



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 5 JUIN 2023 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré et visioconférence
Convocation du 26 mai 2023

Présents : Bernard FREUND, Justin VOGEL, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Françoise SCHAETZEL, Danielle DAMBACH (en visio), Thierry SCHAAL (en visio)

Absents excusés : Xavier ULRICH, Jacques BAUR, Marc HOFFSESS, Stéphane SCHAAL, Benoît DINTRICH

6-2023 PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg : modification n°4

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°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg dont l'enquête publique devrait débuter à l'automne 2023.

Description du projet

Le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg a été approuvé en décembre 2016. Il a fait l'objet de trois modifications, de modification simplifiée et de mise en compatibilité, ainsi que 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°4 compte **207 points** impactant 32 des 33 communes de l'Eurométropole de Strasbourg (hors Mittelhausbergen).

1 - ENVIRONNEMENT

Ce volet vise à adapter le territoire au changement climatique, lutter contre la perte de la biodiversité et engager la transition énergétique.

Dans ce contexte **la modification n°4 place les sujets du foncier (a), de la sécurité publique et de la santé (b), de la biodiversité (c) et de l'énergie (d)** comme des composantes déterminantes de l'aménagement du territoire.

a. Foncier (points 1 à 7)

Le PLUi de l'Eurométropole s'inscrit dans une volonté d'optimisation de l'usage du foncier et de lutte contre l'artificialisation des sols. Les leviers mobilisés par le PLUi sont :

- la préservation contre toute artificialisation des sols de plus de 50% du territoire métropolitain,
- la priorité au développement au sein de l'**enveloppe urbaine existante** ;
- un dimensionnement des projets **au plus près des besoins** ;
- une **approche Éviter – Réduire – Compenser par projet** avec une stratégie de compensation le cas échéant au plus près du projet ;
- un **phasage des opérations** dans le temps (2/3 des zones à urbaniser sont classées en IIAU) ;
- un encadrement **des densités via le règlement et les OAP** avec une volonté globale de densification et d'accroissement de l'offre en logements à proximité des centralités urbaines selon la note de présentation.

600 hectares sont actuellement inscrits en zone IAU toutes vocations confondues. La présente modification n°4 vise l'ouverture à l'urbanisation de **11,2 ha**. Il s'agit de zones déjà fléchées pour l'urbanisation dans le PLUi approuvé de 2016, dont :

- 2,7 ha à Eckwersheim en lien et dans le prolongement de l'équipement sportif et de loisir existant,
- 0,7 ha à Entzheim dans la continuité des équipements scolaires présents à proximité du site, 2,8 ha à Vendenheim dans la continuité de la zone d'activités de Hoerd (4,3 ha seront reclassés en zone naturelle en contrepartie)
- 5 ha environ dans le cadre d'une Zone d'Activités Agricoles à Holtzheim classée en zone IAUXZAA nouvellement créée (point n°160).

Parallèlement l'Eurométropole poursuit le **reclassement de réserve foncière en zones agricole ou naturelle** à hauteur de 35 ha. Ce reclassement est à appréhender à l'échelle de l'Eurométropole **dans une logique d'accompagnement liée à des procédures à venir** qui engendreront une consommation des sols tel que le projet de zone d'activités de **Fegersheim** dont le lancement des études pré-opérationnelles a été acté le 28 juin 2022.

b. Sécurité et Santé publique (points 8 à 13)

Différents leviers portés par la modification n°4 agissent sur la sécurité et la santé publique dont l'inscription de **l'aléa Coulées d'Eaux Boueuses** au PLUi (point 8) et le renforcement du volet Air-Climat- Energie engagé précédemment dans la cadre de la modification n°3 du PLUi (point 13). Sur ce dernier point la M3 avait introduit l'utilisation d'un **plan de vigilance** pour la construction du zonage du PLUi constitué par une carte stratégique air (CSA) réalisée par Atmo Grand Est¹ mise à jour dans la présente modification n°4 (version 2017-2021).

c. Biodiversité (point 14)

La modification n°4 pose le cadre d'une **trame nocturne** en faveur de la faune et de l'humain. En ce sens l'OAP « Trame Verte et Bleue » est modifiée.

d. Énergies renouvelables (points 15 à 24)

La modification n°4 du PLUi vise à **accompagner le développement des installations solaires**, en réponse au contexte d'accroissement pressenti des besoins électriques (électrification des mobilités et besoins domestiques spécifiques). Pour rappel l'Eurométropole s'est dotée d'un PCAET en 2019 et d'un Schéma Directeur des Énergies

¹ La carte Stratégie Air (CSA) d'Atmo Grand Est identifie les secteurs de dépassement par rapport aux valeurs limites réglementaires de qualité de l'air en PM10, PM2,5 et NO2 sur la période 2015-2019.

(SDE) qui prévoit d'atteindre 100% d'EnR dans le mix énergétique du territoire en 2050. Huit installations de centrales photovoltaïques sont projetées à court terme sur différents plans d'eau et friches.

Le **projet à Oberschaeffolsheim se situe dans une zone écologique** ou paysagère à préserver, identifiée dans le SCOTERS.

La modification n°4 permettra un **élargissement des vocations** de certaines zones via la création d'un sous- secteur indicé « PV », et d'autre part fera **évoluer à la marge le règlement écrit** afin de faciliter la rénovation énergétique des bâtiments (adaptation des règles).

2 - PAYSAGE ET CADRE DE VIE

La préservation des éléments de paysage et l'amélioration du cadre de vie des habitants constituent des **enjeux prépondérants** pour la collectivité (diversité des paysages et richesse du patrimoine bâti). Les thématiques abordées dans la modification n°4 du PLUi sont notamment la préservation des éléments de nature et paysage (a) l'inscription de la ceinture verte (b) la préservation du patrimoine bâti et le renforcement de la qualité urbaine (c) et des évolutions de périmètre en attente de projet d'aménagement global (d).

a. Préservation des éléments de nature et paysage (points 25 à 27)

La modification n°4 s'inscrit **dans la lignée des procédures antérieures** favorables à la nature en ville, et identifie d'une part 11,4 ha d'espace de nature en « **espaces contribuant aux continuités écologiques** » (ECCE) notamment sur Strasbourg le long des berges, et d'autre part 175 ha de parcs publics, espaces collectifs et jardins privés supplémentaires en « **espaces plantés à conserver ou à créer** » (EPCC) y compris dans les îlots de communes en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. Ces espaces (ECCE et EPCC) sont matérialisés au règlement graphique et écrit.

Le PLUi de l'Eurométropole mobilise l'outil « jardin de devant » afin d'atténuer le caractère minéral d'une rue, et de participer à la définition de la forme urbaine.

Dès lors les projets modifiant ces éléments, dont la coupe ou l'abattage d'arbres, exigeront une **demande d'autorisation d'urbanisme**.

Enfin le terme « **circulation réservée aux piétons** » figurant à l'article 2 du règlement écrit (toutes les zones) est remplacé par « **cheminement perméable** ».

b. Renforcement de la ceinture verte (point 28)

La modification n°4 consacre un **fascicule** dédié à la ceinture verte. Trois autres points (n°118, 119 et 90) lui sont liés.

La ceinture verte est favorable à la population sous différents angles : bouclier de fraîcheur (service environnemental), espace support aux mobilités actives (cheminements intégrés aux espaces de nature, promenade métropolitaine), lien social (lieux d'animation, de rencontre, égalité d'accès à la nature) et élément de patrimoine (l'espace en tant que tel définit par ailleurs la silhouette de la ville).

c. Préservation du patrimoine bâti et qualité urbaine (points 29 à 68)

La modification n°4 **précise le dispositif réglementaire relatif au patrimoine bâti** (clarification des dispositifs portant alignement des façades, décoration des façades, notion de pentes de toiture et de clôture, reformulation des définitions au glossaire) et à compléter le **travail d'identification** du patrimoine bâti déjà engagé (pilotage ADEUS).

La **qualité urbaine** est par ailleurs traitée dans le cadre de la modification n°4 à travers Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 05.06.2023

différents leviers réglementaires : **encadrement des hauteurs et emprises au sol** des bâtiments, **pourcentage d'espace de pleine terre** végétalisé, recul des bâtiments par rapport à l'espace public notamment, création de sous- secteur de zone, reclassement de parcelles, etc.) et dont chacun, mis bout à bout, permettrait de définir l'aménagement et l'identité paysagère d'un quartier ou d'un ensemble de quartiers **selon le contexte environnant existant** (adaptations générales consacrées au **tissus pavillonnaire** diffus et adaptations plus spécifiques commune par commune selon leurs propres spécificités et tissu pavillonnaire existant).

Les points n°38 à Mundolsheim et n°39 à Niederhausbergen visent à prendre en compte les **coteaux comme un paysage remarquable** et un belvédère identifié dans le SCOTERS comme un « espace et site naturel à préserver et à protéger » : lesdits secteurs sont reclassés en UCA6 de façon à réduire l'emprise au sol des constructions et donner plus de place aux aménagements en pleine-terre végétalisés.

Certains points visent à **réduire ponctuellement les hauteurs maximales autorisées** des constructions (n°45 et n°46 à Illkirch-Graffenstaden, point n°54 à Oberhausbergen, point n°59 à Schiltigheim, point n°60 à Souffelweyersheim) en lien avec la morphologie urbaine existante.

De façon plus générale sont identifiés comme **facteurs de qualité urbaine** au PLUi **une forme de localisation préférentielle** de l'offre en logements (à proximité des centralités urbaines, dans une logique de mixité des fonctions et/ou aux abords des dessertes actuelles ou potentielles en transport collectif) complété par une préservation des entrées de ville (renforcement d'un front bâti structurant l'espace public).

Un sous-secteur Ub6 est nouvellement créé afin d'organiser la densification sur certaines parcelles spécifiques notamment dans d'anciens lotissements résidentiels, dans un objectif croisé de protéger les petits espaces de respiration dans le tissu existant (équilibre recherché entre morphologie urbaine à optimiser et intimité/lieu de respiration à préserver)

d. Périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAG)

Pour rappel le PAG est une servitude d'urbanisme inscrite pour une durée de 5 ans maximum. Cet **outil destratégie foncière** vise à maîtriser le devenir d'un site ciblé ou d'un secteur entier en mutation ou en développement sur lequel la collectivité identifie des enjeux qui peuvent être à la fois urbains, environnementaux, commerciaux, paysagers, de cadre de vie, de stationnement etc. Il consiste ainsi à **geler temporairement** l'essentiel des droits à construire dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble qui permettra de garantir la mise en œuvre de principes d'urbanisation en cohérence, notamment, avec les orientations du PADD.

La modification n°4 vise à inscrire de **nouveaux Projets d'Aménagement Global (5)** dont un secteur de 1,7ha à Koenigshoffen aux abords de la route des Romains dans le cadre du projet d'extension de la ligne de tram, et à en supprimer (2).

3 - MOBILITES

En matière de mobilités la modification n°4 porte sur le stationnement (a) les transports collectifs (c), les liaisons piétons/cycles et les liaisons tous modes (b).

a. Stationnement (points 75 à 78)

Le **stationnement vélo est renforcé sur tout le territoire et dans toutes les zones**, afin de poursuivre l'accompagnement au changement des pratiques modales (évolution des

dispositions réglementaires relatives au stationnement vélo de l'article 12 : distinction des arceaux dédiés aux habitants de ceux dédiés aux visiteurs, part de stationnements dédiés aux vélos cargos augmentée, surface minimale d'une place augmentée de 1,5 m² à 2m², stationnement clos, etc.).

Par ailleurs 3 communes sont concernées par l'inscription d'un Emplacement Réservé pour la **réalisation de parkings publics** visant notamment à favoriser la multimodalité.

b. Liaisons piétons/cycles et tous modes (points 79 à 108)

120 km de pistes cyclables supplémentaires sont programmés à l'horizon 2026. Dans ce cadre ambitieux différents outils réglementaires sont mis en œuvre à travers la modification n°4 du PLUi : mise à jour de l'OAP thématique « déplacements » du PLUi dont la carte intitulée « feuille d'action du réseau Vélostras d'ici 2030 » remplacée par une nouvelle carte « Réseau Express vélo » (REV).

12 communes sont concernées par l'aménagement de pistes cyclables ou liaisons piétons/cycles, se traduisant dans le PLUi par la modification ou création d'emplacements réservés. Les projets sont pour la plupart arborés.

11 communes sont également concernées par une création de voirie ou élargissement de rue (tous modes) dont une **connexion inter-quartiers** HautePierre-Forges (point 106) ainsi que le **projet d'amélioration de l'accès aux communes du nord** de l'Eurométropole, en lien avec les requalifications de la M35 et du déploiement à venir du REME (point 99).

c. Transports collectifs (point 109)

Il s'agit sur ce volet transports collectifs de mettre à jour les cartes figurant au plan d'orientations et d'actions du PLUi afin d'acter les projets et ceux à venir (axe BHNS à Strasbourg, notamment celui le long de l'avenue des Vosges).

4 - HABITAT

La modification n°4 porte sur ce volet habitat à la fois sur les sujets de mixité sociale (a) de développement urbain, de requalification urbaine et de renouvellement urbain (b) et sur différents ajustements visant les secteurs destinés à l'habitat (c).

a. Mixité sociale (points 110 à 116)

Il s'agit essentiellement d'accompagner la production de logements sociaux. Sur le territoire de l'Eurométropole, **17 communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU n'ont pas atteint** le seuil légal de 25% de logements sociaux et restent déficitaires à ce jour, dans un contexte de **demande croissante en logements sociaux et de baisse de la production**.

La modification n°4 porte sur les **SMS (secteurs de mixité sociale)** : modification de SMS1/2, réduction de la part maximale de logements en accession sociale autorisée, évolution de la définition de Logement locatif social au lexique du règlement écrit de façon à y inclure les dispositifs de bail réel solidaire (BRS).

b. Développement urbain, requalification urbaine et renouvellement urbain (points 117 à 133)

Afin de permettre un développement dans le tissu existant dans des conditions favorables (optimisation du foncier et mixité des fonctions) le PLUi est mobilisé dans une **approche globale et systémique intégrant en termes d'objectifs : l'organisation viaire et**

l'accessibilité tous modes, la proximité des commerces et services, l'articulation avec les transports collectifs, la présence de la nature en ville et la gestion des enjeux de santé et de sécurité humaine sur des sites potentiellement pollués considérant les usages passés.

15 sites en développement ou requalification urbaine font l'objet d'évolution dans la présente modification, dont le site Gremmel à la Montagne Verte de 0,75 ha : programme mixte habitat-activités dans la continuité du renouvellement engagé dans les années 2010 au Nord de cette emprise sur la friche de l'ancien site Danone-Sofral (point n°122) et le projet de requalification du site Mercure. D'autres points de modification sont consacrés aux sites des Deux-Rives, Coop et Starlette (points 125 à 127) afin de poursuivre la réalisation des opérations. Pour l'ensemble de ces secteurs de développement urbain il s'agit essentiellement de friches ou de parcelles bâties.

A noter le **déploiement du projet « Cités fertiles »** (point n°133) au Sud-Ouest de la Cité de l'Ill à la Robertsau (projet d'agriculture urbaine sur un périmètre de 1 hectare environ, reclassement de la zone UE3 en zone N6).

c. Confortement des secteurs destinés à l'habitat (points 134 à 140)

Il s'agit de **l'adaptation de zonages sur 7 sites** présentant des situations variées (anciens logements de fonction aujourd'hui détachés de leur activité initiale, erreur matérielle notamment).

5 - ECONOMIE

Depuis 2016 près de 78 ha de zones d'activités ont été développés sur le territoire. Les **disponibilités sont nulles** depuis l'année 2022 (**plus aucun hectare disponible**). La modification n°4 porte sur le commerce (a) le développement et la modernisation de zones d'activités (b) et celui de l'agriculture urbaine et périurbaine (c).

a. Commerce (points 141 à 144)

La modification n°4 encadre la **constructibilité des « dark store » et « dark kitchen »** (point 141) : elle s'appuie sur l'OAP existante en la traduisant dans le règlement écrit du PLUi de façon à autoriser ces activités **uniquement dans les pôles d'aménagement commercial et dans les centres commerciaux à Strasbourg**. Les implantations sont **conditionnées** à la présence d'espaces dédiés à la livraison.

D'autre part la modification du PLUi projette l'évolution de deux secteurs :

- la **maille Athena** à proximité de l'hôpital (point 142) à Hautepierre de façon à interdire le commerce de gros et le développement de lieux de restauration sur une partie du site,
- **l'élargissement des vocations sur la friche Coop'Choux à Vendenheim** (point 144) autorisant l'implantation de **commerces de détails jusqu'à 1500 m2 de surface de plancher** (zone UXd4) route de Brumath.

b. Développement et modernisation de zones d'activités (points 145 à 156)

La modification n°4 vise d'une part **l'ouverture partielle à l'urbanisation à Vendenheim** dans le cadre du projet de reconversion du site **EPSAN** (point 156) à hauteur de 2,8 ha (reclassement de 4 ha en contrepartie), et d'autre part **l'évolution de dispositions réglementaires de certaines ZAE**, justifiées par des **conditions locales particulières**, dont l'extension d'une gravière à Eschau (point 147) et des entreprises Chocolaterie Schaal à Geispolsheim (point 148) et Usine Herta à Illkirch-Graffenstaden (point 150), la mutation d'une friche ferroviaire quartier gare à Strasbourg pour y accueillir un tiers-lieux (point 154) et l'implantation d'une activité artisanale à Schiltigheim suite à un AMI lancé par

l'Eurométropole (point 153). A noter l'ouverture aux activités de bureau à Mundolsheim dans la **zone des Maréchaux** hors activités de restauration, hébergements hôteliers et de sport et loisirs (point 152). **Dans cette zone d'activités située au Sud du ban, le commerce de détail existant est autorisé à se développer selon le PLUi actuel, jusqu'à 1500 m2 de surface de plancher.**

La règle relative aux surfaces commerciales adossées à une activité artisanale en ZAE (**show-room**) évolue considérant l'évolution de la réglementation nationale et autorise une activité commerciale annexe à hauteur de 100m2 maximum en zones UXa et UXb (point 146).

La **Plaine des Bouchers** fait l'objet d'une **attention spécifique de redynamisation** (point 155) à travers l'ouverture ponctuelle à d'autres activités (restauration et école de danse) et l'inscription d'EPCC au règlement graphique.

c. Agriculture urbaine et périurbaine (points 157 à 16)

Cinq communes sont concernées - Achenheim, Blaesheim, Eckwersheim, Holtzheim et Illkirch- Graffenstaden - par **différents projets de ferme urbaine** (site du Baggersee) **ou d'ouverture à l'activité agricole** (maraîchage, élevage équestre local...)

Trois autres communes – Eckbolsheim, Fegersheim et Strasbourg – par l'aménagement de **jardins familiaux**.

6 – CREATION ET CONFORTEMENT D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS (POINTS 170 A 200)

La modification n°4 vise globalement à **créer ou conforter des équipements d'intérêt collectif et services publics** : groupe scolaire, équipement sportif, cimetière etc.

A noter certains ajustements portant sur les **obligations de végétalisation des équipements publics** (point 170) suite à des difficultés rencontrées lors des constructions considérant leurs spécificités (évolution de l'article 13 essentiellement).

Le **pôle d'échange multimodal PEM de la Montagne verte** autour de la gare Roethig fait l'objet d'évolutions (point 198) nécessitant des adaptations (ER, suppression du PAG initial, reclassement et ajustement de zonages, modification de l'OAP communale)

7 – ÉVOLUTIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES (POINTS 201 A 207)

Des **suppressions et ajustements d'emplacements réservés** sont proposés en cohérence avec le PADD.

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 en vigueur prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an, dont 900 sur Strasbourg et 1 800 sur le reste de l'Eurométropole. Cet objectif est en cours d'évolution dans le cadre de la révision du SCOTERS (Projet d'Aménagement Stratégique débattu au sens du Code de l'urbanisme le 20/03/2023).

- À assurer **une gestion économe de l'espace** : L'enveloppe foncière d'extension urbaine est en cours de définition dans le cadre de la révision pour l'ensemble du territoire du SCOTERS, afin d'intégrer l'approche Zéro artificialisation nette initiée par la loi Climat et Résilience, à l'horizon 2050 en comptabilité avec le SRADDET du Grand Est en cours de modification. Le SCOTERS en vigueur fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine (évolution en cours de discussion)**.
- À **répartir le logement aidé** : Une offre supplémentaire de 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. Cet objectif est de 800 logements/an dans le SCOTERS actuel, il pourra évoluer dans le cadre de la révision en cours. 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.
 Dans le cadre de la révision du SCOTERS les ambitions de qualité s'intensifient pour répondre à de nouveaux enjeux notamment climatiques, énergétiques et d'acceptation sociale : renforcement du végétal sous toutes ses formes dans un souci de santé publique, réflexions à mener sur les matériaux et l'orientation des implantations, incitation à la production d'énergie renouvelable (mix énergétique), insertion et connexions urbaines, etc.
- 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**, l'identité des villages et de certains quartiers, les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.
- 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. La révision en cours s'accompagne de l'élaboration d'un DAACL (document d'aménagement artisanal commercial et de logistique) qui vise à renforcer les centralités au sens du SCOTERS (cœurs de bourgs, de village, de quartier) et à encadrer le développement commercial hors centralité.
- À implanter les **entrepôts liés au e-commerce (drive)** de façon à ne pas perturber la fluidité de 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 existants ou sur des axes de flux préexistants en continuité du tissu urbain ;
- 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.
- 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.

Analyse de la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg au regard du SCOTERS

Au regard des enjeux de modération foncière, le projet de modification n°4 relève de l'ouverture à l'urbanisation de zones déjà programmées au PLU de 2016 sur une emprise totale relativement resserrée de 11,2 ha. En contrepartie différents secteurs sont reclassés en zone naturelle ou agricole sur 35 hectares et l'approche ERC est fortement privilégiée.

La priorité au renouvellement urbain s'inscrit dans une logique d'évitement de l'artificialisation d'ENAF et s'accompagne d'une ambition de qualité urbaine accrue, à travers l'articulation de différents éléments structurants tels que hauteur, emprise au sol et part attendue de pleine-terre. Une stratégie est menée dans des secteurs pavillonnaires particuliers (tissus diffus présentant un découpage en longues lanières) offrant un potentiel constructible de façon à permettre leur évolution, tout en préservant les espaces de respiration, le paysage urbain et les co-visibilités.

Le projet répond ainsi pleinement aux orientations du SCOTERS en matière d'optimisation du foncier.

Par ailleurs, la modification n°4 du PLUi vise à poursuivre la prise en compte d'enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air en complément de la modification n°3 : plan de vigilance mis à jour, nature en ville, report modal encouragé, mixité des fonctions, articulation urbanisme/REME.

Le rôle de la ceinture verte est renforcé : un pan entier lui est consacré lui conférant ainsi un objet spécifique à part entière, traduisant la volonté d'avoir une ambition supplémentaire sur la nature en ville (part en pleine-terre et coefficient de biotope augmentés, notion de patrimoine végétal). Le périmètre est élargi au-delà des glacis. La notion de zéro imperméabilisation nette est développée pour tout nouveau projet avec une approche de la compensation de façon expérimentale sur l'ancien périmètre couvert par les lois de 1922, 1927 et 1990. La densification urbaine sur des espaces déjà bâtis ou artificialisés reste possible (souhait de ne pas sanctuariser la ceinture verte).

L'inscription massive d'Espaces Contribuant aux Continuités Écologiques (ECCE) et d'Espaces Plantés à Conserver ou à Créer (EPCC) complète le dispositif sur l'ensemble du territoire métropolitain dans une logique affirmée d'adaptation aux enjeux climatiques et écologiques.

Le projet fait ainsi pleinement échos aux réflexions actuellement menées dans le cadre de la révision du SCOTERS et aux enjeux majeurs de transition écologique et climatique identifiés.

Sur le volet commercial du PLUi, les objectifs affichés s'inscrivent dans les réflexions par ailleurs portées par les élus du SCOTERS : éviter le commerce diffus (en entrée de ville) favoriser des pôles attractifs existants et réduire les impacts dans les zones résidentielles liées à la circulation poids lourds et au stationnement. Néanmoins le projet Coop'Choux (point 144) risque de concurrencer et d'affaiblir les commerces existants au sein du noyau villageois voir au sein de la ZCN en cours de restructuration. Le site concerné par le point 152 présente la même problématique mais relève du PLUi actuel en vigueur.

*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° 4 du PLUI de l'Eurométropole de Strasbourg appelle les remarques suivantes :

- *Sur le volet commerce de la modification n°4 du PLUi, le point n°144 visant à permettre l'accueil de commerce de détail nouveau sur le site Coop'Choux : La friche est située dans un secteur ayant déjà une vocation économie/commerce. Il est néanmoins proposé à minima d'exclure les projets de nature à fragiliser davantage les commerces présents en centralité de la commune (ne pas autoriser les commerces de proximité d'une surface de vente inférieure à 400 m² sur le site Coop'Choux).*

Le projet de modification n°4 est source d'inspiration et présente une approche intéressante en termes de stratégie pour des aménagements au plus près des besoins (dispositif ERC, reclassement de 35 ha en zones agricoles ou naturelles, anticipation du vieillissement des lotissements et du tissu pavillonnaire, équilibre recherché entre optimisation du foncier et préservation des espaces de respiration au regard des conditions locales particulières, démarche projet, expérimentation autour des notions de compensation et de zones d'activités agricoles notamment.

Le projet fait quelques références au SCOTERS en vigueur mais gagnerait à prendre davantage en compte les travaux de révision en cours (document de préfiguration du DAACL) et à relayer les objectifs du nouveau projet de territoire (projet d'aménagement stratégique).

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 13 JUIN 2023

La publication le 13 JUIN 2023

Strasbourg, le 13 JUIN 2023

13 JUIN 2023

