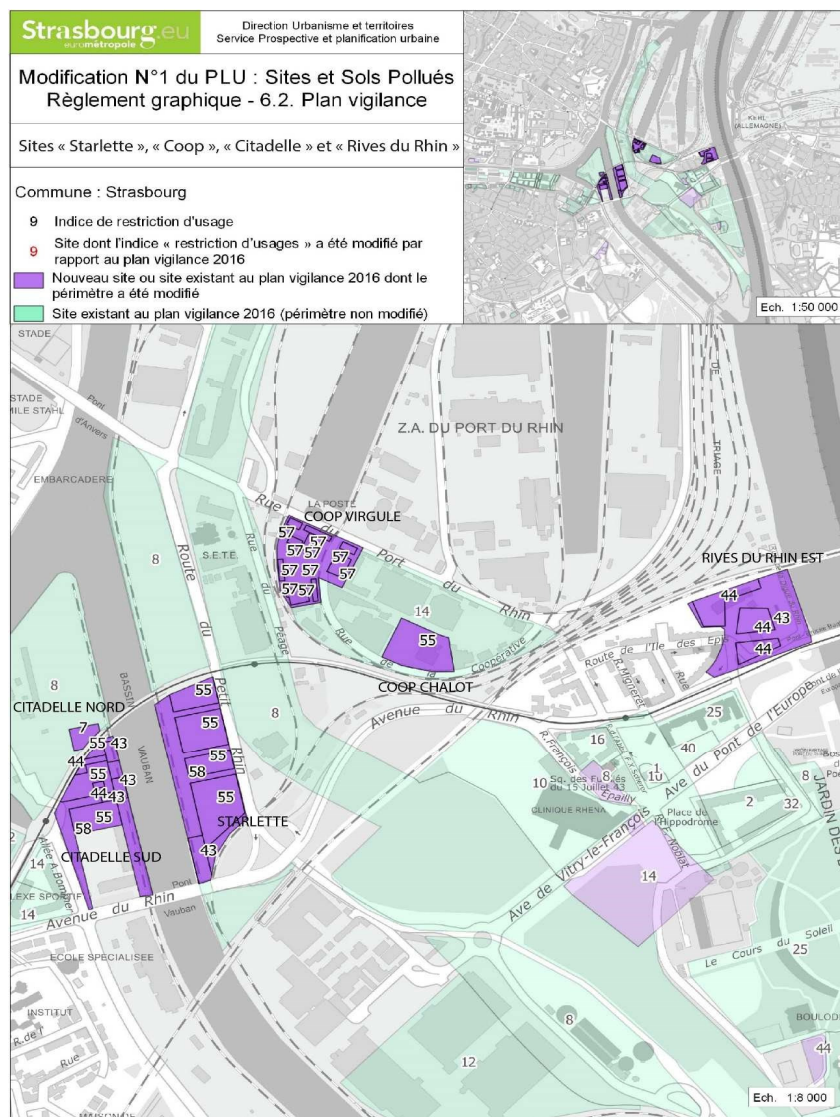
Le projet de reconversion de la ZAC mis en œuvre par la SPL Deux Rives prévoit la réalisation de bâtiments résidentiels et de commerces, tous deux en rez-de-chaussée et sans sous-sol avec mise en place de voiries, parkings et d'espaces verts.

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-RI8Volet 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, dont l'approbation est prévue en 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 ;
- 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 ».

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 7. L'Agence Régionale de Santé - Grand Est - signale que la prise en compte de la qualité de l'air n'a pas été intégrée dans la modification de l'OAP.

Elle rappelle les dispositions de la circulaire du 08/02/2007 relatives à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur des terrains pollués qui est à éviter.

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'intervention spécifique de l'ARS sur le projet Deux-Rives appelle de la part de l'Eurométropole les deux observations suivantes :

- Sur la prise en compte de la qualité de l'air

Dans l'OAP « Cœur Métropolitain Deux-Rives », un paragraphe spécifique existe bien dans l'OAP, et n'a pas été remis en question dans la présente modification. Il s'agit du paragraphe relatif aux objectifs poursuivis par l'OAP, page 138. Il est ainsi rédigé :

« 2.5. PRENDRE EN COMPTE LA QUALITÉ DE L'AIR

Le secteur étant situé dans une zone de vigilance identifiée dans le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère), le projet devra être conçu de manière à participer à la maîtrise de l'énergie pour diminuer la dépendance énergétique du territoire, par la production énergétique à partir de sources renouvelables et par l'amélioration des performances énergétiques. L'approvisionnement énergétique par des énergies renouvelables n'émettant pas de polluants (particules PM, oxydes d'azote, ...) est à privilégier ».

- Sur les dispositions de la circulaire du 08.02.2007

Comme cela est présenté dans la note thématique « Environnement / Sites et sols pollués » du mémoire en réponse, l'Eurométropole rappelle que l'intégration de la gestion de pollution des sols et du sous-sol dans le cadre de la modification du PLU s'est faite 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.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte de cette réponse mais signale que les différentes études de sol ont été faites avant la parution de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués datant d'avril 2017.

Par conséquent, la Commission d'Enquête estime qu'il sera nécessaire de refaire ces études et les analyses conformément à cette méthodologie.

Observation N° 249. Le **Groupe Strasbourg à vos côtés**, signale que les **6 sites** sont soumis à des restrictions d'usage qui s'appliquent à chaque site de manière uniforme. Or, la zone **Citadelle nord**, passant de **l'indice 8 à 7**, pourra accueillir des habitations et des établissements sensibles.

- Le groupe s'interroge sur le projet **COOP Virgule** : les modifications proposées laissent plutôt penser que l'indice est choisi en fonction du projet COOP à venir.
- La zone de la **COOP Chalot** passerait en zone **d'indice 55** supprimant ainsi l'obligation de recouvrement et d'isolation des sols du public.
- Le groupe souhaiterait avoir plus d'informations sur les études conduisant à une telle proposition de changement.
- Il s'interroge également sur le site **Rives du Rhin Est** et pose la question pourquoi **l'indice 43** (interdisant l'habitation) n'est pas étendu à l'ensemble de la zone ?

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Il est prévu d'implanter des écoles sur la zone Citadelle Nord. Existe-t-il une alternative de lieu car le site est pollué, en particulier par les dioxines ?

Une recherche des causes possibles de présence de dioxines est-elle envisagée ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La recherche de dioxines sur le lot CIT4-École a été initiée pour vérifier la portée des retombées atmosphériques potentiellement émises par la chaufferie de quartier localisée au Nord-Est du site, à environ 475 m à vol d'oiseau.

L'emplacement pressenti pour l'implantation d'une future école a été choisi au regard de la qualité environnementale de l'ensemble de la zone.

Les concentrations relevées sont comprises entre 4,77 et 7,12 ng/kg en prenant en compte le référentiel OMS 2005. Ces concentrations sont du même ordre de grandeur sur l'ensemble de la ZAC ainsi que sur le reste du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (1,6 à 11 ng/kg). La concentration relevée n'est donc pas considérée comme une pollution des sols et valide la bonne compatibilité du site avec les usages projetés.

A titre de comparaison, et en l'absence de seuil réglementaire français, les valeurs mesurées sur site en PCDD/F sont inférieures au seuil réglementaire allemand pour un usage sensible (100 ng/kg).

Malgré l'absence de dépassement des valeurs de références de l'Eurométropole de Strasbourg et des seuils allemands, la présence de dioxines a été considérée dans la conception du projet d'aménagement de CIT4-Ecole (application du principe de précaution).

Par ailleurs, des éléments de portée générale relatifs à la démarche globale de prise en compte et de gestion des sites et sols pollués figurent dans la note thématique « Environnement / Sites et sols pollués » p.20.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Concernant les dioxines et dibenzofuranes, il n'existe pas à l'heure actuelle de valeur guide ou de valeur réglementaire à respecter dans les sols, l'air ambiant et les eaux souterraines.

Toutefois, le BRGM a publié en décembre 2013 un état des lieux des dioxines et furanes dans les sols français (Rapport BRGM/RP-63111-FR). Ainsi, sur 1 181 analyses réalisées, la valeur médiane du TEQ (tout système confondu) de l'ensemble des données sols est de 2,2 ng-TEQ/kg MS, avec 90% des valeurs inférieures à 18 ng-TEQ/kg MS.

Le pétitionnaire indique dans sa réponse que les concentrations relevées en dioxine sont comprises entre 4,77 et 7,12 ng/kg alors que l'étude ARCHIMED (D2016-50-Rapport Cit4 école) présente des résultats par dioxine et en particulier pour l'octa-dioxine au niveau de 110ng/kg.

Il est vrai que cette valeur n'est pas exprimée en équivalent de toxicité (TEQ), mais les coefficients employés ne sont pas forcément acceptés par tout le monde (voir rapport INERIS sur le choix des valeurs toxicologiques de référence pour les dioxines et furanes paru en 2015).

Nous assistons souvent dans des cas semblables à des batailles d'experts, et dans ces cas le principe de précaution devrait être appliqué, en particulier sur la zone CIT 48 où le rapport ARCHIMED indique :

« Trois impacts sont à noter sur les sondages CIT45 (entre 0 et 0,80m), CIT47 (entre 0 et 1,10 m) et CIT48 (entre 0 et 2 m), avec des dépassements de la valeur d'admissibilité en ISDI définie par l'A.M. du 12/12/14. Les hydrocarbures relevés sont principalement composés de fractions lourdes C12-C32, c'est à dire des fractions faiblement volatiles ;

- *la présence de composés aromatiques volatils (dont les BTEX) sur 68% des échantillons analysés, dans des concentrations totales comprises entre 0,05 et 32,28 mg/kg ;*
- *la présence de HAP sur tous les échantillons analysés, dans des concentrations comprises entre 0,118 et 1 300 mg/kg. Un impact est à noter entre 0 et 2 mètres sur CIT48, avec un dépassement de la valeur d'admissibilité en ISDI définie par l'A.M. du 12/12/14. Le naphthalène est mesuré sur 79% des échantillons, avec un maximum de 26,2 mg/kg sur CIT48 (1,2-2m) ;*
 - *la présence de phénols et chlorophénols sur CIT48 (0-1,20m) ;*
 - *la présence de dioxines et dibenzofuranes sur CIT48 (0-1,20m) ;*
 - *des traces de PCB sur 37% des échantillons ;*

La qualité chimique des terrains naturels sous-jacents est ponctuellement dégradée. Ces Matériaux composés de limons sableux et de sables graveleux présentent ponctuellement des concentrations supérieures au bruit de fond géochimique de l'EMS. »

Les études quantitatives des risques sanitaires faites, démontrent que les sites concernés sont compatibles avec les usages prévus sous réserve d'appliquer certaines restrictions d'usage en particulier pour Citadelle école :

Substituer les sols par 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers.

- *réaliser le potager éducatif (si envisagé), dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines. Les arbres fruitiers devront être plantés dans des fosses de dimensions minimales de 2x2x2 m comportant des terres saines. A cet effet les terrains naturels de type limons sableux du site pourront être réutilisés ;*
- *placer les canalisations d'eau potable au droit de zones non impactées ou dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres propres ou, à défaut réalisées en matériau anti-contaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.*

Au droit des espaces publics les risques sanitaires sont acceptables au regard des calculs réalisés et des hypothèses prises en compte, sous réserve de recouvrir ou substituer les sols par 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers, par un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.

A cet effet les terrains naturels de type limons sableux du site pourront être réutilisés. Au droit de l'ensemble du site (lots et voirie publique) aucun usage direct de la nappe n'a été considéré dans la mesure où celui-ci n'est pas envisagé à ce stade. Les risques associés n'ont donc pas été déterminés.

Toutefois, compte tenu de la qualité des eaux souterraines sur le site, aucune restriction n'est émise pour l'usage de la nappe en circuit fermé, et notamment en géothermie.

La Commission d'Enquête préconise d'excaver au niveau de la zone CIT48 sur une profondeur minimum de 30 cm et y mettre un remblai propre.

Elle constate que l'Agence Régionale de Santé - Grand Est dans ses remarques préconise une vigilance rigoureuse dans l'exploitation des sols, proposant des mesures adaptées et visant à répondre pleinement aux enjeux sanitaires (cf. N° 27 – M1-COUR-EMS-PPA – ARS du 30 juin 2017).

La présence de l'Avis de l'Autorité Environnementale dans le dossier aurait pu permettre à la Commission d'Enquête d'avoir plus ample information sur la situation et apporter des éléments de réponse spécifiques.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

En application du principe de précaution, peut-il être envisagé de dépolluer la zone destinée aux écoles, le recouvrement ne semblant pas suffisant ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Compte-tenu de l'usage sensible de la zone, il y a effectivement application du principe de précaution avec la mise en œuvre des mesures suivantes :

- purges de certains matériaux présentant des anomalies en composés organiques ;
- recouvrement des sols par 30 cm de matériaux sains compactés ou par un dallage ou par toute autre recouvrement isolant les sols en place des futurs usagers.

L'analyse des risques sanitaire, prenant en compte ces éléments, confirme la compatibilité des milieux avec un usage d'école. L'évaluation des risques sera mise à jour d'ici fin novembre 2017 pour intégrer les résultats de la deuxième campagne de mesure sur les milieux gazeux. Le doublement des campagnes gaz des sols et d'air ambiant est réalisée conformément à la méthodologie de gestion des sites et sols pollués et aux demandes des services instructeurs pour permettre la réalisation de statistiques sur les résultats et confirmer les données d'entrée.

Par ailleurs, des éléments de portée générale relatifs à la démarche globale de prise en compte et de gestion des sites et sols pollués figurent dans la note thématique « Environnement / Sites et sols pollués » p.20. Comme évoqué dans cette note, l'Eurométropole et la Ville de Strasbourg continueront de porter une vigilance quant à la bonne compatibilité de l'état environnemental avec l'usage d'une école et ce, jusqu'à la mise en service du bâtiment.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Voir Avis précédent de la Commission d'Enquête.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Le projet COOP est-il défini et peut-il être communiqué au « Groupe Strasbourg à vos côtés » ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le projet de développement de la COOP est défini dans le rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC Deux-Rives, approuvé par le conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 28 avril 2017.

Il n'y a pas d'évolution notable ni de définition plus précise et existante à ce jour.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Les analyses de sol ainsi que les différentes études quantitatives des risques sanitaires peuvent-elles être communiquées ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Afin d'engager la mutation d'un zonage d'une parcelle du PLU vers un usage différent (par exemple mutation d'une parcelle industrielle vers de l'habitation) une vérification de la compatibilité de l'état environnemental de cette parcelle avec l'usage envisagé est indispensable.

Pour ce faire, les sites concernés ont fait l'objet d'une analyse des enjeux sanitaires. Ces analyses sont réalisées par des bureaux d'étude spécialisés et certifiés. La démarche suivie par la collectivité se conforme à la méthodologie nationale et s'appuie sur la mise en œuvre de quatre étapes successives :

1. vérification de la compatibilité d'un projet avec l'état environnemental,
2. définition des restrictions d'usage,
3. maîtrise des sources de pollution concentrées,
4. suivi de la démarche après la mutation du zonage.

Sur la base des analyses sanitaires et de l'ensemble des études disponibles mises à disposition de la collectivité (qui n'en n'est pas propriétaire) par les porteurs de projets, l'instruction a pu être menée par les services de l'Eurométropole dans le cadre d'une phase technique.

L'ensemble des analyses des enjeux sanitaires consultées et utilisées par la collectivité pour mener à bien la modification n°1 du PLU ont par ailleurs été mis à disposition de la commission d'enquête publique dans le cadre de la prise de connaissance technique du dossier. Les rapports d'analyses et études sanitaires peuvent par ailleurs être communiqués au public et à toute personne en exprimant la demande, cette mise à disposition étant préalablement conditionnée à l'obtention de l'autorisation du propriétaire de l'étude (porteur de projet privé, promoteur, maître d'ouvrage, etc..).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Pourquoi l'indice 43 des RU n'est-il pas étendu à l'ensemble de la zone des Rives du Rhin Est ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La définition des restrictions d'usages se base sur les diagnostics réalisés pour un usage donné par des bureaux d'étude certifiés. Selon la méthodologie suivie par l'Eurométropole et sachant que pour toute la ZAC des Deux Rives, la SPL avait d'ores et déjà circonscrit les futures zones d'habitation et les futures zones d'espaces publics (voirie, jardin), les diagnostics ont été établis sur ce zonage.

L'indice 43 sur le secteur Rives du Rhin Est correspond à l'espace public pour lequel un scénario de type habitation n'a pas été considéré dans l'analyse des risques sanitaires. Ainsi, sans vérification l'usage habitat n'est pas autorisé.

La vérification ayant été faite pour toutes les futures zones d'habitation, la restriction d'usage interdisant le logement a pu être levée sur le reste du secteur Rives du Rhin Est (indice 44). Par ailleurs, des éléments complémentaires de portée générale relatifs à la démarche globale de prise en compte et de gestion des sites et sols pollués figurent dans la note thématique « Environnement / Sites et sols pollués ».

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Voir Avis précédent de la Commission d'Enquête.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

18.9 – STRASBOURG Neuhof – route d’Altenheim

Inscrire un emplacement réservé (ER) NEU 38

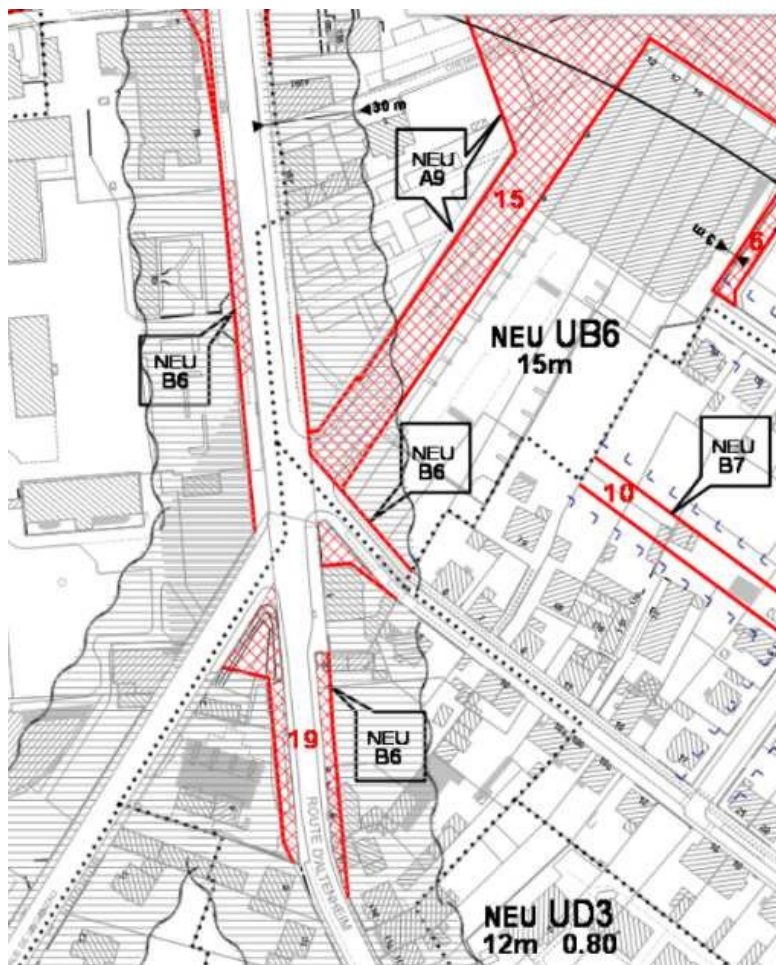
a. Présentation - Explications – Justifications

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.

- **Point 18-9.** Afin de conserver la possibilité à la collectivité de réaliser l'élargissement de la route d'ALTENHEIM (quartier du NEUHOF), il est proposé de réinscrire l'emplacement réservé sous la dénomination NEU38.

Observation N° 247. Monsieur **Jean-Marie MESSMER** - ER NEU38 Strasbourg Neuhof, route d'Altenheim. Cet intervenant propose suite à cet ER de revoir le plan de circulation et de revenir à un double sens rue Riehl. Il estime que la modification de l'ER aura des répercussions sur le flux de véhicules.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EM ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur ce point de modification, il est à préciser que la gestion de la circulation et particulièrement la mise en double sens de la rue Riehl ne relève pas du PLU. Cela est du ressort de la politique de circulation et de voirie de la collectivité, mise en œuvre dans le cadre de plans pluriannuels.

Toutefois, pour répondre, trois éléments sont à considérer :

- En premier lieu, l'Eurométropole rappelle que l'inscription de ce point dans le projet de modification du PLU porte uniquement sur la correction d'une erreur matérielle visant à réinscrire un emplacement réservé (ER) supprimé à tort lors de l'élaboration du PLU - alors que son objet n'avait pas encore été réalisé - et non sur une modification de l'ER. L'emprise est la même que dans le cadre du POS, et n'impactera pas la partie nord de la rue Riehl, la limite de l'ER en partie nord étant calée sur la limite du domaine public.
- En second lieu, la demande qui porte sur la remise en place d'un double sens de circulation rue Riehl est sans objet par rapport au projet de réinscription de l'ER dans le PLU sur ce point précis. L'objectif de l'Eurométropole en réinscrivant cet ER n'est pas d'intervenir sur les sens de circulation des rues, mais de prévoir la possibilité à terme de l'élargissement de la route d'Altenheim et ainsi une meilleure gestion des flux au débouché de cet axe sur le carrefour Altenheim / Ganzau / Avenue du Neuhof / Alphonse Adam / Riehl. Cela peut notamment permettre le réaménagement et la sécurisation des carrefours et des flux piétons – cycles par l'élargissement des trottoirs et la réalisation de bandes cyclables en site propre. L'aménagement de cet ER serait donc sans effet notable sur les flux concernant la rue Riehl, uniquement impactée à la marge par l'ER sur 15 mètres, côté pair uniquement, à son débouché sur la rue Alphonse Adam, alors que la totalité de la rue Riehl représente 420 mètres.

- Enfin, le plan de circulation de la rue Riehl – qui a été réaménagée en sens unique en 2008 sur toute sa longueur – n'est pas remise en cause par la simple réinscription de cet ER qui n'impacterait la rue Riehl qu'à la marge à l'un de ses débouchés.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte de l'Avis de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG et note que l'inscription de l'ER NEU38 vise à rectifier une erreur matérielle.

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



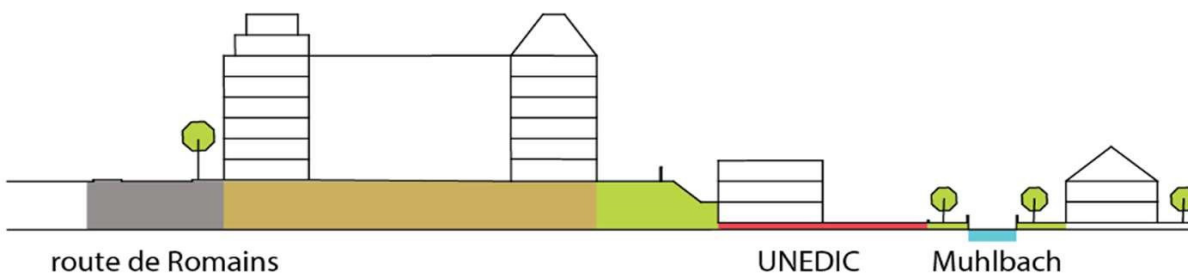
Différence altimétrique

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'îlot 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 îlot. 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 îlot 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 importantes 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.

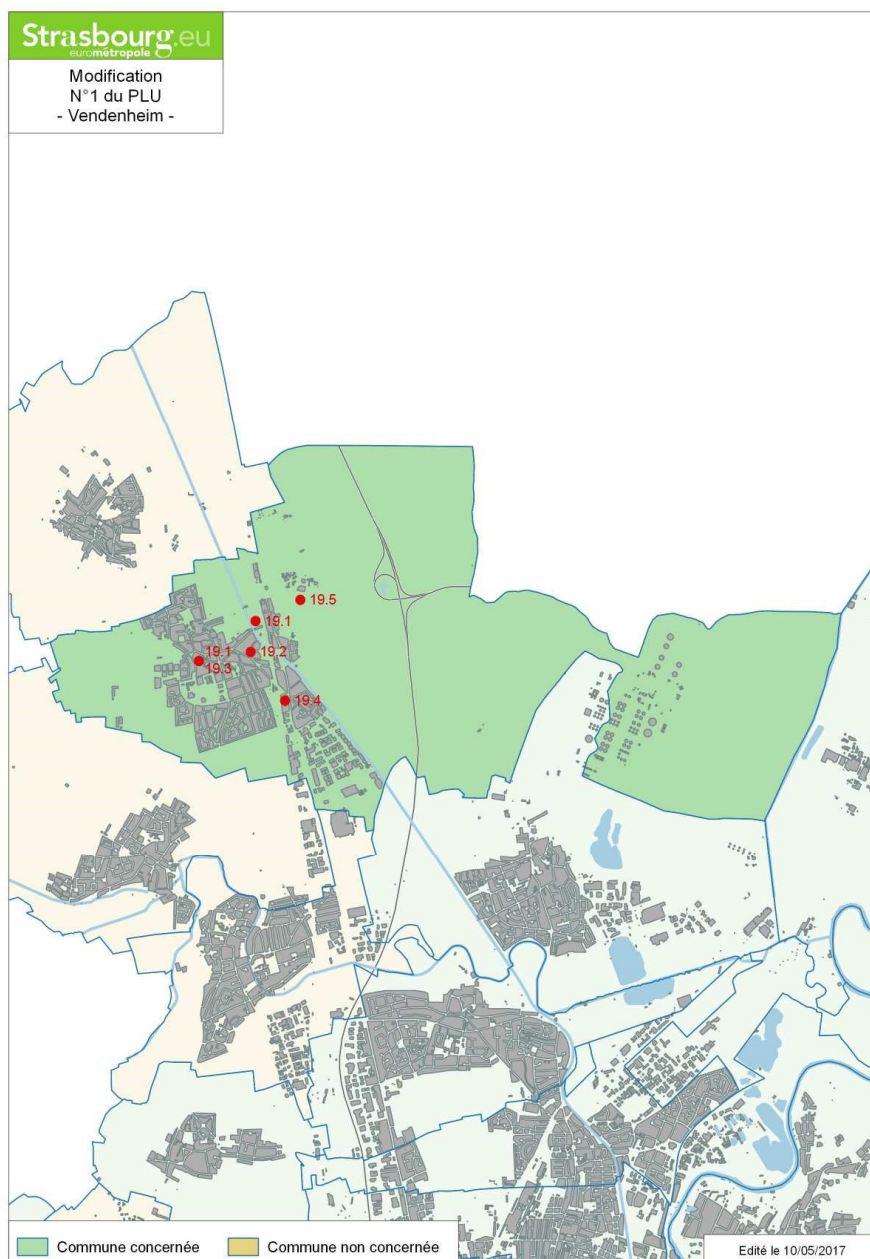
b. Traduction dans le PLU

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.

- **Point 18-10.** Les anciens bureaux de l'UNEDIC, rue de Schnokeloch, dans le quartier de KOENIGSHOFFEN, sont actuellement en friche. Le secteur est caractérisé par une différence altimétrique importante entre cette rue et la route des Romains. Il est proposé de modifier cette zone classée en UB2 18m ET en zone UB4 12m ET afin de préserver l'intégrité paysagère et la transition entre le MUHLBACH et ses abords.

La Commission d'Enquête n'a pas eu de remarque particulière et n'a pas de question quant à ce sujet.

19 – Commune de VENDENHEIM



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête
 Jean BIEWER – Membre Titulaire
 Joseph MEYER – Membre Titulaire

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 Muehbeachel 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 de desserte de la zone

c. 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.

d. 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Cinq modifications concernent cette commune. Elles sont relatives à des emplacements réservés créés ou modifiés.

Monsieur Benoît HUSS est venu vérifier que sa propriété n'est pas concernée par la modification.

Madame Michelle ARDOUIN habitant rue de la Couronne, est venue consulter le dossier sans émettre de remarque.

Observation N° 168. Monsieur **Claude KERN** demande : « ... pourquoi faut-il prévoir un élargissement de l'intersection entre l'allée du château de SURY et le chemin d'exploitation 250 ? »

Il demande également ce que signifie la mention « ... à l'exception de ceux destinés à un hébergement temporaire ou à un logement de fonction » ?

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Concernant les demandes de M. KERN, quelles sont les réponses de l'EMS à ce sujet ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La référence à l'exception renvoie à un ajustement réglementaire opéré à l'article 2 du règlement, en ce qui concerne l'application des dispositifs logements. Les explications se trouvent dans la note de présentation dont voici l'extrait :

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 ».*

D'autre part, l'emplacement réservé VEN80 est situé dans la zone d'activités Sury, classée en secteur de zone IAUXb1 au PLU. Elle est destinée à accueillir des activités économiques de type industrielles et artisanales. Ces différents usages induisent le passage de poids lourds.

Cet emplacement réservé est nécessaire à l'Eurométropole, compétente pour l'aménagement de cette voirie et maître d'ouvrage du projet, pour permettre de réaliser la future voie de desserte de la zone d'activités Sury.

L'aménagement projeté prévoit de créer une boucle en sens unique. C'est au niveau de l'amorce de cette boucle que l'emplacement réservé est inscrit. Le but de cet aménagement est de faciliter la giration des véhicules lourds à cette intersection, qui est à l'heure actuelle problématique.

L'élargissement de cette intersection permettra donc d'améliorer la circulation sécurisée sur cette zone pour tous les usagers.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Voir Avis précédent de la Commission d'Enquête.

Observation N° 259. Monsieur **Jean MISCHLER**, riverain de la rue des fleurs et conseiller municipal, s'offusque du manque d'information des riverains sur le projet de modifier l'ER VEN25 rue des fleurs pour créer une place de retournement.

QUESTIONS AU MAITRE D'OUVRAGE :

Le propriétaire de la parcelle 54 a-t-il été prévenu ?

Dans le cas de figure, est-il prévu d'informer les riverains de la rue des Fleurs ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Le point n°19-2 de la présente modification vise à ajuster le périmètre d'un emplacement réservé déjà existant dans le PLU approuvé en décembre 2016 après une large concertation et une enquête publique.

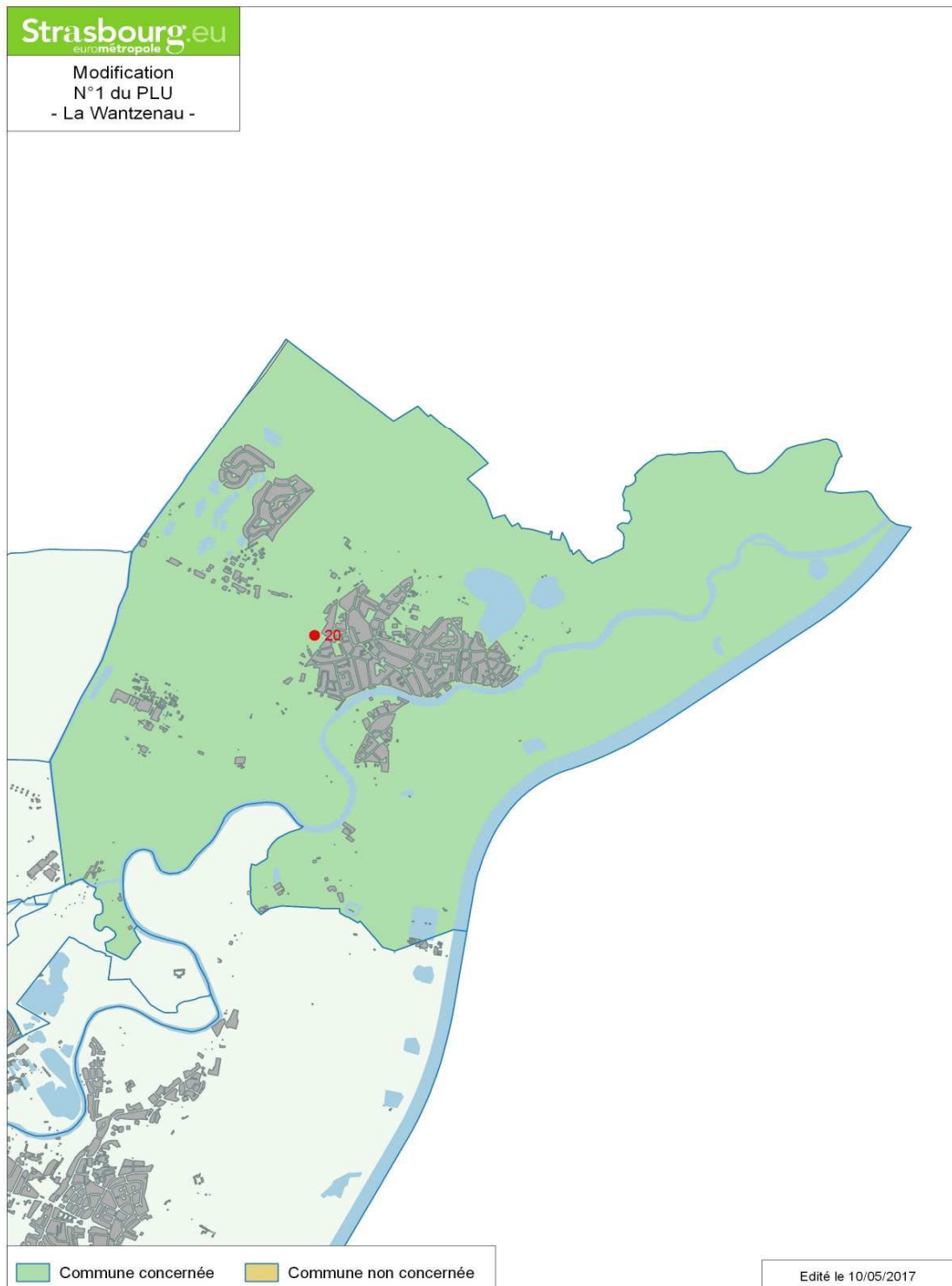
L'actuelle procédure de modification a quant à elle fait l'objet des informations au public, conformément au Code de l'environnement. A ce titre et pour exemple, l'avis de mise à enquête a été affiché dans toutes les mairies de l'Eurométropole, y compris celles non couvertes aujourd'hui par le PLU (communes de l'ex Communauté de communes des Châteaux).

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête estime que dans ce cas de figure, l'information du parcellaire et des riverains aurait dû être faite préalablement. Cette action aurait été un élément important dans le bon déroulement de cette opération.

20 – Commune de LA WANTZENAU - secteur Trissermatt

Modifier l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
 Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
 Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire

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).

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Il s'agit de **modifier** l'OAP du secteur **TRISSERMATT**, situé à l'est de la commune à proximité de la route de Strasbourg et de la rue des Roses. Il est proposé de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation pour faire évoluer les principes en matière de desserte de cette zone urbanisable.

Observation N° 3 et 4. Madame **Alice PARICHON** habitant 3, rue de Verdun à Strasbourg, propriétaire d'une **maison individuelle rue du stade St Paul**, ainsi que **Monsieur CLEMENT** habitant la Robertsau et futur propriétaire de cette maison sise au 12, rue du stade St Paul.

Ces deux personnes demandent la **suppression de l'alignement de voirie** impactant le terrain situé à cet endroit.

Le maire de La WANTZENAU, semble d'accord pour cette suppression qui n'aurait aucun sens.

QUESTION AU MAÎTRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage quant aux observations formulées par les intervenants ?

Ce point ne faisant pas partie des modifications planifiées, peut-on éventuellement l'inclure, voire le reprendre dans une prochaine modification, d'autant que les intéressés sont actuellement engagés en action de vente / acquisition ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Au même titre que de nombreuses rues de la commune, la rue des Jardins, dont une des intersections se réalise avec la rue du Stade Saint-Paul, fait l'objet d'une servitude d'utilité publique attachée à l'alignement des voies.

La suppression de tout ou partie d'une servitude de cette nature est de l'initiative de l'Eurométropole de Strasbourg et fait l'objet d'une procédure particulière comprenant notamment une enquête publique.

L'Eurométropole de Strasbourg invite ainsi les pétitionnaires à saisir par courrier la mission Domanialité publique de la Direction Urbanisme et Territoire de la collectivité afin d'instruire cette demande. Cette demande est à faire via la commune de la Wantzenau qui en prendra ainsi connaissance et fera part de son avis.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête préconise la suppression de ces servitudes d'alignement des voiries.

Observation N° 5. Monsieur **Paul MARTIN**, habitant rue Leh, présente une note concernant les zones inondables du village et plus particulièrement le secteur MKF.

Le retrait de ce secteur des zones inondables devra attendre l'approbation du prochain PPRI pour l'Eurométropole.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Pour rappel, aucun point de la procédure de modification du PLU n'a pour objet de faire évoluer la vocation du site en question, qui reste classé majoritairement en zone naturelle (N1). Saisie sur le même sujet lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg a indiqué que le développement de la commune de La Wantzenau est contraint du fait notamment de son exposition au risque inondation. En conséquence, il s'est prioritairement porté sur les secteurs du Schwemmlach et de la Trissermatt, tous deux classés en secteur de zone à urbaniser à court ou moyen terme et à proximité des équipements, des services et de la gare du centre bourg. Par ailleurs, le potentiel de développement de la commune est aujourd'hui complété par une zone à urbaniser à long terme (IIAU) de 8,5 hectares, également bien située.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur dit Mittelkleinwoerthel ne peut donc se résumer à l'appréciation de sa potentielle inondabilité et un éventuel déclassement nécessite des réflexions plus approfondies. L'Eurométropole de Strasbourg et la commune détermineront la nature et le phasage d'éventuelles études complémentaires sur ce sujet.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte et renvoie le demandeur au Plan de Prévention des Risques d'Inondation dont l'Enquête Publique est en cours.

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.15123 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 apparaît, 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 entraîner 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.
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 » apparaît 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 entraîner 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 récent 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 relais.

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'entraîne 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 1000 m², 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.
- »

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 réglementaire 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 à Strasbourg, dont l'approbation est prévue en 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 correspondant 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 réglementation. 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 îlot 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.

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Observation N° 27 de l'Agence Régionale de Santé - Grand Est :

Observation sur le REGLEMENT :

L'ARS propose une modification de l'art.2 du règlement en rajoutant un alinéa supplémentaire sur les zones de vigilance.

L'intégration d'une telle disposition pour l'adaptation des formes urbaines pour limiter les risques de pollution atmosphérique permettrait de la faire appliquer à l'ensemble des constructions, y compris celles qui ne seraient pas couvertes par une OAP.

Autre proposition de modification du règlement à opérer pour la plantation d'arbres fruitiers dans les zones réhabilitées.

L'agence propose également d'adapter la rédaction actuelle de l'article 13, alinéa 5. Selon le ministère de l'environnement en avril 2017, la plantation d'arbres fruitiers au droit d'un site réhabilité est fortement déconseillée. Recommandations du guide méthodologique national de gestion des sites et sols pollués, publié par le Ministère de l'Environnement en avril 2017.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Cette remarque peut-elle prise en compte ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Concernant le règlement écrit, l'ARS suggère deux évolutions :

- Préciser la règle concernant la plantation d'arbres fruitiers dans les secteurs sites et sols pollués,
- Ajouter une disposition concernant le plan de prévention atmosphère (PPA).

1. Il peut être répondu favorablement à la première demande. En effet, il s'agit de préciser une règle et de suivre des recommandations étatiques.

2. La seconde recommandation n'est pas liée directement à un point de modification. Par ailleurs, les modifications souhaitées par l'ARS méritent, d'une part, d'être analysées puisqu'elles impacteraient la totalité du territoire, et, d'autre part, d'être convenablement soumises à l'avis de la population via une enquête publique.

En outre, le sujet de la constructibilité aux abords des zones de vigilance est un enjeu de la collectivité. A ce titre, une orientation d'aménagement spécifique traitant de la thématique « air/climat/énergie » est en cours de réalisation et sera soumise à la prochaine procédure d'évolution du PLU.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend note de la réponse de l'EMS, d'une part pour préciser les règles de plantations, d'autre part de l'intégration dans une prochaine évolution du PLU, d'une orientation d'aménagement portant sur le thème de la prévention de la pollution atmosphérique.

Une évaluation environnementale sur les constructions à proximité des zones de vigilance aurait pu nous permettre d'avoir un avis circonstancié sur cet aspect.

Comme déjà évoqué plus haut, ce rapport environnemental est absent du dossier soumis à enquête publique pour cette modification N° 1 du PLU.

Observation N° 8 du PREFET / DDT :

Observation sur le REGLEMENT :

Cette autorité réitère sa demande de faire intégrer dans le règlement le risque d'inondation dans l'article 2 du règlement sur les points 18 et 19.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Ces remarques peuvent-elles prises en compte ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les paragraphes 18 et 19 de l'article 2 du règlement gèrent justement la question de la constructibilité au regard du risque d'inondation.

Les demandes de la DDT, reprises de son courrier du 10 mars 2017, concernent le plan vigilance où figurent l'aléa inondation et les systèmes d'endigement.

Or, il s'avère que les systèmes d'endigement n'apparaissent pas sur les plans Vigilances, nonobstant leur présence dans la légende desdits plans. Considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle, il est proposé de la corriger à l'approbation de la modification n° 1.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :*Rectification d'une erreur matérielle prise en compte par l'EMS*

L'article 2 des zones UX mériterait d'être précisé quant à la teneur des surfaces préconisées par le SCOTERS.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Ces remarques peuvent-elles prises en compte ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La disposition règlementaire, relative au commerce à Fegersheim, peut effectivement être précisée quant à la nature des surfaces. En effet, il est mentionné 1.000m² sans que ne soit explicité s'il s'agit de surface de vente, de surface plancher ou autre.

Afin de clarifier ce point, il est proposé de parler de surface plancher, comme dans le reste du règlement. Cependant, le SCOTERS s'exprimant en surface de vente, il y a lieu de modifier la surface tenant compte du ratio surface de vente/surface plancher. Ainsi, l'on parlerait de 1.500m² de surface plancher autorisée, correspondant à 1.000m² de surface de vente effective et 500m² de stock/réserves.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission note la proposition de l'EMS de modifier le règlement dans ce sens.

Observation N° 35 – SCOTERS :

Remarque sur le seuil de surface de vente sur le point 21 du règlement.

Dans ses avis en conclusion de son rapport, le SCOTERS émet une remarque sur le seuil de surface de vente sur le **point 21** du règlement (1000 m² de surface de vente pour les commerces hors centralités ou pôles commerciaux...)

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Cette remarque peut-elle être prise en compte ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Idem point précédent.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

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, 178 et 181

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. 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

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) o 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'Ilkirch-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**
 - o article 2 : pages 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, 41, 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

ÉLÉMENTS ISSUS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

SECTEUR « DEUX RIVES » :

Observation N° 124. La **Chambre de Commerce et d'Industrie** attire l'attention sur le **Trafic fluvial** portuaire à intégrer comme élément à prendre en compte dans le projet **Deux Rives** au même titre que les trafics routiers et ferroviaires. Page 136 – OAP métropolitaines.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Ces remarques peuvent-elles être prises en compte ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

L'Eurométropole constate que l'observation de la CCI fait référence à un paragraphe de l'OAP (p.136) qui liste spécifiquement un ensemble des contraintes (risques technologiques, bruits, nuisances acoustiques, pollution des sols, trafic routier et ferroviaire etc) à prendre en compte dans les choix programmatiques, générées par la proximité entre le port et le site du projet Deux-Rives.

L'objectif de cette précision sur le trafic routier et ferroviaire dans l'OAP vise à rappeler que les choix programmatiques doivent tenir compte de ces éléments, qui peuvent emporter des conséquences sur le parti d'aménagement retenu.

Les activités de transport multimodal sont par ailleurs des outils essentiels au fonctionnement du port. Dans cette perspective, l'Eurométropole propose de ne pas porter de confusion et de ne pas assimiler le trafic fluvial à une contrainte ou une nuisance, ce dernier étant au contraire un élément majeur du fonctionnement et du dynamisme du port. Cette prise en compte dans le projet Deux-Rives se trouve d'ailleurs confortée dans l'OAP soumise à modification, l'ajout de la phase suivante étant proposé dans la présente modification du PLU (p.138) : « *Ainsi, le projet consolide le bon fonctionnement portuaire à travers une gestion ad hoc des flux, le maintien des infrastructures et la prise en compte des activités économiques implantées sur le territoire* ».

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte de la réponse de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, portant sur la modification de l'OAP métropolitaine.

L'Agence Régionale de Santé - Grand Est fait part d'observations sur les OAP métropolitaines ou communales (**Observation N° 7** et **Observation N° 27**) et souhaite une prise en compte de dispositions plus précises dans ces documents :

Concernant les observations portant sur la qualité de l'air, les réponses générales de l'Eurométropole de Strasbourg sont traitées page 24 et 25 du présent mémoire.

- **Secteur « DEUX RIVES »** OAP à compléter pour intégrer l'aspect Qualité de l'air...pollution du milieu souterrain...le choix d'implantation des équipements sensibles...

L'enjeu relatif à la pollution des sols est ciblé dans les contraintes programmatiques identifiées sur le secteur et pris en compte dans l'OAP. Par ailleurs, la pièce règlementaire du PLU qui a vocation à traiter ce sujet de manière normative se trouve être le règlement graphique « Plan Vigilance » du PLU.

Sur le positionnement des équipements publics, le schéma de l'OAP, qui traduit la répartition spatiale des orientations programmatiques sur le secteur reste, comme pour l'ensemble des OAP, un schéma de principe qui n'a pas vocation à s'interpréter de manière conforme et figée, mais dans un rapport de compatibilité. Il localise des secteurs de mixité dans lesquels des équipements publics peuvent s'implanter, sans pour autant imposer une localisation à la parcelle, qui ne constitue pas l'objectif poursuivi par les OAP et qui au stade d'avancement du projet peuvent encore être amenés à évoluer.

- **Porte de Hausbergen** : prise en compte de la qualité de l'air et nuisances sonores

Comme l'indique l'ARS, la zone de vigilance du Plan de protection de l'atmosphère n'impacte pas le périmètre de l'OA intercommunal « Porte de Hausbergen ». Aussi, à l'heure actuelle, il paraît difficile de fixer des dispositions réglementaires sur ce secteur.

L'OAP intercommunal « Porte de Hausbergen » décline cependant des principes d'aménagement généraux relatifs à l'intégration qualitative de la zone dans son environnement.

- **Illkirch - Espace Leclerc** : actualisation du plan risque

La réponse apportée à cette remarque figure dans la partie relative à la commune (cf. plus haut dans le mémoire en réponse).

- **Schiltigheim ISTR**A : prise en compte des risques sanitaires pour le choix d'implantation des équipements, en particulier pour les écoles et mesures de protection pour la zone de vigilance de la qualité de l'air.

Voir pages 24 et 25

- **Schiltigheim FISCHER - SEBIM** : même remarques pour la qualité de l'air et les zones de vigilances...traçage des pollutions sous forme d'une servitude d'utilité publique...choix de essences pour les plantations...

Voir pages 24 et 25

L'ARS demande également qu'une mention sur le choix d'essences végétales non allergènes soit intégrée aux différentes OAP. Cette demande avait précédemment été formulée durant la consultation des Personnes publiques associées de la procédure d'élaboration du PLU ainsi qu'au moment de l'enquête publique de la Déclaration de projet pour la requalification du site Fischer.

A cette occasion, le rapport du commissaire enquêteur avait soulevé que la mise en œuvre d'une telle règle paraît très délicate. En effet, toutes les personnes ne sont pas sensibles aux mêmes pollens, la sensibilité des personnes évolue ainsi que la capacité des végétaux à provoquer des allergies. Dans ces conditions, il est quasi impossible de définir une règle applicable pratiquement et généralisable.

Enfin, concernant la demande d'ajout d'une SUP mémoire des sols pollués à l'issue des travaux sur le site de Fischer, l'ARS relève que cette démarche est de la compétence du Maire.

Toutefois, l'Eurométropole informe la commission d'enquête que la mise en place de cette SUP est envisagée par le promoteur.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. Elle précise que les différents sujets ont été traités préalablement pour chaque site concerné.

OBSERVATIONS GENERALES ISSUES DES INTERVENTIONS DU PUBLIC ET DES CONSTATIONS FAITES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

PERIODICITE DE L'ENQUETE :

Observation N° 77. « ... D'autre part, c'est faire bien peu attention à ses concitoyens que de lancer une enquête publique au cœur de l'été quand tout le monde est en vacances. Les méthodes de cette municipalité ne sont vraiment pas dignes ! »

Observation N° 249. « ... Nous tenons à souligner l'opacité qui entoure la procédure d'enquête publique. En effet, cette procédure est ouverte en plein mois d'été, au moment où les habitants de l'Eurométropole sont en vacances et peu disponibles pour réfléchir aux enjeux urbanistiques du territoire ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Etait-il judicieux de faire cette Enquête Publique à cette époque de l'année (questions souvent posées par le public) et quelles en sont les raisons ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

La réponse à cette question se trouve dans la PARTIE I. Réponses aux observations de portée générale concernant le projet de territoire - 1. Modalités de la tenue de l'enquête publique

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte. Les différents sujets ont été traités préalablement.

ENVIRONNEMENT :

Observation N° 152 et 159 – Monsieur Denis MATTER, Président de l'association ZONA qui demande « ... aucun terrain de ces zones ne doit être rendu constructible par la modification du PLU - zones MUSAU (18.5), Deux Rives (18.8).

Présente douze points à intégrer dans la modification Plan Local d'Urbanisme.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage sur ces points précis, par rapport aux observations de cette association ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Sur l'ensemble des observations portées par l'association Zona, l'Eurométropole apporte les éléments de réponses suivants :

1. CONTEXTE LEGISLATIF

a. LOI DE 1922

Relative au déclassement de l'enceinte de la Ville de Strasbourg, la loi de 1922 a eu les effets suivants issus d'une distinction opérée entre deux types de terrains :

- les terrains de la "zone des fortifications" (ou "enceinte fortifiée") correspondant aux articles 1, 2 et 5 de la loi. Ils étaient constructibles sans restriction. Dessinant une couronne d'une largeur de 50 à 400 m, ils s'étendaient sur environ 183 ha ;
- les terrains de la "zone de salubrité" (ou "première zone de servitude militaire"), correspondant à l'article 3 de la loi. Ils étaient grevés d'une servitude non aedificandi. D'une largeur de 200 à 600 m autour des quartiers centraux, leur surface était de 572,57 ha.

La Ville était tenue d'acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, ces terrains et de les aménager en espaces libres, parcs et jardins. Le délai d'acquisition a été prorogé successivement (cf. article 6 de la loi).

Toutefois, 10 exceptions étaient admises (alinéa 2 et suivants de l'article 3) permettant en particulier la réalisation d'équipements publics et de logements sociaux.

De plus, étaient distingués au sein de ce même secteur :

- la zone portuaire (cf. article 4 de la loi) : cette zone, d'une superficie d'environ 173 ha, était prévue pour les "agrandissements projetés du Port" et les "constructions industrielles et commerciales répondant à la destination de ce Port" (cf. paragraphe 3 de l'article 3) ;
- les polygones exceptionnels, définis par décret : les terrains concernés étaient constructibles, notamment pour de l'habitat.

b. LOI DE 1927

Portant déclassement des organisations défensives de la voie ferrée de Strasbourg à Kehl, elle avait entraîné quant à elle :

- le déclassement du remblai de la voie ferrée, y compris les ouvrages de flanquements de cette ligne (environ 233 ha) ;
- l'inconstructibilité des terrains compris dans les zones de servitudes militaires des organisations en cause. Cette servitude non aedificandi s'appliquait au secteur s'étendant entre Neudorf d'une part, et la Plaine des Bouchers, la Meinau, le Neuhof et la Musau, d'autre part.

c. **LOI D'ABROGATION DE 1990**

Ses motivations sont les suivantes :

- caractère désuet de la rédaction des lois de 1922 et 1927 ;
- rigidité excessive de ces deux lois ;
- caractère anachronique de l'article 4 de la loi de 1922 imposant une affectation portuaire à un important secteur en bordure immédiate du centre-ville (axe Deux Rives), alors que depuis l'après-guerre l'extension du Port Autonome de Strasbourg (PAS) se réalise le long du Rhin ;
- risques d'expropriation pesant sur des terrains non encore acquis par la Ville.

Selon le dernier alinéa de l'article unique de la loi d'abrogation, le POS se substitue aux normes législatives abrogées à compter de sa publication ou, au plus tard, un an après la publication de la loi d'abrogation. Il induira une planification plus souple et mieux adaptée des zones concernées.

L'Eurométropole rappelle que les lois de 1922 et 1927, elles-mêmes, avaient prévu la possibilité de lever la servitude non aedificandi, notamment au vu des plans d'aménagement (c'est-à-dire des documents d'urbanisme qui ont constitué la première ébauche des futurs POS).

2. **LE PLU DE L'EUROMETROPOLE**

a. **LE REGLEMENT ECRIT ET LE ZONAGE**

Le PLU de l'Eurométropole venant se substituer au POS de Strasbourg, c'est désormais ce document qui a en charge de couvrir les espaces issus des anciennes zones de servitudes non aedificandi.

Les objectifs du PLU pour ces terrains sont les suivants :

- affirmer le rôle européen de Strasbourg en permettant d'une part, l'installation d'institutions internationales, notamment en zone UF et d'autre part, le développement d'un quartier d'affaires au Wacken ;
- permettre le développement d'équipements publics et d'intérêt collectif, notamment dans les zones UE1 et UE3. Ces constructions étaient d'ailleurs déjà autorisées par les lois de 1922 ;
- poursuivre la mise en œuvre du projet Deux-Rives s'étendant du Heyritz à Kehl, par des opérations de renouvellement urbain sur d'anciens terrains portuaires ;
- préserver les jardins familiaux et les parcs implantés dans ces zones par des zonages dédiés (zones N5 et N6). En complément, protéger les continuités écologiques et les paysages naturelles par l'inscription de trames graphiques au plan de règlement (espaces contribuant aux continuités écologiques et espaces plantés à conserver ou à créer).

Aux termes de la loi d'abrogation du 5 décembre 1990, sur les terrains issus des anciennes servitudes non aedificandi, l'implantation de nouvelles constructions est autorisée à condition

de ne pas couvrir une surface totale supérieure à 20% de la superficie globale de chacune de ces zones non construites à la date de promulgation de la loi.

Cette disposition a été transcrite dans le règlement écrit du PLU à l'article 9 des dispositions applicables à toutes les zones du territoire, afin de permettre le contrôle et le respect de cette règle dite des 20%.

Par ailleurs, conformément à la loi du 5 décembre 1990, un état de l'occupation des sols des anciennes zones non aedificandi est établi annuellement à la date anniversaire de la loi. Cet état est tenu à la disposition du public et transmis au Préfet.

Classement au PLU des terrains situés dans le périmètre des anciennes lois de 1922 et 1927

	Loi 1922 (ha)	Loi 1927 (ha)	Polygones exceptionnels (ha)	Total (ha)
Zones U mixtes	113,92	16,60	34,88	165,4
Zones U dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectif	274,56	59,05	22,02	355,63
Zones U dédiées aux activités militaires	4,37	5,52	0	9,89
Zones U dédiées aux activités économiques	73,47	3,87	14,63	91,97
Zones AU	5,45	1,84	0	7,29
Zones agricoles et naturelles à protéger	100,80	76,03	2,40	179,23
Total	572,57	162,92	73,92	809,41

Le classement des terrains situés dans le périmètre des anciennes lois de 1922 et 1927 permet à la fois de tenir compte des occupations existantes et de préserver les principaux espaces naturels existants, mais également de poursuivre la mise en œuvre de projets stratégiques identifiés, notamment dans le SCOTERS. Ainsi :

- Le PLU protège strictement 179,23 ha soit 22% des terrains situés dans le périmètre des anciennes lois de 1922 et 1927 par un classement agricole (zone A) ou naturel (zone N).
- Près de la moitié de la surface totale (355,63 ha soit 44%) est uniquement dédiée à des équipements publics ou d'intérêt collectif (zone UE), cela en totale adéquation avec l'esprit des anciennes lois de 1922 et 1927.
- Le PLU a classé 91,97 ha en zone d'activités économiques (zone UX). Ces terrains correspondent notamment aux activités de la zone portuaire, autorisées par l'article 4 de la loi de 1922 au niveau de la rue de Lubeck (environ 40 ha). Le Port aux pétroles à la Robertsau (17,06 ha) et le secteur du marché gare à Cronembourg (21,84 ha) constituent deux autres emprises importantes classées en zone UX.

- Les zones urbaines mixtes couvrent 165,4 ha (soit 20%) des terrains, dont 35 ha sont situés dans les anciens polygones exceptionnels constructibles pour de l'habitat (cité Ungemach par exemple). Les autres zones sont essentiellement situées sur l'axe Deux-Rives (s'étendant du Heyritz à Kehl) identifié par le SCOTERS comme l'axe de développement majeur de l'agglomération et au niveau du quartier du Wacken en lien avec les projets en cours, notamment le quartier d'affaires, également identifié par le SCOTERS comme un projet stratégique.

- 9,89 ha sont dédiés à des activités militaires, tenant ainsi compte de l'occupation actuelle des sols.

- Les possibilités d'urbanisation en extension offertes par les zones à urbaniser (zone AU) sont limitées à 7,29 ha, soit moins de 1% des terrains.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le corpus réglementaire affecté à chaque zone ne permet en aucun cas d'urbaniser la totalité des terrains. En effet, les règles de prospects, d'emprise au sol, de coefficient d'espace libre, etc., encadrent l'urbanisation dans ces espaces.

Dans tous les cas, le respect de la règle dite des 20% inscrite dans la loi du 5 décembre 1990 est garanti par le règlement du PLU et l'établissement d'un bilan annuel de l'état de la consommation des droits à bâtir.

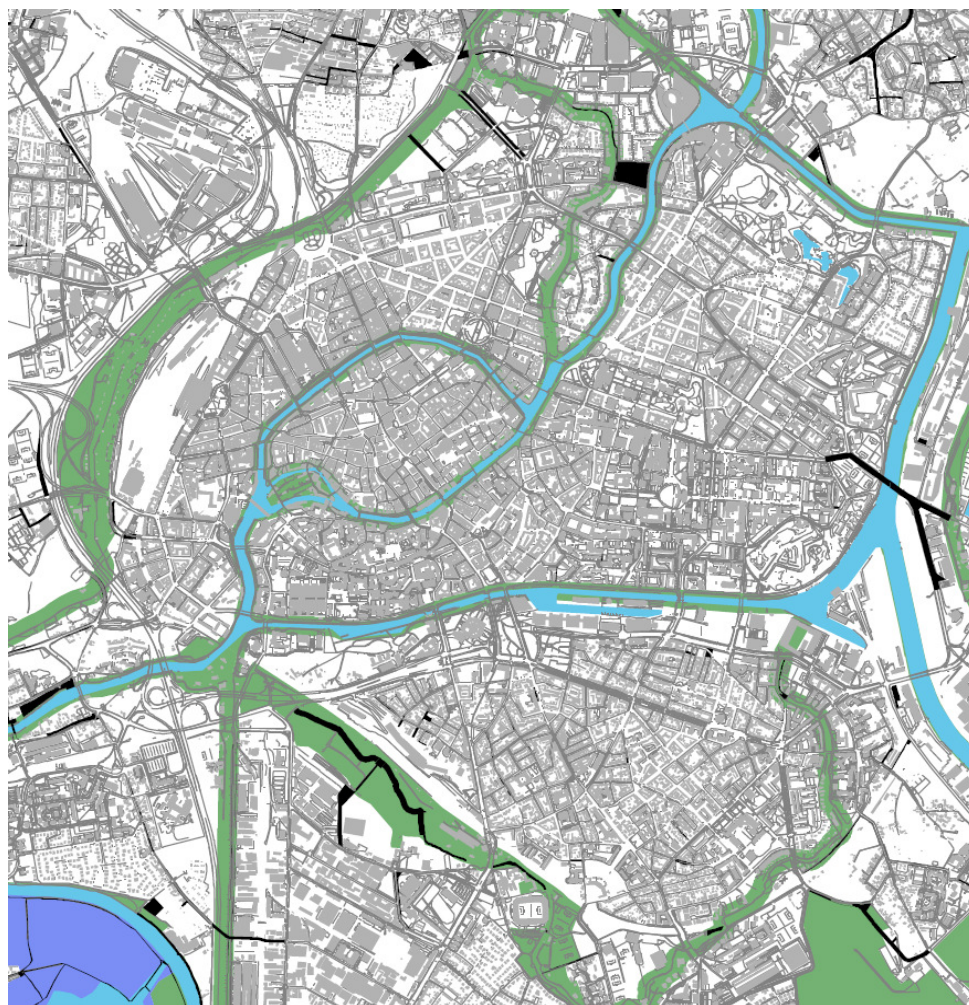
b. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

En complément des objectifs du PLU mis en œuvre à travers le règlement écrit et graphique (zonage), les terrains issus des anciennes servitudes non aedificandi sont encadrés par un ensemble d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP, qui trouvent à s'appliquer sur une part importante de ces terrains, définissent des principes d'aménagement applicables aux différents projets, qui visent notamment à renforcer la place de la nature en ville et les continuités écologiques. Elles sont un outil du PLU qui vient en complément des outils réglementaires graphiques, préservant des éléments de végétation et de paysage déjà en places, en créant de nouveaux et viennent appuyer la place des projets dans une démarche construite et encadrée par la collectivité sur ce périmètre. On recense ainsi :

- L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue (TVB) »

○ Les objectifs poursuivis par l'OAP, qui s'appliquent notamment dans le périmètre des anciennes lois de 1922 et 1927, sont doubles. En premier lieu, il s'agit de conforter le rôle écologique de la trame verte et bleue pour préserver la biodiversité et perpétuer les services environnementaux rendus. En second lieu, il s'agit de participer à l'amélioration du cadre de vie pour répondre aux besoins de nature des habitants, de relier les quartiers et d'affirmer l'identité singulière du territoire.

○ L'OAP identifie la ceinture verte (correspondant pour partie aux périmètres de la zone des anciennes servitudes non aedificandi) comme accueillant des éléments constitutifs des continuités écologiques, qu'il s'agit de préserver et de renforcer (voir schéma ci-dessous).



Extrait du schéma de la TVB du Plan Local d'Urbanisme

- Quatre OAP d'échelle Métropolitaine : Parc Naturel Urbain – Ill Bruche / Grand Centre / Wacken-Europe / Deux-Rives
 - o L'ensemble des OAP métropolitaines, situées pour partie à cheval sur le périmètre des anciennes lois de 1922 et 1927, identifie les continuités écologiques et paysagères ainsi que la trame verte d'agglomération comme étant à conforter.
- Cinq OAP communales à Strasbourg : Porte des romains / Carpe Haute – Jacoutot / Etoile / Heyritz / Watwiller – Maquis
 - o Chacune d'entre elle prend en compte dans les principes d'aménagement le contexte urbain, paysager et historique de la ceinture verte des glacis, et prévoyant notamment que les projets s'appuient sur la présence du végétal, à l'appui d'espaces verts et d'espaces naturels à préserver, en lien avec la trame verte et bleue.

Ainsi, le traitement des terrains issus des anciennes lois de 1922 et 1927 dans PLU de l'Eurométropole tient compte des spécificités liées à l'histoire de ces espaces, tout en permettant la mise en œuvre de projets stratégiques.

3. BILAN ANNUEL DE L'ETAT DE LA CONSOMMATION DES DROITS A BATIR

En fin de chaque année, autour de la date anniversaire, l'Eurométropole de Strasbourg établit un bilan du droit à bâtir pour chacune des zones.

Cette évaluation est faite en comptabilisant les permis de construire et de démolir pour établir la surface construite au sol de chacune des zones. Cette situation est comparée à l'état initial réalisé en 1990, au moment de l'entrée en application de la loi, pour déterminer le droit à bâtir restant pour chacune des zones.

Etat initial de 1990 :

- La zone relevant de la loi de 1922 d'une superficie totale de 624,71 ha (572,57 ha + 52,14 de polygones exceptionnels) comprenait 2857 constructions d'une superficie totale de 51,93 ha.

↳ Le droit à bâtir pour la zone de 1922 est par conséquent de 20% de 572,78 ha (surface totale de la zone, moins la surface construite), soit 114,55 ha.

- La zone relevant de la loi de 1927 d'une superficie totale de 184,70 ha (162,92 ha + 21,78 de polygones exceptionnels) comprenait 721 constructions d'une superficie totale de 9,14 ha.

↳ Le droit à bâtir pour la zone de 1927 est par conséquent de 20% de 175,56 ha (surface totale de la zone, moins la surface construite), soit 35,11 ha.

Situation en décembre 2016 :

- Pour la zone relevant de la loi de 1922, la surface bâtie au sol compte 2404 constructions, qui représentent au total 58,74 ha. Par conséquent, entre 1990 et 2016, 6,81 ha de surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire ont été construits. Les 20% restants de potentiel constructible dans cette zone correspondent à 107,75 ha.

- Pour la zone relevant de la loi de 1927, la surface bâtie au sol compte 796 constructions, qui représentent 12,77 ha. Par conséquent, entre 1990 et 2016, 3,63 ha de surface hors œuvre brute (SHOB) supplémentaire ont été construits. Les 20% restants de potentiel constructible dans cette zone correspondent à 31,48 ha.

4. CONTENTIEUX EN COURS

Par un jugement très détaillé du 17 mars 2016 (n°1502435), le tribunal administratif de Strasbourg a validé la position de la collectivité sur la détermination de la surface constructible, dans le périmètre de l'ancienne loi de 1922 et a rejeté la demande de l'association ZONA. Les requérants (Association ZONA et autres) ont fait appel de cette décision.

Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour administrative d'Appel de Nancy le 8 juin 2017 (n°16NC00863), rejetant la requête de l'association ZONA interjeté en appel et validant une seconde fois la position de la collectivité sur la détermination de la surface constructible dans le périmètre de l'ancienne loi de 1922.

L'association ZONA a introduit un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat contre cet arrêt. Ce pourvoi est actuellement au stade de l'admission.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Compte tenu de la procédure judiciaire en cours devant le Conseil d'Etat, la commission estime nécessaire de ne pas formuler son avis et de se remettre à la décision prise par cette instance.

PLOBSHEIM :

Observation N° 56. Monsieur SCHOCH qui demande un changement de classification de ses terrains section 38 parcelles 284, 324, 325, 299, 113 actuellement en UX1 pour pouvoir l'intégrer dans une zone UC voisine. Promesse de vente avec promoteur immobilier signé.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quel est l'avis de l'EMS sur ce sujet précis ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Ce site fait actuellement l'objet d'une réflexion pour définir sa vocation et son urbanisation futures. L'Eurométropole de Strasbourg travaille en collaboration avec l'ADEUS pour proposer des scénarii de développement à la commune. En conséquence, un reclassement dans le cadre de cette modification n°1 du PLU apparaît prématuré. Néanmoins, le reclassement pourrait être envisagé dans une procédure ultérieure selon les résultats de la réflexion engagée et en collaboration étroite avec la commune de Plobsheim.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte de la réponse de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG.

TRANSPORT

Dossier remis par **ASTUS – Observation N° 247.** - Contribution à l'enquête publique :

Cette association note un certain nombre de remarques sur les déplacements dans le périmètre de l'EMS dans le cadre de cette modification du PLU et émet des propositions d'amélioration dans les transports et la desserte des zones impactées, à savoir :

- Zone d'activités dite « **des Trois Maires** » à **Hoenheim** ainsi que la zone rue de l'Electricité et route de Wantzenau : cette zone n'est pas desservie en mode transport en commun.

- Autres points signalés dans le dossier pour lesquels les moyens de transports ne sont pas clairement exposés : **Entzheim** zone « Terre des Chapelles », **Fegersheim** « Ancienne Serres », **Geispolsheim** « entrée Ouest », **Niederhausbergen** « Terres du Sud », **Oberhausbergen** « porte de Hausbergen », **Strasbourg Robertsau** « papeterie Lana », **la Wantzenau** « Secteur Trissermatt »
- **Reichstett** « Verger des Saint-Michel » : l'arrêt le plus proche serait à 400m des habitations.

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelles sont les réponses de l'EMS à ces demandes de prise en compte des transports collectifs ou alternatifs ?

REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les remarques de l'association sont hors-sujet et dépassent les objets soumis à l'enquête publique.

La suppression d'espace planté et des repositionnements de zones à Entzheim, des changements de vocation à Hoenheim, l'inscription d'un SMS à Fegersheim, la création d'emplacements réservés à Niederhausbergen ou Lingolsheim, ou encore la réécriture partielle d'une OAP à La Wantzenau, ne sont pas des modifications ayant vocation à remettre en cause des choix opérés et justifiés dans le PLU quant aux secteurs de développement de l'agglomération.

Les orientations en matière de développement urbain et son articulation avec les transports sont exposées dans le rapport de présentation du PLU. Les explications relatives au déplacement, proposées en préambule, rappellent ces fondamentaux.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La commission prend acte de la réponse de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG et rappelle que les orientations Transport ne sont pas du ressort de la présente modification.

Concernant la ZAC des Vergers Saint-Michel à Reichstett, l'association confond la proposition de modification et la desserte de ladite zone. En effet, la proposition de modification concernant Reichstett vise à la création d'une aire de retournement pour les bus, au Nord de la RD63. Cet aménagement permet de redessiner le parcours des lignes de bus afin justement de desservir le futur quartier par une ligne de bus. Même si le terminus de la ligne se situera à plus de 400 mètres, un arrêt sera bien évidemment créé au droit du projet, au niveau du supermarché Leclerc sur la rue du Gal De Gaulle. Ce choix permet de faciliter l'accès des habitants de Reichstett au commerce de proximité que constitue le supermarché. Cette situation est également centrale au regard du développement urbain prévu dans la ZAC Saint Michel, qui est projeté de part et d'autre de cette rue.

Rappelons également que le projet d'urbanisation à Geispolsheim se situe à moins de 10 minutes à pied de la gare de Geispolsheim-gare.

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

Pour ces deux secteurs, REICHSTETT et GEISPOLSHEIM, la Commission d'Enquête estime que la réponse de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG apporte les éléments nécessaires sur ces dessertes par les transports en commun.

POINTS DIVERS :

MODALITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Observations 249. Association « Strasbourg à vos côtés », représentée par Madame Fabienne KELLER et Monsieur Thierry ROOS, qui s'interrogent sur la nature de cette enquête publique en plein mois d'été... sur la communication faite autour de cette enquête ... sur la constitution des dossiers ... sur les pièces manquantes, sur l'importance et la portée des changements objet de l'enquête ,etc... sur les motivations qui ont conduit à de tels choix. Les représentants de cette association concluent : « ... nous espérons que l'objet de l'Enquête Publique n'est pas de contourner l'Opinion publique en soumettant des modifications peu populaires à enquête à un moment où l'attention du public est retombée... ».

QUESTION AU MAITRE D'OUVRAGE :

Quelle est la position du Maître d'Ouvrage par rapport aux argumentations de cette association ?

REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE :

Les éléments de réponse figurent dans la note thématique « Modalités de la tenue de l'enquête publique »

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE :

La Commission d'Enquête prend acte.

5 - ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES



REGISTRE d'ENQUETE PUBLIQUE

Un registre d'enquête est ouvert et mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, dans les 28 communes constituant l'EUROMETROLOE, pour lui permettre d'y apporter ses observations.

Ces registres qui sont restés dans les locaux des Mairies durant l'enquête publique, ont été ouverts, cotés, paraphés par la Commission d'Enquête le Mercredi 14 juin 2017, avant le premier jour de l'enquête.

Ils ont été arrêtés au terme de celle-ci le 28 juillet 2017.

PERMANENCES de la COMMISSION d'ENQUETE

Vingt-sept permanences sont tenues au siège de l'Eurometropole et dans les Mairies des 18 communes impactées par l'Enquête Publique, en vue d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier d'enquête et de recueillir ses remarques et observations.

Au total, la Commission d'Enquête a été rendue destinataire de 278 courriers postaux, de courriels informatiques, de recommandations remises lors des permanences ou sur les lieux de l'Enquête Publique et d'observations enregistrées sur le Registres d'Enquête Publique.

Tous ces documents ont été exploités. Ils sont joints en annexe au présent rapport.

*Enquête Publique relative à la Modification N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG
Décision n° E 17000091 / 67 en date du 19 mai 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG
Arrêté en date du 7 juin 2017 de Monsieur le Président de l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG*

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉS de la COMMISSION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Roger OSSWALD – Président de la Commission d'Enquête

Jean BIEWER – Membre Titulaire

Joseph MEYER – Membre Titulaire