

COPIE

Strasbourg.eu
eurométropole

Service des assemblées

CONSEIL DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

EXTRAIT DU REGISTRÉ DES DELIBERATIONS

Nombre de membres élus au Conseil 99 dont 99 sont en fonction

32^{ème} séance du 31 mai 2024

sous la présidence de Pia IMBS

Ont assisté à la séance :	83 membres
Etaient absents avec procuration :	15 membre(s)
Etaient absents sans procuration :	1 membre(s)

3^{ème} point de l'ordre du jour :

Approbation de la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg.

Numéro E-2024-455

Rapporteur : Danielle DAMBACH

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 31 mai 2024

Approbation de la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme (PLU) de
l'Eurométropole de Strasbourg.

Numéro E-2024-455

I. CONTEXTE

La présente délibération porte sur l'approbation de la modification n° 4 du PLU.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est un document stratégique et prospectif. Il explicite le projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg à l'horizon de 20 ans environ et définit la règle d'urbanisme nécessaire à sa mise en œuvre. Il concerne les 33 communes du territoire métropolitain et tient lieu de Programme local de l'habitat (PLH) et de Plan de déplacements urbains (PDU), aujourd'hui Plan mobilité au sens du Code des transports. Les orientations du PLH sont exposées dans le Programme d'orientation et d'action « Habitat » et les orientations du PDU figurent au Programme d'orientation et d'action (POA) « Déplacement ».

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé en Conseil de l'Eurométropole le 16 décembre 2016. Il a depuis fait l'objet de plusieurs évolutions, dont une révision approuvée le 27 septembre 2019, trois modifications, 3 modifications simplifiées et plusieurs mises en compatibilité.

La modification n°4 du PLU est la poursuite d'un processus débuté en 2016 d'amélioration et d'adaptation continue. Ce processus est mis en œuvre dans le respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, la modification permet d'intervenir sur l'ensemble des composantes du PLU, quelles que soient les thématiques d'aménagement du territoire : politiques environnementales, économiques, politiques en matière d'habitat, de mobilité et déplacements ou encore du paysage et du cadre de vie. Elle ne peut ni remettre en cause l'économie générale du document, ni ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles ou naturelles ou remettre en cause des mesures de protections.

Depuis l'approbation du PLU, l'Eurométropole de Strasbourg a donné une orientation spécifique à chacune de ses modifications :

- la modification n°1 a mis l'accent sur l'accompagnement des projets opérationnels et notamment le projet Deux Rives.
- la modification n°2 du PLU a travaillé la qualité urbaine et architecturale et la mixité sociale au sein des communes carencées au titre de la loi SRU.
- la modification n°3 a intégré les objectifs du Plan climat air énergie territorial (PCAET) et du 1^{er} Schéma directeur des énergies (SDE) de l'Eurométropole de Strasbourg.

La modification n°4 du PLU intervient sur 6 axes qui ont l'ambition de contribuer à l'organisation d'un territoire résilient, accueillant et innovant :

En matière d'habitat

- répondre aux besoins de la population en matière d'habitat en précisant réglementairement les modalités de mixité dans les Secteurs de mixité sociale (SMS), renforcer le dispositif réglementaire relatif à la production de logements sociaux à destination des plus modestes (PLAI),
- permettre la mise en œuvre d'opérations d'aménagement et la création de logements dans le respect des orientations du Programme d'orientation et d'action du PLU. La création d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et la réglementation écrite et graphique évoluent et déclenchent des opérations de requalification urbaine et des opérations d'aménagement d'ensemble comme des projets ponctuels. Le dispositif prévoit la création d'environ 1 500 logements dont 500 logements sociaux.

En matière d'environnement et de santé environnementale

L'Eurométropole de Strasbourg conforte le dispositif du PLU en faveur de la préservation de l'environnement et de la qualité de vie des habitants et usagers du territoire :

- compléter le dispositif réglementaire « sécurité et santé publique » :
- introduire un dispositif de prévention des coulées d'eaux boueuses, aléa qui se multiplie en raison du réchauffement climatique (14 communes concernées) ;
- actualiser les dispositifs existants en faveur de la qualité de l'air et de la qualité des sols et sous-sols.
- inscrire et mettre à jour les outils de préservation des paysages, du patrimoine végétal et des espaces de nature en ville. Ainsi, 25 communes s'engagent pour un apport/ajustement d'environ 78 ha d'Espaces contribuant aux continuités écologiques, 12 ha d'Espaces boisés classés, 276 ha d'Espaces plantés à conserver ou à créer,
- compléter l'OAP Trame verte et bleue pour préciser les actions favorables à la trame nocturne,
- affirmer la Ceinture verte de Strasbourg comme une ceinture écologique au service de l'environnement de la ville de Strasbourg et de sa résilience.

Transition énergétique

L'Eurométropole de Strasbourg poursuit son action pour adosser sa stratégie de déploiement des énergies renouvelables (ENR), la mise en œuvre du Schéma directeur des énergies (SDE) et le Sprint solaire à une vision d'aménagement du territoire et

un dispositif réglementaire adéquat. Le PLU réglemente le déploiement de 8 sites de parcs photovoltaïques sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Ces projets représentent un potentiel de 108 MWh.

Mobilités

Le dispositif en faveur des mobilités alternatives à la voiture évolue suite à l'approbation du plan vélo et du Schéma directeur des transports en commun. La modification porte essentiellement sur le renforcement des exigences en matière de stationnement vélo.

Développement économique

La modification 4 s'inscrit dans les lignes directrices du PLU adopté en 2016. Les évolutions proposées favorisent la mise en œuvre de la stratégie économique et du Projet alimentaire territorial (PAT), dans le respect des objectifs en matière de gestion économe du foncier.

Cette modification mobilise le foncier à vocation économique, adapte le PLU de manière ponctuelle, dès lors que les projets ont été négociés et définis avec les acteurs économiques. L'encadrement des évolutions, souvent très rapides, des activités commerciales est un axe de travail, tout comme l'agriculture. Les actions engagées consistent à :

- ouvrir une nouvelle zone au développement économique à Vendenheim, en lien avec le projet de requalification de l'ancien établissement de l'EPSAN à Hoerdt,
- encadrer les "darkstore" et "darkkitchen" ainsi que les locaux commerciaux au sein des zones d'activités dédiées à l'artisanat et l'industrie,
- créer un dispositif réglementaire pour accompagner la transition des pratiques agricoles vers une agriculture nourricière et de proximité. Un zonage dédié aux zones d'activités agricoles est mis en place.

En matière d'équipements et de services publics

L'Eurométropole de Strasbourg accompagne les communes et les partenaires dans le confortement et de développement des équipements au service des habitants et des usagers du territoire.

Le dossier soumis à enquête publique présente plusieurs projets de création de collèges dans le cadre de réflexions menées avec la CeA, ainsi que des projets communaux.

Mise à jour des pièces du PLU

La modification n°4 permet la mise à jour du PLU suite aux évolutions législatives et réglementaires entrées en vigueur à l'approbation de la modification n° 3 du PLU.

II. PRESENTATION DE LA DEMARCHE

Le projet de modification qui concerne les 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg a été initié en 2022 ; les différentes propositions d'évolution du PLU ont été élaborées en coopération avec les communes dès la phase de constitution du dossier, lors de la phase de concertation préalable et lors de la phase d'enquête publique.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement écrit et graphique et la liste des emplacements réservés constituent la majeure partie des pièces

modifiées. Le rapport de présentation est également complété, notamment pour intégrer une évaluation environnementale, de niveau « plan et programme » en application de l'alinéa III-3 de l'article L. 122-4 du Code de l'environnement.

L'Eurométropole de Strasbourg a fait évoluer le dossier tout au long de la procédure. De sa construction avec les communes, à la phase de concertation avec le public – particuliers, associations, partenaires et porteurs de projet – à la consultation des autorités et des personnes publiques associées jusqu'à l'enquête publique, l'Eurométropole de Strasbourg a mobilisé chacune de ces étapes de la procédure pour adapter et améliorer son projet de modification.

La présente délibération présente chronologiquement les étapes de la procédure et les évolutions principales du dossier. Celui-ci et l'ensemble des réponses de l'Eurométropole de Strasbourg aux interpellations seront accessibles via le lien de téléchargement : https://partage.strasbourg.eu/share-access/sharings/BkZx3c_Z.rkkkk3_O

III. CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1. Saisine de l'Autorité environnementale

L'Eurométropole de Strasbourg a saisi en date du 21 avril 2023 la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est afin qu'elle formule un avis sur la prise en compte de l'environnement dans le projet de modification n° 4 du PLU. La MRAe Grand Est a rendu son avis le 20 juillet 2023.

L'avis de la MRAe constitue un éclairage qui permet une lecture critique et promeut la meilleure prise en compte possible de l'environnement.

L'Eurométropole de Strasbourg s'appuie sur cet avis pour éclairer ses choix, évaluer les avis, demandes et projets qui émanent des personnes publiques associées, des participants à la concertation et à l'enquête publique.

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg aux recommandations de l'autorité environnementale sont présentées en annexe de la présente délibération.

2. Saisine de la Commission départementale de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, l'Eurométropole de Strasbourg a saisi, la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Son rôle vise à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers et à réduire l'impact des documents de planification et de l'aménagement opérationnel sur ces espaces.

La CDPENAF a émis un avis globalement favorable sur les points présentés en commission. Elle fait part de sa vigilance quant à la prise en compte les enjeux environnementaux dans le cadre du projet photovoltaïque porté par l'entreprise

Lingenheld à Oberschaeffolsheim. Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg aux recommandations de la CDPENAF sont présentées en annexe de la présente délibération.

3. Notification du projet de modification aux Personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification n° 4 du PLU a été notifié aux Personnes publiques associées (PPA) le 27 avril 2023.

L'État, le Syndicat mixte pour le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), la Collectivité européenne d'Alsace (CéA), la Chambre d'agriculture Alsace (CAA), la Chambre du commerce et de l'industrie (CCI), la SNCF, ont fait part de leur avis.

Les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg à l'avis de chacune des personnes publiques associées sont annexées à la présente délibération.

La synthèse de ces différents avis, qui sont favorables dans l'ensemble, peut se faire à partir de l'avis de l'État qui aborde le plus globalement le dossier. C'est également le plus critique avec ponctuellement des avis défavorables sous réserve de modifications du dossier.

Habitat

L'analyse des services de l'État est globalement favorable aux propositions faites en matière d'habitat. Cependant, pour les communes déficitaires par rapport aux obligations de la loi SRU, l'État exprime ponctuellement des avis défavorables en indiquant les réserves à lever. Ces réserves sont formulées pour éviter la réduction des droits à construire dans ces communes. Soit elles impliquent de mieux expliciter et justifier les propositions de modifications pour démontrer que la question des droits à construire a bien été prise en compte, soit elles impliquent de modifier les propositions de l'Eurométropole de Strasbourg et des communes.

Afin de répondre à ces avis défavorables et de lever les réserves formulées par l'État, l'Eurométropole de Strasbourg fait évoluer le dossier de la modification n° 4 du PLU.

Tout d'abord, l'Eurométropole de Strasbourg confirme que les zones de réserves d'urbanisation (AU) qui ont fait l'objet de proposition de modifications sont maintenues dans leurs zonages actuels.

Les services de l'État demandent que l'impact des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) soit justifié au regard des capacités de construction dans les communes déficitaires. Ce travail a été mené au regard des conclusions de la commission d'enquête (Cf. ci-dessous). À ce titre, l'Eurométropole de Strasbourg précise que les EPCC proposés à l'approbation :

- s'articulent avec les obligations de pleine terre établies au règlement. Ils organisent les droits construire à l'échelle des parcelles mais ne modifient pas leur économie générale,
- correspondent à 4 % du territoire inscrit en zone urbaine mixte,

- sont définis dans l'intention de conserver la constructibilité des terrains et respectent plusieurs critères concrets pour le garantir. On peut citer l'éloignement des bâtiments existants pour permettre des extensions ou le fait de ne pas enclaver des unités urbaines constructibles.

A Mundolsheim, l'usage des zonages UCA5 et UCA6 – qui correspondent à des secteurs paysagers – est réservé au pied des coteaux de Hausbergen pour le zonage UCA6 ; le zonage UCA5 n'est pas étendu.

Économie

L'avis des services de l'État pointe la nécessité de veiller aux équilibres commerciaux, il est complété sur certaines propositions d'évolution par l'avis du SCOTERS. Là encore, ponctuellement, l'avis de l'État est défavorable et assorti de réserves qui précisent ses attentes.

Afin de répondre à ces avis défavorables et de lever les réserves formulées par l'État, l'Eurométropole de Strasbourg fait évoluer le dossier de la modification n° 4 du PLU.

L'Eurométropole de Strasbourg indique que :

- conformément aux orientations du SCOTERS le secteur dit « Coop Choux » à Vendenheim sera maintenu dans son zonage actuel UXb4. Le dossier est corrigé et les zonages UXd1 et UXd4 – favorables au développement commercial – proposés à l'enquête publique sont retirés,
- à Illkirch-Graffenstaden, rue de l'Industrie, le zonage est précisé. Le développement commercial sera possible au Sud, autour du magasin Intersport. L'envergure du zonage UXd3 est donc réduite.

L'Eurométropole de Strasbourg, en concertation avec la commune, donne suite à la remarque des services de l'État quant à la zone d'activité de Mundolsheim. Le zonage en vigueur reste inchangé. La possibilité de diversifier ce secteur en autorisant l'implantation de bureaux est repoussée à l'étude d'une modification ultérieure.

Mobilité

L'Eurométropole de Strasbourg fait évoluer le dossier de modification n° 4 afin de tenir compte du décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments qui fixe les normes à respecter en matière de stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobile annexes aux ensembles d'habitations et bâtiments.

Il s'agit ainsi de clarifier le dispositif réglementaire du PLU et son articulation avec les obligations fixées par le Code de la construction et de l'habitat, suite à l'entrée en vigueur au 26 décembre 2022 et au 1^{er} janvier 2023 du décret du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022.

Environnement

L'Eurométropole de Strasbourg rejoint la remarque des services de l'État quant à la nécessité d'aborder au cas par cas les sites de gravières qui seront demain équipés en panneaux photovoltaïques. Les règles de recul uniforme proposées à l'enquête publique

sont abandonnées au profit d'une règle qualitative permettant une meilleure prise en compte des spécificités de chaque site.

L'État a notamment émis un avis défavorable au projet de déploiement de panneaux photovoltaïques de l'entreprise Lingenheld sur son site d'Oberschaeffolsheim - sous réserve de préciser l'impact sur la trame verte de l'Eurométropole de Strasbourg.

Afin de répondre à cet avis défavorable et de lever les réserves formulées par l'État, l'Eurométropole de Strasbourg fait évoluer le dossier de la modification n° 4 du PLU.

L'Eurométropole de Strasbourg inscrit en Espace contribuant aux continuités écologiques (ECCE) les éléments de trame verte du site. Elle précise que l'essentiel de la Trame verte et bleue identifiée au niveau du SCOTERS et du SRADDET se trouve sur le territoire de la communauté de communes du Kochersberg. La prise en compte des éléments de Trame verte et bleue constitue également la réponse de l'Eurométropole de Strasbourg à l'avis de la CDPENAF.

Les remarques portant sur la Ceinture verte sont prises en compte et notamment la nécessité pour les itinéraires cyclables de contourner les sites de l'Armée.

L'OAP Trame verte et bleue est complétée, suite à l'avis de l'Agence Régionale de Santé, pour intégrer ses recommandations quant aux plantes allergènes et la lutte contre le moustique tigre.

L'ensemble des réponses de l'Eurométropole de Strasbourg apportées aux avis des autorités et des personnes publiques est annexé à la présente délibération – voir lien de téléchargement ci-dessus.

IV. LA PHASE DE CONCERTATION PREALABLE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Déroulement de la concertation préalable

L'Eurométropole de Strasbourg conformément à l'article L. 103.2 du Code de l'urbanisme a mis en œuvre une concertation « associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. »

La démarche de concertation préalable a pour objectifs :

- d'informer le public sur le projet de modification du PLU, dès l'étape d'élaboration de son contenu,
- de recueillir les avis du public sur le projet de modification et, le cas échéant, l'adapter et le compléter en amont de l'enquête publique.

La délibération E-2022-1237 du Conseil de l'Eurométropole en date du 4 novembre 2022 définit les modalités de la concertation. Conformément au dispositif délibéré plusieurs actions ont été organisées :

- 4 réunions publiques,
- une campagne d'information via le mobilier urbain et l'affichage sur l'espace public,

- un dispositif interactif sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg et sur le site de participation citoyenne,
- une campagne de communication dans la presse locale,
- plusieurs réunions thématiques avec les acteurs de la société civile et des professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme et notamment l'AREAL et les bailleurs sociaux.

Elle a fait l'objet d'un temps fort de consultation publique, du 23 novembre 2022 au 23 décembre 2022 inclus.

Cette consultation du public a mobilisé environ 280 personnes, entre participation aux réunions publiques et contributions écrites via les registres ou les sites internet de l'Eurométropole de Strasbourg et de participation citoyenne.

Les observations émanent des communes, des partenaires, de la population et des associations. Plusieurs porteurs de projet, publics ou privés, ont fait état de l'avancement opérationnel de leurs projets pour solliciter leur intégration dans le dossier de modification.

Ces interventions ont permis d'ajuster le projet de modification, le plus souvent à l'échelle de la parcelle. Les ajustements relèvent des thèmes travaillés dans la modification n° 4 sans en modifier l'économie générale et portent particulièrement sur :

- la sécurité publique et la santé environnementale,
- l'urbanisme transitoire,
- la Ceinture verte,
- le développement de l'énergie solaire sur le territoire,
- les dispositifs liés à la mixité sociale,
- le stationnement vélo.

Le projet de modification n° 4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, soumis à concertation préalable, comptait 189 points. Le dossier soumis à l'approbation en comporte 215, résultant des diverses adaptations réalisées suite aux phases de consultations du public, des autorités et des Personnes publiques associées.

L'ensemble des éléments portant sur la phase de concertation préalable est détaillé dans la délibération E-2023-1 du Conseil métropolitain en date du 12 mai 2023, tirant le bilan de cette concertation préalable, en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

V. L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Déroulement de l'enquête publique

Par décisions du 10 juillet et du 28 août 2023, le Président du Tribunal administratif de Strasbourg a désigné une commission chargée de conduire l'enquête publique composée de 5 membres titulaires.

Pour mémoire, l'enquête publique organisée est une procédure conjointe portant :

- d'une part sur le projet de modification n°4 du PLU,
- d'autre part sur la création de 6 Périmètres délimités des abords (PDA) proposée par l'Architecte des bâtiments de France (ABF), à Oberschaeffolsheim, Schiltigheim et Strasbourg.

La présente délibération traite uniquement de l'approbation de la modification n°4 du PLU. L'instauration des PDA relève de l'État et d'un arrêté préfectoral, après délibération des communes concernées et avis de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 4 septembre au vendredi 6 octobre 2023, soit une durée de 33 jours consécutifs. 55 permanences ont été organisées.

Une campagne de communication et d'information relative à la modification n°4 a été mise en place en amont et pendant la durée de l'enquête publique afin d'informer et d'inciter le public à consulter et s'exprimer sur le dossier.

2. Résultats de l'enquête publique

582 observations ont été enregistrées par différentes voies : 212 observations dans les registres d'enquête, 123 observations sur le registre dématérialisé, 62 courriers et 185 courriels.

L'Eurométropole de Strasbourg, en coopération avec les communes concernées a étudié l'ensemble de ces demandes.

Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs interventions portent sur des ajustements réglementaires pour permettre des projets. Dès lors qu'il s'agit de sujets ponctuels, suffisamment avancés, validés par les communes, l'Eurométropole de Strasbourg les intègre au dossier.

L'ensemble des points traités à l'issue de l'enquête publique est synthétisé dans un tableau de suivi annexé à la présente délibération.

De nombreux propriétaires, particuliers et porteurs de projets sont intervenus, notamment au sujet de la nature en ville, de l'encadrement de la constructibilité et de la préservation du patrimoine bâti ou naturel. Le dispositif des Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) a fait l'objet de nombreuses contributions.

On observe deux types de remarques sur le sujet :

Le premier consiste à proposer de nouveaux espaces à protéger ou d'optimiser les mesures de préservation envisagées par l'Eurométropole de Strasbourg pour mieux tenir compte de la réalité du terrain.

Le second type se concentre sur les limitations au droit de propriété et notamment aux droits à construire. Dans ce cadre, les demandes portent sur la réduction ou la suppression

des outils réglementaires proposés pour préserver le patrimoine urbain ou naturel dont les Espaces plantés à conserver ou à créer.

3. Les conclusions motivées de la commission d'enquête

La commission d'enquête a remis à l'Eurométropole de Strasbourg son procès-verbal de synthèse le 21 octobre 2023. Le mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg a été transmis à la Présidente de la commission d'enquête le 11 novembre 2023.

En date du 25 janvier 2024, la commission d'enquête a remis à l'Eurométropole de Strasbourg son rapport et ses conclusions sur le projet de modification n°4 du PLU. Elle émet un avis favorable assorti de 2 réserves et de 4 recommandations sur le projet de modification n° 4 du PLU.

Le rapport de la commission d'enquête et ses annexes sont mis à disposition du public pendant une durée d'un an, sur la page internet [Modification n°4 | Strasbourg.eu](http://Modification.n°4|Strasbourg.eu).

Ils sont également consultables, ainsi que l'ensemble des observations émises pendant l'enquête publique, au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg – 1 parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex – Service Aménagement du territoire et projets urbains.

a) Les réserves concernant le projet de modification n° 4 du PLU et suites données

La première réserve de la commission d'enquête porte sur la partie Habitat du dossier et est libellée de la manière suivante :

« **RESERVE N° 1 concernant la partie Habitat :**

- Le retrait des points 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 115 – 116 – 125 et leur renvoi à une modification ou révision ultérieure du PLU.
- Sous réserve de retravailler les équilibres entre les LLS et les BRS pour les points 121 – 122 – 123 – 127 – 130 - 135 – 140.
- Sous réserve de l'avis de la commission sur les EPCC pour les points 128 – 129 – 138.
- Sous réserve de revoir les hauteurs pour le point 131. »

Analyse et réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

La réserve émise par la commission d'enquête revient à reporter une partie significative du dossier et à la traiter dans une procédure d'évolution ultérieure.

Compte tenu des enjeux qu'impliquent la mise en œuvre de la politique de l'Habitat pour la population et les communes, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité lever cette réserve.

Depuis les années 2010, l'Eurométropole de Strasbourg a progressivement comblé son déficit de logements. Elle entend jouer un rôle équilibré dans l'offre départementale et

l'approche intégratrice du PLU de 2017 qui vaut PLH et PDU permet de fixer un objectif de 3000 logements par an dans la métropole. Entre 2017 et 2022, 18 500 logements ont été créés (source : Sitadel 2017-2022), soit une moyenne de 3050 logements environ par an.

L'Eurométropole de Strasbourg se positionne dans une dynamique favorable pour l'atteinte de la trajectoire qu'elle s'est fixée, à savoir la production de 45 000 logements à l'horizon 2030-2035.

Plusieurs constats amènent néanmoins la collectivité à proposer des évolutions réglementaires du PLU :

- l'augmentation de la précarité des ménages et de la demande de logement social dans l'Eurométropole de Strasbourg (29 156 demandeurs en janvier 2024 – Source AREAL),
- la diminution de la production de logements sociaux, observée également à l'échelle nationale, s'expliquant par divers événements intervenus depuis 2020-2021 (réforme du logement social, crise énergétique, pénurie des matériaux, hausse des coûts de la construction, ...).

C'est dans ce contexte qu'intervient la modification du PLU. Les évolutions proposées doivent renforcer l'efficacité des dispositions en faveur de la diversification du parc de logements et de la production de logements sociaux. Les mesures envisagées portent sur :

- le Bail réel solidaire (BRS) et sa prise en compte dans l'offre de logement locatif social. Le BRS permet à des ménages relevant des critères d'accès au logement social de devenir propriétaires,
- la part de logements relevant du Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) attendu dans les secteurs de mixité sociale (SMS). Le PLAII répond en effet aux besoins des plus modestes,
- une meilleure prise en compte du besoin de logement locatif social à proximité des quartiers relevant de la politique de la ville (QPV). Il est précisé qu'à proximité des QPV, dans les secteurs de mixité sociale, un taux de 25 % minimum de logements sociaux est demandé pour les opérations de plus de 12 logements,
- la mise en œuvre de nouveaux secteurs de mixité sociale, notamment à Illkirch-Graffenstaden et à Ostwald,
- l'inscription de secteurs de mixité sociale à Strasbourg dans des secteurs qui jusqu'ici n'en comportaient pas. Dans certains cas, les secteurs de mixité sociale sont modifiés pour une production de logements locatifs sociaux plus équitablement répartie. Les taux appliqués aux différents types de logements sociaux ou les seuils de déclenchement du dispositif sont précisés.

Par ailleurs, la modification n° 4 du PLU traite une quinzaine de projets à l'échelle de l'Eurométropole de Strasbourg pour, après définition d'un programme et d'un parti d'aménagement, encadrer la réalisation de logements. L'ensemble de ces projets représentent environ 1 500 logements dont 500 logements sociaux. On peut citer à titre d'exemples la ZAC Deux Rives, le site Stellantis à la Meinau et le site dit Marcot Porte de Schirmeck à Strasbourg, mais aussi le secteur du parking relais à Hoenheim et le secteur Lohr à Hangenbieten.

S'agissant du point n° 110 de la réserve n°1 :

Le point 110 porte sur le calibrage des exigences en BRS et PLAII dans les secteurs de mixité sociale. C'est la principale réserve formulée et elle conditionne les autres.

Le sujet a fait l'objet de travaux de réflexion et de concertation. Plusieurs acteurs ont été consultés y compris au moyen de questionnaires et particulièrement :

- les communes,
- l'Aréal,
- les bailleurs impliqués dans la recomposition de l'offre du NPRU,
- les offices fonciers solidaires.

À l'issue de ces consultations, il est proposé de faire évoluer le dossier de la manière suivante :

- le taux de 30 % maximum de BRS dans les secteurs de mixité sociale actuellement en vigueur est maintenu. Du fait des observations émises durant l'enquête publique et du contexte économique national de la construction, il n'est pas abaissé à 20 % comme l'envisageait le dossier d'enquête publique ;
- le taux de PLAII dans les secteurs de mixité sociale est fixé à 30 %.

Ces précisions sont conformes aux lois SRU / 3DS¹ qui demandent aux communes déficitaires 30 % minimum de PLAII et 30 % maximum de PLS et produits associés, dont le BRS.

La réponse de l'Eurométropole de Strasbourg tient compte des avis des autorités et des Personnes publiques associées et particulièrement de l'avis de l'État. Il s'agit de définir un équilibre en matière de politique de l'Habitat : encourager la mixité sociale tout en tenant compte du contexte actuel de ralentissement de la production de logements.

Ces évolutions sont de nature à lever la réserve de la commission. En effet, l'analyse des conclusions partielles qui guident la commission d'enquête pour formuler sa réserve montre qu'elles portent uniquement sur le sujet du BRS. De plus, son raisonnement détaillé montre qu'elle évalue défavorablement le fait que l'Eurométropole de Strasbourg ait envisagé d'abaisser le taux de BRS à 20 % dans les secteurs de mixité sociale.

S'agissant des points n° 111 à 116, 121 à 123, 125, 127, 130, 131, 135 et 140 de la réserve n°1 :

Les points 111 à 116, 121 à 123, 125, 127, 130, 131, 135 et 140 concernent 2 types de sujets :

- l'ambition de conforter les objectifs de production de logements et de logements locatifs sociaux ;

¹ LOI n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (1)

- la recherche d'un équilibre territorial toujours plus fin dans la répartition du logement social.

Pour y parvenir la modification n° 4 agit sur le dispositif des secteurs de mixité sociale (SMS) et adapte le PLU pour permettre des projets et la création de logements.

Pour ce qui concerne les SMS, il s'agit soit de mieux définir leur portée soit d'étendre la couverture du territoire.

Ainsi, le SMS 1 généralement utilisé à proximité des QPV est précisé. Désormais 25 % de logements locatifs sociaux sont demandés alors que la règle précédente laissait la possibilité d'en réaliser entre 0 à 25 %. Le SMS 2 présente un seuil de déclenchement abaissé pour favoriser davantage la production en logement social, tout en laissant la possibilité de réaliser de l'accession sociale sous la forme de BRS, afin de tenir compte de la réserve de la commission d'enquête (Point 111).

Le SMS 2 est quant à lui déployé sur Illkirch-Graffenstaden (Points 112 à 114) et sur Ostwald. Strasbourg complète sa couverture territoriale et ajuste son niveau d'encadrement (Points 115 et 116).

Les autres points concernent des opérations de productions de logements d'envergures très diverses et qui concernent aussi bien Strasbourg (secteurs Marcot, Mercure, Stellantis rue du Général Picquart, Paroisse protestante de l'III) que les communes de Schiltigheim (secteur Critt) ou d'Eschau (logement de fonction rue du Sport) et Wolfisheim (Scheidweg). Ces secteurs (Points 123, 125, 127, 130, 131, 121, 135 et 140) concourent directement à la production de logements des communes et de l'Eurométropole de Strasbourg.

Compte tenu des enjeux qu'impliquent la mise en œuvre de la politique de l'Habitat pour la population et les communes, l'Eurométropole de Strasbourg entend lever cette réserve.

La réserve de la commission d'enquête est directement dictée et conditionnée par son analyse des équilibres entre logements locatifs sociaux et l'offre en accession sociale au sein des secteurs de mixité sociale qui a fait l'objet de la réserve sur les points 110 et 111.

Précisément, la commission d'enquête émet un avis favorable sous réserve que l'équilibre entre LLS et BRS soit retravaillé.

Or, la réserve sur les points 110 et 111 ayant été levée par l'affirmation des conditions d'équilibre entre le BRS et le PLAI, la réserve concernant les points 112 à 116, 121 à 123, 125, 127, 130, 131, 135 et 140 est levée. De fait, les principes d'équilibres entre les différentes offres de logements sont établis et confirmés et peuvent s'appliquer en déployant les secteurs de mixité sociale et en encadrant les opérations qui concourent à la production de logements.

Le point 125 porte sur la requalification du site Mercure à Strasbourg. L'Eurométropole de Strasbourg confirme que ce projet est suffisamment avancé pour intégrer la modification

n°4 du PLU : les études nécessaires ont été fournies et le projet validé par la ville de Strasbourg. L'Orientation d'aménagement et de programmation dédiée à ce secteur est précisée sur la question des épandages et des hauteurs, le stationnement vélo est également défini au niveau du règlement.

Concernant le point 131, ce dernier permet la requalification de l'église protestante dans le quartier de la Robertsau. L'Eurométropole a décidé après avis de la ville de Strasbourg, de réduire la hauteur maximale autorisée sur ce secteur à 25 m Hors tout (HT). La réserve de la commission d'enquête est levée.

La réserve suivante est ainsi libellée :

« S'agissant des points 128-129 et 138 de la réserve n°1 sous réserve de prendre en compte l'avis de la commission sur les EPCC »

Ces points font l'objet d'une réponse au titre de la réserve n°2.

La seconde réserve de la commission d'enquête porte sur la partie « cadre de vie » du dossier et est libellée de la manière suivante :

« RESERVE N° 2 concernant le volet Paysage et cadre de vie (Eurométropole de Strasbourg) :

Sur les Espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC) :

- un RECENSEMENT précis des propriétaires et des surfaces identifiées ;
- l'INSTAURATION d'un mécanisme de péréquation de la taxe foncière tenant compte de la nouvelle destination de ces espaces. »

Analyse et réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

Le dispositif des EPCC s'inscrit dans les objectifs définis aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme. Ils visent l'équilibre entre différents besoins parmi lesquels la lutte contre l'artificialisation des sols (Art. L.101-2-6° bis). Précisément, l'article L.101-2-1 dispose que la lutte contre l'artificialisation des sols « résulte de l'équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés. »

Le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg présente comme particularité d'être doté d'un maillage dense d'espaces naturels. Qu'ils correspondent à des réservoirs de biodiversité ou à des espaces de nature en ville, ils constituent des éléments du patrimoine commun.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, comme les POS avant lui, protège et valorise ces éléments de patrimoine ainsi que les services environnementaux et d'usages qu'ils rendent au territoire.

Leur préservation contribue à l'atteinte des objectifs du Plan climat air énergie territorial (PCAET) : les espaces de nature – massifs forestiers, haies bocagères, ripisylves et espaces de nature en ville – participent à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et à l'adaptation du territoire au changement climatique. Ils constituent par ailleurs des espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau, à la qualité des paysages et du cadre de vie.

Ainsi la préservation de ce patrimoine commun relève de l'intérêt général.

Consciente de l'interaction avec les droits à construire, l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec les communes, analyse le territoire et caractérise les critères de recours aux EPCC.

Les éléments identifiés au titre des EPCC, qu'ils concernent des propriétés publiques ou privées sont principalement :

- des espaces végétalisés ponctuels ou linéaires en milieu urbain ;
- des parcs urbains ;
- des cœurs d'îlots et fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins.

Le travail de concertation, les avis des Personnes publiques associées, de la MRAe comme le rapport de la commission d'enquête ont motivé et guidé un travail d'explicitation des critères qui complète le rapport de présentation.

Il est rappelé que conformément à l'article L.105-1 du Code de l'urbanisme, la règle d'urbanisme n'ouvre droit à aucune indemnité. De la même manière, il n'appartient pas au PLU de mettre en place un système de péréquation pour lequel, au demeurant, l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas compétente.

Dans ses conclusions, la commission d'enquête précise que les propriétaires concernés par les EPCC pourraient saisir les services de l'État et plus particulièrement la Direction générale des impôts pour demander un changement d'affectation de la partie de leur terrain préservé en jardin.

Sur cette base elle conditionne son avis favorable à une réserve qui consiste à mettre à disposition du public une liste des parcelles concernées par les EPCC.

Afin de lever la seconde réserve, l'Eurométropole de Strasbourg, conformément à la demande de la commission d'enquête, met cette liste à disposition du public.

Afin de respecter ses obligations en matière de protection des données personnelles, la liste ne contiendra pas d'informations sur l'identité des propriétaires.

b) Les recommandations concernant le projet de modification n° 4 du PLU et suites données :

La commission d'enquête a émis quatre recommandations.

« RECOMMANDATION N° 1 concernant la thématique Énergie et les points de modification n° 15 à 23 (communes d'Entzheim, d'Eschau, de Geispolsheim, de La Wantzenau, de Lingolsheim, d'Oberschaeffolsheim, de Reichstett et de Strasbourg) :

Établir un calendrier en deux temps pour les parcs photovoltaïques :

- *d'abord recenser et exploiter toutes les surfaces terrestres potentielles existantes (toitures des bâtiments dans les zones d'activités et les parkings) ;*
- *dans un 2^{ème} temps seulement, envisager des parcs lacustres. »*

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg a déjà précisé ses objectifs en matière de valorisation des surfaces de toitures, de zone d'activité et de parking. Pour y parvenir, un corpus réglementaire complet a été intégré au PLU (modification n3 approuvée le 25 juin 2021).

Les 8 sites portés par la modification n° 4 pour développer des parcs solaires sont une suite logique de la dynamique initiée par la modification n° 3.

Il est précisé que ces évolutions du PLU se font sur la base d'un cadrage stratégique.

L'objectif de décarbonation du territoire d'ici 2050, est inscrit dans la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et résilience. Il implique une réduction de moitié des consommations énergétiques, par un effort de sobriété et d'efficacité énergétique, ainsi que la mise en exploitation des ressources renouvelables locales.

L'Eurométropole de Strasbourg a approuvé en décembre 2019 son Plan climat air énergie territorial (PCAET). Le Schéma directeur des énergies (SDE) a été adopté en décembre 2019 et révisé le 28 mars 2024.

Le SDE révisé fixe un objectif de 1093 MWc à produire en 2050 via les panneaux photovoltaïques. Au sein des zones urbaines, le potentiel exploitable en toiture et sur les surfaces de parking est estimé à 820 MWc, ce qui représente 75 % de la puissance solaire photovoltaïque à déployer sur le territoire.

Avec la modification n°4, l'Eurométropole de Strasbourg cherche à territorialiser les 25 % restant pour atteindre les objectifs 2050 du SDE. Les 8 projets de parcs solaires traités par la modification n° 4 y contribuent. Les sites, essentiellement des gravières et un délaissé de l'aéroport d'Entzheim ainsi que le site industriel Lingenheld à Oberschaeffolsheim, ont été sélectionnés de manière à limiter les atteintes à des espaces plus sensibles. Ce choix est fait en cohérence avec les recommandations de la MRAe Grand Est. L'enjeu de préservation des espaces agricoles et naturels porté par l'Autorité environnementale, ainsi que la séquence « Eviter, réduire et compenser » sont garantis : la proportion des

espaces agricoles et naturels inconstructibles reste stable à hauteur de 50 % du territoire métropolitain.

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle que chacun des projets sera soumis à « évaluation environnementale au stade projet ». Cette procédure obligatoire est complémentaire à celle réalisée au titre du PLU qui correspond à l'évaluation environnementale d'un « Plan ou Programme ». Ainsi, site par site et au stade opérationnel, les mesures d'évitement, de réduction et si besoin de compensation seront définies.

« RECOMMANDATION N°2 concernant la partie Économie (Eurométropole de Strasbourg) :

« Réaliser un inventaire de toutes les friches et dents creuses avant d'envisager toute nouvelle ouverture de zone économique. »

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

Dans le cadre de sa stratégie économique, l'Eurométropole de Strasbourg développe une politique d'aménagement qui privilégie la requalification de friches, à l'instar de la requalification de l'ancienne raffinerie de Reichstett, menée en partenariat avec l'État et la Région.

Cette ambition s'inscrit dans la perspective de l'objectif de lutte contre l'artificialisation des sols. Par ailleurs, l'Eurométropole de Strasbourg s'attache à consolider sa connaissance des zones d'activités, de leur capacité à accueillir de nouvelles activités et entreprises.

Dans cette perspective, conformément aux éléments détaillés dans son mémoire en réponse, l'Eurométropole de Strasbourg précise :

- qu'un premier travail de recensement a été réalisé et confié à la Caisse des dépôts ;
- qu'un inventaire de l'ensemble des zones d'activités économiques (ZAE) et leurs espaces vacants / disponibles est en cours. Cet inventaire est mené afin de répondre aux exigences de la loi Climat et résilience, dans le cadre de Programme de travail partenarial de l'Agence d'urbanisme de Strasbourg (ADEUS).

« RECOMMANDATION N°3 (Eurométropole de Strasbourg) :

« De confier les études et bilan sur les politiques engagées par l'EMS à un bureau d'étude indépendant et situé hors du territoire de l'EMS. »

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg précise que :

- les missions des agences d'urbanisme sont fixées par le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 132-6 du Code de l'urbanisme ;
- l'Adeus est une association qui regroupe plusieurs partenaires : l'État, des collectivités territoriales comme la Région Grand Est, la CeA, des communes, mais aussi plusieurs

EPCI, des syndicats mixtes, des établissements publics et d'autres partenaires associés :

- les travaux de l'Adeus s'inscrivent dans le cadre d'un Programme de travail partenarial défini chaque année avec tous les partenaires et basé sur une feuille de route pluriannuelle partagée entre tous les membres. L'Adeus intervient sur des territoires aux caractéristiques et aux échelles différentes, sur des missions d'observation, d'évaluation et de réflexions pour contribuer à l'articulation des politiques publiques.

L'Eurométropole de Strasbourg rappelle qu'il n'existe pas à l'Adeus de lien fonctionnel entre le Conseil d'administration et la conduite des études qui est de la responsabilité des directeurs d'études et de la Direction générale.

Par ailleurs, l'expertise pluridisciplinaire, la spécificité et la précision des observatoires de l'Adeus donnent à ses travaux un caractère très précis et spécifique. L'Adeus intervient sur de nombreux territoires ce qui lui donne une analyse des dynamiques interterritoriales très profitable à la coordination des politiques publiques de l'Eurométropole de Strasbourg.

Enfin, l'Adeus propose des prestations reconnues localement comme nationalement et sa technicité comme son expertise méritent d'être soulignées.

Par ailleurs, la multiplicité des sources d'analyses et la procédure qui prévoit l'intervention de la MRAe, des services de l'État ainsi que de l'ensemble des Personnes publiques associées contribuent aussi à l'indépendance et à la rigueur de l'analyse technique. La concertation et le processus d'enquête publique apportent également un éclairage contradictoire.

Ainsi, parmi les différentes sources d'expertises mobilisées à l'occasion des modifications de PLU on peut citer :

- l'expertise interne des services de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- l'expertise apportée par les bureaux d'études mandatés par les porteurs de projets ;
- l'expertise de l'Agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin Supérieur (ADEUS) ;
- l'expertise des différents services des Personnes publiques associées ;
- l'instruction du dossier par la DREAL pour le compte de la MRAe Grand Est.

« RECOMMANDATION N°4 (Eurométropole de Strasbourg) :

« De s'entourer des conseils d'experts indépendants :

- un hydrogéologue pour la gestion de l'eau et des espaces humides ;
- un urbaniste paysagiste pour accompagner le développement durable du territoire ».

Réponse de l'Eurométropole de Strasbourg

En complément de sa propre ingénierie et de celle de l'Adeus, l'Eurométropole de Strasbourg s'appuie et coordonne de nombreuses expertises, consultants et bureaux d'études en fonction des différents domaines de compétences qu'elle doit mobiliser.

Quelques exemples :

- planification : lors de l'élaboration du PLU, deux bureaux d'études ont été mandatés, avec le soutien de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse, pour identifier les sensibilités environnementales (zones humides, faune et flore). L'Eurométropole de Strasbourg prend également l'attache d'urbanistes et de paysagistes, pour des études urbaines en amont des évolutions du PLU. Dans le cas de la présente modification, un groupement d'études a été mandaté pour les projets de requalification urbaine à Hangenbieten et à Hoenheim :
- pré-opérationnel : l'Eurométropole de Strasbourg a mis en œuvre un marché de prestations intellectuelles dans le domaine de l'écologie et du paysage depuis 8 ans. Cet outil lui permet notamment d'acquérir une connaissance de son patrimoine naturel de façon à mener les études préalables nécessaires pour garantir la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité et la fonctionnalité des zones humides dès la conception des projets. De plus, la définition des plans d'aménagement fait également l'objet d'études urbaines menées par des cabinets d'architectes et d'urbanistes. C'est notamment le cas dans les Zones d'aménagement concerté (ZAC) et lors création des zones d'activités.
- territoires à enjeux, comme la Ceinture verte : des marchés d'études spécialisées dans l'approche paysagère sont passés. Il s'agit notamment de proposer des palettes végétales, et pour la phase opérationnelle, de matériaux.

c. Évolutions du dossier résultant de l'analyse de la situation des projets par l'Eurométropole de Strasbourg

L'élaboration du dossier de modification n°4 du PLU s'étend sur 2 ans et demi. L'Eurométropole de Strasbourg ré-évalue son dossier, à la lumière de l'ensemble des éléments de procédures et du contexte qui a pu évoluer.

Mobilités

Lampertheim

La SNCF a demandé l'inscription d'un emplacement réservé pour permettre la création d'une sous-station électrique Nord, équipement d'intérêt général, nécessaire à l'amélioration de la puissance électrique sur le réseau en vue de l'augmentation des dessertes ferroviaires de l'agglomération strasbourgeoise. Elle propose également de supprimer l'ER LAM2 inscrit en son temps pour la réalisation de la LGV Est.

La commune de Lampertheim a précisé dans le cadre de l'enquête publique que :

- elle est favorable à la suppression de l'ER LAM2 ;
- elle « ne se prononce pas en faveur du positionnement du projet de sous-station, mais, s'agissant d'un projet d'intérêt général, elle considère qu'elle n'a pas la capacité de s'opposer au choix imposé par les partenaires de ce projet ».

Cet équipement étant nécessaire à la sécurisation du réseau ferré et au regard des objectifs portés par la Région Grand Est et l'Eurométropole de Strasbourg en faveur du Réseau express métropolitain, le dossier intègre les demandes de la SNCF.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Collectivité européenne d'Alsace (CeA)

À Schiltigheim, le site à l'Est de Groupama n'est plus une option pour la CeA pour installer un nouveau collège. La zone d'équipement (UE) soumise à l'enquête publique, route d'Hausbergen, est supprimée. L'emplacement réservé permettant à terme le bouclage - via la rue Becquerel- de la route de Hausbergen et de la route de Hochfelden est maintenu. Il est adapté dans sa géométrie pour réduire ses incidences sur le siège social régional de Groupama, l'un des principaux employeurs sur le territoire de Schiltigheim.

À Strasbourg, au sein du quartier des Deux Rives, les échanges avec la CeA se poursuivent pour définir le site le mieux adapté pour la création d'un nouveau collège. Le site proposé dans le cadre de la modification n° 4 du PLU est abandonné. Le zonage en vigueur est maintenu au niveau du site dit « du Triangle », au sein du quartier Starlette.

Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS)

Concernant le projet de relocation de crèches des Hôpitaux universitaires de Strasbourg (HUS), l'Eurométropole de Strasbourg souhaite rappeler suite aux questions de la commission d'enquête que les usages autorisés par le dispositif réglementaire sont établis en vertu de la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués. La restriction d'usage proposée au PLU correspond à la destination projetée pour laquelle les expertises ont été réalisées - à savoir une crèche destinée à l'accueil d'enfants en bas âge.

Projet de clinique pédopsychiatrique à Schiltigheim

Le projet de clinique pédopsychiatrique est porté par le groupe Clinéa - Orpéa. Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs professionnels du milieu hospitalier public ont fait part de leurs interrogations quant aux conséquences éventuelles de ce projet sur le fonctionnement des établissements publics de pédopsychiatrie.

La commission d'enquête quant à elle estime « qu'une table ronde avec tous les acteurs concernés par ce projet permettrait une réflexion approfondie quant à la concrétisation de ce projet ».

Conformément à l'invitation de la commission d'enquête, la réflexion doit se poursuivre pour garantir la bonne complémentarité des équipements actuels et futurs sur le territoire. L'Eurométropole de Strasbourg, en tant qu'autorité compétente en matière de PLU, estime que les conditions pour une évolution de la règle d'urbanisme ne sont pas réunies.

Oberhausbergen

Le supermarché Intermarché situé route de Mittelhausbergen, à Oberhausbergen, a fait part dans le cadre de l'enquête publique de sa volonté de moderniser son équipement commercial et de l'adapter aux modes de consommation actuels. Son projet en termes

d'extension consiste à créer environ 400 m² de surface de vente supplémentaire et de consolider son offre de « Click and collect ». La commune y est favorable.

Sa modernisation est considérée comme compatible avec les orientations du SCOTERS et les principes de l'OPAP « Critères de localisation préférentielle du commerce » du PLU, dans le sens où ce secteur est identifié comme un secteur commercial isolé mais connecté aux flux de circulation et inséré dans le tissu urbain. Il est situé au droit d'un « axe structurant d'agglomération » au sens du POA Déplacement et est desservi par plusieurs lignes de transport en commun. Le projet porte sur une extension de la surface de vente réduite et inférieure à 1 000 m². La zone de chalandise de ce secteur commercial a connu une augmentation de population significative de plus de 3 000 habitants suite à l'urbanisation ces dernières années.

Compte tenu de ces éléments, le projet de modernisation est compatible avec les orientations du SCOTERS et du PLU en matière d'armature commerciale. Ainsi, il est donné suite à la demande. Le secteur est reclassé de UXd4 PLU à UXd3b.

Environnement

Étang du Wolfert à la Wantzenau

Le reclassement de l'étang du Wolfert en zone naturelle a été demandé par de nombreux participants à l'enquête publique. Sur le fond, l'Eurométropole de Strasbourg comme la commune de La Wantzenau y sont favorables. Néanmoins, ce déclassement serait contradictoire avec l'autorisation d'exploitation du site délivrée par les services de l'État et en vigueur jusqu'au 8 juillet 2034. À l'issue de cette période d'exploitation, sur la base d'un projet de remise en état et de valorisation du site, l'Eurométropole de Strasbourg et la commune étudieront le classement en zone naturelle du site qui pourrait intervenir à l'occasion de la prochaine révision du PLU.

VI. APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4

Compte tenu de ce qui précède, il est proposé d'approuver la modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, telle qu'elle a été précisée notamment pour tenir compte :

- des avis des Personnes publiques associées ;
- des observations issues de l'enquête publique ;
- du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ;
- de la correction d'erreurs matérielles.

L'ensemble des évolutions apportées au dossier de modification n°4 du PLU, après enquête publique, est présenté dans le cadre des réponses de l'Eurométropole de Strasbourg à chaque observation, en annexe de la présente délibération.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil

vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 103-2 et suivants, L. 133-6, L. 153-23, L. 153-36 à L. 153-44 et les articles R. 153-1 et suivants
vu le Code de l'environnement
vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 5217-2
vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé le 16 décembre 2016 et qui a fait l'objet d'une révision approuvée le 27 septembre 2019 et d'une modification n° 3 approuvée le 25 juin 2021
vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 4 novembre 2022 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable de la modification n° 4 du PLU
vu la concertation préalable à l'enquête publique qui s'est déroulée en amont de la consultation des autorités et des personnes publiques associées, avec un temps fort à destination du public, du mercredi 23 novembre 2022 au vendredi 23 décembre 2022 inclus
vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 12 mai 2023 portant bilan de la concertation préalable à l'enquête publique
vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 12 mai 2023 motivant l'ouverture à l'urbanisation de zones IIAU
vu l'avis de la Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12 juillet 2023
vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 20 juillet 2023
vu l'avis des Personnes publiques associées suite à la notification du projet de modification n° 4 du PLU en date du 27 avril 2023
vu l'arrêté de Mme la Présidente déléguée de l'Eurométropole de Strasbourg daté du 14 août 2023 soumettant à l'enquête publique le projet de modification n° 4 du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg et la création de 6 Périmètres délimités des abords (PDA) des Monuments Historiques proposée par l'ABF
vu l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 4 septembre 2023 au vendredi 6 octobre 2023 inclus
vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête réceptionnés en date du 25 janvier 2024
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré

prend acte

de l'avis favorable de la commission d'enquête sur le projet de modification n° 4 du PLU, assorti de 2 réserves et de 4 recommandations,

décide

de lever les réserves et de prendre en compte les recommandations de la commission d'enquête de la commission d'enquête telles que présentées ci-avant.

approuve

la modification n° 4 du Plan local d'urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, telle qu'annexée à la présente délibération, y compris le détail des modifications apportées,

précise

- que l'Eurométropole de Strasbourg, conformément à la demande de la commission d'enquête apporte une réponse à l'ensemble des observations intervenues dans le cadre de l'enquête publique. Les réponses sont présentées en annexe de la présente délibération,
- que le dossier soumis à approbation intégrant l'ensemble des évolutions proposées est présenté en annexe de la présente délibération,
- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme, de mesures de publicité, à savoir : d'un affichage dans chaque mairie de l'Eurométropole de Strasbourg et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole de Strasbourg,

dit que

- conformément à l'article L. 133-6 du Code de l'urbanisme, le Plan local d'urbanisme modifié est consultable dans les mairies des communes concernées et au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture,
- conformément aux articles L. 153-23 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et après l'accomplissement des mesures de publicité y compris sur le portail national de l'urbanisme,

rappelle

que le dossier d'approbation est accessible par voie électronique, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, comprenant les réponses de l'Eurométropole de Strasbourg aux demandes de la commission d'enquête ainsi que les réponses aux observations émises sont accessibles sur le site internet de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, par le lien suivant :

https://partage.strasbourg.eu/share-access/sharings/BkZc3c_Zrkkkk3_O

Ils sont également consultables, en version papier, au centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg – 1 parc de l'Etoile 67076 STRASBOURG Cedex – Service Aménagement du territoire et projets urbains de la Direction Urbanisme et territoires ainsi qu'au Service des Assemblées,

Aménagement du territoire et projets urbains de la Direction Urbanisme et territoires ainsi qu'au Service des Assemblées,

charge

la Présidente déléguée ou son sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

Adopté

