

# **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

## **TOME 1**

### **AMENAGEMENT DU SITE FISCHER à SCHILTIGHEIM**

**Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS  
29 AOÛT – 28 SEPTEMBRE 2016**

**AUTORITE ORGANISATRICE**

**EUROMETROPOLE STRASBOURG**

**MAITRE D'OUVRAGE**

**ALTAREA COGEDIM**  
pour la déclaration de projet  
**et**

**EUROMETROPOLE STRASBOURG**  
pour la mise en compatibilité du POS

**COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
Jacques MEHL

## Table des matières

1 CHAPITRE 1 .....	6
1.1 <u>PREAMBULE</u> .....	6
1.2 <u>OBJET DE L'ENQUETE</u> .....	7
1.3 <u>CADRE JURIDIQUE</u> .....	8
1.4 <u>NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN</u> .....	8
1.5 <u>COMPOSITION DU DOSSIER</u> .....	8
2 CHAPITRE 2 .....	9
2.1 <u>ORGANISATION DE L'ENQUETE</u> .....	9
2.1.1 <u>DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u> .....	9
2.1.2 <u>MODALITES DE L'ENQUETE</u> .....	9
2.1.2.1 <u>ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u> .....	9
2.1.2.2 <u>ELABORATION DE L'ARRÊTÉ</u> .....	10
2.1.3 <u>CONCERTATION PREALABLE</u> .....	10
2.1.4 <u>PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC</u> .....	13
2.1.4.1 <u>PUBLICITE REGLEMENTAIRE</u> .....	13
2.1.4.2 <u>PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE</u> .....	14
2.2 <u>DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u> .....	14
2.2.1 <u>INFORMATION DU PUBLIC</u> .....	14
2.2.2 <u>DEROULEMENT DES PERMANENCES</u> .....	15
2.2.3 <u>DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE EN COURS D'ENQUETE</u> .....	16
2.2.4 <u>PROLONGATION DE L'ENQUETE</u> .....	18
2.2.5 <u>ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE</u> .....	23
2.2.6 <u>CLOTURE DE L'ENQUETE – DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE</u> .....	24
3 CHAPITRE 3 .....	24
3.1 <u>ANALYSE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC</u> .....	25
3.2 <u>ANALYSE SUR LE FOND DES CONTRIBUTIONS</u> .....	25
3.2.1 <u>CONTRIBUTIONS ECRITES</u> .....	26
3.2.2 <u>OBSERVATIONS ET QUESTIONS ORALES</u> .....	27
2° PARTIE .....	33
4 CHAPITRE 4 .....	33
4.1 <u>RAPPEL DU PROJET</u> .....	33
4.2 <u>INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC</u> .....	34
4.3 <u>LE DOSSIER D'ENQUETE</u> .....	39
4.4 <u>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u> .....	39
4.5 <u>APPRÉCIATION DU PROJET</u> .....	45
4.5.1 <u>DENSITE DES CONSTRUCTIONS</u> .....	45
4.5.2 <u>CIRCULATION</u> .....	52
4.5.3 <u>STATIONNEMENT</u> .....	60
4.5.4 <u>ESPACES VERTS</u> .....	63
4.5.5 <u>POLLUTION</u> .....	67
4.5.6 <u>PATRIMOINE</u> .....	72
4.5.7 <u>EQUIPEMENTS PUBLICS</u> .....	78
4.5.8 <u>EMPLACEMENTS RESERVES</u> .....	79
4.5.9 <u>COMMERCE</u> .....	84
4.5.10 <u>PROCEDURE</u> .....	85

4.5.11 <b><u>GENERAL</u></b> .....	86
4.6 <b><u>CONCLUSION GENERALE</u></b> .....	88
<b><u>SUR LA DECLARATION DE A PROJET</u></b> .....	88
5 <b>CHAPITRE 5</b> .....	91
5.1 <b><u>RAPPEL DU PROJET</u></b> .....	91
5.2 <b><u>INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC</u></b> .....	92
5.3 <b><u>LE DOSSIER D'ENQUETE</u></b> .....	92
5.4 <b><u>AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u></b> .....	92
5.5 <b><u>APPRECIATION DU PROJET</u></b> .....	93
<b>5.5.1 Enjeux et incidences des modifications sur le rapport de présentation du POS</b> .....	93
<b>5.5.2 Enjeux et incidences des modifications sur le règlement du POS</b> .....	94
<b>5.5.2.1 <u>Prise en compte des enjeux en matière d'environnement et liés à la santé humaine</u></b> .....	94
<b>5.5.2.2 <u>Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie</u></b> .....	98
<b>5.5.2.3 <u>Enjeux et incidences des modifications sur le plan de zonage</u></b> .....	104
5.6 <b><u>CONCLUSION GENERALE</u></b> .....	105

## LISTE DES ANNEXES DU RAPPORT

### ANNEXE N°

- 1 Livret de présentation du programme distribué avec Schilik Info
- 2 Note de synthèse présentant la consultation du grand public
- 3 Synthèse des réponses écrites via les coupons
- 4 Synthèse atelier patrimoine
- 5 Synthèse atelier commerçants
- 6 Synthèse atelier enfants de la maison du jeune citoyen
- 7 Synthèse atelier jeunes de Schiltigheim investis dans la maison du jeune citoyen
- 8 Synthèse atelier conseillers municipaux jeunes
- 9 Synthèse atelier OSCAL office des sports de la culture, des arts et des loisirs
- 10 Synthèse atelier professionnels
- 11 Compte-rendu de la réunion de restitution aux présidents des groupes de réflexion  
13/09/2016
- 12 Diaporama présenté lors de la réunion de restitution aux présidents des groupes de réflexion
- 13 Analyse comptable des contributions et classement par thème
- 14 Procès verbal de synthèse
- 15 Contributions du public et analyse voir TOME 2 qui correspond à l'article 3.2.1 du rapport
- 16 Plan masse avec sens de circulation
- 17 Plan de zonage
- 18 Avis des personnes publique associées : lettre ARS du 6/7/16
- 19 Plan proposition d'aménagement secteur nord
- 20 Lettre du 28.9.16 de M. MACIEJEWSKI au préfet

## PIECES JOINTES

- 1 Arrêté d'ouverture de l'enquête Eurométropole 10 août 2016
- 2 Dossier d'enquête comportant les pièces suivantes :

### **Pièce n° 1 : Extrait du registre des délibérations du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 18 décembre 2015**

#### **Pièce n° 2 : Dossier portant sur la déclaration de projet**

Pièce n° 2.1 : Plan de situation

Pièce n° 2.2 : Notice explicative du projet

Pièce n° 2.3 : Plan général des travaux

Pièce n° 2.4 : Caractéristiques du programme des travaux

#### **Pièce n° 3 : Dossier de mise en compatibilité du POS de Schiltigheim**

Pièce n° 3.1 : Arrêté d'enquête publique

Pièce n° 3.2 : Note de présentation

Pièce n° 3.3 : Extraits du rapport de présentation

Pièce n° 3.4 : Extraits du règlement

Pièce n° 3.5 : Extrait du plan de zonage

Pièce n° 3.6 : Extrait de la liste des emplacements réservés

#### **Pièce n° 4 : Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées du 11 juillet 2016 et lettre de l'ARS du 06 juillet 2016**

#### **Pièce n° 5 : Décision du 21 avril 2016 de l'autorité environnementale**

#### **Note au titre de l'article R123-8-3 du code de l'environnement**

#### **Registres d'enquête 2**

- 3 annonce légale DNA du 12 août
- 4 annonce légale DNA du 02 septembre
- 5 annonce légale Affiches du Moniteur du 12 août
- 6 annonce légale Affiches du Moniteur 30 août
- 7 certificat d'affichage EMS
- 8 certificat d'affichage Schiltigheim

# 1° PARTIE

## RAPPORT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### CHAPITRES 1 à 3

## CHAPITRE 1

### **GENERALITES CONCERNANT L'OBJET DE L'ENQUETE**

#### PREAMBULE

La société HEINEKEN, propriétaire du site de l'ancienne brasserie FISCHER située rue de Bischwiller à SCHILTIGHEIM, envisage la requalification de ce terrain de 4,2 ha. Sa cession est prévue au groupe ALTAREA COGEDIM qui envisage la construction de logements, de commerces, de services et de bâtiments pouvant accueillir des activités culturelles. La création d'un groupe scolaire est également projetée sous maîtrise d'ouvrage de la Ville. C'est un total d'environ 55 000 m<sup>2</sup> de surface plancher qu'il est prévu de créer.

Dans le cadre de la consultation pour le réaménagement et la vente du site Fischer, Heineken, l'Eurométropole de Strasbourg et la ville de Schiltigheim ont réalisé un travail collaboratif pour définir les enjeux et orientations d'aménagement du site.

Le document d'urbanisme opposable aujourd'hui est le POS de Schiltigheim avec sa modification n° 9 approuvée le 26 juin 2015.

Le terrain Fischer est classé en zone UX 12 pour sa majeure partie et UX 11 pour la bande nord d'une largeur d'environ 22 m.

La réalisation du projet de reconversion nécessite la modification des règles d'urbanisme visant à créer une zone U qui autorise les logements, commerces et activités.

Le PLUi arrêté en novembre 2015, dont l'approbation est envisagée fin décembre 2016, maintient le classement UX. En effet, à cette date le projet FISCHER n'était pas encore suffisamment élaboré pour permettre un classement en zone U adaptée à un nouveau programme.

La procédure retenue par les collectivités est celle de la déclaration de projet définie à l'article L300-6 du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du POS.

A cet effet, par délibération du 18 décembre 2015, le Conseil de l'Eurométropole a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville de Schiltigheim.

Cette procédure est soumise à enquête publique.

A cet effet, par Arrêté du 10 août 2016, le Président de l'Eurométropole (EMS dans la suite du rapport) a prescrit la mise à l'enquête publique du projet objet du présent rapport.  
( PJ 1 )

Pour le site FISCHER il n'y a pas eu de procédure antérieure à la présente enquête publique.

L'enquête publique pour l'élaboration du PLUI s'était tenue du 04 avril au 20 mai 2016.

## **OBJET DE L'ENQUETE**

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers au sujet de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du POS.

**La déclaration de projet a pour objet de se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement.**

En vertu des articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme, le recours à la déclaration de projet permet de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur à Schiltigheim qui, en son état actuel, doit être adapté pour la mise en œuvre du projet de requalification du site Fischer.

Le site Fischer dédié jusqu'à présent aux activités fait l'objet d'un classement UX au POS.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS vise à autoriser un projet urbain mixte à vocation principale d'habitat et à retenir en conséquence un classement de type zone urbaine U. Cette évolution de vocation s'inscrit en compatibilité avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de l'Eurométropole arrêté en novembre 2015.

Le projet de requalification du site industriel Fischer a pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

- Résorber une friche industrielle existante ;
- Requalifier l'entrée de ville de Schiltigheim ;
- Constituer un nouveau pôle urbain attractif accueillant logements, commerces, activités, bureaux, artisanat et équipements publics ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine brassicole tout en les adaptant à leurs nouveaux usages ;
- Insérer ce projet d'aménagement dans son environnement ;
- Veiller à une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier, vecteur de vie de quartier, d'animation et d'attractivité ;
- Définir les solutions de stationnement en fonction des occupations et des usages du site.

## **CADRE JURIDIQUE**

La présente enquête est régie par les articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Elle se déroule dans le cadre de la procédure de déclaration de projet engagée au titre de l'article L300-6 du code de l'urbanisme

## **NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PLAN**

Le **plan d'occupation des sols (POS)** est un ancien document d'urbanisme dont le régime a été créé par la loi d'orientation foncière de 1967.

Le POS est un document qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, dans le cadre des orientations des SCOT et autres documents supérieurs avec lesquels il doit être compatible.

Sa disparition a été organisée par la loi SRU du 13 décembre 2000 et la loi ALUR du 24 mars 2014, au profit des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La date limite de caducité a été fixée au 31.12.2015.

Toutefois, les anciens POS subsistent et gardent toute leur validité juridique tant qu'ils n'ont pas été transformés en PLU. Selon les cas, la date limite de report de caducité est fixée au 27.03.2017 ou au 31.12.2019.

## **COMPOSITION DU DOSSIER**

Le dossier soumis à l'enquête, élaboré par COGEDIM et les services de l'Eurometropole, comporte les pièces suivantes (*PJ2*) :

**Pièce n° 1 : Extrait du registre des délibérations du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 18 décembre 2015**

**Pièce n° 2 : Dossier portant sur la déclaration de projet**

**Pièce n° 2.1 :** Plan de situation

**Pièce n° 2.2 :** Notice explicative du projet

**Pièce n° 2.3 :** Plan général des travaux

**Pièce n° 2.4 :** Caractéristiques du programme des travaux

**Pièce n° 3 : Dossier de mise en compatibilité du POS de Schiltigheim**

**Pièce n° 3.1 :** Arrêté d'enquête publique

**Pièce n° 3.2 :** Note de présentation

**Pièce n° 3.3 :** Extraits du rapport de présentation

**Pièce n° 3.4 :** Extraits du règlement

**Pièce n° 3.5 :** Extrait du plan de zonage

**Pièce n° 3.6 :** Extrait de la liste des emplacements réservés

**Pièce n° 4 : Compte-rendu de la réunion des Personnes Publiques Associées du 11 juillet 2016 et lettre de l'ARS du 06 juillet 2016**

**Pièce n° 5 : Décision du 21 avril 2016 de l'autorité environnementale**

**Note au titre de l'article R123-8-3 du code de l'environnement**

**Un registre ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et clos par lui est mis à disposition du public au centre administratif de l' EMS et en mairie de Schiltigheim.**

## **CHAPITRE 2**

### **ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **ORGANISATION DE L'ENQUETE**

##### **DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Par décision n° E160000163 du 13 juillet 2016 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG a désigné comme commissaire-enquêteur titulaire Monsieur Jacques MEHL, comme commissaire-enquêteur suppléant Monsieur Jean-Louis DEMAND.

##### **MODALITES DE L'ENQUETE**

Le siège de l'enquête a été fixé au Service Prospective et Planification Territoriale – Ville et Eurométropole de Strasbourg, 1 Parc de l'Etoile 67076 Strasbourg Cedex.

##### **ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Le 04 août 2016** s'est tenue la réunion de concertation prévue à l'article R123-9 du code de l'Environnement en présence de la personne responsable du projet à savoir :

- Madame Sophie SCHUSTER, Chargée d'études au Service Prospective et Planification Territoriale
- Madame Anne -Marie HIMBER, assistante de Madame SCHUSTER

Les personnes présentes ont présenté le projet et apporté toutes les explications utiles. Des pièces complémentaires ont été fournies (revue de presse de 2004 à ce jour). Le différents

documents ont fait l'objet d'échanges et de mises au point. Certains documents ont été modifiés, 2 pièces ont été ajoutées au dossier.

Ont été fixés, la durée de l'enquête, les lieux et heures de permanence du commissaire-enquêteur, les conditions de l'ouverture et de la clôture des registres. Ont été définis le contenu de l'arrêté et de l'avis au public ainsi que les modalités de publicité.

**Le 23 août** le commissaire enquêteur a visité le site FISCHER et le quartier sud avec M. MALHERBE, responsable du service urbanisme de la ville de Schiltigheim. Il a fourni les réponses aux questions posées par le commissaire enquêteur. Un entretien avec M. le Maire a permis de préciser les enjeux d'évolution de l'entrée sud de Schiltigheim et de faire le point sur la procédure et son articulation avec le PLUi arrêté par l'EMS.

Ce même jour, le commissaire enquêteur a ouvert les registres au siège de l'EMS. Au cours d'une réunion avec Madame SCHUSTER, certains points du dossier ont été approfondis.

**Le 24 août**, un entretien téléphonique avec Monsieur de LAGARDE, Directeur du Développement COGEDIM, a notamment permis de préciser le programme de construction.

#### **ELABORATION DE L'ARRÊTÉ**

Par arrêté en date du 10 août 2016 le Président de l'EMS, en accord avec le commissaire-enquêteur, a arrêté les conditions de déroulement de l'enquête publique et fixé le siège de l'enquête au Service Prospective et Planification Territoriale de l'EMS.

L'enquête est ouverte du lundi 29 août à 9H00 au mercredi 28 septembre inclus à 17H30, soit 31 jours. 4 permanences du commissaire-enquêteur sont prévues en mairie de Schiltigheim, 1 au siège de l'EMS.

#### **CONCERTATION PREALABLE**

Le projet de modification du POS n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au sens de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le public a été associé dès l'automne 2015 à l'élaboration du projet de requalification du site Fischer par les actions décrites dans la note de synthèse ci-dessous :

#### **Note de synthèse présentant la consultation du grand public Remise au commissaire enquêteur par l'EMS**

A la suite du choix du programme d'ALTAREA COGEDIM, la ville a souhaité partager très largement avec les Schilikois sur ce projet emblématique pour l'avenir de la ville. Cet échange a pris deux formes complémentaires :

**Un livret** entièrement dédié au programme a été édité en supplément du magazine «Schilick Info » (*annexe 1*) et adressé à l'ensemble des foyers de Schiltigheim début octobre 2015.

A l'aide d'un coupon réponse ou via une adresse mail dédiée, les schilikois ont été invités à s'exprimer et faire part de leurs suggestions sur plusieurs aspects du projet (environnement, activités, patrimoine...) avant le 30 novembre 2015.

Parallèlement, **six ateliers d'échanges** ont permis à des groupes témoin de formuler avis et suggestions, en bénéficiant de l'éclairage des spécialistes et acteurs du projet, pour apporter toutes les précisions nécessaires. La Ville a nommé un animateur parmi les personnalités de la ville pour chacun des groupes thématiques : commerce et artisanat, enfants et jeunes, vie associative, professionnels du bâtiment et de la construction, riverains, habitants de Schiltigheim. Les animateurs se sont vu présenter le projet par l'équipe municipale et ALTAREA COGEDIM mi-octobre.

Cinq animateurs ont décidé de constituer des groupes, l'animateur des riverains ayant décidé de rencontrer un maximum de riverains pour présenter le projet et obtenir leur avis.

**De nombreux articles de presse** sont venus présenter le projet.

**Une réunion de présentation du projet et de restitution des avis de la consultation** s'est tenue le lundi 25 janvier 2016 au Brassin. Cette soirée a aussi été l'occasion d'un débat entre le public et les acteurs du projet.

**La restitution de la consultation a aussi été présentée dans le « Schilick Infos » de Février.**

Le mardi 13 septembre 2016, une rencontre entre les acteurs du projet et les animateurs des groupes aura lieu afin de leur présenter les avancées du projet ainsi que leurs remarques qui ont été intégrées.

En p.j., les contributions des différents groupes thématiques.

Annexes 2 à 12

- 2 Note de synthèse présentant la consultation du grand -public
- 3 Synthèse des réponses écrites via les coupons
- 4 Synthèse atelier patrimoine
- 5 Synthèse atelier commerçants
- 6 Synthèse atelier enfants de la maison du jeune citoyen
- 7 Synthèse atelier jeunes de Schiltigheim investis dans la maison du jeune citoyen
- 8 Synthèse atelier conseillers municipaux jeunes
- 9 Synthèse atelier OSCAL office des sports de la culture, des arts et des loisirs
- 10 Synthèse atelier professionnels
- 11 Compte-rendu de la réunion de restitution aux présidents des groupes de réflexion  
13/09/2016
- 12 Diaporama présenté lors de la réunion de restitution aux présidents des groupes de réflexion

**Document reçu de la mairie de Schiltigheim le 28 septembre**

## *SCHILTIGHEIM*

*Reconversion des brasseries Fischer*

### **Compte-rendu de la réunion de restitution aux présidents des groupes de réflexion**

*Mardi 13 septembre 2016*

Présents :

Jean-Marie KUTNER Maire de Schiltigheim  
Antony CAIATO Directeur de cabinet  
Pierrick POISBEAU Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme  
François WILHELM commission patrimoine  
Michel MATHY commission patrimoine

Mme PIETRI UCAS

Adriana CAVANI commission des enfants  
Jean-Pierre ANTONI associations OSCAL  
Louis PICCON commission professionnels

Virginia BERNOUX Présidente de COGEDIM EST  
Alexandre de LAGARDE COGEDIM  
Anne MARC COGEDIM  
Manuel OEHRI COGEDIM  
Stéphane GARDAVAUD ALTAREA  
Axelle MACARDIER Histoire et Patrimoine  
Marc WARNERY Reichen et Robert et Associés  
Bertrand MONCHECOURT Atelier Monchecourt et Co

Personnes et groupes invités mais absents :

Jean-Louis HESS commission des riverains proches, absent et non représenté  
Jean-Luc HERTZOG UCAS, absent (UCAS représentée par Mme PIETRI)  
François BERGER commission jeunes de Schiltigheim, absent

#### **1. Introduction / tour de table**

M. le Maire ouvre la séance et restitue en introduction le contexte de cette réunion qui fait suite aux différentes réunions qui se sont tenues au mois de janvier. Il rappelle également brièvement le calendrier :

- Procédure de mise en compatibilité du POS avec une enquête publique actuellement en cours en mairie de Schiltigheim
- Dépôt d'un permis d'aménager en juillet
- Dépôt des permis de construire au cours du mois d'octobre 2016

Tour de table et présentation des participants.

#### **2. Présentation de l'avancement de l'opération par l'équipe projet**

A l'aide d'un diaporama ( Annexe n°2 ), il est présenté :

- Une introduction par Cogedim : cette réunion constitue un point d'étape car le projet a évolué et le dépôt des permis de construire constituera une nouvelle étape.
- Un rappel des fondamentaux du projet urbain présenté par Marc Warnery et de ses évolutions.

– Une analyse des attentes des 7 groupes de réflexion présentée sous la forme de 5 tendances identifiées qui sont transverses aux différents groupes de réflexion :

1. Intégration urbaine et harmonie avec la Ville
2. Mixité de fonctions et de manières d'habiter
3. Symbiose avec la nature et écosystèmes responsable
4. Ancrage local et Patrimoine vivant
5. Culture populaire, services utile et de proximité

- Une présentation du projet développé par Histoire et Patrimoine, filiale du groupe Altarea Cogedim, et l'atelier Monchecourt & Co sur la réhabilitation de la Malterie et du Palais Fischer.

- Des focus projets pour présenter des éléments forts du projet qui ressortaient des groupes de réflexion et qui ont été intégrés à l'opération :

1. Les espaces, l'un des piliers de ce projet
2. Les services de proximité, clé d'entrée du projet
3. Des engagements environnementaux élevés, un enjeu fort du projet
4. La mise en valeur du patrimoine, un marqueur fort
5. Le commerce, un axe fort de la programmation

### **3. Temps d'échanges**

Le déplacement du foyer pour jeunes travailleurs qui était accolé à la Malterie et qui permet de dégager une vaste place (place des Brasseurs) qui constitue la centralité du quartier, véritable espace de rencontre ouvert sur la Ville, est très apprécié.

Il est rappelé par la commission professionnels qu'il faudra être vigilant sur la qualité de l'aménagement des abords du site. Cogedim rappelle que cela est en dehors du périmètre du projet.

Le projet de réhabilitation de la Malterie est très bien accueilli, en particulier par la commission patrimoine.

Le positionnement des commerces et le stationnement prévu pour les commerce est perçu comme cohérent. Les commerçants et artisans sont en attente pour être intégrés à la programmation commerciale.

Des interrogations relatives au devenir des galeries souterraines subsiste. M. le Maire rappelle que les galeries sont en très mauvais état sous le site Fischer.

\*\*\*\*\*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Au vu du compte-rendu et du diaporama, il difficile de connaître quelles sont les propositions des ateliers qui ont été retenues.

## **PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC**

### **PUBLICITE REGLEMENTAIRE**

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population de la manière suivante :

- parution dans 2 journaux
  - . les Dernières Nouvelles d'Alsace rubrique des annonces légales le 12 août et le 02 septembre 2016 (PJ 3 et 4)

. les Affiches légales du MONITEUR le 09 août et le 30 août 2016 (PJ 5 et 6)

- Affichage sur les panneaux réglementaires au centre administratif de l'EMS du 12 août au 28 septembre et de la mairie de Schiltigheim du 12 août au 28 septembre.  
Ces panneaux sont accessibles depuis la voie publique de jour et de nuit.

### **PUBLICITÉ COMPLÉMENTAIRE**

L'information est également donnée :

- sur les panneaux lumineux de la ville de Schiltigheim du 23 août au 28 septembre.
- par publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la mairie de Schiltigheim à partir du 24 août.
- par publication de l'avis d'enquête sur le site internet de l'EMS à partir du 12 août.
- par affichage sur le terrain (A3 fond jaune) à partir du 25 août: 2 affiches rue de Bischwiller à chaque extrémité du site, 2 affiches rue de la Malterie à chaque extrémité du site, 1 affiche sur le bâtiment blanc situé environ au milieu de la voie privée HEINEKEN.
- par le magazine Schilick Info distribué à partir du 08 septembre.

### **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

#### **INFORMATION DU PUBLIC**

Le Commissaire Enquêteur a pu constater que:

- l'affiche réglementaire était en place, conformément aux prévisions (voir art 2.1.4.1) aux dates suivantes :

. Schiltigheim le 23 août à 12H00, le 29 août à 8H30, le 28 septembre à 13H45

. Strasbourg le 23 août à 15H00

- l'affichage complémentaire, à l'exception de l'affiche qui était posée sur le bâtiment blanc au milieu de la rue privée HEINEKEN était en place sur le site Fischer le 29 août à 8H15.

Lors de mon passage sur le site le 7 septembre à 11H30 l'affiche qui était posée sur la clôture en extrémité sud de la rue des Malteries était arrachée partiellement, l'affiche qui était posée sur le bâtiment blanc au milieu de la voie privée HEINEKEN n'avait pas été reposée.

Lors de mon passage rue de la Malterie le 16 septembre à 15H00, j'ai constaté que l'affiche côté sud était toujours arrachée partiellement, celle initialement posée au milieu de la rue privée Heineken était absente.

Lors de mon passage sur le site le 28 septembre à 12H30 la situation était identique.

- les sites internet de l'EMS et de Schiltigheim sont renseignés

Le maire de Schiltigheim et le Président de l'EMS ont délivré chacun une attestation d'affichage (PJ 7 et 8) certifiant que l'affichage réglementaire a bien été effectué au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Le responsable du projet a mis à la disposition du public le dossier dont la composition figure à l'article 1.5.

### **DEROULEMENT DES PERMANENCES**

5 permanences ont été tenues aux dates et heures fixées par l'Arrêté, afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses remarques.

Ces permanences ont eu lieu en mairie de SCHILTIGHEIM aux dates suivantes :

- le lundi 29 août de 9H00 à 12H00
- le mercredi 7 septembre de 14H30 à 17H30.
- le vendredi 16 septembre de 11H00 à 14H00
- le mercredi 28 septembre de 14H00 à 17H30

et au siège de l'EMS le :

- le mardi 20 septembre de 13H00 à 16H00

Ces horaires s'inscrivent dans les horaires habituels de réception du public en mairie.

#### **Permanence du lundi 29 août**

Aucune consultation lors de cette permanence. 2 personnes ont consulté le dossier entre le 29 août et le 7 septembre sans porter de mention sur le registre.

#### **Permanence de mercredi 7 septembre**

1 personne ( Mme DAMBACH Danielle conseillère municipale) a consulté le dossier avec mention au registre.

#### **Permanence du vendredi 16 septembre**

14 personnes ont consulté le dossier et porté une mention sur le registre  
6 personnes ont porté une observation sur le registre entre le 16 et le 28 septembre.

#### **Permanence du mercredi 28 septembre**

Une centaine de personnes étaient présentes lors de cette permanence. Vu l'affluence, il m'était impossible de faire le décompte exact. Plusieurs personnes ont quitté la salle et sont revenues une ou plusieurs fois. Les personnes sont venues en groupe, soit individuellement.

Les groupes déclarés sont l' Association COLL'SCHICK regroupant les habitants du quartier sud, le Groupe Schilck Ecologie, les résidents de la copropriété LOUISE rue du Nideck. M. Raphaël NISAND, ancien maire, a déposé une longue contribution cosignée avec M. Quentin EHRMANN, M. FIEGEL, ancien adjoint au maire et membre de l' Association Schilick demain a déposé une 2° fois la contribution de M. Quentin EHRMANN. Ce dernier a déposé sa contribution une 3° fois sous sa seule signature.

#### **Permanence à l'EMS du mardi 20 septembre**

Mme DAMBACH Danielle, conseillère municipale, et M. MORITZ, Président du conseil syndical de la résidence LOUISE rue du Nideck ont consulté le dossier et porté une mention au registre.

16 courriers sont annexés au registre.

3 courriers sont arrivés hors délai et ne sont pas pris en considération :

- Lettre de M. SECHET Nicolas posté le 27 septembre, arrivée le 29
- Mail de Mme. MUNCHENBACH arrivée le 29
- Lettre de Mme. SOMMER Anne postée le 28 arrivée le 30.

Malgré l'opposition au projet de toutes les personnes qui se sont présentées lors des permanences, celles-ci se sont tenues dans un climat calme et courtois. Toutefois 3 personnes ont exprimées violemment leur opposition au projet et à la politique en matière d'urbanisme menée par la municipalité.

## **DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE EN COURS D'ENQUETE**

1) La lettre de l'ARS en date du 6 juillet propose page 2 dernier § d'intégrer au POS les obligations de renforcement des performances énergétiques prévues au PLUi, notamment RT 2012 + 15%.

Pourriez-vous m'adresser cet article du PLUi ?

### **Réponse de l'EMS**

La disposition réglementaire évoquée par l'ARS est inscrite à l'article 15 des « dispositions applicables à toutes les zones » du règlement du PLU arrêté. Vous la retrouverez à la page 25 du règlement transmis la semaine dernière.

Concernant la proposition de l'ARS d'introduire cette disposition au POS de Schiltigheim, comme l'a souligné la DDT lors de l'examen conjoint, à propos de la réglementation sur les réseaux de télécommunications et les infrastructures numériques, il n'est pas possible de définir ce type de dispositions dans le cadre d'un plan d'occupation des sols au regard du code de l'urbanisme.

Toutefois, on pourrait mentionner la possibilité d'inscrire cette prescription dans le cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs, au niveau de la note de présentation et de la description du projet.

### ***Avis du commissaire-enquêteur***

*Pour être en cohérence avec le PLUI qui se substituera au POS au plus tard en janvier 2017 il est souhaitable que les dispositions constructives du PLUi s'appliquent aux bâtiments du site FISCHER éventuellement autorisés par un permis de construire délivré sous le régime POS.*

*Il est en effet difficilement justifiable que des dispositions différentes s'appliquent à 2 permis de construire concernant des centaines de logements et délivrés à quelques semaines d'intervalles, soit juste avant ou juste après approbation du PLUi.*

2) La lettre de l'ARS page 2, 3<sup>o</sup>§ indique que les abords de la rue de Bischwiller sont sujets à des dépassements de normes de qualité d'air. La notice explicative pièce 2, page 49 précise que l'ensemble du site ne dépasse pas les valeurs limites réglementaires. Quelle est la bonne version?

### **Réponse de l'EMS**

Comme l'indique l'ARS dans son avis, la route de Bischwiller n'est pas concernée par la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère. Les cartographies par type de polluants issues de l'ASPA n'indiquent pas de dépassement de seuil sur le site au droit de cet axe (cf page 49 de la notice explicative).

Le Porté à Connaissance transmis, par la DDT, dans le cadre de l'élaboration du PLU, ne fait pas état de dépassements de valeurs limites réglementaires le long de la route de Bischwiller.

Néanmoins, de manière volontaire, le projet de requalification tient compte de ces enjeux notamment en veillant à localisation des établissements accueillant des publics sensibles. La partie sur la qualité de l'air de l'étude d'impact confirme qu'il n'y a pas de dépassement de seuil limite par polluant sur le site (voir pages 79 à 88 de l'étude d'impact). Seul un espace restreint le long de la route de Bischwiller serait impacté par les émissions de NO<sub>2</sub>. Le recul défini au nord du site permet de ménager un retrait de la construction qui accueillera la résidence intergénérationnelle.

### ***Avis du commissaire-enquêteur***

*Les dispositions constructives proposées vont dans le bon sens.*

3) La voie de liaison Est-Ouest au sud prévoit la piste cyclable sur le même tracé que la voie bus. Comment cela fonctionne-t-il?

### **Réponse de l'EMS**

Les plans d'aménagement du dossier de déclaration de projet ont été élaborés par le porteur de projet en charge de la requalification du site Fischer. Concernant l'aménagement de la voie au sud du site, ces plans ne présentent qu'une hypothèse proposée par l'aménageur.

En effet, la voie de liaison Est-Ouest sud sera réalisée par l'Eurométropole de Strasbourg.

Le projet de mise en compatibilité du POS de Schiltigheim prévoit un emplacement réservé de 22m de large, au bénéfice de la collectivité. Ce gabarit a été défini sur la base des exigences de l'Eurométropole de Strasbourg. Les services compétents ont confirmé qu'il permet l'aménagement de voirie suivant :

- une voirie double sens ;
- une voie permettant le passage d'un transport en commun en site propre ;

- des espaces spécifiques dédiés aux piétons et aux cyclistes - hors voie bus ;
- un espace de livraison pour les commerces projetés au sud du site.

Les études qui vont être engagées par l'Eurométropole préciseront le projet et la configuration de cette nouvelle voie.

***Appréciation du commissaire-enquêteur***

*Ce point est clarifié.*

**PROLONGATION DE L'ENQUETE**

Par courrier du 14 septembre adressé au commissaire enquêteur, Monsieur Raphaël RODRIGUES a demandé la prolongation de l'enquête de 2 mois.

Le commissaire enquêteur n'a pas donné suite à cette demande.

Voir courrier (partie demande de prolongation) et réponse ci-dessous.

Raphaël RODRIGUES  
24 rue Sainte Hélène  
67300 SCHILTIGHEIM  
rodrigues-r@sfr.fr

16 SEP. 2016

Prospective et  
planification territoriale

Monsieur le commissaire enquêteur  
« Déclaration de projet relative à la requalification du site Fischer emportant mise en comptabilité n°1 du POS de Schiltigheim »  
Service Prospective et planification territoriale  
Ville et Eurométropole de Strasbourg  
1 Parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG CEDEX

Schiltigheim, le 14 septembre 2016.

Objet : « Déclaration de projet relative à la requalification du site Fischer emportant mise en comptabilité n°1 du POS de Schiltigheim »

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous êtes chargé de recueillir les observations et de formuler un avis concernant la déclaration de projet relative à la requalification du site Fischer emportant mise en comptabilité n°1 du POS de Schiltigheim.

- 1) Le Maire organisait sa propre enquête publique de six mois au courant de l'année 2015, une plaquette a été créée à cette occasion et des ateliers étaient organisés. Il en est ressorti que les habitants de Schiltigheim veulent plus d'espaces verts et moins de densification conformément à l'article de DNA ci-joint du 27 janvier 2016 (a)
- 2) Le Maire devrait être content de ce résultat car ceux qui ont voté pour lui sur la base de ses propositions électorales de 2014 ci-jointes (b) veulent moins de béton et plus d'espaces verts... Or nous ne pouvons que constater qu'il nous a menti (sites France Telecom+ Fischer).
- 3) Suite à une enquête publique de 47 jours en milieu d'année 2015 (grâce à une prolongation accordée), modifiant le POS une neuvième fois les Schilickois obtenait le retrait d'un projet dévastateur et en tout cas anti-architectural d'axe Est-Ouest avec les recommandations du commissaire enquêteur conformément à l'article des DNA ci-joint du 5 juin 2015.
- 4) En ce qui concerne les autres points du POS, 24 riverains ont formé un recours contentieux toujours ouvert devant le tribunal administratif. Beaucoup plus de personnes voulaient se joindre à l'action mais le budget était très rapidement réuni (2 jours) et il était compliqué pour l'avocat de communiquer avec plus de personnes. L'association COL'SCHICK a été créée à cette occasion.
- 5) Suite à une enquête publique de deux mois au sujet du PLU qui vient tout juste de s'achever, une fois de plus, les élus sont retoqués en ce qui concerne l'axe Est-Ouest dévastateur et en tout cas anti-architectural conformément à la contribution ci-jointe de COL'SCHICK, la réponse de l'Eurométropole et l'avis apporté par le commissaire enquêteur (d).
- 6) Je remarque d'ailleurs rapidement que l'emplacement réservé 10 rue Sainte-Hélène sur un plan est à nouveau présenté ce qui vient contredire l'enquête sur le PLU. Je remarque aussi des pistes cyclables inexistantes. Veuillez s'il vous plaît nous laisser le temps de remarquer plus précisément d'autres aspects.

7) Il est très surprenant que dans le PLU proposé le site FISCHER reste en zone industrielle et que la présente procédure concernant le POS soit lancée en marge !  
8) Au cours de l'enquête publique concernant le PLU le commissaire enquêteur dans ses motivations (e) fait remarquer que les habitants de Schiltigheim sont très attachés à leur ville et qu'ils participent activement aux enquêtes publiques. Effectivement, d'ailleurs veuillez trouver ci-joint un tract en cours de distribution (f).

DEMANDE DE PROLONGATION DE DEUX MOIS POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- Les publications légales relatives à l'ouverture d'enquête publique ont eu lieu en pleine période de vacances scolaires, à un moment où les personnes suspendent leurs abonnements pour ne pas engorger leurs boîtes à lettres. Il faut en refaire;
- L'enquête publique a démarré en même temps que les rentrées scolaires, sportives, culturelles, associatives et autres ce qui ne permet pas de se consacrer dans l'immédiat à l'enquête publique proposée;
- Il faut un délai de 15 jours environ pour que la population prenne conscience juste qu'une enquête est en cours, et plus encore en cette période. Le dossier d'urbanisme est très compliqué à plusieurs niveaux, environnemental, pollution, bruit, déplacement, stationnement, juridique (PLU ? POS ? Mise en comptabilité n°1?) et autres. Le délai d'un mois d'études de la part des habitants est dans tous les cas indispensable. Passé ces délais il faut que les habitants aient le temps de formaliser leurs contributions auprès de vous.
- Le site FISCHER à SCHILTIGHEIM est inséré tout près de Strasbourg centre et il faut laisser le temps aux associations telles que STRASBOURG RESPIRE, CEINTURE VERTE DE STRASBOURG (ZONA), ASTUS, ALSACE NATURE, etc... de prendre connaissance des appels des riverains de Schiltigheim afin qu'elles puissent former à leur tour des contributions à votre attention.
- Alors que les contributions par courriel, plus contemporaines, ont fait leurs preuves dans le cadre des récentes enquêtes publiques, il ne nous est pas possible, cette fois, de pouvoir utiliser ce mode de communication très pratique. Pire encore, c'est l'adresse pompeuse proposée par l'arrêté dont extrait ci-joint g) et que j'utilise aux présentes.

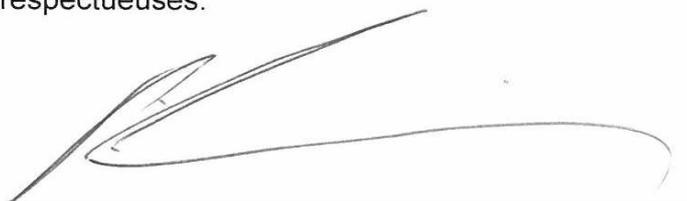
Dans ces conditions la population de SCHILTIGHEIM qui s'intéresse pourtant à son urbanisme ne peut pas s'exprimer.

Je vous prie donc de bien vouloir demander à l'Eurométropole de republier à ce sujet et d'exiger aussi la possibilité pour les habitants de contribuer par courriel.

Je vous prie donc de bien vouloir obtenir un délai de deux mois après les nouvelles publications.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

AM



**Jacques MEHL**  
Commissaire Enquêteur site Fischer Schiltigheim  
Service Prospective et Planification Territoriale  
Eurometropole de Strasbourg  
1 Parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG CEDEX

STRASBOURG, le 23 septembre 2016

Monsieur Raphaël RODRIGUES  
24 rue Sainte Hélène  
67300 SCHILTIGHEIM

**Objet** : Requalification du site FISCHER  
à Schiltigheim

Monsieur,

J'ai bien reçu votre lettre du 14 septembre qui a retenu toute mon attention. Vous me demandez, notamment, de prolonger l'enquête de 2 mois. Vous considérez que les modalités mises en œuvre pour informer la population, lui permettre de prendre connaissance du dossier et faire part de sa contribution sont insuffisantes. Vous relevez que les publications légales ont eu lieu en pleine période de vacances scolaires, à un moment où les personnes suspendent leurs abonnements pour ne pas engorger leurs boîtes à lettres.

L'information légale du public a été faite de la façon suivante :

- 1 Publication du 1° avis dans les Dernières Nouvelles d'Alsace le 12 août, dans les Affiches du Moniteur le 09 août
- 2 Affichage sur les panneaux officiels de la mairie de Schiltigheim et de l'Eurométropole depuis le 12 août
- 3 Publication du 2° avis dans les Dernières Nouvelles d'Alsace le 02 septembre, dans les Affiches du Moniteur le 30 août

L'information complémentaire a été faite de la façon suivante :

- = Pose de 5 affiches sur fond jaune sur le site FISCHER ( 2 affiches rue de Bischwiller, 2 affiches rue de la Malterie, 1 affiche sur la voie privée Fischer) à partir 25 août
- = Affichage sur la page d'accueil du site internet de la mairie de Schiltigheim à partir 24 août
- = Affichage sur les panneaux lumineux de Schiltigheim à partir du 23 août
- = Article dans le Schilick Info du mois de septembre diffusé en version papier et sur le site internet à partir 08 septembre.
- = Mise à disposition du dossier sur le site de l'Eurometropole à partir du 29 août

Vous pouvez constater que la publicité faite pour cette enquête dépasse largement les obligations légales. La présence d' affiches sur fond jaune sur la clôture du site, dont 2 à proximité des arrêts de bus 4 et 6 attirent facilement l'attention du public, et notamment des riverains qui sont les premiers concernés par le projet. Ces derniers ne manquent pas d'activer leurs réseaux.

La rentrée scolaire a eu lieu le jeudi 1<sup>o</sup> septembre. La majorité des familles dont les congés sont liés aux vacances scolaires sont en général de retour à leur domicile une semaine avant la rentrée.

Par ailleurs, dès le 30 août j'ai été contacté téléphoniquement par la Présidente de l'association COLL'SCHICK. Lors de la permanence du 16 septembre à Schiltigheim une vingtaine de personnes ont consulté le dossier.

Dans ces conditions il ne me semble pas nécessaire de prolonger l'enquête.

Veillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

### **MESSAGE DE M. RODRIGUES DU 24 septembre**

Voir la partie concernant la demande de prolongation de l'enquête.

Les autres thèmes sont traités au chapitre 4.5 Appréciation du projet et 2.2.1 pour l'affichage, et contribution 202 TOME 2.

Bonjour Cher Monsieur Jacques MEHL,

Merci pour la suite apportée à mon courrier.

Je vous confirme qu'à Schiltigheim il existe un nombre important d'habitants indépendants heurtés par les saccages d'un maire qui a menti pendant sa campagne électorale (cf. son tract de 2014 entre vos mains).

Il y a pratiquement un article par jour à ce sujet dans les DNA en ce moment!

Veillez trouver, ci-dessous, un nouveau tract que des habitants ont réalisé eux-mêmes cette semaine et qui vient tout juste d'être diffusé.

Ainsi la première et unique réunion d'information à ce sujet est organisée par les habitants eux-mêmes 4 jours avant la fin de l'enquête!

Les affiches jaunes que vous évoquez je ne les ai pas vu alors que je roule à bicyclette et que je coure autour de la Brasserie FISCHER!

Je n'ai pris connaissance du dossier que le 15 septembre 2016 comme les autres habitants de Schiltigheim.

Monsieur le Commissaire Enquêteur : pourquoi nous est-il supprimé cette fois la possibilité de contribuer par mail s'il vous plait?

Monsieur le Commissaire Enquêteur : je vous prie de bien vouloir empêcher la précipitation sur un dossier qui va concerner 2200 habitants et 6000m<sup>2</sup> de soit-disant commerces en prolongeant l'enquête, chose qui nous a déjà été accordée par un autre enquêteur auparavant (M. BOISSIERE) en ce qui concernait un dossier plus léger.

Monsieur le Commissaire Enquêteur : pourquoi une mise en compatibilité du POS qui prévoit de rendre FISCHER en zone à urbaniser alors que le PLU conserve FISCHER en zone industrielle? Ne s'agit-il pas plutôt d'une mise en incompatibilité? ne faut-il pas attendre le PLU définitivement voté pour le modifier?

Salutations distinguées.

Raphaël RODRIGUES.

### **Le commissaire enquêteur n'a pas répondu à cette 2<sup>o</sup> demande**

# **Schilickois, VOUS AVEZ LA PAROLE !**

## **Donnez votre avis sur le projet Fischer Jusqu'au 28 septembre...**

Une enquête publique est en cours.

Elle est organisée par l'Eurométropole et porte sur l'intérêt général de la reconversion du site Fischer.

Le détail figure à : [https://www.strasbourg.eu/actualites/-/asset\\_publisher/IG7u/content/enquete-publique-projet-de-requalification-du-site-fischer](https://www.strasbourg.eu/actualites/-/asset_publisher/IG7u/content/enquete-publique-projet-de-requalification-du-site-fischer)

Du fait des conditions dans laquelle elle est menée, il n'est pas facile d'y participer !

Ainsi, le délai est très court : vous avez jusqu'au 28 septembre 2016 pour faire part de vos observations.

Les contributions ne sont reçues que dans le cadre de permanences (aux horaires contraignants) ou par courrier postal<sup>[1]</sup>.

Sur le fond, ce projet nous inquiète parce qu'il vient s'ajouter à de nombreux autres programmes immobiliers (France Telecom, Quiri, de nombreux « petits » collectifs implantés ça et là sur une zone réduite, sans parler du projet du Wacken, à deux pas.) sans réflexion d'ensemble.

Sommes-nous condamnés à vivre dans une ville dortoir, dans le bruit, les bouchons et la pollution ?

Nous redoutons que le résultat de l'enquête publique ne soit pas du tout représentatif du sentiment des riverains / voisins.

Nous vous incitons donc à participer à cette enquête le plus largement possible et vous proposons de venir échanger

**samedi 24 septembre : APERO BRING**

**17 rue principale** (dans le jardin du Presbytère)

**A partir de 16h00**

L'association Col'schick sera présente.

Ce sera aussi l'occasion de recueillir les observations de chacun pour les apporter ensuite à la mairie et les faire consigner sur le registre.

Venez nombreux et n'hésitez pas à faire suivre ce mail à vos amis schilickois !

Cordialement, Anne et Nicolas Igersheim, Sébastien Mary et Marie Neveux habitants de Schiltigheim Ci-joint pour information la contribution de l'association Col'schick.

**ORGANISATION D'UNE REUNION PUBLIQUE**

Le 31 août Madame KRAUSE Louisa, Présidente de l'Association COL'SCHICK m'a jointe par téléphone pour demander l'organisation d'une réunion publique.

Cette association regroupe des habitants de l'entrée sud de Schiltigheim.

Ses objectifs sont les suivants ( site internet de COL'SCHICK)

- ▲ Faire entendre la voix des citoyens de Schiltigheim dans cette période de tractations entre promoteurs, propriétaires, et la ville.
- ▲ Humaniser les projets immobiliers par leurs tailles, la diversité des activités, la qualité du bâti, la mixité sociale
- ▲ Éviter à Schiltigheim qu'elle ne devienne un simple faubourg de Strasbourg, une citée dortoir, un couloir automobile.
- ▲ Conserver des témoignages de notre mémoire collective. Sur Fischer : sauver la Maison Grüber et la salle de brassage.
- ▲ L'appropriation de l'histoire de notre ville permet aussi de faire communauté entre ses membres. D'être des citoyens responsables et engagés dans sa cité.
- ▲ Réclamer des espaces publics, des voies de circulation dédiées aux piétons et cyclistes.
- ▲ Faire de ces futurs lieux des endroits où le vivre ensemble a un sens, où les habitants font société.

Le projet de requalification du site FISCHER a fait l'objet de nombreuses informations et publications dans la presse locale et dans le magazine Schilik Info distribué dans les boîtes aux lettres et diffusé sur le site internet de la Ville. La consultation de la population a été organisée par COGEDIM et la Ville de SCHILTIGHEIM dès l'automne 2015. Des réunions de présentation et de restitution ont été organisées.

Le détail des actions menées est décrit au § 2.1.3 Concertation préalable.

**Considérant ces actions comme suffisantes, le commissaire enquêteur n'a pas donné suite à cette demande.**

### **CLOTURE DE L'ENQUETE – DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE**

Le 28 septembre 2016, à l'expiration du délai d'enquête, les 2 registres mis à la disposition du public ont été clos par le commissaire-enquêteur.

Le 03 octobre 2016, le commissaire enquêteur a remis à Madame SCHUSTER du Service Prospective et Planification Territoriale de l'Eurométropole le procès-verbal de synthèse (*annexe 14*) avec ses 2 annexes, à savoir les contributions du public (*annexe 15 du rapport*) et l'analyse comptable des observations par thèmes avec une demande de mémoire en réponse (*annexe 13 du rapport*).

Le rapport et le dossier complet de l'enquête ont été remis contre récépissé au responsable du projet le 02 novembre 2016.

Le rapport est remis contre récépissé par le commissaire enquêteur au Tribunal Administratif le 02 novembre 2016 .

## **CHAPITRE 3**

# ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, CONSULTATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PLAN

## ANALYSE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Voir annexe 13 « analyse comptable et par thèmes des contributions »

**Nombre total de contributions : 225**

### **Nombre d'avis par thème**

densité du programme : 92 avis négatifs

circulation : 169 avis négatifs, 3 avis partiellement positifs

stationnement : 87 avis négatifs

espaces verts : 98 avis négatifs

pollution : 67 avis négatifs

patrimoine : 46 avis négatifs, 2 avis partiellement positifs

équipements publics : 72 avis négatifs

emplacements réservés : 67 avis négatifs

commerces : 15 avis négatifs, 1 avis positif (CCI)

procédure : 31 avis négatifs

général : 29 avis négatifs + copropriété Louise favorable au principe de la suppression de la friche

## ANALYSE SUR LE FOND DES CONTRIBUTIONS

Les contributions portent toutes sur l'appel à projet, aucune sur la partie mise en compatibilité du POS.

Toutes les personnes qui se sont présentées lors des permanences sont opposées au projet tel qu'il est présenté aujourd'hui.

A l'exception de l'avis positif de la CCI, les contributions exprimées, toutes négatives, dont 6 comportent des observations positives, portent sur la procédure et sur le projet :

### ▲ **sur la procédure**

- période de l'enquête peu propice à la participation : fin des vacances scolaires, préparation de la rentrée
- manque de publicité, avis publiés mi-août en « pleines vacances », affichage sur le terrain pas visible
- trop d'enquêtes successives très rapprochées, articulation PLUI/POS
- absence d'étude d'impact, d'étude de circulation

### ▲ **sur le projet**

- densité beaucoup trop importante
- incidence néfaste sur la circulation

- les difficultés de stationnement vont s'accroître
- manque cruel d'espaces verts
- construction dans un site pollué (air et sol) augmentation de la pollution de l'air et la chaleur
- conservation du patrimoine insuffisante, non à la démolition de la villa Gruber et des cavités
- manque d'équipements publics, à quand la médiathèque ? les écoles et crèches sont déjà saturées
- refus de l'emplacement réservé sur la voie privée Fischer
- doutes sur le fonctionnement des commerces
- en général, le projet détruit un peu plus la qualité de vie du quartier sud

Aucune contre-proposition n'a été faite.

Ces contributions émanent pour environ 90% par des personnes habitant à proximité du site FISCHER.

Les habitants des autres quartiers seraient-ils indifférents au devenir de l'entrée sud de leur ville ?

Toutes les contributions peuvent être classées dans les 11 thèmes suivants :

- Densité des constructions
- Circulation
- Stationnement
- Espaces verts
- Pollution
- Patrimoine
- Équipements publics
- Emplacements réservés
- Commerce
- Procédures
- Général

Aussi, l'analyse de ces contributions ne sera pas faite contribution par contribution, mais par thème.

De cette manière, chaque contributeur et lecteur pourra plus facilement prendre connaissance d'une réponse globale apportée sur le ou les thèmes qu'il a évoqués ou qui l'intéresse. Sur chaque contribution sont indiqués en haut de page les thèmes évoqués par elle.

Toutefois, aux quelques contributions portant sur d'autres sujets que les thèmes retenus, il est répondu sur la contribution même. Toutes les contributions figurent dans le TOME 2 qui correspond à l'article 3.2.1 du rapport.

## **CONTRIBUTIONS ECRITES**

Vu le nombre élevé des contributions écrites (225) et le volume du document, leur analyse figure dans le TOME 2.

**L'enquête porte sur le projet envisagé sur le site de l'ancienne brasserie. La création de 55000 m<sup>2</sup> de plancher représentant environ 700 logements et 8000 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux et culturels crée de nombreuses incidences au-delà du périmètre propre de l'opération.**

**La quasi totalité des contributions portent non seulement sur le projet proprement dit, mais aussi sur les conséquences pour le quartier sud.**

**Se prononcer sur l'intérêt général de cette opération d'aménagement nécessite obligatoirement de traiter aussi les conséquences sur ses environs immédiats.**

**C'est pourquoi, seront aussi traités dans ce rapport les sujets liés au projet et concernant les zones voisines impactées de façon certaine.**

### **POINT PARTICULIER Contribution 173:**

Par lettre du 28 septembre 2016 M. MACIEJEWSKI, conseiller municipal de Schiltigheim, demande à M. le Préfet de ne pas valider la procédure Déclaration de Projet.  
*Voir lettre en Annexe 20*

### **OBSERVATIONS ET QUESTIONS ORALES**

**Question posée par Madame KRAUSE, Présidente de l'Association COLL'SCHICK le 09/09**

Par délibération du 23 juin 2015 la ville de Schiltigheim a décidé de retirer de la modification N° 9 le point visant l'instauration d'emplacements réservés et de tracés de principe dans le but de créer une voie reliant la rue du Général De Gaulle aux rues de la Patrie et Louis Pasteur et qui a fait l'objet d'une réserve du CE. Pourtant le plan de zonage actuellement en vigueur représente toujours les ER nécessaires à cette liaison est-ouest et notamment les ER B19 et A15. Pourquoi?

### **Réponse de l'EMS du 12/09 :**

J'ai également été contactée cette après-midi sur ce point. J'ai indiqué à la personne en ligne que j'allais vérifier ce point. Elle me rappellera lundi dans la journée.

Suite à cette demande, j'ai vérifié le POS en vigueur avant et après approbation de la modification n°9 du POS de Schiltigheim. Il me semble qu'elle fait une confusion entre différents emplacements réservés.

Je vous confirme que le point 3 de la modification n°9 a été retiré dans le dossier qui a été approuvé en Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 26 juin 2015 (si besoin, je peux vous faire parvenir la délibération d'approbation).

Néanmoins, le projet de modification n°9 ne portait pas sur les emplacements réservés (ER) B19 et A15 tels que présentés dans le dossier de mise en compatibilité du POS qui fait l'objet de l'enquête publique sur la déclaration de projet Fischer. Il visait la création d'autres ER et tracés de principe pour compléter l'organisation de la desserte Est Ouest des quartiers Sud de la ville.

Je vous confirme ainsi que les ER B19 et A15 en question existaient déjà avant la modification n°9.

Vous trouverez ci-joint un extrait de la note de présentation de la modification n°9 détaillant ce point.

Extrait de la notice explicative de la modification n° 9 de 2015.

### **3. Instauration d'emplacements réservés et de tracés de principe dans le but de créer une voie reliant la rue du Général de Gaulle aux rues de la Patrie et Louis Pasteur**

#### **a) Situation du secteur concerné par la modification**

Le secteur concerné par la présente modification est situé au sud de l'agglomération, entre la rue du Général De Gaulle à l'ouest et les rues de la Patrie et Louis Pasteur à l'est.

#### **b) Objet de la modification**

La Ville de Schiltigheim présente une faiblesse dans les liaisons Est-Ouest de son ban communal. Actuellement, l'axe est - ouest offert par la rue Saint Charles est fortement emprunté.

La modification et la création de nouveaux emplacements réservés permettront, à termes, la réalisation d'une voie reliant la rue Louis Pasteur à la route du Général de Gaulle, en passant par les terrains Schutzenberger, la rue Perle, le parking Fischer et le site « Balzinger ». Cette nouvelle voie permettra de fluidifier les transits est - ouest mais également de mieux desservir le sud de l'agglomération.

Cette voie sera à double sens de circulation. Les emplacements réservés auront une largeur comprise entre 10 mètres et 16 mètres de large environ.

Plus en détail, d'est en ouest :

- Un tracé de principe de liaison est instauré entre la rue du Général de Gaulle et l'emplacement réservé A15. Ce tronçon sera réalisé lors de l'opération d'aménagement prévu sur le site Baltzinger.

- L'emplacement réservé A15 est agrandi. Sa vocation sera d'assurer la continuité de la future voie circulée entre la rue des malteries (approximativement) et la route de Bischwiller, au nord de la rue Sainte Hélène.

- Un tracé de principe de liaison est instauré au sein du site industriel Alsia Sébim pour assurer un tracé rectiligne avec la rue Perle, située à l'est de la route de Bischwiller. Ce tracé présente l'intérêt de ne pas obliger

les véhicules à faire un « S » sur la route de Bischwiller lors des déplacements est - ouest.

- A l'ouest, l'emplacement réservé A24 est créé au sud du site Schutzenberger. Il permettra la réalisation d'une voie assurant la connexion avec les rues de la Patrie et Louis Pasteur.

POS de SCHILTIGHEIM Note de présentation Mars 2015  
Modification n°9 Dossier d'enquête publique 10 / 26

### Complément de réponse

**De :** SCHUSTER Sophie

**Envoyé :** mercredi 14 septembre 2016 09:21

**À :** 'Louisa Krause'

**Objet :** RE: déclaration de projet Fischer

Bonjour,

Suite à votre demande, vous trouverez ci-dessous un lien vous permettant de télécharger :

- le règlement graphique (plan de zonage N°2), en vigueur après la modification n°8 du POS de Schiltigheim ;
- la délibération du Conseil communautaire du 27 janvier 2012 approuvant la modification n°8 en question.

Suite à notre discussion, je vous confirme que les emplacements réservés (ER) A15 et B19 sont antérieurs à la modification n°9 du POS de Schiltigheim et ne font pas partie du point 3 qui a été retiré avant approbation de cette procédure.

Cordialement,

Sophie SCHUSTER.

Lien de téléchargement valable jusqu'au 28 septembre 2016 :

<https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=RlKtkSPpkKRInwCTMpZKAD>

**De :** Louisa Krause [mailto:louisa.gherbi@live.fr]

**Envoyé :** lundi 12 septembre 2016 08:59

**À :** SCHUSTER Sophie

**Objet :** déclaration de projet Fischer

Bonjour,

Faisant suite à notre conversation de ce jour, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir le règlement graphique POS 8 ainsi que délibérations du conseil.

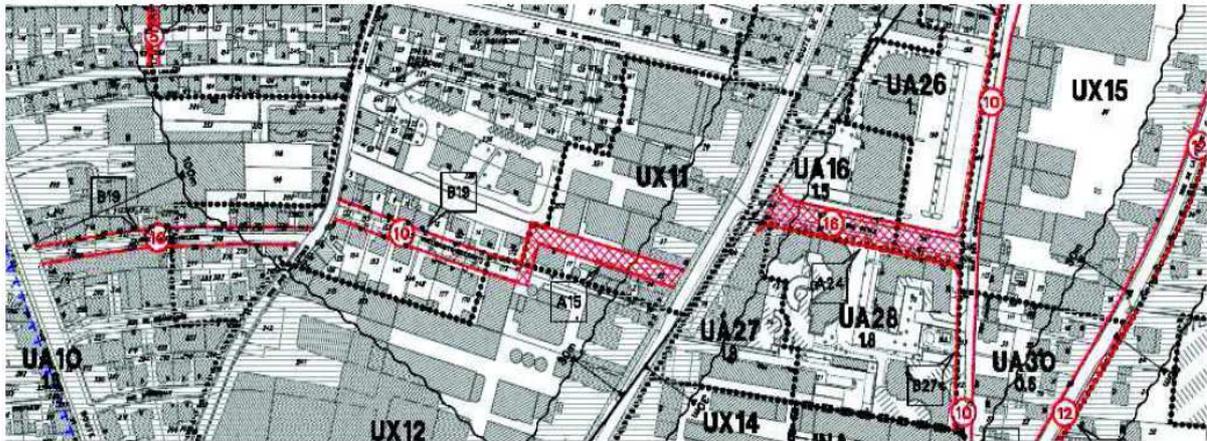
En effet, je souhaiterais croiser les informations avec le plan de zonage -document initial - de la déclaration de projet Fischer.

Je vous en remercie et vous prie d'accepter, Chère Madame, mes meilleures salutations.

Louisa Gherbi

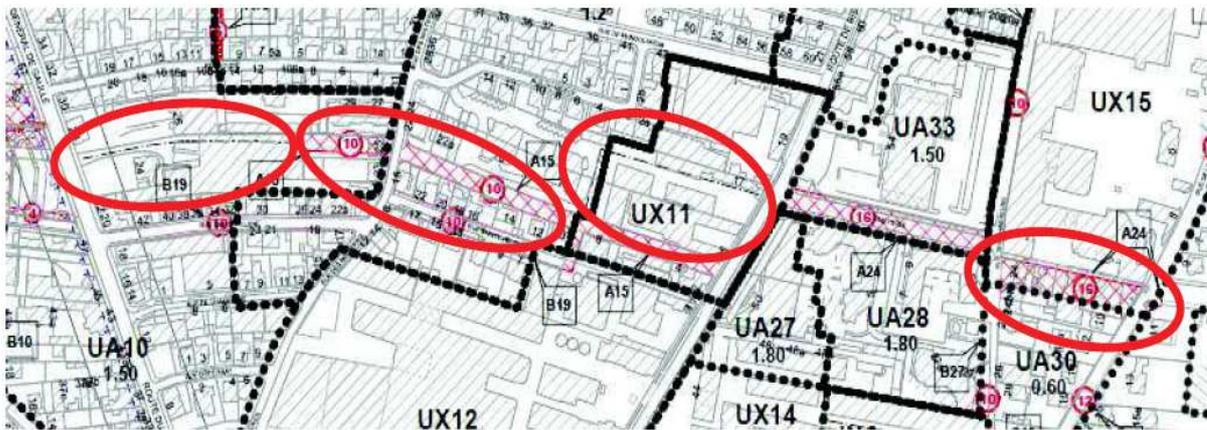
**Modification POS n° 9 Etat initial**

Ci-dessous un extrait du plan de zonage n°2 au 1/2000<sup>ème</sup> avant modification :

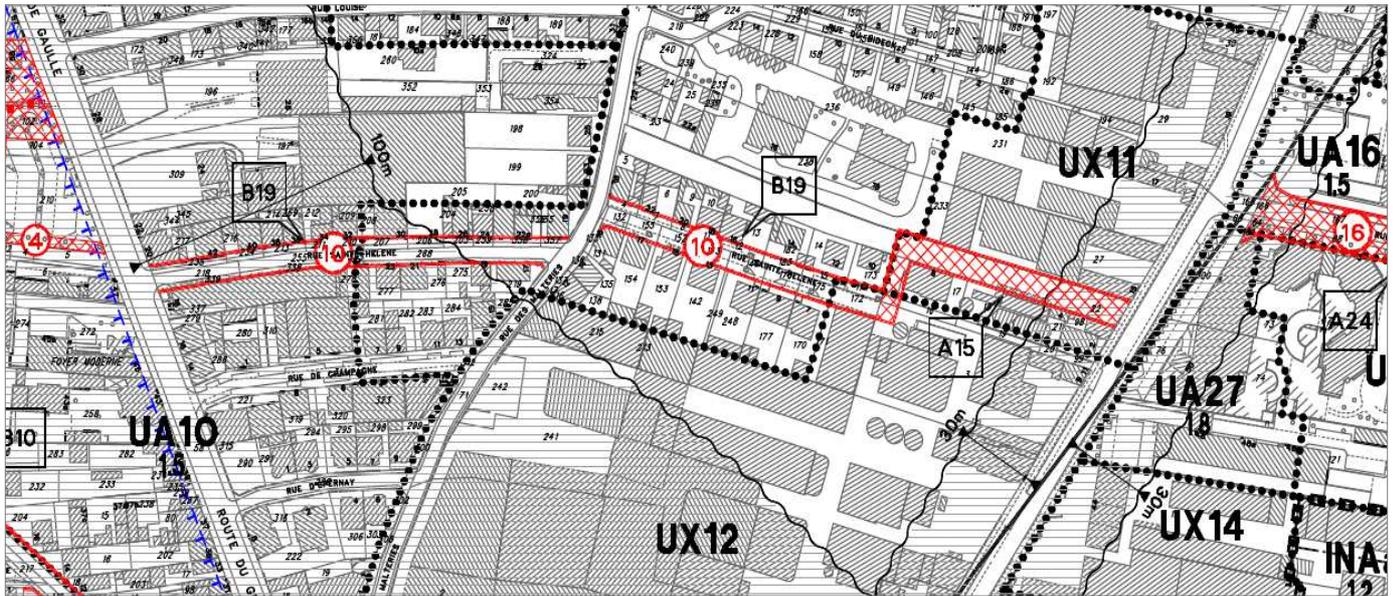


**Modification POS n° 9 :  
modification proposée non  
approuvée**

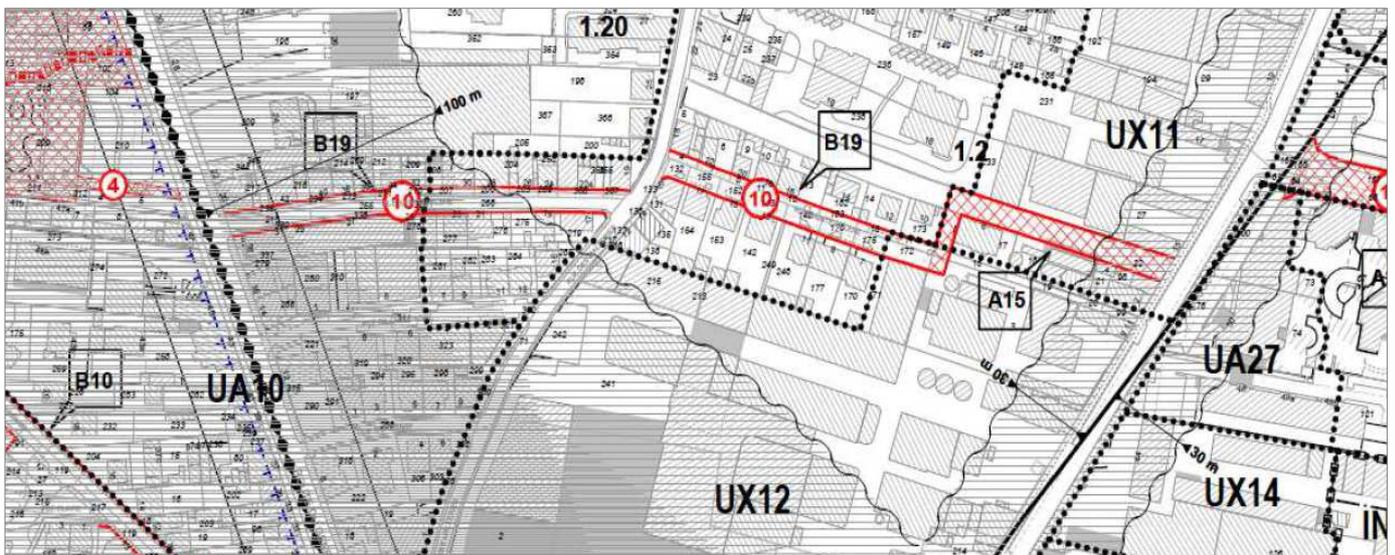
Ci-dessous un extrait du plan de zonage n°2 au 1/2000<sup>ème</sup> après modification :



## A Plan de zonage de la modification approuvée n°8



## B Plan de zonage présenté dans le dossier d'enquête de l'appel à projet 2016 = modification N°9 approuvée = modification 8 approuvée



## Avis du commissaire enquêteur

La comparaison des plans ci-dessus, plan de zonage A de la modification approuvée n°8, et B présenté dans le dossier d'enquête de l'appel à projet 2016, montre bien que les documents sont identiques. La proposition d'extension de l'emplacement réservé A15 sur la voie privée Fischer, la maison de M. NICKLAUS et le site Baltzinger a bien été retirée lors de la modification n° 9.

Par contre, ce projet d'emplacement réservé sur ce périmètre est représenté sur le plan de zonage du PLUi devant être approuvé fin 2016.

Il est vrai, que ces procédures rapprochées et simultanées peuvent dérouter les citoyens.

## **FIN DE LA 1° PARTIE**

Fait à BOUXWILLER, le 02 novembre 2016

Le Commissaire Enquêteur

Jacques MEHL

# 2° PARTIE

## CHAPITRE 4 AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS SUR LA DECLARATION DE PROJET

### RAPPEL DU PROJET

Le projet de requalification du site industriel Fischer a pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

- Résorber une friche industrielle existante ;
- Requalifier l'entrée de ville de Schiltigheim ;
- Constituer un nouveau pôle urbain attractif accueillant logements, commerces, activités, bureaux, artisanat et équipements publics ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine brassicole tout en les adaptant à leurs nouveaux usages ;
- Insérer ce projet d'aménagement dans son environnement ;
- Veiller à une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier, vecteur de vie de quartier, d'animation et d'attractivité ;
- Définir les solutions de stationnement en fonction des occupations et des usages du site.

Le projet défini pour ce terrain de 4,2 ha consiste en la construction de logements, de commerces et de bâtiments pouvant accueillir des activités culturelles. La création d'un groupe scolaire est également projetée. C'est un total d'environ 55 000 m<sup>2</sup> de surface plancher qu'il est prévu de créer.

Une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du POS doit permettre de délivrer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet. Cette procédure est soumise à enquête publique.

A cet effet, par Arrêté 10 août 2016 le Président de l'EMS a prescrit la mise à l'enquête publique objet du présent rapport. (*PJ 1 au dossier*)

La présente enquête, régie par l'article L123-1 et suivants du code de l'environnement, s'est tenue du lundi 29 août au mercredi 28 septembre inclus, soit 31 jours. Le commissaire-enquêteur a tenu 4 permanences en mairie de Schiltigheim, 2 au centre administratif de l'EMS.

## **INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC**

L'enquête a été marquée par la participation très active d'associations locales, dont COLL'SCHIK.

Ce « collectif Entrée Sud » s'est engagé dans des actions d'information des habitants avec tractages, pétition et en les invitant à participer à l'enquête publique.

Plusieurs conseillers municipaux d'opposition ont aussi déposé des contributions.

29 remarques écrites ont été émises au sujet de la procédure et des modalités d'information et de participation du public.

Les personnes qui se sont exprimées relèvent :

- l'incompréhension de cette procédure de déclaration de projet alors que la consultation au sujet du PLU vient à peine de se terminer
- la période peu propice
- la durée trop courte
- le manque de concertation
- l'inexactitude des informations figurant sur le site de la CUS et concernant les modalités de dépôt des contributions (sujet traité dans la contribution 45)
- l'absence de la possibilité de déposer des contributions par mail.

### **1. l'incompréhension de cette procédure de déclaration de projet alors que la consultation au sujet du PLU vient à peine de se terminer**

La ville de Schiltigheim a organisé 3 enquêtes publiques en 2 ans.

- la modification n° 9 du PLU en mars-avril 2015
- l'élaboration du PLUi en avril et mai 2016
- la déclaration de projet relative au site Fischer en septembre 2016

L'enquête au sujet du permis d'aménager suivra en novembre et décembre 2016.

Le public a du mal à comprendre l'articulation de ces procédures. La suspicion d'organisation intentionnelle du flou et de procédés à la limite de la légalité est réelle. Lors des permanences j'ai tenté d'expliquer la réalité en reprenant l'argumentaire de l'EMS. Je n'ai pas réussi à convaincre tous ceux qui ont posé la question.

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

- Intérêt de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du POS

La requalification de la friche Fischer poursuit des objectifs cohérents avec les orientations du PADD du projet de PLU de l'Eurométropole de Strasbourg et particulièrement son ambition de bâtir la ville sur la ville et de tirer parti des opportunités de reconversion.

Néanmoins, inscrire les sites en friche comme site de projet urbain a demandé d'attendre la cessation de l'activité et de faire émerger et valider un projet de requalification abouti.

A cet égard, la collectivité ne disposait pas des éléments suffisants sur le projet de requalification de la friche FISCHER au moment de l'arrêt du PLU de l'Eurométropole, en novembre 2015, de sorte que ce dernier n'a pas pu être intégré au projet de PLU communautaire soumis à enquête publique, au-delà des orientations précitées.

Mais compte tenu du fait que la reconversion des friches est une orientation importante du PADD du PLU de l'EmS, et afin de ne pas retarder la mise en œuvre du projet dans l'attente d'une future modification dudit PLU, le Conseil de l'Eurométropole a décidé par délibération du 18 décembre 2015 d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de la Ville de Schiltigheim.

Ainsi, le choix d'engager une procédure de déclaration de projet sur le POS de Schiltigheim, en parallèle à l'élaboration du PLU, se justifie par le caractère d'urgence attaché à la reconversion d'un site qui présente des opportunités importantes et qui, par ailleurs, se dégrade de plus en plus vite.

Cette dégradation pose des questions quant à la sécurité publique (accès au site, mais aussi incidents liés aux cavités souterraines, notamment), mais aussi quant à la détérioration du patrimoine industriel, urbain et architectural.

La procédure de déclaration de projet a été soumise à enquête publique courant du mois de septembre, et son approbation est envisagée lors du Conseil de l'Eurométropole du 27 novembre prochain, date à laquelle le droit des sols sera encore régi par le POS de Schiltigheim.

Une demande de permis d'aménager est actuellement en cours d'instruction et le calendrier prévisionnel devrait permettre la délivrance de ce permis sous l'empire des règles du POS de Schiltigheim, étant rappelé que le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg ne deviendra pas exécutoire avant la mi-janvier 2017.

Le PLU sera alors modifié pour intégrer ce projet.

Mais dans l'immédiat, le recours à la déclaration de projet sur le POS de Schiltigheim permettra de ne pas retarder la réalisation du projet et d'assurer la reconversion rapide de la friche existante.

## **Avis du commissaire enquêteur**

Cette répétition de procédure est effectivement difficile à comprendre par un public non averti.

Les opposants au projet Fischer, dont nombres font partie d'un « public averti », s'offusquent contre la précipitation de la mise en œuvre des procédures devant permettre de débiter les travaux sur le site Fischer en 2017. Après avoir mené jusqu'en 2014 la procédure de ZAC, ils n'acceptent pas le choix de la municipalité actuelle de traiter la requalification du site dans le cadre de procédure ZAC amorcée par eux. Après abandon de la procédure ZAC, ils dénoncent aussi le choix de ne pas traiter ce sujet important dans le cadre du PLUi qui sera approuvé en décembre 2016. Lancer la déclaration de projet quelques mois avant l'approbation du PLUI est ressenti comme un semblant de manœuvre frauduleuse.

Au moment de l'arrêt du PLUi en novembre 2015, la collectivité ne disposait pas des éléments suffisants pour intégrer le projet de requalification. 2 solutions s'offraient à elle. Soit attendre l'approbation du PLUi et engager une modification début 2017, soit recourir à la déclaration de projet. La 1<sup>o</sup> solution permet d'envisager la délivrance d'un permis d'aménager et des permis de construire au plus tôt fin 2017. La 2<sup>o</sup> solution permet de gagner 1 an.

Certes, les délais pour mener à bien la déclaration de projet sont serrés.

Mais considérant le mauvais état de la friche, sa dégradation rapide, les risques et les conséquences d'un accident, l'aboutissement de l'élaboration d'un projet complexe accepté par tous les partenaires, la mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet ne me paraît pas injustifiée.

### **Conclusion partielle**

La mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS permet, si aucun obstacle ne vient la contrarier, de gagner 1 an par rapport à la procédure de modification du PLUi et ainsi résorber cette friche qui existe depuis 2009. De nombreux riverains ont d'ailleurs exprimé, surtout verbalement, leur soulagement de voir disparaître une friche devant leurs fenêtres, tout en étant un peu inquiets sur les conséquences de urbanisation prévue.

## **2. la période peu propice**

Plusieurs personnes ont regretté la tenue de l'enquête en partie sur le mois d'août, avec affichage à partir du 12 août. Elles estiment qu' à cette époque beaucoup de personnes sont encore en congé, d'autres sont préoccupées par l'organisation de la rentrée scolaire.

Considérant, que l'enquête s'est tenue du 29 août au 28 septembre, soit 31 jours, dont 27 jours après la rentrée scolaire, que la rentrée scolaire a eu lieu le 1<sup>o</sup> septembre, que toutes les familles n'ont pas d'enfants en âge scolaire, que les vacances d'été s'étalent de juin à septembre, que la publicité réglementaire à partir du 12 août a été complétée par la pose de 4 affiches jaunes sur le site et par la parution des informations sur les sites de la Ville et de l'EMS, le nombre élevé de contributions reçues, il apparaît que la tenue de l'enquête à cheval sur août pour 3 jours et septembre pour 28 jours, n'a pas eu d'effets négatifs sur la participation.

On peut toutefois noter que la participation n'a vraiment démarrée que mi-septembre.

### **3. la durée trop courte**

Les personnes qui se sont plaintes de la période mal choisie, ont aussi critiqué la durée insuffisante de l'enquête. Des représentants d'association ont signalé leur difficulté pour mobiliser leurs adhérents avant mi-septembre et organiser les réunions (réservation de salle).

Néanmoins, pour les mêmes raisons que celles exposées au point 2, il me semble que le choix d'une durée de 31 jours n'a pas affecté la participation ni la pertinence des observations formulées.

### **4. le manque de concertation**

Plusieurs voix se sont élevées contre le manque de concertation concernant l'opération Fischer.

Le projet de modification du POS n'est pas soumis à une concertation préalable obligatoire au sens de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, le public a été associé dès l'automne 2015 à l'élaboration du projet de requalification du site Fischer par les actions décrites au § 2.1.3 de la 1<sup>o</sup> partie du rapport.

Le public regrette l'absence de fourniture, lors des réunions et dans les documents fournis par la Ville et COGEDIM, d'éléments précis au sujet de l'opération, notamment sur le programme, la typologie des logements, les incidences sur la circulation, les équipements publics associés, les incidences sur la pollution de l'air, sur le bruit.

Ces éléments figureront dans le permis d'aménager, accompagné d'une étude d'impact, qui sera lui aussi l'objet d'une enquête publique.

Considérant les documents qui m'ont été remis (voir § 2.1.3) je considère que les échanges avec la population ont été engagés dès le début de l'étude de l'opération et poursuivis en fonction de l'évolution du projet tout au long de l'année 2016.

Par contre, la restitution aux présidents des groupes de réflexion s'est tenue tardivement le 13 septembre 2016. On peut aussi regretter que cette réunion n'ait pas été ouverte à un public plus large.

### **5. l'inexactitude des informations figurant sur le site de la CUS et concernant les modalités de dépôt des contributions**

Ce point est traité dans la réponse à la contribution n° 45 TOME 2.

### **6. l'absence de la possibilité de déposer des contributions par mail.**

## **Mémoire en réponse de l'EMS**

### - Les moyens de contribution du public dans le cadre de l'enquête publique

Les modalités d'expression du public sont propres à chaque procédure. Elles sont définies dans le cadre de l'arrêté d'enquête publique, qui définit les modalités d'expression spécifiques, dans le respect des exigences réglementaires.

La procédure de mise en compatibilité du POS sur le projet de requalification du site Fischer ne prévoit pas la possibilité de s'exprimer via internet, étant rappelé qu'aucun texte ne prévoit une obligation en ce sens. Aussi, si cette modalité a été mise en œuvre pour l'enquête publique sur l'élaboration du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, ou encore la modification n°9 du POS de Schiltigheim, elle n'a en revanche pas été ouverte pour les procédures d'évolution antérieure du POS de Schiltigheim ou pour d'autres procédures plus récentes sur les POS/PLU actuellement en vigueur, sur d'autres communes de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au regard du nombre d'interventions (environ 220), les modalités d'expression ne semblent pas avoir porté préjudice à la bonne information et à la participation du public.

Par ailleurs, lorsque le service Prospective et Planification Territoriale a été destinataire de contributions par internet, nous avons veillé à vous les transmettre, afin que vous puissiez juger s'il y a lieu de les prendre en compte ou non.

### **Avis du commissaire-enquêteur**

Il est à noter que les enquêtes publiques précédentes, à savoir la modification n° 9 du POS en 2015 et l'élaboration du PLUi en 2016 offraient la possibilité de s'exprimer par internet. A titre d'exemple, pour la modification n° 9, 136 citoyens se sont exprimés par mention sur les registres ou dépôt de courriers, seuls 31 ont utilisés le site internet.

Les 223 contributions qui ont été produites pour la présente enquête témoignent de l'intérêt que les habitants du quartier sud portent à l'évolution de leur cadre de vie.

L'absence de possibilité de s'exprimer par internet ne semble pas avoir nui à la production de contributions.

Il convient de préciser que la vingtaine de contributions déposées par mail à l'adresse de Madame Schuster ont été pris en compte par le commissaire enquêteur.

## **Conclusions partielles sur les points 2 et 6**

La participation élevée du public, la production de contributions écrites et orales pertinentes permettent de considérer que l'information du public a été satisfaisante.

Il est toutefois souhaitable, qu'à l'avenir, pour les enquêtes laissant prévoir une participation importante, le mode d'expression par internet puisse être proposé. A partir du 1<sup>o</sup> janvier 2017 cette procédure sera obligatoire pour toutes les enquêtes.

## **LE DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier a fait l'objet des critiques suivantes :

- absence d'explications sur l'articulation avec l'enquête du PLUi qui s'est déroulée en avril et mai 2016
- Le public regrette l'absence de fourniture, lors des réunions et dans les documents fournis par la Ville et COGEDIM, d'éléments précis au sujet de l'opération, notamment sur le programme, la typologie des logements, les incidences sur la circulation, les équipements publics associés, les incidences sur la pollution de l'air, sur le bruit.

L'articulation des procédures a été exposée aux demandeurs par le commissaire enquêteur. Les informations détaillées dont l'absence a été relevée figureront dans le permis d'aménager, accompagné d'une étude d'impact, qui sera lui aussi l'objet d'une enquête publique.

## **Conclusions partielles**

Le dossier conforme à la réglementation peut être considéré comme suffisamment complet, explicite, mais aussi simple, pour qu'un public non spécialiste puisse se l'approprier.

## **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **1. - Agence Régionale de Santé lettre du 6 juillet 2016**

L'Agence Régionale de santé a émis 2 préconisations :

#### **- Prise en compte de la pollution atmosphérique**

Prise en compte dans le POS des règles du PLUi qui imposent aux constructions neuves des niveaux de performance énergétique supérieurs aux règles RT2012, et notamment, le renforcement de 15% des normes RT2012 et la prise en compte de solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Pour être en cohérence avec le PLUI qui se substituera au POS au plus tard en janvier 2017 il est souhaitable que les dispositions constructives du PLUi s'appliquent aux bâtiments du site FISCHER éventuellement autorisés par un permis de construire délivré sous le régime POS. Il est en effet difficilement justifiable que des dispositions différentes s'appliquent à 2 permis de construire concernant des centaines de logements et délivrés à quelques semaines d'intervalles, soit juste avant ou juste après approbation du PLUi. Ces règles, qui peuvent figurer dans un PLUi, ne peuvent pas l'être dans un POS. Elles pourraient par contre être intégrées dans le cahier des charges de l'aménageur

### **Conclusion partielle**

Je recommande que le cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs impose aux constructions neuves des niveaux de performance énergétique supérieurs de 15% aux règles RT2012 et la prise en compte de solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables, en cohérence avec les règles du PLUi.

#### **- Action vis à vis des pollens et prévention des allergies**

compléter l'article 13 du règlement par : « Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La mise en œuvre de cette règle me paraît très délicate. En effet, quelle plante est allergène pour qui ? Certes, les allergies se développent, de plus en plus de personnes sont sensibles aux pollens. Mais une certaine essence est allergène pour une certaine catégorie de personnes, pas pour d'autres. La sensibilité des personnes évolue, la capacité des végétaux à provoquer des allergies évolue aussi. Dans ces conditions, il est quasi impossible de définir une règle applicable pratiquement. Eventuellement, il serait possible d'interdire quelques espèces qui sont reconnues allergènes pour un grand nombre de personnes, par exemple les bouleaux.

### **Conclusion partielle**

L'ajout de la règle proposée par l'ARS ne me semble pas utile. Eventuellement, une interdiction de quelques espèces de végétaux qui sont reconnues allergisantes pour un grand nombre de personnes pourrait être intégrée au cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs.

#### **2 - Agence Régionale de Santé PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 11 juillet**

L'ARS note la prise en compte de la pollution résiduelle du site et acceptent les règles proposées pour en garantir la bonne mise en œuvre. De même, elle acte la prise en compte du Plan de Protection de l'Atmosphère et les mesures réglementaires proposées.

Elle rappelle néanmoins qu'elle souhaite également que la pollution générée par la route de Bischwiller soit prise en compte.

#### **Réponse de l'EMS**

Le projet tient compte de ce voisinage notamment par l'implantation de l'école et de la crèche qui sont prévus en retrait de la route.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Partage l'avis de l'EMS

### **3. - Autorité Environnementale (DREAL)**

En application des articles L104-2, R104-8 et R104-28 du code l'urbanisme, l'EMS a présenté une demande d'examen au cas par cas relative à la mise en compatibilité du POS. Considérant, notamment, qu'au regard des éléments fournis par l'EMS, les incidences de mise en compatibilité du POS sur l'environnement sont liées au projet de requalification du site des anciennes brasseries Fischer qui fera l'objet d'une étude d'impact, le préfet a décidé de ne pas soumettre la modification du POS à évaluation environnementale.

### **4. - Chambre de Commerce et d'Industrie PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 11 juillet**

La CCI souhaite savoir si une surface alimentaire est prévue dans le cadre des 6000 m<sup>2</sup> de commerces annoncés. Elle souhaite également savoir s'il s'agit d'un transfert du supermarché situé à l'entrée du quartier des Ecrivains. Enfin, elle indique juger la programmation en stationnement insuffisante.

#### **Réponse de l'EMS et de la Ville de Schiltigheim**

- il y aura bien un supermarché et il ne s'agit pas d'un transfert de magasin
- le stationnement est dimensionné sur la base des réglementations actuellement en vigueur à Schiltigheim et que celles-ci tiennent raisonnablement compte des contraintes liées à un projet très urbain et de la proximité des transports en commun.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le programme actuel prévoit 8000 m<sup>2</sup> de commerces et services en rez de chaussée. Les règles stationnement sont identiques à celles prévues au PLUi. Il n'est pas judicieux de faire une exception à ces règles.

### **5. - Syndicat mixte pour le SCOTERS PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 11 juillet**

Confirme que les orientations du projet respectent les orientations du SCOTERS.

### **6.- Chambre des Métiers et de l'Artisanat PV de la réunion d'examen conjoint des PPA du 11 juillet**

Pose la question de la place d'activités artisanales (micro-brasserie..) ou d'autres activités économiques ou de loisirs sur le site.

#### **Réponse de la Ville de Schiltigheim**

La Ville est favorable au développement d'un micro-brasseur, activité en plein acteur avec l'histoire du site et de la ville. La programmation détaillée fournie à ce stade correspond au programme de constructions neuves, la reconversion des bâtiments existants permettra évidemment l'implantation d'activités de loisirs et/ou économiques.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

La demande de la chambre des métiers est bien prise en compte par l'aménageur et la ville qui souhaite une diversification des activités du site pour en faire un pôle de centralité et non une cité dortoir.

20 SEP. 2016  
Prospective et  
Planification territoriale

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Requalification du site Fischer  
**Service Prospective et planification  
Ville et Eurométropole de Strasbourg**  
1 parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG CEDEX

Dossier suivi par :  
Brigitte LAFONT  
+ 33 (0)3 88 75 25 65  
b.lafont@strasbourg.cci.fr

Stéphane HUMMEL  
+ 33 (0)3 88 75 24 87  
s.hummel@strasbourg.cci.fr

Strasbourg, le **14 SEP. 2016**  
JLHe/SH

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin a pris connaissance du dossier relatif au projet de requalification du site Fischer et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Schiltigheim.

**La CCI vous demande d'émettre un avis favorable s'agissant de ce projet** et formule diverses observations et recommandations développées dans le document joint au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

  
Jean-Luc HEIMBURGER  
Président

*Pl : Observations de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin*

**Observations de la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin relatives au projet de requalification du site Fischer et à la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Schiltigheim.**

La CCI vous demande d'émettre un avis favorable s'agissant de ce projet et formule diverses observations et recommandations.

**Offre commerciale**

L'offre commerciale proposée sur ce site ne doit pas avoir pour d'autre vocation que de répondre aux besoins de proximité des habitants.

La densité de l'offre commerciale au sein de l'agglomération strasbourgeoise, notamment dans le secteur du textile/habillement, exige un développement prudent de toute nouvelle surface commerciale.

Un choix raisonné des types d'enseignes à implanter sur le site à projet doit permettre d'assurer leur viabilité et d'éviter à terme la création de friches commerciales.

**Visibilité et accessibilité des commerces**

Une implantation sur les flux passants peut assurer aux futures enseignes une bonne visibilité et une bonne attractivité, s'agissant notamment du supermarché dont l'accès devrait se faire sur la nouvelle voie Est-Ouest au Sud de l'opération.

La future liaison Est-Ouest pourrait par ailleurs être élargie au droit du futur équipement commercial pour permettre l'aménagement d'espaces dédiés aux livraisons.

**Stationnement**

La CCI rappelle l'enjeu de bien dimensionner l'offre de stationnement, notamment celle dédiée aux commerces.

Le dossier d'enquête publique, dans sa note de présentation (page 12/27), indique que selon les normes de stationnement prévues pour la zone UP, seulement 126 places devraient être obligatoirement aménagées pour répondre aux besoins des commerces et services.

La CCI juge cette offre de stationnement insuffisante et recommande que la norme de stationnement applicable aux commerces dont la surface est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> soit reconsidérée à la hausse.

La CCI est par ailleurs favorable à toute mesure visant à favoriser la mutualisation des places de stationnement entre divers usages (commerces, loisirs, stationnement des riverains...).

## **APPRÉCIATION DU PROJET**

### **DENSITE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Synthèse des contributions**

- opposition à la trop forte densité
- opposition à la densité non accompagnée par une offre satisfaisante de transport en commun et d'équipements publics

#### **Mémoire en réponse de l'EMS**

##### **Programmation**

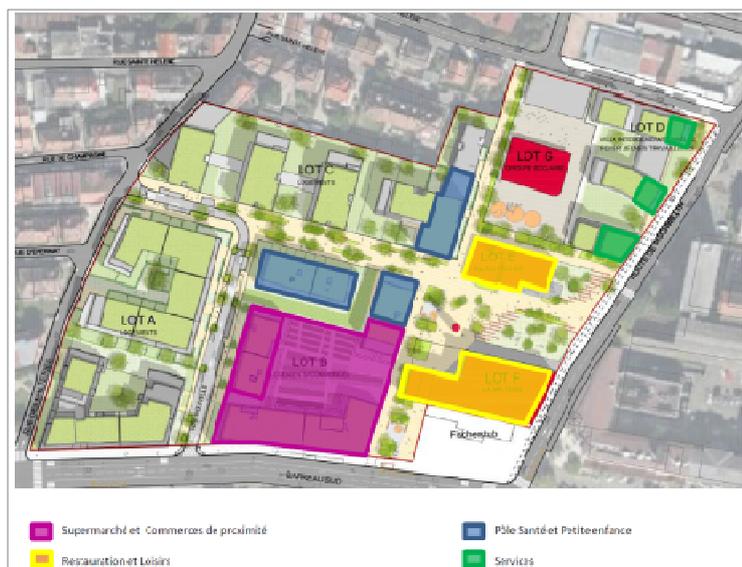
La reconversion du site, enjeu majeur pour le développement urbain et économique de la ville nécessite une réponse de mixité.

La ville dense et durable implique la superposition de fonctions diverses et multiples.

L'ambition du projet est de composer un nouveau quartier mêlant logements et commerces, lieu de vie et d'activité, espaces privatifs et publics.

Commerces de proximité, restaurants et activités permettront de créer un lieu animé et attractif qui dynamisera l'entrée sud de la ville.

La transition avec le quartier résidentiel des Malteries est assurée par une vocation principale d'habitat au Nord et à l'Ouest du site. La villa intergénérationnelle sera située au Nord du site à proximité du nouveau groupe scolaire. Le square aménagé en bordure de ces bâtiments permettra un échange entre générations.



## - Habitat

### 4 Une programmation diversifiée qui complète le parc de logements

Les interventions font ressortir une crainte par rapport au nombre de logements créés dans le cadre du projet.

La programmation s'inscrit dans les objectifs de la politique de l'habitat inscrit au 4<sup>o</sup> Programme Local de l'Habitat et du futur PLU de l'Eurométropole. La requalification du site participe à l'objectif de production de 2200 logements à Schiltigheim, à l'horizon 2030. Cet objectif est assumé par la ville de Schiltigheim et l'Eurométropole et constitue une densité raisonnable et raisonnée dans une commune de 1<sup>ère</sup> couronne de l'Eurométropole de Strasbourg, à proximité du cœur métropolitain, et desservie par les transports en commun. Cet objectif répond aux enjeux majeurs portés par la loi Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 » qui est d'éviter l'étalement urbain, la destruction de terres agricoles et d'articuler développement urbain et offre de transport en commun

Ainsi, les arguments environnementaux présentés -plus d'habitants, qui engendrent plus de voitures et donc plus de pollution...- sont à relativiser. L'échelle de réflexion doit être élargie. L'accueil de la population en ville permet, notamment de diminuer les déplacements pendulaires et la pollution atmosphérique qui leur est liée.

Par ailleurs, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont exigé de la part du porteur de projet que la programmation en logements développe une offre en logements diversifiée pour répondre aux besoins de la population aux différentes étapes de la vie, dans une logique de parcours résidentiel.

Ainsi, le projet comporte une part de logements en accession privée, un minimum de 25% de logements locatifs aidés, dont une résidence intergénérationnelle,

Dans un souci de rééquilibrage de l'offre en logement à l'échelle de la ville, la répartition entre les différents types de logements locatifs sociaux (PLS, PLAI et PLUS) sera fonction du contexte urbain et des caractéristiques du parc social sur la commune.

## 5 Une approche de qualité en matière urbaine et architecturale

Si la préservation de la partie la plus intéressante du patrimoine brassicole et la mise en place d'une structure d'espaces publics et privés végétalisés participent à la qualité urbaine du projet, l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment en termes d'implantation et forme urbaine, constitue une valeur guide du projet.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles, de 25m, correspond à une hauteur inférieure à celle de la Malterie. Les futures constructions respectent ainsi les hauteurs des bâtiments patrimoniaux conservés et préservent la « skyline » de l'entrée sud de Schiltigheim.

D'autre part, le projet met en œuvre des principes d'aménagement à l'échelle du site, afin de gérer la transition avec le tissu existant :

- la création de percées visuelles qui assurent un rythme de façade, évitent des linéaires de bâtiments trop homogènes et permettent de faire entrer la trame verte publique au sein des îlots, liant ainsi les jardins publics et privés,
- l'aménagement d'espaces végétalisés privés qui marquent une transition entre les constructions et l'espace public, et répondent aux espaces végétalisés existants de la route de Bischwiller.

En termes d'implantation, les futures constructions respectent les principes d'ordonnancement et d'implantation typique des centralités urbaines, et le particularisme de l'alternance de retraits et d'alignements de la Route de Bischwiller. Les bâtiments sont ensuite associés à un jardin public ou privé, clos ou ouverts, pour assurer une liaison cohérente et respectueuse avec les espaces verts environnants.

## 6 Une programmation cohérente avec l'environnement proche du projet

Le terrain de la brasserie Fischer couvre une superficie de 41 657 m<sup>2</sup>. Après déduction des surfaces de voirie aménagées par l'Eurométropole de Strasbourg et de la parcelle de la Fischerstub, le périmètre de l'aménagement réalisé par Cogedim est de 35 625 m<sup>2</sup>.

La demande de permis d'aménager déposée par le porteur du projet prévoit la construction sur ce terrain d'environ 65000m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris le programme scolaire et la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux.

Le coefficient d'occupation des sols (COS) théorique affecté au lotissement est donc d'environ 1,8. Des COS supérieurs ou équivalents sont déjà existants au règlement du Plan d'Occupation des Sols de Schiltigheim en zones UA7, UA8, UA15, UA27, UA28 et UA31.

La densité proposée est donc cohérente avec celle autorisée par le POS en vigueur dans l'environnement proche du site.

### Avis du commissaire enquêteur

Se prononcer sur la bonne jauge de densité est un exercice délicat. Il ne suffit pas d'appliquer un barème ou comparer des chiffres bruts qu'il est toutefois nécessaire de citer. Cette notion doit être abordée avec prudence pour éviter les erreurs du passé.

Quelques chiffres bruts :

Le projet envisage sur un terrain de **4,2 ha** la construction de 700 logements, la construction et réhabilitation de bâtiments destinés à accueillir des commerces, des services, des artisans, des activités culturelles, un groupe scolaire, une crèche, l'ensemble représentant environ **55 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

La programmation des logements s'inscrit dans les objectifs du PLH de l'EMS qui fixe la participation de SCHILTIGHEIM à 2200 logements. Considérant la proximité du terrain Fischer du cœur métropolitain, la desserte par les transports en commun qui sera complétée pour ce projet, la participation du site Fischer a été fixée à 700 logements. Cet objectif participe à limiter l'étalement urbain sur les zones agricoles.

Selon le mémoire en réponse de l'EMS, la demande de permis d'aménager déposée par COGEDIM prévoit sur un terrain de **35625 m<sup>2</sup>** (42000 m<sup>2</sup> – surface de la voirie et de la Fischerstub hors programme = 35625 m<sup>2</sup> correspondant au périmètre réellement aménagé) la construction de **65 000 m<sup>2</sup>** de plancher.

Le coefficient d'occupation du sol (« COS ») théorique calculé avec ces nouveaux chiffres est de 1,8 m<sup>2</sup> de plancher par m<sup>2</sup> de terrain (65000 : 35625).

**La densité exprimée en nombre de logements par ha est de 200, soit environ 400 à 500 habitants à l'ha.**

Les activités économiques en pied d'immeubles sont ramenées d'environ 8000 m<sup>2</sup> à 7000 à 8000 m<sup>2</sup>, avec un maximum de 6000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

Comparaison de COS avec d'autres zones du POS de Schiltigheim :

- UA7 COS 2 de part et d'autre de la route de Bischwiller entre la mairie et la rue Adelshoffen, bande étroite correspondant approximativement à la 1<sup>o</sup> ligne de construction
- UA8 COS 2 en face de la mairie, bande étroite correspondant approximativement à la 1<sup>o</sup> ligne de construction
- UA15 COS 2 entre rue St Charles et la rue de Mundolsheim, bande étroite correspondant approximativement à la 1<sup>o</sup> ligne de construction
- UA 27, 28, 31 COS 1, 80 correspondant aux sites ex France Télécom et QUIRI en cours de reconversion

### **Extrait du rapport de la commission d'enquête PLUI au sujet de Adelshoffen**

#### **STG\_0227\_PLU**

**Association Schilick Ecologie Vincent KAYSER, Président 37 rue de Vendenheim 67300 SCHILTIGHEIM**

Autre point très sensible, la friche Simply, devant l'église Sainte Famille : toute la zone est en UB2 avec un projet de 200 logements et 15% seulement d'espaces verts en pleine terre qui se rajoute aux 300 logements existant sur Adelshoffen.

#### **Commentaire CE**

Soit environ 150 logements par ha (surface indiquée dans observation SCH 0042 ci-dessous). En estimant l'occupation moyenne des logements à 2, il y aurait 300 habitants à l'ha, soit 600 sur le site, avec 2, 5 habitants par logement il y aurait 375 habitants par ha, soit 750 sur le site.

#### **SCH\_0042\_PLU**

**Le Maire de Schiltigheim Jean-Marie KUTNER Vice-président de l'Eurométropole de Strasbourg**

A titre informatif, le projet Adelshoffen porté par la précédente municipalité et l'adjointe à l'urbanisme Danielle DAMBACH (Schilick Ecologie) est entièrement minéralisé et aura une densité relative de 30.000 habitants/km<sup>2</sup> (740 habitants sur 0.02 km<sup>2</sup>), soit la plus élevée de Schiltigheim.

#### **Commentaire CE**

Soit 370 habitants à l'ha, 185 logements à l'ha

La prise de conscience des dysfonctionnements générés par l'étalement urbain a ramené la question de la densité au centre du débat sur la reconstruction de la ville sur la ville. Cette idée est aujourd'hui comprise et acceptée par une très grande majorité, souvent avec une restriction, celle de densifier chez le voisin plutôt que chez moi.

Cette notion de densité, quand elle concerne les riverains, est trop souvent mal acceptée car elle fait référence à l'urbanisme des grands ensembles, aux cités qui posent problèmes aujourd'hui. Les tours et les barres sont souvent dénoncées comme appartenant à des ensembles trop denses, alors qu'ils ne le sont pas en réalité.

La densité de ces ensembles est ressentie comme oppressante alors qu'elle est bien inférieure à la densité des centres historiques qui eux sont bien perçus.

S'opposent souvent les notions de densité calculée et de densité ressentie.

Les facteurs de perception sont très variés. Il peut s'agir de l'image du quartier, de la volumétrie des bâtiments, de la qualité des logements, de la largeur des voies de circulation et des trottoirs, de la place d'espaces verts et de leur qualité, de la mixité fonctionnelle, du climat social, de l'animation et de l'ambiance urbaine, des facilités d'accès à tous les services...

Les éléments de transition entre les espaces publics et privés, les accès aux voies externes qui participent à la régulation des échanges modifient aussi la perception de la densité d'un espace. Les paramètres qui relèvent de la fréquentation des espaces sont aussi très importants et influencent l'appréciation de la densité et son ressenti positif ou négatif.

Il apparaît que les seuls chiffres bruts, par exemple en nombre de logements par hectare ou en « COS », ne sont pas significatifs. Il convient de placer ces chiffres dans le contexte des paramètres de perception précédemment évoqués.

La composition du plan masse proposé me semble rendre acceptable un nombre élevé de logements à l'hectare.

En effet, les paramètres de perception qui peuvent être appréciés au vu des pièces du dossier, notamment le plan masse *annexe 16*, ont bien été intégrés pour concevoir le projet :

Les circulations sont dimensionnées généreusement, priorité est donnée aux modes actifs, le programme mélange une offre de logements diversifiée aux commerces, services, écoles et lieux de vie publics et privés, associe immeubles anciens emblématiques et neufs, les espaces végétalisés privés marquent la transition entre espaces privés et publics.

Si, à l'intérieur du site aménagé, une densité élevée raisonnable semble possible, j'ai des doutes quant à l'incidence hors site.

En effet, les axes structurants que sont la route du Général de Gaulle et la route de Bischwiller sont saturés. Ce constat est partagé par tous (voir annexe 1 à la délibération du conseil de communauté du 12.07.13 contribution 202). Plus il y aura de logements, plus il y aura de véhicules, plus il y aura de difficultés sur ces routes. Ce problème ne sera pas résolu à court terme.

*Voir thème circulation en 4.5.2*

Suite à la reconversion des sites France Telecom et QUIRI en plus du site FISCHER, la population du quartier sud augmentera d'environ 3000 habitants.

Le projet intègre la possibilité d'accueillir une station tram sur le barreau sud. Cette extension du réseau apportera une solution efficace pour les déplacements vers le sud. Sa réalisation n'est pas programmée et ne pourra se faire qu'à moyen terme.

Par contre, aucune solution d'amélioration des transports collectifs vers le nord et l'Est (Wacken, tram avenue Mendes-France) et pouvant avoir une réelle efficacité sur les lignes de bus 4 et 6 au sud de Schiltigheim n'est, à ma connaissance, envisagée.

Je partage aussi la position des contributeurs à l'enquête qui dénoncent le manque cruel d'espaces verts dans ce quartier aujourd'hui et encore plus demain.

Les espaces verts publics les plus proches sont :

- le parc de la République à 800 m
- le parc et les jardins situés près de l'autoroute place de Haguenau à 700 m
- le parc des oiseaux situé le long de l'autoroute à Schiltigheim ouest à 600 m
- le parc du Château à 600 m
- le square des Malteries, situé dans l'angle rue des Malteries – route du général de Gaulle à 300m du centre du site Fischer, est quasi inutilisé du fait de la circulation très intense à proximité immédiate.

L'accès en modes actifs à ces sites n'est ni aisée, ni conviviale. Les rues à emprunter sont chargées en véhicules.

Les possibilités de création d'espaces verts sont, après reconversion de ces friches, très limitées.

### **Conclusion partielle**

Considérant ces raisons externes, il me semble qu'un programme de 55000 m<sup>2</sup> de plancher, et à plus forte raison de 65000 m<sup>2</sup> comportant environ 700 logements sur un terrain de 3,5 ha présente un risque non négligeable de ne pas être en mesure de s'intégrer dans le quartier sud sans inconvénients significatifs.

Je citerai un exemple d'aménagement réalisé par COGEDIM à MASSY.

Source LE MONITEUR du 14 octobre 2016 sous le titre

**MASSY joue la carte de la densité urbaine.** Située à 15 km au sud de Paris, cette ville de 46000 habitants aspire à devenir la capitale sud du Grand Paris.

L'opération ATLANTIS Grand Ouest est développée sur 4 ha avec 76000 m<sup>2</sup> de plancher, immeubles R+4 à R+15, 700 logements, des commerces, un hôtel, un centre de congrès de 600 places, un cinéma de 9 salles, soit

- 175 logements par ha
- COS de 1,9

**et surtout** l'ensemble est connecté à une gare TGV, au RER B et C. En 2020 la desserte sera renforcée par l'arrivée du tram-train Massy-Evry-Versailles. En 2024 la ligne 18 du Grand Paris Express desservira Massy qui disposera de 2 gares et la reliera à l'aéroport d'Orly à 9 minutes.

La comparaison avec la densité des zones U citées ci-dessus et correspondant à la 1<sup>o</sup> ligne du bâti le long de la route de Bischwiller n'est pas significative.

A chacun de comparer.

Aussi, je considère, qu'en l'absence d'amélioration significative des conditions de circulation sur la route du Général de Gaulle et la route de Bischwiller, qu'en l'absence d'augmentation de la capacité et de la fluidité des lignes de bus 4 et 6, le nombre de logements et la surface de plancher envisagés sont trop élevés.

En tout état de cause, j'estime que la surface de plancher ne devrait pas dépasser 50 000 m<sup>2</sup>.

Cette réduction de surface a pour conséquence une réduction du prix du foncier. L'objet de l'enquête est de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement. J'estime que, sur le sujet de la densité, l'équilibre entre l'intérêt général et l'intérêt privé n'est pas optimal pour la collectivité.

## **CIRCULATION**

### **Synthèse des contributions**

- absence d'étude de circulation
- absence de tram, de pistes cyclables, de voies piétonnes
- inefficacité des lignes de bus 4 et 6
- axe est-ouest nord, différentes propositions de circulation contribution 212 et 176
- crainte au sujet de l'augmentation du trafic suite à la création de la transversale nord sur la voie privée actuelle

Les incidences du projet sur la circulation inquiètent les riverains. Sur 225 contributions, 169 concernent ce thème qui a également fait l'objet de nombreuses remarques lors de l'enquête sur le PLUi et la modification n° 9 du POS.

Juridiquement la procédure de déclaration de projet ne porte que sur le périmètre du projet.

Le commissaire enquêteur doit se prononcer sur l'intérêt général du projet. Vu son importance, ses incidences sur la circulation sont significatives. Aussi, je traiterai le thème circulation, en me limitant aux incidences affectant les proches abords du site Fischer. La problématique de l'axe Est-Ouest entre le Wacken et la rue du Général de Gaulle est hors sujet.

Les principes d'aménagement sont décrits dans la réponse de l'EMS ci-dessous.

### **Circulation automobile**

#### **Mémoire en réponse de l'EMS**

- Organisation de la desserte du projet

Comme précisé dans le dossier soumis à enquête publique, la desserte du futur quartier s'organise depuis la voie à créer, par l'Eurométropole, au sud du site Fischer.

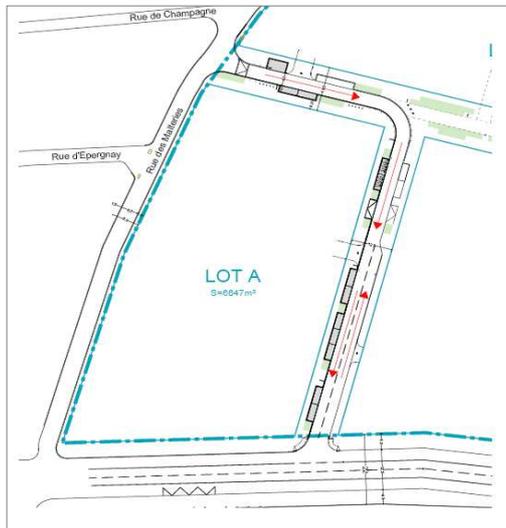
Dans le cadre des travaux, l'aménageur réalise une voie nouvelle pour les véhicules motorisés et relie le barreau Sud à la rue des Malteries..

Cette voie nouvelle est :

- ^ à sens unique, dans sa portion est-ouest. L'accès au lot C, qui représente environ 25% des parkings du

projet, est exclusivement desservi par cette portion accessible depuis la rue des Malteries.

▲ à double sens, dans sa portion Nord Sud. Cette voie permet la desserte privilégiée des lots A et B et la sortie du lot C sur le barreau Sud. Elle permet d'éviter un flux supplémentaire sortant dans la rue des Malteries



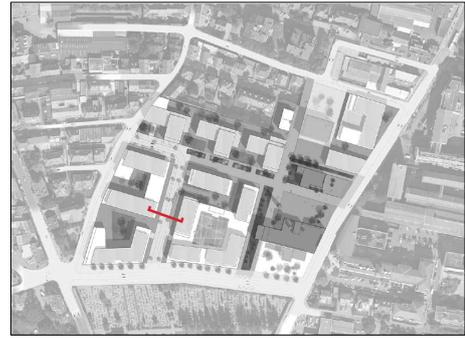
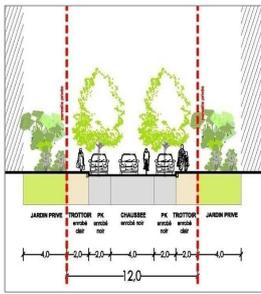
#### *Circulation des véhicules au sein du site Fischer – source Archimed-BET*

Par ailleurs, afin d'éviter les perturbations de la circulation, route de Bischwiller, aucun nouvel accès à des parkings liés à l'opération n'est prévu depuis cette voie.

L'accès au parking du lot D (Villa intergénérationnelle et logements) s'effectue par la voirie qui dessert également l'école, en limite Nord du site.

Ainsi, l'organisation viaire du projet, couplée à un plan de circulation, et la réorganisation de la desserte par les transports en commun visent à répondre aux besoins en déplacements du nouveau quartier.

L'étude de circulation, jointe à l'étude d'impact du permis d'aménager en cours d'instruction, détaille ces principes. Les éléments présentés ci-avant sont issus de cette étude que le public pourra consulter dans le détail dans le cadre de l'enquête publique sur l'étude d'impact liée à la demande de Permis d'Aménager.



## Avis du commissaire enquêteur

La création d'environ 700 logements et de 8000 m<sup>2</sup> de plancher pour les activités créera mécaniquement une augmentation du trafic tous modes.

L'étude EMCH BERGER de 2015 estime que le trafic généré par le projet est d'environ 1700 véhicules par jour, dont 150 à 200 véhicules aux heures de pointe du matin et du soir. 85% des véhicules se dirigeront vers la rue du général de Gaulle, 15% vers la route de Bischwiller.

*Voir plan annexe 16*

Le plan de circulation prévu dans le descriptif ci-dessus avec notamment la création du barreau sud, l'inversion des sens de circulation des tronçons sud et nord de la rue de la Malterie, l'absence de sortie de VL sur cette rue, permet de canaliser la grande majorité des flux nouveaux et une partie des flux existants vers le barreau sud et ainsi délester la rue de la Malterie.

La partie nord du site comprenant l'école et la villa intergénérationnelle sera desservie par la nouvelle voie est-ouest à créer sur la voie privée Fischer actuelle, puis au travers du site SEBIM. Cette nouvelle rue débouchera sur la rue de Bischwiller en face de la rue Perle. Le tronçon BC de cette voie nouvelle est destiné à la réalisation d'une dépose minute pour l'école.

Le tronçon ABD constituera une desserte de quartier qui traverserait à terme le site BALTZINGER à l'ouest pour rejoindre la route du général de Gaulle. Le statut de cette voie à double sens sera sans doute une zone 30 ou une zone de rencontre.

Les riverains, notamment les copropriétaires de la résidence Louise, craignent les nuisances du trafic qui passera sur le tronçon AB devant leur copropriété. Ils proposent de conserver le parking existant sur cette voie.

Selon l'étude de circulation 2015, il apparaît qu'une liaison rue de la Malterie – rue Perle est nécessaire. J'en suis convaincu.

Le plan de circulation proposé limitera la tentation d'utiliser ces voies de desserte du quartier comme voies de contournement des axes principaux.

Le point sensible semble être la possibilité de poursuivre un trajet depuis la rue de Bischwiller par la nouvelle voie Sezim, rue de la Malterie, par la rue St Hélène vers la rue du général de Gaulle. Cet itinéraire deviendrait un contournement non souhaitable de la rue de Bischwiller.

L'instauration d'un sens unique ouest-est pour le tronçon AB et le tronçon BC pourrait pallier cet inconvénient. La boucle dans le sens DBC ne servirait qu'à desservir l'école. Un complément de dépose minute serait à prévoir à l'emplacement repéré DM sur le plan annexe 16.

### **Conclusion partielle circulation automobile**

En résumé, les dispositions retenues pour la circulation des VL ne semblent pas créer d'incidences négatives notables sur la desserte du quartier à l'ouest du site. Au contraire, la création du barreau sud permettra d'améliorer les échanges inter-quartiers. Le tracé et le gabarit de la rue du Hohwald et la rue Ungemach rendent leur attractivité comme prolongation du barreau sud improbable. L'aménagement du débouché du barreau sud sur la route de Bischwiller devrait être conçu pour ne pas favoriser l'accès à la rue du Hohwald.

Les propositions pertinentes faites par les contributions 176 et 212 ne semblent pas apporter d'amélioration notable au schéma proposé aujourd'hui, schéma qui ne figurait pas sous cette forme dans le dossier mis à l'enquête.

Que se passe-t-il au débouché des nouvelles rues sur la route de Bischwiller et la route du Général de Gaulle ?

1700 VL par jour, 150 à 200 VL aux heures de pointe, 85% des véhicules vers la rue du général de Gaulle, 15% vers la route de Bischwiller ?

Selon l'étude Emch et Berger la réserve de capacité de la route du général de Gaulle est nulle, celle de la route de Bischwiller nulle dans le sens sud-nord, faible dans le sens nord-sud.

L'étude d'impact du permis d'aménager viendra préciser le mode de connexion du barreau est-ouest sur ces 2 axes structurants.

L'arrivée de véhicules supplémentaires aggravera la situation de ces 2 axes.

Comment limiter les dégâts ?

Aucune solution efficace ne semble exister à court terme.

L'interconnexion des lignes 4 et 6 avec un futur tram sur le barreau sud encouragera les déplacements alternatifs à l'automobile.

Dans un 1<sup>o</sup> temps il est peut-être possible d'améliorer l'efficacité des 2 lignes de bus pour obtenir plus de régularité et de capacité. Couloirs dédiés là où c'est possible, augmentation de la fréquence ?

En conclusion, il apparaît qu'il est urgent de trouver une solution pour fluidifier le trafic sur la route du général de Gaulle et la route de Bischwiller.

## **Les transports en commun**

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

#### ^ Transports en commun

Tout le quartier sera traité comme une zone piétonne connectée aux pistes cyclables de la ville. A l'échelle de l'agglomération, le quartier profitera des lignes de bus 4 et 6 déjà existantes ainsi que du futur TCSP avec une station située à l'entrée du mail de la Malterie.

Par ailleurs, la création d'un nouvel arrêt au sud du projet et à terme la desserte par un transport en commun structurant encouragera les déplacements alternatifs à l'automobile.

### **Conclusion partielle transport en commun**

Le schéma envisagé sera pleinement efficace après augmentation de la capacité et de la vitesse commerciale des lignes de bus 4 et 6.

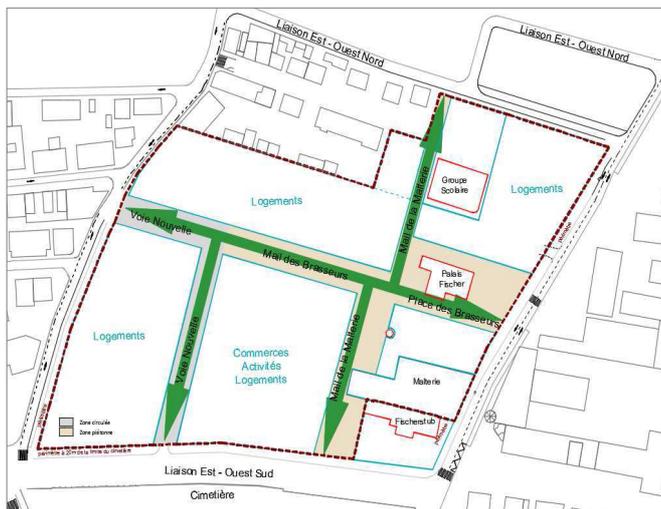
## **Les modes actifs**

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

#### - Circulations douces

L'espace public dédié aux circulations douces organise la nouvelle structure du quartier. Il se compose de 2 grands lieux :

- ^ le mail de la malterie (Nord Sud) qui n'est accessible qu'aux modes doux,
- ^ le mail des brasseurs (Est Ouest) qui est circulé sur le tronçon Ouest (voie nouvelle) et accroche la place des Brasseurs sur laquelle est localisé le Palais Fisher, la Malterie et son square.



***Organisation des circulations douces à l'échelle du projet – Source : BE Archimed***

Le cœur du quartier est donc un espace piéton, végétalisé et animé par des fonctions commerciales et de services.

Les espaces publics du site sont conçus de manière à favoriser les rencontres en diversifiant leurs usages, à faire profiter du patrimoine bâti exceptionnel et à faire entrer le paysage au sein du site.

C'est l'espace public constitué de ces 2 axes Nord-Sud et Est-Ouest qui relie l'ensemble des bâtiments et constituent le lieu de vie du quartier.

Associé à des espaces verts divers (jardins linéaires, terrasses plantées, arbres), il participe à l'intégration du quartier dans son environnement.



*Schéma de principes d'aménagement – Source : Cogedim*

♣ Le mail de la Malterie

Orienté Nord-Sud, il est connecté au nouveau barreau Est-Ouest au sud du site et à la nouvelle voie parallèle à la rue Ste-Hélène au Nord.

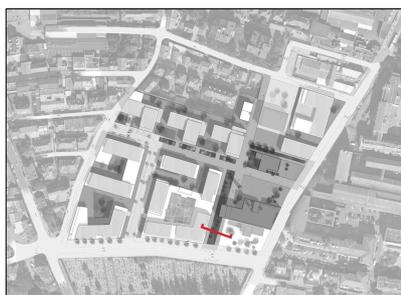
Il est marqué par un alignement d'arbres continu.

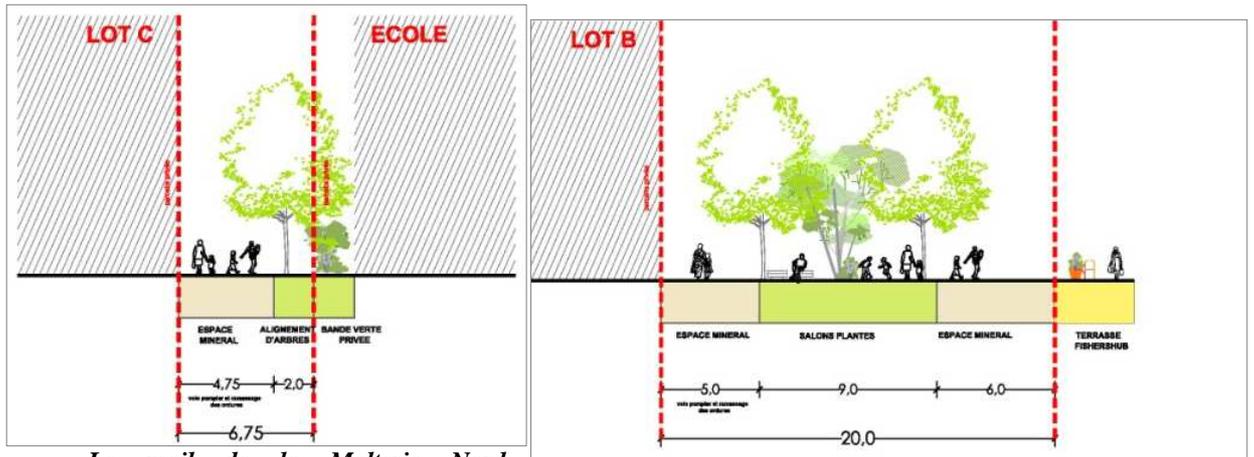
Au Nord, sa largeur de 6,75m permet l'aménagement d'un espace minéral de déambulation qui dessert le groupe scolaire, des aires de jeux pour enfants, de nouvelles résidences et la villa intergénérationnelle.

Au Sud, le mail s'élargit à 20m. Il amène au cœur du site : le jardin de la Malterie et la place des Brasseurs. Un jardin est aménagé dans la partie centrale avec du mobilier d'assise.

Deux cheminements minéraux piétons bordent ce jardin et donnent accès :

- ♣ à l'Ouest : aux commerces et services localisés dans les rez-de-chaussée des bâtiments ;
- ♣ à l'Est : à la Fischerstüb, à la malterie et au square.





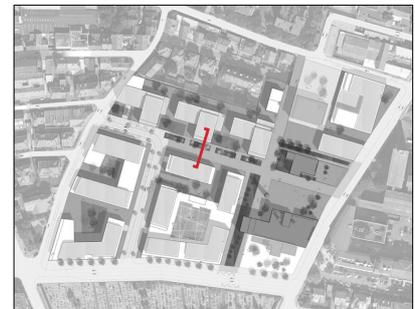
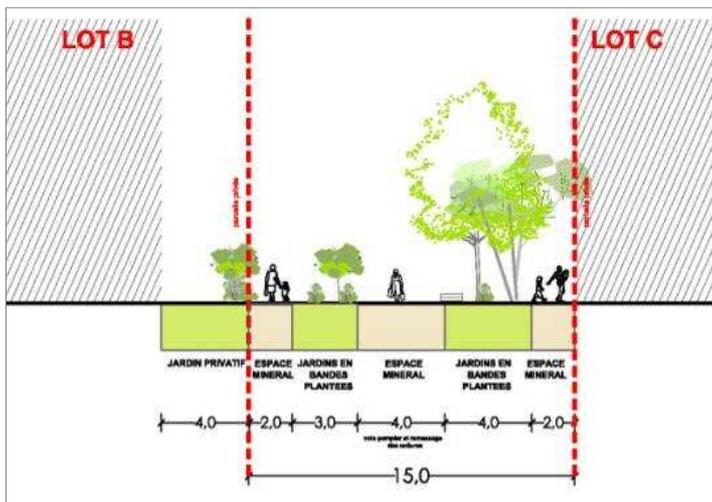
Le mail de la Malterie Nord

Le mail de la Malterie Sud

### ✦ Le mail des Brasseurs

D'une largeur de 15 m à l'Ouest, le mail des Brasseurs accueille la voie desserte sur 55ml puis devient piétonnier. Il se dilate enfin et devient la place des Brasseurs à l'Est.

C'est un plateau continu avec des jardins linéaires plantés qui, associés aux jardins privatifs des lots, renforcent le sentiment de végétalisation du site.



### ✦ La place des Brasseurs

La place des Brasseurs est à l'articulation des 2 mails et intègre le Palais Fisher, c'est un espace de rencontres qui constitue le cœur du quartier.

Son aménagement s'intègre dans l'environnement : elle est protégée de la route de Bischwiller à l'Est par un jardin. Au Nord et Sud, c'est une place plantée ouverte et animée

par les fonctions de restauration au rez-de-chaussée de la Malterie et du Palais Fischer. Enfin, à l'Ouest, elle s'ouvre sur les commerces en rez-de-chaussée du lot B.

La végétalisation du projet est importante : en plus des espaces de pleine terre et de l'utilisation des matériaux perméables dans l'espace public et privé (pavé engazonné, terrasse en bois, cour de l'école..), 10% des surfaces bâties sont également végétalisées (parkings, toits, terrasses...).

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le plan de desserte du site fait la part belle aux modes actifs. La circulation des automobiles est bien canalisée et limitée aux justes besoins. Les espaces piétons et vélos sont généreux.

Les parties des emplacements réservés B19 et A15 situés sur la zone UP (*voir plan annexe 17*) permettent d'assurer l'ouverture de l'impasse St Hélène sur le nouveau quartier et sur la voie privée, future zone de dépose minute de l'école. Cette liaison devra être réservée aux modes actifs.

Ces cheminements internes seront reliés aux réseaux piétons et cycles existants. Route de Bischwiller une piste cyclable sera aménagée sur toute la longueur du site.

De nombreuses contributions relèvent l'absence d'un réseau efficace de pistes cyclables : pas de continuité, nombreuses zones dangereuses, largeur insuffisante, stationnement de véhicules sur les pistes sans intervention de la police.

Ce sujet ne concerne pas l'appel à projets.

### **Conclusion partielle modes actifs.**

La desserte interne du nouveau quartier par les modes actifs permet de répondre au souhait des futurs occupants, facilite les cheminements dans un site apaisé et participe à rendre le site attractif.

Néanmoins, le réseau hors site ne répond pas à l'attente des citoyens.

## **STATIONNEMENT**

### **Synthèse des contributions**

- 87 contributions relèvent un manque de places de stationnement et craignent que le stationnement sauvage ne s'amplifie.
- La CCI juge l'offre de stationnement pour les commerces insuffisante

### **Mémoire Réponse de l'EMS**

## - Stationnement

La réglementation proposée en matière de stationnement est basée sur les règles édictées dans la zone III du futur règlement du Plan Local de l'Urbanisme, dont l'approbation est inscrite à l'ordre du jour du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg de décembre 2016.

Elles constituent une norme minimale de places à réaliser et elles ont été définies en lien avec le contexte urbain de chaque partie du territoire. Les règles édictées au règlement de la zone UP sont au moins équivalentes, voire plus importantes que les règles fixées actuellement au POS de Schiltigheim, notamment en matière de logements.

On passerait d'une règle imposant 1,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de logements, à une règle imposant une place par logement de deux pièces et moins, et une place et demie pour les logements de plus de deux pièces.

Parallèlement, une disposition particulière est proposée pour les logements réalisés dans le cadre de la villa intergénérationnelle et les logements aidés de manière générale.

Ces principes ont pour objectif de définir des normes au plus près des besoins liés à la typologie de logements.

Environ 1100 places seront créées pour répondre au besoin de stationnement du projet, en intégralité en ouvrage.

En complément, les aménagements suivants seront réalisés :

- ▲ du stationnement bilatéral est proposé sur la portion à sens unique de la voie nouvelle ;
- ▲ un espace de livraison en lien avec les activités commerciales est prévu sur l'axe Est-Ouest, bordant le site au Sud ;
- ▲ une zone de dépose minute est prévue sur la rue Nord bordant le site pour les besoins du groupe scolaire.

Parallèlement, un projet d'implantation de voitures partagées est à l'étude sur la voie nouvelle. Un tel équipement pourrait permettre notamment de réduire le besoin en stationnement des riverains du quartier, une voiture en autopartage remplaçant en moyenne 9 voitures individuelles (données citiz).

D'autre part, un parc de stationnement de 145 places environ sera ouvert au public et permettra aux usagers de venir sur le site : accès aux commerces, visiteurs, ... Cette offre de stationnement permettra d'assurer le stationnement pour les

commerces ainsi que pour tous les usagers occasionnels du site et d'éviter du stationnement en surface.

Le règlement proposé fixe également des normes en matière de stationnement deux roues. La réalisation de ce type d'équipements permet d'encourager :

- ▲ les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- ▲ une réduction des besoins des habitants en matière de stationnement VL.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les règles minimales de stationnement appliquées au projet sont celles de la zone III du futur PLUi. Ces règles ont été fixées en fonction du contexte urbain de chaque partie du territoire.

Pour un projet de 55000 m<sup>2</sup> il en découle la création d'au moins 1100 places, dont 145 seront situées dans un parc public.

Une place est affectée par logement de 2 pièces et moins, 1,5 places pour les logements de plus de 2 pièces.

En complément quelques places seront aménagées en bilatéral sur la portion à sens unique de la voie nouvelle. La dépose minute pour les besoins du groupe scolaire est aménagée sur l'emprise de la voie privée actuelle.

La CCI juge cette offre insuffisante et recommande que la norme applicable aux commerces dont la surface est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> soit reconsidérée à la hausse.

La politique de déplacement de l'EMS tend à réduire l'usage de l'automobile en proposant des solutions alternatives. Ouvrir les possibilités d'usage de l'automobile au détriment des transports en commun et des modes actifs a pour effet « d'aspirer » encore plus de véhicules.

Les extensions de capacité quasi nulle des 2 axes structurants ne militent pas en faveur d'une augmentation importante des véhicules.

### **Conclusion partielle**

La limitation des normes de stationnement aux règles étudiées, concertées, expérimentées et appliquées dans le PLUi me paraît être la bonne réponse aux orientations fixées dans le PADD.

Les futurs habitants et clients des commerces du quartier Fischer connaîtront ces règles et s'installeront, ou non, en connaissance de cause.

Comme déjà indiqué aux articles 4.5.1 et 4.5.2 l'amélioration de la desserte en transports en commun et modes actifs participera à rendre suffisantes et adaptées les règles édictées en matière de stationnement

## **ESPACES VERTS**

### **Synthèse des contributions**

- 98 contributions demandent la création d'un espace vert public pouvant jouer un rôle de poumon vert et de zone de rafraîchissement pour le quartier

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

#### **- Cadre de vie et espaces végétalisés**

A l'heure actuelle, le site de l'ancienne brasserie Fischer est quasiment intégralement minéralisé.

Afin d'augmenter la part du végétal sur le site, le règlement de la zone UP impose la création de 25% d'espaces verts en pleine terre hors groupe scolaire. Ces espaces pourront s'organiser en jardins publics ou privés, cheminements et squares végétalisés.

La végétalisation du projet est importante : en plus de ces espaces végétalisés de pleine terre, 10% de la surface précitée feront l'objet d'un aménagement végétalisé sur dalles (parkings, toits, terrasses...), notamment sur la toiture des bâtiments accueillant les activités commerciales du lot situé au Sud. Ces espaces verts seront privés.

Au total, environ 35% de la superficie du site sera dédiés aux espaces végétalisés.

La structure verte du projet est raccordée aux espaces verts alentours : les jardins privés au Nord et à l'Ouest, les retraits plantés de la route de Bischwiller, le square de la rue des Malteries, afin d'insérer le projet au mieux dans son environnement, d'amplifier les espaces verts existants et offrir des espaces de respiration et de loisirs pour les habitants.

Les espaces verts publics du quartier sont amplifiés par les espaces verts privés et accompagnent la densité bâtie. Cette nature urbaine est support d'espaces ouverts, de lien social et de loisirs, offrant aux habitants des espaces verts de proximité, de lieux de rencontre et d'événements. Les espaces végétalisés permettent également d'augmenter le confort climatique des habitants et de gérer des eaux pluviales à la parcelle.

Les aménagements végétalisés sont composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive ou arborée), d'essences locales. Le houblon pourrait également être planté pour rappeler le passé brassicole du site.



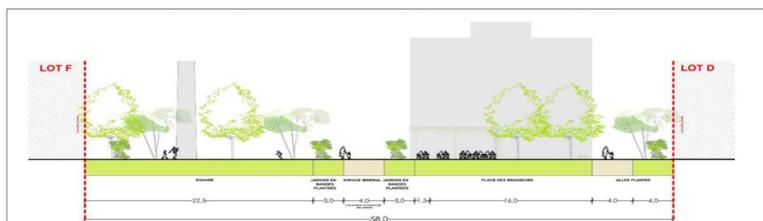
*Extrait de l'étude d'impact : Plan indicatif des espaces végétalisés – Source RR&A*

Cet objectif porté à la fois par la Ville et l'Eurométropole n'est pas neutre dans le sens où le site est contraint ponctuellement, par des problématiques de sols pollués. Cette spécificité doit être prise en compte dans la conception du projet et dans celles des espaces végétalisés.

Dans ce contexte, le porteur de projet précise dans l'étude d'impact lié au permis d'aménager que des espaces de nature sont prévus sous différentes formes :

4. le mail de la malterie végétalisé, en lien avec la place des Brasseurs ;
5. l'aménagement d'un square de la Malterie ;
6. la création de jardins privés en transition entre espaces publics et espaces privés.

Le mail de la malterie amènera au cœur du site vers le square de la Malterie et la place des Brasseurs. Un jardin sera aménagé dans la partie centrale avec alternance de zones plantées et de salons ombragés occupés par du mobilier d'assise qui invitent à la détente.

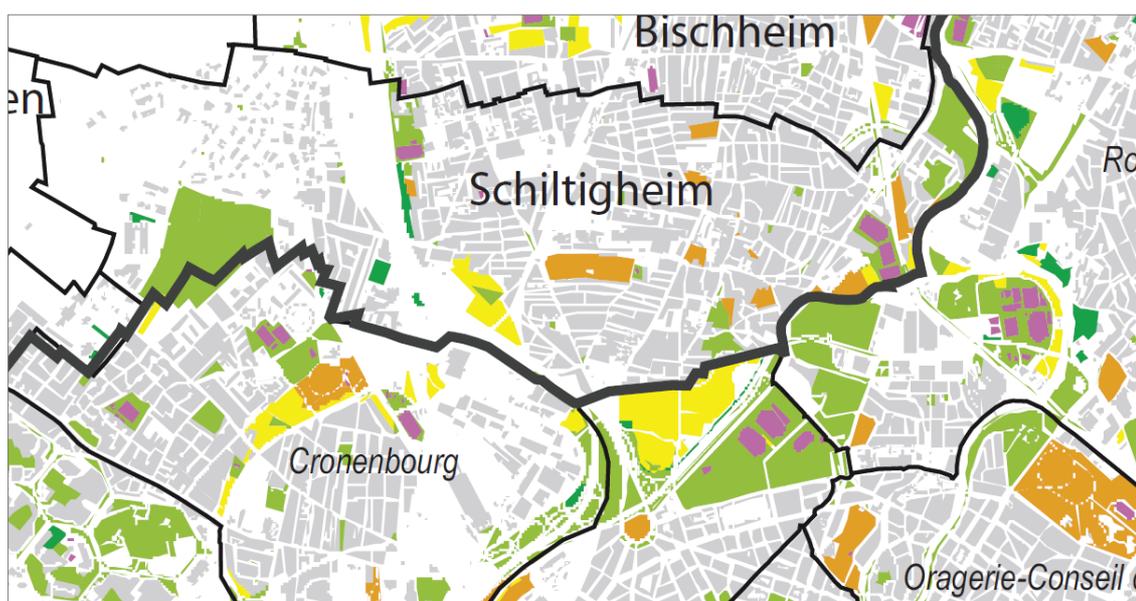


*Coupe du mail de la malterie et de la place des Brasseurs – Source RR&A*

Deux cheminements piétons borderont ce jardin et donneront accès à l'Ouest, aux commerces et services localisés dans les rez-de-chaussée des bâtiments et à l'Est à la Fischerstub, à la Malterie et au square.

Le square de la Malterie est un espace vert de 1000m<sup>2</sup> environ aménagé pour recevoir des usages variés qui profiteront à la population schilikoise : espace végétalisé de détente et récréatif, et espace de restauration avec une terrasse aménagée en lien avec la programmation de la Malterie.

Ce square vient compléter le maillage d'espaces végétalisés publics qui existent à l'échelle du secteur.



*Localisation et typologie des espaces verts sur le secteur – Source : Eurométropole/DUAT/GCT, 2014*

Parallèlement à ce projet, la Ville envisage la création de parc public dans le cadre du projet de reconversion du site Caddie.

Un cheminement marque les espaces et dessert les nouveaux services de la Malterie.

Une aire de jeux sera aménagée, par ailleurs, au sein de l'opération, au Nord de la crèche et en face du groupe scolaire

### **Avis du commissaire enquêteur**

Comme déjà indiqué à l'article 4.5.1 l'absence d'espaces verts dans la partie sud de la rue de Bischwiller est avéré. Les projets de reconversion en cours et à venir ne font qu'aggraver le besoin d'un espace végétalisé conséquent.

Les espaces verts publics les plus proches sont :

- le parc de la République à 800 m
- le parc et les jardins situés près de l'autoroute place de Haguenau à 700 m
- le parc des oiseaux situé le long de l'autoroute à Schiltigheim ouest à 600 m
- le parc du Château à 600 m
- le square des Malteries à 300 m

Ces parcs, du fait de leur situation et de leur éloignement des nouvelles habitations, des difficultés d'accès à pied ou à vélo, ne répondent pas aux besoins du quartier sud de la route de Bischwiller.

L'aménagement du site FISCHER prévoit 25% d'espaces végétalisés en plein terre, plus 10% en toiture.

Les images jointes au § précédent laissent apparaître « beaucoup de vert ». Plus de la moitié des zones vertes sont des espaces sur dalle, privatifs, et des espaces en pleine terre, privatifs.

En déduisant de la surface verte restante les voiries végétalisées, il ne reste en fait que peu d'espace public ayant une surface significative pour donner l'image d'un parc et apporter cette fraîcheur tant souhaitée.

Toutefois, les aménagements prévus participent à rendre acceptable une densité élevée, rendent les déplacements agréables et créent des zones de rencontre conviviales.

Comme pour la circulation, l'aménagement interne semble répondre aux besoins et souhaits des futurs habitants.

Le mécontentement du public a pour cause l'absence d'un espace vert suffisamment étendu pour créer un poumon vert.

Un contributeur à l'enquête a fait une proposition qui consiste à aménager un espace vert sur la partie sud du terrain Fischer (environ 50% de la surface) qui est incluse dans la zone de vigilance vis à vis de la pollution de l'air.

Ce positionnement présente certes l'avantage de réduire le nombre de logements en zone de vigilance, mais est excentré par rapport aux utilisateurs. Il jouxte le cimetière qui représente déjà un espace végétalisé important ouvert au public. En outre, dans cette configuration, le barreau sud n'aurait plus de sens.

Un espace vert devant répondre aux besoins du quartier sud serait mieux situé au nord du site Fischer.

### **Conclusion partielle**

La commission d'enquête du PLUi a déjà soulevé cette question.

Extrait du rapport de la commission d'enquête du PLUi

« Cependant, « le béton exige raison », la Commission attire donc l'attention de l'Eurométropole sur la nécessité de conserver et de prévoir des espaces verts, des zones de respiration au sein de chaque secteur urbanisé, tant pour le bien être des habitants que pour la lutte contre la pollution ou les aléas du réchauffement climatique »

Je partage cette position et propose une solution exposée à l'article 4.5.6 PATRIMOINE

En complément il serait judicieux de créer un accès piétons au cimetière depuis le barreau sud.

## **POLLUTION**

### **Synthèse des contributions**

- le public s'inquiète au sujet de l'effet de la pollution des sols sur les habitants
  - une partie du site est située en zone de vigilance
  - la pollution de l'air sera aggravée
  - les effets de la chaleur seront aggravés (voir § 4.5.4)
- 
- **pollution des sols**

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

- Sites et sols pollués

Le changement de vocation du site implique une analyse de la pollution du sol et d'éventuelles mesures spécifiques.

Le projet a fait l'objet d'une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) et d'un plan de gestion de la pollution qui est joint au Permis d'Aménager en cours d'instruction. Ce diagnostic ainsi que le plan de gestion seront présentés lors de l'enquête publique relative à l'étude d'impact du permis d'aménager.

Par ailleurs, le règlement proposé impose des restrictions d'usages, là où cela s'avèrerait nécessaire en raison d'une présence de pollution résiduelle après traitement.

Enfin, le suivi et le contrôle des mesures prises par le porteur de projet sont assurés par les services de l'Etat compétents (DREAL et ARS).

Lors de l'examen conjoint du dossier, préalable à la mise à l'enquête publique, les services de l'Etat ont approuvé ce dispositif.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Un diagnostic très complet de l'état du sol et du sous-sol a été réalisé. Plus de 80 sondages ont mis en évidence 7 zones d'impact significatif des remblais en hydrocarbures, ou métaux et 4 zones de remblais non conformes aux seuils d'installation de stockage des déchets inertes. Ces investigations ont permis de s'assurer de l'absence de migration de la pollution en profondeur vers les eaux souterraines. Le volume de matériaux à traiter est d'environ 2500 m<sup>3</sup>.

Les procédures d'analyse et de traitement des sols pollués sont très encadrées par la réglementation.

La réhabilitation des sites pollués nécessite principalement 3 étapes

- **la réalisation d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS)**

Il s'agit de s'assurer de la compatibilité d'un site vis-à-vis de son usage futur.

- **la réalisation d'un plan de gestion**

Lorsque la situation permet d'agir aussi bien sur l'état du site (par des aménagements ou des mesures de dépollution) que sur les usages futurs qui peuvent être choisis ou adaptés, le plan de gestion détermine les procédés à mettre en place pour traiter la pollution et mettre en compatibilité le site avec sa destination future.

Par exemple, les règles suivantes devront être appliquées :

- la réalisation de forages, pompage et utilisation d'eau de la nappe sont possibles à condition d'être réservés à un usage géothermique
- l'infiltration des eaux pluviales est autorisée si la capacité d'infiltration des sols le permet
- les canalisations enterrées d'eau potable seront protégées de tout transfert de polluants résiduels

- **l'Analyse des Risques Résiduels ARR**

Lorsque le plan de gestion ne permet pas d'éliminer de façon pérenne les sources de pollution ou de supprimer les voies de transfert entre les sources de pollution et les populations, alors les risques sanitaires potentiels liés aux expositions résiduelles doivent être évalués.

Cette analyse définira par exemple les conditions de réalisation, ou non de jardins potagers (culture en pleine terre ou en bacs, ou en zone de substitution de terres...)

En tout état de cause, en cas de besoin, une restriction d'usage pourrait être mise en œuvre ultérieurement en fonction de l'évolution du projet ou des données.

Ces restrictions d'usage sont reprises dans le règlement du POS.

Toutes ces procédures sont strictement contrôlées par la DREAL et l'ARS.

## **Conclusion partielle**

Le traitement de la pollution des sols selon la méthode décrite ci-dessus donne la garantie que le site dépollué sera compatible avec les usages projetés.

Les documents cités ci-dessus seront présentés lors de l'enquête publique sur le permis d'aménager.

### **- pollution de l'air**

#### **Mémoire en réponse de l'EMS**

##### **- Qualité de l'air**

Le site de l'ancienne brasserie Fischer bien que situé dans une zone de vigilance du fait de sa proximité avec des voies rapides, ne dépasse pas les valeurs limites fixées par la réglementation. La prise en compte de ces enjeux, dès la planification urbaine, a été relevée comme un élément positif par les services de l'Etat et notamment l'Agence Régionale de Santé.

Outre la prise en compte de la zone de vigilance du PPA dans le parti d'aménager, les formes urbaines seront adaptées, les établissements destinés à un public sensible, et notamment le groupe scolaire, la résidence intergénérationnelle et la crèche seront implantés en dehors de la zone de vigilance.

D'autre part, il est rappelé que le règlement de la zone UP prévoit des dispositions constructives par rapport à la qualité de l'air intérieur des constructions (choix architecturaux, précaution quant à l'implantation des systèmes d'aspiration d'air liés aux ventilations double flux,...)

Certaines interventions ont permis de mettre en évidence une difficulté de compréhension d'une disposition réglementaire proposée concernant l'interdiction de dispositifs techniques d'aspiration d'air, sur les façades donnant sur l'autoroute (projet d'article 11 du règlement).

Afin d'éviter toute confusion, il pourrait être proposé d'apporter une explication complémentaire dans la note de présentation. Ce complément viserait à préciser que « les

*installations techniques visant à aspirer de l'air* » correspondent aux éventuels dispositifs techniques d'aspiration d'air liés aux installations de ventilation à double flux. Cette disposition ne vise pas à interdire les fenêtres.

Par ailleurs, les aménagements végétalisés présentés ci-avant constituent autant d'éléments qui participent à améliorer la qualité de vie de la population, que ce soit en matière de confort thermique, l'été, ou par rapport aux enjeux liés à la qualité de l'air.

Enfin, la localisation du site aux portes de Strasbourg, la mixité des fonctions urbaines, la place donnée aux déplacements doux et l'accessibilité aux transports en commun sont autant d'atouts qui favorisent la mise en œuvre d'un projet urbain s'inscrivant dans les principes du développement durable.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le terrain FISCHER est situé pour sa partie sud dans une zone de vigilance définie dans le plan de protection de l'atmosphère page 145 § 14.2 :

« La priorité accordée à la protection de la santé des populations vis à vis de la qualité de l'air autour des axes urbains, nécessite d'être vigilant. Il s'agit de diminuer le nombre de personnes exposées aux dépassements de normes. Ainsi, les modalités d'occupation de l'espace et d'urbanisation sont à prendre en compte. »

Page 147 § 14.2.2 sont cités les enjeux

« Réduire fortement les émissions du trafic routier empruntant les voies rapides urbaines, limiter l'urbanisation nouvelle à proximité de ces voies, tenir compte de la pollution de l'air dans la rénovation du bâti »

Les cartes de l'ASPA montrent que les seuils de concentration ne sont pas dépassés. Toutefois la concentration de dioxyde d'azote atteint la valeur limite (valeur moyenne sur le site 20 à 40 ug/m<sup>3</sup> pour un seuil de 40), la concentration des particules PM10 est élevée (10 à 20 ug/m<sup>3</sup> pour une valeur limite de 40)

D'où la question : faut-il interdire les constructions sur la partie sud du site FISCHER situé à environ 200 m de l'autoroute et plus généralement sur tous les terrains situés en zone de vigilance?

Les grandes zones de développement l'EMS sont situées dans les zones de vigilance du PPA. Construire la ville sur la ville nécessite de rendre ces terrains constructibles en apportant une attention particulière au volet santé.

Le terrain FISCHER, au-delà de l'inconvénient de la présence d'une zone de vigilance, présente aussi des avantages qui vont dans le sens de la réduction de la pollution de l'air en général.

En effet, sa situation à proximité des lignes de transport en commun actuelles et surtout futures, près du centre ville et de la gare de Strasbourg, près des axes structurants, des grandes zones d'emploi et d'activités, permet à de nombreux futurs habitants de rejoindre facilement leur lieu de travail et de loisirs, les commerces, en limitant la longueur des trajets, donc de la pollution de l'air.

Le terrain FISCHER est aussi le terrain idéal pour marquer l'entrée sud de la Ville, pour faire le lien avec une future Place de Haguenau réaménagée.

Le transformer en parc, tant demandé par la population, ne me semble pas être la meilleure solution. Ce besoin d'espace de respiration est plus nécessaire au centre des zones habitées.

Pour ces raisons il me semble préférable d'affecter ce terrain à l'habitat, en prenant les dispositions constructives qui sont exposées dans le dossier, dont notamment :

- aspiration de l'air pour les ventilations double flux côté intérieur de l'îlot
- positionnement des locaux sensibles hors zone de vigilance
- végétalisation relativement importante
- raccordement au chauffage collectif du Wacken

Pour améliorer la qualité de l'air il faut poursuivre les actions qui sont prévues au plan de protection de l'atmosphère dont les effets positifs sont réels.

Extrait du dossier Report'air de l'ASPA JL HOERLE

« Le diagnostic du PPA de l'agglomération strasbourgeoise illustre une amélioration globale de la qualité de l'air depuis une dizaine d'années : amélioration massive pour le dioxyde de soufre issu des sources industrielles, suite à l'abandon progressif du fioul lourd au bénéfice du gaz et de l'électricité mais également à la fermeture de la raffinerie de Reichstett en 2011 ; amélioration à confirmer pour le NO<sub>2</sub> et les PM<sub>10</sub> issus du trafic routier et des installations individuelles et collectives de chauffage. **L'enjeu principal d'exposition des populations réside à présent en proximité des principaux axes de trafic routier.** »

Extrait du dossier Report'air de l'ASPA M. HOELTZEL

« Les émissions industrielles ainsi que celles liées au chauffage ont aujourd'hui un rôle modérée sur l'exposition des populations.

Elles impactent la pollution de fond et doivent être traitées de manière globale sans pouvoir attendre d'effets réellement significatifs à court terme. Les émissions liées au transport routier sont au contraire à la source des principales zones en dépassement. Toute mesure visant à limiter les émissions routières aura un impact sur le voisinage direct. Le PPA de Strasbourg est donc parti de ces constats pour à la fois définir une stratégie de réduction des émissions mais aussi de protection des populations dans les zones les plus à risque. »

---

---

L'effort doit porter sur la réduction des émissions du trafic routier, c'est à dire, pour le sujet qui nous concerne, principalement du trafic de l'autoroute.

Les solutions ? Certains militent pour le GCO, d'autres pour la taxe poids lourds....

### Conclusion partielle

L'ARS a noté de manière positive les dispositions particulières prises dans le règlement du POS pour tenir compte de la présence de cette zone de vigilance vis à vis de la qualité de l'air.

Malgré sa situation partielle en zone de vigilance, il a plus d'avantages à urbaniser le terrain Fischer dès aujourd'hui, qu'à le rendre inconstructible. Ces avantages seront plus significatifs encore dans quelques années, après amélioration des dessertes en transports en commun (réalisables à moyen terme après connexion du tram sur le barreau sud ) et, à plus long terme, après traitement du trafic de l'autoroute.

Les documents détaillés relatifs à la pollution de l'air seront présentés lors de l'enquête publique sur le permis d'aménager.

## **PATRIMOINE**

### **Synthèse des contributions**

- Conserver les ou des galeries, les transformer en musée de la bière, y installer des activités en relation avec la bière ou d'autres activités culturelles et sportives , ouverture au public
- Construire sur les cavités présente un risque pour les futures constructions
- Conserver la villa Gruber

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le projet prévoit la conservation et la rénovation des bâtiments suivants :

- l'ancienne Malterie avec ses 2 cheminées de ventilation

Il s'agit du bâtiment le plus haut et le plus emblématique du site. Il marque l'entrée du site et de la ville.

- la taverne FISCHERSTUB, restaurant accolé à la Malterie, hors projet d'aménagement. Il conservera son activité.
- le Palais FISCHER, ancien brassage, à l'exception du bâtiment bureau accolé  
C'est un des bâtiments les plus représentatifs de la brasserie, notamment avec son vitrail représentant le Männele Fischer, emblème de la marque.
- Le nouveau brassage

D'après une personne connaissant bien le site, le bâtiment en question n'aurait pas abrité la nouvelle salle de brassage de 1959, mais les laboratoires et des installations techniques. Ce bâtiment doit être réhabilité pour accueillir une école.

- La cheminée de la chaufferie

Les autres bâtiments industriels, les cavités souterraines et la villa Gruber sont prévus à être démolis.

Les bâtiments industriels prévus à la démolition ne présentent effectivement aucun intérêt patrimonial, sauf peut-être le contenu des caves de fermentation.

Selon la notice explicative (pièce 2 p 25), les caves de fermentation ont été partiellement détruites afin d'extraire les cuves de fermentation.

Selon Schilick Ecologie (contribution 198) seules les cuves modernes ont été extraites, les cuves historiques seraient encore en place. Sauver ces cuves et les valoriser est le souhait de Schilick Ecologie.

Il convient de relever la volonté de la ville et l'effort consenti par l'aménageur pour conserver les bâtiments emblématiques longeant la rue de Bischwiller.

La démolition des cavités et de la villa Gruber nécessitent toutefois d'être analysée.

### **Les cavités**

Les quartiers brassicoles comportent, du fait même de leur activité qui a vu le jour à l'époque où la réfrigération industrielle était inconnue, de nombreuses caves et galeries qui étaient utilisées pour le stockage de la glace et de la bière. Elles avaient aussi un usage de circulation entre les différentes brasseries. Elles rappellent le passé industriel de la Ville dont elles représentent un élément important du patrimoine.

Sur le site FISCHER, ces galeries s'étendent sur 2, voire 3 niveaux. Elles sont répertoriées et leur état est suivi par le BRGM et l'EMS.

Le jour même de l'ouverture de l'enquête, le 29 août, l'effondrement d'une partie de galerie située sous le trottoir longeant le site sur la rue de Bischwiller, nous rappelle les effondrements qui ont eu lieu en 2006, 2007, 2014.

Le plan figurant dans la pièce 2 du dossier page 43 montre que le site FISCHER est truffé de galeries. Conserver ces galeries et cavités est économiquement impossible et ne présente aucun intérêt historique.

L'aménageur prévoit, soit de démolir et remblayer les cavités, soit de les démolir et réutiliser les volumes en parking souterrains.

Il me paraît essentiel de conserver quelques traces de ces aménagements historiques, par exemple sous 3 formes :

- aménager un parking souterrain en y intégrant une petite partie de ces cavités. L'immeuble construit à Strasbourg à l'angle du boulevard Wilson et de la rue Wodli conserve en son sous-sol à usage de parking un tronçon de mur des anciennes fortifications. Un autre tronçon est visible dans la cour sous une dalle en verre. Cette solution ne permet pas une ouverture au public, mais a le mérite de conserver de façon visible un élément important du patrimoine. L'aménageur prévoit de réutiliser le volume des caves de garde et de fermentation en parking

après démolition des caves. La conservation d'une partie des murs pourrait être étudiée. Si elles existent effectivement, intégrer les cuves historiques situées dans les caves de fermentation dans un futur parking me paraît difficile.

- mettre en valeur une partie des caves situées sous les bâtiments conservés
- conserver sous les circulations piétonnes un exemple de cavité qui pourrait être visitée lors de manifestations. Considérant les difficultés et les contraintes d'aménagement et d'exploitation d'un établissement recevant du public dans un sous-sol ancien, il me semble que la création d'un musée de la bière ou autre établissement culturel dans les cavités n'est pas à privilégier.

### **Construire sur les cavités**

Certains ont évoqué les risques de sinistre sur les futurs bâtiments construits sur les cavités.

L'aménageur n'envisage pas de construire des bâtiments sur les cavités, mais de les démolir et les remblayer, puis construire. Les techniques de construction actuelles, si elles ont mises en œuvre selon les règles de l'art, permettent de construire sur de tels sites sans risque.

### **La villa GRUBER**

Le projet prévoit la démolition de la villa Gruber située en limite nord du site.

Extrait de la notice explicative pièce 2 page 19

« La taverne Gruber construite en 1884, à l'architecture quasiment identique à la Fischerstub, est à l'abandon depuis plusieurs années. Elle était l'annexe d'une maison de maître qui a disparu depuis 57 ans. C'était une dépendance de la maison Ehrhardt (ancien propriétaire de la brasserie Fischer). Elle abritait le logis des domestiques jusqu'en 1933 date où elle fut vendue, avec la propriété, à M. Feltz, notaire de Schiltigheim. Ce dernier réalise en 1933 des travaux d'aménagement pour y installer son étude. La maison de maître est démolie en 1959, l'annexe est conservée.

La taverne Gruber est aujourd'hui dans un état sensiblement différent de son état d'origine. On comprend que la succession des usages qui lui ont été attribués et les différentes interventions sur le bâti qui en ont découlé ont altéré son état et sa qualité d'origine. Mono-orientée et n'étant pas un élément unique dans la ville comme peuvent l'être les bâtiments conservés, sa démolition est nécessaire pour la mise en œuvre du projet. Cependant, certains éléments pourront être réutilisés comme les tuiles, les colombages, les garde-corps ou les mosaïques. »

De nombreuses contributions demandent la conservation de la villa Gruber avec les motivations suivantes:

- Schilick Ecologie affirme, contrairement à ce qui est indiqué dans la notice explicative, que ce bâtiment est un élément unique en son genre. Selon le cabinet d'architecture REICHEN et ROBERT, son architecture est quasiment identique à celle de la Fischerstub située en limite sud du projet.
- la villa conservée donnera un caractère remarquable et de la valeur ajoutée au site

- on ne peut se contenter de ré-utiliser certains éléments
- le bâtiment du « nouveau brassage » construit en 1959 est conservé pour y aménager une école. Son intérêt architectural et historique est contestable.

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

La villa Grüber est aujourd'hui très délabrée. La succession des usages qui lui ont été attribués et les différentes interventions sur le bâti qui en ont découlé ont altéré son état et sa qualité d'origine.

Il ne s'agit pas d'un bâtiment occupant une place particulière dans le patrimoine architectural de Schiltigheim.

La ville de Schiltigheim a un programme de préservation patrimoniale qui repose sur la réhabilitation de la coopérative des Bouchers et de la Maison Dietrich (maison alsacienne au Dinghof) dans le vieux Schiltigheim.

Surtout, le parti d'aménagement prévoit, sur cette partie Nord-Est, des équipements répondant aux besoins de l'opération et des quartiers alentours : une villa intergénérationnelle et un groupe scolaire, situées préférentiellement au Nord Est du site.

Cette localisation préférentielle est guidée par les choix urbains suivants :

- positionner les équipements collectifs qui bénéficieront à la population schilickoise à proximité immédiate des différentes opérations de requalification en cours sur le Sud de la ville (Quiri, ancien site France Télécom, ...) et en position centrale par rapport au tissu urbain existant ;
- localiser les établissements accueillant des publics sensibles (crèche, groupe scolaire et villa intergénérationnelle) hors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère (voir partie 2.5, ci-après).

Ainsi, l'état de la villa, le fait qu'elle n'occupe pas une place particulière dans le patrimoine architectural de Schiltigheim et les enjeux du parti d'aménagement justifient le choix de ne pas conserver ce bâtiment.

### **Avis du commissaire enquêteur**

L'avenir de la villa Gruber a fait l'objet de nombreux commentaires lors des permanences.

La motivation par l'aménageur de sa démolition est basée sur son état et sa qualité altérés par rapport à la situation d'origine, son état d'abandon, sa mono orientation (absence d'ouvertures côté nord) et surtout son caractère non unique.

L'aménageur en déduit que sa démolition est nécessaire pour la mise en œuvre de son projet.

Je partage l'avis de l'aménageur quand il écrit que la démolition est nécessaire pour la mise en œuvre de son projet. Il est évident que pour construire des bâtiments neufs à cet emplacement, il faut d'abord le libérer. L'idée directrice est bien de construire du neuf à cet endroit, ce qui entraîne l'obligation de démolir.

Pour moi, l'obligation de démolir ne peut pas être justifiée par les arguments présentés par l'aménageur.

En effet, la modification de l'état et de la qualité d'origine n'implique pas de démolir le bâtiment.

Si la volonté est de retrouver le bâtiment dans son état d'origine, il me semble possible de recréer les volumes extérieurs sans difficulté insurmontable. Retrouver l'état d'origine intérieur n'est nullement impératif. L'état d'abandon du bâtiment n'est pas tel qu'une réhabilitation soit techniquement ou financièrement insurmontable.

En ce qui concerne sa mono-orientation Est-ouest, il est à noter que la façade nord borgne est actuellement située en limite parcellaire nord. Le terrain jouxtant cette limite appartient à l'EMS. Sa cession est prévue au profit de l'aménageur. Ainsi, des ouvertures pourront être pratiquées dans la façade nord, des volumes pourraient y être rajoutés.

Quand à l'unicité de la villa, il est exact que le bâtiment de la Fischerstub a une architecture quasi identique. Justifier la conservation du bâtiment par son unicité n'est pas l'argument essentiel.

Enfin, réutiliser certains éléments pour « en faire un magasin de pièces détachées » ne présente aucun intérêt.

Pour moi, tout en notant que les jugements esthétiques sont subjectifs, la villa Gruber a, comme la Fischerstub, un charme indéniable. Certes elle n'est pas unique, mais elle fait partie des bâtiments remarquables rares. Selon les informations fournies par le public, il n'y aurait pas de « 3° ou 4° villa Gruber » à Schiltigheim.

Conserver la villa en tant que telle, hors contexte du projet, est discutable.

Par contre, intégrer la villa Gruber en tant que sœur de la Fischerstub, comme élément d'annonce de début et de fin de l'ancien et du nouveau site Fischer peut avoir du sens. Ces 2 bâtiments bien intégrés au nouveau site seraient, avec la taverne Schutzenberger, des signes forts de ponctuation, non seulement du site, mais aussi de la route de Bischwiller. Les personnes circulant sur la route, dans le sens nord-sud ou inversement, sauraient repérer immédiatement l'étendue du site historique. La Malterie est un signe de ponctuation vertical, les 2 villas en sont les compléments horizontaux.

Mais ce n'est pas le seul intérêt de conserver la villa.

En effet, les développements précédents concluent à une trop forte densité et à un manque d'espaces verts.

Les sites voisins SEBIM/ALSIA, situés au nord de la voie privée Fischer, pourraient être requalifiés d'ici quelques années après transfert des activités d'ALSIA sur un site industriel.

La municipalité envisagerait de conserver 2 bâtiments emblématiques du site : la salle des fêtes du site SEBIM et la tour avec un toit en pointe de diamant sur le site ALSIA.

*Voir plan annexe 19*

Le tènement composé de ces 2 bâtiments et de la villa Gruber, l'ensemble situé dans un espace vert, permettrait de contribuer à jalonner la route de Bischwiller d'espaces ouverts avec des petits bâtiments. Un bon dosage d'espaces bâtis et d'espaces libres éviterait de transformer la route de Bischwiller en un déversoir de véhicules entre 2 façades R+7 ou+8.

Cette entrée de ville majeure devrait être un axe de lecture de l'histoire du territoire qui donne envie aux usagers d'aller plus loin.

Ma proposition (*voir plan annexe 19*), que j'ai évoquée avec l'Architecte des Bâtiments de France, a aussi pour conséquence positive de :

- permettre à l'école et à ses espaces de vie d'être un signal en front de rue
- réduire la surface de plancher du projet ( à condition de ne pas augmenter la hauteur des bâtiments neufs) sans l'impacter fortement. Seule la partie nord autour de l'école nécessiterait une reprise d'étude.
- ne pas retarder le début des travaux. 90% de la surface n'est pas impactée par ma proposition.
- pouvoir créer un espace vert vivant bien situé par rapport à l'ensemble du quartier et tant demandé par les habitants

et pour conséquence négative de :

- nécessiter la recherche d'un accord sur la nouvelle valeur du foncier revu à la baisse du fait de la réduction de la surface de plancher
- une reprise d'étude sur la partie nord du site

### **Conclusion partielle**

La conservation et la réhabilitation de la villa Gruber, associée à l'aménagement du site Sevim/Alsia, présente à mon sens une vraie solution pour répondre, sans inconvénients insurmontables, aux demandes justifiées les plus fortes de la population, pour conserver une vraie opportunité de participer à la transformation de la rue de Bischwiller en entrée

de ville agréable, de réduire et compenser les inconvénients d'un projet Fischer dense sur les espaces extérieurs.

Certes, mon avis dépasse le cadre strict du projet, mais, j'estime nécessaire et utile d'exprimer cet avis pour préserver la possibilité de poursuivre la requalification des friches nord en cohérence avec le projet Fischer tout en rendant possible la prise en compte de l'expression de la population.

## **EQUIPEMENTS PUBLICS**

### **Synthèse des contributions**

- 72 contributions réclament plus d'équipements publics : des écoles avec restauration, une crèche, une garderie, une école de musique, une médiathèque, une école des arts, un musée de la bière, un cinéma, une salle de sports, des équipements culturels, des locaux pour les associations.

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

#### **Equipements publics ou collectifs**

L'aménagement des friches industrielles de la Ville de Schiltigheim va générer une augmentation de la population de la commune, et notamment du nombre d'enfants.

Pour répondre aux besoins de la population, le site Fischer accueillera un nouveau groupe scolaire qui regroupera une école maternelle, une école élémentaire ainsi que l'accueil périscolaire. L'équipement scolaire comportera de 10 à 14 classes et devrait entrer en service dès la rentrée 2019, concomitamment à la livraison des premiers logements.

Une crèche privée est également prévue, en rez-de-chaussée du bâtiment, face au groupe scolaire.

Une aire de jeux publique pourra s'implanter sur la parcelle faisant face à la crèche et au groupe scolaire.

Certaines observations demandent l'implantation d'une médiathèque sur le site Fischer.

Cet équipement métropolitain a été fléché sur la friche de l'ancien « Simply », à l'angle de la route de Bischwiller et de la rue de Wissembourg. Cette médiathèque devant répondre aux besoins de Schiltigheim, Bischheim et Hœnheim, son positionnement a évidemment plus de sens au Nord de la commune qu'au Sud, en limite du ban communal de Strasbourg

## **Avis du commissaire enquêteur**

Pour faire face à la demande de la nouvelle population la Ville accompagne la construction de logements, de commerces, de services par l'aménagement d'un groupe scolaire de 10 à 14 classes maternelles et primaires dans le bâtiment existant appelé « nouveau brassage ».

Une crèche privée et une aire de jeu sont également prévues.

La programmation détaillée n'étant pas encore au point, il n'est pas connu si une solution de restauration collective sera mise place.

L'arrivée d'environ 3000 habitants dans le quartier sud nécessitera une nouvelle organisation de la répartition des élèves dans les différentes écoles, notamment dans l'école Exen.

La médiathèque sera installée sur le site Adelshoffen.

Une salle de sports est en cours de construction sur le site France Telecom.

Les autres besoins exprimés sont-ils justifiés ?

Si oui, et si le site Fischer devait être le plus pertinent, les surfaces disponibles dans les bâtiments rénovés offrent la possibilité d'accueillir d'autres équipements collectifs publics ou privés.

Considérant les investissements décidés par la Ville, à savoir les écoles, le terrain de jeu, la salle des arts martiaux et la médiathèque, considérant l'état des finances publiques des collectivités en général, il me semble que la réalisation d'équipements complémentaires par la Ville seront reportés à moyen ou long terme.

## **Conclusion partielle**

Les équipements collectifs publics et privés réalisés sur le site Fischer répondent aux besoins immédiats les plus importants de la nouvelle population du quartier sud.

La réalisation d'équipements publics répondant aux besoins complémentaires exprimés, s'ils ont justifiés, dépendent de la capacité de financement de la Ville.

Les bâtiments réhabilités réservent encore des capacités d'accueillir des équipements collectifs privés.

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Synthèse des contributions**

- opposition à l'axe est-ouest nord route du général de Gaulle - rue de la Patrie
- opposition à l'élargissement de l'impasse St Hélène (ER B19 du POS, SCH128 du PLUi) et de la voie privée Fischer ( ER SCH 129 du PLUi)

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

L'emplacement réservé B19, inscrit au POS

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS soumise à enquête publique présente l'emplacement réservé B19 dans sa configuration actuelle au POS en vigueur, contrairement à ce que certains intervenants ont compris.

Cet emplacement réservé a pour objet l'acquisition du foncier par la collectivité, en vue du transfert des portions de voie encore privées dans le domaine public. Il n'est pas prévu d'élargissement de l'emprise de la rue Sainte Hélène.

Par ailleurs, sa configuration en impasse est maintenue. Le projet de requalification prévoit exclusivement une continuité piétonne/cycle qui facilitera les déplacements actifs à l'échelle des quartiers Sud et l'accès aux futures écoles.

Ces éléments complémentaires pourraient être précisés dans le dossier à approuver, notamment au sein de la note de présentation. Le principe de liaison piétons/cycles sur la partie Nord Sud de l'ER B19 pourrait être spécifié dans la liste des emplacements réservés.

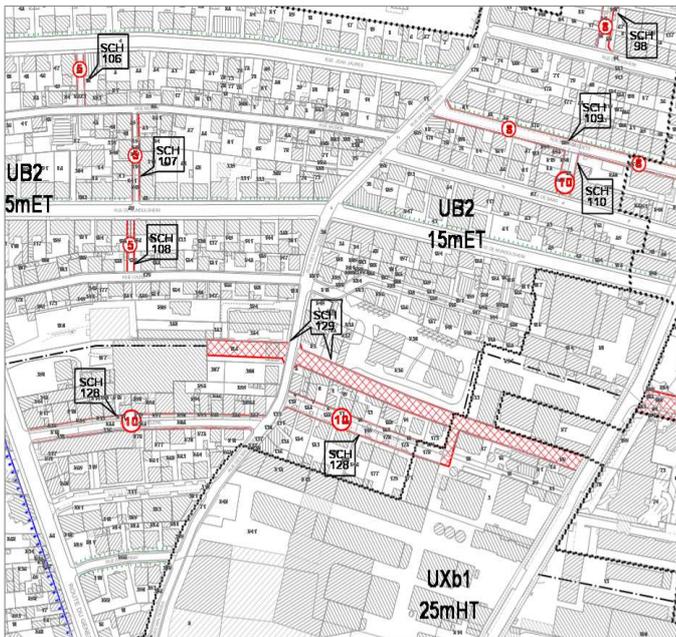
Les autres remarques portant sur des emplacements réservés (ER) visent des procédures ultérieures ou parallèles, à savoir la modification n°9 du POS de Schiltigheim (ER A15) et l'élaboration du PLU de l'Eurométropole (ER SCH128 et SCH129).

Le point a effectivement été retiré dans le cadre de la modification n°9 du POS de Schiltigheim, approuvé le 26 juin 2015. Le retrait de ce point de la modification, après enquête publique, résulte des conclusions du commissaire enquêteur. Celui-ci a soulevé des questions de forme tout en confirmant son intérêt sur le fond.

Ces emplacements réservés permettent de conforter le maillage viaire à l'échelle du quartier des Malteries.

Les emplacements réservés SCH128 et SCH129 inscrits au projet de PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Sur cette base, les principes des emplacements réservés ont été repris au sein du projet de PLU de l'Eurométropole sous les dénominations ER SCH128 et SCH129.



L'ER SCH 129 est destiné en partie à la réalisation d'un parking de dépose minute pour desservir le groupe scolaire qui sera construit sur le site Fischer et une rue de desserte de quartier qui traversera à terme le site Alsia puis le site Baltzinger pour rejoindre la route du Général de Gaulle. Le profil et le statut de cette voie n'est pas encore arrêté, mais cette voie sera sans doute en zone 30 ou en zone de rencontre pour conserver un caractère apaisé, en cohérence avec son statut de desserte de quartier.

L'ER SCH128 reprend l'objet et les principes décrits ci-avant concernant l'emplacement B19 inscrit actuellement au POS en vigueur.

Le dossier à approuver du PLU précisera que les emplacements réservés ont pour objet de régulariser le statut des deux voies (rue Sainte Hélène, en partie privée et voirie privée d'Heineken).

Leur matérialisation sur le plan de zonage du PLU à approuver sera ajustée de manière à respecter l'emprise actuelle des voies et à ne pas grever les parcelles bâties des particuliers.



### Avis du commissaire enquêteur

Le thème de l'axe est-ouest nord de la route du général de Gaulle à la rue de la Patrie a déjà fait couler beaucoup d'encre à l'occasion des différentes procédures POS PLU et ce depuis 2003. Les enquêtes publiques rapprochées relatives à la modification n° 9 du POS, à l'élaboration du PLUi et au présent appel à projet ont encore relancé les débats.

Ce sujet est hors périmètre de la présente enquête.

Par contre, je tiens à me prononcer sur les ER affectant l'impasse St Hélène et la voie privée Fischer qui sont en relation directe avec le projet Fischer.

La succession rapprochée des 3 enquêtes est à l'origine de la confusion de certains intervenants.

Dans le cadre du POS les emplacements réservés B19 et A15 et le tracé de principe au travers du site SEBIM sont identiques sur le plan « état initial » et le plan « proposition de modification ».

Dans le cadre du PLUi l'ER B19 devient SCH128 à l'identique. L'ER A15 devient SCH129 en étant prolongé jusqu'à la rue de la Malterie et sur la propriété de M. NICKLAUS.

90% des oppositions à l'emplacement réservé SCH129 proviennent des copropriétaires de la résidence voisine Louise. Il s'agit en fait, non pas d'une opposition au principe de l'emplacement réservé, mais à sa largeur de 10 m qui amputerait la copropriété d'environ 1,50m. Une transformation de la voie privée en rue publique d'une largeur de 10m nécessiterait de démolir le mur de clôture (H 2m) de la copropriété et entraînerait la perte d'un garage et de quelques beaux arbres.

M. le Maire de Schiltigheim a adressé le 25 août 2016 un courrier au Président du conseil syndical de la copropriété Louise dans lequel il affirme que le mur de clôture ne sera pas démoli. Ce courrier est de nature à rassurer les copropriétaires.

En ce qui concerne l'impasse St Hélène, le sujet est identique.

Le projet Fischer y prévoit une continuité piétonne/cycles qui rejoindra la voie privée Fischer au travers du site requalifié. La rue restera en impasse pour les automobiles et ne nécessite donc pas d'élargissement.

L'objet principal de l'ER B19 (futur SCH128) et SCH 129 est de faciliter l'acquisition des parties encore privées de ces voies ouvertes à la circulation publique.

Il n'est donc pas judicieux de les supprimer. **Voir aussi l'article 4.5.2 CIRCULATION**  
L'avis défavorable du commissaire enquêteur qui a conduit l'enquête au sujet de la modification n° 9 est motivé par la production trop tardive de documents.

Le dossier à approuver et les pièces du POS pourraient intégrer ces dispositions en apportant certaines précisions.

- pour l'ER B19 la partie nord-sud située sur le terrain Fischer est destinée à la réalisation d'une voie à usage piétons et cycles.

Pour le PLUi :

- le plan de zonage pourrait être ajusté de manière à ne pas grever les parcelles bâties desservies par ces rues.

- vu l'échelle du plan qui ne permet peut-être pas d'offrir une lecture suffisamment précise des limites parcellaires, la liste des ER pourrait porter la mention « l'aménagement de ces ER ne s'étendra pas au delà des limites parcellaires actuelles entre les voies objet de l'ER et les propriétés les jouxtant, à l'exception des parcelles que l'EMS envisage d'acquérir et qui portent les références cadastrales suivantes..... »

### **Conclusion partielle**

Le maintien des emplacements réservés B19 (futur SCH128), A15 (futur SCH129) et du tracé de principe au travers du site SEBIM est justifié.

Afin de préciser leur objet il est souhaitable :

- de compléter le POS en indiquant que, pour l'ER B19 la partie nord-sud située sur le terrain Fischer est destiné à la réalisation d'une voie à usage piétons et cycles.

- Pour le PLUI
  - ▲ de rectifier le plan de zonage de manière à ne pas grever les parcelles bâties desservies par ces rues
  - ▲ et de compléter la liste des ER par la mention « l'aménagement de ces ER ne s'étendra pas au delà des limites parcellaires actuelles entre les voies objet de l'ER et les propriétés les jouxtant, à l'exception des parcelles que l'EMS envisage d'acquérir et qui portent les références cadastrales suivantes..... »

## **COMMERCE**

### **Synthèse des 14 contributions**

- pertinence de 8000 m<sup>2</sup> de commerces, les commerces sur Adelshoffen ne trouvent pas preneur,
- impact sur le commerce local existant et du commerce existant sur le projet dont la place des Halles de Strasbourg, Vendenheim et Hautepierre
- pas de centre commercial, mais demande d'implantation d'artisans locaux, pas de kebab et pizzas minute

### **Mémoire en réponse de l'EMS**

#### Activités économiques

Le projet prévoit du commerce, de l'activité et de la restauration sur environ 7000 m<sup>2</sup> à 8000 m<sup>2</sup> de surface. Ces activités seront localisées en pied d'immeubles des nouveaux bâtiments, de la Malterie et du Palais Fischer.

En encadrant cet aspect du projet, les collectivités ont souhaité que le programme commercial respecte les équilibres actuels en matière d'urbanisme commercial, à l'échelle de l'agglomération. Ainsi, le projet comportera un maximum de 6000m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Cette programmation est destinée à dynamiser ce nouveau morceau de ville et à déclencher un effet d'entraînement pour les commerces de proximité du centre ville de Schiltigheim.

Une réflexion est en cours concernant la vocation future des éléments du patrimoine à requalifier dans le cadre de l'opération qui accueilleront une programmation mixte.

La diversité des fonctions que présentera le futur quartier participera à renforcer le centre ville de la commune et à faire du quartier un lieu de vie pour les Schilikois, et non un quartier monofonctionnel.

## **Avis du commissaire enquêteur**

La surface dédiée au commerce, à l'activité et à la restauration est estimée à 7000 - 8000 m<sup>2</sup> dont 6000 m<sup>2</sup> maximum pour le commerce.

Les observations du public ont tendance à exprimer un doute quant au fonctionnement de 8000 m<sup>2</sup> de locaux pour les activités économiques. Ces observations se basent sur les difficultés d'ouverture et de fonctionnement des locaux commerciaux du site Adelshoffen.

La proximité du Centre des Halles, des zones commerciales de Vendenheim et HautePierre font craindre que le centre commercial Fischer sera de trop.

La demande du public est par contre unanime pour accueillir favorablement des artisans, des services, un « vrai boucher »...

La CCI est favorable à la création de commerces sur ce site, mais l'offre doit avoir pour unique vocation de répondre aux besoins de proximité des habitants. (*annexe 18 avis des ppa*)

L'UCAS, association des commerçants de Schiltigheim, a exprimé dans ses groupes de travail des souhaits et recommandations (*Annexe 5*).

On peut notamment y lire : « Ce projet est une belle chance pour notre cité des brasseurs de pouvoir attirer de nouvelles enseignes commerciales idéalement situées à proximité d'un axe autoroutier et le centre ville de Strasbourg ».

L'UCAS rejoint la demande du public en préconisant l'installation d'artisans sur le site, en complément d'une grande surface qui fait office de locomotive.

Mais elle pointe aussi les dérives observées sur les prix des locaux à la location ou à l'achat sur d'autres opérations.

## **Conclusion partielle**

La déclaration de projet n'a pas pour but d'étudier en détail la programmation par type de locaux et encore moins par types de commerces ou en fonction de leur importance.

En tout état de cause, un projet tel que la requalification du site Fischer, qui crée en fait une petite ville dans la ville, a besoin d'une diversité de fonctionnalités.

La diversité des fonctions envisagées, l'implantation d'une grande enseigne, la surface réservée aux activités économiques ne me paraissent pas inadaptés.

Je recommande au porteur de projet de prendre en considération les avis de la CCI et de l'UCAS.

## **PROCEDURE**

Ce thème a été traité à l'article **4.2 INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC**.

Seules les conclusions sont reprises dans ce chapitre.

Les contributions sont les suivantes :

- l'incompréhension de cette procédure de déclaration de projet alors que la consultation au sujet du PLUi vient à peine de se terminer
- la période peu propice
- la durée trop courte
- le manque de concertation
- l'inexactitude des informations figurant sur le site de la CUS et concernant les modalités de dépôt des contributions. Ce point a été traité dans la réponse à la contribution n° 45 TOME 2
- l'absence de la possibilité de déposer des contributions par mail.

### **Conclusion partielle**

La mise en œuvre de la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du POS permet, si aucun obstacle ne vient la contrarier, de gagner 1 an par rapport à la procédure de modification du PLUi et ainsi résorber cette friche qui existe depuis 2009. De nombreux riverains ont d'ailleurs exprimé, surtout verbalement, leur soulagement de voir disparaître une friche devant leurs fenêtres, tout en étant inquiets au sujet des conséquences de l'urbanisation prévue.

La participation élevée du public, la production de contributions écrites et orales pertinentes permettent de considérer que l'information du public a été satisfaisante.

Les documents complémentaires que certains intervenants souhaitaient consulter (étude de circulation, étude d'impact, diagnostic pollution détaillé) seront disponibles dans le dossier d'enquête concernant le permis d'aménager. L'absence de ces documents n'a pas nui à la compréhension du dossier.

Il est toutefois souhaitable, qu'à l'avenir, pour les enquêtes laissant prévoir une participation importante, le mode d'expression par internet puisse être proposé. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 cette procédure sera obligatoire pour toutes les enquêtes.

### **POINT PARTICULIER**

Par lettre du 28 septembre 2016 M. MACIEJEWSKI, conseiller municipal de Schiltigheim, demande à M. le Préfet de ne pas valider la procédure Déclaration de Projet.  
*Voir lettre en Annexe 20*

## **GENERAL**

Synthèse des contributions

- absence de vision globale à long terme sur l'évolution de la ville
- regrets au sujet de l'abandon de la procédure ZAC
- absence de réelle concertation permettant de construire la ville de demain
- Schiltigheim devient une ville dortoir
- l'amélioration du cadre de vie ne paraît pas être la préoccupation du maire
- l'aménagement du site Adelshoffen a neutralisé la dernière possibilité pour créer un vrai centre ville

## **Conclusion partielle**

Ces considérations sont hors sujet.

## **CONCLUSION GENERALE**

### **SUR LA DECLARATION DE PROJET**

#### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

- Attendu que l'enquête publique concernant l'appel à projet et la mise en compatibilité du POS s'est déroulée conformément à la réglementation,
- Attendu que les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, ont été respectées,
- Attendu que le commissaire enquêteur s'est assuré que l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête publique a bien été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'EMS et à la mairie de Schiltigheim,
- Attendu que le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il est complet, suffisamment explicite, et qu'il contient tous les détails nécessaires à sa compréhension,
- Attendu que l'Eurométropole a complété le dossier à la demande du commissaire enquêteur
- Attendu que l'absence des documents non obligatoires mais réclamés par une partie du public, à savoir l'étude de circulation et l'étude d'impact, n'a pas nui à la compréhension des enjeux de l'appel à projet,
- Attendu que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 28 août à 9H00 au mercredi 29 septembre inclus à 17H30, soit 31 jours,

#### **Sur le fond de l'enquête :**

- Considérant les 225 observations, portées sur les registres d'enquête ou adressées par lettre au commissaire-enquêteur,
- Considérant que l'EMS et la Ville ont apporté tous les éléments de réponses aux demandes émises par le commissaire enquêteur,
- Considérant les conclusions partielles portées sur chacun des points de la présente enquête publique,

#### **Sur le projet :**

- Considérant la nécessité de supprimer les risques sanitaires et de garantir la sécurité des riverains et des utilisateurs des voies publiques et privées encadrant le site Fischer,

- Considérant la nécessité de sauver une partie du patrimoine brassicole et la réponse apportée par la mise en valeur d'au moins 4 bâtiments emblématiques,
- Considérant la situation optimale du terrain permettant la création d'une nouvelle entrée de ville en lien avec d'autres secteurs de développement (Wacken, Place de Haguenau),
- Considérant les prescriptions du PLH visant à construire 2200 logements à Schiltigheim, la réponse programmatique apportée à cette prescription par la création de logements diversifiés, dont au moins 25% de logements sociaux,
- Considérant la prise en compte d'une partie des demandes formulées par la CCI et par l'Union des Commerçants et Artisans de Schiltigheim,
- Considérant l'amélioration du réseau viaire est-ouest,
- Considérant, qu'en prenant en compte les recommandations et la réserve ci-dessous, le projet répond aux objectifs fixés à l'article 1.2

le commissaire enquêteur émet un

## **AVIS FAVORABLE À LA DÉCLARATION DE PROJET**

**assorti de 9 recommandations et de 1 réserve**

### **RECOMMANDATIONS**

- 1 Limiter la surface de plancher à construire et à réhabiliter à 50 000 m<sup>2</sup>
- 2 Créer un espace vert au nord de la villa Gruber avec, le moment venu, extension sur le site Sebim/Alsia
- 3 Conserver la mémoire des caves et cavités, par exemple en intégrant une partie de mur dans un parking, en mettant en valeur une partie de cave située sous un bâtiment conservé, ou conserver sous les circulations piétonnes un exemple de cavité qui pourrait être visitée lors de manifestations
- 4 Dans l'attente de la création d'une station tram sur le barreau sud, mettre en œuvre des solutions permettant d'améliorer l'efficacité des lignes de bus 4 et 6 et des cheminements en modes actifs à proximité du site. Tenir compte de l'avis de l'association ASTUS (Contribution 214).
- 5 Créer un accès piétons au cimetière depuis le barreau sud
- 6 Inclure dans le cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs une règle qui impose aux constructions neuves des niveaux de performance énergétique supérieurs de 15% aux règles RT2012 et la prise en compte de solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables, en cohérence avec les règles du PLUi.
- 7 Inclure dans le cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs une règle qui impose l'interdiction de planter des végétaux reconnus allergènes pour un grand nombre de personnes (bouleaux...)
- 8 Prendre en considération les avis de la CCI et de l'UCAS (Union des commerçants)
- 9 Compléter le POS en indiquant que, pour l'ER B19, la partie nord-sud située sur le terrain Fischer est destinée à la réalisation d'une voie à usage piétons et cycles

### **RESERVE**

- 1 Réhabiliter et intégrer la villa Gruber dans le projet

# **CHAPITRE 5**

## **AVIS MOTIVE ET CONCLUSIONS**

### **SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS**

#### **RAPPEL DU PROJET**

Par délibération du 18 décembre 2015, le Conseil de l'Eurométropole a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville de Schiltigheim et objet des chapitres précédents.

En vertu des articles L153-54 et suivants du code de l'urbanisme, le recours à la déclaration de projet permet de faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur à Schiltigheim qui, en son état actuel, doit être adapté pour la mise en œuvre du projet de requalification du site Fischer.

Le site Fischer dédié jusqu'à présent aux activités fait l'objet d'un classement UX au POS. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS vise à autoriser un projet urbain mixte à vocation principale d'habitat et à retenir en conséquence un classement de type zone urbaine U.

Cette évolution de vocation s'inscrit en compatibilité avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de l'Eurométropole arrêté en novembre 2015.

Le projet de requalification du site industriel Fischer a pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

- Résorber une friche industrielle existante ;
- Requalifier l'entrée de ville de Schiltigheim ;
- Constituer un nouveau pôle urbain attractif accueillant logements, commerces, activités, bureaux, artisanat et équipements publics ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine brassicole tout en les adaptant à leurs nouveaux usages ;
- Insérer ce projet d'aménagement dans son environnement ;
- Veiller à une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier, vecteur de vie de quartier, d'animation et d'attractivité ;
- Définir les solutions de stationnement en fonction des occupations et des usages du site.

Afin d'atteindre ces objectifs d'intérêt général tant à l'échelle de l'Eurométropole qu'à celle de la Ville de Schiltigheim, la requalification du site fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Sa réalisation est conditionnée au respect de principes d'aménagement et de dispositions réglementaires définis à l'échelle du projet. Ces derniers sont présentés et justifiés ci-après dans l'article 5.5.

## INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Idem article 4.2

## LE DOSSIER D'ENQUETE

Idem article 4.3

## AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

L'Agence Régionale de santé a émis 2 préconisations :

### **- Prise en compte de la pollution atmosphérique**

Prise en compte dans le POS des règles du PLUi qui imposent aux constructions neuves des niveaux de performance énergétique supérieurs aux règles RT2012, et notamment, le renforcement de 15% des normes RT2012 et la prise en compte de solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Pour être en cohérence avec le PLUI qui se substituera au POS au plus tard en janvier 2017 il est souhaitable que les dispositions constructives du PLUi s'appliquent aux bâtiments du site FISCHER éventuellement autorisés par un permis de construire délivré sous le régime POS. Il est en effet difficilement justifiable que des dispositions différentes s'appliquent à 2 permis de construire concernant des centaines de logements et délivrés à quelques semaines d'intervalles, soit juste avant ou juste après approbation du PLUi. **Ces règles, qui peuvent figurer dans un PLUi, ne peuvent pas l'être dans un POS. Elles pourraient par contre être intégrées dans le cahier des charges de l'aménageur.**

### **Conclusion partielle**

Je recommande que le cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs impose aux constructions neuves des niveaux de performance énergétique supérieurs de 15% aux règles RT2012 et la prise en compte de solutions énergétiques réversibles, basées sur des énergies renouvelables, en cohérence avec les règles du PLUi. Cette recommandation n'ayant pas d'impact sur le POS, elle figure dans les conclusions du chapitre 4.

### **- Action vis à vis des pollens et prévention des allergies**

compléter l'article 13 du règlement par : « Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La mise en œuvre de cette règle me paraît très délicate. En effet, quelle plante est allergène pour qui ? Certes, les allergies se développent, de plus en plus de personnes sont sensibles aux pollens. Mais une certaine essence est allergène pour une certaine catégorie de personnes, pas pour d'autres. La sensibilité des personnes évolue, la capacité des végétaux à provoquer des allergies évolue aussi. Dans ces conditions, il est quasi impossible de définir une règle applicable pratiquement. Eventuellement, il serait possible d'interdire quelques espèces qui sont reconnues allergènes pour un grand nombre de personnes, par exemple les bouleaux.

**Cette règle , qui peut figurer dans un PLUi, ne peut pas l'être dans un POS. Elle pourrait par contre être intégrée au cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs.**

#### **Conclusion partielle**

L'ajout de la règle proposée par l'ARS ne me semble pas utile. Eventuellement, une interdiction de quelques espèces de végétaux qui sont reconnues allergènes pour un grand nombre de personnes pourrait être intégrée au cahier des charges élaboré par l'aménageur à destination des promoteurs.

Cette recommandation n'ayant pas d'impact sur le POS, elle figure dans les conclusions du chapitre 4.

## **APPRECIATION DU PROJET**

### **Enjeux et incidences des modifications sur le rapport de présentation du POS**

Des ajustements sont effectués au sein du rapport pour prendre en compte la création de la zone UP en vue de la requalification du site FISCHER (page 48bis et 57 bis). L'objectif est d'assurer la cohérence des documents du POS.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Les ajustements proposés n'appellent pas d'observation.

## **Enjeux et incidences des modifications sur le règlement du POS**

Les évolutions du règlement ont pour objectif de créer une zone UP qui permet la réalisation d'un projet de requalification du site Fischer dans le cadre d'une opération d'ensemble.

### **Prise en compte des enjeux en matière d'environnement et liés à la santé humaine**

Le projet de requalification du site Fischer doit intégrer des enjeux de sécurité et de santé publiques, au regard de l'historique du site et de sa localisation.

Les études réalisées dans le cadre de l'étude d'impact relèvent que les sujets suivants doivent être traités dans le projet :

- a - la pollution des sols et de l'eau
- b - la qualité de l'air
- c - les cavités souterraines
- d - les nuisances acoustiques

### **Prise en compte de ces enjeux :**

#### **a) pollution des sols et de l'eau**

Au regard du futur aménagement, les cibles étudiées ont été particulièrement les suivantes :  
résidents adultes et enfants ; employés des commerces ; employés et enfants de l'école.

Les risques sanitaires identifiés sont liés à la présence d'hydrocarbures et de métaux dans le sol. Ils sont essentiellement associés aux transferts de polluants des eaux souterraines et du sous-sol vers l'air intérieur et extérieur et donc associés à l'inhalation de substances volatiles à l'intérieur des bâtiments.

L'évaluation des risques sanitaires démontre toutefois qu'il n'existe sur le site aucun risque supérieur aux seuils de référence recommandés dans la méthodologie de gestion des sites potentiellement pollués du MEDAD 2007 et que l'état environnemental est compatible avec l'usage résidentiel et tertiaire du site.

L'étude recommande les dispositions d'aménagement suivantes :

- 2 les zones non bâties seront recouvertes de remblais sains en surface ou minéralisés ;
- 3 Toute culture végétale en pleine terre à visée alimentaire devrait être réalisée dans des terres d'apports saines ;
- 4 Absence de puits permettant l'utilisation des eaux souterraines de la nappe superficielle

Seul le sol est impacté par l'usage industriel du site. En effet, les investigations menées ont permis de s'assurer de l'absence de migration de la pollution en profondeur sur les sols sous-jacents et vers les eaux souterraines.

Ainsi, les espaces à traiter sont ponctuels et localisés.

Le projet de requalification du site d'activités vers une vocation mixte avec de l'habitat, des équipements et du commerce, nécessite d'encadrer l'occupation et l'usage des sols, là où ces impacts ponctuels ont été détectés, s'ils devaient présenter une pollution résiduelle après traitement.

Dans cette perspective, il est proposé de fixer les dispositions suivantes au règlement afin de répondre aux enjeux de santé publique :

## **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à préciser les occupations et utilisations du sol (OUS) admises et celles interdites en lien avec la vocation mixte de la zone. L'article 1 encadre également les OUS pour tenir compte des enjeux de santé publique liés à la zone de vigilance du PPA et de la pollution résiduelle du site.

### **Article 1 Occupations et utilisations du sol admises**

*En zone UP, sont admis sous conditions :*

- 5 *les occupations et utilisations du sol citées ci-dessus, sous réserve d'éviter le contact direct entre les futurs usagers et les terres susceptibles d'être impactées par une pollution résiduelle;*
- 6 *les aménagements et installations à condition que les sols susceptibles d'être impactés par une pollution résiduelle soient recouverts par :*
  - 6.1 *soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;*
  - 6.2 *soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.*

### **Article 2 Occupations et utilisations du sol interdites**

1. *Les installations nouvelles pouvant constituer une source de nuisance et de risque jugée intolérable dans une zone d'habitation.*
2. *Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets, et de véhicules hors d'usage*

### **Article 4 Desserte par les réseaux**

Le projet respecte les réglementations en vigueur en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable et de réseaux secs.

Une disposition particulière est mise en œuvre pour prendre en compte la pollution résiduelle dans le cadre du projet d'aménagement.

*Dans le secteur de zone UP :*

- 7 *La réalisation de forages, pompage et utilisation d'eau de la nappe au droit du site sont autorisées à condition d'être réservés à un usage géothermique ou d'être rendus nécessaire dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution.*

- 8 *L'infiltration des eaux pluviales dans des terrains naturels non pollués est possible si la capacité d'infiltration des sols le permet.*
- 9 *Les canalisations enterrées d'eau potables seront :*
- ♣ *soit mises en œuvre en dehors des secteurs présentant des impacts résiduels ;*
  - ♣ *soit déposées dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m<sup>2</sup> dans des terres d'apport saines ;*
  - ♣ *soit déposées dans un matériau anti-contaminant destiné à empêcher la permutuation des vapeurs des polluants organiques.*

### **Article 13 Espaces libres et plantations**

L'article 13 est défini de manière à exiger un pourcentage d'espaces paysagers aménagés en pleine terre (25%) et un pourcentage d'espaces végétalisés réalisés en toiture et en façade.

Il met également en œuvre des mesures de précaution quant à la gestion de pollution résiduelle par rapport à la culture de végétaux de consommation et à la plantation d'arbres fruitiers. L'article 13 est défini de manière à exiger un pourcentage d'espaces paysagers aménagés en pleine terre (25%) et un pourcentage d'espaces végétalisés réalisés en toiture et en façade.

Il met également en œuvre des mesures de précaution quant à la gestion de pollution résiduelle par rapport à la culture de végétaux de consommation et à la plantation d'arbres fruitiers.

#### *Texte article 13*

*Dans les sites susceptibles d'être impactés par une pollution résiduelle:*

- ♣ *La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, arbres fruitiers) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant a minima 80 cm de terres saines après compactage ainsi qu'un grillage avertisseur et un géotextile ou tout autre système physique à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.*
- ♣ *La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses de dimensions minimales de 2x2x2 mètres ou dans des fosses dont le volume des matériaux terreux sains sera adapté en fonction du système racinaire de chaque espèce. Un géotextile à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site sera réalisé.*

### **b) qualité de l'air**

Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées.

Les orientations du PPA, visent à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA : « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible.* »

Une partie du site Fischer est concernée par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute (voir illustration ci-après) du plan de protection de l'atmosphère (PPA).



Les établissements destinés à un public sensible, et notamment le groupe scolaire, les établissements d'accueil petite enfance et la résidence intergénérationnelle, sont situés en dehors de la zone de vigilance.

Afin de limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites, le projet d'aménagement met en œuvre des choix urbains et architecturaux. Les formes urbaines sont adaptées. En bordure Sud et Ouest du site, les loggias et jardins d'hiver sont privilégiées aux balcons.

Des dispositions constructives sont mises en place de manière à assurer une bonne qualité de l'air intérieur des constructions.

Ainsi, il est proposé d'inscrire les principes suivants au sein du règlement :

#### Article 1 Occupations et utilisations du sol autorisées

*Les aménagements, constructions, et installations, au travers de leur organisation spatiale, les choix de mises en œuvre techniques, ou encore par l'adaptation des formes urbaines doivent être conçus de manière à limiter l'exposition des populations aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique définis par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014 ;*

*Les équipements publics ou d'intérêt collectif de type établissements destinés à l'accueil des personnes les plus sensibles (groupe scolaire, résidence intergénérationnelle, crèche,...) sont autorisés à condition de s'implanter en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg adopté le 4 juin 2014.*

#### Article 11 Aspect extérieur

Les dispositifs techniques liés à la qualité de l'air intérieur sont interdits sur les façades orientées vers l'A4. Les loggias plutôt que les balcons sont préconisées sur ces mêmes façades.

*Dans la zone vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg adopté le 4 juin 2014 :*

*10 les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades orientées vers l'autoroute A4 ;*

*11 la réalisation de loggias est privilégiée par rapport à celles de balcons sur les façades constructions orientées vers l'autoroute A4 et implantées en bordure Sud et Ouest de la zone UP.*

#### **c) les cavités souterraines**

Le POS n'édicte pas de règles au sujet des cavités souterraines. L'étude d'impact jointe au permis d'aménager précisera les techniques à mettre en œuvre pour traiter ces cavités.

#### **d) les nuisances acoustiques**

Des dispositions réglementaires en matière de protection contre les nuisances acoustiques liées aux infrastructures de transport terrestre ainsi qu'au PEB de l'aéroport d'Entzheim s'appliquent au moment des permis de construire, en vertu des dispositions réglementaires qui s'appliquent indépendamment du document d'urbanisme.

### **Prise en compte des enjeux en matière de qualité du cadre de vie**

#### **a) déplacements et desserte**

Les profils de voirie de desserte interne sont conçus de manière à assurer une circulation apaisée des véhicules et à garantir la sécurité des déplacements en modes doux, ainsi que la desserte par les services publics (sécurité, d'entretien des espaces publics et collecte des déchets). L'emprise globale minimale de la voie est définie à 12 m dans cet objectif. Elle permet d'accorder une largeur d'emprise significative aux espaces publics dédiés aux piétons et aux cycles.

La desserte du quartier s'organise en tenant compte des principes de hiérarchisation des voies définis par l'Eurométropole de Strasbourg.

Il n'est pas autorisé d'accès véhicules direct aux parcelles depuis les axes structurants. En cas d'impossibilité, le nombre d'accès directs ne doit pas dépasser la situation antérieure au projet ce qui implique une mutualisation à des accès à plusieurs lots depuis ces voies. La desserte du quartier s'effectuera en priorité depuis les axes de desserte ou de distribution.

### Article 3 Accès et voirie

*1.2. Aucune voie ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 12mètres.*

*1.7 Les accès véhicules directs aux constructions depuis la route de Bischwiller correspondent en nombre à ceux qui existent à la date d'approbation de la mise en compatibilité n°1 du POS. Le cas échéant, les accès peuvent être mutualisés entre plusieurs lots du projet, relocalisés ou redimensionnés dans le respect des orientations du PDU de l'Eurométropole de Strasbourg.*

## **b) intégration du projet dans son environnement**

La réalisation d'une opération de requalification sur un site tel que Fischer, situé en cœur d'agglomération, nécessite une approche particulière en matière d'insertion urbaine.

Si la préservation de la partie la plus intéressante du patrimoine brassicole participe à la qualité urbaine du projet, il est également important de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement, notamment en termes de hauteur et d'implantation.

### Hauteur

Ainsi, la hauteur maximale des constructions nouvelles, à savoir 25m hors tout, correspond à une hauteur inférieure à celle de la malterie. Les futures constructions respectent ainsi les hauteurs des bâtiments patrimoniaux conservés et préservent le skyline de l'entrée sud de Schiltigheim.

Un principe de gradation de la hauteur est mis en œuvre à l'échelle du site.

La transition avec le bâti existant est traitée par :

- un principe de gradation dans l'architecture des constructions avec le respect de niveaux moins élevés (R+3 à R+4), le long de la rue des Malteries ;
- la création de percées visuelles à l'ouest et au nord du site. Les constructions présentent des hauteurs différenciées (R+3 à R+6) de manière à assurer un rythme en termes de façade et d'éviter des linéaires de bâtiments trop homogènes.
- l'aménagement d'espaces végétalisés privés, marquant une transition entre les constructions et l'espace public, rue des Malteries et avec la zone UA au nord du site ;

### Implantations

En termes d'implantation, les futures constructions veillent à respecter les principes d'ordonnancement et d'implantation typique des centralités urbaines.

A ce titre, il est proposé :

- de permettre une implantation à l'alignement ou d'exiger un recul minimal de 1,50 m par rapport à l'espace public
- d'inscrire une ligne de construction, en limite Nord Est du site, le long de la route de Bischwiller ;
- d'autoriser l'implantation sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1,90 m.

Pour assurer la transition avec les constructions situées rue Sainte Hélène et leurs espaces extérieurs, l'implantation sur limite séparative n'est autorisée, en limite de zone UP qu'en cas de pignon en attente.

Les principes d'aménagement définis ci-dessus visent à garantir la bonne intégration des bâtiments et à assurer une cohérence d'ensemble. Il est proposé d'édicter les dispositions suivantes au règlement de la zone UP créée, dans cette même perspective.

#### Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### **7. Dispositions générales**

*Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les bâtiments peuvent être édifiés à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Elles peuvent toutefois s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 1,50 mètre.*

#### **– Avant-corps**

*Les avant-corps sont soumis aux dispositions suivantes :*

#### **6.1 Avant-corps et domaine public**

*Les avant-corps en surplomb sur le domaine public sont admis à condition que leurs saillies soient réalisées à une hauteur minimale de 3,50 mètres au-dessus du niveau des voies, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.*

#### **6.2 Avant-corps et ligne de construction**

*En débord sur une ligne de construction, sont autorisés les avant-corps ouverts ou fermés, à 3,50 mètres au-dessus du niveau de la voie de desserte du terrain.*

#### **6.3 Avant-corps et marges de recul**

- *La construction d'avant-corps ouverts ou fermés, en débord sur une marge de recul imposée en retrait de l'alignement, est autorisée sous réserve, qu'ils soient situés à une hauteur d'au moins 2,50 mètres par rapport au niveau de la voie de desserte du terrain.*

- Pour les constructions ne comportant pas plus d'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée, la hauteur libre sous les avant-corps peut être réduite à 1 mètre mesurée à partir du niveau de la voie de desserte du terrain.

– **Dispositions particulières**

*Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit l'alignement, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.*

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

– **Dispositions générales**

2. Les constructions peuvent être implantées :

- soit le long de la limite séparative latérale ;
  - soit à une distance au moins égale à 1,90 mètre, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
- Lorsque le terrain d'une opération jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative – correspond à la limite de zone – 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 3 mètres ( $L=H/2$  minimum 3 mètres).

– **Dispositions particulières**

*Les dispositions énoncées au paragraphe 1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, tels que postes de transformation électriques qui peuvent être implantés soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 0,50 mètre des limites séparatives.*

*La disposition 1.3. ne s'applique pas lorsqu'il existe un pignon en attente sur la limite séparative du terrain d'une opération qui jouxte une autre zone mixte à vocation dominante d'habitation. Dans ce cas de figure, l'implantation sur limite séparative est autorisée au droit du bâtiment existant.*

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

## Article 10 Hauteur des constructions

*La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 25m hors tout.*

### **c) stationnement**

Les exigences réglementaires en matière de stationnement sont satisfaites dans le périmètre de l'opération. Afin d'optimiser les espaces extérieurs et de créer des espaces publics/privés de qualité, le stationnement dédié à l'habitat et aux activités économiques est réalisé en souterrain ou en structure, et en dehors des espaces publics.

Au vu de la diversité des logements proposés au sein du projet, une norme de stationnement est définie en fonction de la taille des logements. Ces dispositions réglementaires sont en cohérence avec le taux de motorisation des ménages au regard de la configuration des logements occupés. Ainsi, il sera exigé un minimum de 1026 places de stationnement réparties sur les bases des normes suivantes :

- Habitat : 900 places
- Commerces et services : 126 places

Ce chiffre correspond aux normes suivantes qu'il est proposé de fixer pour la zone UP du POS .

### Article 10 Stationnement

Cet article précise les normes minimales en matière de stationnement des véhicules motorisés et des deux roues. Il oblige également à la réalisation des stationnements sur le périmètre du projet et permet la possibilité d'une mutualisation et/ou d'un foisonnement entre les différentes vocations (habitat/ activités/services).

Les normes minimales sont fixées en fonction de la vocation et de l'usage des constructions - logements, bureaux et commerces – pour répondre aux besoins du quartier en matière de stationnement.

Les normes prévues pour la zone UP sont identiques à celles prévues dans le PLUi.

L'article 10 fixe aussi les normes de stationnement pour les bicyclettes.

*La construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat respectera au minimum les normes suivantes :*

1. *Logements locatifs aidés : 0,5 place par logement ;*
2. *Villa intergénérationnelle : 0,3 place par logement ;*
3. *Foyer jeunes travailleurs : 0,3 place par logement ;*

	<b>Nombre de places par logement</b>				
	<i>Minimum</i>			<i>Maximum</i>	
Habitation	<u>logement ≤ 2 pièces</u> 1		<u>logement &gt; 2 pièces</u> 1,5		Non réglementé
	<b>Nombre de places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup></b>				
	<i>Minimum</i>			<i>Maximum</i>	
Hébergement hôtelier	1			Non réglementé	
Bureaux	1			Non réglementé	
	<b>Nombre de places par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup></b>				
	de 0 à 100 m <sup>2</sup>	de 100 à 300 m <sup>2</sup>	de 300 à 1.000 m <sup>2</sup>	> à 1.000 m <sup>2</sup>	
	<i>Minimum</i>				<i>Maximum</i>
Commerces	0	1	2	2	Non réglementé

#### **d) espaces paysagers**

La proportion des espaces paysagers est définie en fonction des caractéristiques du site. Elle vise notamment la prise en compte de sites et sols susceptibles d'être affectés par une pollution résiduelle, la présence de cavités et les besoins en matière d'infiltration des eaux pluviales.

Il est proposé d'exempter le groupe scolaire des dispositions ci-dessous en raison du caractère de l'équipement (bâtiments et cour d'écoles).

Ainsi, le projet respecte un minimum de 25% d'espaces paysagés réalisés en pleine terre. En outre, 10% de cette surface doivent être végétalisés en façade ou en toitures.

- Une superficie minimale de 25% doit être réservée à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre à l'échelle de l'opération – hors groupe scolaire. Sont comptabilisés comme des espaces en pleine terre : les surfaces engazonnées ou plantées, les parcs de jeux pour enfants, les espaces piétonniers, y compris tous mobiliers urbains d'agréments éventuels.
- En outre, l'équivalent de 10 % de la surface précitée doit faire l'objet d'un aménagement végétalisé en toiture (y compris les espaces verts sur dalle) ou en surface verticale.

- Le stationnement ainsi que le stockage sont interdits sur les espaces dédiés à l'application du présent article.

### Article 13 Espaces libres et plantations

Cet article reprend les dispositions ci-dessus.

### **Enjeux et incidences des modifications sur le plan de zonage**

Le zonage sur le site évolue pour intégrer les éléments suivants :

- Changement de la vocation de la zone UX12 (activités) en zone urbaine mixte faisant l'objet d'un projet d'ensemble (UP)
- Recalage de la limite ouest de la zone UP, sur la limite d'emprise publique de la rue des Malteries. Les terrains classés UX12 situés à l'ouest de la rue des Malteries ne font pas partie du projet de requalification du site Fischer et n'ont pas vocation à être aménagés dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble. Il est proposé de les classer en UA.
- Inscription d'un emplacement réservé A34 en limite Sud du site en vue de la réalisation d'une voie Est-Ouest reliant la route de Bischwiller à la rue de la Malterie / route du Général De Gaulle – Largeur d'emprise 22 m –Bénéficiaire : Eurométropole de Strasbourg.
- Inscription d'une ligne de construction au Nord Est de la zone UP, le long de la route de Bischwiller

#### **- Tableau des superficies de zones**

Le tableau des superficies de zones est modifié pour prendre en compte les changements de zonage présentés ci-dessus.

#### **- Liste des emplacements réservés**

La liste des emplacements réservés est complétée par l'ER A34 créé et présentée ci-avant.

### **Conclusion sur l'article 5.5 APPRECIATION DU PROJET**

Les dispositions prévues dans le rapport de présentation, le règlement et le plan de zonage répondent aux objectifs de la requalification du site Fischer indiqués à l'article 5.1 et permettent la réalisation du projet.

## **5.6 CONCLUSION GENERALE**

### **SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU POS**

#### **Sur la forme et la procédure de l'enquête :**

- Attendu que l'enquête publique concernant l'appel à projet et la mise en compatibilité du POS s'est déroulée conformément à la réglementation,
- Attendu que les procédures en vigueur relatives aux enquêtes publiques, notamment en matière de publicité de l'enquête, ont été parfaitement respectées,
- Attendu que le commissaire enquêteur s'est assuré que l'affichage de l'arrêté prescrivant l'enquête publique a bien été réalisé et maintenu pendant toute la durée de l'enquête au siège de l'EMS et à la mairie de Schiltigheim,
- Attendu que le dossier est conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, qu'il est complet, suffisamment explicite, et qu'il contient tous les détails nécessaires à sa compréhension,
- Attendu que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 28 août à 9H00 au mercredi 29 septembre inclus à 17H30, soit 31 jours,

#### **Sur le fond de l'enquête :**

- Considérant les 225 observations portées sur le registre d'enquête ou lettres adressées au commissaire-enquêteur,
- Considérant que l'EMS et la Ville ont apporté tous les éléments de réponses aux demandes émises par le commissaire enquêteur,
- Considérant les conclusions partielles portées sur les points de la présente enquête publique,

le commissaire enquêteur émet un

### **AVIS FAVORABLE SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU POS**

Fait à BOUXWILLER, le 02 Novembre 2016



Jacques MEHL

Nota : La conclusion générale de la déclaration de projet figure en page 90