



Janvier 2021

Avis du Conseil de développement sur la « Modification 3 du PLUI »

Le CODEV se réjouit que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), héritier des Plans d'Occupation des Sols communaux des années 1980, s'adapte aux enjeux environnementaux d'aujourd'hui en prenant en compte les thématiques de la qualité de l'air, du climat et de l'énergie dans le cadre du Règlement et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée. Cet intérêt grandissant porté à ces enjeux devrait permettre de contribuer à réduire l'exposition des populations aux polluants de l'air et à limiter l'îlot de chaleur urbain en renforçant la végétalisation des espaces urbanisés. Enfin, le renforcement des exigences énergétiques pour les bâtiments associés au raccordement aux réseaux de chaleur urbain et à l'augmentation de la part des énergies renouvelables devrait contribuer à réduire les factures énergétiques des habitants et professionnels sur le territoire.

Nous relevons cependant des difficultés à réaliser un certain nombre de projets et recommandons d'ouvrir des réflexions sur des sujets non abordés dans le dossier « Modification 3 du PLUI », même si les priorités ont déjà été définies dans le Plan Climat. Nous souhaitons par ailleurs formuler quelques observations sur son rôle dans l'élaboration des modifications ou révisions du PLUI.

I)-Observations générales

A) *-Élaboration de l'avis* : afin de fluidifier le partage d'informations et de permettre au CODEV d'émettre un avis dans de bonnes conditions de délai et d'organisation, il serait opportun :

- ✓ d'être sollicité à chaque procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ou du Règlement Local de Publicité Intercommunal par une saisine officielle accompagnée d'un exemplaire du dossier de consultation des autorités soumises à l'avis (ce qui n'a pas été le cas cette fois-ci),
 - ✓ d'être informé des suites données aux propositions par le CODEV.
-

B) *-Enquête publique* : le CODEV rappelle que, lors de la concertation sur la Modification 2 du PLUI, il avait proposé :

- ✓ d'accompagner l'enquête publique dans chacune des 33 communes et dans les quartiers par une exposition locale avec la présence de la commission d'enquête pour favoriser la participation des habitants,
- ✓ de réaliser une compilation d'informations personnalisées à destination des communes mettant en évidence les changements apportés au PLUI.

C) *-Norme RT2012-Norme RE2020* : l'anticipation de la Réglementation Environnementale (RE2020), prévue à l'été 2021 au niveau national, par une prescription locale RT2012 -20 % ou -45 %, apparaît peu opportune compte tenu de sa faible durée d'application prévisible et par souci de simplification.

D) *-Participation des citoyens* : le dossier d'enquête est très volumineux et ne peut donc pas favoriser la participation des habitants (bien au contraire). La Note de Présentation contient trop de redites, expose et présente des éléments non directement liés à la modification³ du PLUI. Le Rapport de Présentation, quant à lui, est plutôt adapté à l'élaboration d'un PLUI et donc trop dense pour une modification. Ne pourrait-on pas se limiter aux seuls écrits nécessaires et suffisants à une modification ?

À noter que ce sujet a également été évoqué par le Groupe de Travail « Lien social » dans le cadre de la simplification administrative (Préconisation 22).

Par ailleurs, les membres du CODEV formulent le vœu d'être considérés en tant que personne publique associée.

II)-Les difficultés de mise en œuvre

A) *-Végétalisation des toitures* : les structures des bâtiments anciens ne sont, le plus souvent, pas assez solides pour supporter des charges potentielles résultant de l'absorption par la végétation de pluies abondantes. Il en résulte que les futurs bâtiments devraient avoir des structures consolidées, d'où un surcoût à la construction certainement important. De plus, il serait nécessaire de prévoir un cahier de maintenance pour garantir la stabilité de ces nouvelles structures.

Par ailleurs, les prescriptions de végétalisation des toitures risquent de ne pas être réalisables dans les périmètres de protection du patrimoine par les architectes des bâtiments de France d'une part, et incompatibles avec le programme d'installation des panneaux photovoltaïques d'autre part.

B) *-Énergie renouvelable* : le CODEV doute de la capacité à installer 66000 m² de panneaux photovoltaïques, compte tenu des coûts engendrés et de la protection du patrimoine dans les périmètres ABF.

C) *-Bâtiments passifs* : l'investissement des propriétaires pour obtenir des bâtiments passifs permet d'appliquer une hausse des loyers. En outre, ces investissements ne suppriment pas les ponts thermiques des logements anciens. Sont concernés le « Haussmannien », les périmètres ABF et tous les bâtiments construits à partir de 1970 équipés d'une isolation intérieure.

De plus, si les propriétaires acceptent volontiers d'investir dans la réduction de consommation d'énergie de 40 % en amortissant sur 7-8 ans, ils sont plus réservés quant à un investissement visant à obtenir une réduction supplémentaire de 10 % en amortissant sur 20 ans.

Par ailleurs, nous nous questionnons sur l'obligation faite aux habitants des logements anciens de se raccorder aux réseaux de chaleur.

D)- Déclassement de 15ha de zones AU en zones agricoles :

Pour respecter les objectifs de croissance prévus actuellement par le PLUI (soit d'ici 2030, 50 000 habitants et 27 000 emplois de plus), la réduction des zones urbanisables aura pour effet d'augmenter la densification des quartiers et des communes.

La complexification de la réglementation avec le coefficient de biotope risque de réduire la construction de logements dans les zones urbaines et de la reporter dans les zones IAU.

E)- Espaces plantés à Conserver ou à Créer : nous avons bien acté que les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles sont préservées.

Les trames vertes et bleues ainsi que les zones naturelles pour être préservées devraient être bien identifiées et repérées au Règlement graphique sur un fond parcellaire précis.

III)-Autres pistes de réflexions

A) -Rénovation thermique : au regard du coût très élevé et des performances parfois en-deçà des attentes des rénovations énergétiques et des isolations les plus chères, nous préconisons de combiner ces rénovations avec une massification de la fabrication d'énergie décentralisée faible en carbone, avec des techniques numériques d'évitement des émissions de CO₂, à l'exemple de l'Allemagne.

B) -Énergie renouvelable : seuls, les panneaux photovoltaïques ne pourront remplacer la production d'énergie fossile ; il serait utile de continuer à promouvoir notamment :

- ✓ la géothermie, sous réserve de la prise en compte des conséquences de la géothermie profonde,
- ✓ les moteurs à hydrogène en veillant à la production vertueuse de cette énergie,
- ✓ l'utilisation de la chaleur fatale émanant de l'aciérie de Kehl- Badische Stahlwerke,
- ✓ une meilleure isolation des conduites dans lesquelles circule l'eau chaude des réseaux de chauffage urbain.

C) -Pollution de l'air : le transit est l'un des principaux facteurs de pollution de l'air en particulier le long de l'A35 ou de l'avenue du Rhin et l'accès Nord du Port Autonome de Strasbourg a été évoqué au sein du groupe de travail. Par ailleurs, l'effet du GCO sur le transit de camions n'est pas encore connu.

Les membres du CODEV préconisent que, pour réduire l'exposition d'habitants aux pollutions de l'air, il convient d'augmenter l'élargissement des zones non-constructibles pour l'habitat le long des infrastructures routières, par exemple le long du futur Boulevard Urbain aujourd'hui A35.

Les interdictions et les admissions sous conditions au titre de la qualité de l'air reprises aux articles 1 et 2 du Titre II du Règlement Ecrit devraient être accompagnées d'un programme de délocalisation des bâtiments et aménagements implantés dans ces zones dangereuses pour la santé des personnes et dans l'urgence, la prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air pour ces mêmes bâtiments et aménagements.

Toujours sur la question du transit, le CODEV souhaite que l'Eurométropole aménage des plateformes logistiques reliées aux réseaux ferroviaires, fluviaux, cyclistes et autoroutiers, où les camions d'approvisionnement de la métropole auraient obligation de décharger et d'éviter ainsi d'encombrer le centre-ville, « le dernier km » étant effectué par des véhicules plus légers et non polluants.

D) -Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) : nous constatons que la réduction des surfaces imperméables, pour favoriser l'évacuation des eaux en cas d'orages violents, est intégrée à la modification³ par les articles 13 des Titres II, III, et IV du Règlement écrit grâce à la mise en place du Coefficient de biotope par surfaces.

E) -Développement Durable : nous rappelons que, si le Développement Durable comporte un aspect environnemental, il intègre également un volet social et économique. Aussi souhaitons-nous que soient explicités encore davantage les impacts sociaux et économiques de la Modification 3 du PLUI.

Les membres du CODEV portent une attention toute particulière sur :

- ✓ le nombre de logements à construire d'ici 2030, notamment de logements sociaux, et à leur localisation (à ce propos, il est suggéré de cartographier leur implantation),
- ✓ les surfaces foncières à densifier et à construire,
- ✓ l'évolution des emplois,
- ✓ les protections des patrimoines urbains et naturels,
- ✓ le paysage urbain.

Le CODEV suggère que soient expliqués le compromis complexe et les enjeux, dont résulte le PLUI, entre la nécessité de protéger l'environnement et le climat d'une part, tout en préservant l'économie et l'évolution démographique sur la métropole.

En conclusion, le CODEV constate que la modification n°3 du PLUI permettra de contribuer à l'atteinte de certains objectifs du PCAET en matière de qualité de l'air et de préservation du climat, ces deux documents de planification étant dorénavant portés au sein d'une même vice-présidence de l'Eurométropole. Il s'interroge tout de même sur la cohérence générale entre les objectifs politiques actuellement affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI (27 000 nouveaux emplois et 50 000 nouveaux habitants d'ici 2030) et les objectifs très ambitieux du PCAET fixés pour 2030 et 2050 en matière de réduction des consommations d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.