

**Réponses du candidat Claude Froehly,
tête de liste du collectif « Illkirch-Graffenstaden, c'est ma nature !»
au questionnaire de l'Association Baggersee**

1. Vous engagez-vous à demander une **révision du PLUi** sur ces questions :

- a. **Transition entre les zones en termes de hauteur maximale des constructions** : bannir la juxtaposition de zones autorisant des hauteurs très différentes, ex : une zone UCA4 (7 m à l'égout de toiture) à côté d'une zone UCB1 (20 m à l'égout de toiture) comme on peut le voir aujourd'hui à Illkirch. Intercaler impérativement des zones comportant des hauteurs intermédiaires. Limiter, d'une manière générale, la hauteur des bâtiments.

En tant que maire, j'ai porté une attention particulière à corriger le PLUi entré en vigueur en 2016. Si ce travail a permis de rendre plus de 800 hectares aux espaces naturels et à l'agriculture dans le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) en diminuant les zones urbanisables, il s'est avéré nécessaire d'analyser en profondeur cet outil complexe pour identifier les éléments qui n'étaient pas favorables au maintien de la qualité du bâti dans notre ville.

En conséquence, nous avons déjà demandé deux modifications du PLUi.

C'est une procédure longue qui dure environ 2 ans, jusqu'à ce qu'elle puisse être adoptée en Conseil de l'Eurométropole après enquête publique.

C'est notamment le cas pour les modifications 3 et 4, demandées par la ville en octobre 2019, qui ne seront votées qu'à la fin de l'année 2021.

Nous avons été attentifs aux transitions vis-à-vis du tissu urbain existant dans l'analyse des projets en commission de permis et demandé à plusieurs reprises des abaissements et des épannelages des hauteurs aux promoteurs pour tenir compte des maisons voisines.

Il faut poursuivre ce travail de modification du PLUi avec l'EMS, en veillant à renforcer l'harmonisation des transitions, à corriger le manque de cohérence architecturale et la progressivité des hauteurs en zone mixte (maisons individuelles et immeubles).

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans un souci de respect de l'ensoleillement des bâtiments voisins, et de la préservation d'espaces végétalisés, imposer que "la distance de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points." (voir PLU)

Ces règles existent déjà dans certaines zones comme en zone UCA résidentielle et pavillonnaire et en UB dans certains cas. Mais ces règles ne peuvent être applicables à tous les secteurs. **Les règles induisent des dispositions plus fines qu'une systématisation de même hauteur et de même recul partout, dans toute la ville. Cette question mérite un examen particulier et une réponse circonstanciée pour chaque projet. Je m'y engage !**

c. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques :

Imposer un recul de 3 m minimum par rapport aux voies publiques pour les nouvelles constructions, ou, en cas d'existence d'un alignement des bâtiments le long d'une voie, imposer aux nouvelles constructions le respect de l'alignement sur la majorité des bâtiments préexistants.

Rappelons que le principe de construction ancien dans le centre historique, classé zone UAA, imposait que les bâtiments d'habitation se positionnent en bord de rue pour permettre le travail agricole en partie arrière.

Ce principe continue d'être respecté pour ne pas défigurer le paysage urbain.

De surcroît, il est important de permettre, grâce à des implantations sur limites, le dégagement à l'arrière d'espaces végétalisées en pleine terre. Cette disposition a trouvé un prolongement dans notre demande de modification 2 du PLUi qui nous a permis de protéger des îlots de verdure pour garantir le maintien de nature en ville.

Il faut donc là aussi prendre en compte les spécificités de chaque quartier.

En zone UB, le long des grands axes de circulation, les bâtiments peuvent s'élever à la limite de la voie publique pour renforcer la perspective d'avenue (ex. de l'avenue de Strasbourg pour marquer le paysage d'entrée de ville et non de faubourg disparate). Le fait de construire plus sur l'avant permet de libérer à l'arrière des espaces en pleine terre.

Ex. 78 avenue Strasbourg ou le projet Trianon route du Neuhof.

Par contre, il manque effectivement un certain nombre d'emplacements réservés pour les pistes cyclables et voies piétonnes, nécessitant des élargissements de voiries qui seront demandées à l'EMS dans le cadre des prochaines modifications du PLUi.

Modifier mais pas réviser

Enfin, j'attire votre attention sur le fait qu'il ne s'agit pas de réviser un PLUi dans le sens où le réviser implique de changer ses orientations qui actuellement privilégient de construire la ville sur la ville pour éviter l'étalement urbain. Par contre, il est effectivement nécessaire de poursuivre les modifications de cet outil, comme on le fait, permettant des avancées importantes comme la diminution des hauteurs, la protection de cœur d'îlots, des OAP sur certains secteurs comme le cercle Saint-Symphorien pour favoriser l'implantation d'une résidence séniors, le changement de zonage comme dans les rues des Boulangers et de l'Espérance, redevenues zones pavillonnaires, ou encore l'interdiction des toits plats en cœur de ville.

2. Comment allez-vous protéger les particuliers des démarches agressives des promoteurs immobiliers qui font pression pour acheter les maisons et les raser en vue de construire un immeuble à la place ?

Les particuliers propriétaires sont des adultes responsables dans un pays qui respecte les libertés individuelles.

Mais il faudra clairement **renforcer la sensibilisation des citoyens de la commune**, comme nous l'avions fait dans le cadre des ateliers citoyens « Rêver la ville », en organisant des réunions d'information spécifiques pour les habitants.

Je voudrais, à ce sujet, vous informer d'un projet immobilier rue du Muhlegel que nous avons refusé. Les propriétaires vendeurs ont porté l'affaire au Tribunal administratif.

3. Quelle est votre position concernant la zone Baggersee et plus particulièrement la préservation des surfaces agricoles ?

Etes-vous favorable à une demande de requalification d'un des secteurs de cette zone classée IUAB en zone A (zone agricole) ?

Êtes-vous favorable à un projet de ferme urbaine sur cette zone, permettant de développer les circuits courts de maraîchage et de rapprocher les producteurs des consommateurs ?

La zone Baggersee est une Zone d'Aménagement Concertée. Ce qui est important, c'est le terme « concertée ». Cela permet d'éviter d'avoir plusieurs projets disparates sans cohérence et, au contraire, de travailler en concertation avec les habitants, les associations, pour un projet global et maîtrisé qui prend en compte la préservation des espaces naturels.

Les propriétaires de cette ZAC sont l'Eurométropole, le groupe Auchan, des particuliers regroupés en SCI et la Ville pour les terrains qu'elle a préemptés.

A ma demande, le projet présenté en 2010 a été abandonné : trop de logements, pas assez de nature et la non prise en compte des problématiques de circulation.

J'ai demandé de nouvelles études pour cette zone avec des préalables clairs :

- la préservation des espaces verts naturels du corridor écologique qui va de l'étang du Gerig à Ostwald jusqu'au Baggersee
- le développement d'une agriculture de proximité
- une nouvelle articulation des axes de circulation du carrefour

Il est important de se servir aussi des **études d'Alfred Peter issues de nos ateliers de réflexion « Rêver la ville »** pour construire un meilleur projet, en lien avec la requalification de l'A35, privilégiant le maraîchage et une trame bleue écologique.

4. Quelle est votre position concernant le nombre de logements à construire sur Illkirch ? Vous engagez-vous à faire un bilan du nombre de logements construits ou bénéficiant d'un permis de construire depuis la mise en œuvre du nouveau PLUi ?

L'objectif de 5000 nouveaux logements à construire sur Illkirch entre 2017 et 2030, prescrit par l'OAP Habitat du PLUi sera-t-il toujours d'actualité ?

Vous engagez-vous à informer les Illkirchois chaque année sur le nombre de nouveaux logements construits sur la commune ?

L'ensemble des logements neufs construits sur le territoire de l'EMS trouve vite preneurs et le nombre de demandes de logements locatifs aidés ne diminue pas. On ne peut favoriser l'entre soi et se contenter de dire que le développement doit se faire ailleurs. Notre commune doit faire sa part et prendre en compte l'intérêt général et le droit à un logement digne.

Il est important de préciser que la décohabitation est un phénomène important dans notre société : 44% des foyers de l'EMS sont des ménages isolés.

Pensons aux familles qui se séparent, aux jeunes qui quittent le foyer familial mais qui tiennent à rester à Illkirch, aux seniors qui recherchent un habitat plus confortable à proximité des services.

L'information du nombre annuel de logements construits dans la commune est publique et accessible. Nous renforcerons cette communication auprès du plus grand nombre par le biais d'Infograff et du site internet.

Par ailleurs, à l'image des ateliers citoyens, nous organiserons des ateliers d'information et de réflexion ces six prochains mois **afin de travailler ensemble, avec précision et en profondeur, les prochaines et nécessaires modifications du Plan Local d'Urbanisme.**

5. Pensez-vous mener une étude d'impact sur les problèmes de circulation et de stationnement qui augmentent avec les nouvelles constructions ?

Les problématiques de circulation et de stationnement sont systématiquement étudiées dans les analyses de permis de construire, des dispositions sont prises pour faciliter la cohabitation des usages sur la voie publique. Il est toutefois essentiel de **renforcer les mobilités douces** et donc d'accompagner les Illkirchois et les futurs habitants à adopter de nouveaux modes de déplacement et ne pas systématiser le tout voiture pour tous à chaque nouveau projet immobilier.

Mais le changement prend du temps, beaucoup de foyers ont encore deux véhicules et ont du mal à s'en passer. Mais nous sommes dans l'espérance que nous parvenions tous à changer nos habitudes. Le Plan Climat va aussi nous obliger à revoir nos modes de déplacements.

A ce titre, le nouvel éco-quartier les Prairies du canal permet à ses habitants de repenser leurs mobilités pour mieux respecter leur environnement : il est parfaitement desservi par les transports en commun et comporte de nombreux itinéraires cyclables. De la même façon, le projet Huron bénéficie de la proximité des moyens de transports pour permettre aux habitants de se passer le plus possible de voiture.

Il apparaît clairement qu'un dialogue permanent avec les associations de quartier doit être établi pour détecter à temps les problématiques justifiées que vous avez soulevées.

Dès le mois d'avril, des ateliers pour retravailler le PLUi seront instaurés sous l'égide du nouveau directeur et du nouvel élu en charge de l'urbanisme.