

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 12 mai 2023

Modification n°4 du PLU : bilan de la concertation.

Numéro E-2023-1

1. Contexte de la modification n°4 du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté par délibération le 16 décembre 2016. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une procédure de révision, adoptée en septembre 2019.

La vision prospective du territoire, présentée au sein du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixée à l'horizon 2030/2035. Ce document fixe les orientations générales en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'agriculture ou encore d'environnement sur l'ensemble du territoire métropolitain. Sans remettre en cause les orientations générales, le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg est amené à évoluer.

Evolutions en faveur de la qualité du cadre de vie, de l'adaptation au changement climatique, de la transition énergétique du territoire, nouveautés législatives et réglementaires, actualités des projets, évaluation des outils du PLU sont autant de motifs qui conduisent l'Eurométropole à engager une quatrième modification du PLU.

À moyen terme, le PLU fera l'objet d'une procédure de révision. La démarche de projet de territoire métropolitain amorcée en 2022 vise à définir avec les communes les enjeux et objectifs de cette révision. Cette démarche se poursuivra jusqu'en 2023 par des ateliers de travail avec les maires des communes de l'Eurométropole.

2. Bilan de la concertation

Le projet de modification 4 du PLU de l'Eurométropole, qui a été soumis à concertation préalable, compte 189 points. Les thématiques abordées sont les suivantes : l'environnement, le paysage et le cadre de vie, les mobilités, l'habitat, l'économie et les équipements publics.

La présente délibération fait suite à la délibération E-2022-1237 du Conseil de l'Eurométropole définissant les modalités de la concertation en date du 4 novembre 2022, où sont notamment détaillées chacune des thématiques susmentionnées. Elle a pour objectif de tirer le bilan de cette concertation, en vertu de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

a. Démarche et modalités de concertation

La démarche de concertation préalable de la procédure de modification 4 du PLU est une consultation de l'ensemble du public. Elle s'adresse aux particuliers comme aux porteurs de projet et aux partenaires de l'Eurométropole.

La concertation préalable s'est déroulée tout au long de la construction du projet de modification. Elle a fait l'objet d'un temps fort de consultation publique, du 23 novembre 2022 au 23 décembre 2022 inclus, et présentait deux principaux objectifs :

- informer le public sur le projet de modification du PLU, en cours d'élaboration ;
- recueillir les avis du public sur le projet de modification.

Cette étape permet d'adapter le projet de modification en amont de l'enquête publique pour tenir compte des demandes qui s'inscrivent dans les orientations générales du PLU et dans le champ d'application de la procédure de modification.

Relai de l'information concernant la concertation

L'information quant à cette phase de concertation a été relayée par les moyens suivants :

- l'affichage de l'avis de concertation au Centre administratif à Strasbourg a été effectué du 8 novembre au 23 décembre 2022 ;
- l'affichage de l'avis de concertation dans les 33 mairies a été effectué à partir du 8 novembre 2022, sur les panneaux d'affichage administratif des communes ;
- l'avis de concertation a été publié dans le journal Dernières Nouvelles d'Alsace (DNA) le 9 novembre 2022, ainsi qu'un article dédié au contenu de la procédure en date du 21 novembre 2022 ;
- une page web dédiée à la modification n°4 du PLU présentant ses évolutions, intégrant l'avis de concertation et rappelant les modalités de la concertation, a été créée sur le site de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- un article informant sur la procédure de modification 4 et la concertation préalable a été publié dans l'« Eurométropole Magazine » de novembre-décembre 2022 (numéro 38) ;
- une campagne d'affichage a été menée sur le domaine public et au sein d'équipements publics du territoire métropolitain ;
- une plaquette annonçant les réunions publiques organisées dans le cadre de la concertation et rappelant les modalités de concertation a été distribuée dans les 33 mairies des communes de l'Eurométropole, ainsi que dans certains lieux stratégiques sur le territoire (médiathèques, mairies de quartier) ;
- une bannière a été mise en place sur le site Rue 89 du 5 au 18 décembre 2022 ;
- les supports de communication ont été transmis aux 33 mairies du territoire métropolitain dans le but de faciliter le relai d'information au plus près de la population.

b. Synthèse des échanges tenus lors de diverses réunions

Réunions publiques organisées dans le cadre de la concertation

Quatre réunions publiques ont été organisées par grand secteur géographique:

- Sud : le vendredi 25 novembre à 18h30 à Fegersheim ;
- Centre : le mercredi 30 novembre à 18h30 à Strasbourg ;
- Nord : le vendredi 9 décembre à 18h30 à Vendenheim ;
- Ouest : le mercredi 14 décembre à 19h30 à Achenheim.

Ces réunions publiques ont été l'occasion de présenter le cadre et les enjeux de la modification, de préciser le processus de concertation et de donner des éléments de réponse aux questions du public concernant le dossier et la procédure de modification 4.

Une centaine de personnes au total ont assisté aux réunions publiques pour se tenir informées de l'évolution du document d'urbanisme et de la réalisation des projets urbains sur le territoire métropolitain, ou discuter d'un dossier spécifique avec les élu.e.s et les services.

Les principaux sujets soulevés lors des réunions publiques sont les suivants :

- le développement des parcs solaires sur le territoire,
- l'articulation entre panneaux solaires photovoltaïques et patrimoine,
- la place des espaces verts en ville,
- les activités économiques et leur cohabitation avec d'autres usages (urbanisme transitoire et habitat notamment),
- le devenir des zones d'activités,
- la qualité urbaine dans les projets,
- la qualité du cadre de vie,
- les coulées d'eaux boueuses,
- le maintien et le développement des activités agricoles sur le territoire,
- le stationnement,
- le développement des mobilités douces.

Les modalités de la concertation ont également été rappelées à la demande des participant.e.s, tout comme les relais d'information mis en œuvre par ailleurs.

Certaines observations formulées lors des réunions publiques ont été doublées par une intervention écrite dans le cadre de la concertation, par mail ou courrier, et dans les registres mis à la disposition du public, à la fois en mairies et par voie dématérialisée.

Réunions organisées avec les partenaires et professionnels de l'aménagement

Des réunions spécifiques associant des partenaires de l'Eurométropole de Strasbourg et acteurs de l'aménagement du territoire, directement concernés par la modification n°4 du PLU, se sont tenues :

- un groupe de travail du réseau d'acteurs "Penser, aménager et construire en transition écologique" (PACTE), le 25 novembre 2022 ;
- une rencontre avec le Port Autonome de Strasbourg (PAS), le 17 novembre 2022 ;
- une rencontre avec la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS), le 28 novembre 2022 ;
- une rencontre avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et la Fédération Française du Bâtiment (FFB) et l'association Architecture et Maîtres d'Ouvrage (AMO), le 7 décembre 2022 ;
- une rencontre avec les bailleurs sociaux et l'association territoriale des organismes HLM d'Alsace (AREAL), le 9 décembre 2022.

La modification en version projet a également été présentée aux personnes publiques associées le 7 octobre 2022, ainsi qu'au Conseil de développement le 8 février 2023.

Réunions organisées avec les communes du territoire métropolitain

Une Conférence des Maires s'est tenue le 17 juin 2022, afin de présenter aux Maires des 33 communes de l'Eurométropole les objectifs et les sujets qui seraient portés à la concertation dans le cadre de la modification n°4 du PLU.

Tout au long de la construction du projet, notamment au moment de l'instruction des demandes et lors de la période charnière qui a suivi le temps fort de la phase de concertation, des rencontres bilatérales, entre la Vice-Présidente de l'Eurométropole en charge du PLUi et les Maires des communes, ont été organisées.

Ces réunions bilatérales ont été l'occasion d'aborder les demandes formulées par les communes, ainsi que de solliciter leur avis sur des demandes émanant de tiers.

c. Éléments d'analyse de la concertation

7 réunions ont été organisées avec les partenaires et les professionnels de l'aménagement.

1 dossier présentant les évolutions proposées au sein de la modification 4, en version « projet » a été mis à la disposition du public au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, ainsi qu'en mairie des communes. Il était également accessible en version dématérialisée sur le site internet de la Ville et de l'Eurométropole.

Des registres ont été mis à disposition dans les mairies et au Centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg. Le public a également pu émettre ses observations par voie postale, par voie électronique et *via* le registre dématérialisé sur le site de la Ville et de l'Eurométropole.

Au total, environ **280 personnes** se sont mobilisées dans le cadre de cette concertation :

- une centaine de personnes ont assisté aux 4 réunions publiques organisées par l'Eurométropole ;
- environ 180 contributions ont été reçues, qui se répartissent de façon équilibrée entre les différents canaux mis à disposition du public.

La phase de concertation a mobilisé les communes du territoire métropolitain, les partenaires et les services techniques de la collectivité.

D'autres observations émanent de la population et des associations. Elles portent soit sur des demandes d'ajustement du dispositif à l'échelle de la parcelle, soit sur des sujets d'échelle métropolitaine.

Des 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 et les soumettre à la consultation officielle des autorités, des personnes publiques associées et à l'enquête publique.

Six sujets principaux ressortent de cette concertation :

- la sécurité et la santé publiques,
- 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.

Ces derniers ainsi que les principales évolutions du dossier, par thématique, sont détaillés ci-après.

Il convient de préciser que chaque observation écrite reçue dans le cadre de la concertation préalable de la modification – par mail, courrier, ou *via* les registres papier et dématérialisé – fait l'objet d'une réponse de la collectivité. **Ces réponses sont présentées dans un tableau, en annexe de la présente délibération.** Elles sont également accessibles via le lien de téléchargement suivant :

https://partage.strasbourg.eu/share-access/sharings/l1jjLmg_.UqqqqzsJ

- **Synthèse des observations par entrée thématique**

Sécurité et santé publiques

Le volet Risques du dossier de modification n°4 du PLU est mis à jour suite à la réception de récents « porter à connaissance » de l'État, s'appliquant sur les entreprises ADIENT et CARAMBAR dans le quartier de la Meinau à Strasbourg.

Le dossier est également complété sur la base des résultats des études de sols menées dans le cadre de certains projets, tels que :

- la requalification urbaine à proximité du P+R à Hoenheim ;
- la reconversion de la Cour des Douanes au sein de la ZAC Deux Rives à Strasbourg ;
- la relocalisation des crèches au sein du site de l'Hôpital civil à Strasbourg.

En outre, le nouveau dispositif réglementaire concernant les coulées d'eaux boueuses, s'appliquant sur quatorze communes de l'Eurométropole, est précisé pour améliorer son application future.

Urbanisme transitoire

Suite à la mobilisation de certains acteurs économiques strasbourgeois – comme le Groupement des entreprises de la Meinau (GEM) et le Port Autonome de Strasbourg (PAS) – et de la commune d'Eckbolsheim, le dossier de modification évolue sur la question de l'urbanisme transitoire.

Afin de répondre aux enjeux de politiques publiques (hébergement d'urgence notamment), le déploiement d'une stratégie d'urbanisme transitoire constitue un enjeu important pour la Ville et l'Eurométropole.

Néanmoins, la volonté de généraliser un dispositif nécessite encore un travail de précision. Les collectivités souhaitent poursuivre ce type d'installation, mais selon une approche propre à chaque projet et en concertation avec chaque territoire concerné.

Ceinture verte

Au sein du dossier de modification, la Ceinture verte fait partie d'une thématique plus large, celle du paysage et du cadre de vie. Si la Ceinture verte concerne essentiellement la ville de Strasbourg, la thématique Paysage et cadre de vie concerne l'ensemble du territoire métropolitain et se traduit notamment à travers un large repérage des espaces de nature à l'échelle des communes.

Suite au groupe de travail du réseau d'acteurs "Penser, aménager et construire en transition écologique" (PACTE), aux interventions du public et aux échanges avec les services techniques de l'Eurométropole le dispositif de la Ceinture verte évolue. Outre des ajustements ponctuels sur les documents graphiques, les principales modifications portent sur les sujets suivants :

- une carte de référence est proposée pour permettre la mise en œuvre de la règle de compensation en cas d'imperméabilisation. Cet outil, basé sur la base de données OCS Grand Est, permet de définir l'état du sol en 2019. Il servira de base à l'instruction des futures demandes d'autorisation du droit des sols ;
- par ailleurs, les observations émises par Alsace Nature et Zona concernant la préservation des arbres amènent la Ville et l'Eurométropole à préciser le dispositif exploratoire de préservation de l'arbre au sein de la zone *Non Aedificandi* de la loi de 1990. Le repérage du patrimoine arboré est complété, les outils de préservation sont adaptés pour tenir compte de la couronne et du système racinaire des arbres repérés au sein des Espaces Plantés à Conserver ou à Créer (EPCC).

Développement de l'énergie solaire

Outre la préservation du cadre de vie et du paysage, la production d'énergie renouvelable constitue un des sujets majeurs de la modification. De nouvelles demandes ont été

formulées par des communes, des entreprises et par la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS). Elles s'inscrivent dans la stratégie solaire de l'Eurométropole de Strasbourg et permettent de définir de nouveaux sites visant à l'autonomie énergétique du territoire.

Il s'agit de permettre la réalisation de deux parcs solaires lacustres sur les territoires d'Entzheim-Geispolsheim-Lingolsheim et de La Wantzenau, et d'un parc solaire terrestre à Oberschaeffolsheim.

Concernant les projets de parcs solaires lacustres, il est proposé l'établissement d'un périmètre de 40 mètres depuis les berges. Ce complément s'inscrit dans la volonté de concilier enjeux énergétique et écologique. Il est ainsi proposé de l'appliquer à l'ensemble des projets lacustres portés par la modification 4, à Eschau, La Wantzenau et à Entzheim-Geispolsheim-Lingolsheim.

Il est aussi proposé de mettre en cohérence le PLU avec les dispositions de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables. Cette évolution doit permettre à la CTS, comme à d'autres acteurs par le futur, de déployer des ombrières photovoltaïques sur leur surface de stationnement.

Les dispositifs liés à la mixité sociale

Les professionnels de la promotion immobilière, les bailleurs et quelques communes ont émis des observations quant aux évolutions du dispositif en faveur de la mixité sociale.

Le PLU, valant Programme Local de l'Habitat depuis son approbation en décembre 2016, comprend des outils pour favoriser la production de logements locatifs sociaux. Lors de la modification 3 du PLU, ces outils intègrent la possibilité de réaliser une part d'accession sociale, *via* le bail réel solidaire (BRS).

L'enjeu de la modification 4 vise à définir le cadre réglementaire pour permettre de produire des logements abordables pour tous, tout en veillant à la production de logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Néanmoins les propositions soumises à la concertation questionnent les acteurs sur leur mise en œuvre au sein d'opérations ponctuelles.

Aussi, les Secteurs de mixité sociale (SMS) à Strasbourg et ponctuellement à Illkirch-Graffenstaden (SMS n°1 et 2) sont précisés suite aux différentes interventions : la part de logements en accession sociale est différenciée en fonction de la taille des opérations.

Sur le reste du territoire, un débat avec l'ensemble des communes concernées est nécessaire préalablement à une réécriture de la règle. Aussi, il est proposé de maintenir l'évolution telle qu'exposée à la concertation, à ce stade de la procédure. L'Eurométropole s'engage à faire évoluer le dispositif suite aux observations issues de l'enquête publique et aux discussions tenues avec l'État et les communes dans le cadre de la définition des objectifs triennaux issus de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000.

Stationnement vélo

Les règles de l'article 12, relatif au stationnement vélo, ont fait l'objet d'observations de la part de partenaires (Fédération des Promoteurs Immobiliers, AREAL...), de la commune d'Ostwald, ainsi que des services techniques de l'Eurométropole.

Sont notamment interrogés les modalités techniques liées au stationnement vélo (racks de vélo), le report du stationnement dans un périmètre de 300 mètres autour des projets, et le calcul des places de stationnement dédiées au vélo dans les projets de réhabilitation.

Cependant, l'augmentation des normes de stationnement vélo cumulée aux dispositions actuelles et aux exigences d'accessibilité impacte l'usage des rez-de-chaussée et les espaces de pleine terre.

Au regard de ces différents constats, l'Eurométropole souhaite poursuivre les réflexions et conforter le dispositif en la matière sur la base des interventions qui seront faites à l'enquête publique. Les principes proposés à la concertation sont maintenus tout en ajustant quelques aspects de la règle. L'enjeu est d'encourager les mobilités douces, tout en intégrant les autres aspects contribuant à la qualité urbaine des projets (espaces extérieurs de qualité, animation des rez-de-chaussée...).

Autres évolutions apportées au dossier

En matière de paysage et cadre de vie, la place des espaces de nature sur le territoire et les questions relatives à la qualité urbaine dans les projets ont fait l'objet d'évolutions.

Les communes de Geispolsheim, de Niederhausbergen, d'Oberhausbergen et de Souffelweyersheim ont souhaité modifier ou compléter les outils de préservation des espaces de nature déjà mis en place ou mis en place à l'occasion de la modification n°4 du PLU, sur leur territoire respectif.

En outre, les règles relatives à l'emprise, la volumétrie et l'implantation des bâtiments sont adaptées suite à l'intervention de riverains, notamment sur les communes de Mundolsheim et Strasbourg.

En matière de mobilités, des ajustements d'emplacements réservés (ER) sont réalisés suite aux observations du public. Le dossier de modification évolue notamment sur la question du dédoublement de la rue de la Fontaine à Hoenheim et Souffelweyersheim : l'intention initiale, qui figure dans les POS/PLU antérieurs au PLU, doit être modernisée du fait des réflexions sur le REME et la M35, mais aussi au regard de l'objectif Zéro Artificialisation Nette et de l'optimisation foncière. Ainsi, l'emprise de l'ER soumis à concertation est revue pour tenir compte de l'ensemble de ces enjeux.

Des emplacements réservés (ER) sont inscrits ou redimensionnés pour permettre la mise en œuvre du Plan vélo et de son articulation avec les enjeux de trame verte et bleue et de préservation des espaces agricoles, à l'instar de l'ER pour la création d'une piste cyclable entre Breuschwickersheim et Osthoffen.

En matière d'habitat, les autres modifications apportées au dossier en la matière se rapportent à des sujets communaux faisant suite à la concertation, que ce soit par la prise en compte de l'avancement opérationnel de certains projets ou par des observations enregistrées lors de la consultation du public.

Entrent notamment dans ces cas de figure la requalification du site de l'Église protestante au sein du quartier de la Robertsau à Strasbourg et le projet porté par l'État, rue du Général Picquart dans le quartier Conseil des XV.

En matière d'économie, le règlement est mis à jour pour tenir des dernières évolutions du Code de l'urbanisme au sujet de l'hébergement touristique. Suite à une remarque de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, la terminologie « hôtels » est précisée dans les zones d'activités où ce type d'établissements est autorisé.

Des compléments sont apportés au dossier pour permettre la réalisation de projets liés à l'activité agricole à Eckwersheim, Kolbsheim, La Wantzenau, Osthoffen et Plobsheim.

En matière d'équipements publics, le dossier de modification intègre les projets d'équipements que les communes ont mûri pendant la phase de concertation.

Ainsi, le dossier évolue pour permettre, notamment, l'extension de l'école et la création d'un Pôle Enfance à Entzheim, le réaménagement et le confortement de la zone de sports et loisirs d'Eckwersheim ou encore l'extension de l'école européenne de la Robertsau à Strasbourg.

3. Les prochaines étapes

Les prochaines étapes de la procédure de modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg sont les suivantes :

- consultation officielle des autorités et des personnes publiques associées : printemps 2023 ;
- enquête publique sur le projet de modification 4 : fin de l'été 2023 ;
- rapport et conclusions de la commission d'enquête : automne 2023 ;
- ajustements du projet de modification 4 suite aux remarques émises lors de l'enquête publique : automne 2023 ;
- proposition d'approbation du dossier de la modification 4 : fin de l'année 2023 ;
- opposabilité de la modification 4 : début de l'année 2024.

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

Le Conseil

Vu la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique dite "ASAP" ayant soumis à la concertation obligatoire, les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme (PLU) sont soumises à évaluation environnementale

Vu les articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme

Vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg n°E-2022-1237 du 4 novembre 2022, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable

Vu le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg approuvé en Conseil d'Eurométropole du 16 décembre 2016

Vu le détail des interventions issues de la concertation en annexe de la présente délibération

*sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

arrête

le bilan de la concertation tel qu'exposé au rapport et en annexe à la présente délibération. L'ensemble des réponses de l'Eurométropole annexées sont également accessibles via le lien de téléchargement suivant :

https://partage.strasbourg.eu/share-access/sharings/l1jjLmg_UqqqqzsJ

dit que

la présente délibération sera exécutoire après sa transmission au représentant de l'État et fera l'objet de mesures de publicité au siège de l'Eurométropole de Strasbourg et dans toutes les mairies des communes-membres de l'Eurométropole de Strasbourg, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme ;

charge

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

Adopté

POUR AMPLIATION

Certifié exécutoire

Compte tenu de la :

- **transmission au Préfet le : 19/05/23**
- **(Accusé de réception N° 067-246700488-20230512-157523-DE-1-1)**
- **de l'affichage le : 19/05/23**

(articles L. 2131-1 et 2 du Code général des collectivités territoriales)

Strasbourg, le 16 juin 2023

La Présidente,
par délégation

 **Laurent SIMON**
Chef de Service