



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 SEPTEMBRE 2025 À 14H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle 916 et visioconférence

Convocation du 17 septembre 2025

Présents : Jacques BAUR*, Danielle DAMBACH*, Benoît DINTRICH*, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH

** présent en visioconférence*

Absents excusés : Marc HOFFSESS, Pia IMBS, Justin VOGEL

8.2025 Modification simplifiée n°6 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification simplifiée n°6 de son PLUi. Cette procédure est exonérée d'enquête publique mais est mise à disposition du public sur l'ensemble des communes de l'Eurométropole.

Description de la demande

Le PLUi a été approuvé le 16 décembre 2016 et modifié pour la dernière fois le 31 mai 2024. La modification simplifiée concerne 29 points.

Point 1 : Définition de zones urbaines à usage exclusif de résidence principale à Strasbourg

L'objectif porte sur la régularisation des résidences secondaires et meublés de tourisme, considérant les difficultés d'accès au logement dans l'ensemble du parc résidentiel (déséquilibre entre l'offre et la demande) et la tension accrue sur le marché immobilier (évolution du zonage conventionnellement appelé « zonage ABC des marchés locatifs », augmentation des loyers et prix d'acquisition, blocage observé dans le parcours résidentiel des ménages notamment).

Différentes actions ont été mises en place (règlement municipal du changement d'usage des locaux d'habitation, taxe annuelle sur les logements vacants, etc.) et une loi de 2024 renforce les outils de régulation des meublés de tourisme de façon à protéger l'offre de résidences principales.

La présente modification simplifiée propose d'identifier au règlement graphique du PLUi les

secteurs de zone dans lesquels les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale. L'article 2 des dispositions applicables à toutes les zones est complété en ce sens.

Les secteurs concernés sont le centre-ville élargi de Strasbourg, les quartiers en périphérie du centre-ville (Neudorf, Cronembourg, Koenigshoffen, Deux-Rives, Archipel) ainsi que les secteurs de projets comme les sites Stellantis ou Lana-Match.

Points 2 : Adaptation d'un zonage UXA1 pour permettre un projet de centrale photovoltaïque à Vendenheim

La modification simplifiée vise à permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol d'une surface de 18 ha sur le ban communal de Vendenheim (à l'est de l'ancienne raffinerie).

La production annuelle estimée du projet est d'environ 15MWc soit l'équivalent de la consommation annuelle d'environ 3 700 foyers (hors chauffage) soit plus que les besoins de la commune de Vendenheim concourant de façon plus globale aux objectifs de production d'énergie solaire déclinés dans le PCAET et le SDE de l'Eurométropole et s'inscrivant par ailleurs comme zone prioritaire au titre des ZAER dont la validation définitive est attendue en 2025 par arrêté préfectoral.

Le site précédemment occupé par une raffinerie, présente néanmoins des risques technologiques, générant une zone d'interdiction stricte sur le Plan de prévention des Risques Technologiques (PPRT) par arrêté préfectoral de 2014, dans laquelle les centrales photovoltaïques ne sont pas autorisées.

Une disposition dérogatoire a été introduite par la loi Climat et Résilience permettant sous conditions l'installation de production d'EnR dans les zones soumises à interdiction ou prescription d'un PPRT. L'Eurométropole et la Ville de Vendenheim étant favorables au projet, une étude d'impact a été réalisée : l'impact résiduel après mesure d'évitement porte sur une zone humide (impact faible en phase travaux et non significatif en phase d'exploitation). Les impacts sur le paysage sont globalement nuls à faibles et maîtrisés.

La procédure susmentionnée permet d'inscrire au règlement graphique un sous-secteur de zone UXA1.pv de façon à autoriser le projet.

Point 3 : Extension d'un site dédié à la réalisation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett

L'Eurométropole de Strasbourg et la société d'économie mixte SIPEnR ont initié et co-porté le projet Sunn'Sett à Reichstett en mars 2025 (site industriel Butagaz). L'emprise au sol représente 6,5 ha et la puissance installée environ 6 MWc.

Il est prévu que :

- l'accès au capital de la société de gestion s'ouvre à d'autres acteurs, tels que la SEM Grand Est Énergies, la commune de Reichstett et un collectif citoyen,
- deux parcelles attenantes soient intégrées au projet initial (+4,2 ha environ).

A l'instar du point 2 la présente modification simplifiée propose d'inscrire lesdites parcelles en sous-secteur UXA1.pv.

Point 4 : Majoration des droits à construire au sein d'un secteur rue de la Canardière à Strasbourg

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 23.09.2025 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20250923-8-2025-DE
Date de télétransmission : 30/09/2025
Date de réception préfecture : 30/09/2025

Il s'agit d'un projet de démolition-reconstruction d'une salle de sport vieillissante ne comportant qu'un rez-de-chaussée, en deux constructions comprenant :

- 28 logements locatifs sociaux,
- 30 en accession sociale,
- un local d'activité.

Les emprises au sol ont été étudiées de façon à permettre des perspectives et des cheminements entre les constructions. Les droits à construire sont majorés de 20% avec des hauteurs autorisées passant de 24m HT à 26m HT. En contrepartie de la hauteur ainsi augmentée la part minimale de la superficie réservée aux aménagements paysagers en pleine terre passe de 20 à 25%.

La modification simplifiée propose de créer un secteur de zone UD2 qui intègre ces deux augmentations (hauteurs et part de pleine terre).

Point 5 : Création d'un secteur de zone UCB2 et d'un secteur de mixité social rue de la Ville à Souffelweyersheim

La commune doit se conformer à la loi SRU en termes de production de logements sociaux. Elle dispose actuellement de la moitié du quota demandé soit 12,5%.

Un projet porté par NEXITY et un bailleur social s'inscrit dans cet objectif, au Sud de l'EHPAD limitrophe. Il concernera 100% de logements locatifs sociaux, principalement pour des seniors.

La modification simplifiée permet d'inscrire un secteur de zone UCB2 et d'instaurer un secteur de mixité sociale sur le règlement graphique.

Point 6 : Majoration des droits à construire au sein d'un secteur à l'angle des rues de Macon, Braille et de Figeac à Strasbourg

Il s'agit d'un projet de démolition-reconstruction d'un immeuble de 90 logements sociaux et des 90 parkings attenants, en une construction qui comprendra 80-90 logements environ dont une part en logement locatif social, en locatif privé et en accession.

Les emprises au sol ont été étudiées de façon à permettre des perspectives et des cheminements entre les constructions. Les droits à construire sont majorés de 20% avec des hauteurs autorisées passant de 20m HT à 24m HT.

Point 7 : Modification de la programmation de la ZCN

La modification simplifiée vise à faire évoluer l'OAP ZCN en :

- Supprimant la mention « thématique agricole » dans les orientations dédiées au lot constructible « Agroparc » situé au Nord de la shopping promenade : ce secteur devait initialement accueillir des activités dédiées à l'agriculture urbaine, à la distribution de produits de la ferme et prévoir en son sein une surface dédiée aux loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole. Le magasin de producteur et de restauration initialement envisagé au sein de « l'Agroparc » a finalement pris place au sein de « shopping promenade » mais ne trouve pas l'équilibre économique leur permettant de poursuivre l'activité. Une réorientation de la programmation est souhaitée (plus généraliste au PLUI). La surface de plancher

est de 3000 m2 de loisirs d'activités ludiques et de détente ;

- Supprimant la mention P+R dans le schéma de principe de l'OAP, à l'ouest de la shopping promenade le long de la RM63 : les évolutions et réflexions portées sur les gares de Mundolsheim (PEM récemment aménagé autour de la gare avec 165 places de stationnement, autopartage, borne de recharge, places PMR) et de Vendenheim (150 places supplémentaires en projet et forte augmentation du nombre de stationnements vélos, de façon complémentaire au PEM de la gare de Vendenheim) remettent en question la localisation et l'envergure du P+R. L'organisation du stationnement de rabattement demeure néanmoins un enjeu au sein de la ZAC.

Point 11 : Intégration urbaine d'un projet situé au centre-ville d'Eckbolsheim

Le projet porte sur la requalification du supermarché Carrefour situé au centre-ville d'Eckbolsheim, comprenant actuellement un rez-de-chaussée. Son réaménagement vise à développer un nouveau bâtiment à plusieurs étages consacrés à divers services destinés à la population (pharmacie, laboratoire d'analyses médicales et maison de santé) au premier étage ; et à des bureaux ou à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires notamment pour les seniors, au dernier étage.

La modification simplifiée vise à permettre le projet et plus largement à encadrer la recomposition globale de l'îlot concerné (réduction de l'emplacement réservé EKB 24 et mise à jour la liste des ER, suppression du repérage « bâtiment exceptionnel » du bâtiment situé au 53 avenue du Général de Gaulle, instauration d'un repérage graphique « jardin de devant à créer ou à conserver », d'une marge de recul de 3 mètres et d'un nouveau secteur SMS sur le secteur de projet (passant d'une part de 35% de logements locatifs sociaux à 40%). Le projet nécessitera la démolition de la maison au 53 avenue du Général de Gaulle, dont l'intérêt patrimonial serait, selon les éléments du dossier, « limité » au regard de la recomposition nécessaire de ce secteur urbain.

Point 18 : Agrandissement du secteur de zone UE3 dans le quartier du Wacken à Strasbourg

Le secteur de zone UE2 spécialement créé pour le gymnase Jeanne d'Arc ne permet pas la réalisation de son extension. La modification simplifiée propose d'inscrire l'emprise de l'extension en secteur de zone UE3. Le secteur UE2 est de fait réduit mais permettra toujours d'autoriser un projet de café /restaurant et de librairie à vocation européenne dans les locaux attenants au gymnase (AMI à venir dans ce cadre).

Point 27 : précision de rédaction de l'article 12 du règlement écrit relatif au stationnement des vélos

La modification simplifiée vise à clarifier et faciliter l'application des dispositions du règlement inscrites lors de la précédente modification n°4 du PLUi :

- vocabulaire homogénéisé ;
- calcul des surfaces dédiées au stationnement des vélos et des vélos-cargo différencié ;
- disposition propre au local vélo clarifiée.

Point 28 : précision de la rédaction de l'article 2 de la zone UX concernant les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie

L'objectif initial de la règle était de pouvoir autoriser dans les secteurs de zones UXb1 et UXb2 des constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie ainsi que des installations de dispositifs annexes tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie. L'article était initialement rédigé sous forme de tableau avec un renvoi de type astérisque, prêtant à interprétation différente de cette règle. La modification simplifiée vise à supprimer l'astérisque et de préciser l'autorisation de l'installation de dispositifs tels que des panneaux photovoltaïques ou les dispositifs de récupération d'énergie.

Plusieurs autres points de la procédure permettront de :

- corriger des erreurs matérielles ou de transcriptions (points 17, 20, 21, 22, 23, 24, 26) ;
- modifier des emplacements réservés (points 8, 9, 10, 19 et 25) ;
- faire évoluer ponctuellement les repérages « bâtiments intéressants », « jardin de devant » ou « Espace planté à créer ou à conserver » considérant les contextes analysés plus finement (points 13, 14, 15, 16 et 17) ;
- remettre en forme le règlement écrit (seuls les termes faisant l'objet d'une définition dans le lexique seront mis en gras ou en italique – point 29).

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

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

Le SCOTERS vise¹ :

EN MATIERE D'HABITAT :

- **À produire des logements, répartis** sur l'ensemble du territoire de SCoT, dont 900 sur Strasbourg et 1 800 sur le reste de l'Eurométropole
- **À produire 800 logements aidés/an**
La révision du SCOTERS fixe un objectif global à l'échelle du territoire de 30% de la production de logements, soit 30 000 logements aidés à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050 en précisant :
 - les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et/ou leurs PLHi veilleront à une répartition territoriale équilibrée ;
 - l'ensemble des communes devra contribuer à cet objectif, de manière proportionnée à hauteur de leurs moyens ;
 - 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.
- Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de

¹ *¹ En italique grisé les éléments inscrits au SCOTERS révisé – document arrêté en phase d'enquête publique.*

l'urbanisation devra réserver une part significative à l'**habitat intermédiaire**, ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements créés.

Ce taux passe à 30% dans le cadre de la révision du SCOTERS.

- À développer l'**urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- À conforter les polarités pour structurer les bassins de vie, en répartissant la production de logements selon l'armature urbaine, en priorisant les niveaux urbains et les polarités.
- À favoriser le **renouvellement urbain** en produisant 80% des logements construits à l'échelle de l'EPCI au sein du tissu urbain (dans le cadre du SCOTERS révisé).
- À mettre en œuvre une **mixité des fonctions** : commerces, logements, bureaux, équipements publics, etc. à localiser en priorité dans les centralités du territoire (centre des villes et des villages).

Les travaux menés dans le cadre du DAACL visent à prioriser les centralités sont traduits dans la révision du SCOTERS, qui prévoit notamment d'une part l'encadrement du commerce existant hors centralité de façon limitée et d'autre part un nombre limité de Secteurs d'Implantation Périphérique (à Hautepierre, Baggersee, Schiltigheim, Vigie, ZCN et Fegersheim concernant l'Eurométropole de Strasbourg, cf. Atlas des SIP p.89).

EN MATIÈRE DE FONCIER :

- À s'inscrire dans les objectifs fonciers voulus par la loi Climat & résilience, déclinés par le SRADDET et territorialisés au SCOTERS (cf. orientation 4.2 du DOO pp.15-16) soit pour l'EMS de l'ordre de 500 ha pour la période 2021-2030.
- À assurer une **gestion économe de l'espace**. À ce titre le SCOTERS en vigueur a fixé des **objectifs de densité² en fonction de l'armature urbaine** (cf. fiche outils).

La révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière au regard des objectifs portés par la loi Climat et Résilience et l'approche ZAN repris par le SRADDET. Dans ce cadre, les objectifs de densité, levier d'économie de foncier, évoluent avec respectivement pour le territoire de l'Eurométropole (cf. nouvelle armature urbaine p.20-21 du DOO arrêté) :

- Ville centre : 100 logements / ha
- Cœur de Métropole : 80 logements / ha
- Polarités au sein de l'Eurométropole : 50 logements / ha
- Village (métropole) : 35 logements / ha

- Dans le cadre de la **révision du SCOTERS**, tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :
 - guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;

² Les densités ne s'entendent pas comme étant « brutes » mais nettes, hors inconstructibilité justifiée au sein de l'emprise (maintien de zone humide ou de boisements par exemple, lesquels pourront être décomptés de l'emprise projet).

- limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;
- assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;
- mobiliser les 3 leviers d'économie de foncier : part de la production de logements en renouvellement urbain et dans les niveaux hauts de l'armature, objectifs de densité de logements/ha.

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES

:

- À développer les activités économiques incompatibles avec les fonctions urbaines dans les espaces d'activités identifiés dans l'armature économique. Les activités économiques compatibles avec les fonctions urbaines s'implantent en priorités dans les tissus urbains.
- À localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux
 - La révision du SCOTERS s'accompagne d'un **DAACL** (document d'aménagement artisanal commercial et de logistique) qui vise à renforcer les centralités et à encadrer limitativement le développement commercial hors centralité. La centralité au sens du SCOTERS correspond au(x) secteur(s) d'une commune (cœurs de bourg, de village, de quartier) caractérisé(s) de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public...) la mixité des fonctions (habitat, commerce, équipement...) le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton / cycle.
 - Les professions médicales, bien que n'étant pas une activité commerciale, ont été identifiées parmi les éléments à localiser préférentiellement en centralité, en cohérence avec l'orientation visant à faciliter la vie dans la proximité et à permettre/favoriser les mobilités décarbonées.
- À rendre les espaces d'activités et de commerce **plus sobres et qualitatifs**
- À **préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation**
- À implanter les **grands équipements de loisirs** à l'intérieur des pôles urbains.

EN MATIÈRE DE MOBILITE :

- À mettre en cohérence l'urbanisation et la desserte en transports collectifs
 La révision du SCOTERS s'appuie sur les mobilités décarbonées comme socle de l'aménagement. A ce titre elle vise à :
 - favoriser les modes actifs ;
 - promouvoir le déploiement des transports collectifs en s'appuyant sur le REMe et renforcer les pôles d'échanges multimodaux. A ce titre, les gares sont identifiées comme métropolitaines, structurantes (comme celles de Mundolsheim et Vendenheim), de rabattement/diffusion, en devenir ;
 - compléter les chaînes de mobilité.

EN MATIÈRE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE :

- À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples**
- À protéger les **paysages remarquables**
- À prévenir les **risques pour la santé publique**
- Les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m² de surface de plancher) qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers d'habitation, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

Le volet « qualité » du SCOTERS est renforcé avec la révision, à toutes les échelles de façon à en faire un levier d'adaptation (perméabilité et fonctionnalité des sols, stationnement, EnR, végétalisation notamment).

EN MATIÈRE DE DISPOSITIFS EnR :

La révision du SCOTERS s'inscrit dans un objectif de développement des énergies renouvelables. En matière de photovoltaïque, les dispositifs de production sont à développer systématiquement dans le neuf, quel que soit le type de projet, ainsi que dans l'ancien sous réserve de faisabilité technique et financière. Leur développement est priorisé sur les espaces déjà bâtis ou artificialisés. L'implantation d'unités de production photovoltaïques peut être autorisée sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Analyse de la compatibilité du projet

De nombreux points de la modification simplifiée n°6 font pleinement échos aux réflexions menées dans le cadre de la révision du SCOTERS (en phase d'arrêt) et aux enjeux de transition écologique et climatique identifiés : les **projets EnR** sont facilités (points 2, 3 et 28), la **constructibilité des parcelles optimisée** (points 4, 5, 6 et 11) et les **équipements avec une offre localisée en centralité** sont confortés (points 11 et 18). Le recentrage sur les centralités est en effet l'un des axes forts du Projet d'aménagement stratégique du SCOTERS, afin notamment, de permettre/faciliter une vie dans la proximité, plus favorable aux mobilités actives (piétons, cycles).

En complément l'approche mobilité s'inscrit dans les travaux de la révision avec une attention particulière autour des mobilités décarbonées (clarifications visées au point 27 et réflexion autour de la localisation des PEM au point 7). Sur ce dernier point 7 les réponses à l'enjeu d'une organisation du stationnement de rabattement au sein du secteur ZCN devront être garanties à termes.

Concernant l'évolution de « l'Agroparc » au sein de la ZCN, si la suppression de la thématique agricole n'est pas incompatible avec les orientations du SCOTERS (le SCOTERS cible/privilégie les implantations des points de vente à la ferme au sein des centralités, centres-bourgs et centres-villages) le développement d'un espace de 3000 m² de loisirs d'activités ludiques et de détente dorénavant généraliste devra intégrer un volet qualité sur les différents aspects attendus : insertion paysagère, sobriété, végétalisation, accès, désimperméabilisation, etc.).

Les autres points de la modification simplifiée n'appellent pas de remarque au sens du SCOTERS.

*Le Bureau syndical
sur proposition du vice-président
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Le projet de modification simplifiée n°6 du PLUi de l'Eurométropole est compatible avec le SCOTERS en vigueur comme avec le projet de révision, avec les remarques suivantes :

- ***si la suppression de la mention « P+R » au sein de l'OAP peut être justifiée considérant les évolutions et réflexions en cours à proximité (projet d'extension du PEM Vendenheim et réalisation PEM de Mundolsheim), l'organisation du rabattement au sein de la ZCN gagnera à être poursuivie et garantie à termes ;***
- ***l'insertion paysagère de l'espace loisirs d'activités ludiques et de détente initialement appelé « Agroparc » et son volet qualité devront à être garantis (sobriété, végétalisation, accès, désimperméabilisation, etc.).***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le

3 0 SEP. 2025

La publication le

3 0 SEP. 2025

Strasbourg, le

3 0 SEP. 2025

**Le vice-président
Bernard FREUND**



**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**

