

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

AVIS DES AUTORITÉS

Dossier d'enquête publique Novembre 2020

direction **urbanisme
et territoires**

aménagement du territoire
et projets urbains





**MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

Le Président de la MRAe Grand Est

**Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est
du Conseil général de l'environnement et du
développement durable**

Metz, le 10 août 2020

Réf : 2020AGE46

PJ : décision de la MRAe Grand Est

Dossier suivi par : Eric VOGELIN

Courriel : mrae-acal.migt-metz.cgedd@developpement-durable.gouv.fr

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Direction Urbanisme et Territoires
Service Aménagement du Territoire
1 Parc de l'Etoile
67076 Strasbourg Cedex
Guillaume.SIMON@strasbourg.eu

Monsieur le Président,

Par courriel reçu le 15 mai 2020, vous avez sollicité l'avis de l'autorité environnementale sur le projet de modification n°3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Vous trouverez sous ce pli l'avis en question.

Je précise qu'il s'agit d'un avis simple, en application du code de l'urbanisme, qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale que vous avez réalisée, dans le rapport de présentation du dossier, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. Vous aurez la possibilité de rédiger un mémoire en réponse aux conclusions de cet avis, que vous pourrez insérer dans le dossier d'enquête publique.

Je vous indique que cet avis est porté à la connaissance du public par mise en ligne sur internet à l'adresse suivante :

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/grand-est-r5.html>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Mission régionale
d'autorité environnementale par intérim

Jean Philippe MORETAU

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur la modification n°3 du Plan local d'urbanisme
intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg (67)**

n°MRAe 2020AGE46

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par l'Eurométropole de Strasbourg (67) pour la modification n°3 de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'agence régionale de santé (ARS) et la direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin.

Par délégation de la MRAe, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

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

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE DE L'AVIS

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est située dans le département du Bas-Rhin, à la frontière avec l'Allemagne. Elle représente le premier pôle urbain de la région Grand Est et comprend 33 communes. Elle a engagé une troisième modification de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), portant sur 100 points différents et concernant 22 communes.

Une évaluation environnementale a été réalisée en raison de la présence de plusieurs sites Natura 2000² sur le territoire de l'EMS.

L'Ae souligne favorablement la prédominance de la prise en compte de l'environnement dans ce projet de modification qui traite à la fois de la qualité de l'air, des sols, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété énergétique, du risque lié aux cavités souterraines ou encore du cadre de vie.

Néanmoins, certaines analyses mériteraient d'être davantage développées, en particulier la justification du développement des zones d'activités, l'analyse des incidences Natura 2000, le bilan des évolutions en faveur de la nature en ville, la prise en compte de la ressource en eau et des sites et sols pollués.

L'Ae réitère sa demande de pouvoir disposer d'un bilan environnemental global des évolutions successives du PLUi.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espaces ;
- les espaces naturels, agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;
- la qualité de l'air et le climat ;
- la ressource en eau ;
- les risques anthropiques.

L'Autorité environnementale recommande principalement de :

- ***revoir l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUx au regard du potentiel existant qu'il convient d'identifier précisément, en particulier de reconsidérer la zone IIAUx au nord de Plobsheim ;***
- ***préserver durablement l'ensemble des zones agricoles et naturelles du territoire ;***
- ***compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par une démonstration explicite de l'absence d'incidence de la modification du PLUi sur ces sites ;***
- ***assurer une cohérence entre l'OAP « Air-Climat-Énergie » et les OAP sectorielles, et d'anticiper sur les nuisances liées aux futures infrastructures à fort trafic ;***
- ***compléter l'évaluation environnementale par des indicateurs chiffrés permettant un suivi des effets du PLUi et de ses modifications successives sur l'environnement.***

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

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- le SRADDET³ de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est⁴ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

Le SRADDET, nouveau document de planification régionale a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁵, SRCAE⁶, SRCE⁷, SRIT⁸, SRI⁹, PRPGD¹⁰).

Les autres documents de planification : SCoT¹¹ (PLU(i)¹² ou CC¹³ à défaut de SCoT), PDU¹⁴, PCAET¹⁵, charte de PNR¹⁶, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

3 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

4 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

5 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

6 Schéma régional climat air énergie.

7 Schéma régional de cohérence écologique.

8 Schéma régional des infrastructures et des transports.

9 Schéma régional de l'intermodalité.

10 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

11 Schéma de cohérence territoriale.

12 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

13 Carte communale.

14 Plan de déplacements urbains.

15 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

16 Parc naturel régional.

B – AVIS DÉTAILLÉ

1. Contexte et présentation générale du projet



Extrait du rapport de présentation du PLUi

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) située dans le département du Bas-Rhin, le long du Rhin et à la frontière avec l'Allemagne, représente le premier pôle urbain de la région Grand Est. Elle comprend 33 communes.

Approuvé le 16 décembre 2016, le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'EMS a été plusieurs fois modifié (23 mars 2018, 27 septembre 2019) et révisé (27 septembre 2019). L'autorité environnementale avait émis un avis sur l'élaboration du PLUi en date du 1^{er} mars 2016, puis deux autres avis en date du 13 février 2019 sur sa modification n°2 et sur sa révision.

L'EMS a engagé, par délibération du 14 février 2020, une troisième modification de son PLUi. Le PLUi modifié devra être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS) approuvé en 2006.

Une évaluation environnementale a été réalisée en raison de la présence de plusieurs sites Natura 2000 sur le territoire de l'EMS.

La modification n°3 du PLUi comporte 100 points différents et concerne 22 communes. Ces modifications visent principalement à :

- développer de nouvelles zones d'activités, mieux articuler urbanisme et déplacements, favoriser une meilleure insertion des projets dans l'environnement (dispositions réglementaires en matière de constructibilité) ;
- prendre en compte des enjeux liés à la qualité de l'air, à l'adaptation au changement climatique et à la sobriété énergétique du territoire, via le renforcement du volet air-climat-énergie du PLUi ;
- mettre à jour des restrictions d'usage liées à la qualité des sols sur les secteurs de requalification urbaine et préciser les restrictions d'usage concernant la gestion des eaux pluviales et les établissements sensibles ;
- prendre en compte des risques liés aux cavités ou galeries souterraines, en fonction de l'état de leur connaissance ;
- créer de nouveaux espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) et des emplacements réservés (ER) dédiés à la création d'espaces végétalisés ;
- créer de nouveaux emplacements réservés en vue du renforcement du réseau de liaisons modes actifs et de l'aménagement/réaménagement de certaines voies.

L'Ae souligne favorablement la prédominance de la prise en compte de l'environnement dans ce projet de modification qui traite à la fois de la qualité de l'air, des sols, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété énergétique, du risque lié aux cavités souterraines ou encore du cadre de vie. Le renforcement du volet air-climat-énergie du PLUi contribue à réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores qui sont par ailleurs prises en compte également au travers des principes d'aménagement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles. Enfin, l'Ae note favorablement le développement des cheminements doux sur 3 communes du territoire.

Néanmoins, certaines analyses mériteraient d'être davantage développées, en particulier la justification du développement des zones d'activités, l'analyse des incidences Natura 2000, le bilan des évolutions en faveur de la nature en ville, la prise en compte de la ressource en eau et des sites et sols pollués.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- la consommation d'espaces ;
- les espaces naturels, agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;
- la qualité de l'air et le climat ;
- la ressource en eau ;
- les risques anthropiques.

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg prend en compte le PCAET de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), arrêté le 5 avril 2019, en renforçant le volet Air-Climat-Énergie dans la présente modification. Ce PCAET avait fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale en date du 8 août 2019¹⁷. Dans cet avis, l'Ae recommande la mise en place rapide d'actions opérationnelles, à l'occasion des modifications successives du PLUi, par exemple par la création de nouveaux espaces verts. La création de nouveaux espaces plantés ou végétalisés prévus dans le cadre de la présente modification du PLUi de l'EMS vont dans ce sens.

L'évaluation environnementale se contente de présenter le SCoTERS et le SRADDET. L'Ae précise que le SCoTERS ne peut pas encore être considéré comme document intégrateur des objectifs et des règles du SRADDET, étant donné que son approbation est bien antérieure à celle du SRADDET. Le SCoTERS devra être rendu compatible avec le SRADDET à l'occasion de sa prochaine révision prescrite par délibération du 11 octobre 2018 et dont l'approbation est envisagée pour 2022. À la suite de l'approbation du SCoTERS ainsi révisé, le PLUi de l'EMS devra être rendu compatible avec celui-ci, afin d'intégrer en cascade les objectifs et règles du SRADDET.

La présente modification portant notamment sur le renforcement du volet air-climat-énergie du PLUi et ayant des impacts sur la consommation d'espaces, l'imperméabilisation des sols et les mobilités, l'Ae considère qu'elle gagnerait à être mise en perspective avec les objectifs et règles du SRADDET portant sur ces thématiques pour démontrer, par anticipation, que le PLUi s'inscrit bien dans ce schéma régional sans attendre la mise en compatibilité du SCoTERS.

17 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age61.pdf>

3. Analyse par thématiques environnementales de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement

3.1. La consommation d'espace

En ce qui concerne l'habitat, la présente modification n° 3 du PLUi ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation et privilégie la requalification de sites déjà urbanisés.

Toutefois, elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones ou parties de zones d'activités actuellement classées en IIAUX (réserve foncière), par un reclassement en zone IAUX, sur une superficie totale de près de 28 ha. Il s'agit de créer 2 nouvelles zones d'activités à Plobsheim (20 ha) et à Eckbolsheim (7 ha) et d'étendre la zone « du Ramelplatz » à Reischttett (0,5 ha).

Ces ouvertures à l'urbanisation ne sont pas justifiées au regard du potentiel foncier économique existant (Ux ou IAUX). La note de présentation se contente d'indiquer que l'EMS « *connaît une situation tendue en matière de foncier disponible pour accueillir des activités, et ce malgré les projets de requalification de sites industriels en nouveau parc économique comme l'Ecoparc rhénan* ».

La délibération du conseil de l'Eurométropole, jointe au dossier et relative à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones, indique que l'EMS ne dispose plus de foncier aménagé et adapté pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur son territoire. Or, il existe un potentiel de surfaces non encore aménagées en zone Ux ou IAUX qu'il convient d'identifier précisément, en particulier dans la zone « Les Maréchaux » à Mundolsheim et dans le « Cadran IV » de la zone d'Entzheim, et auquel il convient d'ajouter le potentiel très important du parc d'innovation d'Illkirch, à savoir 80 ha dont 20 ha vont être dédiés à des activités traditionnelles dans le cadre de la présente modification (point n°44).

La note de présentation fait état de « *projets qui impliqueraient une imperméabilisation de terrains identifiés jusque-là au PLUi en zones agricoles ou naturelles. Cela peut notamment concerner le projet MackNeXT à Plobsheim qui fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (l'Ae a été saisi dans le cadre de cette procédure)* ». Il est utile de préciser que cette procédure de déclaration de projet emportera non seulement la mise en compatibilité du PLUi mais également du SCoTERS. Elle fera l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale. **L'Ae s'interroge dès à présent sur le principe même de l'inscription de ce type de projet dont l'intérêt général doit être démontré, dans un espace agricole et naturel actuellement préservé.**

Elle rappelle que le choix du site devra être fait après l'étude de solutions de substitution raisonnables au sens du code de l'environnement démontrant, après avoir réalisé une comparaison de sites possibles sur la base d'une analyse multicritères, que le site retenu est celui de moindre impact environnemental.

L'Ae note qu'un des points de la modification (point n°42) permet une augmentation de la zone agricole inconstructible (A1) en remplacement d'une zone d'urbanisation future IIAU (zone d'activités d'Oberhausbergen), mais regrette que la note de présentation ne localise pas le secteur concerné et ne précise pas la superficie correspondante. Elle se contente de renvoyer au schéma de principe de l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » précisant qu'il a été modifié pour intégrer les changements opérés au règlement graphique en faveur de la zone agricole. Il manque une présentation de ce schéma avant et après modification.

L'Ae recommande de :

- **revoir l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUX au regard du potentiel existant qu'il convient d'identifier précisément ;**

- **préserver durablement l'ensemble des zones agricoles et naturelles du territoire ;**
- **préciser les changements opérés à l'OAP métropolitaine « Arc Ouest » en faveur des espaces agricoles (localisation et superficie correspondante).**

3.2. Les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques

Natura 2000

Plusieurs sites Natura 2000¹⁸ sont situés sur le territoire intercommunal. Il s'agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) du « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche, Bas-Rhin », incluant la réserve naturelle nationale du Massif forestier du Neuhof-Illkirch, et de 2 Zones de protection spéciale (ZPS) « Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg » et « Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim ». L'évaluation Natura 2000 conclut à l'absence d'impact du projet de modification du PLUi sur les sites Natura 2000.

L'Ae regrette que l'absence d'incidences ne soit pas explicitement démontrée. En effet, selon la carte des sites superposant les projets et les sites Natura 2000 (voir ci-après), un projet de création d'un parc solaire lacustre à Illkirch-Graffenstaden (point n°2), d'une surface de 10 à 15 ha, est situé à proximité de la ZSC « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche, Bas-Rhin » qui abrite une grande variété de milieux et d'espèces. La note de présentation indique qu'une étude visant à déterminer les incidences potentielles sur l'environnement sera menée.

L'Ae rappelle que les centrales photovoltaïques d'une puissance égale ou supérieure à 250 kWc sont soumises à évaluation environnementale au titre de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 30).

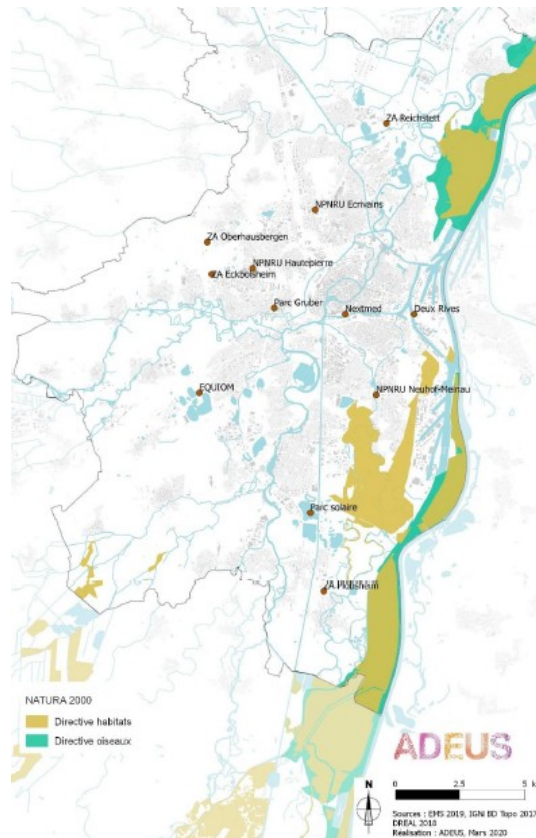
Elle attire l'attention de l'EMS sur les dispositions des directives européennes relatives aux incidences sur un site Natura 2000¹⁹ et rappelle qu'une évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 est à produire en prenant en compte les objectifs de conservation de ces sites. Ce point avait déjà été soulevé par l'Ae dans son avis du 13 février 2019.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 par une démonstration explicite de l'absence d'incidences de la modification du PLUi sur ces sites.

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

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

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



Biodiversité et continuités écologiques

Sur les 17 points de modification concernant la nature en ville, 14 portent sur les espaces plantés à créer ou conserver (EPCC). Il s'agit pour la plupart de créations ou de quelques ajustements. Seul un EPCC sera supprimé en cœur de giratoire dans la zone commerciale sud à Geispolsheim. Les 3 autres points sont des créations d'emplacements réservés pour des écrans végétaux, parc public ou préservation d'alignements d'arbres. Il manque un bilan en termes de gain quantitatif et qualitatif pour la biodiversité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX (20 ha), située à l'entrée nord du village de Plobsheim, est concernée par la présence de zones humides et comprend de nombreux espaces de végétation disséminés sur l'ensemble de la zone, en isolé ou en verger. L'évaluation environnementale se contente d'indiquer que « *les incidences de la modification n° 3 ne sont pas totalement faibles du point de vue des milieux humides mais très localisées* » et renvoie à une expertise écologique et un inventaire zones humides ultérieurs. De plus, cette ouverture à l'urbanisation n'est pas justifiée, une étude des potentialités existantes en zone U ou IAU restant à mener (Cf paragraphe 3.1. ci-dessus).

L'Ae souligne l'évolution positive du nombre d'espaces dédiés à la nature en ville mais recommande de préciser le gain quantitatif et qualitatif pour la biodiversité.

A contrario, elle regrette que cet effort soit contrebalancé par l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUX au nord de Plobsheim et recommande de reconsidérer cette ouverture au regard du potentiel foncier économique existant.

3.3. La qualité de l'air et le climat

L'Ae souligne positivement la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) air-climat-énergie constituée de 3 volets :

- le volet qualité de l'air propose 3 niveaux et secteurs de vigilance devant aboutir à des conceptions d'aménagement visant à limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques ;
- le volet adaptation au changement climatique propose des principes d'aménagement portant sur la part du végétal, l'accessibilité vers les trames vertes ou bleues, les îlots de fraîcheur, la gestion alternative des eaux de ruissellement ;
- le volet énergie met en avant les nécessaires économies d'énergie à réaliser essentiellement dans le bâti existant, ainsi que les divers dispositifs de promotion d'énergie renouvelable.

Ce dispositif s'appuie sur le plan de vigilance du règlement graphique au sein duquel des modalités de prise en compte de la qualité de l'air ont été affinées par l'instauration d'une part des zones de dépassement des seuils réglementaires de qualité de l'air, et d'autre part de « zones tampons » d'ampleur variable autour d'infrastructures routières accueillant un trafic important. Cette approche que souligne l'Ae permet de repérer plus finement les secteurs à enjeux et d'être plus ambitieux que le plan de protection de l'atmosphère (PPA) pour davantage prendre en compte les risques sanitaires liés à la pollution de l'air.

En complément de cette OAP, la modification n°3 renforce les dispositions réglementaires visant à répondre aux ambitions de développement des énergies renouvelables. L'instauration d'un coefficient de biotope par surface²⁰ (article 13), ainsi que les évolutions relatives aux performances énergétiques et environnementales (article 15), vont également dans le sens de l'amélioration de la qualité de l'air et de la lutte contre le réchauffement climatique.

Des pistes d'amélioration pourraient toutefois être apportées sur les points suivants :

- le plan de vigilance pourrait anticiper la prise en compte des enjeux qualité de l'air (et nuisances sonores) aux abords des futures infrastructures à fort trafic tels que la voie de liaison intercommunale ouest (VLIO) ou le contournement ouest de Strasbourg (COS) ;
- l'OAP « Air-Climat-Énergie » et le règlement écrit, favorisant l'implantation de végétaux en ville, mériteraient de préconiser des espèces végétales endémiques non allergisantes ;
- les OAP des secteurs concernés par les zones de dépassement ou les zones tampons mériteraient d'être complétés sur l'enjeu qualité de l'air ;
- l'OAP « Secteur Jean Monnet-Eckbolsheim » doit être mise en cohérence avec l'OAP « Air-Climat-Énergie ». Cette dernière demande de créer des discontinuités dans le front bâti afin de favoriser la circulation du vent et ainsi la dispersion des polluants issus des axes routiers et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain. Or, l'OAP « Secteur Jean Monnet-Eckbolsheim » prévoit des collectifs sous forme de bâti continu ou semi-continu le long de plusieurs rues ;
- les OAP « Secteur Ouest – commune d'Oberschaeffolsheim » et « ZAC les Rives du Bohrie » devraient préciser qu'elles sont concernées par les dispositions de l'OAP « Air-Climat-Énergie », compte tenu de la présence d'infrastructures émettrices de pollution (respectivement D45 et allée du Bohrie).

L'Ae recommande d'assurer une cohérence entre l'OAP « Air-Climat-Énergie » et les OAP sectorielles et d'anticiper sur les nuisances liées aux futures infrastructures à fort trafic.

²⁰ En application des articles L.151-22 et R.151-43 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

3.4. La ressource en eau

Un des points de modification porte sur la création d'un drive dans la zone d'activités de la Vogelau à Schiltigheim, incluse dans le périmètre de protection éloignée des projets de 2 forages de la Cour d'Angleterre. Bien que ces futurs forages ne fassent pas encore l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ils constituent néanmoins une ressource à protéger des pollutions. Il convient d'ajouter ce point dans les enjeux environnementaux du secteur.

Le secteur couvert par l'OAP « Commune d'Oberschaeffolsheim – secteur Ouest » intègre une partie destinée à accueillir des activités et situées en assainissement non collectif. Les activités n'étant pas définies, il est possible que certaines d'entre elles produisent des effluents non domestiques nécessitant des installations de traitement autonome adapté.

L'Ae recommande de :

- **prendre en considération le périmètre de protection éloigné des projets de 2 forages de la Cour d'Angleterre ;**
- **n'autoriser sur le secteur ouest de la commune d'Oberschaeffolsheim que les activités garantissant un traitement de leurs eaux usées adapté à leur nature (domestiques ou non domestiques) et conforme à la réglementation.**

3.5. Les risques anthropiques

Sites et sols pollués

L'Ae avait déjà souligné, dans son avis du 13 février 2019, la qualité et la pertinence des réflexions visant à éviter les risques sanitaires liés à la présence de sites et sols pollués, notamment par la mise en place de restrictions d'usages (RU) dans le respect d'une méthodologie encadrée²¹. La présente modification n° 3 du PLUi porte essentiellement sur des évolutions du dispositif concernant les établissements recevant des publics sensibles et conditionnées à la réalisation d'études sanitaires préalables.

Une modification des restrictions d'usages vise à permettre l'implantation d'un tel établissement sur le secteur « Rives du Rhin », au sein de la ZAC des Deux Rives à Strasbourg. Cette modification s'appuie sur une étude de détermination des possibilités d'implantation d'établissements sensibles réalisée en 2020. Or, la note de présentation montre des extraits de cette étude qui portent sur le secteur « Petit Rhin » et non sur le secteur « Rives du Rhin ». Ce point reste à clarifier, d'autant plus que l'étude de sols de 2020 préconise, sur le secteur « Rives du Rhin », de gérer la pollution au droit de certaines zones ou de construire les bâtiments de l'établissement sensible en dehors de ces dernières.

Par ailleurs, l'OAP « Secteur Jean-Monnet – Eckbolsheim » doit être complétée par le fait que *« l'ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'un diagnostic de l'état des sols, au regard de sa précédente destination à usage d'activités »*, tel qu'indiqué dans la note de présentation relative au projet d'aménagement global de ce secteur (point n°50).

L'Ae recommande de :

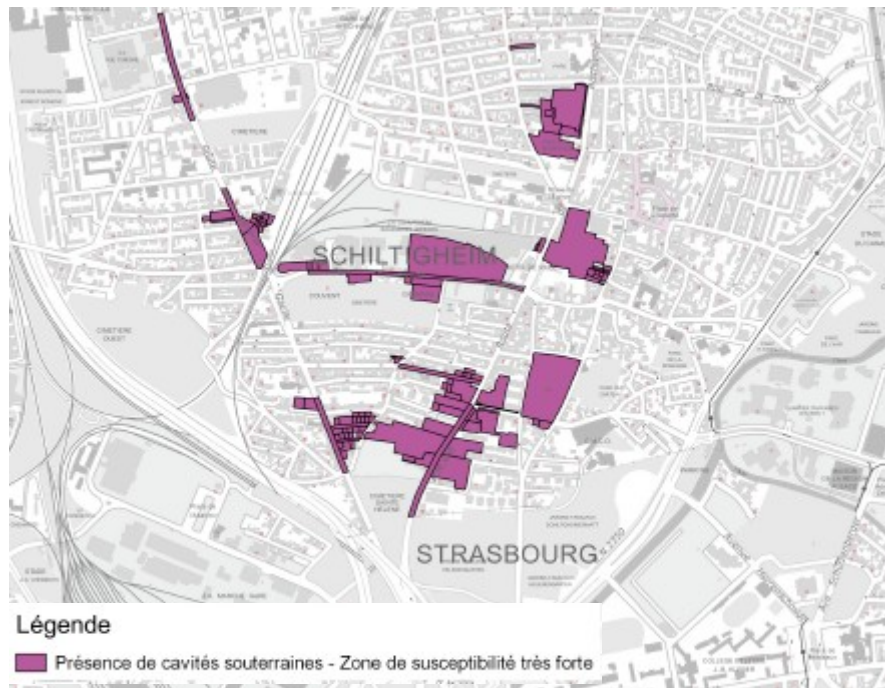
- **clarifier la gestion des points de pollution concentrée au droit du secteur « Rives du Rhin » ;**
- **compléter l'OAP « Secteur Jean-Monnet – Eckbolsheim » par la réalisation d'un diagnostic des sols préalablement à son urbanisation.**

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

1. la vérification de la compatibilité d'un projet et des usages envisagés avec l'état environnemental du site ;
2. la définition des restrictions d'usage sur la base des analyses des enjeux sanitaires ;
3. la maîtrise des sources de pollution concentrées pouvant conduire éventuellement à des travaux et des mesures de gestion hors site et ce indépendamment des projets d'aménagement ;
4. le suivi dans le temps de la démarche après la mutation du zonage, notamment au stade du dépôt de permis de construire.

Cavités souterraines

Le territoire de l'EMS est concerné par la présence de galeries souterraines liées à l'histoire militaire et brassicole de certains secteurs et qui sont susceptibles de provoquer l'effondrement ou l'affaissement du sol et par conséquent, de causer des dommages aux biens et aux personnes. L'Ae souligne la démarche volontaire qui consiste à afficher les « zones de susceptibilité très forte » de présence de cavités souterraines au plan vigilance du règlement graphique.



Extrait du règlement graphique du plan de vigilance

3.6. Suivi environnemental

Dans sa présentation, le PLUi a consacré un paragraphe sur les critères et indicateurs (tome 6). Il manque un bilan environnemental global des modifications successives apportées au PLUi initial, basé sur le suivi d'indicateurs pertinents et chiffrés qui permettent de suivre les effets du PLUi sur l'environnement.

Cette information à fournir à l'Ae sur l'évolution des indicateurs du fait des modifications successives du PLUi a déjà été demandée lors d'une réunion entre l'Ae et l'EMS et réitérée dans l'avis de l'Ae du 13 février 2019.

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

Metz, le 10 août 2020

Le président de la Mission régionale d'Autorité
environnementale,
par délégation, par intérim,

Jean-Philippe MORETAU

Eurométropole de Strasbourg
Monsieur Robert HERRMANN
Président
1 parc de l'Étoile
67076 STRASBOURG

Dossier suivi par :
Nadine LE TU
03 88 75 24 87
n.letu@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 25 juin 2020

Objet : Projet de modification n°3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Monsieur le Président,

Par courriel daté du 28 mai 2020, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg, arrêté en février 2020, et je vous en remercie.

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

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



Pascal PFEIFFER
Directeur Général

Strasbourg, le 25 juin 2020

Objet : Projet de modification n°3 du PLUi de l’Eurométropole de Strasbourg

Après examen du projet de modification n°3 du PLUi, nous notons avec satisfaction les objectifs communs entre l’EMS et la CCIAE en matière d’économie et de déplacements. En effet, la modification consiste à offrir des conditions propices au développement des zones d’activités sur le territoire de l’Eurométropole de Strasbourg, conditions particulièrement nécessaires dans un contexte de raréfaction du foncier. Aussi, face à la demande croissante des entreprises, et ce malgré la crise actuelle, nous soutenons l’ouverture à urbanisation des zones à vocation économique, sachant qu’il ne reste plus que 2,5 hectares de foncier économique disponible sur le territoire, pour une demande annuelle moyenne de 7 hectares.

Avec les impératifs de réduction de la consommation foncière, nous appuyons la volonté de rechercher un équilibre entre requalification du foncier, extension et création de nouveaux espaces économiques, afin de prévenir toute pénurie de foncier à vocation économique. Ainsi, le territoire accroît sa compétitivité et son attractivité en étant capable de répondre avec réactivité aux besoins et demandes des entreprises.

L’ouverture à l’urbanisation d’une partie de la zone IIAUX à des fins d’agrandissement de l’entreprise CAHOUR Distribution, ou encore l’autorisation de développer une activité de concessions automobiles de l’autre côté de l’A35, à Souffelweyersheim, en sont un bel exemple.

Dans ce même contexte de raréfaction du foncier économique et de réduction de la consommation foncière, nous vous rejoignons également sur l’attention particulière accordée à l’aménagement qualitatif et durable du foncier. En effet, l’agrandissement de la zone d’activités Nord à Plobsheim, développement nécessaire pour être en cohérence avec le SCoTERS, a été conçu de manière à intégrer les modes doux et la présence des zones humides.

Volet Commerce

Le projet de modification trouve toute sa cohérence en matière de développement commercial, puisqu’il vise à la fois à conforter le commerce de proximité en centralité urbaine et à répondre aux besoins d’un bassin de vie.

En ce sens, le pôle de proximité de la Galerie Patio à Entzheim, localisée en entrée de ville et composée d’une locomotive alimentaire, de commerces de base et de professions médicales, est pertinente, dans la mesure où cette galerie constitue la nouvelle centralité de la commune. Ainsi les enjeux en matière d’urbanisme commercial se situent sur cette centralité.

De même, la création d’un Drive Leclerc à Schiltigheim, dans un bâtiment en friche dans la zone d’activités de la Vogelau, a tout son sens.

Volet Déplacements

La politique des déplacements mise en œuvre au travers du PLUi vise à articuler urbanisme et mobilité en améliorant l'accessibilité des zones d'activités, ainsi qu'à créer ces zones à des emplacements bien desservis par les transports. Nous partageons cette vision dans sa globalité.

Les différentes modifications proposées (en l'occurrence sécurisation et aménagement de voies cyclables, amélioration de l'intermodalité et du rabattement vers les gares ferroviaires) sont cohérentes avec la stratégie précédemment citée et s'alignent pleinement sur le Plan Climat de l'Eurométropole et sur la politique régionale relative aux mobilités.

A terme, ces différents ajustements favorisant l'intermodalité, donneront accès aux zones d'activités économiques, notamment industrielles, à des personnes ne pouvant pas ou ne désirant pas avoir recours à la voiture. Cela donnera un outil de rayonnement et de recrutement supplémentaire aux entreprises établies sur le secteur.

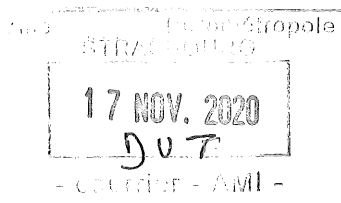
Nous notons qu'il est également possible de mêler développement économique et transition écologique grâce au projet de modification du PLUi sur la commune de Lingolsheim, autour des sites d'exploitation des gravières Eqiom. L'installation du convoyeur de matériaux entre les deux gravières permettra indéniablement de sécuriser la route métropolitaine et sa piste cyclable, et octroiera une amélioration de la performance environnementale à l'entreprise du fait de la suppression des rotations de poids lourds entre les deux sites d'exploitation.

Enfin, nous notons également l'intérêt de développer différents espaces économiques répartis sur l'ensemble de l'Eurométropole, afin de diversifier l'offre foncière, tout en répartissant les flux à l'échelle de l'agglomération.



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**



17/11/2020

Strasbourg, le **- 9 NOV. 2020**

Affaire suivie par :
Georges SOCCOJA
DDT67/SADT/ART
Tél : 03 88 88 91 68
Mél : georges.soccoja@bas-rhin.gouv.fr
Réf : Plan Local d'Urbanisme

La Préfète du Bas-Rhin

à

Madame la Présidente de
l'Eurométropole de Strasbourg

Objet : Projet de modification n°3 du PLU de l'EMS

En date du 16 juin 2020, vous m'avez fait parvenir le projet de modification n° 3 du PLU.

Ce projet de modification intervient à la suite de la révision n°1 et de la modification n° 2 de ce document, approuvées le 27 septembre 2019.

A l'instar de ces deux précédentes évolutions, le projet que vous envisagez est important, puisqu'il porte sur 100 points et va concerner, sur les 33 communes qui composent votre territoire, 22 communes, parmi lesquelles les plus peuplées. Il témoigne en ce sens d'une volonté de poursuivre de façon régulière le nécessaire accompagnement des orientations générales que vous vous êtes fixées sur un territoire qui continue de faire preuve d'un réel dynamisme, et dont le bénéfice s'étend au delà de ses limites territoriales.

La note de présentation de cette modification explicite, sur plus de 300 pages, l'ensemble des évolutions à apporter. Elle présente l'avantage de les contextualiser et de les décliner en proposant plutôt des entrées thématiques que géographiques, ce qui facilite la compréhension et l'appropriation du document dans sa globalité.

Sont ainsi listées les thématiques environnement, habitat, économie, déplacements, paysage et cadre de vie. En complément de ces 5 points, apparaissent également des évolutions rendues nécessaires pour la mise en œuvre de projets ponctuels, ou pour une mise à jour des dispositifs réglementaires.

A partir de cette déclinaison, les remarques que j'émetts sont les suivantes :

1- L'environnement :

La prise en compte environnementale prédomine dans ce projet de modification qui traite à la fois de la qualité de l'air, des sols, de l'adaptation au changement climatique, de la sobriété énergétique, du risque inhérent aux cavités souterraines ou encore du cadre de vie.

1-1 : Les enjeux Air-Climat-Energie :

L'évolution la plus originale est la création de l'orientation d'aménagement et de programmation Air Climat Energie (OAP ACE), qui se réfère au Plan Climat Air Energie (PCAET) tel qu'il a été arrêté en avril 2019. Cette OAP thématique vient compléter la liste des autres OAP thématiques d'ores et déjà en place au PLU (habitat, déplacement, trame verte et bleue).

Les 3 volets constitutifs de cette OAP, air, climat, énergie détaillent de façon claire les enjeux qui leur sont propres et les orientations qui en découlent.

Ainsi le volet qualité de l'air, élaboré en partenariat avec notamment l'Agence Régionale de la Santé, et ATMO Grand Est, propose trois niveaux et secteurs de vigilance devant aboutir à des conceptions d'aménagement visant à limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques.

Le volet adaptation au changement climatique flèche les épisodes caniculaires, de pollution à l'ozone, ou de fort ruissellement des eaux de plus en plus récurrents. Il propose des principes d'aménagement pour en atténuer les conséquences dommageables, portant sur la part du végétal, l'accessibilité vers les trames vertes ou bleues, les îlots de fraîcheur, la gestion alternative des eaux de ruissellement.

Enfin le volet énergie met en avant les nécessaires économies d'énergie à réaliser essentiellement dans le bâti existant, ainsi que les divers dispositifs de promotion d'énergie renouvelable.

Pour ces trois volets, l'éventail des orientations d'aménagement est large et rédigé de façon suffisamment ouverte pour pouvoir bénéficier d'une des caractéristiques les plus intéressantes de l'outil OAP, à savoir l'encadrement des projets dans un rapport de compatibilité. Ce mode opératoire laisse ainsi de la place pour des conceptions ou améliorations de projets qui pourront être partagées entre l'administration et les porteurs de projets.

Vous avez souhaité, à côté de cette OAP thématique, renforcer les dispositions réglementaires, aux articles 13 et 15, pour répondre aux ambitions fortes annoncées, notamment dans le domaine du développement des énergies renouvelables.

Je note avec intérêt l'instauration à l'article 13, relatif aux espaces libres, du coefficient de biotope par surface (CBS), ainsi que les évolutions apportées à l'article 15, relatif aux performances énergétiques et environnementales.

Néanmoins, à côté des aspects positifs attendus par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et de promotion d'énergie renouvelable, je souhaite vous rendre attentif à tout l'intérêt qu'il conviendrait de porter également à la prise en compte des enjeux patrimoniaux. L'installation de panneaux solaires, ainsi que l'isolation thermique par l'extérieur peuvent être de nature à porter sérieusement atteinte à l'aspect et la qualité architecturale de certains bâtiments.

Il me paraît important que les évolutions présentées dans le cadre de cette modification intègrent cette préoccupation patrimoniale.

Cette OAP thématique ACE pourrait ainsi proposer dans les secteurs aux abords des monuments historiques des orientations privilégiant :

- l'installation de panneaux photovoltaïques sur des surfaces annexes, dont la perception est moindre, des teintes proches de la couverture existante, des panneaux d'aspect uniforme, sans trame argentée, homogène.

- le recours à l'isolation par l'extérieur à bon escient, c'est à dire compatible d'un point de vue technique et patrimonial. Ces orientations pourraient être rédigées notamment en se référant à l'étude « habitat ancien en Alsace : énergie et patrimoine » réalisée par la DREAL et la DRAC.

Le règlement quant à lui pourrait comporter des prescriptions prohibant d'une façon générale ces installations de panneaux photovoltaïques, ou d'isolation par l'extérieur, sur les bâtiments exceptionnels identifiés.

En tant que de besoin, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Bas Rhin pourra vous assister quant à la mise en forme de ces restrictions.

1-2 : L'enjeu santé-sécurité publique :

J'observe de façon très positive les évolutions proposées, bien explicitées dans la note de présentation, de gestion des sols pollués ou des cavités souterraines, ainsi que les mises à jour du plan de vigilance, notamment pour le site de la chaufferie SETE dans le secteur des Deux Rives à Strasbourg.

Dans ce secteur, il conviendrait également de modifier le périmètre autour des silos de l'entreprise Armbruster, en prenant en compte les données nouvelles qui vous ont été transmises récemment par le service Aménagement de la Direction Départementale des Territoires.

Pour ce qui concerne les cavités souterraines, vous avez ciblé géographiquement celles qui ont pu être repérées à partir d'une cartographie réalisée par le BRGM. Vous avez ainsi identifié deux niveaux de susceptibilité de risque d'effondrement devant conduire les porteurs de projet, selon le cas, à avertir votre service instructeur de la présence d'une cavité, voire à mettre en place des mesures de sécurisation du site, dans les zones de susceptibilité très forte.

Pour ce qui concerne la gestion des sites pollués, le point 3 de la note de présentation récapitule le dispositif actuellement en vigueur qui fait apparaître au règlement graphique les diverses restrictions d'usage sur certaines unités foncières. Le projet de modification a pour objet de prendre en compte les évolutions constatées par le biais d'une mise à jour aux plans de vigilance et au règlement graphique.

J'observe que cette mise à jour relève des sites nouveaux, mais aussi qu'elle prend en compte les évolutions constatées au fil du temps sur des terrains déjà identifiés ; son degré de précision témoigne du souci porté à la prise en compte de ces enjeux de santé publique, dans le cadre des opérations de requalification urbaine que vous menez.

1-3 : L'enjeu nature en ville :

Sur les 17 points d'évolution listés, 14 concernent les espaces plantés à créer ou conserver (EPCC), pour la plupart des créations, ainsi que quelques ajustements de localisation, sans évolution de surfaces. Seul un EPCC sera supprimé, en cœur d'un giratoire dans la zone commerciale sud à Geispolsheim. Les 3 autres points sont des créations d'emplacements réservés pour des écrans végétaux, parc public, ou préservation d'alignements d'arbres.

Toutes ces évolutions, reportées au plans de zonage, participent pleinement à la mise en œuvre des ambitions « nature en ville » affichées.

2- L'habitat :

Le projet identifie plusieurs évolutions :

- A Vendenheim, la suppression de l'emplacement réservé de mixité sociale (ERMS) rue de la cité, et son remplacement par la création d'un ERMS rue Jean Holweg, de taille plus importante et à proximité de nombreux équipements communaux, apparaissent des plus opportuns. On peut néanmoins regretter la suppression de l'ERMS d'origine pour cette commune régulièrement placée en état de carence quant à la production de logements sociaux au titre des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.
- A Strasbourg, au sud du quartier de la Montagne verte, les évolutions de voirie et d'espaces publics principalement, seront de nature notamment à faciliter les liaisons au sein du quartier.
- A Strasbourg, la requalification du sud du Parc Gruber, à Koenigshoffen, sur plus d'un hectare, présente un développement mixte, pour des activités au sud-ouest, et pour le reste principalement pour de l'habitat, avec une centaine de logements. Cette requalification fait l'objet d'une OAP sectorielle qui en traite tous les aspects de façon détaillée.
Pour ce qui concerne plus particulièrement le logement, il est annoncé, dans la note de présentation un minimum de 25% de logements sociaux. **Ce pourcentage devrait apparaître également dans cette OAP**, au point 3.5.
- Pour les quartiers de renouvellement urbain, dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de la ville, le PLU intègre bien les éléments de projet de la convention ANRU, pour les quartiers Hautepierre, Neuhof/Meinau à Strasbourg, et le quartier des écrivains à Schiltigheim/Bischheim. Les

évolutions réglementaires envisagées au PLU qui accompagnent la mise en œuvre de ces politiques ambitieuses de renouvellement sont adaptées, et n'appellent pas de remarque de ma part.

3- L'économie :

La note de présentation distingue un volet commerce et un volet développement des zones d'activités.

3-1 Le volet commerce :

Le point 29 porte sur une mise à jour de la cartographie « proximité et linéaires commerciaux » sur le site Portes de la chapelle à Entzheim, et n'appelle pas de remarque de ma part.

Le point 30 porte sur la création d'un point de retrait de marchandise, après achats en ligne (drive) à Schilgheim.

Le projet de modification propose de faire évoluer le PLU, qui à cet endroit aujourd'hui n'autorise pas le commerce, afin d'y créer un sous secteur de zone (Uxd4). J'observe que cette évolution résulte de la décision prise le 3 décembre 2019 par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial qui s'est prononcée en faveur de cette implantation.

3-2 Le développement et la modernisation des zones d'activités:

Parmi les points importants des évolutions proposées, figure l'ouverture à l'urbanisation des zones IIAUx à vocation d'activités.

Vous mettez en avant la priorité pour l'EMS, affichée dès avant l'approbation du PLU en 2016, de porter un développement économique fort, et vous rappelez les ambitions en la matière, à savoir une augmentation de 27 000 emplois à l'horizon 2030.

Vous soulignez également le rythme soutenu, mesuré depuis 2014, d'aménagement et de commercialisation de ces zones d'activités, à hauteur d'environ 7 ha par an. Vous rappelez également, à la suite des opérations de réhabilitation de friches menées avec succès, notamment celle de l'ancienne raffinerie de Reischtett-Vendenheim, la nécessité d'ouvrir aujourd'hui à l'urbanisation le potentiel dont vous disposez en zone IIAUx.

Pour pouvoir procéder, dans le cadre d'une procédure de modification, à cette faculté d'ouverture à l'urbanisation, il convient de respecter les conditions énoncées par les dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme :

« 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. »

La délibération du conseil de l'EMS, en date du 14 février 2020, a eu pour objet de justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones ou parties de zones IIAUX :

- à Plobsheim, pour environ 20 ha,
- Eckbolsheim pour environ 7 ha,
- et Reischtett pour moins de 0,5 ha.

La délibération est motivée par le fait que l'EMS « ne dispose plus de foncier aménagé et adapté pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur son territoire ». Sur ce point, la note de présentation précise, au point 41 relatif à l'évolution du secteur de l'arc ouest, que ce reliquat disponible s'élève à 2,5 ha.

Pour autant la comptabilisation des surfaces en zone IAUX non aménagées, sur l'ensemble du territoire métropolitain produit un chiffre plus élevé, d'environ 18 ha, si l'on regarde:

- au nord, la zone intercommunale « des maréchaux », (Souffelweyersheim, Mundolsheim, Niederhausbergen), avec un potentiel d'environ 8 ha,
- à l'ouest, les zones d'Oberschaeffolsheim, à proximité du ban communal d'Achenheim pour environ 2 ha, et d'Entzheim, le cadran IV, à hauteur de 8 ha.

En outre, cette comptabilisation ne prend pas en compte le potentiel très conséquent de la zone IAUZ du sud du parc d'innovation d'Illkirch destiné quant à lui à l'accueil d'activités de haute technologie, à hauteur d'environ 60 ha.

J'ai bien conscience que cette comptabilisation ne tient pas forcément compte du degré de disponibilité de ces terrains tel que vous pouvez le connaître, ou encore des évolutions foncières les plus récentes.

Mais il me paraît utile que vous apportiez des précisions portant sur la disponibilité de ce « stock » de terrains aujourd'hui classés en IAUX, de façon à sécuriser au mieux cette ouverture à l'urbanisation au regard des dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Au delà du respect de ces dispositions, la façon dont ces ouvertures sont envisagées et traduites notamment dans les OAP sectorielles, mérite d'être saluée. L'ensemble des enjeux d'aménagement, qu'ils soient paysagers, environnementaux, sécuritaires, ou encore portant sur les modes de déplacements ont été examinés.

Pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités de Plobsheim, vous notez la présence de milieux humides par endroits, et le travail d'expertise écologique qui restera à mener au préalable de la délivrance des autorisations d'aménager.

Outre les sites visés plus haut, concernés donc par les conditions d'ouverture des zones IIAUX, j'observe que les autres sites appelés à évoluer également, le Parc des Tanneries et le site Equiom à Lingolsheim, ont été traités avec le même niveau d'exigence.

Enfin le projet que vous menez en partenariat avec la DREAL, de création d'un parc solaire lacustre d'une superficie de plus de 10 ha, à Illkirch, sur la gravière Trabet, a également retenu mon attention. J'ai bien noté son caractère novateur ainsi que la volonté d'en mesurer les incidences potentielles environnementales, s'agissant d'un site à proximité d'un site Natura 2000, la Zone Spéciale de Conservation du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche. Au demeurant, je rappelle que les centrales photovoltaïques importantes, d'une puissance supérieures à 250kWc, sont soumises à évaluation environnementale.

4- Les déplacements :

Les 5 modifications visées aux points 36 à 40, dont 3 portent sur des modes « actifs », pour des élargissements ou création de voiries, n'appellent pas de remarque de ma part.

5- Les secteurs à enjeux :

5-1 les enjeux métropolitains :

Parmi les 7 sites listés, je retiens les deux évolutions importantes évoquées au point 3 :

- au sein de la ZAC du Parc d'Innovation d'Illkirch : la faculté d'accueillir des types d'activités plus généralistes dans un sous secteur IAUZ1 apparaît opportune, et a bien été traitée par l'OAP qui lui est spécifique.
- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone d'activité d'Eckbolsheim, en lien avec la réalisation de la VLIO me paraît intéressante, sous réserve d'une meilleure justification pour l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones IIAUX, telle que mentionnée ci-dessus au point 3-2.

Je retiens également **le projet Technoparc**, dédié à l'accueil de technologies médicales, localisé au sud-est de l'enceinte de l'hôpital civil, au centre de Strasbourg. Ce projet d'ampleur, d'environ 30 000 m² de surface de plancher, s'inscrit dans un cadre plus global et stratégique de campus des technologies médicales, et vise à permettre des évolutions d'usage importantes, sur un site contraint par des problématiques de pollution des sols et de qualité de l'air.

La note de présentation développe les réflexions et études qui ont été menées pour apprécier la compatibilité du site avec les nouveaux usages envisagés.

Ces réflexions et études vous ont permis de conclure à la nécessité de faire évoluer le plan de vigilance des enjeux environnementaux en lien avec la santé humaine, notamment en raison d'un projet d'installation d'une crèche d'entreprise.

Elles vous ont également conduit à faire évoluer le règlement afin de porter la hauteur maximale autorisée de 30 à 50 m, permettant ainsi l'édification d'une tour.

Cette évolution importante validerait le principe d'une différence d'échelle de nature à impacter de façon significative le paysage urbain en centre ville, à proximité de plusieurs monuments historiques ; à ce titre ce projet nécessitera **l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France** lors de l'instruction du permis de construire.

En outre, le terrain concerné par le projet est également situé dans le périmètre de la zone tampon UNESCO qui reprend le tracé des anciennes fortifications de 1880, et qui préconise une approche architecturale d'aujourd'hui en lien étroit avec l'histoire de la ville centre. La commission locale Unesco sera amenée à examiner ce projet.

Tout projet proposé devra comporter une étude fine, à échelle du bien UNESCO et de sa zone tampon, étudiant l'ensemble de ces relations historiques, urbaines et paysagères.

5-2 les enjeux locaux :

Il s'agit d'évolutions envisagées à l'échelle communale, d'importances variables. Je retiens tout particulièrement le travail mené pour les deux opérations :

- rue Jean Monet, à Eckbolsheim. Le projet de modification vise à gérer l'après contentieux sur ce secteur, le renoncement à la mise en œuvre de la ZAC, avec la mise en place d'un projet urbain, encadré par une OAP détaillant les conditions de mise en œuvre des objectifs importants en l'occurrence, notamment ceux en matière de production de logements sociaux ou de maintien de l'activité maraîchère. Au vu de la précédente destination à usage d'activités, l'OAP identifie le besoin d'un diagnostic de l'état des sols, au préalable à sa mise en œuvre.

- le long de la route de Brumath, à Souffelweyersheim, avec l'écriture d'une OAP particulièrement ambitieuse pour orienter le croisement des enjeux patrimoniaux, paysagers, environnementaux, de circulation et de stationnement. Ceci pourra accompagner au mieux les évolutions d'usage constatées vers plus de résidentiel le long de cet axe routier important.

Cette OAP pourrait au demeurant être complétée par un point de vigilance quant aux éventuelles restrictions d'usage à prévoir s'agissant souvent de terrains anciennement ou encore aujourd'hui occupés par des entreprises.

5-3 les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Parmi les sept évolutions proposées, la plupart sont des ajustements de zonage ou de rédaction d'OAP visant à mettre en cohérence les pièces du PLU avec les usages des sols constatés.

Deux évolutions visent à créer des emplacements réservés, pour un parking à Schiltigheim, et un équipement scolaire à Oberhausbergen.

Je n'ai pas de remarque à formuler pour ces évolutions opportunes et bien traduites au PLU.

6- Paysage et cadre de vie :

Vous avez distingué les évolutions portant sur le patrimoine bâti urbain, et celles relevant d'une volonté d'encadrement et de report dans le temps de la constructibilité en zone urbaine.

6-1 Patrimoine bâti urbain :

J'observe avec grand intérêt les recensements et hiérarchisations des « objets inscrits au titre du patrimoine bâti », que vous avez menés lors des différentes étapes d'évolution du PLU. Je ne peux que vous encourager à poursuivre ce travail au fil du temps, et à l'étendre à l'ensemble des 33 communes, y compris celles qui ont rejoint l'Eurométropole récemment.

Je réitère mes remarques émises plus haut, au point 1-1, portant sur l'intérêt de compléter l'OAP air climat énergie et le règlement pour encadrer les installations de panneaux solaires et les travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6-2 Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées et Projets d'Aménagement Global (PAG) :

Vous identifiez quatre sites en zone urbaine, pour lesquels vous jugez utile que leur aménagement soit mieux redéfini ou ajusté, en partenariat avec les propriétaires et les porteurs de projet.

Pour ce faire, vous souhaitez mettre en place la servitude d'urbanisme, dite PAG, d'une durée maximale de 5 ans, qui gèle les implantations de constructions nouvelles dans l'attente d'une finalisation partagée dans la conception des projets.

Deux sites, à Oberhausbergen et Schiltigheim sont des friches industrielle et brassicole, dont les reconversions sont autant stratégiques que complexes.

Vous avez identifié deux autres sites, un cœur d'îlot à Lingolsheim, et un espace plus naturel, près de la rue Bussière à la Robertsau pour lesquels un temps de réflexion vous a également paru utile.

Le recours à cette servitude d'urbanisme qui vise à maîtriser l'usage des sols dans des secteurs souvent contraints par l'urbanisation qui les entoure, en laissant le temps pour la réflexion et la discussion, ne peut qu'être profitable à la définition de projets de qualité.

7- Emplacements réservés et marges de recul

Ces évolutions sont plus classiques.

Au nombre de 13, elles actent le fait que pour certaines, elles sont devenues sans objet, les acquisitions ou aménagements ayant été réalisés.

Dans d'autres cas, les évolutions proposées (création, réduction ou suppression) prennent en compte les réflexions actualisées ou les évolutions constatées.

La note de présentation les récapitule et les explicite dans le détail.

Elles n'appellent pas de remarque de ma part.

8- Evolution du règlement écrit

Deux raisons vous ont conduit à faire évoluer ce document:

En premier lieu, comme cela est mis en œuvre à l'occasion de chaque évolution du PLU, la nécessaire prise en compte des retours d'expériences acquises à l'occasion de l'instruction des autorisations d'occupation des sols.

Je n'ai pas de remarque sur les rédactions nouvelles du règlement et du lexique, visant à préciser ou éclaircir plusieurs points : sur les accès, l'emprise au sol, les clôtures, la forme des toitures, ou encore la notion « d'accueil d'une clientèle ».

En second lieu, j'observe avec intérêt l'écriture réglementaire nouvelle que vous souhaitez mettre en place dans les domaines essentiels de sécurité et de santé publiques principalement :

Aux articles 1, 2 et 15: ces dispositions générales ou spécifiques à plusieurs zones identifiées complètent les éléments graphiques, notamment ceux qui apparaissent aux plans de vigilance pour la prise en compte :

- des risques d'effondrement liés aux cavités souterraines,
- ou des enjeux de santé publique inhérents à la qualité de l'air le long des axes routiers les plus circulés.

La nouvelle rédaction de l'article 15 traduit de façon ambitieuse la mise en place des performances énergétiques et environnementales attendues. Je retiens ainsi de façon positive, pour les projets importants, le recours à la mise en œuvre de dispositifs privilégiant les réseaux de distribution collective de chaleur et de froid, ou encore de production d'énergie électrique (photovoltaïque solaire). Il en est de même pour ce qui concerne la conception bioclimatique des bâtiments, qui sera fortement privilégiée.

Aux articles 11, 12 et 13, relatifs respectivement à l'aspect des constructions, au stationnement et aux espaces libres, aires de jeux, plantations, les éléments apportés portent principalement:

- à l'article 11, sur la mise en place de toitures végétalisées, de dispositifs de protection solaire,
- à l'article 12, sur l'installation de points de recharge pour les véhicules électriques, les ombrières photovoltaïques,
- à l'article 13, sur la répartition judicieuse des plantations sur une même unité foncière, et surtout sur la mise en place du « coefficient de biotope par surface », dispositif novateur également, qui vient compléter les prescriptions en matière de pourcentage minimal « en pleine terre » ou d'aménagement paysager. Ce coefficient vise à apprécier la valeur écologique des surfaces, et à mesurer l'efficacité et la qualité environnementale des unités foncières.

Avec ce dispositif réglementaire réellement novateur, complété par les orientations de l'OAP thématique Air Climat Energie évoquée plus haut, vous vous dotez d'outils qui me paraissent adaptés à l'importance de ces enjeux de sécurité et de salubrité publique.

Je serai très attentif à leur mise en œuvre et particulièrement à l'écoute des difficultés éventuelles que vous pourriez rencontrer au fil de l'examen des projets que vous aurez à traiter. Je vous invite, si vous le souhaitez, à m'en faire part en tant que de besoin.

En conclusion, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification n° 3 qui s'inscrit pleinement dans les préoccupations notamment environnementales du moment.

Je vous rends néanmoins attentif aux 4 points évoqués ci-dessus qui méritent d'être repris ou précisés :

- le point 3-2 : la motivation quant à la faculté d'ouvrir à l'urbanisation les zones d'activités IIAUX, plus particulièrement sur le niveau annoncé de raréfaction des terrains aujourd'hui disponibles.
- le point 1-2 : l'intérêt de reporter, au plan de vigilance, le périmètre de danger pour l'entreprise Armbruster située au Port du Rhin.
- le point 1-1 : l'intérêt de compléter l'OAP air climat énergie et le règlement pour encadrer les installations de panneaux solaires et les travaux d'isolation thermique, afin de préserver le patrimoine bâti et naturel.
- le point 2 : l'intérêt de compléter l'OAP du projet de requalification du site Gruber à Koenigshoffen par l'inscription d'un pourcentage minimum de production de logement social à hauteur de 25%.

Enfin, il me paraît important que le projet d'ampleur Technopark, présenté au point 5, au sein de l'enceinte du Nouvel Hôpital Civil, soit vu en amont du dépôt de la demande de permis de construire, par vos services en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

La Préfète de la région Grand Est,
Préfète du département du Bas-Rhin



Josiane CHEVALIER

**Madame la Présidente de
l'EUROMETROPOLE
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex**

GESTION DU TERRITOIRE

Objet :
PLU Eurométropole M3 - Avis de la
Chambre d'Agriculture

Schiltigheim, le 8 décembre 2020

Références
AT/SG – n° 613

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

Madame la Présidente,

En réponse à la notification relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de l'Eurométropole reçue le 17 juin 2020, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les observations de la Chambre d'agriculture.

1. Nous relevons que plusieurs points de la modification (point 41 à Eckbolsheim, point 51 à Eckwersheim) suscitent des interrogations liées à la fonctionnalité des espaces agricoles, notamment en termes de circulation. La Chambre d'agriculture veille en effet à ce que le développement urbain s'inscrive dans un impact moindre sur les espaces agricoles, de façon à anticiper les risques de conflits d'usage, de gestion ou de voisinage.

Le projet visé à Eckbolsheim consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU pour la création d'une zone d'activité. Le secteur concerné est situé entre l'A351, la route de Wasselonne et le projet de VLIO. Cette zone comporte notamment un chemin de desserte agricole accessible depuis la route de Wasselonne inclus dans la future zone IAUXb2. **La Chambre d'agriculture souhaite que soit précisées les modalités de maintien de cet accès aux parcelles**, dans l'attente d'un réaménagement ultérieur lié à la mise en œuvre de la VLIO.

Le projet visé à Eckwersheim consiste en l'intégration d'un chemin agricole dans le périmètre de la zone IAUA2 localisée à l'Est de la commune (prolongement de la rue de l'Ecluse). La Chambre d'agriculture rappelle qu'une étude est actuellement en cours sur le secteur, relative à la mixité des voiries pour la desserte urbaine et agricole. La profession agricole a notamment fait part des difficultés qui peuvent alors être générées, et a suggéré que la possibilité d'un accès par le Sud depuis la rue du Général Leclerc par-dessus le Muehlbach soit

**Siège Social
Site du Bas-Rhin**
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

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

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

étudiée, afin de limiter l'impact pour les exploitations agricoles du secteur. Cette solution pourrait être prise en compte dans le cadre des aménagements fonciers en cours de manière à libérer les emprises nécessaires. Dans l'attente de l'analyse de cette proposition et des études plus larges menées au sujet de la circulation, **la Chambre d'agriculture a participé à la conclusion d'un accord local permettant la cohabitation des différentes catégories de flux (signalisation, largeur des voies, financements, etc.) afin de garantir l'usage et la sécurité de tous.**

D'une manière générale, la Chambre d'agriculture rappelle que le maintien de la fonctionnalité des espaces agricoles est un point de vigilance particulier lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Les nombreux enjeux liés à la circulation agricole, aux espaces d'interface entre milieu urbain et agricole (épandage, zone de non-traitement, etc.) ou à la structuration foncière (création de délaissés ou découpage parcellaire) doivent être autant de facteurs d'analyse de l'impact des projets urbains sur l'activité agricole, au-delà de la seule emprise foncière.

A titre d'exemple, outre les questions liées à la circulation abordées ci-dessus, le point 34 concernant l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone IIAU à Reichstett ou le point 43 concernant l'inscription d'une zone IIAUe à Oberhausbergen illustrent la question de la création de délaissés agricoles. Au-delà de la surface parfois modeste ouverte à l'urbanisation, une réflexion sur la déstructuration foncière, l'accessibilité et la poursuite de l'exploitation du reste de l'îlot de culture serait intéressante, sans quoi la surface effectivement perdue pour l'activité agricole pourrait être plus importante que la seule emprise des projets.

2. En ce qui concerne la consommation foncière, nous notons que le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 26 ha de zones d'activités, par reclassement de zones IIAU en zones IAU (point 33 à Plobsheim et point 41 à Eckbolsheim).

La Chambre d'agriculture prend acte des justifications en termes d'attractivité et de besoins fonciers sur ces deux secteurs.

Elle émet deux remarques concernant l'aménagement futur de ces zones d'activités.

La première concerne les enjeux environnementaux et les éventuelles mesures compensatoires à mettre en œuvre (en lien avec les enjeux de zones humides ou d'habitats/espèces protégés). **La Chambre d'agriculture souhaite vivement que soit privilégiée une compensation sur l'emprise directe des aménagements.** En effet, la recherche de compensations hors site, potentiellement sur des espaces agricoles autres, serait de nature à impacter l'économie agricole, en sus du foncier directement prélevé pour l'urbanisation.

La seconde remarque porte sur la mise en œuvre du dispositif de compensation agricole collective, introduit aux articles D.112-1-18 et suivants du code rural en vigueur depuis 2017. Ce dispositif vise à étudier l'impact d'un aménagement sur l'économie agricole du territoire (indépendamment et en sus des impacts individuels traités directement avec les exploitants et propriétaires) et à mettre en œuvre, le cas échéant, des actions de compensation permettant de recréer de la valeur ajoutée.

La Chambre d'agriculture, de par son rôle pour la défense des intérêts agricoles et de la limitation de la consommation foncière, veille à l'application de ce dispositif sur les territoires. Elle accompagne également les collectivités qui le souhaitent dans les réflexions sur ces thématiques et les relations avec la profession agricole.

Le projet de zone d'activités de Plobsheim, au regard de ses caractéristiques (surface, seuil d'ouverture à l'urbanisation, caractère agricole des parcelles) sera vraisemblablement concerné par le dispositif. Nous vous invitons à intégrer dans la réflexion, dès les premières étapes de la mise en œuvre de ce projet, les éléments relatifs à la compensation agricole collective.



Concernant la consommation foncière, la Chambre d'agriculture prend également acte du retrait de la zone IIAU située à l'Ouest de la M63 à Oberhausbergen (point 42) qui va dans le sens des demandes portées depuis plusieurs années. Elle salue cette initiative, rappelant toutefois que ce déclassement ne doit pas être considéré comme un blanc-seing pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones sur d'autres secteurs du territoire. Elle l'a rappelé notamment dans le cadre de la déclaration de projet en cours parallèlement à cette modification ; chaque nouvelle consommation d'espace doit être analysée au regard des besoins et des possibilités existantes, et le reclassement d'autres surfaces doit être une réflexion systématique pour maintenir l'équilibre général sur le territoire, sans toutefois que ce ne soit une condition unique et suffisante. Par ailleurs, les impacts sur l'activité agricole locale ne sauraient être considérés comme compensés par de tels reclassements sans une analyse fine de ces enjeux.

Outre ces 3 points principaux, le projet de modification ne nous semble pas avoir un impact fort nouveau sur la consommation de foncier et ne semble pas remettre en cause les équilibres généraux sur le territoire eurométropolitain.

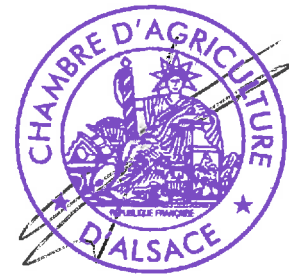
Les autres points de la modification ne nous suggèrent pas de remarques particulières. Aussi, au regard de cette analyse et sous réserve de la prise en compte des quelques remarques ci-avant, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de l'Eurométropole.

D'une manière générale, nous soulignons la qualité du travail et des relations entre les services de l'Eurométropole et de la Chambre d'agriculture qui permettent un échange constructif sur les enjeux agricoles.

Elle réaffirme la volonté que les méthodes de travail engagées depuis plusieurs années soient poursuivies, dans un double objectif d'aménagement équilibré du territoire intégrant les composantes agricoles et de soutien au développement des exploitations et des filières agricoles.

Vous remerciant par avance de la considération que vous porterez à nos remarques, nous vous prions de croire, Madame la Présidente, en nos sentiments les meilleurs.

Denis RAMSPACHER
Président





EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 14 OCTOBRE 2020 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré au 1^{er} étage
Convocation du 8 octobre 2020

Présents : Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés : Michel ANDREU-SANCHEZ, Marc HOFFSESS

13.2020 **Modification n°3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg**

Le service Aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont l'enquête publique devrait débiter à l'automne 2020.

Description de la demande

Le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé en décembre 2016. Il a fait l'objet de deux modifications, et d'une première révision approuvée en 2019 pour intégrer les 5 communes de l'ex-Communauté de communes des Châteaux suite à la réforme intercommunale de 2017.

Cette modification n°3 compte près de 100 points, impactant 23 des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg. Elle prend en compte des demandes nouvelles ainsi que des adaptations liées à l'application du PLU et à des évolutions de projets.

1. **POLITIQUE EN MATIÈRE D'ENVIRONNEMENT** : la modification place les sujets environnementaux comme une composante déterminante de l'aménagement du territoire, y compris ceux liés à la santé et à la sécurité publique. Le volet Air Climat Énergie est renforcé : prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air, à l'adaptation au changement climatique et à la sobriété énergétique du territoire :
 - a. Création d'une OAP Air Climat Énergie et modification du règlement écrit afin de renforcer la lutte contre les changements :
 - i. Qualité de l'air : des dispositions sont prises pour des motifs sanitaires dans les zones 1 (rouge et orange) et les zones 2 (zone tampon) repérées au règlement graphique – plan de vigilance : certaines destinations sont ainsi interdites dans les zones dites rouge et orange (établissement de santé pour personnes âgées, aire de jeux notamment)
 - ii. Énergies renouvelables :
 - la modification vise à accompagner l'évolution du parc automobile (objectifs de 25% des places équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides) et à valoriser certaines surfaces de

- stationnement (celles supérieures à 300 places) avec la pose de panneaux solaires sur ombrière ;
- les opérations d'ensemble de plus de 3500 m² de surface plancher devront porter une réflexion énergétique, et en cas de densité thermique intéressante, créer un réseau de chaleur ou de froid à l'échelle de tout ou partie de l'opération ;
 - concernant la production d'énergie électrique, le règlement fixe une valeur de 10Wc/m² (filrière photovoltaïque) conformément à la feuille de route du schéma directeur des énergies : cette valeur ainsi fixée répond aux besoins définis par le schéma directeur tout en permettant de contenir le risque de surcoût d'investissement et de ménager des possibilités de végétalisation (toiture végétalisée, terrasse, récupération d'eaux pluviales, etc.).
- iii. Consommation énergétique : renforcement des performances énergétiques de -20% par anticipation de l'entrée en vigueur de la RT des bâtiments 2020 (date prévisionnelle d'application au 1^{er} janvier 2021) ;
- iv. Adaptation au changement climatique : plantation des espaces de stationnement renforcée, coefficient de biotope ; la place de la nature en ville est une des dimensions essentielles du projet de territoire ; traitée de manière transversale dans la modification n°3 du PLUi, elle participe aux orientations d'attractivité, de proximité et de durabilité. La création d'aménités en ville sous l'angle de la végétalisation en milieu urbain constitue également une des conditions facilitant l'acceptation sociale de la densité urbaine et la garantie d'un cadre de vie de qualité. Concrètement cet objectif de verdissement se traduit dans le règlement écrit modifié :
- o dans toutes les zones : plantation à répartir sur l'ensemble de l'emprise dédiée au stationnement de manière à ombrager les places et les zones de circulation piétonnes,
 - o dans toutes les zones : création d'un coefficient de biotope par surface, comprenant une grille de calcul avec valeur écologique de la surface et des bonus écologiques suivant les éléments mis en œuvre dans les projets,
 - o prescriptions végétales dans les OAP, renforcement des EBC (Espaces Boisés Classés) à l'échelle de la Métropole, etc.
- b. Modification du secteur de zone N7 en sous-secteur de zone N7b pour la création et l'autorisation d'un parc solaire lacustre (PSL) d'une surface d'environ 10 à 15 ha sur la ballastière à Illkirch-Graffenstaden. Il s'agira du premier parc solaire lacustre de la région ;
- c. Inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) à Entzheim, Eschau, Geispolsheim (ER), Illkirch-Graffenstaden, Lingolsheim, Oberhausbergen, Ostwald, Schiltigheim, Souffelweyersheim, Strasbourg et Vendenheim ; réduction d'un EPCC à Geispolsheim (0,2 ha sur un rond-point) néanmoins la suppression de cet EPCC permettra l'amélioration de la desserte de la zone commerciale sud en particulier l'amélioration des cheminements réservés aux modes actifs) ;
- d. Mise à jour des restrictions d'usages liées à la qualité des sols, la gestion des sols et les établissements sensibles, et des dispositifs de prévention en lien avec le risque associé aux galeries et cavités souterraines existantes connues tenant compte des informations portées à la connaissance de l'Eurométropole de Strasbourg et ayant évolué depuis la modification n°2 du PLUi.

2. POLITIQUE HABITAT : La modification n°3 permet, en accord avec les orientations générales du PLUi, la mise en œuvre de projets de développement urbain, de requalification urbaine, et de projets de renouvellement urbain (NPNRU). Elle conforte par ailleurs les dispositifs de secteur de mixité sociale.

- a. Organisation des secteurs de mixité sociale à Vendenheim : suppression d'un emplacement réservé de mixité sociale devenu obsolète et définition d'un nouveau secteur d'habitat social au carrefour de la rue Jean Holweg et la rue Jeanne D'Arc ; la commune est carencée ;
- b. Mise en œuvre du projet ESPEX et création d'une OAP sur le secteur rue du Petit Marais / rue de Singrist à Strasbourg Montagne Verte : le projet dénommé ESPEX (pour espaces extérieurs) concerne en réalité les cités de grands ensembles construits dans les années 50-70, soit 19 cités, 9300 logements, 24 000 habitants et 147 ha d'espaces extérieurs à qualifier. Le projet a fait l'objet d'une large concertation et vise à exploiter ces espaces dans une démarche de mise en œuvre de l'axe 1.4 du plan climat autour d'un urbanisme renouvelé au plus près des habitants. Plus spécifiquement dans le quartier de la montagne verte un diagnostic des usages et des fonctionnalités a permis d'identifier un certain nombre d'orientations traduites dans une OAP que la présente modification vise à créer ;
- c. Mise en œuvre du projet ANRU dans le cadre du nouveau programme 2015-2025 ;
- d. Evolution de secteurs à enjeux en matière d'habitat :
 - o ZAC Deux Rives à Strasbourg : créée en 2014, elle porte sur 74 ha et participe au développement urbain dans une logique de construire « la ville sur la ville », de gestion économe du foncier et de renforcement des relations franco-allemandes. A terme, elle accueillera 4700 logements et 150 000 m² de locaux à vocation économique. La modification vise à faire évoluer le règlement graphique (plan de vigilance) et inscrire certains espaces identifiés en restriction d'usage des sols au regard des éléments techniques joints au dossier de présentation (rapport Archimed) ;
 - o ZAC Rives du Bohrie : la modification vise à faire évoluer les hauteurs maximales autorisées (de 25m HT à 33m HT). L'augmentation de la hauteur créera une diversité de formes urbaines et permettra de laisser plus de place à des espaces végétalisés sur les parcelles. Les constructions de deux autres îlots seront en parallèle revues à la baisse.

3. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : la modification propose une offre foncière et immobilière dans les tissus urbains existants. L'espace agricole est pérennisé en tant qu'activité économique. Les projets portés par la modification n°3 sont notamment les suivants :

- a. Mise à jour de la carte « proximité des linéaires commerciaux » à Entzheim : la modification porte sur la cartographie « proximité et linéaires commerciaux » du rapport de présentation afin d'identifier le secteur de la galerie du Patio, situé à l'entrée d'Entzheim, en tant que centralité commerciale de proximité. Une étude menée par l'Eurométropole mettant en place un dispositif d'aide à l'investissement pour les polarités commerciales reconnaît, en parallèle, le rôle commercial de ce secteur et le conforte ;
- b. Création d'un drive de 998 m² à Schiltigheim dans la ZA de la Vogelau : la modification vise à reclasser le site en zone UXd4 qui autorise les constructions à vocation commerciale jusqu'à 1500 m² de surface de plancher (uniquement le périmètre de la friche située au 4 rue du Château d'Angleterre pour ne pas permettre le développement commercial de l'ensemble de la zone). Le futur drive participe à la requalification d'un local laissé vacant et la zone de chalandise a connu une progression de population importante avec une augmentation de 5,6% entre 1999 et 2015 soit +5187 habitants sur la période. Le flux généré par le drive est estimé à 240 véhicules/jour dont 1/3 à l'heure de pointe du soir (soit l'équivalent de 80 véhicules/heure dont 20% préexistaient) ;
- c. Évolutions de zonages
 - à Lingolsheim, Parc des tanneries : reclassement d'une fraction du parc (secteur nord) pour autoriser des activités de sports et de loisirs,

- à Lingolsheim, carrière Eqiom : reclassement d'une fraction de la carrière pour permettre l'installation d'un convoyeur de matériaux,
 - à Reichstett, zone d'activités du Rammelplatz : ouverture à l'urbanisation d'une fraction de la zone IIAUX rue du rail/rue du chemin de fer pour permettre l'extension de l'entreprise Cahour distribution ; cette ouverture partielle à l'urbanisation de la zone IIAUX représente 0,5 ha environ sur une superficie d'environ 16,7 ha ;
 - création d'une nouvelle zone d'activités à Souffelweyersheim « la pointe de la Souffel II » : actuellement classée en UXf la modification vise à reclasser le site en IAUXb1 pour permettre la réalisation d'un projet porté par Grumbach Immobilier (2ha) ; une étude « entrée de ville » a été réalisée et une OAP est créé afin de renforcer les mesures de traitements spécifiques considérant la localisation particulière du secteur.
- d. évolution de secteurs à enjeux en matière de développement et d'attractivité économique. Sont notamment concernés :
- o Le secteur « Arc Ouest » à Eckbolsheim : situé en position stratégique en entrée de ville, ce site préfigure le devenir de l'agglomération sur ce secteur ouest, en lien avec la réalisation de la VLIO. Il permet un développement équilibré de la Métropole et participe au renforcement de l'attractivité du territoire. La modification vise spécifiquement sur ce point :
 - l'ouverture d'une zone d'activité (reclassement d'une partie de la zone IIAU en IAUXb2, environ 6 ha selon le plan de simulation d'aménagement page 188 de la note de présentation) considérant les besoins, le manque de foncier économique immédiat et la présence de lignes à haute tension non propices au développement de l'habitat. Destinée à faire partie intégrante de la ville, la zone sera traitée dans une logique urbaine, et aura vocation à accueillir de petites et moyennes entreprises (taille moyenne 40 ares) ; cette ouverture concerne exclusivement la partie de la zone IIAU non concernée par le périmètre opérationnel de la VLIO ;
 - le renforcement de la vocation agricole des secteurs situés à l'ouest de la RD63 d'une part et du pôle sportif à Oberhausbergen situé à proximité immédiate d'autre part ;
 - o le projet de parc des technologies médicales NextMed à Strasbourg : positionné sur le site central et historique des hospices civils de Strasbourg, le projet combinera la présence de bâtiments patrimoniaux historiques réhabilités et de constructions neuves. Il constitue l'une des orientations de la feuille de route économique « Strasbourg Eco2030 » définie fin 2015. La modification permet de faire évoluer les règles de hauteurs de construction afin de dégager de l'emprise au sol, de minimiser l'étalement et par conséquent de préserver davantage de pleine terre en cœur d'îlot. Le projet prévoit la réalisation d'une tour de 50 mètres au droit du parking silo Saint-Nicolas et l'implantation d'une crèche. Celle-ci nécessitera une évolution du plan de vigilance et la mise en œuvre de mesures de précaution et de gestion au regard de la pollution des sols ;
 - o le projet PII à Illkirch-Graffenstaden : le site est actuellement géré dans le cadre d'une ZAC et couvre un périmètre de 170 ha. La partie nord de la ZAC est déjà largement urbanisée. La partie sud est classée en zone IAUZ. La modification vise à reclasser environ 20 ha des 74 ha que totalise la zone IAUZ, de façon à permettre la création d'une zone d'activités généraliste en réponse à la situation de pénurie foncière de l'EMS. Cette modification ne remettrait pas en question la vocation principale d'innovation de cette zone d'activités ;

4. POLITIQUE DE DÉPLACEMENTS : la modification vient compléter le dispositif déjà à l'œuvre qui vise à mieux articuler urbanisme et déplacements. Globalement, elle vise à faciliter la pratique des modes actifs. Un certain nombre de points consistent en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés ou de tracés de principe liés aux déplacements.
5. PAYSAGE ET CADRE DE VIE : la modification vise à adapter les dispositions réglementaires en matière de constructibilité des zones urbanisées existantes et à appliquer les dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti à de nouvelles communes.
- a. Inscription de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti, dans les communes de Breuschwickersheim, Entzheim, Eschau, Schiltigheim et Strasbourg Koenigshoffen ;
 - b. Encadrement de la constructibilité de zones urbanisées existantes (Eschau, Geispolsheim, Illkirch-Graffenstaden, Lampertheim) et mise en place de servitudes d'urbanisme dans diverses communes dans l'attente d'un Projet d'Aménagement Global PAG¹ : Oberhausbergen (ancien site Caddie de 2,7 ha actuellement en friche), Schiltigheim (site Schutzenberger de 2,6 ha), Strasbourg (secteur rue de Bussière à la Robertsau) Souffelweyersheim (secteur rue de Brumath) et Lingolsheim (secteur rue des Vignes). Ces PAG concernent des secteurs très spécifiques où il est préalablement nécessaire de mener une réflexion globale pour coordonner les projets de construction à venir. La durée de 5 ans des PAG (à compter de la date d'approbation de la présente modification doit permettre aux propriétaires de mener leurs réflexions sur l'aménagement global des secteurs concernés, en collaboration avec les communes et l'EMS ;
6. ADAPTATION ET MISE A JOUR DU RÉGLEMENT ÉCRIT : la modification n°3 vise à ajuster certaines dispositions écrites permettant de tenir compte des évolutions législatives et une meilleure compréhension des règles (définition de l'emprise au sol, clarification de la base de calcul pour la hauteur des clôtures, modifications de certaines définitions proposées au lexique, notamment).

Le projet au regard du SCOTERS

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

Le SCOTERS vise :

- **À répartir les nouveaux logements** dans la région de Strasbourg : Le PADD du SCOTERS prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an, dont 900 sur Strasbourg et 1 800 sur le reste de l'Eurométropole
- **À assurer une gestion économe de l'espace** : L'enveloppe foncière d'extension urbaine est fixée à environ 740 hectares par période de 6 ans sur l'ensemble du territoire du SCOTERS, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités. À ce titre le SCOTERS fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine** :
 - Strasbourg 90-100 logements/ha
 - Communes de l'espace métropolitain 80-90 logements /ha
 - Communes proches de l'espace métropolitain 30-35 logements /ha
 - Communes « bassin de proximité » 25 logements / ha
 - Communes dont le développement doit se faire en fonction de leur taille 20 logements / ha

¹ *Projet d'aménagement global, permettant de constituer une réserve foncière.*

- À **répartir le logement aidé** : Une offre supplémentaire de 800 logements locatifs aidés par an doit être mise en place dans la région de Strasbourg, en tenant compte de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. Les communes qui disposent d'une proportion faible de logements aidés en encourageront particulièrement la réalisation. Celles de ces communes qui disposent de peu de réserves foncières doivent rechercher des opportunités dans le tissu ancien et préconiser la construction de logements locatifs aidés comme une composante forte des nouvelles opérations d'aménagement. Par ailleurs, dans le but d'assurer l'effectivité de la mixité sociale, les logements locatifs aidés doivent être diffusés autant que possible dans le tissu urbain. Au sein de l'agglomération de Strasbourg, la répartition spatiale la plus équilibrée possible sera recherchée.
- Les grandes opérations d'aménagement supérieures à 5000 m², qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un **effort de qualité** sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.
- À développer l'**urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- À favoriser le **renouvellement urbain** : Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.
- À préserver les **espaces urbains** : Afin de préserver l'identité des villages et de certains quartiers, les documents d'urbanisme peuvent identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.
- À développer les **nouveaux secteurs de services et d'emplois** au sein des pôles urbains de première couronne strasbourgeoise. Les **sites d'accueil d'activités identifiés au DOO** (page 34) seront développés en priorité. Ils correspondent à l'objectif de répartir l'activité dans la région de Strasbourg, tout en assurant une gestion économe de l'espace : il s'agit notamment du site de Reichstett et de la zone d'activités Eschau-Plobsheim.
- À localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux : les orientations sont précisées au DOO pages 36 à 38) ; par ailleurs le territoire du SCOTERS est maillé d'une très grande diversité de centralités urbaines dont notamment les centres villes des pôles urbains, les centres-villes des bourgs centres, les centralités de quartiers, etc. ainsi que les centres des communes proches de l'espace métropolitain. En vue de conforter les commerces de proximité, les PLU ne doivent comporter aucune règle de nature à entraver la mixité des activités commerciales et des vocations et au contraire, doivent inciter à la continuité des linéaires commerciaux en pieds d'immeubles. Les documents d'urbanisme devront veiller à la qualité des aménagements des espaces publics ;

- À implanter les **entrepôts liés au e-commerce (drive)** de façon à ne pas perturber la fluidité la circulation. A cette fin ils ne sont autorisés qu'au sein des zones commerciales existantes, en s'appuyant sur des accès et des aménagements existant ;- ou sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain ;
- Les **projets routiers** nécessaires au développement de la région de Strasbourg : La création d'une nouvelle voie en limite ouest de l'agglomération de Strasbourg (VLIO – Voie de Liaison Intercommunale Ouest) permettra la liaison entre les pôles urbains de l'agglomération. Son insertion urbaine devra être soignée ;
- À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples** :
Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes, auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable.
 - Dans les **zones humides remarquables** sont interdits les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux (DOO p 15 et 16).
 - **Au sein des corridors écologiques**, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation, dans les conditions suivantes :
 - En milieu agricole, ces continuités naturelles et liaisons vertes doivent avoir un minimum d'environ 30 mètres de largeur, hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite ponctuellement lors de la traversée d'infrastructures.
 - En milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
- À prévenir les **risques pour la santé publique** en matière de qualité de l'air et de l'eau, de nuisances sonores et de traitement des déchets : suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps. Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacements non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

L'analyse de la modification n°3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg au regard du SCOTERS

Au regard des enjeux de modération foncière, le projet de modification n°3 relève de l'ouverture à l'urbanisation de zones IIAU déjà programmées au PLU, et déjà intégrées à l'évaluation environnementale du PLUi en vigueur.

La réserve foncière à Oberhausbergen (vocation habitat) initialement en IIAU est reclassée en zone agricole.

Le site de Reichstett est identifié par le SCOTERS comme un site de développement économique à conforter et développer. Le dispositif d'accueil et le développement des activités économiques est renforcé dans son ensemble avec l'ouverture à l'urbanisation et la création de zones d'activités essentiellement au sein même des enveloppes urbaines.

La modification fait également évoluer plusieurs secteurs à enjeux dont celui dit de l'Arc Ouest à Eckbolsheim. Sa situation stratégique préfigure le devenir de l'agglomération sur le secteur ouest et participe au renforcement de l'attractivité du territoire.

Le projet répond ainsi pleinement aux orientations du SCOTERS.

Par ailleurs, la modification n°3 du PLUi vise à accentuer la prise en compte d'enjeux de santé publique liés à la qualité des sols et de l'air et/ou du bruit afin de renforcer la lutte contre les changements climatiques. Les dispositions qui lui sont liées portent sur plusieurs sujets : îlots de chaleur urbains, bio climatisme dans les projets en termes d'aménagement global et de conception des bâtiments, réduction de la pollution et des consommations d'énergie, développement des énergies renouvelables. Ce volet environnemental est un des piliers de la modification n°3 du PLUi. Les objectifs introduits et portés par l'OAP thématique Air Climat Energie et le règlement écrit modifié améliorent le fonctionnement écologique du territoire et contribuent à renforcer ses capacités d'adaptation aux dérèglements climatiques.

La place de la nature en ville est également renforcée pour favoriser l'adaptation au changement climatique, avec notamment l'inscription massive d'Espaces Plantés à Conserver ou à Créer.

Ces sujets sont identifiés comme des enjeux majeurs dans les réflexions en cours sur la révision du SCOTERS.

NB : Le présent avis prend en compte les évolutions à la marge du dossier, suite aux derniers arbitrages des nouvelles équipes municipales (échange avec les services de l'Eurométropole du 6 octobre 2020).

*Le bureau syndical
sur proposition de la Présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, la modification n° 3 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg n'appelle pas de remarques.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 20 OCT. 2020

La publication le 20 OCT. 2020

Strasbourg, le 20 OCT. 2020

**La Présidente
Pia IMBS**

