

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 22 FÉVRIER 2016 À 09 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle 144

**Présents** : Jacques BIGOT, Yves BUR, Bernard FREUND, Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

**Absents excusés** : Claude KERN, Eric KLÉTHI, Etienne WOLF

6-2016

### PLUI arrêté de l'Eurométropole

Le Service prospective et planification territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg arrêté en novembre 2015.

#### Description de la demande

Le projet de PLU de l'Eurométropole de Strasbourg inscrit le développement du territoire de l'Eurométropole à l'horizon 2030.

Le projet de territoire inscrit dans le PADD s'articule autour de quatre grands enjeux :

- l'attractivité du territoire ;
- l'anticipation des alternatives énergétiques et la place de la nature dans la société ;
- la prise en compte de l'évolution des modes de vie, des temps de la vie et de la ville ;
- l'équité sociale, générationnelle et territoriale.

Ces enjeux sont déclinés en 4 axes :

- Axe 1 - les orientations générales du PADD qui fixent le cap du développement métropolitain pour :
  - Une métropole attractive, d'influence européenne et rhénane : Il s'agit de renforcer l'attractivité régionale et internationale de l'Eurométropole, d'inscrire son développement dans un bassin de vie large et transfrontalier, de renforcer son attractivité résidentielle et d'apporter des réponses aux évolutions des modes de vie.
  - Une métropole des proximités : A travers cette orientation, le PADD vise à proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous. L'offre quantitative doit permettre d'accueillir 50 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. L'offre qualitative et diversifiée devra répondre aux attentes liées aux différentes étapes du parcours résidentiel dans toutes leurs composantes (statuts d'occupation, formes urbaines). Le PADD vise également à améliorer la qualité de vie et l'offre de services, à s'enrichir de la diversité des territoires et à donner toute sa place aux espaces naturels et constituer la trame verte et bleue.
  - Une métropole durable : Il s'agit de préparer le territoire à une société sobre en carbone, à donner toute sa place à l'agriculture et à développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation foncière.
- Axe 2 - L'organisation de l'espace à travers :

- Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme : A travers cet axe, le PADD vise à organiser le développement du territoire.
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Cet axe du PADD vise à valoriser et à préserver le patrimoine naturel.
- La maîtrise des risques, pollutions et nuisances.
- Axe 3 - Les orientations thématiques
  - Le développement économique et l'équipement commercial
  - La politique de l'habitat
  - Les politiques de transport et de déplacements
  - Le développement des communications numériques
  - La politique en matière de loisirs
- Axe 4 - Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
  - Prioriser le développement dans le tissu urbain (enveloppe urbaine)
  - Optimiser les capacités constructibles des territoires
  - Dimensionner les extensions urbaines à vocation d'habitat en fonction des capacités constructibles du tissu urbain
  - Satisfaire les besoins en foncier économique en limitant la consommation foncière

### **Le projet au regard du SCOTERS**

Les orientations du SCOTERS visent à :

- Développer la métropole strasbourgeoise, cœur de la nouvelle Europe
 

Il s'agit pour Strasbourg et la première couronne de l'agglomération strasbourgeoise d'accueillir les emplois qualifiés, les équipements et les services. A cette fin l'espace métropolitain s'appuie sur le potentiel de l'«axe est-ouest» Oberschaeffolsheim-Eckbolsheim-Strasbourg-Kehl, sur lequel est situé le pôle multimodal que constitue la gare de Strasbourg et sur lequel l'axe parc de l'Etoile-Kehl représente un secteur prioritaire de développement. Il s'appuie également sur les territoires d'excellence que constituent les sites de développement métropolitain (DOG p 5 ; 7).
- Structurer l'espace métropolitain
 

En développant en habitats et services les différents pôles constituant l'espace métropolitain : ville de Strasbourg, Schiltigheim, Bischheim, Hoenheim, Illkirch-Graffenstaden, Ostwald, Lingolsheim. Il s'agit aussi de développer les nouveaux secteurs de services et d'emplois ou de renforcer ceux existants au sein des pôles urbains de la première couronne strasbourgeoise, à proximité des nœuds potentiels de transports en commun (DOG p 7 ; 8) : gare de Hoenheim, futur arrêt d'Eckbolsheim sur la ligne du Transport routier guidé, gare de Lingolsheim, gare susceptible d'être créée sur le territoire de la commune d'Ostwald, sur la ligne Strasbourg-Erstein.
- Développer l'urbanisation à dominante d'habitat dans les secteurs desservis par les transports en commun
 

Les communes organisent le développement de l'habitat en fonction notamment des niveaux de desserte par les transports en commun et de proximité des services et commerces du quotidien. Il s'agit d'organiser leur urbanisation sans autre limitation que celles qui découlent des autres orientations du présent document et de privilégier le renouvellement urbain et l'extension urbaine dans les secteurs proches des stations de transport. L'ensemble des communes de l'Eurométropole de Strasbourg est identifié comme secteur urbain considéré comme bien desservi et bénéficiant de la proximité d'une offre complète des services et commerces au titre de leur classement comme pôles urbains ou communes bénéficiant d'une desserte de qualité par les transports en commun et proches de l'espace métropolitain (DOG p 9).
- Répartir les nouveaux logements dans la région de Strasbourg

Le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an avec la répartition suivante :

- 900 logements nouveaux à Strasbourg,
- 1 800 logements dans l'Eurométropole hors Strasbourg
- 1300 logements sur le reste du SCOTERS

- Augmenter l'offre en habitat intermédiaire

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 l'urbanisation devra ainsi réservé une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire.

- Assurer une gestion économe de l'espace

L'enveloppe foncière d'extension urbaine est fixée à environ 740 hectares par période de 6 ans sur l'ensemble du territoire du SCOTERS, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités. A ce titre le SCOTERS fixe des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine :

- Strasbourg : 90-100 logements/ha
- Communes de l'espace métropolitain : 80-90 logements /ha
- Communes proches de l'espace métropolitain : 30-35 logements /ha

- Structurer de façon équilibrée le développement commercial

A ce titre, l'évolution des pôles structurants d'agglomération que sont le Baggersee à Illkirch, Strasbourg-Hautepierre, La Vigie à Ostwald, est à privilégier par densification, sans extension du périmètre actuel (à la date de la modification n° 3) de ces zones. A cette fin est autorisée une extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) d'environ 10 % de la surface de vente de chaque ensemble commercial existant. Toute extension doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité urbaine sous la forme notamment d'une meilleure intégration urbaine et paysagère, d'une amélioration de la qualité architecturale, de l'efficacité énergétique et des conditions de desserte.

- Protéger les paysages remarquables

Les coteaux de Hausbergen constituent un paysage remarquable et un belvédère sur l'agglomération de Strasbourg. Ils doivent être protégés de toute urbanisation à l'exception des bâtiments existants dévolus à une activité publique. Sont concernées, les communes de Mundolsheim, Niederhausbergen, Oberhausbergen, Mittelhausbergen, Dingsheim, Griesheim-sur-Souffel. La carte «Coteaux de Hausbergen à protéger» figurant en annexe du présent document permet d'identifier les terrains inscrits dans ces limites (DOG p 15).

- Préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples

Dans les zones humides remarquables sont interdits les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux (DOG p 15).

- Les projets routiers nécessaires au développement de la région de Strasbourg

A ce titre, l'aménagement de la voie EDF située en bordure du Rhin, au nord du port, permettra d'assurer la desserte du port aux pétroles, voire du port de Strasbourg, en évitant les secteurs urbanisés de l'agglomération strasbourgeoise. Des précautions particulières seront attachées à l'aménagement de cette voie, étant donné la sensibilité du site en termes de risque industriel, de nappe phréatique et d'espaces naturels, de cadre de vie (DOG p 51).

- Préserver les zones écologiques ou paysagères sensibles

#### L'analyse du PLU de l'Eurométropole au regard du SCOTERS

Le SCOTERS affiche dans son PADD sa volonté de « conforter la métropole strasbourgeoise » à tous les niveaux, tout en veillant au développement équilibré de la région urbaine.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg s'inscrit dans les orientations du SCOTERS.

- Les objectifs de **production de logements** du PLU sont d'environ 3 000 logements par an sur le territoire de l'Eurométropole. Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS, soit 2 700 logements par an sur le territoire de l'Eurométropole (dont 1 800 logements par an sur le territoire de l'Eurométropole hors Strasbourg et 900 logements par an pour la ville de Strasbourg).
- Le PLU affiche comme objectif dans le PADD et dans les OAP, la **diversification des formes d'habitat** afin de « proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous ». Cet objectif s'inscrit dans les orientations du SCOTERS, confirmées en 2012 lors de la modification n° 2. Il conviendrait de mentionner l'orientation du SCOTERS qui fixe à 25% minimum la part de logements intermédiaires à produire dans le développement de l'urbanisation.
- Le PLU affiche comme objectif la maîtrise de l'étalement urbain et de la consommation foncière. Dans le cadre de la mise en œuvre de la modification n° 2 du SCOTERS sur le volet foncier, des objectifs de **densité** ont été fixés par niveau d'armature urbaine. Ils s'appliquent à l'opération. Il conviendrait que le PLU reprenne ces éléments, dans l'OAP habitat ou dans les OAP communales.  
L'OAP communale « Bas coteaux » sur la commune de Blaesheim affiche un objectif de densité de 20 logements à l'hectare. Au regard du SCOTERS, la commune de Blaesheim est ciblée comme « commune proche de l'espace métropolitain ». A ce titre, elle doit tendre à un objectif de densité de 30 à 35 logements à l'hectare.
- Le SCOTERS fixe des objectifs de développement du **foncier** en extension à hauteur de 740 ha sur 6 ans, dont 320 ha pour l'habitat et 420 ha pour l'activité.  
Les objectifs du PLU en matière de foncier s'inscrivent à l'horizon 2030. Ils sont compatibles avec les orientations du SCOTERS, étant entendu d'une part que 70% du potentiel foncier en matière d'habitat dans le PLU se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et que, d'autre part, le foncier inscrit pour le développement économique répond aux objectifs de développement de l'emploi. Il se place dans une perspective de développement à long terme, par un classement en IIAUX mais également dans une volonté d'être support de mesures compensatoires.
- L'OAP « critères de **localisation préférentielle du commerce** » reprend les orientations du SCOTERS issues de la modification n° 3 du SCOTERS sur l'évolution du volet commercial, notamment sur la question des galeries commerciales. En compatibilité avec le SCOTERS, il est autorisé « *une extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup>) d'environ 10% de la surface de vente de chaque ensemble commercial.* ». L'objectif de maintien et de préservation des équilibres entre le commerce de centralité et le commerce de périphérie est partagé.  
L'OAP métropolitaine « Baggersee », qui s'inscrit dans ces objectifs, pourrait reprendre les mêmes termes que l'OAP « critères de localisation préférentielle du commerce » concernant les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup>.
- Concernant les **coteaux de Hausbergen** : ce secteur fait l'objet d'une orientation particulière dans le DOG. Il est fléché par le SCOTERS comme « *espaces et sites naturels à préserver et à protéger* », au titre de « *paysage remarquable à protéger* » et de « *zone écologique ou paysagère sensible à préserver* ». A ce titre, le DOG prévoit qu'ils « *doivent être protégés de toute urbanisation à l'exception des bâtiments existants dévolus à une activité publique.* ». Ces éléments sont repris dans l'OAP métropolitaine « Coteaux ouest » du projet de PLU arrêté. Dans cette même OAP ainsi que dans le PADD du PLU, ce secteur est défini comme un « *espace naturel, de loisirs de plein air et de détente* ».  
Le document « évaluation des incidences de mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées » (page 162) indique que pour éviter les conséquences

dommageables de la mise en œuvre du plan, le règlement écrit comprend quasi exclusivement un zonage N1 / A 1 inconstructible.

A la lecture du règlement graphique, ce secteur est concerné par des secteurs de zones agricoles et naturels constructibles :

- A6 : sont admises les constructions à usage d'habitation, sous condition
- A7 : sont admises les constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liées aux activités commerciales et agricoles existantes, ainsi que les constructions et installations à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
- N1 : sont admises les installations légères d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

Il semble qu'il y ait des divergences entre le zonage et les OUS (occupation et usage du sol) y afférents et les objectifs de protection de ce secteur à la fois dans l'OAP et dans l'évaluation environnementale.

Les OUS envisagées ne s'inscrivent pas dans les orientations du SCOTERS pour ce secteur.

- **Partie sud du port autonome de Strasbourg**

Le SCOTERS souligne le rôle de plateforme multimodale de première importance à l'échelle de la région de Strasbourg, du port de Strasbourg. Il constitue un pôle logistique et industriel de première importance et à ce titre doit notamment conserver sa fonction économique (DOG p. 35).

La partie située à l'extrême sud de la zone portuaire est identifiée comme zone humide remarquable à la fois au regard des études menées par le conseil départemental et par l'Eurométropole. Le règlement graphique indique un zonage IAU**Xb1** pour ce secteur, permettant un certain nombre de constructions et installations. Les différentes pièces du PLU expliquent le choix du classement de ce site en secteur constructible pour de l'activité. En effet, il s'agit de permettre le développement d'une entreprise importante, et à fort potentiel de croissance, qui n'a d'autre possibilité que de le faire sur site ou de se délocaliser. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues au PLU.

- **Voie EDF au nord du port autonome de Strasbourg**

Comme il est écrit dans le PLU, le SCOTERS vise la desserte nord du port aux pétroles, voire du port de Strasbourg, en page 51 du DOG. Cette desserte devra se faire via l'aménagement de la voie EDF, située en bordure du Rhin au nord du port aux pétroles et non la création d'une nouvelle voie. En page 41 du PADD à l'orientation n° 2 « réduire l'exposition aux pollutions atmosphériques », le terme « création d'un accès nord » est utilisé.

Le terme « aménagement d'un accès nord » serait plus approprié.

*Le Bureau syndical  
Vu l'avis de la commission compatibilité  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
décide de faire part de l'avis suivant :*

***Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté de l'Eurométropole est compatible avec les orientations du SCOTERS. Il appelle néanmoins les remarques suivantes :***

- ***Les objectifs de diversification de l'habitat du SCOTERS sont pris en compte dans le PLU. Il conviendrait néanmoins de les préciser en indiquant la part de logements intermédiaires à hauteur de 25% et les densités par niveau d'armature urbaine.***
- ***La densité dans les OAP de la commune de Blaesheim est à revoir.***

- *Les objectifs de l'OAP «critères de localisation préférentielle du commerce» et de l'OAP métropolitaine «Baggersee» s'inscrivent dans les orientations de la modification n° 3 du SCOTERS. Leur expression pourrait se faire dans les mêmes termes, pour en faciliter la mise en oeuvre.*
- *Les coteaux de Hausbergen sont à préserver.*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **29 FEV. 2016**  
La publication le **29 FEV. 2016**  
Strasbourg, le **29 FEV. 2016**



Le Président  
Jacques BIGOT