



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 AOÛT 2022 À 8H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon carré

Convocation du 23 août 2022

Présents :

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

Absents excusés :

Marc HOFFSESS, Françoise SCHAETZEL

13.2022 Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Strasbourg

Le syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité par la Préfète de la Région Grand Est pour émettre un avis portant révision-extension du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Strasbourg prescrite par arrêté préfectoral du 21 novembre 2011 modifié le 7 décembre 2011.

Description du projet de PSMV

Le PSMV est élaboré par l'État conjointement avec l'Eurométropole de Strasbourg, compétente en matière de PLUi. Le projet tel que présenté a été soumis pour avis à la commission Nationale.

Le PSMV est un document d'urbanisme à part entière au même titre que le PLU, **composé d'un rapport de présentation, d'un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement** relatives à des thématiques ou des quartiers ou des secteurs ainsi que les mêmes annexes que celles prévues au PLUi. **Il se substitue au PLUi** sur le périmètre qui le concerne.

Un cahier de recommandations architecturales et paysagères complète les pièces réglementaires du PSMV.

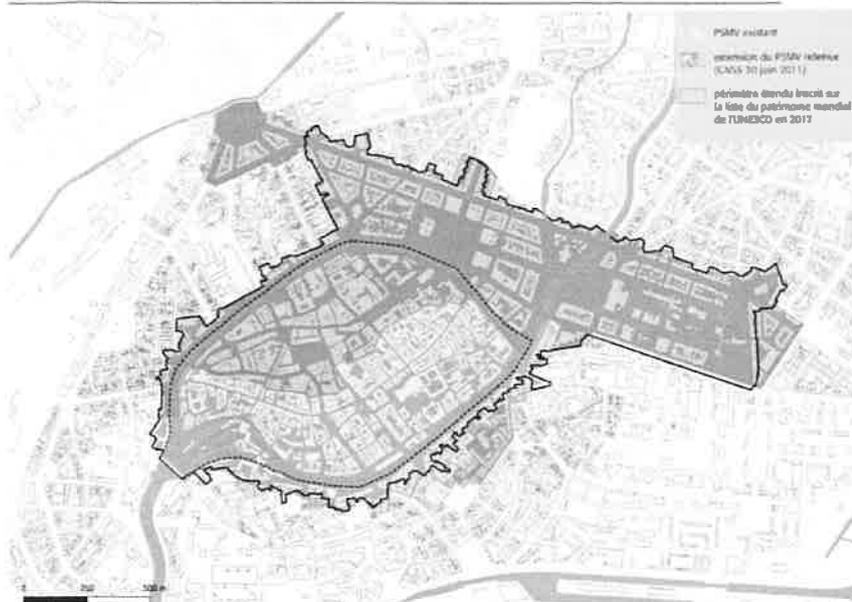
Objet de la révision-extension du PSMV, périmètre et effets du document

La présente révision-extension du PSMV **doit permettre d'actualiser :**

- **les enjeux urbains** en lien avec les évolutions du PLUi ;
- **les enjeux patrimoniaux du centre de Strasbourg** (période historique élargie aux XIXème siècle et XX ème siècle) avec des enjeux différenciés : de

sauvegarde/conservation du tissu le plus ancien, et de restructuration des îlots altérés par des aménagements plus ou moins récents.

Périmètre de la révision-extension du PSMV et périmètre UNESCO.



Source : Atelier G André

Le **nouveau périmètre** étend le secteur en le triplant : il passe de 73 hectares à 210 hectares.
(de 12 300 à 26 600 habitants et de 3700 à 6100 bâtiments)

Il comprend l'ensemble de la grande-île et le cœur de la Neustadt, et est ajusté à certains îlots des quartiers sud « Finkwiller » et « Krutenau »

Diagnostic

Le diagnostic identifie par grands secteurs les **risques, points de vigilance et enjeux**.

La **thématique patrimoniale reste le socle** pour l'ensemble des orientations du PSMV (paysage urbain, patrimoine bâti, patrimoine végétal). Néanmoins considérant le caractère très urbanisé du territoire et les perspectives d'évolutions, **les enjeux dépassent les seuls aspects patrimoniaux** pour s'intéresser aux **questions environnementales et énergétiques** (Trame Verte et Bleue en ville – gestion de pathologies, tailles, essences... - îlot de chaleur urbain et réchauffement climatique, biodiversité, développement durable, transition énergétique).

Concernant les risques, ils sont documentés et illustrés dans le rapport de présentation par secteurs géographiques :

- une forte pression d'usage de stationnement des voitures et des vélos, une sur-occupation des espaces de respiration et des pieds d'immeuble par des terrasses (p.77),
- des conflits piétons-cyclistes (p.92)
- des phénomènes d'îlots de chaleur urbain (p.93)
- un état sanitaire des arbres dégradé (p.82), une forte dégradation et disparition des sols naturels (p.80)
- une qualité de l'espace public insuffisante affectant leur attractivité,
- des nuisances sonores (p.81)
- une vacance de locaux commerciaux avec le risque de dégradation et dévalorisation de l'aspect général de l'espace public,
- une densification verticale du bâti (p.101)
- une pression foncière et immobilière forte (p.108)

Les enjeux portant sur l'habitat et les questions environnementales sont énoncés avec ou sans orientations suivant les secteurs avec différents axes de travail, notamment :

- Préserver et mettre en valeur les patrimoines (bâti, végétal et de paysage urbain)
- lutter contre les îlots de chaleur urbain grâce à la présence de l'eau et du végétal :
 - o privilégier/favoriser les strates arborées, l'eau en milieu urbain, certaines essences et un « taux de nature » végétalisant le bâti ;
 - o travailler sur la perception de l'eau et la notion de promenade ;
 - o mobiliser les espaces libres non bâtis pour retrouver une perméabilité des sols : privilégier l'infiltration naturelle des eaux de pluie et les espaces en pleine terre ;
- travailler sur les mobilités :
 - o favoriser les mobilités douces ;
 - o réinterroger la place de la voiture (y compris en termes de stationnement) ;
 - o valoriser l'articulation entre les secteurs y compris en s'appuyant sur la trame verte urbaine, le renforcement de la nature ordinaire dans l'espace urbain et les mobilités douces ;
- envisager la dédensification et le désencombrement des espaces publics ;
- limiter les nuisances ;
- renforcer la fonction résidentielle : mixité sociale, coût abordable, habitabilité ;

- Préserver la fonction commerçante historique de la rue :
 - o favoriser la « qualité » : des vitrines, de l'aspect extérieur des bâtis, des espaces publics (coffret technique, conteneur enterré, continuité des cheminements) et de leur accessibilité ;
 - o lutter contre la vacance commerciale en centre-ville ;
- Intégrer la notion de performance énergétique :
 - o à l'échelle de l'îlot : éclairage public ;
 - o à l'échelle du bâti : dispositifs bioclimatiques à prendre en compte ;
 - o en matière de revêtement des sols : réflexion autour de l'albedo et de la perméabilité.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les enjeux identifiés dans le rapport de présentation sont repris dans :

- 2 OAP thématiques : « Habitat » et « Nature en Ville » ;
- 10 OAP sectorielles : Place de Hagenau, Université, Cathédrale, axe Impérial, chapelet de places, Broglie, Homme de fer, Grimmeissen, Tanneurs, Nuée Bleue.

Les OAP thématiques abordent dans leur volet « Habitat » la mixité sociale et les typologies de logement, l'habitabilité des espaces intérieurs et extérieurs, ainsi que les questions de performances énergétiques et environnementales. Sur cette ambition de performance énergétique devront être pris en compte dans tout projet de construction les principes des conceptions bioclimatiques.

Dans leur volet « nature en ville » est visé le patrimoine végétal sur l'espace public et privé, le patrimoine eau, ainsi que la nature en ville sous l'angle de la santé et les orientations relatives à la transition écologique et à l'urgence climatique. Y est rappelé le rôle fondamental de la nature et du végétal en matière de santé physique et mentale des
Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 30.08.2022

populations.

Les OAP sectorielles reprennent de manière différenciée selon les secteurs les enjeux de continuités écologiques, parcours ombragés en modes doux, arbre et/ou végétal à préserver, déplacements doux à renforcer et accroches / difficultés à résoudre.

Des orientations visant la dédensification de cœur d'îlot sont également identifiées dans le secteur Fossé des tanneurs et îlots de la Nuée Bleue, avec amélioration de l'habitabilité et création de surfaces de rafraîchissement.

Règlements écrit et graphique

Le PSMV ambitionne de répondre aux enjeux identifiés et les règlements écrit et graphique viennent renforcer ces objectifs.

Thématiques abordées	Leviers du PSMV
HABITAT	Introduction de STL (secteurs de taille de logements) pour : -retrouver des tailles de logements adaptées aux familles sur la grande-île où les divisions ont impacté les logements et leur qualité ; -maintenir les typologies de grands logements sur la Neustadt où le phénomène n'a pas encore trop impacté le secteur ;
HABITAT (suite)	Introduction de SMS (secteurs de mixité sociale) ; Interdiction de logements ou autres hébergements touristiques au-delà du 1 ^{er} niveau de combles habitables et sous le niveau de la voie publique ; Inconstructibilité des cours de moins de 20 m ² pour préserver leur rôle de ventilation et de rafraîchissement du bâti ; limitation forte de la constructibilité dans les secteurs protégés au règlement graphique (parc, jardin, espaces libres, etc.) ; Introduction de conditions particulières dans les OAP thématiques et le règlement graphique (espace vert à créer ou à requalifier, place/cour à créer) ; Valorisation des cours et jardins pour plus de perméabilité des espaces favorisant l'attractivité résidentielle ;
ICU	Augmentation du taux de végétal via le règlement et OAP ; Mise en avant du recours à l'arbre d'ombrage, parc ou jardin de pleine terre à conserver, à restaurer et à mettre en valeur via le règlement graphique ; Obligation de plantations d'arbre à hautes tiges à partir d'une surface seuil Intégration du végétal de proximité comme support de déplacement piétons et cyclable ou en transport en commun (maillage vert dans les OAP) ; Perméabilité des sols (lorsqu'elle existe) maintenue via le règlement graphique est imposée ; Identification d'immeubles dont la démolition peut être imposée à l'occasion d'opération d'ensemble considérant leur état

	(insalubre) et la nécessité de restaurer et créer des espaces verts en cœur d'îlots ;
	Espaces libres repérés sur le règlement graphique : recherche de perméabilité des sols, renforcement des plantations via le règlement écrit et graphique ;
STATIONNEMENT	Norme de stationnement équivalente à celle du PLUi sur le secteur Neustadt et plus volontariste sur le secteur Grande-île : 0,5 place / logement quelle que soit sa taille (pour favoriser le report modal) ;
	L'équipement en point de recharge pour véhicule électrique reprend les dispositions du PLU ;
	Dimensionnement des stationnements motorisés afin de limiter les emprises + exigence renforcée pour le stationnement non motorisé ;
SOBRIETE en carbone et en énergie	Fonctionnement du territoire dans la proximité favorisant la marche et le vélo : passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer via les OAP et le règlement graphique ;
	Isolation du bâti par l'intérieur autorisée sous condition, possibilité de pose de panneaux photovoltaïques ou solaires si compatible avec le règlement du PSMV, raccordement aux réseaux de chaleur existants, systèmes de rafraîchissement, gestion des eaux pluviales à travers le règlement ;
	Conception bioclimatique à étudier pour tout projet de construction ;
ATTRACTIVITE / COMMERCE	Interdiction d'un changement de destination du commerce en rez-de-chaussée vers de l'habitation ou vers d'autres hébergements touristiques ;
	Introduction de conditions visant la qualité architecturale en rez-de-chaussée (baie commerciale) ;
	Introduction de conditions d'aménagement des espaces publics : sol en matériaux naturels, ouverture dans le sol réglementée, part de végétal renforcée, espaces de stationnement devront être plantés avec double objectifs (intégration paysagère et lutte contre ICU) ;
	Préservation et mise en valeur des paysages urbains et du cadre de vie
	Préserver et encourager les commerces de proximité et leur qualité, notion de trame commerciale, qualifier les espaces publics ;

Le projet au regard du SCOTERS

Strasbourg et plus largement l'Eurométropole constituent 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 dont ¼ environ sur Strasbourg ;
- assurer une **gestion économe de l'espace** : à ce titre le SCOTERS fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine (90-100 logements/ha à Strasbourg) et de diversification des formes de logements** ;
- **répartir le logement aidé** en tenant compte de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun ;
- développer l'**urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- 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 ;
- localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux ;
- **préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples** dont les corridors écologiques 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 ;
- garantir la **lisibilité du réseau hydrographique** ;
- garantir la **qualité paysagère et bâtie des entrées de ville** ;
- 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.

La révision du SCOTERS actuellement en cours d'élaboration met en avant :

- une **gestion économe de l'espace selon les objectifs de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050** ;
- un **document d'aménagement artisanal commercial et de logistique (DAACL)** venant fixer les conditions d'implantation des commerces et de la logistique commerciale au profit des centralités ;
- une **ambition autour des enjeux de santé publique** comme levier n°1 d'attractivité du territoire (qualité de vie, lieux de respiration, mobilités douces, etc.)

Analyse au regard de la compatibilité avec le SCOTERS

Le projet de révision-extension du PSMV relève du renouvellement urbain et de la réhabilitation du patrimoine bâti et végétal. Il répond par nature aux enjeux de modération foncière.

Il vise à renforcer le dispositif patrimonial, tout en s'intéressant aux enjeux climatiques, énergétiques et de santé globale, liés à la qualité des sols et de l'air et/ou du bruit, mais aussi au végétal en milieu urbain et à la qualité des aménagements y compris dans les espaces publics et privés.

Les dispositions qui lui sont liées, dans les OAP thématiques et sectorielles et le règlement, portent sur plusieurs sujets visant à améliorer le fonctionnement climatique du territoire :
Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 30.08.2022

îlots de chaleur urbains, bioclimatisme dans les projets, réduction des consommations d'énergie. La place de la nature en ville est renforcée pour favoriser l'adaptation au changement climatique.

Si les enjeux patrimoniaux à l'échelle du bâtiment relèvent moins du SCoT, la vision globale du PSMV va dans le sens d'une Métropole attractive en consolidant la particularité patrimoniale de Strasbourg à la fois historique (sauvegarde/conservation du tissu le plus ancien médiéval, et restructuration des îlots altérés par des aménagements plus ou moins récents) et naturelle (équilibre rare entre bâti et végétal, représentatif des modèles d'urbanisme allemands du XIXème siècle).

La pression foncière et immobilière est identifiée comme étant forte sur le territoire, sans que le PSMV puisse apporter des leviers d'actions directs.

Un focus est mené sur les baies commerciales en rez-de-chaussée, allant dans le sens des discussions engagées dans le cadre du futur DAACL : ré-enchanter les centralités pour accroître leur attractivité, proposer un cadre de vie agréable et attrayant, travailler sur la place de la voiture et du stationnement, soutenir l'armature commerciale, les fonctions de centralités et les fonctions commerçantes de certaines rues.

Les OAP thématiques et sectorielles sont ambitieuses, à l'image du document dans son ensemble et utilement détaillées.

Le cahier de recommandations donne des clés aux opérateurs et porteurs de projet pour élaborer des projets dans le sens des objectifs et orientations du PSMV.

Le difficile équilibre entre objectifs ZAN et enjeux climatiques est recherché dans chacune des pièces constitutives du document PSMV (permettre à la fois le renouvellement urbain et la protection des espaces de respiration dans le tissu urbain).

*Le bureau syndical
sur proposition de la Présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

Le projet de révision-extension du PSMV de la Ville de Strasbourg, n'appelle pas de remarque au regard des orientations du SCOTERS.

Il rejoint pleinement les enjeux identifiés par le SCOTERS et les travaux menés actuellement en matière de transitions climatique, mobilière et foncière.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 6 SEP. 2022

La publication le - 6 SEP. 2022

Strasbourg, le - 6 SEP. 2022


**La Présidente
Pia IMBS**