



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa  
de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour  
la modification simplifiée n°6 du Plan local d'urbanisme  
intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg**

N° réception portail : 004259/KK AC PLU

## **La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est**

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 mars et 23 novembre 2021, du 28 novembre 2022 ainsi que du 19 juillet 2023, portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté ministériel du 29 août 2025 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 20 juillet 2023 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'avis conforme réceptionnée le 16 juillet 2025 et déposée par l'Eurométropole de Strasbourg, relative à la modification simplifiée n°6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de ladite Eurométropole (67), en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Vu la contribution de la Direction départementale des territoires (DDT) du Bas-Rhin ;

Après une consultation des membres de la MRAe par un « tour collégial » et par délégation, son président a rendu l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en *italique gras* pour en faciliter la lecture ;

Considérant le projet de modification simplifiée n°6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) (517 386 habitants, INSEE 2029), divisé en 29 points d'examen ;

### Point 1

Considérant que :

- des zones urbaines à usage exclusif de résidence principale sont délimitées sur le règlement graphique ; celles-ci s'étendent sur le centre-ville élargi de Strasbourg (en dehors du périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur), sur 5 quartiers périphériques (Neudorf, Cronenbourg, Koenigshoffen, Deux-Rives et Archipel) et sur 2 secteurs dans lesquels de nombreux logements sont prévus (sites Stellantis ou Lana Match) ;
- l'article 2 des dispositions applicables à toutes zones du règlement écrit est modifié pour préciser qu'au sein des zones délimitées sur le règlement graphique, les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale ;

Observant que :

- l'objectif de cette nouvelle disposition est de réguler le marché immobilier local en limitant le développement de résidences secondaires et de meublés de tourisme afin de lutter contre la raréfaction générale de l'offre de logements (particulièrement des petits logements) et la hausse des prix de l'immobilier ;

- cette disposition n'entraîne pas d'incidences particulières sur l'environnement ou le paysage urbain ;

***Recommandant d'étendre cette obligation aux logements issus de la transformation de bâtiments initialement non destinés à l'habitation, conformément à l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme, afin de renforcer l'efficacité de la démarche engagée ;***

## Point 2

Considérant qu'un sous-secteur urbain à vocation d'activités industrielles ou artisanales autorisant les centrales photovoltaïques UXa1.pv est créé au sein du secteur UXa1 à Vendenheim, à l'est du site de TEPSA (anciennement Wagram Terminal) et du territoire communal ; la superficie d'exploitation représente environ 18 hectares (ha) ; la superficie du sous-secteur, non précisée dans le dossier, est estimée à environ 21 ha par l'Autorité environnementale (Ae) ;

Observant que :

- l'EMS et la commune de Vendenheim sont favorables à ce projet et une dérogation aux interdictions et prescriptions du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de l'entreprise TEPSA a été demandée au représentant de l'État dans le département pour autoriser la réalisation d'une centrale photovoltaïque sur la zone concernée (disposition introduite par la loi Climat et Résilience, codifiée à l'article L.515-16-1 du code de l'environnement) ; l'obtention de cette dérogation, en cours d'examen, conditionne la réalisation du projet ;
- la zone de projet :
  - est identifiée en tant que Zone d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ZAER) qui devrait être validée par un arrêté préfectoral en 2025 ;
  - est concernée par une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2, nommée « Ried nord » ;
  - est concernée par une zone humide avérée couvrant 70 % de la zone de projet ;
- le projet de centrale photovoltaïque :
  - a fait l'objet d'une étude d'impact qui conclut à un impact faible sur les milieux en phase de travaux et non significatif en phase d'exploitation ; **l'Ae ne partage pas cette conclusion alors que 70 % du projet se situe en zone humide** ;
  - valide une version d'implantation limitant l'imperméabilisation et conservant l'essentiel des haies existantes ainsi que la prairie, de surface réduite, située en bordure sud de la zone ;
  - amène à la destruction d'environ 0,50 ha de zones humides (surface imperméabilisée par le projet), qui fera l'objet d'une compensation ;
- ce projet de parc photovoltaïque, dont la production électrique annuelle est d'environ 18 GigaWatheures (GWh), soit l'équivalent de la consommation d'environ 3 700 foyers (hors chauffage), fera l'objet d'un avis de la MRAe ;

***Recommandant de :***

- ***respecter strictement l'évitement de la prairie naturelle au sud du projet ainsi que des haies existantes et y mettre en place une gestion adaptée à ces milieux ;***
- ***assurer, a minima, l'équivalence fonctionnelle entre les surfaces de zones humides impactées et les surfaces recrées ou permettant d'améliorer une zone humide existante ;***

**Regrettant la non-utilisation par le pétitionnaire d'une procédure commune d'évaluation environnementale qui aurait permis de mieux appréhender et prendre en compte l'ensemble des impacts du projet ;**

### Point 3

Considérant que :

- 1 site dédié à la réalisation d'une centrale photovoltaïque à Reichstett, situé à proximité des bâtiments de la société Butagaz, à l'est du territoire, est agrandi de 0,42 ha ;
- 2 parcelles, actuellement en zone UXa1, sont reclassées au sein du sous-secteur UXa1.pv limitrophe dédié au photovoltaïque ; elles sont concernées, en bordure, par un risque de suppression lié à l'activité de la société Butagaz ;

Observant que :

- les parcelles reclassées sont concernées par le périmètre du Porter à connaissance (PAC) de la société Butagaz, daté d'août 2024, dans lequel les centrales photovoltaïques sont autorisées, sous réserve de ne pas augmenter le risque et la population exposée à ces effets ; le dossier indique que ce reclassement sera effectué en prenant en compte ces risques de suppression par évitement de la bordure concernée ;
- ces parcelles, de superficie restreinte, sont incluses dans la ZNIEFF de type 2 « Ried nord » ; le dossier indique que ce reclassement est effectué par souci de cohérence d'aménagement global du secteur et que ce changement de zone UX a peu d'incidences sur l'environnement ;

### Points 4 et 6

Considérant que, dans les secteurs suivants de la ville de Strasbourg, la hauteur autorisée des constructions est augmentée afin de réduire l'emprise au sol des futurs projets :

- à l'angle des rues de la Canardière et de Touraine (26 mètres) : réalisation, en lieu et place d'une salle de sport, de 2 bâtiments comportant 28 logements locatifs sociaux, 30 logements en accession sociale et 1 local d'activités ; un secteur urbain UD2 est mis en place avec des hauteurs autorisées de 26 mètres au droit précis du projet (terrain d'assiette du projet : 0,27 ha) et l'obligation de réaliser des aménagements paysagers sur 25 % de la parcelle ;
- à l'angle des rues de Macon, Louis Braille et de Figeac : démolition d'une barre d'immeuble (90 logements sociaux et parking attenant) et reconstruction de bâtiments comportant entre 80 et 90 logements (logements locatifs sociaux, privés et en accession sociale) ; le règlement graphique est modifié pour autoriser des hauteurs de 24 mètres (au lieu de 20) au droit précis du projet (terrain d'assiette du projet : 0,44 ha) ;

Observant que l'augmentation des hauteurs autorisées a pour objectif de produire des aménagements architecturaux plus « aérés » (moins de barres d'immeubles compactes), sans incidences négatives sur le paysage urbain ;

### Point 5

Considérant que, rue de la Ville à Souffelweyersheim : un secteur urbain UCB2 d'environ 0,36 ha (estimation de l'Ae) autorisant des hauteurs de 15 mètres hors tout est créé afin de réaliser 65 logements locatifs sociaux pour seniors, à l'est de l'Ehpad « les Colombes » ; ce nouveau secteur est également identifié en tant que « secteur de mixité sociale » ;

Observant que :

- ce nouveau secteur permettra de produire des logements à destination des seniors et de concourir à l'obligation de la commune de disposer de 25 % de logements sociaux, conformément à la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;

- ce secteur, situé en dent creuse urbaine, n'est pas concerné par des zonages environnementaux remarquables ou des milieux sensibles ;

#### Point 7

Considérant que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) relative à la programmation de la Zone commerciale nord (ZCN), située sur les bans des communes de Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim, est modifiée de la façon suivante :

- suppression de la mention P+R (parking relais) ;
- suppression des orientations relatives à l'agroparc (0,30 ha) pour proposer désormais des activités de loisirs et de détente plutôt que des activités dédiées à l'agriculture urbaine (distribution de produits de la ferme et activités de détente autour de la thématique agricole) ;

Observant que le dossier précise :

- que la localisation, la taille et l'usage de ce parking sont remis en cause, avec un besoin de surface moindre étant donné les 2 pôles d'échanges multimodaux réalisés ou prévus autour des gares de Mundolsheim et de Vendenheim ;
- que le magasin de producteur et la restauration prévue avaient pris place au sein de la zone « shopping promenade » mais n'ont pas trouvé l'équilibre économique permettant de poursuivre leur activité ;

#### **Recommandant de :**

- ***joindre au dossier une étude démontrant que les besoins en transports sont couverts par les pôles d'échanges multimodaux des communes de Mundolsheim et Vendenheim ;***
- ***s'interroger sur la nécessité de valider ce point via une procédure de révision du projet de ZAC ;***
- ***conditionner l'autorisation d'un nouvel équipement de loisirs à un cahier des charges paysager ambitieux, cette valeur paysagère ayant légitimé la localisation de la ZAC en secteur agricole ;***

#### Points 8, 9, 10, 19 et 25

Considérant que les Emplacements réservés (ER) du PLUi évoluent de la façon suivante :

- réduction de quelques m<sup>2</sup> de l'ER NEU 36 (situé au sud de l'allée Reuss au Neudorf et mis en place au bénéfice de l'EMS), non nécessaire à la création de la voie de liaison prévue entre la rue du Commandant François et la rue Antoine de Saint Exupéry ;
- réduction de 0,53 ha de l'ER LIN 37 (situé à Lingolsheim et mis en place au bénéfice de la commune), relatif à l'extension des équipements sportifs rue de Graffenstaden, afin de permettre la réalisation d'un projet sportif privé ;
- réduction de 0,02 ha de l'ER BIS 115 (situé rue de Ronsard à Bischheim et mis en place au bénéfice de l'EMS), relatif au réaménagement et à l'élargissement de la rue de Ronsard, afin de permettre l'accès aux aires de stationnement d'un projet de logements ;
- suppression de l'ER PLO 57 (situé rue du Général Leclerc à Plobsheim et mis en place au bénéfice de l'EMS), relatif à la réalisation d'une voirie pour desservir une zone d'urbanisation future, le projet ayant été abandonné ;
- modification de l'ER BR 11 (situé entre Osthoffen et Breuschwickersheim et mis en place au bénéfice de l'EMS), relatif à la création d'une piste cyclable le long de la route municipale n°118, afin de placer cette piste au nord de la route plutôt qu'au sud ;

Observant que l'évolution de ces emplacements réservés permet de faciliter la réalisation des projets urbains en cours, sans incidence notable sur l'environnement ou le paysage urbain ;

#### Point 11

Considérant que :

- le site du magasin Carrefour au centre-ville d'Eckbolsheim, avenue du Général de Gaulle, fait l'objet d'un projet de requalification prévoyant la construction d'un nouveau bâtiment à plusieurs étages dans lequel le rez-de-chaussée serait occupé par l'enseigne commerciale actuelle tandis que le 1<sup>er</sup> étage serait occupé par des services à la population et une maison de santé et que les étages supérieurs seraient destinés à du logement locatif social ou intermédiaire ou à des bureaux ;
- afin de réaliser ce projet :
  - le bâtiment actuel et un bâtiment situé au n°53 avenue du Général de Gaulle, en continuité de la zone de projet, seraient démolis (ce dernier après suppression du repérage « bâtiment exceptionnel » (repérage dont l'origine n'est pas précisée dans le dossier)) ;
  - l'emplacement réservé ER EKB 24 destiné à la création d'un parking serait réduit ;
  - une marge de recul des constructions de 3 mètres serait instaurée le long de l'avenue du Général de Gaulle et de la rue des Femmes ;
  - un secteur de mixité sociale serait imposé ;
  - un espace planté existant serait préservé par un repérage graphique « arbre à conserver ou à créer » ;

Observant que ce projet, situé en dent creuse urbaine et dont le secteur d'implantation est entièrement artificialisé :

- a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en matière de logements et de services de santé et aux besoins de l'enseigne souhaitant une surface plus petite pour notamment augmenter ses horaires d'ouverture ;
- permettra de concourir à l'obligation de la commune de disposer de 25 % de logements sociaux, conformément à la loi relative à la Solidarité et au renouvellement urbain (SRU) ;

#### Point 12

Considérant que l'Espace planté à créer ou à conserver (EPCC) situé au niveau du n°10 de la route du Rhin à Illkirch-Graffenstaden est réduit de quelques m<sup>2</sup> ;

Observant que la suppression de cette protection sur une surface extrêmement réduite, n'a pas de conséquence sur l'environnement ;

#### Points 13, 14, 15 et 16

Considérant l'évolution ci-après de l'identification « bâtiment intéressant » sur le règlement graphique du PLUi :

- suppression de cette identification au n°40 de la rue de L'Unterelsau à Strasbourg, la ferme auparavant repérée étant fortement délabrée et au n°63 de l'avenue de Strasbourg à Illkirch-Graffenstaden, le bâtiment repéré ayant été démoli avant l'approbation de la modification n°4 qui instaurait cette protection ;
- diminution de cette identification au 81 avenue de Strasbourg et au n°1 de la rue des Pêcheurs à Illkirch-Graffenstaden pour ne prendre en compte que les bâtiments eux-mêmes et non l'arrière de ces bâtiments qui ne présente pas d'intérêt patrimonial ;

Observant que l'évolution de cette protection patrimoniale fait suite à la prise en compte des réalités du terrain et n'a pas d'incidence significative sur le paysage urbain ou sur la préservation architecturale des bâtiments de l'EMS ;

#### Points 17, 20, 21, 23, 24 et 26

Considérant que les erreurs matérielles ci-après sont rectifiées de la façon suivante :

- correction de la transcription graphique des bâtiments identifiés pour leur valeur patrimoniale à Eckbolsheim (certains bâtiments exceptionnels ont été classés en bâtiments intéressants ou inversement) ;
- agrandissement de la zone urbaine UE3 à Lingolsheim au niveau du cimetière approuvé par la modification n°4 du PLUi ;
- correction de la marge de recul au niveau de la rue de l'Industrie à Illkirch-Graffenstaden, validée par cette même modification ;
- recalage du périmètre des restrictions d'usage du plan de vigilance du PLUi au niveau du secteur Citadelle / Deux-Rives à Strasbourg ;
- suppression de la zone urbanisée de la commune de Hangenbieten incluse dans le PLUi en vigueur au sein de la trame verte constitutive des continuités écologiques ;
- rectification de l'alinéa 2 des dispositions générales du règlement écrit afin de se conformer à la réglementation ;

Observant que la rectification des erreurs matérielles présentées ci-dessus permet de tenir compte des modifications précédentes du PLUi ou de corriger des erreurs réalisées dans différents documents dudit PLUi ;

#### Point 18

Considérant que le gymnase Jeanne, situé à proximité du quai Ernest Bevin à Strasbourg, actuellement classé en secteur urbain UE2, est reclassé au sein du secteur urbain UE3 pour faciliter sa requalification ; les bâtiments accolés au gymnase restent placés en secteur UE2 pour permettre la réalisation d'un projet de café/restaurant et librairie ;

Observant que ce reclassement d'environ 0,27 ha (estimation de l'Ae) en secteur UE3 permet la réalisation d'un projet, sans incidence sur l'environnement ou le paysage urbain ;

#### Point 22

Considérant que, route du Fort Uhrich à Illkirch-Graffenstaden, la marge de recul des constructions par rapport à la route est réduite, passant de 25 à 17,5 mètres ;

Observant que cette diminution permet d'uniformiser ce recul sur l'ensemble de la zone urbaine, sans incidence significative sur l'environnement ou le paysage urbain ;

#### Points 27, 28 et 29

Considérant que le règlement écrit du PLUi évolue de la façon suivante :

- apport de précisions dans la rédaction de l'article 12 du règlement écrit relatif au stationnement des vélos, notamment en employant uniformément dans le règlement les termes « vélos » et « vélos cargo », en indiquant la surface précise allouée aux vélos cargo (3,64 m<sup>2</sup>) ou en rappelant que les locaux à vélos doivent être clos, couverts et éclairés ;

- modification de l'article 2, relatif aux autorisations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, de la zone urbaine à vocation d'activités UXb et de la zone à urbaniser correspondante 1AUXb afin de ne pas interdire (et donc d'autoriser clairement) les constructions et installations industrielles destinées aux activités de production d'énergie, conformément à la réglementation ;
- remise en forme du règlement écrit du PLUi (mots en gras, en italique...) ;

Observant que les modifications du règlement écrit présentées ci-dessus permettent de faciliter sa compréhension ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par l'Eurométropole de Strasbourg (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la modification n°6 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- **et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, l'Eurométropole de Strasbourg ;
- l'Autorité environnementale (Ae) attire cependant l'attention de ladite Eurométropole sur **ses observations et recommandations formulées ci-avant.**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme l'Eurométropole de Strasbourg rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Grand Est.

Fait à Metz, le 15 septembre 2025

Le président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation, par intérim

  
Yann THIÉBAUT