STRASBOURG EUROMETROPOLE Prospective et planification territoriale

Enquête publique sur le projet de modification n° 9 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim, approuvé le 4 octobre 1991, pour une durée initiale de 32 jours, à partir du 9 mars 2015 et prolongée de 15 jours jusqu'au 24 avril 2015.

- Décision n° E15000017/67 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Strasbourg en date du 26 janvier 2015.
- Arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole en date du 16 février 2015.
- Décision de prolongation de la durée de l'enquête publique par le commissaire enquêteur en date du 16 mars 2015.
- Arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole en date du 27 mars 2015.

RAPPORT

ET

CONCLUSIONS

du Commissaire-Enquêteur

Enquête publique sur le projet de modification n° 9 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim, approuvé le 4 octobre 1991, pour une durée initiale de 32 jours, à partir du 9 mars 2015 et prolongée de 15 jours jusqu'au 24 avril 2015.

RAPPORT

du Commissaire-Enquêteur

Table des matières

Rapport

1	PRE	SENTATION	6
2	ORG	ANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	8
2	2.1	DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	8
2	2.2	ELABORATION DE L'ARRETE INITIAL STRASBOURG EUROMETROPOLE	8
	2.2.1	INFORMATION DU PUBLIC ARRETE INITIAL	
2		DEMARCHES PREALABLES	9
2	2.4	DECISION DE PROLONGATION DE LA DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE	
(COMMI	SSAIRE-ENQUETEUR	9
2		ELABORATION DE L'ARRETE DE PROLONGATION STRASBOURG EUROMETROPOLI 10	Ξ
	2.5.1	INFORMATION DU PUBLIC ARRETE DE PROLONGATION	
		DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
		CLIMAT DE L'ENQUETE	
3	ANA	LYSES GLOBALES DES OBSERVATION RECUEILLIES	14
;	3.1	ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS	. 14
		OBSERVATIONS RECUES HORS DELAIS ET PROCEDURES	
;	3.3	ANALYSE GLOBALE	
	3.3.1	Décompte des avis portés sur le projet en général	
	3.3.2	Intérêt du public par objet de modification du POS	
	3.3.3	Thématiques abordées par le public	. 18
	3.3.4	Points abordés par le public en dehors des modifications du POS	. 20
4	ANA	LYSES DETAILLEES DES REMARQUES - AVIS DU COMMISSAIRE-	
E١	NQUE	FEUR	21
	-	Avant l'enquête publique :	
	4.1.1	Pas de concertation préalable du public par la Ville de Schiltigheim	
	4.1.2	Manque d'informations municipales à Schiltigheim relatives à la tenue et au contenu de	
	ľengu	ête publique.	. 24
		Pas de panneaux d'affichage sur les lieux et zones concernés par les modifications	
4		Concernant l'organisation de l'enquête publique :	
	4.2.1	Demande de prolongation de l'enquête publique	
	4.2.2	Demande de la tenue d'une réunion publique	. 25
	4.2.3	Problème d'accès au dossier d'enquête publique pour les personnes à mobilité réduite en	
	mairie	e de Schiltigheim	
	4.2.4	Défaut ou retard de communication sur les sites internet Strasbourg Euro Métropole et Vill	
	de Sc	hiltigheim concernant l'information relative à la prolongation de l'enquête publique	
	4.2.5	Pas de panneaux ou de fléchages permanents à l'entrée de la Mairie de Schiltigheim ou d	
		métropole indiquant l'enquête publique durant sa tenue	. 27
	4.2.6	Une commission d'enquête aurait été préférable à la nomination d'un seul commissaire	
		eteur?	. 28
	4.2.7	Présentation par le commissaire enquêteur de maquettes n'ayant aucun caractère	
		actuel et n'ayant pu qu'induire en erreur le public	
		Concernant la recevabilité juridique de la modification 09 du POS de Schiltigheim :	. 31
		Concernant le contenu du dossier de présentation de la modification 09 du POS de	
,	_	heim:	
	4.4.1	Précisions relatives au contenu du dossier de présentation :	
	4.4.2	Questions relatives au courrier établi par le Commissaire-Enquêteur le 01/04/2015 :	
	4.4.3	Questions relatives à la production des plans de zonage :	
	444	Question relative à l'évaluation environnementale du projet :	40

4.4.5	Question relative aux études d'impact :	41
4.4.6	Question relative aux études concernant l'objet 03 axe Est/Ouest :	
4.4.7	Question relative aux études de pollution des sols :	
	Concernant les observations liées à l'environnement en général :	
4.5.1	Pollution de l'air	
4.5.2	Nuisances sonores.	
4.5.3	Perte d'espaces verts et de biodiversité	
	Concernant les observations liées à une dimension collective :	
	Concernant les observations liées à la création de logements et aux règles d'urbanisn 18	ne:
4.7.1	Justifications des besoins en logement de la commune de Schiltigheim :	/1Ω
4.7.1	Non-respect de la loi SRU	
4.7.3	Diminution des contraintes de production de parking par logements	
4.7.4	Nombreux logements actuellement vides ou à vendre à Schiltigheim	
	Concernant les observations liées à la propriété privée:	
4.8.1	Dévalorisation des biens immobiliers existants (Tracé Est/Ouest et densification urbaine).	
4.9	Concernant les observations liées à des dimensions culturelles:	
4.9.1	Existence d'un classement des monuments naturels et des sites	
	Concernant les observations favorables au projet de modification du POS :	57
	Concernant les observations du public sujettes à consensus (Avis favorables et	
défavor	ables):	57
	Questions relatives à l'objet 01:	
	Acceptabilité des risques sanitaires	
	Traitement préalable des sources de pollution	
	Système de construction et risque sanitaire	
	Permis de construire et étude sanitaire	
	Desserte transport en commun	
	Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 01	
	Questions relatives à l'objet 02:	
	Création d'un verger communal	
	Suppression d'emplacements réservés	
4.13.3	Hauteur de construction et périmètre monuments historiques	63
4.13.4	Prise en compte de la règle relative à l'ensoleillement	64
4.13.5	Périmètre de protection des monuments historiques	64
	Démolition des bâtiments annexes au corps de ferme	
	Création d'un parking	
	Classement du corps de ferme et des annexes	
	Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 02	
	Questions relatives à l'objet 03:	
	Non référence à d'éventuelles procédures d'expropriation	
	Contact préalable avec les propriétaires des maisons directement impactées	
	Procédure d'expropriation	
	Etude spécifique au projet d'axe Est/Ouest	
	Emprise actuelle insuffisante	
	Problématique liée aux galeries souterraines	
	Alternatives au tracé présenté	
	Contrepartie des promoteurs	
4.14.1	0 Perte de stationnements existants	77
	1 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 03	
4.15	Question relative à l'objet 04:	79
	Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 04	
4.16	Questions relatives à l'objet 05:	80
	Condition d'aménagement de la partie laissée libre	
	Constructions édifiées sur les limites séparatives le long du domaine ferroviaire	
	Dispositions articles 6 et 7 à l'ensemble des zones UB	82 83
4 In 4	· Jacuna Januaux	0.5

4.16.5 Risque d'impact sanitaire sur la consommation de fruits et légumes	84
4.16.6 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 05	
4.17 Questions relatives à l'objet 06:	
4.17.1 Pollution potentielle du site	
4.17.2 Eventualité de risques sanitaires	
4.17.3 Erreur de COS	
4.17.4 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 06	87
4.18 Questions relatives à l'objet 07:	88
4.18.1 Espaces verts impactés	
4.18.2 Suppression de la zone UB20	
4.18.3 COS. applicable pour la zone UB25	
4.18.4 Desserte des transports en commun	
4.18.5 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 07	
4.19 Question relative à l'objet 08:	
4.19.1 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 08	
4.20 Questions relatives à l'objet 09:	
4.20.1 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 09	
4.21 Questions relatives à l'objet 10:	
4.21.1 Uniformisation de la règle de hauteur de construction	
4.21.2 Abandon du projet de ZAC	
4.21.3 Observations formulées lors du conseil municipal de Schiltigheim du 5 novembre 20	
4.21.4 Règle d'ensoleillement vis-à-vis du bâti existant	
4.21.5 Suppression de la règle d'ensoleillement vis-à-vis du bâti envisagé	96
4.21.6 Association de l'Architecte des bâtiments de France au projet envisagé	
4.21.7 Règle de stationnement	
4.21.8 Commerces de proximité et équipements collectifs	
4.21.9 Entretien Architecte des Bâtiments de France.	
4.21.10 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 10	
4.22 Questions relatives à l'objet 11:	
4.22.1 Abandon de l'aménagement d'un équipement public	100
4.22.3 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 11	
4.22.3 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 11	101
Avis et conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur en page .	102
Pièces Annexes en fin de rapport – liste détaillée en page	

1 PRESENTATION

La commune de Schiltigheim a demandé à Strasbourg Eurométropole de modifier son plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 4 octobre 1991 et dernièrement modifié le 27 janvier 2012 (modification n°8).

LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°9 DU POS DE SCHILTIGHEIM SONT:

- 1. MODIFICATION DU SECTEUR DE ZONE UX9 EN UN SECTEUR DE ZONE UX19 rue de Lattre de Tassigny, dans le but de changer la destination industrielle du secteur UX9 en un secteur UX19 à vocation de bureaux, de services publics ou d'intérêts collectifs. Des mesures visant à prendre en compte la pollution des sols sont instaurées afin de rendre compatible la pollution présente sur le site et sa reconversion future (Projet de regroupement pôle emploi).
- 2. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UA23 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA17 situé entre la rue d'Adelshoffen au nord, la rue de la Glacière au sud et la rue Charlemagne à l'est. L'objet est d'augmenter les droits à construire de ce secteur voué à accueillir principalement des logements. Il sera possible de construire jusqu'à un niveau de rez-de-chaussée, de deux niveaux et de combles au lieu d'un niveau de rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles (R+1+C). Un emplacement réservé C19 situé au n°1 de la rue de la glacière est créé en vue de la réalisation d'un parking par la commune.
- 3. INSTAURATION D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE TRACES DE PRINCIPE DANS LE BUT DE CREER UNE VOIE RELIANT LA RUE DU GENERAL DE GAULLE AUX RUES DE LA PATRIE ET LOUIS PASTEUR. L'objet est de fluidifier les transits est/ouest mais également de mieux desservir le sud de l'agglomération.
- **4**. INSTAURATION DE MESURES DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION (interdiction de démolition) concernant une construction située 15 rue Principale, dans le centre ancien de l'agglomération de Schiltigheim.
- 5. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UF RUE DE SELESTAT. L'objet de la modification est de finaliser l'urbanisation de long de la rue de Sélestat à des fins de production de logements, sur des terrains actuellement occupés par des jardins familiaux.
- 6. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UX RUE DE SELESTAT. La commune souhaite réserver ce secteur pour de l'usage d'habitat. Le secteur concerné par la modification est actuellement réservé à de l'activité. Les bâtiments sont occupés par des bureaux (actuellement le pôle emploi).
- 7. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB25 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB20 ET AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB20 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB12. Ces secteurs sont situés à l'angle de la rue Jean Monnet et la rue de la Lauter. La commune, propriétaire des terrains, souhaite réaliser un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- **8**. MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES 13 DES ZONES UA ET UB pour lever tout problème d'interprétation de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- 9. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE C16.

- 10. CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE UA 33 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA16 ET UNE PARTIE DU SECTEUR DE ZONE UA26 AU NIVEAU DE LA ROUTE DE BISCHWILLER, SUR L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM. L'objectif est d'augmenter les droits à construire et de réaliser des logements supplémentaires.

- **11**. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES C17 ET A32. Abandon du projet d'aménagement d'un d'équipements publics dans le cadre de la restructuration de la gare de Bischheim et d'un cheminement piétonnier rue de la Frontière.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le Président du Tribunal administratif de Strasbourg a désigné M. Thierry BOISSIERE, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Mme Dominique BRAUN BECK, en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision datée du 26 janvier 2015 enregistrée sous le numéro E15000017/67.

2.2 ELABORATION DE L'ARRETE INITIAL STRASBOURG EUROMETROPOLE

Les modalités de déroulement de l'enquête ont été élaborées par Monsieur Stephan ZIMMERMANN, chargé d'études Strasbourg Eurométropole, direction de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, service prospective et planification territoriale, en concertation avec le Commissaire-Enquêteur.

Par arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole en date du 16 février 2015 (cf. annexe 3) prescrivant l'ouverture d'une enquête publique d'un projet de modification n° 9 du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim:

- deux registres d'enquête publique seront mis à disposition du public avec les pièces du dossier, l'un à la Mairie de Schiltigheim, l'autre au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- l'enquête publique se déroulera du 9 mars 2015 au 9 avril 2015 inclus.
- au total, trois permanences seront tenues par le Commissaire-Enquêteur, l'une au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et deux en Mairie de Schiltigheim.

2.2.1 INFORMATION DU PUBLIC ARRETE INITIAL

Les publications réglementaires de l'avis d'ouverture d'enquête publique ont été faites dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 20 février 2015 (cf. annexe 4).
- les Affiches du Moniteur en date du 20 février 2015 (numéro 15). (cf. annexe 4).
- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 13 mars 2015 (cf. annexe 4).
- les Affiches du Moniteur en date du 13 mars 2015 (numéro 21). (cf. annexe 4).

L'avis de l'arrêté Strasbourg Eurométropole du 16 février 2015 a été affiché sur les panneaux d'affichage du centre administratif de Strasbourg et sur les panneaux d'affichage de la mairie de Schiltigheim selon les prescriptions en vigueur.

Le Commissaire-Enquêteur a vérifié la bonne exécution de l'ensemble de ces dispositions. Strasbourg Eurométropole a transmis au commissaire enquêteur, copie du certificat d'affichage daté du 9 avril 2015 établissant l'accomplissement des mesures de publicité aux endroits officiels du 6 mars 2015 au 9 avril inclus (cf. annexe 4).

La ville de Schiltigheim a transmis au commissaire enquêteur, copie du certificat d'affichage daté du 30 avril 2015 établissant l'accomplissement des mesures d'affichage légal du 2 mars 2015 au 24 avril inclus (cf. annexe 4).

En complément des dispositions réglementaires exigibles, pour l'information du public, Strasbourg Eurométropole a mis en ligne les informations relatives à la tenue de cette enquête publique ainsi que les liens permettant le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier initial (Arrêté prescrivant l'enquête publique - Note de présentation - Extraits du rapport de présentation - Extraits du règlement du POS - Extraits de la liste des Emplacements réservés) pendant toute la durée de l'enquête publique (cf. annexe 4).

2.3 DEMARCHES PREALABLES

Le vendredi 13 février 2015 :

Présentation par M. Stephan ZIMMERMANN du dossier provisoire de modification n° 09 du POS de Schiltigheim et fixation des dates de permanences en vue de l'élaboration de l'arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole.

Le vendredi 27 février 2015 :

Réception du dossier d'enquête publique complété au domicile du Commissaire-Enquêteur avec un retard d'une semaine sur le délai convenu.

Le dimanche 1er mars 2015 :

Rédaction d'un courriel (cf. annexe 5) du Commissaire-Enquêteur à l'attention de M. Stephan ZIMMERMANN relatif à :

- Des observations générales concernant les plans de zonage produits.
- Une demande de la reproduction d'éléments concernant l'objet 01, oubliés dans la proposition de modification relative aux extraits du REGLEMENT.
- Une demande de la reprise du document concernant l'objet 03, afin de le rendre compréhensible par le public tant au niveau rédactionnel qu'au niveau du plan de zonage produit.

Le jeudi 05 mars 2015 :

Visites sur sites à Schiltigheim avec M. Stephan ZIMMERMANN, chargé d'études Strasbourg Eurométropole et M. Gilles MALHERBE chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim.

Légalisation du dossier d'enquête au service de l'urbanisme de la Ville de Schiltigheim. Légalisation du dossier d'enquête au service de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, service prospective et planification territoriale de Strasbourg Eurométropole.

Le lundi 09 mars 2015 :

Légalisation de la pièce concernant la proposition de modification relative aux extraits du REGLEMENT modifiée avant tenue de la première permanence en Mairie de Schiltigheim.

2.4 DECISION DE PROLONGATION DE LA DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le livre 1^{er} - titre II - chapitre III du code de l'environnement et notamment les articles L123-9 et R123-6 donnent au commissaire enquêteur la possibilité de prolonger l'enquête pour une durée maximale de trente jours et en fixe les modalités

Considérant le nombre important de personnes qui se sont présentées au commissaire enquêteur lors de sa première permanence à Schiltigheim le 9 mars 2015, leurs doléances, la forte émotion suscitée par ce projet et la juxtaposition des dates initiales de durée de l'enquête publique avec la période des élections départementales de mars 2015, le Commissaire-Enquêteur a décidé la prorogation de l'enquête publique de 15 jours, jusqu'au vendredi 24 avril 2015 avec la tenue de trois permanences supplémentaires en Mairie de Schiltigheim (cf. annexe 3).

2.5 ELABORATION DE L'ARRETE DE PROLONGATION STRASBOURG EUROMETROPOLE

Par arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole prescrivant la prolongation de l'enquête publique d'un projet de modification N°09 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim en date du 27 mars 2015 (cf. annexe 3):

- deux registres d'enquête publique seront mis à disposition du public avec les pièces du dossier, l'un à la Mairie de Schiltigheim, l'autre au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- la prolongation de l'enquête publique se déroulera du 10 avril 2015 au 24 avril 2015 inclus.
- au total, trois permanences supplémentaires seront tenues par le Commissaire-Enquêteur en Mairie de Schiltigheim.

2.5.1 INFORMATION DU PUBLIC ARRETE DE PROLONGATION

Les publications réglementaires de l'avis de prolongation d'enquête publique ont été faites dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 27 mars 2015 (cf. annexe 4).
- les Affiches du Moniteur en date du 27 mars 2015 (numéro 25). (cf. annexe 4).
- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 14 avril 2015 (cf. annexe 4).
- les Affiches du Moniteur en date du 14 avril 2015 (numéro 30). (cf. annexe 4).

L'avis de l'arrêté de prolongation de Strasbourg Eurométropole du 27 mars 2015 a été affiché sur les panneaux d'affichage du centre administratif de Strasbourg et sur les panneaux d'affichage de la mairie de Schiltigheim selon les prescriptions en vigueur.

Strasbourg Eurométropole a transmis au commissaire enquêteur, copie du certificat d'affichage daté du 22 mai 2015, relatif à l'arrêté de prolongation, établissant l'accomplissement des mesures de publicité aux endroits officiels du 10 avril 2015 au 24 avril inclus (cf. annexe 4).

La ville de Schiltigheim a transmis au commissaire enquêteur, copie de deux certificats d'affichage datés du 30 avril 2015 établissant l'accomplissement des mesures d'affichage de l'avis de prolongation du 19 mars 2015 au 24 avril inclus et du 08 avril 2015 au 24 avril inclus (cf. annexe 4).

En complément des dispositions réglementaires exigibles, pour l'information du public, Strasbourg Eurométropole a maintenu la mise en ligne les informations relatives à la tenue de cette enquête publique ainsi que les liens permettant le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier initial (Arrêté prescrivant l'enquête publique - Note de présentation - Extraits du rapport de présentation - Extraits du règlement du POS - Extraits de la liste des Emplacements réservés) pendant la période de prolongation de l'enquête publique (cf. annexe 4).

A noter que le service Strasbourg Eurométropole de la communication numérique indique que cette publication a été mise à jour 6 fois. Cela correspond à la modification du texte d'accueil relatif à la modification et à l'ajout successif des différentes pièces mentionnées dans le certificat de publication produit (cf. annexe 4).

La publication concernant cette modification est restée sans discontinuité en ligne du début de l'enquête du 6 mars au 24 avril 2015 inclus.

2.6 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Permanences

L'enquête publique s'est déroulée, du lundi 09 mars 2015 au vendredi 24 avril 2015 inclus, sur une durée totale de 47 jours.

Six permanences ont été tenues au total par le Commissaire-Enquêteur afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations :

- à Schiltigheim le lundi 09 mars 2015 de 9h00 à 11h45
- à Strasbourg le jeudi 19 mars 2015 de 14h00 à 17h00
- à Schiltigheim le jeudi 09 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- à Schiltigheim le mercredi 15 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- à Schiltigheim le mardi 21 avril 2015 de 9h00 à 11h45
- à Schiltigheim le vendredi 24 avril de 9h00 à 12h00

Ces horaires s'inscrivent dans les horaires habituels de réception du public au centre administratif de Strasbourg Eurométropole et à la mairie de Schiltigheim.

Dossiers d'Enquête Publique

Pour l'information du public, deux dossiers d'enquête ont été mis simultanément à sa disposition, l'un au centre administratif Strasbourg Eurométropole, direction de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, service prospective et planification territoriale, l'autre au service urbanisme de la Ville de Schiltigheim.

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- ARRETE prescrivant l'ouverture d'une enquête publique d'un projet de modification n° du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim
- NOTE DE PRESENTATION
- Extraits du REGLEMENT (pages 11, 12, 14, 15, 16, 20, 21, 26, 36, 40 et 43)
- Extraits du RAPPORT DE PRESENTATION (pages 46, 47, 64 et 66)
- Extraits de la LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (pages 3, 4, 5 et 14)
- Une brochure pédagogique expliquant les principes de l'enquête publique rédigée et éditée par la C.N.C.E (Compagnie Nationale des Commissaires Enquêteurs).

Les différents documents ont été paraphés par le Commissaire-Enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public, au centre administratif de Strasbourg Eurométropole et à la mairie de Schiltigheim.

En complément des dispositions réglementaires exigibles, pour l'information du public, Strasbourg Eurométropole a mis en ligne les informations relatives à la tenue de cette enquête publique ainsi que les liens permettant le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier initial (Arrêté prescrivant l'enquête publique - Note de présentation - Extraits du rapport de présentation - Extraits du règlement du POS - Extraits de la liste des Emplacements réservés) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Registres d'Enquête Publique

Pendant toute la durée de l'enquête, quatre registres d'enquête, à huit feuillets non mobiles (soit 32 pages par registre), ont été mis en tout à la disposition du public :

- Un registre de trente-deux pages a été mis à disposition du public au centre administratif Strasbourg Eurométropole afin d'y enregistrer ses observations éventuelles (cf. annexe 2).
- Trois registres de trente-deux pages ont été mis à disposition du public à la mairie de Schiltigheim afin d'y enregistrer ses observations éventuelles (cf. annexe 2).

Ces quatre registres ont été cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur; ils ont été ouverts par le Commissaire-Enquêteur. A l'issue de l'Enquête Publique, ces quatre registres d'enquête ont été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Les observations du public ont également pu être recueillies par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole) ou à la Mairie de Schiltigheim et par courrier électronique adressé au Commissaire-Enquêteur via la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole).

Demandes de mémoires en réponse

- Demande de mémoire en réponse intermédiaire :

Compte tenu des remarques faites par le public lors de la période initiale de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur a transmis par courrier recommandé avec avis de réception, une première demande de mémoire en réponse « intermédiaire » datée du 07 avril (cf. annexe 6), à l'attention de M. Stephan ZIMMERMANN, chargé d'études Strasbourg Eurométropole et de M. Gilles MALHERBE chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim.

- Un mémoire en réponse « intermédiaire », correspondant à cette demande a été transmis par courriel au Commissaire-Enquêteur par M. Stephan ZIMMERMANN en date du 22 avril 2015. (cf. annexe 6).
- Des documents complémentaires ont été transmis par M. Gilles MALHERBE en main propre au Commissaire-Enquêteur. Ces documents de de travail du PLU intercommunautaire datés de mars 2015 concernent les programmes d'orientations et d'actions 3.1. THEMATIQUE HABITAT (PLUI EMS POA Habitat) et 3.2. THEMATIQUE DEPLACEMENT (DMT DEPLACEMENTS ADEUS) ainsi le SECTEUR D'ENJEUX D'AGGLOMERATION « ENTREE SUD DE SCHILTIGHEIM » (OAP METROPOLITAINES).

A l'issue de la permanence du vendredi 24 avril 2015, le Commissaire-Enquêteur a fait une présentation orale du déroulement de l'Enquête Publique et des observations faites par le public :

- A M. Gilles MALHERBE chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim
- A M. Stephan ZIMMERMANN, chargé d'études Strasbourg Eurométropole en présence de son collègue M. Julien GUILLON, de M. Guillaume SIMON chef de service et de M. Jean-Dominique MONTEIL membre du bureau de la CCERAM (Compagnie des Commissaires Enquêteurs Région Alsace-Moselle).

Demande de mémoire en réponse final:

le Commissaire-Enquêteur a transmis par simple courrier et par courriel avec avis de lecture, une deuxième demande de mémoire en réponse « final » datée du 04 mai (cf. annexe 7), à l'attention de M. Stephan ZIMMERMANN, chargé d'études Strasbourg Eurométropole et de M. Gilles MALHERBE chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim.

- Elle a été suivie d'un mémoire en réponse (cf. annexe 7) transmis le 20 mai 2015.

2.7 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique sur le projet de modification n° 9 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim s'est déroulée dans un contexte de rivalités politiques plurilatérales, qui a pesé sur le déroulement de l'enquête publique.

Cette enquête publique a fait l'objet de tracts à l'initiative de formations politiques, d'un collectif et d'anonymes. Des « communiqués de presse», « lettres ouvertes » et « appels à participation » faisant références à cette enquête publique ont été produits durant toute sa durée. Trois articles de la presse quotidienne régionale (D.N.A des 17 et 19 mars et 23 avril 2015) lui ont été consacrés et la majorité municipale ainsi que les groupes politiques d'opposition ont consacré leurs tribunes, au sujet de cette enquête publique, dans le magazine d'informations municipales de la Ville de Schiltigheim d'avril 2015 (Schilick Infos N°97). A noter également, la participation et les contributions de plusieurs associations locales ou régionales à cette enquête publique.

Dans le même temps, le projet de reconversion du site de la brasserie Fischer a fait l'objet de nombreux articles de presse (Rue89-Strasbourg, DNA, la Tribune, le Point). Ce projet de reconversion de la friche Fischer, même s'il ne concerne pas directement les objets de la modification 09 du POS de Schiltigheim, a été fréquemment abordé par le public dans ses observations et lors de ses échanges avec le Commissaire-Enquêteur durant les permanences.

Conformément aux arrêtés du Président de Strasbourg Eurométropole datés des 16 février et 27 mars 2015, le public a été bien informé du déroulement de l'enquête par la publicité réglementaire.

En complément de ces dispositions réglementaires, les pièces du dossier d'information relatif à cette enquête, ont été mis en ligne à la rubrique « actualités » et « urbanisme » sur le site internet de Strasbourg Eurométropole. ». Des observations pouvaient être émises grâce au formulaire se trouvant sur la page internet dédiée à cette enquête.

Chacun a donc eu tout le loisir de prendre connaissance du dossier d'enquête et de s'exprimer librement par l'intermédiaire des registres d'enquête et de la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale (Lien du formulaire) durant cette enquête publique.

La participation en nombre du public à cette enquête publique, témoigne de son intérêt certain pour ce projet de modification n° 9 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim.

3 ANALYSES GLOBALES DES OBSERVATION RECUEILLIES

3.1 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS

Les observations du public ont pu être recueillies :

- soit dans le registre d'enquête ouvert au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole)
- soit dans les trois registres d'enquête ouverts à la Mairie de Schiltigheim.
- soit par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole) ou à la Mairie de Schiltigheim.
- soit par courrier électronique adressé au Commissaire-Enquêteur via la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole).
- soit par le Commissaire-Enquêteur pendant les six permanences tenues au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole) et à la Mairie de Schiltigheim.

Total des observations traitées : Au total le commissaire enquêteur a pris en compte **cent-soixante-sept (167)** observations durant la période d'enquête publique ouverte au public pendant quarante-sept (47) jours consécutifs, du lundi 09 mars 2015 au vendredi 24 avril 2015 inclus. Certaines personnes ont fait valoir plusieurs observations successives.

Nombre de personnes reçues: Au total le commissaire enquêteur a estimé* avoir reçu **cent-trente-deux (132)** personnes durant les six permanences tenues durant l'enquête publique. (*L'affluence ponctuelle du nombre de personnes reçues ne permet pas au commissaire d'être plus précis dans son décompte). Certaines personnes se sont déplacées à plusieurs permanences.

Registres d'Enquête Publique

Pendant toute la durée de l'enquête publique, quatre-vingt-sept (87) remarques ont été directement inscrites à l'initiative du public dans les registres d'enquête mis à sa disposition (cf. annexes 2).

- Aucune observation n'a été inscrite dans le registre d'enquête ouvert au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole).
- Quatre-vingt-sept (87) remarques ont été directement inscrites ou collées dans les trois registres d'enquête ouverts à la Mairie de Schiltigheim.

Courriers

Quarante-neuf (49) courriers ont été adressés ou remis à l'attention du Commissaire-Enquêteur durant la durée de l'enquête publique. Ils lui ont été remis directement ou par l'intermédiaire du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim ou déposés dans les registres d'enquête (cf. annexes 2).

Courriers électroniques

Trente et un (31) courriels ont été adressés à l'attention du Commissaire-Enquêteur via la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale du centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole) (cf. annexes 2).

Permanences

Pendant les six permanences tenues durant l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur estime avoir reçu:

- Vingt-neuf (29) personnes à Schiltigheim le lundi 9 mars 2015 de 9h00 à 11h45
- Sept (07) personnes à Strasbourg le jeudi 19 mars 2015 de 14h00 à 17h00
- Vingt-quatre (24) personnes à Schiltigheim le jeudi 9 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- Vingt-cinq (25) personnes à Schiltigheim le mercredi 15 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- Vingt (20) personnes à Schiltigheim le mardi 21 avril 2015 de 9h00 à 11h45
- Vingt-sept (27) personnes à Schiltigheim le vendredi 24 avril de 9h00 à 12h00

3.2 OBSERVATIONS RECUES HORS DELAIS ET PROCEDURES

L'article R.123-13 du Code de l'environnement prévoit que : «les observations, propositions et contrepropositions peuvent être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête dans les meilleurs délais».

S'agissant des courriels adressés au siège de l'enquête, et au cas où ce mode facultatif d'acheminement des observations prévu par l'article R.123-13 du Code de l'environnement a été retenu et indiqué dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, il convient qu'ils soient transmis à l'adresse courriel figurant expressément dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Dans l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du projet de modification n° 9 du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim, il est stipulé que : « Les pièces du dossier d'enquête publique seront également publiées sur le site www.strasbourg.eu – rubrique « Urbanisme et Logement ». Des observations peuvent être émises grâce au formulaire se trouvant sur ce site. Celles-ci seront annexées au registre d'enquête publique et communiquées au commissaire enquêteur ». Trente et une (31) observations du public au format électronique ont ainsi été transmises au commissaire enquêteur via la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale durant cette enquête publique (prospective et planification territoriale@strasbourg.eu).

Les courriers et courriels reçus hors procédure et/ou après la fin de l'enquête et qui, de ce fait, n'ont pas pu être mis à la disposition du public, ne sont pas pris en compte par le commissaire enquêteur. La liste en est cependant dressée et jointe au rapport d'enquête.

En l'espèce cette liste comporte un total de sept (07) courriers et courriels:

- Trois courriels ont été transmis le vendredi soir du 24 avril 2015 à l'attention de M Gilles Malherbe chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim sur son adresse Email professionnelle qui ne figurait pas dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête et ce après les horaires de fermeture de la Mairie (Mme Andrée Munchenbach, conseillère municipale de la Ville de Schiltigheim le vendredi 24 avril 2015 à 23:39 Mme Elisabeth Hazemann le vendredi 24 avril 2015 à 22:41 M. Bernard Willer président de l'ADAJ le vendredi 24 avril 2015 à 21:05).
- Trois courriers ont été réceptionnés au courrier interne de la Mairie de Schiltigheim sans tampon d'entrée en mairie lundi matin (<u>M Alfred LENTZ cachet de la poste de Schiltigheim le 24/04/15 à 16H, Mme Odile MEYER-SIAT, M. Jean-Claude RAUSCHER</u>). Ces courriers ont été déposés dans la boîte aux lettres extérieure de la mairie entre le vendredi 24 avril 14H et le lundi matin du 27 avril 2015.
- Un quatrième courrier a été déposé sur le bureau de la secrétaire de Monsieur Malherbe le lundi 27 avril 2015 à midi (M^{me} Bernadette WAHL).

Le commissaire enquêteur a lu ces observations et les a annexées au dossier (cf. annexes 2).

3.3 ANALYSE GLOBALE

Les observations recueillies concernent au global l'ensemble des 11 objets de la modification n°9 du POS de Schiltigheim.

L'intérêt du public durant cette enquête s'est principalement porté sur « l'axe Est/Ouest » (*Objet 3*. *INSTAURATION D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE TRACES DE PRINCIPE DANS LE BUT DE CREER UNE VOIE RELIANT LA RUE DU GENERAL DE GAULLE AUX RUES DE LA PATRIE ET LOUIS PASTEUR*), sur les modifications des règles d'urbanisme concernant des secteurs voué à l'usage d'habitat (*Objets 2,5,6,7,10*.) et principalement sur la « Friche France Telecom » (*Objet 10*. *CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE UA 33 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA16 ET UNE PARTIE DU SECTEUR DE ZONE UA26 AU NIVEAU DE LA ROUTE DE BISCHWILLER, SUR L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM*).

3.3.1 Décompte des avis portés sur le projet en général

Avis favorables	Avis défavorables	Avis neutres	Total
37	128	2	167
22%	77%	1%	100%

- A noter que certaines observations ont été déposées conjointement à Strasbourg et/ou à Schiltigheim et/ou par procédure électronique.
- A noter que certaines personnes, associations ou groupes politiques ont déposé plusieurs observations.
- A noter que certains courriers ou observations ont été co-signés par plusieurs personnes (Groupes politiques, association, collectif, amis, couples, familles)

Dans son décompte total le commissaire enquêteur a pris pour règle de comptabiliser un avis par observation transmise.

3.3.2 Intérêt du public par objet de modification du POS

Objet	Objet d'intérêt lié aux observations	Rapport sur les 167 observations (Arrondi)
03 (Emplacements réservés axe Est/Ouest)	106	63 %
10 (Logements friche France Telecom)	41	25 %
02 (Logements et parking rue glacière – Vieux Schiltigheim)	29	17 %
05 (Logements rue de Sélestat / Jardins familiaux)	28	17 %
01 (Site envisagé pour Pôle Emploi)	15	9 %
07 (Logements rue Jean Monnet)	10	6 %
11 (Suppression emplacements Réservés Gare de Bischheim)	8	5 %
06 (Rue de Sélestat – logements / anciens bureaux)	7	4 %
04 (Protection d'une construction)	4	2 %
09 (suppression Emplacement Réservé C16)	4	2 %
08 (Modification rédaction Stationnement air libre)	2	1 %

Par ce décompte, le commissaire enquêteur souhaite illustrer l'intérêt, pour le public, qu'ont suscité les différents objets présentés dans le projet de modification du POS. Cette présentation n'est pas une hiérarchisation des différentes observations du public qui sont prises en compte au même plan d'importance par le Commissaire Enquêteur.

3.3.3 Thématiques abordées par le public

De nombreux sujets ont été abordés par le public durant cette enquête. Pour chacune des observations traitées, le commissaire enquêteur a comptabilisé ou repris la nature des thématiques abordées dans des grilles d'analyses jointes en annexe (cf. annexes 8).

Avant l'enquête publique :

- Pas de concertation préalable du public par la Ville de Schiltigheim.
- Manque d'informations municipales à Schiltigheim relatives à la tenue et au contenu de l'enquête publique.
- Pas de panneaux d'affichage sur les lieux et zones concernés par les modifications.

Concernant l'organisation de l'enquête publique :

- Demande de prolongation de l'enquête publique.
- Demande de la tenue d'une réunion publique.
- Problème d'accès au dossier d'enquête publique pour les personnes à mobilité réduite en mairie de Schiltigheim.
- Défaut ou retard de communication sur les sites internet Strasbourg Euro Métropole et Ville de Schiltigheim concernant l'information relative à la prolongation de l'enquête publique.
- Pas de panneaux ou de fléchages permanents à l'entrée de la Mairie de Schiltigheim ou de l'Eurométropole indiquant l'enquête publique durant sa tenue.
- Une commission d'enquête aurait été préférable à la nomination d'un seul commissaire enquêteur.
- Présentation par le commissaire enquêteur de maquettes n'ayant aucun caractère contractuel et n'ayant pu qu'induire en erreur le public.

Concernant la recevabilité juridique de la modification 09 du POS de Schiltigheim :

- Modification 09 du POS contraire à la loi (Hors délais réglementaires PLU)
- La procédure de modification n'est pas adaptée, c'est plutôt une révision générale qui devrait être mise en œuvre.
- La modification 09 porte atteinte à l'économie générale du POS de Schiltigheim.
- La modification 09 du POS génère de l'insécurité juridique.
- Le projet de modification 09 du présent POS est en opposition avec les orientations ou les objectifs d'autres documents d'urbanisme ou environnementaux (PLUi, PDU, PLH, SCOTERS, SRCE)
- Incomplétude du dossier d'enquête publique.

Concernant le contenu du dossier de présentation de la modification 09 du POS de Schiltigheim :

- Argumentaire de présentation du dossier ponctuellement incompréhensible ou incomplet.
- Extraits de plans de zonage ponctuellement irrecevables (Incomplets, illisibles, sans rapport avec les explications).
- Absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale de la modification du règlement d'urbanisme qui doit faire partie et compléter les points mis à l'enquête.
- Absence d'études d'impacts liées aux projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés.
- Projet non fondé.
- Absence de production d'études relatives au trafic routier sur Schiltigheim en général et pour le projet d'axe Est/Ouest en particulier (La rue Saint Charles n'est pas saturée).
- Absence de justification concernant le besoin en logements.
- Absence de production des études de pollution de sol pour deux sites concernés.

Concernant les observations liées à l'environnement en général :

- Impacts négatifs du projet de modification de POS sur le cadre et la qualité de vie.
- Pas de proposition alternative de tracé de circulation Est/Ouest à travers les nombreuses friches évitant d'impacter l'habitat existant.
- Pollution de l'air.
- Nuisances sonores.
- Risques sanitaires (pollution des sols d'anciens sites industriels).
- Perte d'espaces verts et de biodiversité.

Concernant les observations liées à une dimension collective :

- Pas de prise en compte des déplacements en transports en commun
- Pas de prise en compte de l'intermodalité des modes de transport (covoiturage, liaisonnement gare de Bischheim, etc.)
- Pas de prise en compte des modes de déplacement doux (marche, vélo, poussettes, etc.).
- Perte de jardins familiaux.
- Pas de proposition de création d'équipements collectifs (Crèche, école, cantine, jardins publics, commerces de proximité, médiathèque).
- Densification de la circulation à Schiltigheim en général.
- La collectivité doit porter seule l'aménagement de voiries devant desservir des projets immobiliers privés, sans contreparties des promoteurs (axe Est/Ouest).
- Pertes de places de stationnement dans certaines zones.
- Création de parking injustifiée dans le vieux Schiltigheim.

Concernant les observations liées à la création de logements et aux règles d'urbanisme:

- Non-respect des règles communautaires qui exigent au minimum 25% de logements aidés pour tout projet immobilier.
- Non-respect des règles d'urbanisme.
- Densification trop forte de logements dans le tissu urbain.
- Hauteurs de constructions trop importantes.
- Suppression de la règle d'ensoleillement.
- Suppression ou diminution des contraintes de distances pour les constructions.
- Diminution des contraintes de production de parking par logements.
- Nombreux logements actuellement vides ou à vendre à Schiltigheim.

Concernant les observations liées à la propriété privée:

- Refus du principe d'expropriation (Axe Est/Ouest).
- Pas d'option de tracé de circulation Est/Ouest alternatif permettant de contourner les propriétés impactées à travers les nombreuses friches existantes.
- Dévalorisation des biens immobiliers existants (Tracé Est/Ouest et densification urbaine).

Concernant les observations liées à des dimensions culturelles:

- Existence d'un classement des monuments naturels et des sites concernant le « Vieux Schilick ».
- Abandon d'un projet culturel au profit d'un projet commercial (Marché couvert).
- Intérêt patrimonial de l'ancien corps de ferme voué à destruction (Emplacement réservé C16)
- Attachement du public au patrimoine historique de la ville de Schiltigheim et à sa valorisation (Industrie brassicole).
- Demande d'arbitrage de l'Architecte des bâtiments de France sur certains points du projet de modification du POS.

Concernant les observations favorables au projet de modification du POS :

- Réponse aux problématiques de circulation dans la ville de Schiltigheim (Axe Est/Ouest)
- Besoin de valorisation des friches laissées à l'abandon en termes d'image de la ville et pour parer aux problèmes qu'elles génèrent (Incendies, décharges sauvages, mise en dangers des personnes)
- Nouvel élan nécessaire à la ville en termes de dynamique économique.

Concernant les observations du public sujettes à consensus (Avis favorables et défavorables):

- Attachement du public au patrimoine historique de la ville de Schiltigheim et à sa valorisation (Industrie brassicole).
- Valorisation nécessaire des friches laissées à l'abandon.

3.3.4 Points abordés par le public en dehors des modifications du POS

- Projet concernant la friche Fischer.
- Création d'un marché couvert dans le vieux Schiltigheim.
- Abandon du projet de Tram.
- Saturation des transports publics aux heures de pointe, particulièrement le matin (Bus
- Aggravation du sentiment d'insécurité lié à l'augmentation du trafic routier (Violence routière et manque de prévention routière).
- Manque d'espaces de convivialité et de rencontre dans la ville.

4 ANALYSES DETAILLEES DES REMARQUES - AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

4.1 Avant l'enquête publique :

- Pas de concertation préalable du public par la Ville de Schiltigheim.
- Manque d'informations municipales à Schiltigheim relatives à la tenue et au contenu de l'enquête publique.
- Pas de panneaux d'affichage sur les lieux et zones concernés par les modifications

4.1.1 Pas de concertation préalable du public par la Ville de Schiltigheim.

Le projet de modification N°9 du POS n'a effectivement pas fait l'objet d'une concertation ou d'une consultation publique préalable, mais certains des objets de cette modification ont été abordés et votés lors des séances des conseils municipaux du 16 septembre 2014 et du 05 novembre 2014, sur proposition de la commission urbanisme.

Extraits du conseil municipal du 16 septembre 2014 :

Plusieurs éléments du Plan d'Occupation des Sols de Schiltigheim, qui ne sont pas d'ordre à toucher son économie générale, doivent être modifiés, afin de réaliser des projets d'intérêt général, de permettre l'évolution du bâti et de créer ou supprimer des emplacements réservés. Il s'agira notamment :

- 1. De modifier la réglementation d'un terrain situé rue de Lattre de Tassigny en déclassant la zone UX9 en zone UX6b, zone industrielle et artisanale permettant d'intégrer des bureaux, afin de construire un bâtiment d'environ 1400 m² qui accueillera Pôle Emploi qui y regrouperait ses activités. (Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance objet 01 de la présente modification n°9 du POS de Schiltigheim)
- 2. De déclasser la zone UX7 située rue de Sélestat en zone UB permettant notamment la transformation des anciens bureaux de Pôle Emploi en logements, ainsi que la zone UF située rue de Sélestat pour en permettre l'urbanisation. (Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance objet 05 et objet 06 de la présente modification n°9 du POS de Schiltigheim)
- **3.** De regrouper deux terrains propriétés de la Ville situés rue de la Lauter, l'un classé en zone UB2, l'autre en zone UB20 en une même zone UB20. (Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance **objet 07** de la présente modification n°9 du pos de Schiltigheim)
- 4. De modifier le Plan d'Occupation des Sols du terrain sis au 1, rue de la Glacière afin :
- de supprimer les deux amorces de voies de l'emplacement réservé N°A22 situées respectivement rue de la Glacière et rue d'Adelshoffen.
- de créer un nouvel emplacement réservé pour permettre l'extension du parking public situé rue de la Glacière.
- d'intégrer le terrain dans la zone UA23.

(Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance **objet 02** de la présente modification n°9 du pos de Schiltigheim)

- **5.** De compléter la liste des maisons protégées : la modification du Plan d'Occupation des Sols n°8 a instauré une protection des maisons antérieure au XVIIème siècle. Une maison a été oubliée au 15, rue Principale dont la Ville est propriétaire (sur le terrain de la Coopérative des Bouchers). (Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance **objet 04** de la présente modification n°9 du pos de Schiltigheim)
- **6.** De créer une zone d'aménagement d'ensemble sur le site anciennement exploité par la société Baltzinger.
- 7. De créer une liaison Est-Ouest afin de décharger la rue Saint Charles/rue de la Mairie/rue du Barrage, en inscrivant un emplacement réservé de la route du Général de Gaulle à la rue Louis Pasteur via les sites Baltzinger, le parking Fischer, la rue Perle et le site Schutzenberger. (Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance objet 03 de la présente modification n°9 du pos de Schiltigheim)

Le service Planification Urbaine de la Communauté Urbaine de Strasbourg est chargé, en lien avec le service de la Ville de Schiltigheim, de mener les études préalables à toute modification de POS. Ces études ont pour objectif de préciser chacun des points mentionnés ci-dessous et de préparer un dossier de modification de POS pour le soumettre à enquête publique. Les conclusions de l'enquête publique seront présentées au Conseil Municipal de la Ville de Schiltigheim pour avis avant délibération par le Conseil de Communauté Urbaine de Strasbourg. En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant : Le Conseil Municipal - Après en avoir délibéré - Sur proposition de la Commission Urbanisme

Sollicite la Communauté Urbaine de Strasbourg pour engager la modification n°9 du Plan d'Occupation des Sols sur la base des éléments précités, Charge le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité pour les points de 1 à 5 Adopté par 34 voix, 5 contre (M. BOURGAREL, M. NISAND, M. Jean-Luc MULLER, Mme JAMPOCBERTRAND, Mme MEUNIER) pour les points 6 et 7

Extraits du conseil municipal du 05 novembre 2014 :

En complément des dix points énumérés dans la délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2014, il s'agira notamment :

- 1. De supprimer les emplacements réservés :
- n°A32 au bénéfice de la CUS et destiné à l'aménagement d'un cheminement piéton, rue de la Frontière,
 n° C17 au bénéfice de la Commune et destiné à une réserve foncière pour l'aménagement
- d'équipements publics dans le cadre de la restructuration de la gare de Bischheim, qui grèvent un terrain, sis au 3, Place de la Gare. (Note du Commissaire-Enquêteur : Correspondance objet 11 de la présente modification n°9 du pos de Schiltigheim)
- **2.** De permettre une réhabilitation des bâtiments localisés sur le terrain sis 15, route du Bischwiller anciennement occupés par l'entreprise SEBIM pour y autoriser des activités commerciales, artisanales et de bureaux, ainsi que la réhabilitation de la salle de spectacle existante.
- **3.** De modifier l'article 13 du Plan d'Occupation des Sols, en simplifiant son écriture pour garantir la réalisation d'espaces verts en pleine terre.

- **4.** De modifier la réglementation du terrain situé rue Perle, anciennement occupé par France Telecom, afin de favoriser l'émergence d'un projet intégré au tissu urbain existant et d'assurer ainsi une transition douce entre les immeubles de la rue Perle et le bâti pavillonnaire de la rue des chasseurs tout en mettant en valeur les bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques de la brasserie Schutzenberger. (Note du Commissaire-Enquêteur ; Correspondance **objet 10** de la présente modification n°9 du pos de Schiltigheim)
- **5.** De modifier la réglementation d'une partie du terrain de la brasserie Schutzenberger pour permettre la réhabilitation du bâtiment à l'angle de la rue de la Patrie et de la rue Schutzenberger pour y implanter un restaurant.

Un travail d'étude va être mené par le service Planification Urbaine de la Communauté Urbaine de Strasbourg pour affiner ces éléments puis présenter un dossier de modification à l'enquête publique. Les conclusions de l'enquête publique seront soumises à avis du Conseil Municipal avant approbation de la modification du POS par le Conseil de CUS. En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant : Le Conseil Municipal - Après en avoir délibéré - Sur proposition de la commission urbanisme

Sollicite la Communauté Urbaine de Strasbourg pour engager la modification n°9 du Plan d'Occupation des Sols sur la base des éléments précités en plus de ceux évoqués dans la délibération du 16 septembre 2014,

Charge le Maire de l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 31 voix, 5 contre (M. BOURGAREL, M. NISAND, M. Jean-Luc MULLER, Mme JAMPOCBERTRAND, Mme MEUNIER), et 3 abstentions (M. MAURER, Mme BUCHMANN, Mme DAMBACH)

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur relève que l'ensemble des élus de la majorité et de l'opposition ont voté pour l'adoption des points relatifs **aux objets 01-02-04-05-06-07** du projet de modification N°9 du POS de Schiltigheim, lors de la séance du conseil municipal du 16 septembre 2014.

Le Commissaire-Enquêteur relève que les quatre élus du groupe "SOCIALISTES & DEMOCRATES" et un élu du groupe « NON INSCRIT » ont voté contre l'adoption du point relatif à **l'objet 03** du projet de modification N°9 du POS de Schiltigheim, lors de la séance du conseil municipal du 16 septembre 2014.

Le Commissaire-Enquêteur relève que les quatre élus du groupe "SOCIALISTES & DEMOCRATES" et un élu du groupe « NON INSCRIT » ont voté contre l'adoption des points relatifs **aux objets 10 et 11** du projet de modification N°9 du POS de Schiltigheim, lors de la séance du conseil municipal du 05 novembre 2014.

Le Commissaire-Enquêteur relève que les trois élus du groupe "SCHILICK ECOLOGIE - EELV" se sont abstenus concernant l'adoption des points relatif à **aux objets 10 et 11** du projet de modification N°9 du POS de Schiltigheim, lors de la séance du conseil municipal du 05 novembre 2014.

A défaut d'une consultation du public au sens large, il y a eu concertation des élus qui représentent la population de Schiltigheim, puisque l'ensemble des élus qui étaient présents aux séances du conseil municipal des 16 septembre et 05 novembre 2014 ont fait valoir leur avis suite aux travaux de la commission urbanisme dont certains sont membres.

4.1.2 Manque d'informations municipales à Schiltigheim relatives à la tenue et au contenu de l'enquête publique.

Il a été reproché par le public un manque global d'informations relatives à cette enquête, avant et pendant sa tenue, sur le territoire de la Ville de Schiltigheim.

Le magazine d'informations municipales du mois de mars 2015 ne contenait en page 16, qu'un entrefilet n'indiquant que la date d'une consultation le 9 Mars de 9h00 à 12h00. Le site internet de la ville de Schiltigheim ainsi que d'autres supports de communication plus traditionnels (Panneaux d'affichages et d'informations) n'ont pas servi de supports pour relayer l'information relative à cette enquête publique.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Même si toutes les dispositions légales ont été prises en termes d'affichage et de publicité en amont et pendant toute la durée de l'enquête publique, une information plus complète à l'initiative des services de communication de la Ville de Schiltigheim n'a été diffusée que tardivement (magazine d'informations municipales du mois d'avril 2015 et mise en ligne sur le site internet de la Ville de Schiltigheim à priori le 7 avril 2015).

Cette information tardive a alimenté un sentiment de défiance du public quant à l'organisation de cette enquête publique. Le public s'en est fréquemment ouvert, lors des permanences du Commissaire-Enquêteur ou dans la rédaction de ses observations. Ce point avait été abordé en début d'enquête publique par le Commissaire-Enquêteur avec le service urbanisme de la Ville de Schiltigheim.

4.1.3 Pas de panneaux d'affichage sur les lieux et zones concernés par les modifications.

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé une question relative à l'organisation de l'enquête publique :

Des panneaux d'affichage sur les lieux et zones concernés par les modifications devaient ils être mis en place ?

Réponse du service Prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

A l'échelle de cette modification, la pose de panneaux d'affichage sur les lieux et les zones concernés par les différents points de modifications ne revêtait pas un caractère obligatoire. En effet, les dispositions de l'article R123-11 du code de l'environnement, s'appliquent pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional ainsi que les projets. Aussi, considérant que la portée de cette modification n'est ni de niveau départemental, ni de niveau régional, la collectivité n'était pas tenu d'installer des panneaux d'affichage sur les sur les lieux et zones concernés par la modification n°9 du POS de Schiltigheim. Des panneaux d'affichage seront mis en place sur les lieux et zones concernés lorsque les permis de construire (ou autres autorisations) seront délivrées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.2 Concernant l'organisation de l'enquête publique :

4.2.1 Demande de prolongation de l'enquête publique.

Décision du Commissaire-Enquêteur

Considérant le nombre important de personnes qui se sont présentées au commissaire enquêteur lors de sa première permanence à Schiltigheim le 9 mars 2015, leurs doléances, la forte émotion suscitée par ce projet et la juxtaposition des dates initiales de durée de l'enquête publique avec la période des élections départementales de mars 2015, le Commissaire-Enquêteur a décidé la prorogation de l'enquête publique de 15 jours, jusqu'au vendredi 24 avril 2015 avec la tenue de trois permanences supplémentaires en Mairie de Schiltigheim. (cf. annexe 3)

4.2.2 Demande de la tenue d'une réunion publique.

Cette demande d'organisation d'une réunion publique par le Commissaire-Enquêteur a été exprimée principalement lors des deux premières permanences pendant la période électorale des élections départementales et avant diffusion de l'arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole prescrivant la prolongation de l'enquête publique.

Selon les dispositions réglementaires (Code de l'environnement - Article R123-17 Modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 - art. 3) précise que :

« Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion. »

Décision du Commissaire-Enquêteur

Il appartient au Commissaire-Enquêteur d'estimer sa capacité à organiser et conduire une réunion publique dans les meilleures conditions.

Le Commissaire-Enquêteur a constaté que le projet de modification N° 09 du POS de Schiltigheim était politiquement très médiatisé et faisait l'objet d'intenses oppositions, cela jusqu'à la fin de la période publique de l'enquête le 24 avril 2015.

De ce fait le Commissaire-Enquêteur a décidé de ne pas organiser une réunion publique dont il envisageait difficilement pouvoir garder le contrôle du déroulement.

Pour illustration, le Commissaire-Enquêteur détaille ci-dessous la liste, non exhaustive, de différents supports qui ont été diffusés pendant toute la durée de l'enquête publique et des trois articles des D.N.A qui lui ont été consacrés (Supports reproduits en annexes 10) :

- Avant le 9 mars 2015 Collectif Entrée Sud de Schillick Tract « Urbanisme : du nouveau à Schiltigheim ».
- 10 mars 2015 Collectif Entrée Sud de Schilick Communiqué « POS version 9 vers l'irrévocable ? ».
- 17 mars 2015 Article DNA « Mobilisation contre la modification ».
- **17 mars** 2015 Association Schilick Ecologie Communiqué de presse: « Projet Fischer et modification du POS N°9 ».
- **19 mars** 2015 Ecologistes et solidaires Tract de campagne départementales 2015 « Bischheim et Schiltigheim : entre béton et bitume ! ».
- 19 mars 2015 Article DNA « Des fins électorales ».
- 20 Mars 2015 Groupe des élus socialistes et démocrates Communiqué « Modif de POS : le béton noie Schilick ».

- 20 Mars 2015 Raphaël NISAND élu socialiste Communiqué « La nouvelle municipalité bétonne en silence »
- 26 Mars 2015 Collectif Entrée Sud de Schilick Lettre à M. Le Maire.
- 09 avril 2015 Collectif Entrée Sud de Schilick Lettre à M. le Président de l'Eurométropole de Strasbourg
- Avril 2015 M. Jean-Marie KUTNER, Maire de Schiltigheim Editorial du magazine Schilick-Infos d'avril 2015 intitulé « Urbanisme : médisances en friche ».
- 16 avril 2015 Article Le Point « Fischer aux mains du privé».
- **20 avril** 2015 Tract anonyme concernant « ... la création d'une route reliant ... la rue Perle...à l'Autoroute».
- 20 avril 2015 Parti socialiste » Tract « Modification N°9 du plan d'Occupation des sols de Schiltigheim ».
- 23 avril 2015 Article DNA « Pour une réunion publique ».

4.2.3 Problème d'accès au dossier d'enquête publique pour les personnes à mobilité réduite en mairie de Schiltigheim.

Par courriel du 20 mars 2015, une personne à mobilité réduite s'est plainte des difficultés d'accès en Mairie de Schiltigheim pour se rendre au service de l'Urbanisme, où le registre était consultable, en devant emprunter un escalier aux marches abruptes.

Avis du Commissaire-Enquêteur

M. Gilles MALHERBE chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim a pris contact avec cette personne pour s'excuser des désagréments subis et proposer une mise à disposition du dossier de consultation dans des conditions d'accès adaptées.

Il est vrai que le service de l'urbanisme est situé dans une aile de la Mairie de Schiltigheim qui n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite. Cette problématique n'est pas une volonté délibérée du service urbanisme d'en interdire l'accès aux personnes à mobilité réduite ou de se le livrer à des pratiques discriminatoires dans le cadre d'une consultation d'un dossier d'enquête publique. Ce sujet sur la loi handicap du 11 février 2005, qui porte sur les conditions d'accès des personnes handicapées dans les établissements recevant du public, est d'importance, mais il dépasse le cadre de la présente enquête publique.

4.2.4 Défaut ou retard de communication sur les sites internet Strasbourg Euro Métropole et Ville de Schiltigheim concernant l'information relative à la prolongation de l'enquête publique.

En complément des dispositions réglementaires exigibles, pour l'information du public, Strasbourg Eurométropole a mis en ligne les informations relatives à la tenue de cette enquête publique ainsi que les liens permettant le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier initial (Arrêté prescrivant l'enquête publique - Note de présentation - Extraits du rapport de présentation - Extraits du règlement du POS - Extraits de la liste des Emplacements réservés) pendant toute la durée de l'enquête publique et pendant la période de prolongation de l'enquête publique (cf. annexe 4).

A noter que le service Strasbourg Eurométropole de la communication numérique indique que cette publication a été mise à jour 6 fois. Cela correspond à la modification du texte d'accueil relatif à la modification et à l'ajout successif des différentes pièces mentionnées dans le certificat de publication produit (cf. annexe 4).

En ce qui concerne la Ville de Schiltigheim, les informations relatives à l'enquête publique ont été mises en ligne sur le site internet de la Ville de Schiltigheim à priori le 7 avril 2015.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Extrait du Décret n° 2011-2021 du 29 décembre 2011 déterminant la liste des projets, plans et programmes devant faire l'objet d'une communication au public par voie électronique dans le cadre de l'expérimentation prévue au II de l'article L. 123-10 du code de l'environnement Article I : « Dans le cadre de l'expérimentation prévue au II de l'article L. 123-10 du code de l'environnement, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique communique au public, par voie électronique, au plus tard à la date d'ouverture de l'enquête, les éléments mentionnés au même II en vue d'apprécier l'incidence sur l'environnement des projets, plans et programmes mentionnés au II du présent article. Cette communication s'effectue sans préjudice des autres modalités de publicité prévues par les textes en viqueur. »

L'obligation de communication au public, par voie électronique, d'informations relatives à un plan d'urbanisme n'est pas recensée à l'Article II du présent décret.

S'il y a eu des retards de mise en ligne de l'information relative à la prolongation de la durée de l'enquête publique, hors de toute obligation légale, rien ne permet d'indiquer que cela aurait été fait dans le but de « désinformer » le public, tel que cela a été écrit dans certaines observations transmises au Commissaire-Enquêteur.

Cette information relative à la prolongation de l'enquête publique avait d'ailleurs été mise à disposition du public, dans les registres d'enquête publique dès le 16 mars 2015, (Décision de prolongation du Commissaire-Enquêteur - cf. annexe 3) et ce bien avant la publication de l'arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole prescrivant la prolongation de l'enquête en date du 27 mars 2015 (cf. annexe 3).

4.2.5 Pas de panneaux ou de fléchages permanents à l'entrée de la Mairie de Schiltigheim ou de l'Eurométropole indiquant l'enquête publique durant sa tenue.

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé une question relative à l'organisation de l'enquête publique :

Des panneaux ou des fléchages permanents sont-ils usuellement disposés à l'entrée de la Mairie de Schiltigheim ou de Strasbourg Euro Métropole concernant la tenue de l'enquête publique? Doivent-ils l'être ?

Réponse du service Prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'Eurométropole de Strasbourg met généralement en place des panneaux de signalisation indiquant les lieux où sont organisées les permanences des commissaires enquêteurs.

Les arrêtés d'enquête publique sont affichés sur les panneaux d'affichage permanents situés devant l'entrée du centre administratif de l'Eurométropole. Ils mentionnent, en l'occurrence que les dossiers et les registres d'enquête publique sont tenus à la disposition du public, au sein du service de la prospective et de la planification territoriale, situé au 4ème étage du siège de l'Eurométropole de Strasbourg. Le public peut également s'adresser à l'accueil du centre administratif pour être bien dirigé.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur relève que, l'affichage informant le public de la tenue des permanences relatives à l'enquête publique a toujours été effectif, en Mairie de Schiltigheim, lors des permanences et qu'il était parfaitement lisible.

Concernant la permanence qui s'est tenue au centre administratif de Strasbourg, le Commissaire Enquêteur y a accueilli sept personnes le jeudi 19 mars 2015 de 14h00 à 17h00. Ces personnes n'ont pas indiqué au Commissaire-Enquêteur, avoir rencontré de problèmes pour localiser le lieu de permanence, qui se tenait au 4ème étage du bâtiment.

Excepté la réclamation spécifique d'une personne à mobilité réduite (**cf.** chapitre précédent 4.2.3) aucune difficulté d'accès au dossier d'enquête publique n'a été soulevée par le public. Le nombre d'observations recueillies en témoigne.

4.2.6 Une commission d'enquête aurait été préférable à la nomination d'un seul commissaire enquêteur ?

Code de l'environnement - livre 1er – Titre II – Chapitre III – Section 2 - Article L123-4 Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 236

« Dans chaque département, une commission présidée par le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue établit une liste d'aptitude des commissaires enquêteurs. Cette liste est rendue publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle. Peut être radié de cette liste tout commissaire enquêteur ayant manqué aux obligations définies à l'article L. 123-15.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête. »

Contribution du service Prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Conformément à l'article L123-4, l'enquête est conduite, selon la nature et l'importance des opérations, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête choisi par le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui à cette fin parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude. Son choix n'est pas limité aux listes des départements faisant partie du ressort du tribunal. Le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui nomme un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête. Il est d'usage qu'un commissaire enquêteur (et un suppléant) soit nommé dans le cadre des procédures de modification de POS.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.2.7 Présentation par le commissaire enquêteur de maquettes n'ayant aucun caractère contractuel et n'ayant pu qu'induire en erreur le public.

Afin d'apporter des compléments d'information visuels au public, permettant une présentation « spatiale » de deux objets du présent projet de modification n° 9 du POS de Schiltigheim, le Commissaire-Enquêteur a présenté successivement deux maquettes lors des quatre dernières permanences en Mairie de Schiltigheim :

 Une maquette datée de juin 2013 présentant les orientations d'aménagement pour la requalification de l'entrée sud de Schiltigheim. Cette maquette avait pour intérêt de pouvoir servir de support au Commissaire-Enquêteur pour indiquer le tracé pressenti pour l'objet 03 dit « Axe Est-Ouest ».





- La maquette du projet NEXITY, dont le permis de construire était en cours d'instruction lors de l'enquête publique. Cette maquette avait pour intérêt de pouvoir servir de support au Commissaire-Enquêteur pour présenter le projet NEXITY correspondant à l'objet 10 dit « Friche France Telecom ».





Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur pressentant, au vu de l'ambiance particulière qui a pu ponctuellement dominer cette enquête publique, que certaines de ses initiatives seraient prétextes à polémiques, a été très clair vis-à-vis du public lors de la présentation de ces maquettes lors de la tenue des permanences :

- Le Commissaire-Enquêteur a bien précisé au public, que la maquette, datée de juin 2013, présentant les orientations d'aménagement pour la requalification de l'entrée sud de Schiltigheim pressenties à l'époque n'avait aucun lien avec les objets de la présente modification n° 9 du POS. Ces précisions ont été réitérées à chaque personne qui a demandé si elle pouvait prendre en photo, ladite maquette, lors de la présence du Commissaire-Enquêteur et durant les permanences.
- Concernant la maquette relative au projet NEXITY, le Commissaire-Enquêteur a précisé au public qu'elle n'avait pas encore été présentée au public par NEXITY. Pour information, le permis de construire, relatif à ce projet, était en cours d'instruction lors de l'enquête publique et il n'aurait pas été possible au Commissaire-Enquêteur de présenter des pièces contractuelles relatives au dépôt du permis de construire.

Le Commissaire-Enquêteur n'avait aucune obligation à produire ces maquettes, il l'a fait avec l'intention de permettre au public une meilleure compréhension de ces deux objets de modification du POS de Schiltigheim, au vu de ses nombreuses interrogations sur ces sujets.

4.3 Concernant la recevabilité juridique de la modification 09 du POS de Schiltigheim :

- Modification 09 du POS contraire à la loi (Hors délais réglementaires PLU)
- La procédure de modification n'est pas adaptée, c'est plutôt une révision générale qui devrait être mise en œuvre.
- La modification 09 porte atteinte à l'économie générale du POS de Schiltigheim.
- La modification 09 du POS génère de l'insécurité juridique.
- Le projet de modification 09 du présent POS est en opposition avec les orientations ou les objectifs d'autres documents d'urbanisme ou environnementaux (PLUi, PDU, PLH, SCOTERS, SRCE) (Voir aussi chapitre 4.7)
- Incomplétude du dossier d'enquête publique (cf. Chapitre 4.4)

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à la recevabilité juridique de la modification 09 du POS de Schiltigheim :

Quelles réponses peuvent être apportées au public au vu des points présentés au chapitre « 1.3.3 Thématiques abordées par le public » en page 5 du présent document et qui ont été détaillés dans la grille de synthèse qui vous a été adressée au format Excel par le Commissaire-Enquêteur en date du 28 avril 2015 ?

Réponses du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les réponses aux différents questions présentées au chapitre « 1.3.3 Thématiques abordées par le public » en page 5 du présent document et qui ont été détaillés dans la grille de synthèse qui nous a été adressée au format Excel par le Commissaire-Enquêteur en date du 28 avril 2015 sont détaillées dans les réponses ci-dessous.

Concernant l'économie générale du POS et la procédure de modification.

- Ces différentes modifications visent à favoriser la construction de logement (5 opérations sur 10), la création d'un axe routier traversant la ville, et le développement de places de stationnement. Il s'agit d'opérations de grande ampleur, qui vont modifier profondément la structure de nombreux quartiers, l'équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, le nombre d'habitants, les besoins en services publics, la circulation automobile.
- Contrairement à ce qui est affirmé sans justification, l'économie générale du POS semble bien remise en cause par ces modifications. La procédure de modification n'est pas adaptée : c'est plutôt une révision générale qui devrait être mise en œuvre.
- Logiquement le POS aurait du faire l'objet d'une démarche de révision et non de modification. Dénonciation d'une stratégie de morcellement des procédures en lieu et place d'une prise en compte globale (évocation du projet Fischer). Le nombre et la nature des modifications envisagées affectent l'économie générale du POS.
- Modification POS contra legem. 11 points d'importance d'importance, il ne s'agit pas d'une modification de POS mais d'une révision. La révision du POS intervenant sur des points de cette importance à moins de 2 ans de l'approbation définitive du PLU communautaire n'est légalement plus possible. Contournement de la loi.
- Concernant la modification d'un POS approuvé, celle ci ne peut en aucun cas :
- porter atteinte à l'économie générale du POS : le juge considèrera que l'économie générale est atteinte en cas d'adoption d'un nouveau parti d'aménagement ou d'infléchissement sensible d'un parti d'aménagement, mais elle n'est pas atteinte si les modifications ne concernent que des détails, même nombreux.
- comporter de graves risques de nuisances : changement de tracé d'une infrastructure de transport terrestre présentant un trafic important, extension d'une zone industrielle, admission de nouvelles installations classées ou de carrières ayant des incidences graves sur la nappe phréatique, etc. La sécurité juridique implique que les documents d'urbanisme qui du POS et de ses modifications successives ne puissent être changés trop souvent et trop facilement une fois qu'ils ont été approuvés. Nous en sommes à la version 9.

Selon l'article L 123-13-1 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut intervenir sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L 123-13.

Il est opportun d'indiquer qu'il est nécessaire de dissocier ce projet de modification n°9 du projet d'élaboration du PLU intercommunal, pour des questions de droit. Ce ne sont pas les mêmes documents et il n'y pas de lien juridique entre le deux.

Les objets de cette modification ne remettent pas en cause l'économie générale du POS. Les adaptations proposées dans le cadre de cette modification concernent des zones urbaines existantes. Les zones à urbaniser et les zones naturelles ne sont pas modifiées dans le cadre de cette modification.

Les superficies des différentes zones urbaines concernées par ce projet de modification sont peu significatives en comparaison à l'ensemble des zones urbanisées.

Le rapport entre la superficie totale des différentes zones urbaines et la superficie des secteur de ces zones urbaines qu'il est proposé de modifier dans le cadre de la modification n°9 du POS de Schiltigheim est détaillée ci-dessous :

- La superficie totale de la zone UA est agrandie à 148,08 ha au lieu de 148,3 ha. Cela représente une augmentation de 0,22 ha,
- La superficie totale de la zone UB est agrandie à 152,1 ha au lieu de 151,6 ha. Cela représente une augmentation de 0,5 ha,
- La superficie totale de la zone UF est réduite à 46,7 ha au lieu de 47,2 ha. Cela représente une réduction de 0,5 ha,
- La superficie totale de la zone UX est agrandie à 110,17 ha au lieu de 110,15 ha. Cela représente une augmentation de 0,02 ha.

La procédure utilisée est donc est justifiée au regard des dispositions législatives en vigueur.

A contrario, une révision s'impose lorsque l'établissement public de coopération intercommunale envisage, soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il n'y a, à priori, pas atteinte à l'économie générale du POS, la procédure utilisée semble justifiée, au regard des dispositions législatives en vigueur.

4.4 Concernant le contenu du dossier de présentation de la modification 09 du POS de Schiltigheim :

- Argumentaire de présentation du dossier ponctuellement incompréhensible ou incomplet.
- Extraits de plans de zonage ponctuellement irrecevables (Incomplets, illisibles, sans rapport avec les explications).
- Absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale de la modification du règlement d'urbanisme qui doit faire partie et compléter les points mis à l'enquête.
- Absence d'études d'impacts liées aux projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés.
- Projet non fondé.
- Absence de production d'études relatives au trafic routier sur Schiltigheim en général et pour le projet d'axe Est/Ouest en particulier (La rue Saint Charles n'est pas saturée).
- Absence de justification concernant le besoin en logements (**cf. chapitre 4.7.1** Justifications des besoins en logement de la commune de Schiltigheim).
- Absence de production des études de pollution de sol pour deux sites concernés

Dans sa demande de mémoire en réponse final, le Commissaire Enquêteur a abordé ces questions relatives au contenu du dossier de présentation de la modification 09 du POS de Schiltigheim:

4.4.1 Précisions relatives au contenu du dossier de présentation :

Contribution du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le dossier d'enquête publique doit être complet afin de donner toutes les informations nécessaires aux intéressés. L'absence d'un des documents devant figurer au dossier est considérée comme entachant d'irrégularité le déroulement de l'enquête. Elle sera constitutive d'une violation de la loi. Les visas permettant de connaître le contenu du dossier d'enquête publique : ce qui n'est pas le cas au sein de l'arrêté du 16 février 2015 car non listé. Le cahier des charges ne fait pas partie de l'ensemble des documents du dossier d'enquête publique de mars 2015 en ligne pour le POS modif n°9 de la commune de Schiltigheim sur le site Strasbourg.eu. Il n'est pas évoqué en fin de la note de présentation mais bien présent dans le dossier d'enquête en mairie de Schiltigheim.

En vertu de l'article R123-14 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur, lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, peut en faire la demande au responsable du projet, plan ou programme. Cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier. Les documents ainsi obtenus sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête. Aussi, suite à la demande du commissaire enquêteur, le cahier des charges relatif à la création d'une voie est – ouest à Schiltigheim est venu compléter le dossier d'enquête publique.

Avis du Commissaire-Enquêteur

C'est effectivement à la demande du Commissaire-Enquêteur que ce cahier des charges a été joint en complément au dossier d'enquête publique.

4.4.2 Questions relatives au courrier établi par le Commissaire-Enquêteur le 01/04/2015 :

Quelles réponses peuvent être apportées au Commissaire-Enquêteur suite au courrier recommandé qu'il vous a adressé sur ce sujet et dont vous avez accusé réception en date du 2 avril 2015 (Annexe 5) ?

Réponses du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Suite à votre courrier, dans lequel vous nous faisiez part de votre souhait que l'on vous apporte des réponses écrites à vos mails du 1^{er} mars 2015 et du 25 mars 2015, voici ci-dessous les éléments de réponse à chacune de vos questions.

En ce qui concerne votre mail du 1^{er} mars 2015 et conformément aux réponses orales que nous vous avons apportés lors de notre entretien le 06 mars 2015, vous trouverez ci-dessous les réponses écrites à chacune de vos questions :

Question n° 1 : Observations générales

- Il serait indiqué de produire et de joindre au dossier d'enquête publique le règlement à jour de la modification n° 8 tel qu'approuvé en janvier 2012 dans son intégralité.
- Les extraits des plans de zonage figurant dans la note de présentation de la modification n° 9, qui m'a été communiquée, sont-ils à l'échelle indiquée (1/2000^{ème})? Dans la négative, les plans de zonages ou les extraits concernés seront-ils joints au dossier d'enquête publique à l'échelle 1/2000^{ème}?

Réponse à la question n° 1 :

Comme vous l'avez demandé avant le début de l'enquête publique, nous vous confirmons que le dossier complet du POS de Schiltigheim (comprenant le règlement à jour de la modification n 8) a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique. Ce dossier de POS est d'ailleurs consultable toute l'année au sein du centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de Schiltigheim ainsi que sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg (www.strasbourg.eu).

L'échelle des extraits des plans de zonage au 1/2000ème du POS n'a pas été préservé dans la note de présentation du dossier de modification n°9. Aucune disposition du code de l'urbanisme ne définit l'échelle du document graphique du POS, tel qu'il doit figurer dans le dossier d'enquête publique. Il faut, toutefois, que la présentation du document n'empêche pas le commissaire enquêteur ou les habitants d'exercer leur contrôle. C'est pourquoi, suite à votre demande d'améliorer la lisibilité du point de modification n° 3 nous avons édité et joint au dossier de modification des extraits de plans facilitant la lisibilité des modifications à apporter au zonage du POS.

Question n° 2 : Point n° 1 du dossier de modification

- Je relève que l'article 1 complété par le traitement préalable des zones sources de pollution n'est pas entièrement reproduit dans la proposition de modification concernant les conditions d'autorisation (page 36).

Réponse à la question n° 2 :

 Nous avons pris en compte, avant le début de l'enquête publique, votre remarque visant à introduire intégralement la mention relative au traitement préalable des zones sources de pollution au sein des occupations et utilisations du sol du règlement (page 36) de la zone d'activité (UX) dans le dossier de modification.

Question n° 3 : Point n° 3 du dossier de modification

- D'une manière générale le chapitre « plus en détail » est incompréhensible (Inversion Est-Ouest, référence à une opération en cours et à un site sans plus de précisions, liaison rue de la Patrie – rue Louis Pasteur ? ...)

Les extraits de plans de zonages produits sont imprécis et ne permettent pas la compréhension de la démarche de modification engagée. Aucune représentation du futur tracé même approximative n'est explicable au public au vu des éléments produits. Merci de bien vouloir produire un document plus précis concernant cette modification.

Réponse à la question n° 3 :

- Le projet de création d'un nouvel axe de circulation est ouest à l'entrée sud de la commune de Schiltigheim a nécessité l'instauration de nouveaux emplacements réservés et de tracés de principe. A l'ouest de ce nouvel axe de circulation, entre la route du Général De Gaulle et la rue des Malteries, la continuité viaire est assurée par un tracé de principe et un emplacement réservé (A15). Le tracé de principe est instauré sur le site Baltzinger qui fera l'objet d'une opération d'aménagement. L'intérêt de ce tracé de principe est permettre au projet d'aménagement de pouvoir évoluer et de faire financer une partie de cette voirie par l'aménageur. Ce tracé de principe est bien entendu raccordé à l'emplacement réservé A15. Cet emplacement réservé (A15) est ensuite prolongé jusqu'à la route de Bischwiller. Un tracé rectiligne, sans chicane, a été retenu afin de favoriser une connexion viaire aisée. De la même facon, le tracé de principe qu'il est proposé d'instaurer sur le site industriel d'Alsia - Sébim a pour vocation d'aménager un terme un carrefour franc entre la rue créé, la rue Perle et la route de Bischwiller afin de mieux gérer le cadencement des feux de circulation et ainsi fluidifier le trafic routier. Enfin, à l'est de la route de Bischwiller, l'emplacement réservé A24 existant sur la rue Perle est agrandi jusqu'au Sud de l'ancien site industriel Schutzenberger. Cet emplacement réservé à pour objectif de permettre une jonction viaire jusqu'à la rue Pasteur, via la rue des chasseurs et la rue de la Patrie. Ce projet de voirie est également une opportunité pour remblayer les galeries qui posent des problèmes de sécurité.
- L'échelle des extraits des plans de zonage au 1/2000ème du POS n'a pas été préservé dans la note de présentation du dossier de modification n°9. Aucune disposition du code de l'urbanisme ne définit l'échelle du document graphique du POS, tel qu'il doit figurer dans le dossier d'enquête publique. Il faut, toutefois, que la présentation du document n'empêche pas le commissaire enquêteur ou les habitants d'exercer leur contrôle. Toutefois, suite à votre demande d'améliorer la lisibilité du point de modification n°3 nous avons édité et joint au dossier de modification des extraits de plans facilitant la lecture des changements à apporter au zonage du POS.

En ce qui concerne votre mail du 25 mars 2015, vous trouverez ci-dessous les réponses écrites à chacune de vos demandes :

Demande n° 1:

- Merci de bien vouloir intégrer une version papier du rapport complet du POS ci-joint avec les documents mis à disposition du public dans les deux dossiers consultables.

Réponse à la demande n°1 :

- Le dossier complet du POS de Schiltigheim (comprenant également le rapport de présentation) a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique. Ce dossier de POS est d'ailleurs consultable toute l'année au sein du centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, à la mairie de Schiltigheim ainsi que sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg (www.strasbourg.eu).

Demande n° 2:

- Suite à des observations où il est reproché l'illisibilité des plans de zonage (Point 3 et 7 notamment) merci de bien vouloir adjoindre l'édition de tout ou partie du plan 2 correspondant aux points de modifications abordés dans la note de présentation à une échelle adaptée à la lecture et l'identification des zones concernées.

Réponse à la demande n° 2 :

Des extraits des plans de zonage permettant de mieux localiser les points de n°3 et n°7 du dossier de modification, ont bien été intégrés dans les dossiers de modification lors de l'enquête publique. Ils ont été également mis à la disposition du public sur le site internet de l'Eurométrople de Strasbourg (www.strasbourg.eu).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Si la réponse, faite tardivement (15 et 20 /05/2015) aux différentes observations du Commissaire-Enquêteur sur ce sujet, est globalement satisfaisante quant au cadre légal, le Commissaire-Enquêteur estime néanmoins, concernant l'objet 03 d'axe Est/Ouest, que la présentation initiale du document empêchait les habitants d'exercer leur contrôle.

C'est pour cette raison que le Commissaire-Enquêteur a décidé de produire des éléments complémentaires (Tracé à main levée sur un plan de la ville de Schiltigheim, cahier des charges relatif à l'appel d'offre public concernant les études relatives à la Création d'une voie Est/Ouest à Schiltigheim , utilisation d'une maquette de l'entrée sud de Schiltigheim datant de 2013) permettant une réelle compréhension du tracé pressenti pour l'axe Est/Ouest.

Suite à la demande du Commissaire-Enquêteur d'améliorer la lisibilité du point de modification n° 3, le service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole a effectivement édité et joint au dossier de modification des extraits de plans facilitant la lisibilité des modifications à apporter au zonage du POS.

Le Commissaire-Enquêteur note cependant qu'il n'a pu annexer cette pièce au dossier de consultation de Schiltigheim qu'en dernière semaine d'enquête publique du 20 au 24 avril et cela sur la période de prolongation de l'enquête publique.

4.4.3 Questions relatives à la production des plans de zonage :

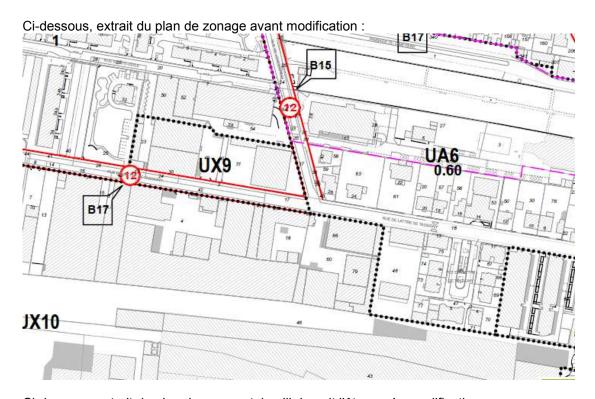
Quelles réponses peuvent être apportées au public au vu des points présentés au chapitre «1.3.3 Thématiques abordées par le public » en page 5 du présent document et qui ont été détaillés dans la grille de synthèse qui vous a été adressée au format Excel par le Commissaire-Enquêteur en date du 28 avril 2015 et plus particulièrement concernant les plans de zonage détaillés ci-dessous ?

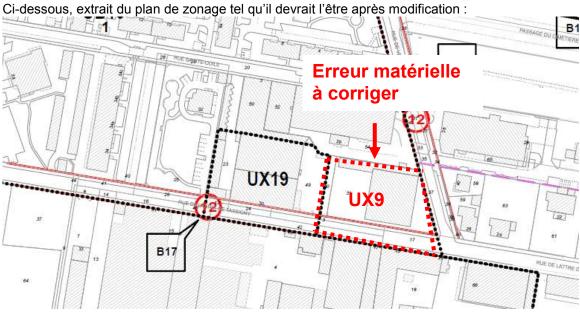
Extraits de plans de zonage imprécis ou incomplets :

- point 1 modification zone UX19. Que deviennent les parcelles 30 et 31 : Classement UB10?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Seule une partie du secteur de zone UX9 a été reclassé en un secteur UX19. La destination des parcelles 30 et 31 n'a pas évolué dans le cadre de cette modification. L'évolution de la superficie de la zone UX et notamment celle du secteur de zone UX19 de la page 64 du rapport de présentation (cf. Extraits du rapport de présentation du dossier d'enquête publique) ne prend en compte que le secteur UX 19. Il s'agit d'une erreur de représentation, ou erreur matérielle, qu'il convient de rectifier.





Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

 point 3 La carte annexée au texte est incompréhensible, sans rapport aucun avec les explications.

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

En référence au manque de lisibilité de l'extrait du plan de zonage relatif au point n°3, il est rappelé qu'aucune disposition du code de l'urbanisme ne définit l'échelle du document graphique du POS, tel qu'il doit figurer dans le dossier d'enquête publique.

Il faut, toutefois, que la présentation du document n'empêche pas le commissaire enquêteur ou les habitants d'exercer leur contrôle.

Les extraits des plans de zonage sur lesquels sont représentés les emplacements réservés et les tracés de principes permettant de créer une voie reliant le rue du Général de Gaulle à la rue Pasteur figurant dans le dossier d'enquête publique ont permis aux habitants d'exercer leur contrôle concernant le point n°3 de ce projet de modification. Le nombre important d'observation concernant ce point en témoigne.

Toutefois, une échelle plus appropriée de l'extrait du plan de zonage du POS aurait permis de mieux localiser les emplacements réservés et les tracés de principe. C'est la raison pour laquelle, suite à votre demande, nous avons édité et joint au dossier de modification des extraits de plans plus lisible.

Les autres pièces du dossier permettent de comprendre l'objet des modifications prévues.

En effet, les désignations des opérations liées à l'instauration des emplacements réservés (page 3 et 5 de l'extrait de la liste des emplacements réservés) et des tracés de principe semblent suffisantes et compréhensibles.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le nombre important d'observation concernant l'objet 03, dit axe Est/Ouest, témoigne surtout, de la part du public, d'interrogations multiples dues à sa non compréhension.

De par la qualité du plan de zonage initial produit et la teneur rédactionnelle, concernant la présentation de cet objet, le Commissaire-Enquêteur estime que cela a empêché les habitants d'exercer leur contrôle. C'est pour cette raison que le Commissaire-Enquêteur a réitéré ses demandes de production de supports adaptés à la présentation de l'objet 03 [Courriel du 1^{er} mars 2015 et courrier recommandé du 1^{er} avril (cf. annexe 5)].

- <u>point 6</u> Le plan de zonage annexé au document fait état d'un COS de 1 pour la zone UB9a alors qu'il est de 0,8 dans le règlement du POS.

Cette différence de COS entre le règlement écrit et graphique constitue effectivement une erreur matérielle. Il convient de reprendre le COS de 1 comme cela est mentionné sur le plan et de corriger le règlement écrit UB9a (page 27 du règlement de la zone UB).

Avis du Commissaire-Enquêteur

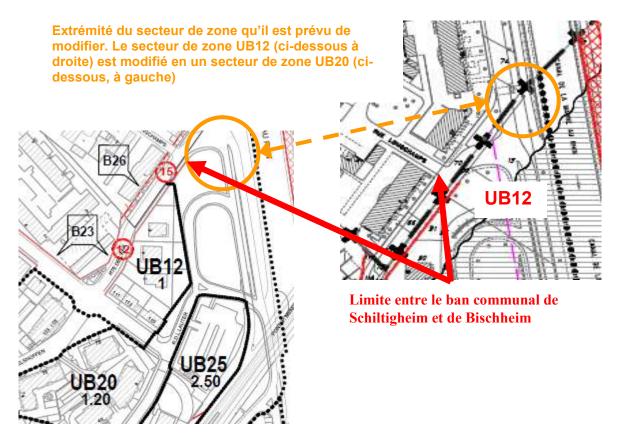
Dont acte.

 point 7 Plan de zonage annexé au texte de présentation incomplet. En l'absence de limite il n'est pas possible de comprendre jusqu'où la zone UB20 s'étend (sur la zone UB 12 ?).

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'article L123-1 du code de l'environnement dispose que « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. (...) ».

L'extension du secteur de zone UB20 sur le secteur de zone UB12 est circonscrite par le ban communal de Bischheim au nord et par le canal de la Marne au Rhin à l'est. Le projet de modification vise à agrandir le secteur de zone UB20 sur le secteur de zone UB12, jusqu'à la limite du ban communal de Schiltigheim



L'extrait du plan de zonage ne représente pas la totalité de la zone UB20. C'est la raison pour laquelle, suite à votre demande, nous avons édité et joint au dossier de modification des extraits de plans plus lisible.

A noter les habitants ont pu exercer leur contrôle concernant ce point n° 7 du projet de modification visant à autoriser une opération d'aménagement d'ensemble sur des terrains publics.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Ce point d'éclaircissement, qui a été très rarement soulevé par le public, n'a effectivement pas été un obstacle à la compréhension de l'objet 07.

4.4.4 Question relative à l'évaluation environnementale du projet :

 Une étude d'impact ou d'évaluation environnementale de la modification du règlement d'urbanisme aurait-elle dû compléter les points mis à l'enquête ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le champ de l'étude d'impact est défini par l'article R.122-2 du code de l'environnement : « Les travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé au présent article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau ».

Les procédures de modifications de POS/PLU ne sont pas énumérées dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement.

En conséquence, la procédure de modification n°9 du POS de Schiltigheim ne nécessite pas d'étude d'impact.

L'obligation de procéder à une évaluation environnementale est définie par les articles R.121-14 et R121-16 du code de l'urbanisme. Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures de modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés à l'article R. 121-14 s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

Il ressort des dispositions de cet article que seules les procédures de modification de POS prévoyant la réalisation d'unité touristique nouvelle (alinéa $b-3^\circ$ du II de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme) sont assujetties à évaluation environnementale.

En conséquence, la procédure de modification n°9 du POS de Schiltigheim n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Les dispositions légales, relatives au code de l'environnement, concernant l'évaluation environnementale du projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim ont à priori été respectées.

4.4.5 Question relative aux études d'impact :

 Des études d'impacts liées aux projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics devaient elles être produites ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

La mise en œuvre opérationnelle de certains projets est susceptible d'être soumise à étude d'impact où à procédure d'examen au cas par cas, notamment si les surfaces planchers développées excédent 10 000 m². Dans cette hypothèse, l'étude d'impact constituera une pièce obligatoire à l'obtention des autorisations d'urbanismes (permis de construire par exemple).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Les dispositions légales, relatives au code de l'environnement, concernant les études d'impacts liées à la modification n°9 du POS de Schiltigheim seront appliquées lors de la phase de mise en œuvre opérationnelle des objets concernés.

4.4.6 Question relative aux études concernant l'objet 03 axe Est/Ouest :

 Des études spécifiques pour le projet d'axe Est/Ouest devaient elles être réalisées avant l'enquête publique et jointes au dossier de présentation du projet de modification 9 du POS de Schiltigheim ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'instauration de nouveaux emplacements réservés et de tracés de principe de voirie prévue dans le cadre de la modification n°9 du POS de la commune de Schiltigheim a pour objet d'accompagner la mutation des anciens sites industriels et d'éviter de perturber significativement la desserte du sud de l'agglomération de Schiltigheim, les circulations interne de ce quartier ainsi que les circulations d'Est en ouest.

En effet, la requalification des friches industrielles augmentera mécaniquement le nombre de déplacements notamment du fait de la production de logements, d'équipements publics et d'activités.

Des analyses de trafic ont été menées dans le cadre du projet de réalisation de ZAC de l'entrée sud de la ville de Schiltigheim. Ces analyses seront complétées par des études de circulation dans le cadre du projet de création de cette voie piloté par le service de la Direction des espaces publics et naturels (DEPN) de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'article R123-19 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le maire dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...).

Les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sont soumis au régime juridique des PLU (article L123-19 du code de l'urbanisme).

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et à l'article L. 123-10 du présent code. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. * 121-1. (...) ». Ainsi, en cas de modification du POS, le dossier d'enquête publique doit comprendre les pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et à l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

Les études de circulation ne font pas partie des documents devant figurer obligatoirement dans le dossier d'enquête publique.

La note de présentation de la modification vulgarise les résultats de ces études qui sont relativement techniques et permet d'ouvrir les débats sur cette problématique de la gestion de la circulation.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur note que « les études de circulation ne font pas partie des documents devant figurer obligatoirement dans le dossier d'enquête publique ».

Il est précisé dans la réponse développée ci-dessus, que « la note de présentation de la modification vulgarise les résultats de ces études qui sont relativement techniques et permet d'ouvrir les débats sur cette problématique de la gestion de la circulation ». De fait, dans cette réponse, il est expliqué que la note de présentation est assimilée à un document non technique de vulgarisation des résultats d'études. Paradoxalement, le Commissaire-Enquêteur ne relève l'existence d'aucune étude relative au principe de voirie, prévue à l'objet 03, dans le cadre de la modification n°9 du POS de la commune de Schiltigheim. Le cahier des charges relatif à cette étude spécifique a fait l'objet d'un appel d'offre de marché public durant la période d'enquête publique. Selon une information relayée par le public, le cahier des charges concernant cette étude Axe Est/Ouest a été mis en ligne sur le site France Marché le 10 avril 2015.

4.4.7 Question relative aux études de pollution des sols :

 Les études et analyses de pollution des sols réalisés pour les points 1 et 5 (Projet Pôle Emploi et projet de logements rue de Sélestat) devaient elles être jointes au dossier de présentation du projet de modification 9 du POS de Schiltigheim ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

La note de présentation de la modification reprend les conclusions du plan de gestion des études de sols réalisées par un bureau d'études. Néanmoins, ces études n'ont pas été jointes au dossier. L'article R123-19 du code de l'urbanisme dispose que : « Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou par le maire dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre ler du code de l'environnement. (...).

Les POS approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 sont soumis au régime juridique des PLU (article L123-19 du code de l'urbanisme).

Le dossier est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et à l'article L. 123-10 du présent code. Il peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R. * 121-1. (...) ». Ainsi, en cas de modification du POS, le dossier d'enquête publique doit comprendre les pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et à l'article L123-10 du code de l'urbanisme.

Les études de sols réalisées par le bureau ne font pas partie des documents devant figurer obligatoirement dans le dossier d'enquête publique.

La note de présentation de la modification vulgarise les résultats de ces études qui sont relativement techniques et permet d'ouvrir les débats sur cette problématique de la gestion des sols pollués. Ces études sont disponibles auprès des services de la collectivité.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Si ces études de sols n'avaient aucune obligation à être produites dans les documents du dossier d'enquête publique, elles ont été néanmoins transmises au Commissaire-Enquêteur qui en avait fait la demande concernant les objets 01 et 05 du projet de modification n°9 de POS.

4.5 Concernant les observations liées à l'environnement en général :

- Impacts négatifs du projet de modification de POS sur le cadre et la qualité de vie (cf. chapitres 4.5.1 4.5.2 4.5.3)
- Pas de proposition alternative de tracé de circulation Est/Ouest à travers les nombreuses friches évitant d'impacter l'habitat existant (**cf. chapitre 4.14**)
- Pollution de l'air
- Nuisances sonores.
- Risques sanitaires liés à la pollution des sols d'anciens sites industriels (cf. chapitres 4.4.6 4.12 4.16 4.17).
- Perte d'espaces verts et de biodiversité.

4.5.1 Pollution de l'air.

L'évocation des problèmes de santé publique liés à la pollution atmosphérique a été fréquemment abordée dans les observations du public par rapport à l'éventualité de créer un barreau transversal Est/ Ouest en plein cœur d'un quartier. Cette problématique a été également soulevée, concernant l'implantation de logements (Objet 05 rue de Sélestat) à proximité de la ligne de chemin de fer Strasbourg Lauterbourg non électrifiée.

L'actualité médiatique liée à cette problématique en témoigne et dans une pétition adressée aux pouvoirs publics, plus d'une centaine de médecins signataires demandent des mesures concrètes contre la pollution de l'air, phénomène endémique à Strasbourg.

Extraits de l'appel de médecins pour une réelle prise de conscience des dangers de la pollution de l'air : Pollution de l'Air à Strasbourg: aidez-nous à mieux respirer!:

« Les dernières données publiées confirment l'impact de la pollution atmosphérique sur la santé des habitants des grandes villes :

Le Centre international de recherches sur le cancer de l'OMS de Lyon a décidé le classement des particules fines comme cancérogènes certains.

La relation entre l'exposition aux particules fines, la morbidité et la mortalité cardio-vasculaires avait été établie par les travaux de l'American Heart Association ; l'étude européenne Aphekom la confirme. Une étude récente parue dans « Circulation » démontre encore que les femmes habitant à moins de 50 m d'un axe routier auraient 38 % de risques de plus de morts subites cardiaques par rapport à celles qui vivent à plus de 500 m.

Habiter à proximité du trafic routier pourrait être responsable d'environ 15 à 30% des nouveaux cas d'asthme (et allergies) chez l'enfant et, dans des proportions similaires, voire plus élevées, de pathologies chroniques respiratoires et cardiovasculaires chez l'adulte.

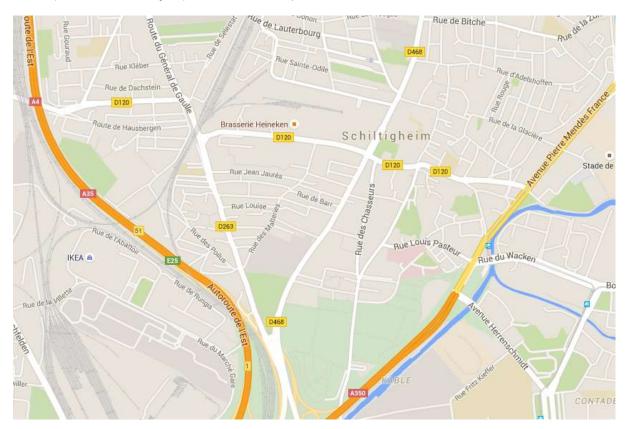
Ces considérations valent pour toutes les villes mais encore bien plus pour Strasbourg où les conjonctions géographiques et climatiques en font une ville (et au-delà une région) extrêmement sensible avec des niveaux de pollution parmi les plus élevés de France. »

Avis du Commissaire-Enquêteur

Selon un document rédigé sous la coordination du département Prévention du Pôle Santé publique et Soins de l'INCa (Institut National du Cancer), les émissions de particules atmosphériques fines (PM2,5) sont dues majoritairement aux émissions des résidences d'habitation et de l'activité tertiaire (39%), suivies par celles de l'industrie manufacturière (29%) et du transport routier (19%). Ces émissions de particules atmosphériques fines (PM2,5) ont une incidence sur l'augmentation des nombres de cancers et des allergies respiratoires dont l'asthme.

À Paris, une étude a montré qu'à proximité d'un axe routier comme le périphérique, le trafic local était responsable de 45 % de ces particules fines mesurées.

Selon les données SIRAC 2011, qui ont été transmises, par le service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole au Commissaire-Enquêteur, l'entrée sud de la ville de Schiltigheim est ceinturée à l'Ouest par l'autoroute A35 (126.000 véhicules jour) au Sud Est par l'A350 (45.000 véhicules jour). Les axes Nord/Sud comme la route du Général de Gaulle (14.000 véhicules jour) et la route de Bischwiller (10.000 véhicules jour) sont également très empruntés. A noter enfin que la rue St Charles (12.500 véhicules jour) est fortement empruntée elle aussi.



Sous réserve du résultat des études de projection de circulation de l'axe transversal Est/ Ouest envisagé, dont l'objectif avancé est principalement d'améliorer la desserte interne du quartier sud de Schiltigheim, il est vraisemblable, toutes proportions gardées, qu'un tel axe de circulation générera une pollution atmosphérique marginale au vu de l'ensemble des voies de circulation déjà existantes.

Concernant l'implantation de logements (Objet 05 rue de Sélestat) à proximité de la ligne de chemin de fer Strasbourg Lauterbourg non électrifiée, le nombre de trains qui empruntent cette voie est relativement faible (Une trentaine de TER par jour et quelques trains de marchandises). Proportionnellement à l'importance du trafic routier environnant, le risque de pollution atmosphérique généré par ce mode de transport ferroviaire paraît très faible.

4.5.2 Nuisances sonores.

Concernant l'objet 03 correspondant au tracé « Est/Ouest » : Parallèlement à la tenue de l'enquête publique, la Direction des Espaces Publics et Naturels // Service Aménagement Espace Public a lancé un appel d'offre public concernant les études relatives à la Création d'une voie Est/Ouest A SCHILTIGHEIM. Le Commissaire-Enquêteur a d'ailleurs mis le cahier des charges de cet appel d'offre à disposition du public en complément d'information.

Ce cahier des charges implique, légalement, des études relatives à l'impact que pourrait avoir la création de cette voie sur l'habitat existant et notamment en matière de bruit :

- Lors de ses échanges avec le public, le Commissaire-Enquêteur a fait valoir les obligations faites à Strasbourg Eurométropole dans l'éventualité d'une création d'une nouvelle voie. En effet, Le bruit des infrastructures de transports terrestres, nouvelles ou faisant l'objet de modifications, est réglementé par l'article L 571-9 du code de l'environnement, le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995, et les arrêtés du 5 mai 1995 et du 8 novembre1999 :
- « Le maître d'ouvrage doit chercher à limiter l'impact acoustique de l'infrastructure dès sa conception, ce qui nécessite une véritable réflexion sur l'intégration acoustique de l'infrastructure, dès le stade des études préliminaires et jusqu'aux stades d'études plus avancées (avant-projet, études de définition détaillées). Le maître d'ouvrage est tenu de limiter l'impact acoustique de l'infrastructure sur les bâtiments dont les modes d'occupation sont sensibles au bruit (habitat, locaux d'enseignement, de soins, de santé et d'action sociale, bureaux), dès lors que ceux-ci ont été autorisés avant l'existence administrative de l'infrastructure en cause (principe d'antériorité).»
- « Le maître d'ouvrage devra donc privilégier les mesures de protection visant à contenir la contribution sonore extérieure de l'infrastructure en dessous des seuils réglementaires : cela passera par le traitement de l'infrastructure à la source (caractéristiques géométriques de l'infrastructure, écrans acoustiques, revêtements de chaussées peu bruyants, etc.). Si les plafonds de bruit extérieur ne peuvent pas être respectés pour des motifs techniques, économiques ou environnementaux, le maître d'ouvrage a néanmoins la possibilité de recourir à l'insonorisation des locaux concernés. Cette solution doit cependant n'être que le dernier recours. Dans ce cas, les textes fixent les performances minimales d'isolation acoustique à obtenir après travaux ».

Avis du Commissaire-Enquêteur

Ces dispositions légales devront être respectées dans l'hypothèse d'un développement du projet d'axe Est/Ouest et ainsi contribuer à préserver la qualité de l'habitat existant par rapport au risque d'exposition au bruit généré par la création d'une nouvelle infrastructure terrestre.

4.5.3 Perte d'espaces verts et de biodiversité.

La perte d'espaces verts existants et de biodiversité a été fréquemment abordée par le public dans ses observations.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur relève, qu'excepté pour l'objet de modification 07 (**Voir aussi réponse SEM chapitre 4.18**), où la commune est propriétaire des terrains, tous ces terrains sont privés et aucun des espaces verts évoqués n'est actuellement librement accessible au public (Jardins privatifs, jardins familiaux, verger clôturé).

Une observation évoque la destruction d'espaces de nature remarquables. Renseignements pris, le Commissaire-Enquêteur n'a connaissance que de l'existence d'un site inscrit sur la commune de Schiltigheim au titre de la loi du 2 mai 1930, ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Il s'agit du « vieux Schilick » (cf. chapitre 4.9 concernant les observations liées à des dimensions culturelles). Il n'y a pas, à priori, à Schiltigheim, d'espaces protégés recensés remarquables pour la biodiversité.

Après étude de l'atlas cartographique du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de l'Alsace) édité en décembre 2014, le Commissaire-Enquêteur n'a pas relevé d'informations relatives à des éléments de la trame Verte et Bleue du SRCE, qui concerneraient la commune de Schiltigheim, en rapport avec la localisation des objets de modification n°9 du POS de Schiltigheim.

Bischheim Bischheim Allemagne

Extrait de la carte d'orientation n° 2 : Eléments de la trame Verte et Bleue du SRCE

Dans son courrier du 22 avril 2015, l'association Alsace Nature indique avoir examiné le dossier mis à disposition du public. Concernant les sujets des espaces verts et de la biodiversité, l'association Alsace Nature ne fait d'ailleurs référence qu'au point n° 5 (Projet de logements rue de Sélestat en bordure de voie ferrée) qui concerne « un espace de nature ordinaire dont le maintien serait intéressant pour la biodiversité ».

Il n'y a, à priori, pas d'enjeux avérés susceptibles de porter atteinte à la biodiversité, en rapport avec la localisation des objets de modification $n^{\circ}9$ du POS de Schiltigheim.

4.6 Concernant les observations liées à une dimension collective :

- Pas de prise en compte des déplacements en transports en commun
- Pas de prise en compte de l'intermodalité des modes de transport (covoiturage, liaisonnement gare de Bischheim, etc.).
- Pas de prise en compte des modes de déplacement doux (marche, vélo, poussettes, etc.).
- Perte de jardins familiaux (cf. chapitre 4.16 Questions relatives à l'objet 05).
- Pas de proposition de création d'équipements collectifs (Crèche, école, cantine, jardins publics, commerces de proximité, médiathèque).
- Densification de la circulation à Schiltigheim en général (**cf. chapitre 4.14** Questions relatives à l'objet 03).
- La collectivité doit porter seule l'aménagement de voiries devant desservir des projets immobiliers privés, sans contreparties des promoteurs (**cf. chapitre 4.14** Questions relatives à l'objet 03).
- Pertes de places de stationnement dans certaines zones (cf. chapitre 4.14 Questions relatives à l'objet 03).
- Création de parking injustifiée dans le vieux Schiltigheim (cf. chapitre 4.13 Questions relatives à l'objet 02).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Certaines de ces observations, liées à une dimension collective, font l'objet d'un traitement particulier dans la suite de ce rapport d'enquête publique, les chapitres y faisant référence sont précisés entre parenthèses.

Concernant la place faite aux modes de transports alternatifs au routier, il est vrai qu'aucun des objets de modification n°9 du POS de Schiltigheim n'y contribue directement.

Le Commissaire-Enquêteur relève que sur l'ensemble des pièces jointes au dossier de consultation du public, seul le cahier des charges de l'appel d'offre rédigé par la Direction des Espaces Publics et Naturels, concernant les études relatives à la Création d'une voie Est/Ouest A SCHILTIGHEIM, y fait référence (Création de TCSP-Transports Collectifs en Site Propre sur un second barreau Est/Ouest, prise en compte d'un itinéraire cyclable Est-Ouest ,circulation des bus de la ligne n°50 au moins entre la route de Bischwiller et la rue de la Patrie).

Pour autant ces préoccupations sont bien prises en compte dans les orientations actuelles des pièces relatives à la présentation du document d'urbanisme (PLU), en cours d'élaboration, concernant le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (cf. PADD- Projet d'Aménagement et de Développement Durables, POA THEMATIQUES-Programme d'Orientations et d'Actions Thématiques, OAP THEMATIQUES-Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques).

Concernant des propositions de création d'équipements collectifs, certains des points de modification n°9 du POS de Schiltigheim y sont néanmoins liés, puisque l'objet 10 dit « Friche France Telecom », prévoit la création de logements dédiés aux étudiants et aux séniors, ainsi que la création de locaux d'activités. Ces préoccupations de créations d'équipements collectifs adaptés aux besoins de la population de Schiltigheim sont régulièrement évaluées par les services de l'urbanisme de la ville notamment en ce qui concerne les capacités d'accueil des scolaires (Ecole et restauration).

4.7 Concernant les observations liées à la création de logements et aux règles d'urbanisme:

- Non-respect des règles communautaires qui exigent au minimum 25% de logements aidés pour tout projet immobilier (cf. chapitres 4.7.1 4.7.2 ci-dessous).
- Non-respect des règles d'urbanisme (cf. chapitre 4.7.1 ci-dessous et chapitres 4.13 4.16 4.18 4.21)
- Densification trop forte de logements dans le tissu urbain. (cf. chapitre 4.7.1 ci-dessous).
- Hauteurs de constructions trop importantes (cf. chapitre 4.7.1 ci-dessous et chapitres 4.13 4.21).
- Suppression de la règle d'ensoleillement (cf. chapitre 4.7.1 ci-dessous et chapitres 4.13 4.21).
- Suppression ou diminution des contraintes de distances pour les constructions (cf. chapitre 4.7.1 cidessous et chapitres 4.16 4.21)
- Diminution des contraintes de production de parking par logements (cf. chapitre 4.7.2).
- Nombreux logements actuellement vides ou à vendre à Schiltigheim (cf. chapitre 4.7.3).

Dans sa demande de mémoire en réponse intermédiaire, le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à la justification des « besoins en logement et aux opérations de logements projetées:

4.7.1 Justifications des besoins en logement de la commune de Schiltigheim :

- Quelle sont les justifications des « besoins en logement de la commune de Schiltigheim et de la demande de logements » avancés dans nombre d'objets concernant cette modification POS N° 9 (Point 2 – Point 5 – Point 6 – Point 7 – Point 10) ?
- Selon les échanges qu'a pu avoir le commissaire enquêteur avec M. Le Maire de Schiltigheim en date du 27 mars 2015, il a été avancé un chiffre global d'une création de 2000 logements qui seraient directement en lien avec la modification du POS N° 9 souhaitée par la commune de Schiltigheim ainsi qu'avec le futur projet « FISCHER » (<u>Hors objet de la présente enquête</u>).
- Ce chiffre global de création de logements peut-il être confirmé et détaillé points par points (Point 2 – Point 5 – Point 6 – Point 7 – Point 10) ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), la politique de l'habitat est transcrite dans le 4ème Programme Local de l'Habitat (PLH) qui a été adopté le 27 novembre 2009, pour une période de 6 ans.

Par délibération du 27 mai 2011, l'Eurométropole de Strasbourg s'est engagé dans l'élaboration d'un PLU intercommunal dit 3 en 1, intégrant le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le futur PLH de l'Eurométropole de Strasbourg entrera ainsi en vigueur à l'approbation du PLU, prévue d'après le calendrier prévisionnel au mois de juin 2017. De ce fait, le 4ème PLH va être prorogé jusqu'à cette date. Les conditions de cette prorogation restent à définir.

Par essence, les PLH visent à la fois l'accroissement et la diversification de l'offre en logements, ainsi que sa répartition territoriale équilibrée entre toutes les communes de l'agglomération.

L'objectif de production de logements concourt à l'attractivité de l'agglomération. En effet, afin d'attirer les investissements productifs, il convient notamment de retenir les habitants actuels et d'en attirer de nouveaux. La politique de l'habitat participe ainsi de la construction de la métropole.

Il est également utile de rappeler que tous les PLH de l'Eurométropole ont affirmé la nécessité d'accroissement du parc de logements. Ainsi, les PLH de 1995 et de 2002 fixaient des objectifs de production compris entre 2 500 à 3 000 logements par an.

Le 4ème PLH de l'EMS s'est fixé comme objectif la production de 3000 logements par an. A noter, que du fait de la baisse du nombre moyen de personne par ménage, liée au vieillissement de la population et aux évolutions sociétales, 1800 à 1900 logements par an sont uniquement nécessaires au maintien de la population à 468 000 habitants sur le territoire de l'EMS.

En ce qui concerne Schiltigheim, les objectifs de production de logements s'établissent à 400 logements à produire dont 180 logements neufs aidés sur la durée du 4ème PLH (2009 – 2015). Ces objectifs sont en passe d'être atteints puisque sur la période 2009-2014, 296 logements dont 140 logements aidés ont été construits et que les autorisations d'urbanisme en cours de validité totalisent 261 logements supplémentaires dont 81 logements aidés.

Toutefois, ces objectifs ne constituent pas un plafond à ne pas dépasser, notamment dans les villes les plus importantes de l'agglomération. Au-delà des aspects quantitatif du PLH, la modification n°9 répond parfaitement aux objectifs globaux de la collectivité décrits dans le 4ème PLH, à travers notamment :

- « L'utilisation des potentiels de renouvellement urbain » en réaffectant une friche industrielle.
- L'accroissement et l'adaptation de la densité de logements en accord avec l'objectif de « viser un niveau de densité minimale de 50 logements par hectare ».
- La réalisation des objectifs globaux de production de logements pour la ville de Schiltigheim.

Avec 31 633 habitants en 2011 (source : Insee), Schiltigheim est la deuxième commune de l'EMS en population. C'est l'un des secteurs de l'agglomération les plus densément bâtis. Si Schiltigheim ne possède plus de potentiel foncier pour son développement, elle dispose toutefois d'un grand nombre de friches industrielles dont la reconversion offre l'opportunité de recomposer la ville et de produire de nouveaux logements dans le cadre d'opérations mixtes intégrant également des activités, des équipements publics...

Ces secteurs de friches présentent également l'avantage de permettre le développement de l'agglomération sans engendrer de consommation foncière sur des espaces agricoles ou naturels. Leur résorption constitue également un enjeu de salubrité publique.

La commune est, par ailleurs, desservie par le tramway sur sa façade Est et dispose d'une gare ferroviaire (dite gare de Bischheim). Le réseau bus CTS complète le maillage en transport en commun de la ville.

L'ensemble de ces éléments ont conduit les services de l'EMS à proposer à la commune de Schiltigheim un objectif de production ambitieux de l'ordre de 2000 à 2600 logements (dont 25% de logements aidés) à l'horizon 2030. L'inscription de cet objectif dans les documents de travail du futur PLU de l'Eurométropole de Strasbourg valant PLH est en cours de discussion entre la commune et l'EMS.

La commune ayant indiqué sa préférence pour un objectif se situant aux alentours de 2000 logements. L'étude du potentiel de développement offert par l'ensemble des friches permettra de statuer sur l'objectif de production globale à inscrite au PLU. La modification n°9 du POS de Schiltigheim s'inscrit dans le cadre de ces réflexions en cours et constitue à ce titre une application « par anticipation » des futurs objectifs du PLU pour la ville de Schiltigheim.

Cette procédure vise, par l'ouverture à l'urbanisation de différents sites, la production d'environ 450 logements à court/moyen termes.

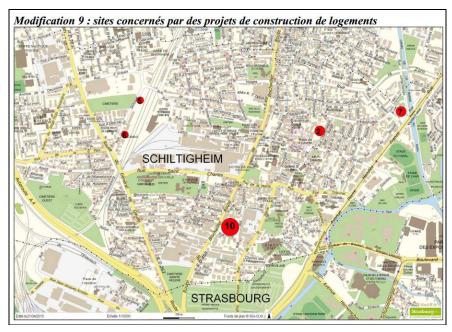


Tableau indicatif des opérations d'aménagement potentielles liées à la modification n°9 du POS de Schiltigheim						
Points de la modification	Adresse des secteurs de projet	Opérateur	Horizon	Nombre potentiel de logements	Nombre potentiel de logements sociaux	Nombre de place de stationnement
Point n° 2	Secteur situé entre la rue d'Adelshoffen, la rue de la Glacière et la rue de Charlemagne	Promogim	2017	72	0	72
Point n° 5	36, rue de Sélestat	Bouygues	2017	40	0	40
Point n° 6	10, rue de Sélestat	Batigère	2016- 2017	8	8	8
Point n° 7	Angle rue Monnet et rue de la Lauter	Domial	2017- 2018	50	50	80 dont 35 publics
Point n° 10	Secteur situé entre la rue Perle, la rue des chasseurs et la route de Bischwiller	Nexity	2017- 2019	265	120	207

Le projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim devrait permettre de produire près de 450 logements à l'horizon 2017. Vous trouverez ci-dessous les éléments de précision que nous sommes en mesure de vous apporter à ce jour. Il convient toutefois de les considérer comme des éléments d'information car les programmes sont encore susceptibles d'évoluer.

A noter qu'en termes de rythme de production de logements, ce projet de modification permet de répondre partiellement aux objectifs globaux de production de logements assignés à la commune par le futur PLU (2000 à 2600 logements).

Point n° 2 : Le secteur situé au centre de l'agglomération, entre la rue d'Adelshoffen au nord, la rue de la Glacière au sud et la rue Charlemagne à l'est (agrandissement du secteur de zone UA23 sur le secteur de zone UA17) :

L'objet de la modification est d'augmenter les droits à construire sur ce secteur (autoriser un niveau habitable supplémentaire à ce qui l'est déjà) et de confier à l'opérateur Promogim la construction de 72 logements, à l'horizon 2017.

La typologie des logements de cette opération n'est pas encore arrêtée.

Par ailleurs, la commune prévoit sur ce secteur l'agrandissement du parking public existant de 11 à 30 places. L'augmentation des capacités de stationnement dans ce secteur du vieux Schiltigheim est souhaité dans la perspective de la mise en service en 2017 du marché couvert dans l'ancienne coopérative des bouchers située Place de la Liberté/rue Principale Cette opération est transcrite en emplacement réservé dans la modification n°9.

Point n°5 : Le secteur situé rue de Sélestat, en contrebas du pont de Lauterbourg (Agrandissement du secteur de zone UB9a sur la zone UF) :

L'objet de la modification est de finaliser l'urbanisation de long de la rue de Sélestat. Il est prévu de confier à l'opérateur Bouyques la construction de 40 logements environ à l'horizon 2017.

La typologie des logements de cette opération pourrait s'établir de la manière suivante :

- 25% de deux pièces ;
- 50% de trois pièces;
- et 25% de quatre pièces.

Le diagnostic environnemental réalisé par le bureau d'études Antéa en avril 2014 révèle qu'aucune recommandation particulière n'est émise en termes d'aménagement du secteur, même si une mesure de la qualité effective des eaux souterraines au droit du site pourrait être réalisée, compte tenu des bruits de fond urbain en COHV et des transferts d'hydrocarbures liés aux sites pollués voisins.

Nous tenons le diagnostic environnemental d'Antéa à votre disposition.

Point 6 : Le secteur situé au niveau du n°10 de la rue de Sélestat (agrandissement du secteur de zone UB9a sur la zone UX rue de Sélestat) :

L'objet de la modification est de changer la vocation de ce secteur voué à de l'activité (bureaux de pôle emploi qu'il est prévu de relocalisés rue de Lattre de Tassigny) et d'y autoriser du logement.

L'opérateur Batigère, propriétaire du terrain réalisera la construction de 8 logements aidés à l'horizon 2016 - 2017.

Environ 8 de places de stationnement sont prévues. La typologie des logements de cette opération n'est pas encore arrêtée.

Point n° 7 : Le secteur à l'angle de la rue Jean Monnet et la rue de la Lauter (agrandissement du secteur de zone UB25 sur le secteur de zone UB20 et agrandissement du secteur de zone UB20 sur le secteur de zone UB12) :

L'objet de la modification est de poursuivre l'urbanisation des terrains appartenant à la commune de Schiltigheim. Il sera possible de construire un niveau supplémentaire sur le terrain situé rue de la Lauter. Cela permettra d'une part d'avoir une linéarité du front bâti sur l'Avenue Mendès France, et d'autre part d'aménager des logements avec un meilleur ensoleillement car le terrain se situe en contrebas de la montée du pont Mendès France.

Il est prévu de confier à l'opérateur Domial la construction de 50 logements aidés à l'horizon 2017 - 2018.

Il est prévu de réaliser environ 80 places de stationnement dont 35 seront publics. La typologie des logements de cette opération n'est pas encore arrêtée.

Point n°10 : Le secteur situé entre la route de Bischwiller, la rue Perle et la rue des chasseurs, sur l'ancien site France Télécom (création d'un secteur de zone UA 33 sur le secteur de zone UA16 et une partie du secteur de zone UA26) :

La modification n°9 propose de regrouper les secteurs de zone UA16 et UA26 en un secteur de zone UA33 afin que les droits à construire soient uniformisés pour permettre la requalification de secteur France Télécom.

Les hauteurs maximum autorisées à l'égout de la toiture des constructions du secteur de zone UA 33 sont portées à 22 mètres. Cette hauteur, calée sur les hauteurs maximales des zones UA 28 et UA 27 voisines, permettra la création de bâtiment marquant le paysage urbain et créant un signal urbain dans la ville.

Du fait de la hauteur maximale autorisée, la règle de la hauteur relative des constructions est supprimée pour cette zone. En effet, la hauteur des constructions pourrait être ponctuellement supérieure à la largeur de la rue en fonction de la morphologie urbaine existante ou souhaitée du front de façades dans lequel elles s'insèrent.

Enfin, la règle relative à l'ensoleillement pour ce secteur de zone UA33 est également adaptée. Il est proposé de fixer une distance minimum de 4 mètres entre bâtiments. Les vis-à-vis et les ombres portées trop importantes seront évités par la gestion fine des hauteurs et des transitions avec l'existant.

Par ailleurs, le projet de construction est situé dans un périmètre de protection des monuments historiques lié à la brasserie Schutzenberger. De ce fait, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France constitue un préalable indispensable à la délivrance des autorisations de construire. La qualité architecturale du projet de requalification de la friche France Télécom et son insertion dans le tissu bâti existant seront donc prises en considération.

Il est prévu de confier à l'opérateur Nexity la construction de 265 logements dont 120 logements sociaux (60 résidences intergénérationnelles et 60 logements aidés) ainsi qu'un équipement sportif à destination du public (salle pour sport de combats) à l'horizon 2017 - 2019.

Il est prévu de réaliser environ 207 places de stationnement. Ce nombre tient compte d'une norme de stationnement spécifiquement créée dans le cadre de la modification pour répondre aux besoins spécifiques des logements étudiants et séniors.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dans son avis 16-2015 daté du 30/03/2015 (Annexe 9), concernant le projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim, le bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS (Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg) précise que :

 « La commune de Schiltigheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est le pôle urbain de l'espace métropolitain le mieux desservi par les transports en commun. A ce titre, elle est un lieu privilégié de production d'habitat. »

Il conclut par l'avis suivant :

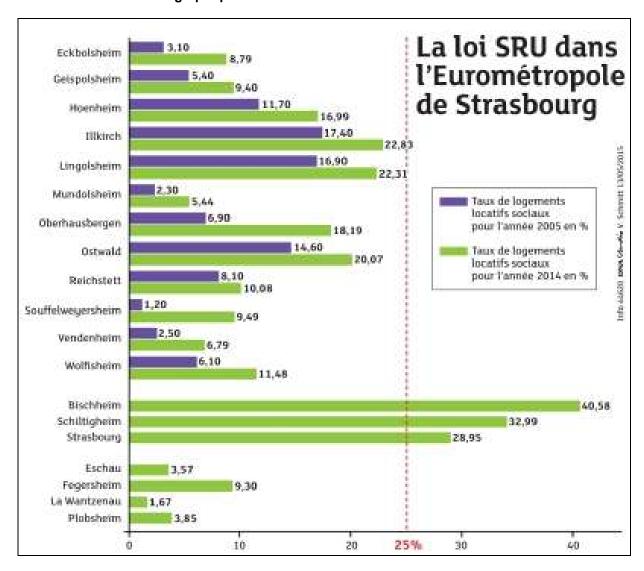
- « Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim n'appelle pas de remarque particulière.
- Une attention particulière sera portée lors de la phase projet sur la qualité du projet au niveau notamment de la mixité, des déplacements et des modes doux, de la qualité environnementale. »

Cet avis, vient en complément de la réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole. Les besoins en logement de la commune de Schiltigheim semblent donc justifiés.

4.7.2 Non-respect de la loi SRU

La loi SRU fixe un objectif de 25 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants de l'Eurométropole de Strasbourg. Cette loi est diversement appliquée selon les communes.

Source graphique: Info 44620 DNA Studio V. Schmitt 13/05/2015



Avis du Commissaire-Enquêteur

La ville de Schiltigheim, avec près de 33% de logements sociaux, dépasse déjà les objectifs de production de logements sociaux qui ont été fixés à 25% à l'horizon 2025 (20% à l'horizon 2020). Le Commissaire-Enquêteur relève que le projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim devrait permettre de produire potentiellement 435 logements dont 178 logements sociaux, ce qui représenterait un pourcentage de 40% largement supérieur aux règles communautaires en vigueur.

4.7.3 Diminution des contraintes de production de parking par logements.

Sur ce sujet, le commissaire enquêteur a pu indiquer au public lors de ses permanences, que cette confusion concernant un risque de diminution des contraintes de production de parking par logements était due à l'imprécision rédactionnelle de la note de présentation concernant l'objet 10 dit « friche France Telecom ».

En effet, selon les explications avancées au Commissaire Enquêteur par M. MALHERBE du service de l'urbanisme de Schiltigheim, la règle de 0,5 place de parking par logement créé concerne spécifiquement les logements séniors et les logements étudiants, pour lesquelles le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'obligations particulières. Cette règle est "additionnelle" à la règle actuelle de 1,5 place par 100 m2 qui concerne les logements d'habitation.

Avis du Commissaire-Enquêteur

C'est effectivement le cumul de ces règles qui figure dans la « PROPOSITION DE MODIFICATION POS de SCHILTIGHEIM - Mars 2015 Modification n° 9 - Dossier d'enquête publique –page 14 - ARTICLE 12 UA - Obligation de réaliser des aires de stationnement - 1. Stationnement automobile ». Il n'y a donc pas lieu de s'inquiéter sur le risque de diminution des contraintes de production de parking par logements créés.

4.7.4 Nombreux logements actuellement vides ou à vendre à Schiltigheim.

Des observations du public ont fait valoir l'existence de nombreux logements vides à Schiltigheim. Ces observations s'appuyaient sur un article « actualités », en page 5 du journal d'information communal SCHILICK INFOS (n° 96) de mars 2015.

Cet article intitulé « le Service habitat de la ville à votre écoute » indique en substance « A ce jour la ville de Schiltigheim compte quelque 1200 logements vacants, soit 8% du parc locatif de la commune, alors que 1100 demandes de logement sont en attente ».

Avis du Commissaire-Enquêteur

Plusieurs raisons peuvent sans doute expliquer que 1200 logements soient vacants (Choix des propriétaires, vétusté des logements, inadéquation avec la demande, travaux de rénovation, ...etc..). L'article précédemment cité, indique, concernant la Taxe sur les Logements Vacants (TLV) que « tous les propriétaires de logements vacants sur la commune et dans 22 autres communes de l'Eurométropole de Strasbourg y sont contraints. Sur Schiltigheim, plus de 480 logements sur l'ensemble des 1 200 logements vacants sont concernés par la TLV. La TLV est calculée sur la valeur locative du bien. Elle est versée à l'agence Nationale d'amélioration de l'Habitat et non pas à la commune qui perçoit toutefois une compensation.»

Il apparaît donc que les 1100 demandes de logements en attente sont nettement supérieures aux 480 logements vacants depuis plus d'un an au 1er janvier de l'année d'imposition et de fait assujettis à la taxe sur les Logements vacants (TLV).

Le Commissaire-Enquêteur relève que le dispositif TLV incite, de fait, les propriétaires à vendre ou à louer leurs biens vacants pour répondre aux demandes de logements en attente sur la commune de Schiltigheim, en complément d'autres initiatives, telles que la production de nouveaux logements.

4.8 Concernant les observations liées à la propriété privée:

- Refus du principe d'expropriation (Axe Est/Ouest) (cf. Chapitre 4.14 Questions relatives à l'objet 03).
- Pas d'option de tracé de circulation Est/Ouest alternatif permettant de contourner les propriétés impactées à travers les nombreuses friches existantes (**cf. Chapitre 4.14** Questions relatives à l'objet 03).
- Dévalorisation des biens immobiliers existants (Tracé Est/Ouest et densification urbaine).

4.8.1 Dévalorisation des biens immobiliers existants (Tracé Est/Ouest et densification urbaine).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Concernant la densification urbaine, elle répond des objectifs qui ont été détaillés au chapitre précédent (cf. Chapitre 4.7.1 Justifications des besoins en logement de la commune de Schiltigheim). De fait la production de nouveaux logements à Schiltigheim doit théoriquement répondre à des besoins et correspondre à un marché.

Nonobstant des raisons éventuellement imputables au mauvais contexte économique actuel, le Commissaire-Enquêteur ne pense pas que cela nuira à la valeur des biens existants, les marchés de l'immobilier neuf et ancien étant fortement dissociés et à prestation égale les biens anciens toujours moins chers que le neuf.

Concernant l'objet 03 correspondant au tracé « Est/Ouest » : Parallèlement à la tenue de l'enquête publique, la Direction des Espaces Publics et Naturels // Service Aménagement Espace Public a lancé un appel d'offre public concernant les études relatives à la Création d'une voie Est/Ouest A SCHILTIGHEIM. Le Commissaire-Enquêteur a d'ailleurs mis le cahier des charges de cet appel d'offre à disposition du public en complément d'information.

Ce cahier des charges implique, légalement, des études relatives à l'impact que pourrait avoir la création de cette voie sur l'habitat existant et notamment en matière de bruit :

- Lors de ses échanges avec le public, le Commissaire-Enquêteur a fait valoir les obligations faites à Strasbourg Eurométropole dans l'éventualité d'une création d'une nouvelle voie. En effet, Le bruit des infrastructures de transports terrestres, nouvelles ou faisant l'objet de modifications, est réglementé par l'article L 571-9 du code de l'environnement, le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995, et les arrêtés du 5 mai 1995 et du 8 novembre1999 :
- « Le maître d'ouvrage doit chercher à limiter l'impact acoustique de l'infrastructure dès sa conception, ce qui nécessite une véritable réflexion sur l'intégration acoustique de l'infrastructure, dès le stade des études préliminaires et jusqu'aux stades d'études plus avancées (avant-projet, études de définition détaillées). Le maître d'ouvrage est tenu de limiter l'impact acoustique de l'infrastructure sur les bâtiments dont les modes d'occupation sont sensibles au bruit (habitat, locaux d'enseignement, de soins, de santé et d'action sociale, bureaux), dès lors que ceux-ci ont été autorisés avant l'existence administrative de l'infrastructure en cause (principe d'antériorité).»
- « Le maître d'ouvrage devra donc privilégier les mesures de protection visant à contenir la contribution sonore extérieure de l'infrastructure en dessous des seuils réglementaires : cela passera par le traitement de l'infrastructure à la source (caractéristiques géométriques de l'infrastructure, écrans acoustiques, revêtements de chaussées peu bruyants, etc.). Si les plafonds de bruit extérieur ne peuvent pas être respectés pour des motifs techniques, économiques ou environnementaux, le maître d'ouvrage a néanmoins la possibilité de recourir à l'insonorisation des locaux concernés. Cette solution doit cependant n'être que le dernier recours. Dans ce cas, les textes fixent les performances minimales d'isolation acoustique à obtenir après travaux ».

Ces dispositions légales devront être respectées dans l'hypothèse d'un développement du projet d'axe Est/Ouest et ainsi contribuer à préserver la qualité de l'habitat existant sans entrainer une dévalorisation de sa valeur.

4.9 Concernant les observations liées à des dimensions culturelles:

- Existence d'un classement des monuments naturels et des sites concernant le « Vieux Schilick ».
- Abandon d'un projet culturel au profit d'un projet commercial de marché couvert (**cf. chapitre 4.15** relatif à l'objet 04).
- Attachement du public au patrimoine historique de la ville de Schiltigheim et à la valorisation du patrimoine lié à l'industrie brassicole (**cf. chapitre 4.13** relatif à l'objet 02 et **chapitre 4.21** relatif à l'objet 10).
- Demande d'arbitrage de l'Architecte des bâtiments de France sur certains points du projet de modification du POS (**cf. chapitre 4.21** relatif à l'objet 10).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Ces observations, liées à des dimensions culturelles, font l'objet d'un traitement particulier dans la suite de ce rapport d'enquête publique, les chapitres y faisant référence sont précisés entre parenthèses.

Suite à des échanges par Courriel, le Commissaire-Enquêteur a eu un entretien, le 22 avril 2015, avec M. Benoit LEOTHAUD, chef de service Architecte des Bâtiments de France au service territorial de l'architecture et du patrimoine du Bas-Rhin (STAP).

Ces échanges ont permis au Commissaire-Enquêteur d'avoir l'éclairage de M. Benoit LEOTHAUD concernant certains aspects patrimoniaux liés à Schiltigheim en général et à l'objet 10 du projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim, en particulier (**cf. chapitre 4.21** relatif à l'objet 10).

4.9.1 Existence d'un classement des monuments naturels et des sites

L'existence d'un site inscrit sur la commune de Schiltigheim au titre de la loi du 2 mai 1930, ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque a été confirmée par M Benoit LEOTHAUD. Il s'agit de l'ensemble formé, sur la commune de Schiltigheim, par le secteur bordant de part et d'autre la rue Principale (Eglise protestante comprise). Cet ensemble a été inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques du département du Bas-Rhin, par arrêté ministériel du 26 mars 1980.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale, ce qui garantit leur protection.

4.10 Concernant les observations favorables au projet de modification du POS :

- Réponse aux problématiques de circulation dans la ville de Schiltigheim (Axe Est/Ouest)
- Besoin de valorisation des friches laissées à l'abandon en termes d'image de la ville et pour parer aux problèmes qu'elles génèrent (Incendies, décharges sauvages, mise en dangers des personnes)
- Nouvel élan nécessaire à la ville en termes de dynamique économique.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur note que la proportion des personnes qui ont fait valoir des observations favorables à ce projet de modification de POS à Schiltigheim est conséquente, ce qui est relativement inhabituel, compte tenu du sujet et au vu de son expérience de la conduite d'enquêtes publiques.

4.11 Concernant les observations du public sujettes à consensus (Avis favorables et défavorables):

- Attachement du public au patrimoine historique de la ville de Schiltigheim et à sa valorisation (Industrie brassicole).
- Valorisation nécessaire des friches laissées à l'abandon.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le public a fait part à de nombreuses reprises au Commissaire- Enquêteur de problèmes liés à l'abandon des friches : Incendies et incendies de voitures, dépôts d'ordures sauvages, nuisances diverses liées à leur fréquentation (Bruit notamment), sentiment d'insécurité, problème d'image de la ville. A priori la priorité d'un règlement de ces problèmes fait consensus, l'attachement au patrimoine historique de la Ville de Schiltigheim également.

4.12 Questions relatives à l'objet 01:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 01:

01. MODIFICATION DU SECTEUR DE ZONE UX9 EN UN SECTEUR DE ZONE UX19 rue de Lattre de Tassigny, dans le but de changer la destination industrielle du secteur UX9 en un secteur UX19 à vocation de bureaux, de services publics ou d'intérêts collectifs. Des mesures visant à prendre en compte la pollution des sols sont instaurées afin de rendre compatible la pollution présente sur le site et sa reconversion future (Projet de regroupement pôle emploi).

4.12.1 Acceptabilité des risques sanitaires

Il est indiqué dans la note de présentation qu'en cas de construction d'un bâtiment de plein pied, « traitement préalable des zones sources de pollution en HAP ainsi que le traitement des COHV jusqu'à l'atteinte de concentrations permettant l'acceptabilité des risques sanitaires ». A quoi correspond juridiquement ou réglementairement la définition « d'acceptabilité des risques sanitaires » ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les circulaires du 8 février 2007 présentent les modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués en France. Cette gestion vise à améliorer la qualité des milieux et à gérer les risques sanitaires en fonction des usages des sites.

Les niveaux de risques sanitaires sont définis par la réalisation de calculs de risques (modélisations) nommés « Etude Quantitative de Risques Sanitaires – EQRS » lorsqu'ils sont faits avant des travaux de dépollution ou nommés « Analyse de Risques Résiduels – ARR » quand ils ont lieu après des travaux de dépollution. Ces calculs permettent de calculer des niveaux de risques pour les effets à seuils (risques non cancérigènes) et pour les effets sans seuils (risques cancérigènes). Les critères d'acceptabilité des niveaux de risque calculés sont alors ceux usuellement retenus au niveau international par les organismes en charge de la protection de la santé :

- pour les effets à seuils, le quotient de danger (QD) théorique doit être inférieur à 1;
- pour les effets sans seuil, l'excès de risque individuel (ERI) théorique doit être inférieur à 10-

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.12.2 Traitement préalable des sources de pollution

L'article 1 : « Occupations et utilisations du sol admises » est complété par un alinéa précisant que dans le secteur de zone UX19, les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services publics ou d'intérêts collectifs seront autorisées « <u>après traitement préalable</u> des zones sources de pollution en HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques) ainsi que le traitement des COHV (Composés Organiques Halogénés Volatils)». Ne serait-il pas plus indiqué, dans l'éventualité d'une construction de plain pied, de préciser « <u>après excavation et traitement préalable</u> des zones sources de pollution en HAP ainsi que le traitement des COHV » ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Il n'est pas nécessaire de préciser la mention : « après excavation et traitement préalable des zones sources de pollution en HAP ainsi que le traitement des COHV» car l'excavation est un moyen de traiter des zones sources de pollution en HAP ainsi que le traitement des COHV mais pas l'unique moyen. Cette précision pourrait s'avérer restrictive.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il conviendra de repréciser dans le règlement ce qui est mentionné dans la note de présentation (1^{er} paragraphe page 5/26) à savoir que la compatibilité de l'état du site avec le projet devra être vérifiée après travaux de dépollution par la réalisation d'une ARR (Analyse des Risques Résiduels). Ce point a été souligné, aussi, dans le rapport d'étude de la société ARCADIS établi pour le plan de gestion (fin page 36 du rapport AFR PG 03 RPT A01 daté du 27/10/2014).

4.12.3 Système de construction et risque sanitaire

- En fonction du système de construction retenu, est ce que les dispositions de traitement des sols envisagées permettront aux personnes de travailler sur le futur site Pôle Emploi sans aucun risque sanitaire ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

C'est bien l'objectif recherché. C'est pourquoi il est proposé d'autoriser :

- soit après traitement préalable des zones sources de pollution en HAP ainsi que le traitement des COHV jusqu'à l'atteinte de concentrations permettant l'acceptabilité des risques sanitaires. Ce traitement devra être complété de mesures constructives (pose d'une membrane spécifique au sol ou traitement des dalles afin de les rendre étanches aux Composés Organiques Halogénés Volatils, etc.) si ces concentrations ne peuvent être atteintes d'un point de vue technique pour les constructions de plain-pied;
- soit après traitement préalable des zones sources de pollution en HAP ainsi que le traitement "optimal" des COHV permettant une amélioration significative de l'état des milieux pour les constructions sur pilotis.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il conviendra de repréciser dans le règlement ce qui est mentionné dans la note de présentation (1^{er} paragraphe page 5/26) à savoir que la compatibilité de l'état du site avec le projet devra être vérifiée après travaux de dépollution par la réalisation d'une ARR (Analyse des Risques Résiduels). Ce point a été souligné, aussi, dans le rapport d'étude de la société ARCADIS établi pour le plan de gestion (fin page 36 du rapport AFR PG 03 RPT A01 daté du 27/10/2014).

4.12.4 Contrôle périodique de la qualité de l'air

Concernant les enjeux de la caractérisation des gaz du sol et de l'air intérieur en sites et sols pollués, il existe des techniques de prélèvement (tubes à diffusion passive) qui permettent le suivi des principaux polluants potentiellement rencontrés dans l'air intérieur, dont les composés organiques volatils. Un tel mode de prélèvement (mis en œuvre pour le bâtiment du « Vaisseau » à Strasbourg par exemple) pour le contrôle périodique de la qualité de l'air intérieur sur des anciens sites industriels est-il envisagé dans le cas présent ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Un suivi de la qualité d'air ambiant n'est pas envisagé à ce stade mais il pourra l'être, si besoin, en fonction des conclusions de l'Analyse des Risques Résiduels après réalisation de travaux de dépollution sur le site.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.12.5 Permis de construire et étude sanitaire

Au vu des risques sanitaires liés au présent site, est ce que l'ARS (Agence Régionale de Santé) ou tout autre service de l'Etat ou organisme présentant des compétences et des qualifications dans le domaine de la santé et de la prévention seront associés à l'examen du permis de construire de ce projet éventuel?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

La Ville de Schiltigheim instruit elle-même les demandes d'autorisation de construire sur son ban communal. Les permis de construire qui portent sur des terrains présumés pollués font l'objet d'une consultation des services de l'Agence Régionale de la Santé et du service Ecologie urbaine de l'EMS.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.12.6 Desserte transport en commun

- Il a été avancé par certaines personnes, lors de l'enquête publique, que l'emplacement dédié à ce projet est insuffisamment desservi par les transports en commun. Qu'en est-il ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Deux lignes de bus circulent à environ 400 mètres du site de relocalisation du Pôle emploi, la ligne 4 considérée comme une desserte de haut niveau en transport en commun par le Scoters et la ligne 50. L'arrêt le plus proche est l'arrêt fondeur (moins de 200m) de la ligne 50.

Avis du Commissaire-Enquêteur

La desserte, par les transports en commun, du site pressenti pour l'implantation future d'un équipement public tel que Pôle-Emploi paraît satisfaisante.

4.12.7 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 01

01. MODIFICATION DU SECTEUR DE ZONE UX9 EN UN SECTEUR DE ZONE UX19 rue de Lattre de Tassigny, dans le but de changer la destination industrielle du secteur UX9 en un secteur UX19 à vocation de bureaux, de services publics ou d'intérêts collectifs. Des mesures visant à prendre en compte la pollution des sols sont instaurées afin de rendre compatible la pollution présente sur le site et sa reconversion future (Projet de regroupement pôle emploi).

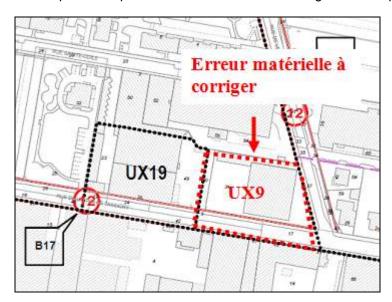
Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 01**, ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire ou de professionnels compétents.

Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cette MODIFICATION DU SECTEUR DE ZONE UX9 EN UN SECTEUR DE ZONE UX19 assorti des deux recommandations suivantes :

Recommandation relative à la présentation de l'extrait de plan de zonage :

- L'erreur de représentation de l'évolution de la superficie de la zone UX9 (page 64 du rapport de présentation) devra être corrigée. Elle sera en cela remplacée par la représentation de l'extrait de plan de zonage produit en page 7 du mémoire en réponse final, daté du 20 mai 2015 (annexe 07), établi par le service Prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole.



Recommandation relative au traitement préalable des sources de pollution :

- Il conviendra de repréciser dans le règlement ce qui est mentionné dans la note de présentation (1^{er} paragraphe page 5/26) à savoir que la compatibilité de l'état du site avec le projet devra être vérifiée après travaux de dépollution par la réalisation d'une ARR (Analyse des Risques Résiduels). Ce point a également été souligné dans le rapport d'étude de la société ARCADIS établi pour le plan de gestion.

4.13 Questions relatives à l'objet 02:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 02:

02. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UA23 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA17 situé entre la rue d'Adelshoffen au nord, la rue de la Glacière au sud et la rue Charlemagne à l'est. L'objet est d'augmenter les droits à construire de ce secteur voué à accueillir principalement des logements. Il sera possible de construire jusqu'à un niveau de rez-de-chaussée, de deux niveaux et de combles au lieu d'un niveau de rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles (R+1+C). Un emplacement réservé C19 situé au n°1 de la rue de la glacière est créé en vue de la réalisation d'un parking par la commune.

4.13.1 Création d'un verger communal

Il a été évoqué par certaines personnes, lors de l'enquête publique, la création par la commune d'un jardin ou d'un verger partagé ou expérimental à proximité et au nord de ce secteur. Qu'en est-il plus précisément ? Est-ce une mesure de compensation par rapport à la suppression de l'espace vert sur ce terrain ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

La Ville de Schiltigheim a un projet de verger communal sur le terrain nommé le Dinghof qui se situe entre la rue d'Adelshoffen, la rue de la Charrue et la rue de la Wantzenau, en cœur d'ilot. Ce projet permettra également la réhabilitation de la plus ancienne maison de Schiltigheim située au bout de l'impasse de la rue d'Adelshoffen.

Le verger du Dinghof consitue un investissement important pour la collectivité qui ne peut pas être renouvelé sur chaque ilot de verdure de la commune.

Ce projet n'est pas lié avec le projet de construction prévue par Promogim rue de la Glacière. Le projet de Promogim devra respecter le réglement du POS en matière d'espace verts qui préconise d'en conserver au moins 30% en pleine terre.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le terrain actuellement constitué par un verger où il est prévu la création de 72 logements, a toujours été une propriété privée. Ce terrain est entièrement clôturé et son accès n'est pas ouvert au public.

4.13.2 Suppression d'emplacements réservés

Les emplacements réservés A22 qui impliquaient un tracé de principe de 8 mètres d'emprise entre la rue de la glacière et la rue d'Adelshoffen sont supprimés. Comment justifier que ce principe de liaison est supprimé alors que la zone est susceptible d'être densifiée en termes d'habitat ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'emplacement réservé A22 au bénéfice de l'Eurométropole de Strasbourg avait pour but de relier la rue de la Glacière à la rue d'Adelshoffen. Or il existe 5 rues qui relient ces deux voies.

L'objectif de la collectivité est de pacifier la circulation dans le Vieux Schilick : la création d'une voie supplémentaire qui aurait débouché sur la rue de Bischheim aurait été en contradiction avec cet objectif puisqu'elle aurait créé une voie de transit Nord-Sud, parallèle à la route de Bischwiller.

La Ville a demandé à l'Eurométropole de Strasbourg d'inscrire le réaménagement de la rue de la Glacière et de la place de la Liberté dans le programme pluriannuel de voirie de l'Eurométropole de Strasbourg afin de revoir le plan de circulation du Vieux Schilick et de réorganiser les accès au marché couvert qui sera prochainement créé. Cela rend le projet prévu à l'ER A22 inutile.

Le projet de construction de Promogim sera desservi par un accès propre donnant sur la rue de la Glacière.

Avis du Commissaire-Enquêteur

L'inquiétude des riverains du quartier, concernant le risque d'augmentation de la circulation automobile liée à ce projet de logements a été évoquée à plusieurs reprises durant l'enquête publique. Lors des permanences d'enquête publique tenues en Mairie de Schiltigheim, le Commissaire-Enquêteur a plutôt perçu le soulagement du public de savoir que la suppression de l'emplacement réservé A22 impliquait l'abandon d'un projet de voierie entre la rue de la Glacière à la rue d'Adelshoffen.

4.13.3 Hauteur de construction et périmètre monuments historiques

- La modification permet la réalisation d'un niveau supplémentaire de deux niveaux et de combles (R +2+C) au lieu d'un niveau de rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles (R+1+C). Selon les informations communiquées au Commissaire Enquêteur, ce secteur est inclus dans le périmètre d'un monument historique inscrit ou classé. Qu'en est-il exactement ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le secteur est concerné par le périmètre (500 mètres) de protection lié au monument historique induit par l'église protestante, située rue Principale (inscription par arrêté du 19/08/1993).

Tout projet de construction est donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'ABF est donc garant que le projet réalisé s'insèrera dans son environnement et sera compatible avec le patrimoine urbain de Schiltigheim.

Le terrain était déjà constructible : il ne s'agit que de modifier légèrement la constructibilité sans modifier le nombre de logements.

Par ailleurs, le projet ne porte préjudice à personne car les façades de la rue Charlemagne qui donnent sur le terrain concernée sont toutes aveugles et la cour de la semeuse est un ensemble de bureaux sans logements.

Enfin, il n'est pas utile de compenser l'espace vert supprimé car en autorisant l'ajout d'un étage l'idée était justement de maintenir plus d'espaces verts.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Lors de son déplacement sur site (Voir photo ci-dessous), le Commissaire-Enquêteur a effectivement constaté que les façades de la rue Charlemagne qui donnent sur le terrain concerné ne comportent pas, à priori, d'ouvrants relatifs à des pièces de vie et que la cour de la semeuse est composée d'un ensemble de bureaux sans logements et de parkings.

Le secteur est concerné par le périmètre de protection lié au monument historique induit par l'église protestante, Cela implique que le projet de construction sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



4.13.4 Prise en compte de la règle relative à l'ensoleillement

- La règle relative à l'ensoleillement (Article 8 de la zone UA) a-t-elle été prise en compte et respectée par l'opérateur Promogim dans le cadre de la réalisation des 72 logements prévus sur ce terrain de 64 ares ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le permis de construire de Promogim a été déposé le 30 avril 2015. Le délai d'instruction de ce permis de construire est porté à 6 mois car il est en périmètre de Monument Historique.

La règle opposable à la demande de permis de construire est celle opposable à la date de délivrance et non celle de dépôt. La demande de permis de construire en cours d'instruction respecte à priori la règle.

Avis du Commissaire-Enquêteur

La règle relative à l'ensoleillement serait à priori respectée au vu de la demande de permis de construire qui a été déposée le 30 avril 2015.

4.13.5 Périmètre de protection des monuments historiques

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits. l'Architecte des Bâtiments de France a-t-il été sollicité ou associé à la modification des règles de hauteur concernée par l'agrandissement de zone UA23 sur ce terrain de 64 ares ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'Architecte des Bâtiments de France n'a pas été consulté sur la modification réglementaire du POS relative à la hauteur sur ce terrain qui est motivé par le souhait de la collectivité de dégager le plus d'espaces verts au sol tout en permettant la réalisation d'un projet d'une densité réaliste et acceptable compte tenu de l'environnement, des services, de la proximité d'une station de tramway.

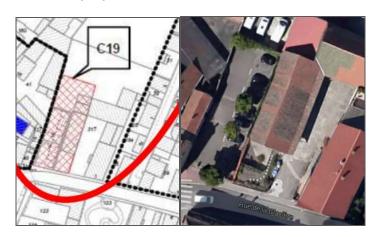
Le promoteur a présenté un avant-projet à l'ABF sur lequel il a formulé un certain nombre de recommandations qui ont été suivies dans la demande de permis de construire déposée.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte dans la mesure où ce projet de construction sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.13.6 Démolition des bâtiments annexes au corps de ferme

Il est prévu que l'accès à ce secteur se fera au niveau du n° 1, rue de la Glacière. Cela nécessitera préalablement la démolition des bâtiments annexes du corps de ferme. Il est prévu également la création d'un espace réservé C19 pour la future réalisation d'un parking dont l'emprise comprend le corps de ferme proprement dit. Ces bâtiments (Corps de ferme et annexes) sont-ils la propriété de la Ville de Schiltigheim ou sont-ils susceptibles de faire l'objet d'une procédure d'expropriation ?



Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Ces terrains sont sous promesse de vente au bénéfice de Promogim. Un accord sera trouvé pour la cession des terrains concernés par l'ER C19 à la Ville.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il n'est pas envisagé de procédure d'expropriation concernant ces terrains.

4.13.7 Création d'un parking

La création de l'espace réservé C19 permettrait la réalisation d'un parking. Il se trouve que cet espace réservé englobe un parking qui comporte déjà une dizaine de places. Quelle sera le nombre de places de stationnement offertes par le futur parking et qu'elle en est la justification?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le parking est calibré pour accueillir une trentaine de places de stationnements. Le souhait d'agrandissement du parking public est lié à l'aménagement prochain d'un marché couvert dans la Coopérative des Bouchers, situé Place de la Liberté, à moins de 100 mètres en lien avec le projet à venir de réaménagement de la rue de la Glacière dont nous ne connaissons pas encore l'impact sur le stationnement. Ce parking complètera le dispositif de « poches de stationnement » existant à Schiltigheim et permettant de couvrir les besoins des visiteurs et des résidents.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le projet de marché couvert a effectivement fait l'objet d'une présentation au public durant la période d'enquête publique. Quant au projet Promogim concernant la création de 72 logements, le Commissaire-Enquêteur relève, selon les éléments qui lui ont été communiqués, qu'il fera l'objet de la création de 72 places de parking.

4.13.8 Classement du corps de ferme et des annexes

 Pas d'évocation de l'ancienneté de la ferme où doit avoir lieu l'implantation du parking. Ces bâtiments (Corps de ferme et annexes) bénéficient-ils d'un classement au patrimoine historique?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Ces bâtiments ne font l'objet d'aucun classement, ni mesures de protection.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Cela a été confirmé au Commissaire-Enquêteur par M. Benoit LEOTHAUD, chef de service Architecte des Bâtiments de France lors de l'entretien du 22/05/2015.

4.13.9 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 02

02. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UA23 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA17 situé entre la rue d'Adelshoffen au nord, la rue de la Glacière au sud et la rue Charlemagne à l'est. L'objet est d'augmenter les droits à construire de ce secteur voué à accueillir principalement des logements. Il sera possible de construire jusqu'à un niveau de rez-de-chaussée, de deux niveaux et de combles au lieu d'un niveau de rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles (R+1+C). Un emplacement réservé C19 situé au n°1 de la rue de la glacière est créé en vue de la réalisation d'un parking par la commune.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 02,** ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire ou de professionnels compétents.

Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cet AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UA23 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA17.

4.14 Questions relatives à l'objet 03:

Dans ses demandes de mémoires en réponse intermédiaire et final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 03:

03 INSTAURATION D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE TRACES DE PRINCIPE DANS LE BUT DE CREER UNE VOIE RELIANT LA RUE DU GENERAL DE GAULLE AUX RUES DE LA PATRIE ET LOUIS PASTEUR. L'objet est de fluidifier les transits est/ouest mais également de mieux desservir le sud de l'agglomération.

Extrait du cahier des charges élaboré par la Direction des Espaces Publics et Naturels // Service Aménagement Espace Public



4.14.1 Questions relatives aux données de circulation ;

- A quoi correspondent usuellement des gabarits d'emprise de 10 m ou de 16 m en termes de « projections » de circulation ?
- Qu'est ce qui justifie la création d'un axe supplémentaire par apport à la rue St Charles ? Une étude de circulation a-t-elle été réalisée concernant l'axe « Est-Ouest »?
- Une étude de circulation PMC Parc Expo et Wacken Europe a-t-elle été réalisée ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'instauration de nouveaux emplacements réservés et de tracés de principe de voirie prévue dans le cadre de la modification n°9 du POS de la commune de Schiltigheim a pour objet d'accompagner la mutation des anciens sites industriels et d'éviter de perturber significativement la desserte du sud de l'agglomération de Schiltigheim, les circulations internes de ce quartier ainsi que les circulations d'Est en ouest.

En effet, la requalification des friches industrielles augmentera mécaniquement le nombre de déplacements notamment du fait de la production de logements, d'équipements publics et d'activités.

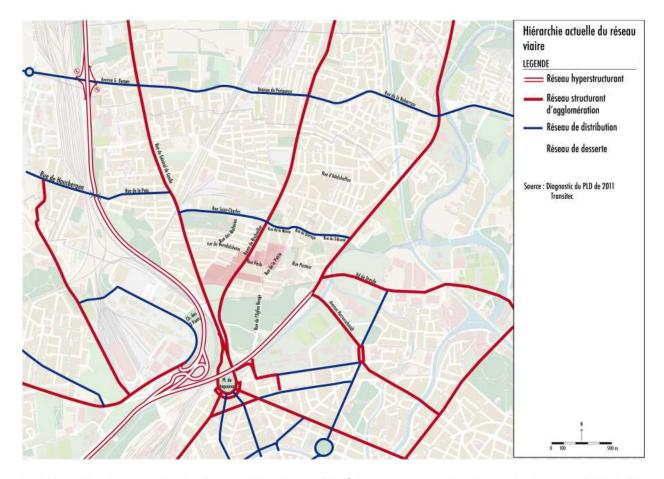
Il a donc été nécessaire d'évaluer la hiérarchie du réseau viaire, les charges de trafic journalières et les réserves de capacité de la voirie en heure de pointe du soir, afin de définir en conséquence, une nouvelle stratégie de gestion des déplacements au sud de l'agglomération de Schiltigheim.

La hiérarchie actuelle du réseau viaire

Le diagnostic du plan local de déplacement (PLD) de l'Eurométropole de Strasbourg, réalisé par le bureau d'études Transitec en 2011 (cf. carte ci-dessous), présente la hiérarchie du réseau viaire au droit de l'entrée sud de l'agglomération de Schiltigheim.

On y retrouve:

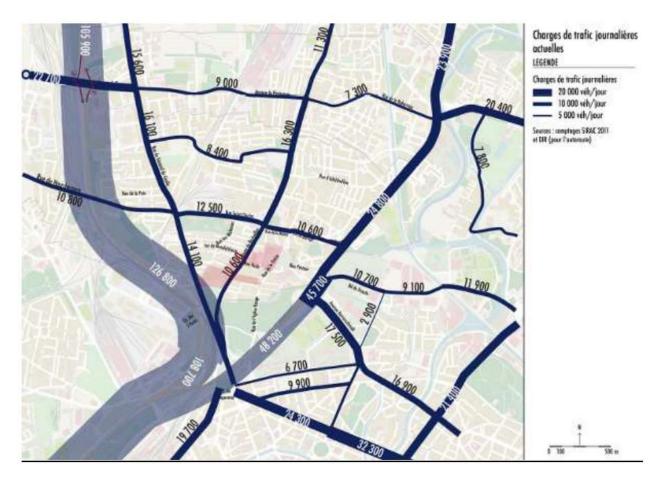
- l'autoroute A4 qui passe à proximité immédiate de l'entrée sud de Schiltigheim avec deux accès principaux : via l'A350 à l'Est et la place de Haguenau au Sud ;
- les principaux axes desservant l'entrée sud de Schiltigheim qui sont les routes de Bischwiller et du Général de Gaulle (Nord / Sud) ;
- et la traversée Est / Ouest, qui s'effectue par la rue Saint-Charles. Cette liaison appartient à la classe « réseau de distribution », elle est en conséquence moins lisible et située au Nord de Schiltigheim elle n'offre pas la possibilité de traverser l'entrée sud de Schiltigheim concernée par de nombreux projets de reconversion de sites industriels.



La hiérarchisation actuelle du réseau viaire illustre à la fois une carence du réseau de desserte à l'échelle du quartier mais également une carence du réseau de distribution.

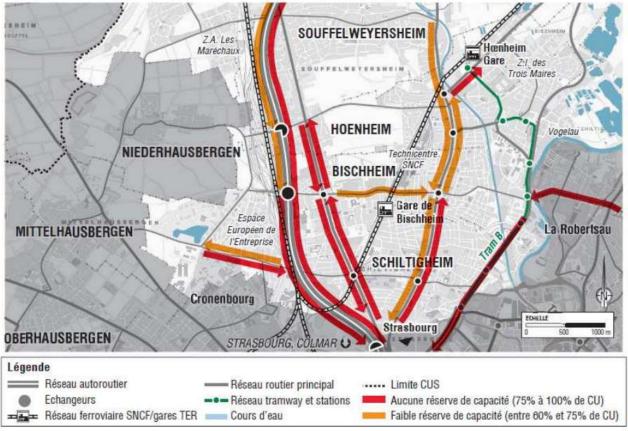
Les charges de trafic journalières actuelles

Les charges de trafic journalières actuelles selon les comptages du SIRAC effectué en 2011 (Cf. carte cidessous), présente un trafic compris entre 10 000 et 14 000 véhicules environ par jour au sein de la rue du Général de Gaulle et de la route de Bischwiller. A noter que l'autoroute supporte également des charges de trafic importantes (126 800 véhicules par jour selon la DIR) qui ne sont pas de nature à apaiser le trafic sur le rue du Général de Gaulle (phénomène de shunt ou de report).



Les réserves de capacité de la voirie en heure de pointe du soir

Le diagnostic du PLD de 2011 a mis en évidence la saturation de la rue du Général de Gaulle et de la route de Bischwiller en heure de pointe du soir.



Niveau de sollicitation du réseau viaire en HPS d'après les capacités d'écoulement théoriques des voies, source : diagnostic du PLD de 2011

En définitive, vu que la réalisation de projets de requalification des friches industrielles augmentera mécaniquement le nombre de déplacements, que ce soit au niveau du quartier (nouvelle trame qui ne génère pas de détours inutiles) ou sur le réseau viaire limitrophe, et au vu de la hiérarchie, des charges de trafic journalières actuelles et des piètres réserves de capacité de la voirie en heure de pointe du soir, une nouvelle stratégie de gestion des déplacements au sud de l'agglomération de Schiltigheim s'avère être nécessaire.

L'objectif de la réalisation de l'axe est – ouest est principalement d'améliorer la desserte interne du quartier sud de Schiltigheim et non d'augmenter la capacité des voiries nord – sud (rue du Général de Gaulle et de route de Bischwiller).

Cette stratégie se concrétise notamment par l'inscription d'emplacement réservé pour un nouvel axe Est-Ouest.

La création et le dimensionnement des emplacements réservés proposés dans le projet de modification n°9 du POS visent donc à accompagner les mutations du tissu urbanisé de l'entrée sud de Schiltigheim.

A noter que les emprises des emplacements réservés (A15 et B19) sont de 10 mètres. Cela permet la réalisation d'une voie en double sens de circulation, d'un trottoir et d'une piste cyclable par exemple.

Avis du Commissaire-Enquêteur

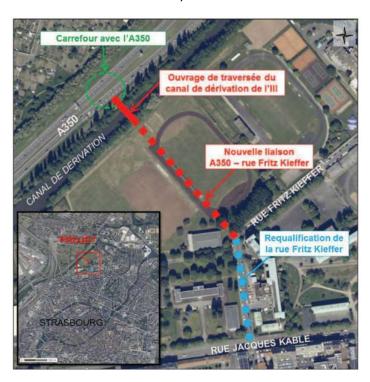
L'objectif de la réalisation de l'axe Est/Ouest est principalement justifié par la nécessité d'améliorer la desserte interne du quartier sud de Schiltigheim, du fait de la requalification des friches industrielles qui augmentera mécaniquement le nombre de déplacements liés à l'augmentation de logements, d'équipements publics et d'activités.

Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas de raisons objectives, qui lui permettraient de remettre en cause ces pré-études, ainsi que les justifications avancées pour la création d'un tel axe Est/Ouest.

En prenant connaissance du rapport de présentation à jour de la modification n° 8 du POS de Schiltigheim (Dossier approuvé en janvier 2012), le Commissaire-Enquêteur a relevé en page 26 du chapitre 3 « Voierie secondaire » que ce projet d'axe Est/Ouest est envisagé depuis 2003. En effet, il est rédigé, dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du POS de Schiltigheim approuvé en janvier 2003 que : « A terme, une traversée Est-Ouest, au Sud de Schiltigheim, sera possible à partir de la rue de la Patrie jusqu'à la route de Bischwiller, en passant par l'opération Europa (opération A 15).»

En début de ce rapport, le Commissaire-Enquêteur a reproduit des extraits du conseil municipal de Schiltigheim du 16 septembre 2014 concernant le point 7 relatif à l'adoption du projet de modification N°9 du POS pour le projet d'axe Est/Ouest : « De créer une liaison Est-Ouest afin de décharger la rue Saint Charles/rue de la Mairie/rue du Barrage, en inscrivant un emplacement réservé de la route du Général de Gaulle à la rue Louis Pasteur via les sites Baltzinger, le parking Fischer, la rue Perle et le site Schutzenberger. » Le Commissaire-Enquêteur rappelle que ce point 7 a été adopté par 34 voix, 5 contre (M. BOURGAREL, M. NISAND, M. Jean-Luc MULLER, Mme JAMPOCBERTRAND, Mme MEUNIER) et s'étonne de l'opposition, durant l'enquête publique, de certains élus de la ville de Schiltigheim qui avaient alors approuvé ce principe d'axe Est/Ouest en septembre 2014.

Si aucune étude de circulation PMC - Parc Expo - Wacken Europe n'a à priori été réalisée en lien avec le ban communal de la Ville de Schiltigheim, l'actualité a voulu qu'une enquête publique soit prescrite sur le projet de Quartier d'Affaires International Wacken Europe à Strasbourg du 13 avril 2015 au 13 mai 2015 inclus. Selon l'étude d'impact unique réalisée par ARTELIA (Document 4 63 1586 / OCTOBRE 2014) un projet de liaison routière A350 - rue Fritz Kieffer est prévu :



Extrait du rapport ARTELIA: « Pour répondre aux besoins de déplacement dans le quartier du Wacken, la création d'une nouvelle voirie est envisagée, reliant la rue Fritz Kieffer à l'actuelle A350, afin de faciliter la desserte locale des équipements publics (futur PEX entre autres) et du quartier (rue Schutzenberger, boulevard Ohmacht) en améliorant les connexions aux autoroutes. Ce nouvel axe pourrait également permettre de soulager la circulation sur le réseau existant, particulièrement sur l'avenue Herrenschmidt, et de redistribuer les flux sur la place de Bordeaux de manière plus efficace. »

Ce projet de voierie devrait détourner une partie de la circulation automobile qui transite actuellement par le carrefour qui relie la rue du Wacken à la rue Louis Pasteur pour relier l'autoroute A35 via l'A350. Les inquiétudes concernant l'éventualité que les automobilistes empruntent un réseau secondaire tel que l'Axe Est/Ouest à travers Schiltigheim ne paraissent pas, de ce fait, fondées au regard du projet envisagé.

4.14.2 Non référence à d'éventuelles procédures d'expropriation

Dans le dernier paragraphe de la note de présentation relatif à cet objet « Incidence de la modification sur l'environnement du POS » il est indiqué que « l'incidence de cette modification est limitée car elle rationnalise principalement des tronçons de voiries existantes. Malgré l'enjeu de la création de cet axe de circulation est-ouest, le nombre de constructions existantes impactées par de nouveaux emplacements réservés est relativement faible ». Le Commissaire-enquêteur relève qu'il n'est pas explicitement mentionné dans cette note de présentation l'éventualité d'une procédure d'expropriation concernant la maison de M. Roland NIKLAUS au 25 Rue des Malteries et la maison de la famille REBANI au 24 Rue des Chasseurs. Pourquoi ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

A ce stade, la modification n'inscrit que des emplacements réservés afin de marquer son intention de réaliser ce tronçon et d'empêcher tout projet qui pourrait compromettre sa réalisation. L'enjeu est de préserver l'avenir et d'offrir la possibilité à l'Eurométropole de Strasbourg de pouvoir préempter lorsque cela sera possible.

L'Eurométropole de Strasbourg a lancé une consultation pour réaliser une étude qui permettra de définir les emprises, le profil en travers de voirie ainsi qu'un phasage des travaux. Suite à cela, l'Eurométropole de Strasbourg pourra envisager de se porter acquéreur des terrains concernés pas les emplacements réservés, à l'amiable dans un premier temps, ou par préemption.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Selon le site internet officiel de l'administration française, Service. Public.fr, « le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite. » Il n'est donc pas répondu explicitement à la question du Commissaire-Enquêteur relative à l'éventualité d'une procédure d'expropriation.

Le Commissaire-Enquêteur regrette que l'Eurométropole de Strasbourg n'ait pas lancé la consultation pour réaliser une étude en amont de l'enquête publique, ce qui aurait permis de définir les emprises, le profil en travers de voirie et les modalités précisément envisagées pour l'acquisition des terrains concernés afin de les présenter au public.

4.14.3 Contact préalable avec les propriétaires des maisons directement impactées

Il n'y a pas eu prise de contact direct avec les propriétaires des deux maisons situées sur le tracé de l'emplacement réservé de voirie par les services Urbanisme de l'Eurométropole ou de la Ville de Schiltigheim en préalable à la tenue de l'enquête publique, ce que regrette le Commissaire-Enquêteur. Pourquoi ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Monsieur le Maire avait rencontré M NIKLAUS en date du 28 aout 2014.

<u>Précisions du Commissaire-Enquêteur</u>

Les propriétaires des deux maisons situées sur le tracé de l'emplacement réservé de voirie sont :

- M. NIKLAUS qui réside au 25 rue des Malteries 67300 Schiltigheim.
- La famille REBANI qui réside au 24 Rue des Chasseurs 67300 Schiltigheim.

Lors de la réunion de travail du vendredi 13 février 2015 avec M. Stephan ZIMMERMANN, il a été dit au Commissaire-Enquêteur que M. NIKLAUS est un « ancien de la maison » (M. NIKLAUS aurait fait toute sa carrière au siège de la CUS où il aurait travaillé à développer les projets de tramways dès le début des années 80) qu'il ne s'oppose pas à ce projet et qu'il « est d'accord ». Le Commissaire-Enquêteur relève que M. NIKLAUS est pour le moins fortement opposé à ce projet.

La famille REBANI a appris l'impact potentiel que pouvait avoir ce projet d'axe Est/Ouest sur sa propriété par la « rumeur ». De fait, le Commissaire-Enquêteur a reçu successivement quatre membres de la famille REBANI sur les trois dernières permanences qui se sont tenues en Mairie de Schiltigheim.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Outre la légèreté de certains éléments d'information qui ont été communiqués au Commissaire-Enquêteur concernant M. NIKLAUS et bien qu'aucune réglementation ne l'y oblige dans le cas présent, le Commissaire-Enquêteur regrette que le pétitionnaire n'ait pas directement informé la famille REBANI en amont de l'enquête publique au vu de l'impact potentiel d'un tel projet sur sa propriété.

4.14.4 Procédure d'expropriation

Monsieur Jean Marie KUTNER, Maire de la ville de Schiltigheim, a évoqué son intention de ne pas engager de procédures d'expropriation à l'encontre des deux propriétaires impactés par le tracé Est/Ouest et de n'acquérir leurs biens que dans l'éventualité d'une cession (Droit de préemption). Quelles garanties pourraient juridiquement être apportées en ce sens aux propriétaires actuels concernés ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Aucune garantie juridique. L'expropriation est une procédure de droit de la puissance publique en cas de Déclaration d'Utilité Publique d'un projet.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

Selon le site internet officiel de l'administration française, Service. Public. fr, le Commissaire-Enquêteur précise que la déclaration d'Utilité Publique d'un projet est elle-même soumise à enquête publique.:

« La procédure d'expropriation comprend une 1^{ère} phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique (État, collectivités...) doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une 2^{ème} phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser l'exproprié. La phase administrative se déroule en 2 temps :

- une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public
- et une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier le propriétaire concerné et lui permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure son bien sera concerné par l'expropriation.

Ces enquêtes durent au minimum 15 jours chacune.

• Ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au préfet. Ce dossier comprend des éléments d'information susceptibles d'éclairer le public».

4.14.5 Etude spécifique au projet d'axe Est/Ouest

Parallèlement à la tenue de l'enquête publique, la Direction des Espaces Publics et Naturels // Service Aménagement Espace Public a lancé un appel d'offre public concernant les études relatives à la Création d'une voie Est/Ouest A SCHILTIGHEIM. Le Commissaire-Enquêteur a d'ailleurs mis le cahier des charges de cet appel d'offre à disposition du public en complément d'information. Pourquoi l'étude d'opportunité et de faisabilité d'un barreau transversal Est/ Ouest entre la rue du Général de Gaulle et la rue de la Patrie n'a pas été réalisée avant d'établir le projet de modification du POS de Schiltigheim correspondant ? Estce une procédure habituelle ? Est-ce une procédure légale ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Ces procédures ne sont pas liées. L'inscription d'un emplacement réservé permet à la collectivité de réserver les terrains nécessaires à moyen et long terme, de marquer son intention de réaliser ce tronçon et d'empêcher tout projet qui pourrait compromettre sa réalisation. L'enjeu est de préserver l'avenir et d'offrir la possibilité à l'Eurométropole de Strasbourg de pouvoir préempter lorsque cela sera possible.

L'Eurométropole de Strasbourg a lancé une consultation pour réaliser une étude qui permettra de définir les emprises de voirie, le profil en travers de voirie ainsi qu'un phasage des travaux. Suite à cela, l'Eurométropole de Strasbourg pourra envisager de se porter acquéreur des terrains concernés pas les emplacements réservés, à l'amiable dans un premier temps, ou par préemption.

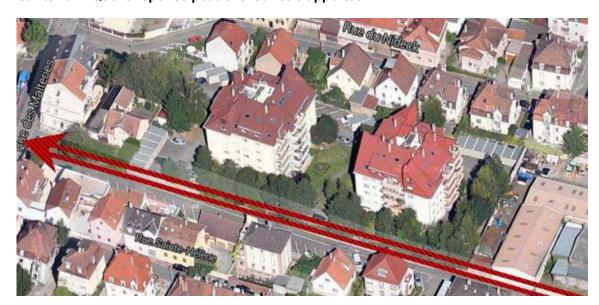
Certains travaux pourront être réalisés à court terme et d'autres seront réalisés ultérieurement, à l'occasion d'acquisition foncière par exemple. Il s'agit bien d'une procédure habituelle pour l'inscription d'emplacements réservés de voirie.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur en déduit que les procédures n'étant « légalement » pas liées, les études relatives à des projets en rapport avec des emplacements réservés ne sont pas habituellement produites.

4.14.6 Emprise actuelle insuffisante

- Plusieurs propriétaires de la copropriété LOUISE située au 16-18 rue du Nideck observent que l'emprise actuelle de la voie qui borde leur copropriété (Parking Fischer flèche rouge cidessous) est de 8,6 mètres mais que l'emplacement réservé prévoit une emprise de 10 mètres. Ils s'inquiètent du risque de procédure d'expropriation qui pourrait concerner une partie de leur terrain. Quelle réponse peut-elle leur être apportée ?



Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

A l'issue des études de voirie menées par l'Eurométropole de Strasbourg, deux hypothèses pourront être envisagées : soit il y a une nécessité d'avoir une emprise de 10 mètres sur l'ensemble du linéaire de voirie et une acquisition devra être réalisée, soit ponctuellement le projet de voirie pourra tenir compte de ce rétrécissement (pas de stationnement, rétrécissement de chaussée pour ralentir la circulation, etc.) et il n'y aura pas besoin de prévoir d'acquisition.

L'inscription d'un emplacement réservé permet de préserver la possibilité de faire et ne préfigure pas immédiatement une procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation. Il s'agit d'un cadre qui n'implique pas que le projet se réalise exactement tel qu'il est inscrit. Les études ultérieures montreront ce qui est opportun et faisable.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.14.7 Problématique liée aux galeries souterraines

- Plusieurs observations du public font référence aux galeries souterraines brassicoles qui fragilisent le sous-sol de Schiltigheim. La rue Perle et la friche de Schutzenberger seraient dans l'incapacité à écouler des véhicules de haut tonnage car construites sur des galeries souterraines, qu'en est-il exactement ? Dans l'affirmative quelles dispositions seraient prises pour palier à ces problématiques ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Il existe effectivement des galeries souterraines à proximité immédiate de la rue Perle. Il y a eu un affaissement en 2008 à l'entrée du terrain France Telecom. La galerie concernée a fait l'objet d'un remblaiement. Les galeries souterraines font l'objet d'une surveillance du Bureau de Recherches Géologiques et Minières BRGM et du service Ecologie urbaine de l'Eurométropole de Strasbourg.

Considérant ce risque ainsi que l'étroitesse de la rue des Chasseurs sur laquelle elle débouche, la rue Perle est actuellement interdite aux véhicules de plus de 7,5 tonnes. Par arrêté temporaire des véhicules de plus fort tonnage sont autorisés sur la rue Perle (déménagement, travaux en cours de réhabilitation des bâtiments de l'OPUS67).

Certaines parcelles de la rue Perle sont encore propriété de l'OPUS67 et vont être réintégrées prochainement au domaine public de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les études de voirie de l'Eurométropole de Strasbourg vérifieront évidemment l'état de la chaussée et les travaux de renforcement à réaliser si nécessaire.

Le projet de voirie est donc une opportunité pour remblayer les galeries et limiter les risques. L'emplacement réservé a pour intérêt de régulariser une domanialité actuellement complexe et qui fragilise la prise de mesures permettant de supprimer ces galeries, des propriétaires différents n'arrivant pas à se mettre d'accord sur un financement et un niveau d'intervention.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Ces dispositions sont en mesure de lever les inquiétudes du public qui ont été exprimées sur ce point.

4.14.8 Alternatives au tracé présenté

Des alternatives de tracé de circulation Est/Ouest à travers les friches, évitant d'impacter l'habitat existant, sont-elles ou ont-elles été envisagées ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le tissu urbain de Schiltigheim est déjà constitué et toute nouvelle voirie impacte forcément du bâti existant.

La collectivité a profité du projet de construction sur le site Quiri pour inscrire un principe d'une liaison douce Est-Ouest entre la rue des Chasseurs et la route de Bischwiller en inscrivant cette perméabilité lors d'une précédente modification du POS.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur a effectivement relevé dans le rapport de présentation à jour de la modification n° 8 du POS de Schiltigheim, approuvé en janvier 2012, que ce projet d'axe Est/Ouest est envisagé depuis 2003.

4.14.9 Contrepartie des promoteurs

- Ce tracé de circulation Est/Ouest a pour objet d'accompagner la mutation des anciens sites industriels et desservir des projets immobiliers privés. Des contreparties des promoteurs intéressés à la création d'une desserte interne au quartier sud de Schiltigheim ont-elles été proposées ? Dans l'affirmative, quelles sont-elles ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les promoteurs sur France Telecom et Baltzinger devront s'acquitter d'une Taxe d'Aménagement majorée (de 5 à 10%) qui doit prendre en charge une partie des équipements publics nécessaires à l'urbanisation de l'entrée de ville de Schiltigheim (groupe scolaire, voirie ...). Cette taxe vise justement à financer les voiries et équipements nécessaires à l'urbanisation.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.14.10 Perte de stationnements existants

 Ce tracé de circulation Est/Ouest va-t-il impliquer la suppression de places de stationnement existantes ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'objectif de la ville est de ne pas supprimer de places de stationnement publiques. Les études de voirie définiront un profil en travers de voirie et il pourra être envisageable de créer du stationnement longitudinal.

Le terrain propriété de la société Heineken situé entre la route de Bischwiller et la rue des Malteries est actuellement un terrain privé qui n'autorise aucun stationnement et qui est utilisé abusivement par des véhicules privés. Il sert également de décharge et la Ville de Schiltigheim a plusieurs fois sommé le propriétaire de procéder à son nettoyage pour des raisons d'hygiène et de sécurité.

Ce terrain est privé est pourrait être clos à tout moment par la société Heineken.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il n'y aurait donc pas, implicitement de suppressions de places de stationnement existantes au vu des études de voirie à venir, le Commissaire-Enquêteur note que ces études restent à produire.

4.14.11 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 03

03 INSTAURATION D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE TRACES DE PRINCIPE DANS LE BUT DE CREER UNE VOIE RELIANT LA RUE DU GENERAL DE GAULLE AUX RUES DE LA PATRIE ET LOUIS PASTEUR. L'objet est de fluidifier les transits est/ouest mais également de mieux desservir le sud de l'agglomération.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 03**, ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire ou de professionnels compétents.

Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis défavorable à l'INSTAURATION D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE TRACES DE PRINCIPE DANS LE BUT DE CREER UNE VOIE RELIANT LA RUE DU GENERAL DE GAULLE AUX RUES DE LA PATRIE ET LOUIS PASTEUR.

Cet avis défavorable est cependant nuancé par des motivations contradictoires :

Le Commissaire enquêteur, s'il est convaincu du bienfondé des pré-études et analyses relatives à la création d'une telle voierie secondaire développées précédemment dans ce rapport, déplore que l'étude spécifique à ce projet, qui fait actuellement l'objet d'un appel d'offre, n'ait pas été réalisée en amont de l'enquête publique.

Tel que retranscrit précédemment (**cf. Chapitre 4.4.6** Question relative aux études concernant l'objet 03 axe Est/Ouest), il est évoqué par le pétitionnaire que « la note de présentation de la modification vulgarise les résultats de ces études qui sont relativement techniques et permet d'ouvrir les débats sur cette problématique de la gestion de la circulation », ce qui n'a pu être le cas dans la mesure où aucune étude spécifique n'a été préalablement diligentée pour ce projet d'axe Est/Ouest.

Le nombre important d'observations concernant cet objet de modification a témoigné de la part du public, d'interrogations multiples dues à sa non compréhension.

La production d'une telle étude aurait eu, entre autre le mérite de lever les ambiguïtés relatives aux formes d'acquisitions ultérieures envisagées pour les deux propriétés directement impactées par ce tracé de principe.

De plus, considérant que la présentation initiale du document empêchait les habitants d'exercer leur contrôle, le Commissaire-Enquêteur, n'a eu de cesse de relancer, et ce avant la période publique de l'enquête, le service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole afin qu'il produise des extraits de plans facilitant la lisibilité des modifications à apporter au zonage du POS. Outre le refus du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole de reprendre la rédaction de la note de présentation relative à l'objet 03, jugée incompréhensible par le Commissaire-Enquêteur, un extrait de plan de zonage adapté n'a été produit et n'a pu être annexé au dossier de consultation de Schiltigheim qu'en dernière semaine d'enquête publique du 20 au 24 avril 2015. Pour rappel, devant l'inertie ou les refus verbaux du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole à produire les éléments demandés, le Commissaire-Enquêteur avait formalisé sa requête par un courrier recommandé avec avis de réception daté du 1^{er} avril 2015.

4.15 Question relative à l'objet 04:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé une question relative à l'objet 04:

04. INSTAURATION DE MESURES DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION (interdiction de démolition) concernant une construction située 15 rue Principale, dans le centre ancien de l'agglomération de Schiltigheim.

 A priori ce point aurait pu faire consensus, mais certaines personnes s'interrogent sur le devenir du projet de marché public ou de centre artistique et son imbrication par rapport à cette construction. Qu'en est-il ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le bâtiment sera réhabilité dans le cadre du projet de marché couvert sur la Coopérative des Bouchers. A ce stade, l'affectation du bâtiment n'est pas définie. Il s'agit d'une évolution d'un projet déjà engagé par la municipalité précédente, la composante artistique étant maintenue et complétée par un hall polyvalent pouvant servir à divers usages et qui sera également mis à la disposition des habitants.

4.15.1 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 04

04. INSTAURATION DE MESURES DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION (interdiction de démolition) concernant une construction située 15 rue Principale, dans le centre ancien de l'agglomération de Schiltigheim.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 04,** ont donné lieu à une question du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire.

La réponse conjointe du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole est reproduite ci-dessus

Le Commissaire-Enquêteur émet un avis favorable à l'INSTAURATION DE MESURES DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION.

4.16 Questions relatives à l'objet 05:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 05:

05. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UF RUE DE SELESTAT. L'objet de la modification est de finaliser l'urbanisation de long de la rue de Sélestat à des fins de production de logements, sur des terrains actuellement occupés par des jardins familiaux.

4.16.1 Condition d'aménagement de la partie laissée libre

- Article 6 zone UB: Le paragraphe « objet de la modification » en bas de la page 14 n'est pas clair. « Ce secteur étant relativement étroit les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pourront être édifiées à l'alignement des voies, à condition d'aménager la partie laissée libre, au lieu d'être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile. L'article 6 de la zone UB est modifié en ce sens. » A quoi correspond la condition d'aménagement évoquée dans la modification de l'article 6 retranscrite ci-dessus ? Quelle en est la justification ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les dispositions applicables à la zone UB située rue de Sélestat sont mentionnées au sein de l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) de la zone UB figurant dans les extraits du règlement du dossier de modification (page 20).

Les dispositions générales mentionnent que les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan sont à respecter. A compter de l'axe de l'autoroute, ces reculs sont de 50 mètres pour de l'habitat et de 40 mètres pour tout autre type de construction. Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu. Lorsqu'il n'y aura pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

Les dispositions particulières mentionnent que nonobstant les dispositions générales les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de certaines voies dont la rue de Sélestat. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre.

L'aménagement de la partie laissée libre consiste à ne pas laisser à l'abandon les terrains situés entre les voies et les emprises publiques et les constructions. L'aménagement de ces terrains, si le bâtiment est implanté en retrait de l'alignement, peut prendre la forme d'un jardin d'agrément, d'une pelouse fleurie, d'un espace vert, des cheminements, etc. Cet espace ne doit pas être un délaissé. Le fait de devoir aménager ces espaces situés entre les voies et les emprises publiques et les constructions est principalement justifié par l'amélioration du cadre de vie des habitants. La souplesse d'implantation des bâtiments est laissée au projet vu la configuration du terrain : terrain en triangle, très étroit dans sa partie Nord et en contrebas du talus du pont de Lauterbourg.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Les dispositions particulières indiquent que, dans le cas présent, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de la rue de Sélestat, mais qu'elles peuvent s'en éloigner à condition d'aménager la partie laissée libre. Cette disposition est à l'origine de création de jardins partagés pour les futurs habitants, ce qui est plutôt un point positif.

4.16.2 Constructions édifiées sur les limites séparatives le long du domaine ferroviaire

- Article 7 zone UB: Le paragraphe « objet de la modification » en bas de la page 14 n'est pas clair. « De la même façon, les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives le long du domaine ferroviaire. L'article 7 de la zone UB est modifié en ce sens ». A quoi correspond plus précisément la modification de l'article 7 retranscrite ci-dessus ? Quelle en est la justification ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les dispositions applicables au secteur de zone UB9a située rue de Sélestat sont mentionnées au sein de l'article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) de la zone UB figurant dans les extraits du règlement du dossier de modification (page 21).

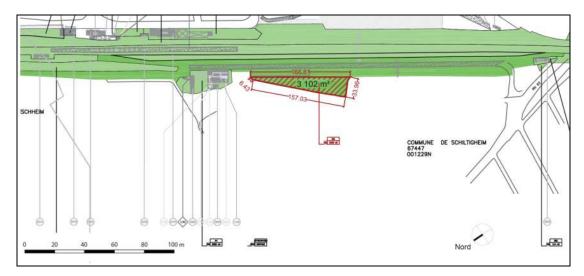
Les implantation avec prospects mentionnent qu'à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres, sauf dans les secteurs de zones UB20b et UB9a.

Les implantations jouxtant la limite latérale mentionnent, concernant le secteur de zone UB9a situé rue de Sélestat, que les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales et arrières. La partie arrière du terrain se situe en limite de la zone UF réservée aux activités ferroviaires. Il y a un quai de déchargement et des espaces de stockage. Les voies ferrées ne viennent qu'ensuite. Il faut également préciser que la ligne ferroviaire la plus empruntée par le TER se situe sur la frange Est de la zone UF. Cette réécriture permet donc de la même manière que pour la règle d'implantation de l'article 6, une souplesse d'implantation vu la configuration du terrain : le fonds arrière étant occupée par l'activité ferroviaire, il ne devrait pas avoir de conflits de voisinage résultant d'une implantation sur limite.

Avis du Commissaire-Enquêteur

D'après des éléments d'études relatifs au projet de logements Bouygues Immobilier transmis au Commissaire-Enquêteur, les bâtiments seront en retrait de la rue de Sélestat et alignés sur les limites foncières de la SNCF affectées à l'activité ferroviaire.

Au vu (Voir documents reproduits ci-dessous) des éléments d'information transmis par le service aménagement et patrimoine de la SNCF au Commissaire-Enquêteur, les limites foncières SNCF mitoyennes au site d'implantation du projet de logements sont occupées par des quais destinés au stockage de matériel SNCF. De plus, les voies ferrées qui ont été refaites et qui sont destinées à la circulation ferroviaire sont relativement éloignées de ces quais et séparées par plusieurs voies désaffectées.





Les risques de nuisances évoqués dans certaines observations du public, par l'implantation des bâtiments, en limite des voies de transport terrestre existantes sont de fait relativement réduits.

4.16.3 Dispositions articles 6 et 7 à l'ensemble des zones UB

 Au prétexte d'adapter l'article 6 et l'article 7 à la présente zone UB9 il est écrit dans la note de présentation que les modifications des articles 6 et 7 seront modifiées en ce sens. Cela signifie-t-il que ces dispositions seront reprises pour l'ensemble des zones UB ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les dispositions applicables au secteur de zone UB9a situé rue de Sélestat ne s'appliquent pas à l'ensemble de la zone UB. En effet, les extraits du règlement du dossier de modification (pages 20 et 21), relatifs aux articles 6 et 7 (respectivement : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) mentionnent des dispositions particulières pour la zone UB qui est située rue de Sélestat et des dispositions particulières applicables aux secteurs de zone UB9a également situés le long de la rue de Sélestat le terrain du Leclerc et le cimetière.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.16.4 Jardins familiaux

La question de la perte des jardins familiaux sur ce secteur a été très fréquemment abordée par le public lors de l'enquête. Actuellement plus de 200 familles seraient inscrites en liste d'attente pour l'attribution d'un jardin et les délais d'attribution seraient de sept ans. La Ville de Schiltigheim s'inscrit à priori dans une démarche volontariste d'acquisition de terrains pour la réalisation de jardins familiaux (Extrait CM du 16 septembre 2014 point 101), pourquoi ne s'est-elle pas portée acquéreur, dans ce cas, de ces terrains propriété de SNCF Patrimoine (Anciennement RFF) ? Des jardins familiaux seront-ils proposés en compensation à la perte des 10 jardins recensés sur ce terrain, notamment auprès des personnes qui vont en perdre la jouissance ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Ce terrain est privé : les jardins sont gérés par convention entre des particuliers et RFF. RFF a proposé à la Ville d'acquérir une autre parcelle ferroviaire située dans l'angle des voies au Sud de la ville et comportant lui aussi des jardins gérés par RFF. Elle permettrait d'en créer de nouveaux. Cet achat est à l'étude.

La Ville a une politique volontariste de création de jardins familiaux sur les terrains lui appartenant (au parc des Oiseaux par exemple).

Le terrain rue de Sélestat semblait plus adapté à la réalisation d'une opération immobilière qui viendrait achever le front bâti, préfiguré par l'opération voisine de Bouygues immobilier il y a une dizaine d'année. La Ville sera attentive à ce que le projet retenu rétablisse un espace végétalisé, éventuellement partagé, à cet endroit, le bout de la parcelle s'y prêtant particulièrement bien compte tenu de sa position et de sa forme géométrique.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Selon les éléments d'information transmis par le service aménagement et patrimoine de la SNCF au Commissaire-Enquêteur, le terrain (31 ares) fait actuellement l'objet de 10 Conventions d'Occupation Temporaires, qui seront résiliées dès signature d'un compromis de vente avec le promoteur.

S'il l'on en juge par l'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 16 septembre 2014 relatif au point 10, qui a été adopté à l'unanimité, et qui concernait l'acquisition de deux terrains pour la réalisation de jardins familiaux (12,27 ares au total), la Ville de Schiltigheim, désirant augmenter son offre en matières de jardins ouvriers, est toujours en recherche de foncier sur son ban communal.

La politique volontariste de la Ville de Schiltigheim concernant la création de jardins familiaux semble donc réelle.

Enfin, les dispositions particulières relative à l'Article 6 zone UB indiquent que si les constructions ne sont édifiées à l'alignement de la rue de Sélestat, la partie laissée libre doit être aménagée ce qui a motivé pour ce projet la création de jardins partagés, de dimensions modestes certes, dans la partie de terrain en triangle, très étroit dans sa partie Nord en contrebas du talus du pont de Lauterbourg.

4.16.5 Risque d'impact sanitaire sur la consommation de fruits et légumes

- Il est indiqué dans la note de présentation « qu'une mesure de la qualité effective des eaux souterraines au droit du site pourrait être réalisée, compte tenu des bruits de fond urbain en COHV et des transferts d'hydrocarbures liés aux sites pollués voisins, répertoriés dans la base de données BASIAS ». Les jardins familiaux rue de Sélestat, seraient cultivés depuis une trentaine d'années au bord de la voie ferrée. Le Commissaire-Enquêteur s'étonne, au vu du risque de pollution pressenti et de l'impact sanitaire potentiel que pourrait avoir la consommation de fruits et légumes produits en ce lieu, que cette mesure n'est jamais été faite. Pourquoi ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'état n'a jamais alerté la commune sur les risques sanitaires que présentait ce terrain. La Ville de Schiltigheim n'est pas propriétaire de ce site. Lorsque RFF a souhaité valoriser son foncier et a sollicité une modification du POS, la Ville a demandé des études des sols.

Les résultats ont confortés le choix que ces terrains ne soient plus affectés à des jardins familiaux.

Le projet de construction sera transmis pour avis à l'Agence Régionale de la Santé lors de l'instruction du permis de construire afin que toutes les mesures soient prises pour garantir la sécurité sanitaire des futurs occupants.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Les conclusions du rapport ANTEA sur l'absence de risques sanitaires justifient qu'aucune recommandation particulière ne soit émise en termes d'aménagement du secteur et notamment pour un programme immobilier de logements. En effet les analyses montrent pour les métaux et pour les autres polluants recherchés des valeurs qui sont, soit inférieures au seuil de détection, soit largement inférieures au fond géochimique. Ce point a d'ailleurs été confirmé par l'ASPA par Email le 08/04/2015 suite à la sollicitation du Commissaire Enquêteur.

Si les concentrations relevées pour les différents polluants au droit des jardins familiaux actuellement exploités ne présentent pas de risques sanitaires dans le cadre de la consommation de légumes ou fruits issus de ces jardins, en toute logique au moins deux sondages de contrôle auraient dû être faits dans la zone destinée à terme à accueillir les jardins partagés, pour s'assurer de la qualité des sols et de l'absence de risques sanitaires. En effet le rapport ANTEA souligne bien dans le volet « Etude historique » que ce secteur a pu faire l'objet de remblais dont la qualité pouvait être médiocre (page 25/36 paragraphe 4.7 Synthèse de l'étude historique).

Le Commissaire-Enquêteur rappelle que les permis de construire qui portent sur des terrains présumés pollués font l'objet d'une consultation des services de l'Agence Régionale de la Santé et du service Ecologie urbaine de l'EMS. Ces deux sondages de contrôle complémentaires devraient donc être réalisés dans la zone considérée.

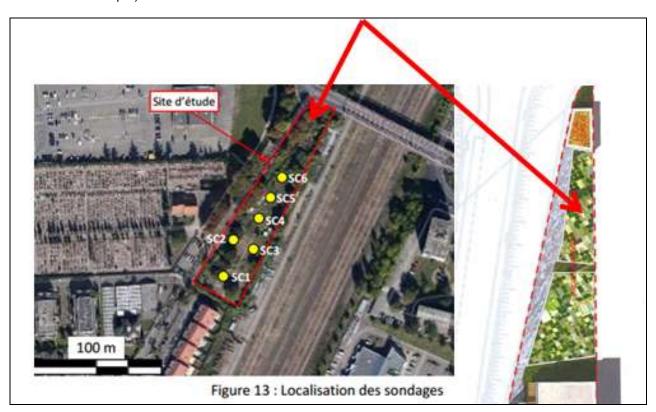
4.16.6 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 05

05. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UF RUE DE SELESTAT. L'objet de la modification est de finaliser l'urbanisation de long de la rue de Sélestat à des fins de production de logements, sur des terrains actuellement occupés par des jardins familiaux.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 05**, ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire, du propriétaire actuel du terrain et de professionnels compétents. Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cet AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UF RUE DE SELESTAT assorti de la recommandation suivante:

Recommandation relative à la réalisation de deux sondages de contrôle complémentaires sur le cône étroit au Nord du terrain qui n'a pas été sondé pour s'assurer de la qualité des sols et de l'absence de risques sanitaires dans la zone destinée à terme à accueillir les jardins partagés. En effet le rapport ANTEA souligne bien dans le volet « Etude historique » que ce secteur a pu faire l'objet de remblais dont la qualité pouvait être médiocre (page 25/36 paragraphe 4.7 Synthèse de l'étude historique).



4.17 Questions relatives à l'objet 06:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 06:

06. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UX RUE DE SELESTAT. La commune souhaite réserver ce secteur pour de l'usage d'habitat. Le secteur concerné par la modification est actuellement réservé à de l'activité. Les bâtiments sont occupés par des bureaux (actuellement le pôle emploi).

4.17.1 Pollution potentielle du site

- A priori, ce secteur n'est pas référencé par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) comme présentant des suspicions de pollutions et son occupation ne laisse pas présager de risque de pollution. Ces informations peuvent-elles être confirmées ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Ce secteur ne figure pas dans la liste des sites référencés par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et il n'est pas identifié comme étant un site présentant des suspicions de pollutions par l'Eurométropole de Strasbourg.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il n'y a donc, à priori, pas de suspicions de pollutions concernant ce site.

4.17.2 Eventualité de risques sanitaires

- L'éventualité de risques sanitaires sera-t-elle étudiée lors de l'instruction du permis de construire situé dans cette zone bordée d'anciens sites industriels et par qui ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'ARS sera évidemment consultée lors de l'instruction du permis de construire. Une étude historique sera demandée et un plan de gestion des pollutions si nécessaires.

Avis du Commissaire-Enquêteur

La sécurité sanitaire est une mission prioritaire de l'Agence Régionale de Santé (ARS), qui a une certaine expérience relative à la reconversion d'anciens sites industriels potentiellement pollués sur le secteur de Schiltigheim.

4.17.3 Erreur de COS

 Le plan de zonage annexé au document fait état d'un COS de 1 pour la zone UB9a alors qu'il est de 0,8 dans le règlement du POS. Est-ce une erreur ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Il s'agit d'une erreur matérielle pré existante à la présente procédure de modification. Le COS applicable au secteur de zone UB9a retenu est celui mentionné sur les plans de zonage c'est-à-dire : 1. Il conviendrait de le mentionner à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB9a (page 27).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.17.4 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 06

06. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UX RUE DE SELESTAT. La commune souhaite réserver ce secteur pour de l'usage d'habitat. Le secteur concerné par la modification est actuellement réservé à de l'activité. Les bâtiments sont occupés par des bureaux (actuellement le pôle emploi).

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 06**, ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire et de professionnels compétents.

Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cet AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UX RUE DE SELESTAT assorti de la recommandation suivante:

- Il conviendra de mentionner le COS applicable au secteur de zone UB9a de 1 à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB9a (page 27).

4.18 Questions relatives à l'objet 07:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 07:

07. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB25 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB20 ET AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB20 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB12. Ces secteurs sont situés à l'angle de la rue Jean Monnet et la rue de la Lauter. La commune, propriétaire des terrains, souhaite réaliser un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

4.18.1 Espaces verts impactés

Les terrains concernés par ce point de modification sont actuellement libres de toute construction et paysagers. La superficie d'espaces verts impactée par ces projets de construction va-t-elle être compensée ailleurs dans la commune ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les terrains concernés par ce point de modification sont d'un intérêt paysager limité : Il s'agit de délaissés engazonnés non accessibles et d'un parc de stationnement en stabilisé.

Par contre la règle de 30% d'espaces verts sera bien à respecter. Ces terrains sont situées à proximité immédiate du tramway : leur urbanisation entre dans les objectifs du SCOTERS et du PLU communautaire en cours d'élaboration (urbanisation et densification le long des axes structurants de transport en commun).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dans son avis 16-2015 daté du 30/03/2015 (Annexe 9), concernant le projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim, le bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS (Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg) a effectivement conclu qu' « Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim n'appelle pas de remarque particulière ».

4.18.2 Suppression de la zone UB20

Dans les zones à prépondérance d'habitat figure le C.O.S. maximum applicable. Les zones UB 20 et UB 25 correspondent à des règles d'implantations, de COS et de hauteurs différentes. Le commissaire enquêteur relève que le C.O.S. applicable pour la zone UB12 est de 1, de 1.2 pour la zone UB20a et de 2.5 pour la zone UB20b. Qu'en est-il pour la zone UB20? La zone UB20a est-elle supprimée?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Il s'agit d'une erreur matérielle pré existante à la présente procédure de modification. Le COS applicable au secteur de zone UB20 est celui mentionné sur les plans de zonage c'est-à-dire : 1,2. Il conviendrait de le mentionner à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB (page 27).

Les secteurs de zone UB20a et UB20b n'existant pas sur les plans, ils peuvent être supprimés de l'article 14 correspondant au coefficient d'occupation du sol de la zone UB.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.18.3 COS. applicable pour la zone UB25

 La possibilité maximale d'occupation du sol pour la zone UB25 ne figure pas à l'article 14 UB du règlement du P.O.S. de Schiltigheim en page 27 du règlement. Quel serait le C.O.S. applicable pour la zone UB25 et quelle en serait la justification ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Il s'agit d'une erreur matérielle pré existante à la présente procédure de modification. Le COS applicable au secteur de zone UB25 est celui mentionné sur les plans de zonage c'est-à-dire : 2.5. Il conviendrait de le mentionner à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB (page 27).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dont acte.

4.18.4 Desserte des transports en commun

- Selon certaines observations du public, ce secteur serait mal desservi par les transports en commun. Qu'en est-il ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le terrain se situe le long de la ligne de tramway B, entre deux stations Glacière et Marais qui se situent à moins de 300 mètres. La ligne bus du 50a se situe également à environ 300m (station Zorn).

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il est vraisemblable que ces observations du public ont dues être déposées par des personnes qui ne sont pas familières du réseau de transports en commun à Schiltigheim, qui serait, au dire bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS, « le pôle urbain de l'espace métropolitain le mieux desservi par les transports en commun. »

4.18.5 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 07

07. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB25 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB20 ET AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB20 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB12. Ces secteurs sont situés à l'angle de la rue Jean Monnet et la rue de la Lauter. La commune, propriétaire des terrains, souhaite réaliser un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 07**, ont donné lieu à des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire. Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments

collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cet AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB25 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB20 ET AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB20 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB12 assorti des deux recommandations suivantes:

- Zone UB20 : Il conviendra de mentionner le COS applicable au secteur de zone UB20 de 1,2 à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB (page 27). Les secteurs de zone UB20a et UB20b n'existant pas sur les plans, ils devraient être supprimés de l'article 14 correspondant au coefficient d'occupation du sol de la zone UB.
- **Zone UB25**: Il conviendra de mentionner le COS applicable au secteur de zone UB25 de 2.5 à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB (page 27).

4.19 Question relative à l'objet 08:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé une question relative à l'objet 08:

08. MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES 13 DES ZONES UA ET UB pour lever tout problème d'interprétation de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ce point n'a pas vraiment fait débat, mais n'a pas toujours été compris. Est-il pertinent d'expliquer que la notion « à l'air libre » qui ne correspond à aucune définition juridique sera remplacée par la mention « hors emprise du sol » qui correspond, elle, à une définition d'urbanisme ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

La notion d'espace laissé à l'air libre n'est pas une notion définie au code de l'urbanisme et pouvait donc laissée à l'interprétation lors de l'instruction des permis de construire lorsqu'il s'agissait de comptabiliser les espaces verts d'un projet. En effet, un stationnement en pleine terre, mais située sous un bâtiment, à condition qu'un côté soit ouvert vers l'extérieur, donc à l'air libre, pourrait en partie être comptabilisé en espace vert. Il va de soi que ce n'est pas l'objectif recherché lorsqu'on souhaite imposer la réalisation de 20 à 30 % d'espace verts. De ce fait, il a été choisi de réécrire la règle en faisant référence à la notion d'emprise du bâtiment, clairement définie, et ainsi éviter des « détournements » de l'esprit du règlement.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Cette réponse permet de lever toute ambiguïté relative à l'interprétation de ce point de modification.

4.19.1 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 08

08. **MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES 13 DES ZONES UA ET UB** pour lever tout problème d'interprétation de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 08,** ont donné lieu à une question du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire.

La réponse conjointe du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole a été analysée par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à son avis précédemment motivés pour la question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cette MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES 13 DES ZONES UA ET UB.

4.20 Questions relatives à l'objet 09:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé une question relative à l'objet 09:

09. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE C16.

- Il est évoqué dans la note de présentation que « La commune prévoyait d'aménager un équipement socio-culturel, avec espaces verts et des aires de stationnement liées à l'opération dans la rue Principale. Le projet étant en cours de réalisation, cet emplacement réservé est supprimé. » Quel est ce projet en cours de réalisation ? Où sont prévus les espaces verts et les aires de stationnement dont il est question ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Entre la rue Principale et la place de la Liberté, au cœur du vieux Schilick, l'ancienne Coopérative des Bouchers accueillera un marché couvert, dans la halle polyvalente, des commerçants non sédentaires au rez-de-chaussée et un espace d'exposition à destination artistiques à l'étage. La maison à colombages et la remise, à l'entrée du site, seront préservées.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur relève la dimension culturelle relative à ce projet. La question des aires de stationnement a été abordée au chapitre 4.13.7 (Création d'un parking). Au dire du service de l'urbanisme, le projet de l'ancienne coopérative des Bouchers a sensiblement évolué dans le temps entre la rédaction de cet objet de modification et l'aboutissement final du projet présenté durant l'enquête publique. D'où une modification du projet initial.

4.20.1 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 09

09. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE C16.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 09,** ont donné lieu à une question du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire.

La réponse conjointe du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole a été analysée par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à son avis précédemment motivés pour la question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à cette SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE C16.

4.21 Questions relatives à l'objet 10:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 10:

10. CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE UA 33 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA16 ET UNE PARTIE DU SECTEUR DE ZONE UA26 AU NIVEAU DE LA ROUTE DE BISCHWILLER, SUR L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM. L'objectif est d'augmenter les droits à construire et de réaliser des logements supplémentaires.



4.21.1 Uniformisation de la règle de hauteur de construction

Le Commissaire-Enquêteur relève un manque de précisions, dans le dossier présenté au public, concernant les hauteurs des bâtiments constructibles et les règles d'éloignement vis-à-vis des constructions existantes. La Ville de Schiltigheim s'engage à faire respecter pour règle, que les hauteurs des futurs immeubles ne soient pas réalisées « au-dessus de l'existant ». Cette intention est contredite par l'uniformisation d'une hauteur maximum autorisée, à l'égout des toitures, à 22 m sur la future zone UA33. Des précisons peuvent-elles être apportées sous forme de synthèse concernant les hauteurs des bâtiments susceptibles d'être construits et les règles d'éloignement vis-à-vis des constructions existantes, au vue des règles d'urbanisme qui caractérisent les zones UA15, UA26, UA27 et UA28 ?



Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le calcul de la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire est le même que pour les secteurs de zone UA15, UA26, UA27 et UA28, nonobstant le calcul de la hauteur relative qui est modifiée. Il est donc proposé, dans la présente modification, que la hauteur maximale des constructions nouvelles dans le secteur de zone UA33 ne puisse excéder 22 mètres à l'égout des toitures. Un niveau habitable ou aménageable pourrait être autorisé au-dessus de cette hauteur maximale comme cela est stipulé dans le règlement.

Toutefois, comme il s'agit d'une hauteur maximale, il n'y a pas de contre-indication particulière à ce que la commune de Schiltigheim autorise des constructions moins élevées. La commune de Schiltigheim a donc la possibilité d'annoncer que les hauteurs des futurs immeubles ne soient pas réalisées « audessus de l'existant » et cela conformément aux préconisations l'Architecte des Bâtiments de France.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Ces points ont été confirmés par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de son entretien avec le Commissaire-Enquêteur le 22 mai 2015 (**Cf. Chapitre 4.21.9** Entretien Architecte des Bâtiments de France).

4.21.2 Abandon du projet de ZAC

- Pourquoi le projet de ZAC développé et adopté par l'équipe municipale précédente a-t-il été abandonné ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Une Zone d'Aménagement Concerté est de compétence de l'Eurométropole de Strasbourg et non pas de la Ville. La ZAC de l'entrée de Ville Sud de Schiltigheim n'a pas été créée. La Ville avait délibéré le 28/06/11 et la Communauté Urbaine de Strasbourg le 30/06/11 afin d'approuver les objectifs poursuivis, lancer des études préalables, fixer des modalités de la concertation, et instaurer un périmètre de sauvegarde permettant le sursis à statuer. La procédure s'est arrêtée à l'élaboration du dossier de création de ZAC.

La Ville n'a pas souhaité poursuivre cette procédure dont les délais de réalisation semblaient trop longs et dont le financement pas les collectivités ne semblaient pas assuré. En effet, la plupart des propriétaires n'étaient pas prêts à céder leur terrain au prix fixé par la ZAC et le bilan économique de cette dernière était loin de l'équilibre.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Les éléments de réponses avancés justifient, à priori, l'abandon du projet de Zone d'Aménagement Concerté préalablement envisagé.

4.21.3 Observations formulées lors du conseil municipal de Schiltigheim du 5 novembre 2014

D'après les délibérations du conseil municipal de Schiltigheim du 5 novembre 2014, il était formulé concernant les objectifs de modification du POS relatifs à la friche « France Telecom », qu'il s'agira « de modifier la réglementation du terrain situé rue Perle, anciennement occupé par France Telecom, afin de favoriser l'émergence d'un projet intégré au tissu urbain existant et d'assurer ainsi une transition douce entre les immeubles de la rue Perle et le bâti pavillonnaire de la rue des chasseurs tout en mettant en valeur les bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques de la brasserie Schutzenberger ». Ces dispositions ont-elles été respectées ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Plusieurs réunions ont été organisées avec l'Architecte des Bâtiments de France et le promoteur Nexity, dont une sur le terrain, afin que le projet réponde aux attentes de l'ABF en terme d'intégration et de mise en valeur du patrimoine classé de la brasserie Schutzenberger.

Un bâtiment haut (hauteur maximale de 22m) marque l'entrée du site, à l'angle de la route de Bischwiller. Les bâtiments situés à l'arrière ont des hauteurs plus faibles afin de trouver une continuité avec le bâti pavillonnaires de la rue des Chasseurs.

Les recommandations de l'ABF ont été prises en compte dans l'élaboration du projet.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Ces points ont été confirmés par l'Architecte des Bâtiments de France, lors de son entretien avec le Commissaire-Enquêteur le 22 mai 2015 (**Cf. Chapitre 4.21.9** Entretien Architecte des Bâtiments de France). Il semble donc que les dispositions inscrites dans le compte rendu du conseil municipal de Schiltigheim du 5 novembre 2014 aient bien été respectées.

4.21.4 Règle d'ensoleillement vis-à-vis du bâti existant

 La suppression de la règle d'ensoleillement concerne-t-elle les bâtiments déjà construits, mitoyens à l'emprise de la future zone UA33 ? Dans l'affirmative, cela est-il légal?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Les règles d'ensoleillement inscrites au POS qui font l'objet d'une suppression dans le présent projet de modification ne s'appliquent qu'aux bâtiments situés sur l'emprise foncière du projet et non pas aux bâtiments des terrains voisins.

Avis du Commissaire-Enquêteur

La Ville de Schiltigheim s'est engagée à faire respecter pour règle que les hauteurs des futurs immeubles ne soient pas réalisées « au-dessus de l'existant ». C'est le cas rue Perle par rapport à l'immeuble en vis-à-vis. Si, dans certains cas, ces dispositions auront un impact sur le dégagement visuel existant, les pertes d'ensoleillement direct devraient être limitées au vu des orientations considérées.

4.21.5 Suppression de la règle d'ensoleillement vis-à-vis du bâti envisagé

 La suppression de la règle d'ensoleillement concerne-t-elle les bâtiments envisagés dans le projet NEXITY, qui fait actuellement l'objet d'une instruction de permis de construire ? Si oui est ce justifiable ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Oui. Outre le fait que cette règle était très difficile à instruire depuis la réforme du Code de l'urbanisme de 2008 en l'absence des plans des niveaux dans les demandes de permis de construire, cette règle relève de notions de code civil et de code de la construction qui au vu de l'indépendance des législations n'est pas nécessaire de contrôler au stade du permis de construire. Il appartient au promoteur et à son architecte de réaliser des logements qui répondent aux normes d'habitabilité.

Nexity a d'ailleurs réalisé une étude d'ensoleillement et une maquette qui devraient être présentée lors de la prochaine réunion publique sur le projet.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Dans le cadre d'une demande d'un permis de construire il est demandé actuellement le plan de situation du terrain, le plan de masse, le plan de coupe du terrain ainsi que les plans de façades et de toiture. Dans la mesure où il n'y a plus d'obligations de produire des plans intérieurs présentant la localisation des pièces de vie, la vérification des règles d'ensoleillement n'est plus vérifiable. De fait les règles d'ensoleillement qui sont la réminiscence d'une ancienne réglementation que l'on ne peut pas faire appliquer en l'état disparaissent de tous les POS et PLU.

Néanmoins, dans le cas présent, une étude d'ensoleillement a été réalisée, ce que le Commissaire-Enquêteur peut attester puisqu'il en a été destinataire.

4.21.6 Association de l'Architecte des bâtiments de France au projet envisagé

- L'Architecte des bâtiments de France a-t-il été associé à l'élaboration du projet NEXITY. A-t-il émis un avis ou validé le principe de « morphologie urbaine » relatif à ce projet ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'Architecte des bâtiments de France (ABF) a été associé à l'élaboration du projet NEXITY. L'ABF formulera un avis conforme sur le projet lors de l'instruction de la demande de permis de construire car le terrain France Telecom se situe en co-visibilité de la brasserie Schutzenberger, classée au titre des Monuments historiques

Avis du Commissaire-Enquêteur

Lors de son entretien avec le Commissaire-Enquêteur le 22 mai 2015 (**Cf. Chapitre 4.21.9**) M. LEOTHAUD Architecte des Bâtiments de France a estimé, que ce projet fait l'objet d'un bon compromis et que son aboutissement est globalement satisfaisant.

4.21.7 Règle de stationnement

- La note de présentation indique que « compte tenu de la situation centrale et de la bonne desserte en transport en commun de ce site, il est prévu de réaliser des logements pour les étudiants et les séniors. Une norme de stationnement spécifique est créée. Elle sera d'une demi-place de stationnement pour un logement ». Il est interprétable, à lecture de ce chapitre, qu'il ne serait exigé qu'une demi-place de stationnement pour tous les logements. Qu'en est-il plus précisément ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le projet intègre une résidence intergénérationnelle. Le POS en vigueur ne réglemente pas ce type d'équipement : de ce fait, la règle applicable serait celle des équipements exceptionnels (les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres – extrait de l'article 12). Le promoteur aurait donc pu fixer arbitrairement le nombre de stationnements à réaliser pour cet équipement vu la proximité des transports en commun et les occupants visés. Il a donc été décidé de reprendre les normes qui seront inscrites pour ce type d'équipement dans le PLU métropolitain en cours de révision et de demander un nombre de places garantissant la création de stationnements dans un secteur où le stationnement des résidents est déjà contraint.

Cette norme ne s'applique qu'à la résidence intergénérationnelle. Les autres logements devront respecter la norme en vigueur pour l'habitation.

Avis du Commissaire-Enquêteur

C'est effectivement le cumul de ces règles qui figure dans la « PROPOSITION DE MODIFICATION POS de SCHILTIGHEIM - Mars 2015 Modification n° 9 - Dossier d'enquête publique –page 14 - ARTICLE 12 UA - Obligation de réaliser des aires de stationnement - 1. Stationnement automobile ». Il n'y a donc pas lieu de s'inquiéter sur le risque de diminution des contraintes de production de parking par logements créés, au contraire (**Cf. Chapitre 4.21.8** Diminution des contraintes de production de parking par logements).

4.21.8 Commerces de proximité et équipements collectifs

- Le projet NEXITY prévoit il la création de locaux d'activités assimilables à des commerces de proximité ou à des équipements collectifs.

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le projet NEXITY fait état de la création de locaux d'activités assimilables à des commerces de proximité ou à des équipements collectifs. Toutefois, la demande de permis de construire étant en cours d'instruction, la ville de Schiltigheim ne peux donner plus de précisions.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Une résidence intergénérationnelle peut être assimilable à un équipement collectif si elle assure la prise en charge collective des besoins des intéressés par la fourniture de services mutualisés. Concernant la destination des locaux d'activités de ce projet, elle ne peut être connue, au stade de l'instruction du permis de construire quant à l'éventualité d'une création de commerces de proximité.

4.21.9 Entretien Architecte des Bâtiments de France.

- Synthèse de l'entretien du 22/05/2015 avec M. Benoit LEOTHAUD, chef de service Architecte des Bâtiments de France relatif à l'objet 10 :

M. Benoit LEOTHAUD a été fortement associé à l'élaboration du projet de construction Nexity qui prévoit la réalisation de 265 logements à proximité du site de la brasserie Schutzenberger. Il a pu s'impliquer en amont de ce projet et l'orienter dans un souci de cohérences architecturales et d'équilibre de répartition des masses vis-à-vis du tissu urbain environnant.

M. LEOTHAUD estime que ce projet a fait l'objet d'un bon compromis et que son aboutissement est globalement satisfaisant.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Il semble donc que les dispositions inscrites dans le compte rendu du conseil municipal de Schiltigheim du 5 novembre 2014 « de modifier la réglementation du terrain situé rue Perle, anciennement occupé par France Telecom, afin de favoriser l'émergence d'un projet intégré au tissu urbain existant et d'assurer ainsi une transition douce entre les immeubles de la rue Perle et le bâti pavillonnaire de la rue des chasseurs tout en mettant en valeur les bâtiments inscrits au titre des Monuments Historiques de la brasserie Schutzenberger » aient bien été respectées.

4.21.10 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 10

10. CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE UA 33 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA 16 ET UNE PARTIE DU SECTEUR DE ZONE UA 26 AU NIVEAU DE LA ROUTE DE BISCHWILLER, SUR L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM. L'objectif est d'augmenter les droits à construire et de réaliser des logements supplémentaires.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 10,** ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire ou de professionnels compétents.

Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à la CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE UA 33 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA16 ET UNE PARTIE DU SECTEUR DE ZONE UA26 AU NIVEAU DE LA ROUTE DE BISCHWILLER, SUR L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM.

4.22 Questions relatives à l'objet 11:

Dans sa demande de mémoire en réponse final le Commissaire Enquêteur a posé des questions relatives à l'objet 11:

11. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES C17 ET A32. Abandon du projet d'aménagement d'un équipement public dans le cadre de la restructuration de la gare de Bischheim et d'un cheminement piétonnier rue de la Frontière.

4.22.1 Abandon de l'aménagement d'un équipement public

Le Commissaire-Enquêteur s'étonne que la gare de Bischheim ne fasse plus l'objet de projets d'aménagements, alors qu'elle a fait l'objet de la rédaction d'une fiche repère (Fiche modèle) du SCOTERS établie en 2011. Cette fiche précise la double vocation de la gare de Schiltigheim-Bischheim qui doit « répondre aux besoins de déplacements des habitants des deux communes, notamment vers Strasbourg et servir de point d'appui pour une meilleure diffusion des flux dans l'agglomération ». Pour quelle raison ces projets d'aménagement ontils été abandonnés alors que l'emplacement réservé C17 relève de la précédente modification 8 du POS de Schiltigheim daté de 2012 ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

L'emplacement réservé C17 au bénéfice de la Ville de Schiltigheim et destiné à l'aménagement d'un équipement public en lien avec le projet de requalification de la gare de Bischheim a été créé lors de la modification n° 6 du POS approuvé le 23 octobre 2009.

La réalisation d'un projet et donc la question d'une expropriation du terrain de M Ruffenach a fait l'objet de nombreuses discussions en commission urbanisme. Aucun projet n'a réussi à émerger.

En effet, la réflexion portait principalement sur la réalisation d'une poche de stationnement, mais il y a suffisamment de stationnements Place de la Gare, ou sur la réalisation d'une aire de jeux, mais il existe déjà une aire de jeux pour jeunes enfants Place de la Gare et un stade multisports à proximité sur Bischheim.

De ce fait, la municipalité élue en 2014 a décidé de ne plus geler ce terrain et de permettre, en supprimant l'emplacement réservé, la réalisation d'un projet afin que cette friche qui grève le paysage urbain disparaisse rapidement.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur relève qu'aucun aménagement d'équipement public n'a été décidé par la Ville de Schiltigheim, concernant la création de l'emplacement réservé C17 en octobre 2009, en lien avec le projet de requalification de la gare de Bischheim.

4.22.2 Justification de la suppression de l'emplacement C17

 D'autre projets d'aménagement sont-ils à l'étude et justifient ils la suppression de l'emplacement réservé C17 ?

Réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole

Le propriétaire a fait part à la Ville son souhait de vendre son terrain à un promoteur. A ce stade, aucun avant-projet ne nous a été présenté, les promoteurs ne souhaitant pas s'engager sur un terrain grevé par un emplacement réservé.

Avis du Commissaire-Enquêteur

Le Commissaire-Enquêteur ne voit pas l'intérêt de maintenir l'emplacement réservé C17, créé en octobre 2009, dans la mesure où aucun projet d'aménagement d'équipement public n'a pu être élaboré, depuis cette date, par la Ville de Schiltigheim, en lien avec le projet de requalification de la gare de Bischheim

4.22.3 Conclusions partielles du Commissaire Enquêteur - objet 11

11. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES C17 ET A32 Abandon du projet d'aménagement d'un équipement public dans le cadre de la restructuration de la gare de Bischheim et d'un cheminement piétonnier rue de la Frontière.

Les observations du public recueillies en cours d'enquête, concernant l'**objet 11,** ont donné lieu à des recherches complémentaires et des questionnements du Commissaire-Enquêteur auprès du pétitionnaire.

Les réponses conjointes du service urbanisme de la Ville de Schiltigheim et du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole ont été analysées avec l'ensemble des éléments collectés par le Commissaire-Enquêteur.

Suite à ses avis précédemment motivés pour chaque thématique ou question abordée, le Commissaire-Enquêteur émet donc un avis favorable à la SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES C17 ET A32.

Fait à la Wantzenau, le 25 mai 2015

Le Commissaire-Enquêteur Thierry Boissière

Enquête publique sur le projet de modification n° 9 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim, approuvé le 4 octobre 1991, pour une durée initiale de 32 jours, à partir du 9 mars 2015 et prolongée de 15 jours jusqu'au 24 avril 2015.

AVIS et CONCLUSIONS MOTIVEES

du Commissaire-Enquêteur

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Schiltigheim a demandé à Strasbourg Eurométropole de modifier son plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 4 octobre 1991 et dernièrement modifié le 27 janvier 2012 (modification n°8).

LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°9 DU POS DE SCHILTIGHEIM SONT:

- 1. MODIFICATION DU SECTEUR DE ZONE UX9 EN UN SECTEUR DE ZONE UX19 rue de Lattre de Tassigny, dans le but de changer la destination industrielle du secteur UX9 en un secteur UX19 à vocation de bureaux, de services publics ou d'intérêts collectifs. Des mesures visant à prendre en compte la pollution des sols sont instaurées afin de rendre compatible la pollution présente sur le site et sa reconversion future (Projet de regroupement pôle emploi).
- 2. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UA23 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA17 situé entre la rue d'Adelshoffen au nord, la rue de la Glacière au sud et la rue Charlemagne à l'est. L'objet est d'augmenter les droits à construire de ce secteur voué à accueillir principalement des logements. Il sera possible de construire jusqu'à un niveau de rez-de-chaussée, de deux niveaux et de combles au lieu d'un niveau de rez-de-chaussée, d'un niveau et de combles (R+1+C). Un emplacement réservé C19 situé au n°1 de la rue de la glacière est créé en vue de la réalisation d'un parking par la commune.
- 3. INSTAURATION D'EMPLACEMENTS RESERVES ET DE TRACES DE PRINCIPE DANS LE BUT DE CREER UNE VOIE RELIANT LA RUE DU GENERAL DE GAULLE AUX RUES DE LA PATRIE ET LOUIS PASTEUR. L'objet est de fluidifier les transits est/ouest mais également de mieux desservir le sud de l'agglomération.
- 4. INSTAURATION DE MESURES DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION (interdiction de démolition) concernant une construction située 15 rue Principale, dans le centre ancien de l'agglomération de Schiltigheim.
- 5. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UF RUE DE SELESTAT. L'objet de la modification est de finaliser l'urbanisation de long de la rue de Sélestat à des fins de production de logements, sur des terrains actuellement occupés par des jardins familiaux.
- 6. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UX RUE DE SELESTAT. La commune souhaite réserver ce secteur pour de l'usage d'habitat. Le secteur concerné par la modification est actuellement réservé à de l'activité. Les bâtiments sont occupés par des bureaux (actuellement le pôle emploi).
- 7. AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB25 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB20 ET AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB20 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB12. Ces secteurs sont situés à l'angle de la rue Jean Monnet et la rue de la Lauter. La commune, propriétaire des terrains, souhaite réaliser un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- **8**. MODIFICATION DE LA REDACTION DES ARTICLES 13 DES ZONES UA ET UB pour lever tout problème d'interprétation de la règle lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- 9. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE C16.

- 10. CREATION D'UN SECTEUR DE ZONE UA 33 SUR LE SECTEUR DE ZONE UA16 ET UNE PARTIE DU SECTEUR DE ZONE UA26 AU NIVEAU DE LA ROUTE DE BISCHWILLER, SUR L'ANCIEN SITE FRANCE TELECOM. L'objectif est d'augmenter les droits à construire et de réaliser des logements supplémentaires.
- 11. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES C17 ET A32. Abandon du projet d'aménagement d'un d'équipements publics dans le cadre de la restructuration de la gare de Bischheim et d'un cheminement piétonnier rue de la Frontière.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'Enquête Publique du projet de modification n° 9 du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim, était initialement fixée du 09mars 2015 au 09 avril 2015 inclus, pour une durée de 32 jours. Suite à la décision du Commissaire-Enquêteur de proroger l'enquête publique de 15 jours, le Président de Strasbourg Eurométropole a prescrit, par arrêté du 27 mars 2015, la prolongation de l'enquête publique d'un projet de modification N°09 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim jusqu'au vendredi 24 avril 2015 inclus. Au global, l'enquête publique s'est déroulée, du lundi 09 mars 2015 au vendredi 24 avril 2015 inclus, sur une durée totale de 47 jours.

La procédure a été conduite conformément aux prescriptions.

Conformément aux deux arrêtés de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole datés du 16 février et du 27 mars 2015, le public a été correctement informé du déroulement de l'enquête par la publicité réglementaire :

Les publications réglementaires de l'avis d'ouverture d'enquête publique ont été faites dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 20 février 2015.
- les Affiches du Moniteur en date du 20 février 2015 (numéro 15).
- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 13 mars 2015.
- les Affiches du Moniteur en date du 13 mars 2015 (numéro 21).

Les publications réglementaires de l'avis de prolongation d'enquête publique ont été faites dans :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 27 mars 2015.
- les Affiches du Moniteur en date du 27 mars 2015 (numéro 25).
- les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 14 avril 2015.
- les Affiches du Moniteur en date du 14 avril 2015 (numéro 30).

Les avis des arrêtés Strasbourg Eurométropole concernant l'ouverture de l'enquête publique du 16 février 2015 et de sa prolongation du 27 mars 2015, ont été affichés sur les panneaux d'affichage du centre administratif de Strasbourg et sur les panneaux d'affichage de la mairie de Schiltigheim selon les prescriptions en vigueur.

Strasbourg Eurométropole, ainsi que la ville de Schiltigheim ont transmis au commissaire enquêteur, copie des certificats d'affichage établissant l'accomplissement des mesures d'affichage légal correspondantes.

En complément des dispositions réglementaires exigibles, pour l'information du public, Strasbourg Eurométropole a mis en ligne les informations relatives à la tenue de cette enquête publique ainsi que les liens permettant le téléchargement de l'ensemble des pièces du dossier initial (Arrêté prescrivant l'enquête publique - Note de présentation - Extraits du rapport de présentation - Extraits du règlement du POS - Extraits de la liste des Emplacements réservés) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le public a eu accès au dossier d'enquête dans les conditions requises.

Pendant toute la durée de l'enquête, les dossiers étaient consultables aux jours et heures habituels d'ouverture au public du centre administratif de Strasbourg Eurométropole et de la mairie de Schiltigheim.

Les documents de présentation mis à disposition du public n'ont pas toujours été rédigés de façon claire. Les illustrations, en l'espèce les plans de zonage produits, n'ont pas toujours été précises ou complètes selon les objets présentés.

L'enquête publique s'est déroulée, du lundi 09 mars 2015 au vendredi 24 avril 2015 inclus, sur une durée totale de 47 jours. Six permanences ont été tenues au total par le Commissaire-Enquêteur afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses observations :

- à Schiltigheim le lundi 09 mars 2015 de 9h00 à 11h45
- à Strasbourg le jeudi 19 mars 2015 de 14h00 à 17h00
- à Schiltigheim le jeudi 09 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- à Schiltigheim le mercredi 15 avril 2015 de 14h00 à 17h00
- à Schiltigheim le mardi 21 avril 2015 de 9h00 à 11h45
- à Schiltigheim le vendredi 24 avril de 9h00 à 12h00

Ces horaires s'inscrivent dans les horaires habituels de réception du public au centre administratif de Strasbourg Eurométropole et à la mairie de Schiltigheim.

Le public a eu l'occasion de s'exprimer librement. Chacun a eu tout loisir de prendre connaissance du dossier et, le cas échéant, d'exprimer ses remarques dans les registres d'enquête. Les observations du public ont également pu être recueillies par courrier adressé au Commissaire-Enquêteur au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole) ou à la Mairie de Schiltigheim et par courrier électronique adressé au Commissaire-Enquêteur via la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale au centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole).

Pendant les six permanences tenues à la Mairie de Schiltigheim ou au centre administratif de Strasbourg Eurométropole, parc de l'Etoile, le Commissaire-Enquêteur a estimé avoir reçu cent-trente-deux (132) personnes.

Au total le commissaire enquêteur a pris en compte cent-soixante-sept (167) observations durant la période d'enquête publique ouverte au public. Certaines personnes ont fait valoir plusieurs observations :

- Quatre-vingt-sept (87) remarques ont été directement inscrites à l'initiative du public dans les registres d'enquête mis à sa disposition.
- Quarante-neuf (49) courriers ont été adressés ou remis à l'attention du Commissaire-Enquêteur.
- Trente et un (31) courriels ont été adressés à l'attention du Commissaire-Enquêteur via la boite aux lettres du service prospective et planification territoriale du centre administratif de la S.E.M (Strasbourg Euro Métropole).

Les interrogations du public ont fait l'objet de deux demandes successives de mémoire en réponse du Commissaire-Enquêteur adressées simultanément à l'attention de M. Stephan ZIMMERMANN, chargé d'études Strasbourg Eurométropole et de M. Gilles MALHERBE chef du service de l'urbanisme et de la circulation de la Ville de Schiltigheim.

Dans les mémoires en réponse rédigé par le service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole et lors des différents entretiens avec leurs représentants, Strasbourg Eurométropole et la Ville de Schiltigheim ont répondu de manière satisfaisante aux questions du Commissaire-Enquêteur.

3. REFLEXIONS SUR LE DOSSIER

Le projet de modification n° 9 du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim présenté à l'Enquête publique n'appelle pas à plus de commentaires que ceux déjà évoqués dans la première partie de ce rapport. On peut simplement repréciser les points suivants.

Une forte mobilisation du public s'est manifestée pendant toute la durée de l'enquête publique, dès la première permanence publique et jusqu'à la clôture de la période de prolongation d'enquête.

Le projet de modification n° 9 du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim a fait l'objet d'oppositions politiques intenses qui se sont traduites par une couverture médiatique, de la presse quotidienne locale et des réseaux sociaux, relativement conséquente et cela jusqu'à la fin de la période publique de l'enquête, le 24 avril 2015. Le public s'est parfois montré surpris d'une telle politisation concernant ce projet d'urbanisme et a ponctuellement fait savoir au Commissaire-Enquêteur qu'il se dissociait de partis ou d'associations politiques.

On peut regretter, bien qu'aucune réglementation ne l'y oblige dans le cas présent, que certaines études, dont l'existence était succinctement évoquée dans la note explicative de présentation du projet de modification n'aient été plus largement détaillées, à défaut d'être présentées dans leur intégralité. Le Commissaire-Enquêteur fait notamment référence à deux études d'analyse de pollution des sols.

D'une manière générale, certains projets très avancés dans leur conception au moment de la période publique de l'enquête et faisant directement l'objet de modifications du POS de Schiltigheim, auraient pu être présentés de façon plus détaillée. Le Commissaire-Enquêteur fait notamment référence aux projets de création de logements dont l'instruction des permis de construire coïncidait avec la période d'enquête publique. Cela aurait sans doute permis de répondre d'emblée à certaines interrogations du public de façon plus explicite, tout en permettant au dit public une appropriation plus synthétique de ce dossier.

4. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- Vu l'ordonnance du tribunal administratif de Strasbourg (Dossier n° E15000017/67) en date du 26 janvier 2015 ; Désignation du Commissaire-Enquêteur
- Vu l'arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole du 16 février 2015, instituant les modalités d'enquête du 9 mars 2015 au 9 avril 2015 inclus, soit 32 jours consécutifs.
- Vu l'arrêté de Monsieur le Président de Strasbourg Eurométropole du 27 mars 2015, prescrivant prolongation d'enquête du 10 avril 2015 au 24 avril 2015 inclus, soit 15 jours consécutifs supplémentaires.
- Vu les demandes de mémoires en réponse transmises au service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole en date des 07 avril et 04 mai 2015.
- Vu les mémoires en réponse du service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole
- Vu l'ensemble du dossier d'enquête, les observations du public, les mémoires en réponse du pétitionnaire et les visites sur site.

Le Commissaire-Enquêteur, au vu des commentaires énumérés ci-avant, émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 9 du Plan d'occupation des sols de Schiltigheim

SOUS RESERVE:

<u>Objet 03</u> Instauration d'emplacements reserves et de traces de principe dans le but de creer une voie reliant la rue du general de gaulle aux rues de la patrie et louis pasteur.

De retirer l'objet 03 du projet de modification n°9 du POS de Schiltigheim.

Considérant que la présentation initiale du document empêchait les habitants d'exercer leur contrôle, le Commissaire-Enquêteur, n'a eu de cesse de relancer, et ce avant la période publique de l'enquête, le service prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole afin qu'il produise des extraits de plans facilitant la lisibilité des modifications à apporter au zonage du POS. Un extrait de plan de zonage adapté n'a été produit et n'a pu être annexé au dossier de consultation de Schiltigheim qu'en dernière semaine d'enquête publique du 20 au 24 avril 2015.

Avec les recommandations suivantes :

Objet 01 MODIFICATION DU SECTEUR DE ZONE UX9 EN UN SECTEUR DE ZONE UX19.

Recommandation relative à la présentation de l'extrait de plan de zonage :

L'erreur de représentation de l'évolution de la superficie de la zone UX9 (page 64 du rapport de présentation) devra être corrigée. Elle sera en cela remplacée par la représentation de l'extrait de plan de zonage produit en page 7 du mémoire en réponse final, daté du 20 mai 2015 et établi par le service Prospective et planification territoriale Strasbourg Eurométropole.

Recommandation relative au traitement préalable des sources de pollution :

Il conviendra de repréciser dans le règlement ce qui est mentionné dans la note de présentation (1^{er} paragraphe page 5/26) à savoir que la compatibilité de l'état du site avec le projet devra être vérifiée après travaux de dépollution par la réalisation d'une ARR (Analyse des Risques Résiduels). Ce point a également été souligné dans le rapport d'étude de la société ARCADIS établi pour le plan de gestion.

Objet 05 AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB9A SUR LA ZONE UF RUE DE SELESTAT.

Recommandation relative à la réalisation de deux sondages de contrôle complémentaires sur le cône étroit au Nord du terrain qui n'a pas été sondé pour s'assurer de la qualité des sols et de l'absence de risques sanitaires dans la zone destinée à terme à accueillir des jardins partagés. En effet ce secteur a pu faire l'objet de remblais dont la qualité pouvait être médiocre.

Objet 07 AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB25 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB20 ET AGRANDISSEMENT DU SECTEUR DE ZONE UB20 SUR LE SECTEUR DE ZONE UB12.

Recommandations concernant des corrections à porter au règlement :

- Zone UB20 : Il conviendra de mentionner le COS applicable au secteur de zone UB20 de 1,2 à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB (page 27). Les secteurs de zone UB20a et UB20b n'existant pas sur les plans, ils devraient être supprimés de l'article 14 correspondant au coefficient d'occupation du sol de la zone UB.
- Zone UB25: Il conviendra de mentionner le COS applicable au secteur de zone UB25 de 2.5 à l'article 14 (correspondant au coefficient d'occupation du sol) du règlement de la zone UB (page 27).

Fait à la Wantzenau, le 25 mai 2015

Le Commissaire-Enquêteur Thierry Boissière

Enquête publique sur le projet de modification n° 9 du plan d'occupation des sols de Schiltigheim, approuvé le 4 octobre 1991, pour une durée initiale de 32 jours, à partir du 9 mars 2015 et prolongée de 15 jours jusqu'au 24 avril 2015.

Pièces Annexes

Annexes N°1: Dossier d'enquête mis à disposition du public.

Annexes N°2: Ensemble des observations du public :

- Registres d'enquête publique
- Courriers
- Courriels
- Observations reçues hors délais et procédure.

Annexes N°3 : Arrêtés et décision de prolongation :

- Arrêté initial
- Décision de prolongation
- Arrêté de prolongation

Annexes N°4: Publicité et affichage:

- Publications réglementaires D.N.A et Affiches du Moniteur.
- Copie d'écran de la page du site internet SEM relative à l'enquête publique
- Certificats d'affichage SEM et Ville de Schiltigheim

Annexes N°5 : Extraits de correspondance Commissaire-Enquêteur /Pétitionnaire :

- Courriel du commissaire enquêteur du 01/03/2015
- Courrier recommandé du commissaire enquêteur du 01/04/2015

Annexes N°6 : Demande de mémoire en réponse intermédiaire et mémoire en réponse.

Annexes N°7 : Demande de mémoire en réponse final et mémoire en réponse.

Annexes N°8 : Grilles d'analyses du Commissaire-Enquêteur des différentes observations du public.

Annexe N°9: Avis syndicat mixte pour le SCOTERS du 30/03/2015

Annexes N°10 : Reproduction des articles D.N.A et des documents détaillés au chapitre 4.2.2 (Demande de la tenue d'une réunion publique).