



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis sur le projet de Mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme
intercommunal (MECPLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg (67)
emportée par déclaration de projet
portée par l'Eurométropole de Strasbourg**

N° réception portail : 003058/AP PP
n°MRAe 2025AGE70

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, modifiant l'article R.104-21 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

La MRAe a été saisie pour avis par l'Eurométropole de Strasbourg (67) pour un projet de mise en compatibilité de Plan local d'urbanisme intercommunal (MECPLUi) de l'Eurométropole de Strasbourg emportée par déclaration de projet. Le dossier ayant été reçu complet, il en a été accusé réception le 9 mai 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document doit être fourni dans les trois mois suivant la date de sa saisine.

Selon les dispositions de l'article R.104-24 du même code, la MRAe a consulté l'Agence régionale de santé (ARS).

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.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci. Les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par l'autorité compétente pour adopter le plan, schéma, programme ou document (article L.104-7 du code de l'urbanisme).

Note : les illustrations du présent document sont extraites du dossier d'enquête publique ou proviennent de la base de données de la DREAL Grand Est.

1 Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

La MRAe attire l'attention des porteurs de projet sur :

- la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience) ;
- le SRADDET² de la région Grand Est ;
- la stratégie nationale bas carbone (SNBC) ;
- le document qu'elle a publié sur son site internet, qu'elle complète et actualise régulièrement (« les points de vue de la MRAe Grand Est³ ») et qui précise ses attentes sur différentes thématiques environnementales pour l'évaluation des plans-programmes et des projets.

La loi Climat et Résilience ancre les préoccupations environnementales dans la société française : dans les services publics, l'éducation, l'urbanisme, les déplacements, les modes de consommation, la justice.

Le SRADDET, document de planification régionale, a été approuvé le 24 janvier 2020 par le préfet de région après son adoption par le Conseil régional. Il regroupe et orchestre les enjeux et objectifs poursuivis par des schémas thématiques pré-existants (SRADDT⁴, SRCAE⁵, SRCE⁶, SRIT⁷, SRI⁸, PRPGD⁹).

Les autres documents de planification : SCoT¹⁰ (PLU(i)¹¹ ou CC¹² à défaut de SCoT), PDU ou PDM¹³, PCAET¹⁴, charte de PNR¹⁵, doivent se mettre en compatibilité à leur première révision.

Un PLU(i) ou une CC faisant partie d'un SCoT devra en cascade se mettre en compatibilité avec celui-ci dans un délai d'un an ou de 3 ans si cette mise en compatibilité implique une procédure de révision du PLU(i) (Article L.131-6 du code de l'urbanisme).

Lors de l'examen des projets qui lui sont présentés, la MRAe invite systématiquement les porteurs de projet à prendre en compte dès à présent les règles du SRADDET, ceci dans la recherche d'une gestion optimale de l'environnement à laquelle les documents qui lui sont présentés pour avis, affirment être attachés.

Par ailleurs, la France s'est dotée d'une stratégie nationale bas carbone (SNBC) en 2015 fixant pour objectif la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'horizon 2050.

La SNBC révisée et approuvée le 21 avril 2020 a pour but de respecter les termes de l'Accord de Paris signé lors de la COP21, avec l'objectif d'aboutir à une neutralité carbone dès 2050.

Aussi, la MRAe examinera la façon dont les projets qui lui sont soumis, contribuent à la réalisation de cet objectif fondamental pour les générations à venir.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

3 <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

4 Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire.

5 Schéma régional climat air énergie.

6 Schéma régional de cohérence écologique.

7 Schéma régional des infrastructures et des transports.

8 Schéma régional de l'intermodalité.

9 Plan régional de prévention et de gestion des déchets.

10 Schéma de cohérence territoriale.

11 Plan local d'urbanisme (intercommunal).

12 Carte communale.

13 Plan de déplacements urbains ou plan de mobilité.

14 Les plans climat-air-énergie territorial sont obligatoires pour l'ensemble des intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019 et, depuis 2017, pour les intercommunalités de plus de 50 000 habitants.

15 Parc naturel régional.

AVIS

1. Contexte et présentation générale du projet

L'Eurométropole de Strasbourg (EMS) est une intercommunalité de 514 651 habitants (INSEE, 2021), située dans le département du Bas-Rhin (67). Le territoire intercommunal, d'une superficie de 337,60 km², regroupe 33 communes et connaît une croissance démographique continue depuis 1968¹⁶.

L'EMS adhère au Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS)¹⁷, approuvé en 2006 et actuellement en cours de révision¹⁸. Elle est couverte par un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) qui a été approuvé le 16 décembre 2016 et a fait l'objet de plusieurs modifications.

La Mise en compatibilité du PLUi (MECPLUi) de l'EMS emportée par déclaration de projet a été décidée par délibération de la Ville de Strasbourg le 3 février 2025 et par délibération du conseil communautaire le 7 février 2025. La MECPLUi vise à faire évoluer le PLUi de l'EMS pour reconverter une friche industrielle, « le site Heppner », occupée par un espace logistique de 4,8 hectares (ha) qualifié « d'obsoleète », en un quartier mixte comportant des activités (commerces, services, équipements, extension de l'école du Schluthfeld, gymnase, crèche, aires de jeux...), 2 parkings-silos, des hébergements et des logements.

L'Autorité environnementale (Ae) souligne favorablement l'aménagement du site qui vise à terme 60 % d'espaces ouverts non construits, végétalisés et perméables.

Le dossier justifie l'intérêt général du projet qui correspond aux objectifs de reconquête des friches engagés par la Ville de Strasbourg et l'Eurométropole pour répondre aux besoins d'évolution démographique du territoire.

Le site Heppner est localisé à l'ouest du quartier du Neudorf à Strasbourg, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld, la rue de la Kaltau, la rue de Saint-Dié et la rue de la Station. Ce terrain est occupé par l'entreprise Heppner dédiée au transport international de marchandises, depuis 1964, et dont les activités seront délocalisées en 2025/2026. Le terrain, de forme longitudinale, est artificialisé à 99 % et comporte des bâtiments et des espaces de stationnement. Il est bordé par un talus ferroviaire.

Le projet de MECPLUi est prévu sur un terrain actuellement classé en zones UXb1 et UXf dédiées aux activités économiques, dont le propriétaire est la SAS¹⁹ Neudorf Krimmeri, pour le reclasser en zone UD2 spécifique aux terrains à vocation mixte.

La destination des zones UXb1 et UXf et leur règlement en vigueur ne permettent pas l'accueil de bâti à vocation mixte, d'où la nécessité de mettre en compatibilité le PLUi. En application de l'article R.104-13 du code de l'urbanisme, la procédure de MECPLUi est soumise à évaluation environnementale.

La MECPLU porte sur l'évolution du règlement écrit et du règlement graphique de la zone UD et la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique au secteur Heppner.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont :

- la pollution des sols et les risques sanitaires associés ;
- les nuisances sonores ;
- la qualité de l'air.

16 1968 : 369 808 habitants ; 2021 : 514 651 habitants. Source des données : INSEE.

17 Le schéma de cohérence territoriale a été créé par la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. C'est un outil de planification qui permet aux communes appartenant à un même bassin de vie, de mettre en cohérence leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des déplacements, de l'environnement, etc.

18 Un avis de la MRAe sur la révision du SCoTERS est en cours.

19 SAS : Société par actions simplifiée.

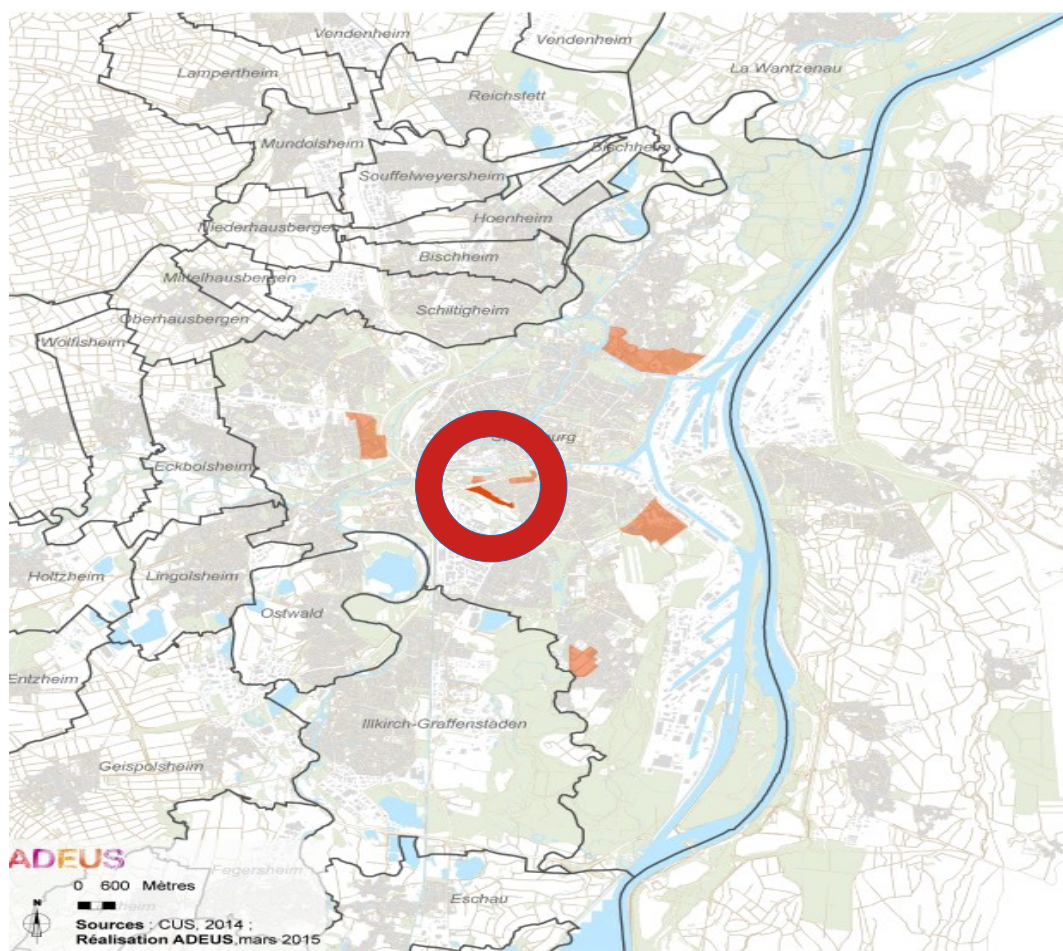


Figure 1: Localisation du site Heppner - Source : dossier du pétitionnaire.

1.1. Modifications du règlement graphique

Les modifications du règlement graphique concernent :

- le reclassement des zones UXb1 et Uxf à vocation économique en zone urbaine à vocation mixte UD2 ;
- l'inscription d'une servitude de mixité sociale (cf point 1.2 ci-après) ;
- la suppression des 2 emprises de l'emplacement réservé ER NDR 9²⁰ ;
- l'inscription de la restriction d'usage n°16 autorisant sur le site un usage résidentiel, tertiaire d'activités et d'établissements sensibles (crèche, école maternelle et élémentaire), cultures de légumes, fruits et baies (sous conditions) sous réserve de la mise en place de plusieurs mesures de gestion et de la maîtrise des sources de pollution.

20 L'emplacement Réservé NDR 9 consistait à créer une voirie dans le prolongement de la rue de Belfort sur 11,32 ha.

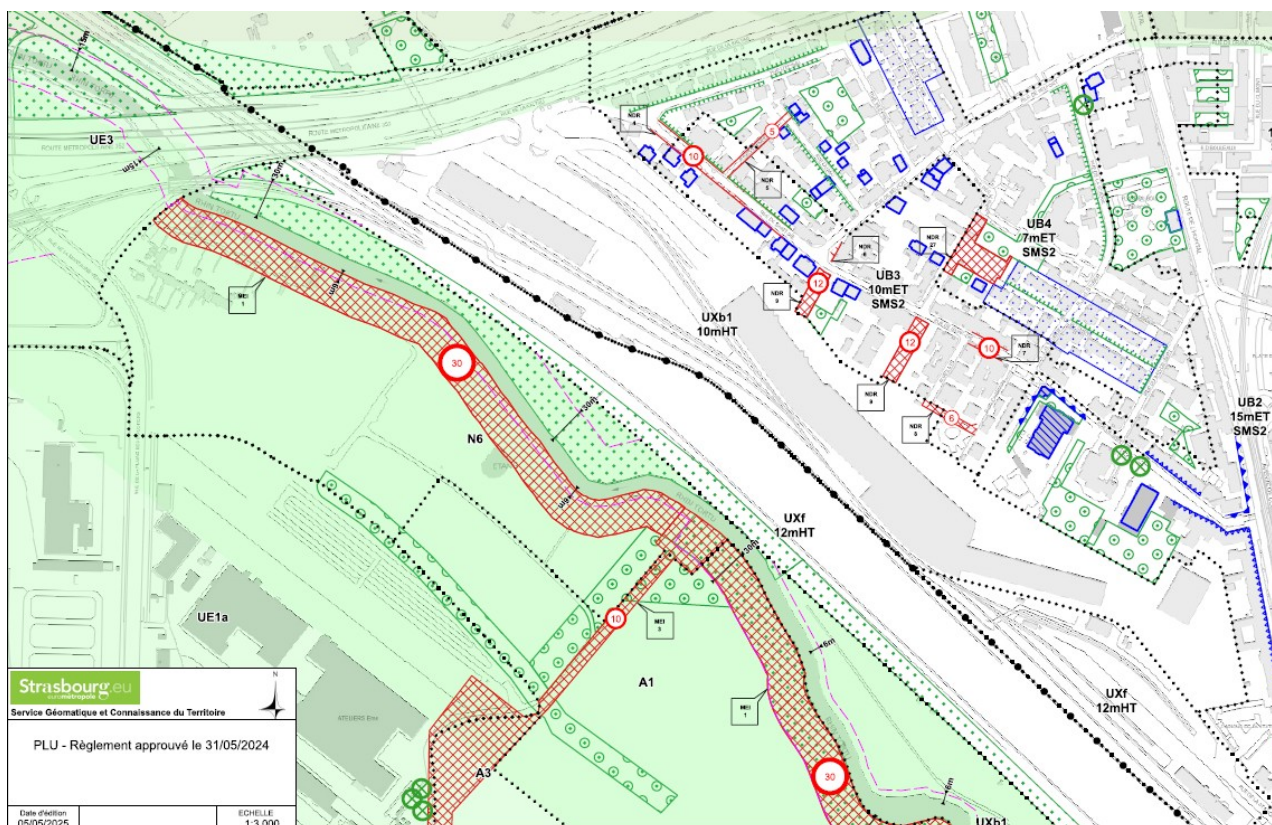
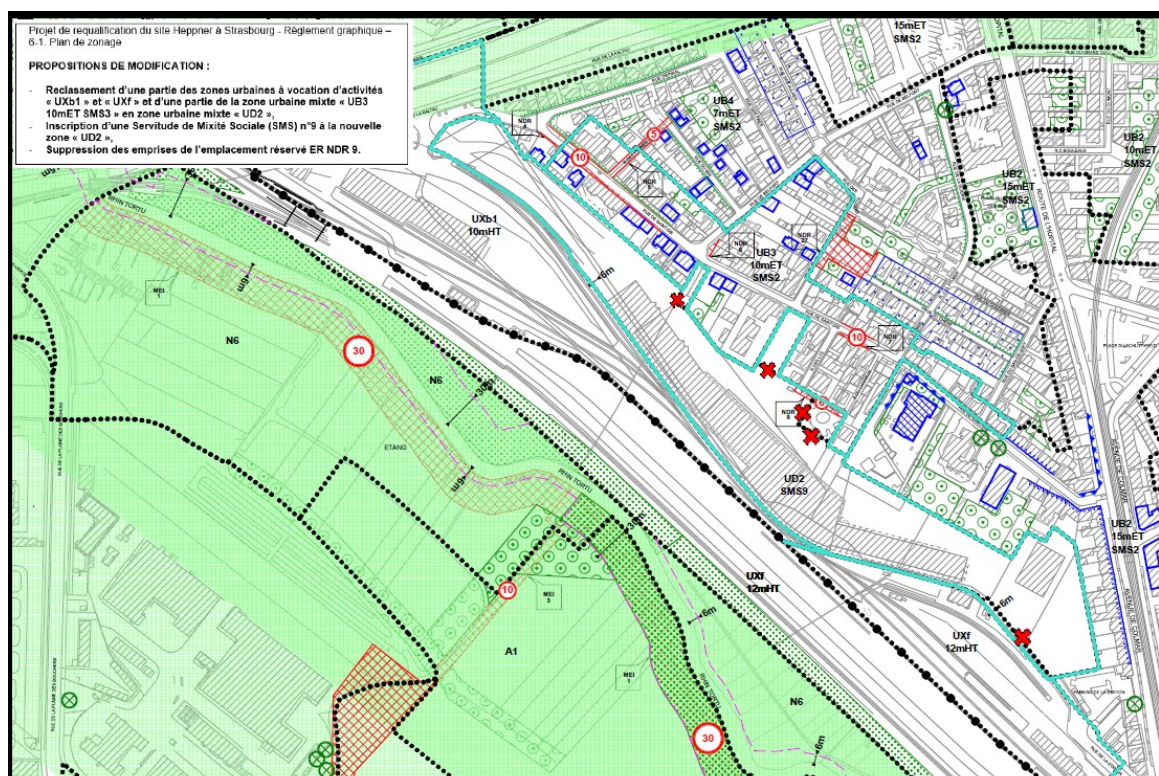


Figure 2: Règlement graphique avant la mise en compatibilité du PLUi de l'EMS -
Source : dossier du pétitionnaire.



Les traits surlignés en « bleu » correspondent aux nouvelles limites de zones.
 Les croix en « rouge » correspondent aux limites de zones qui sont supprimées

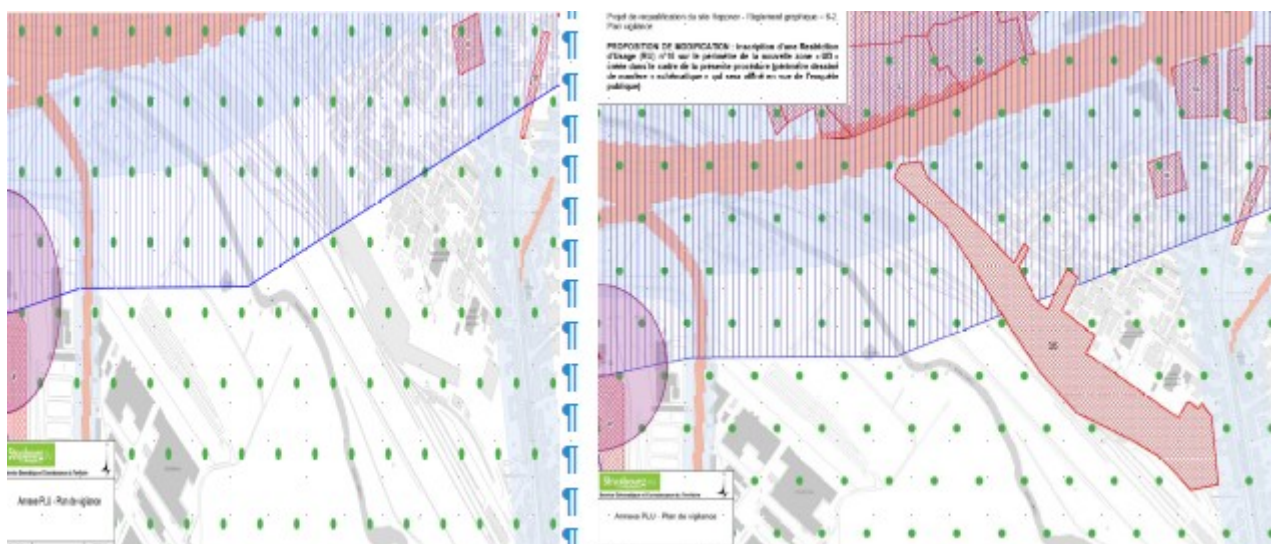


Figure 4: Création de la restriction d'usage n°16 avant et après - Source : dossier du pétitionnaire.

1.2 Modifications du règlement écrit

Des dispositions spécifiques au secteur Heppner sont inscrites au règlement de la zone UD2 : obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les constructions, installations et aménagements, obligation de 5 % minimum de logements en accession sociale sous forme de Bail Réel Solidaire et de 35 % minimum de logements locatifs sociaux, hauteurs maximales des bâtiments, implantation, emprise au sol et recul obligatoire de 6 mètres (m) par rapport au domaine ferroviaire, aménagements paysagers minimum (25 %) et coefficient de biotope minimum par surface (35 %).

1.3 Création de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Secteur Heppner » à Strasbourg



Figure 6: Schéma de principe des hauteurs maximales bâties - Source : dossier du pétitionnaire.

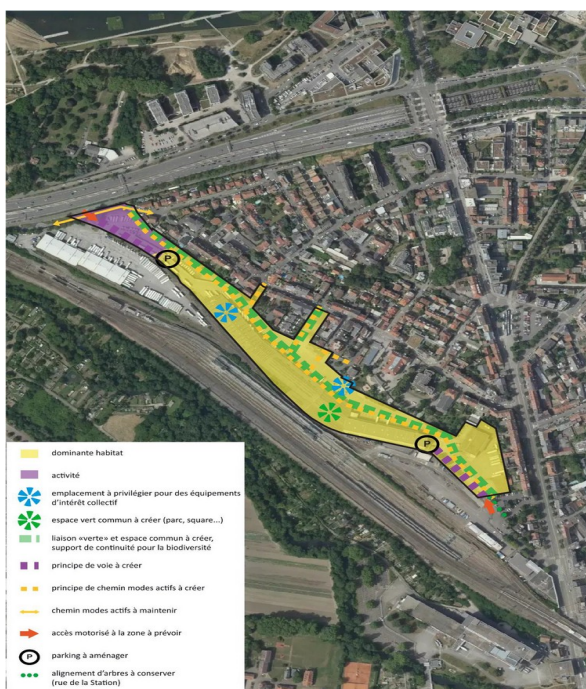


Figure 5: Schéma de principe général - Source : dossier du pétitionnaire.

Au préalable, l'Ae n'a pas de remarque particulière concernant les points suivants :

- la consommation d'espace ;
- les espaces naturels et agricoles, habitats et biodiversité, continuités écologiques ;
- la gestion de la ressource en eau ;
- le risque d'inondation et de remontée de nappe²¹ ;
- le paysage, les sites classés et le patrimoine ;
- les indicateurs de suivi.
- le résumé non-technique ;

2. Articulation avec les documents de planification de rang supérieur

2.1. L'articulation avec les documents de planification de rang supérieur

Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg (SCoTERS)

Le dossier démontre l'articulation de la MECPLUi avec le SCoTERS.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

2.2. La prise en compte du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET Grand Est) et la Loi Climat et Résilience (LCR)

L'approbation du SCoTERS étant antérieure à l'approbation du SRADDET de la région Grand Est, approuvé le 24 janvier 2020, le dossier analyse la compatibilité de la MECPLUi avec ce schéma.

L'Ae n'a pas de remarque sur ce point.

3. Analyse par thématiques environnementales de la prise en compte de l'environnement

3.1. Les risques et nuisances

3.1.1. Les risques anthropiques et les nuisances

Sites et sols pollués

La notice de présentation de la MECPLUi précise que des études de pollution des sols et des eaux souterraines ont été menées depuis 2021 par Fondasol. Les conclusions de ces investigations sont jointes au dossier. Ces analyses montrent que le sol du site Heppner est concerné par différents polluants (hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), hydrocarbures, métaux).

Le dossier précise qu'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été menée par le bureau d'étude Archimède environnement en 2024 à l'aide d'investigations sur les gaz du sol. Les différentes solutions de substitutions de choix d'emplacement ont été étudiées. Le document Évaluation Environnementale conclut que le site Heppner est compatible avec les usages prévus sous réserves d'aménagements spécifiques²². Il précise aussi qu'un plan de gestion sera mis en œuvre²³, ainsi qu'un suivi de la pollution des sols durant et après les travaux.

21 La nappe phréatique est située entre 3 mètres (m) et 4 m de profondeur. Le dossier prévoit de la préserver des rejets, surtout en phase de travaux.

22 Par exemples : construction des bâtiments sur vide sanitaire, canalisations AEP spéciales, recouvrement des sols...

23 Construction sur vide sanitaire pour les bâtiments des établissements sensibles, recouvrement pérenne de l'intégralité des espaces extérieurs (apport de terres saines en surface ou recouvrement par des surfaces spécifiques de type enrobé, dalle béton...) de manière à supprimer tout contact direct avec les sols superficiels, pose des canalisations d'adduction d'eau potable sous certaines conditions, réalisation d'études complémentaires si un usage des eaux souterraines est envisagé.

L'Ae relève que les dispositions particulières introduites à l'article 2 du règlement écrit de la zone UD autorisent dorénavant les « Équipements d'intérêt collectif et services publics », destination du code de l'urbanisme intégrant également la sous-destination « Établissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale ». Cette sous-destination inclut les crèches et les établissements scolaires.

Le paragraphe 3 de l'OAP « *destination du secteur* » indique, qu'en plus des destinations d'activités, d'hébergement et de logement « *le reste du site sera composé de quelques emprises privilégiées pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics notamment des équipements sportifs et des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, ainsi que des emprises dédiées à des espaces communs : aire de jeux, parc...* ».

L'Ae rappelle la circulaire du 8 février 2007 qui recommande d'éviter d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles au droit de sites pollués (enfants, personnes malades, personnes âgées). Elle souligne que cette recommandation pourrait également s'appliquer aux logements, compte-tenu des mêmes populations potentiellement concernées. De ce fait, l'Ae invite le pétitionnaire à préciser les secteurs où les établissements relevant de la circulaire du 8 février 2007 pourront s'implanter sur le site et ceux où leur implantation sera à éviter.

L'Ae regrette l'absence du document complet de l'EQRS dans le dossier. La société Heppner étant encore présente sur le site, l'Ae estime que la réalisation d'études complémentaires après le départ de la société - avant octroi des autorisations d'urbanisme - est nécessaire pour déterminer l'absence de nouvelles pollutions ou de pollutions préexistantes, mais non visibles ou accessibles tant que l'entreprise est en activité sur le site. De fait, l'Ae ne peut conclure sur la compatibilité du site avec l'installation de logements et d'établissements accueillant des populations sensibles qui exigent une qualité de sols bien supérieure à celle compatible avec une activité industrielle ou artisanale. Et ce, d'autant plus que la nappe phréatique affleure à 3 à 4 m en-dessous du site Heppner et risque d'être affectée par des rejets liés aux futurs aménagements. L'évaluation environnementale préconise la préservation de la nappe phréatique, notamment en phase de travaux.

L'Ae recommande à l'Eurométropole de Strasbourg de :

- ***joindre à son dossier l'ensemble des études menées en matière de pollution des sols, y compris le dossier d'évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ;***
- ***prévoir la réalisation d'études complémentaires avant octroi des autorisations d'urbanisme, après le départ de la société Heppner, pour s'assurer de l'absence de pollutions nouvelles ou déjà existantes, mais non accessibles ;***
- ***localiser les implantations prévues et possibles des établissements recevant des publics « sensibles » (enfants, personnes malades, personnes âgées), et de celles à éviter compte tenu de la présence de pollutions.***

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires

Le site Heppner est situé à proximité de voies de transport (route de Colmar, route nationale (RN) 4, rue de la Kaltau et voie ferrée) qui risquent de générer des nuisances sonores. L'Ae souligne une disposition spécifique au règlement écrit de la zone UD2 qui impose aux futures constructions à vocation d'habitat (logement et hébergement) un recul de 6 mètres par rapport à l'emprise ferroviaire. Elle note le plan d'aménagement du site qui prévoit des espaces verts communs.

L'Ae estime que le règlement spécifique de la zone UD2 et l'OAP sectorielle mériterait d'être complété par des prescriptions en matières d'isolation acoustique des futurs bâtiments destinés à l'habitat et par l'aménagement de merlons anti-bruit ou des écrans végétaux denses entre la voie ferrée et les futurs logements.

L'Ae recommande au pétitionnaire d'aménager des merlons anti-bruit ou des écrans végétaux denses entre le périmètre ferroviaire et les futurs logements.

3.2. L'adaptation au changement climatique, l'air et l'énergie

D'une manière générale, l'Ae souligne la présentation des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation énergétique et de la production d'énergies renouvelables de l'EMS. Elle note favorablement que le « verdissement » du site Heppner permet le renforcement de la Trame Verte et Bleue et, en conséquence, la garantie d'îlots de fraîcheur sur le site du projet.

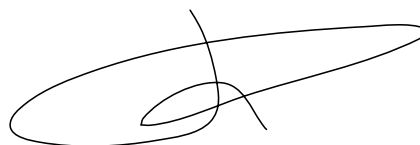
L'Ae note le choix du site en raison de sa desserte en transports en commun et à proximité des services et des commerces du centre-ville de Strasbourg. L'OAP sectorielle prévoit plusieurs cheminements piétons et cyclables sur l'ensemble du site et vers l'extérieur du périmètre du projet.

Le dossier précise que le site du projet est localisé en zone de vigilance du Plan de protection atmosphérique de l'EMS²⁴, à proximité d'axes routiers importants et que d'après des mesures effectuées en 2021, les valeurs de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) en termes de qualité de l'air ont été dépassées, notamment en termes d'oxydes d'azote et de particules fines. L'Évaluation Environnementale du dossier présente des perspectives d'évolution de la qualité de l'air qui vont dans le sens d'une amélioration

L'Ae note aussi que l'OAP sectorielle prévoit de situer « *les activités de services, des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire et du commerce* » sur l'emprise nord du site, soit à l'endroit le plus exposé à ces nuisances. Elle préconise des dispositions pour réduire les nuisances liées à la pollution de l'air. L'Ae invite le porteur de projet à s'appuyer aussi sur les actions du PCAET de l'EMS, adopté en 2019²⁵ et modifié en 2024, en termes d'amélioration de la qualité de l'air.

METZ, le 22 juillet 2025

Le Président de la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
par délégation, par intérim



Jérôme GIURICI

²⁴ Le 3^e Plan de Protection Atmosphérique de l'EMS a été approuvé le 30 juillet 2024.

²⁵ Avis MRAe n°2019AGE61 du 8 août 2019 <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019age61.pdf>