

**Lettre ouverte à Mme Pia Imbs, Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg,  
et à Mme Jeanne Barseghian, co-Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg**

*Copie aux Maires des 33 communes de l'Eurométropole.*

Madame la Présidente, Madame la co-Présidente,

Au nom de nos associations réunies, nous lançons un cri d'alerte !

La densification urbaine intense qui a été mise en œuvre dans l'Eurométropole de Strasbourg depuis de nombreuses années a atteint ses limites, car elle étouffe et défigure nos communes.

Dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, on peut lire : « Construire une métropole attractive, ouverte sur le monde et qui veuille aussi rester à taille humaine ne peut se faire sans répondre aux attentes légitimes de ses habitants et de ses visiteurs, dont l'aspiration première est de pouvoir disposer d'un cadre de vie agréable et de qualité. »

Cela paraît évident, et pourtant, on observe des entorses toujours plus nombreuses à ce principe. Sur le terrain on constate en effet que certaines règles du PLUI, trop permissives, provoquent des évolutions nuisibles aux habitants et permettent aux promoteurs immobiliers de grignoter peu à peu la ville. Ce sont eux qui, aujourd'hui, dessinent l'évolution du paysage urbain.

**Deux grandes évolutions préoccupantes peuvent être observées :**

**1/ Une dégradation de la cohérence architecturale d'ensemble**, avec la construction d'immeubles « champignons » qui poussent partout sur le tissu urbain existant, sans autre justification que la recherche de profit des promoteurs.

Toute logique d'aménagement du territoire disparaît progressivement, laissant place à des espaces urbains tassés et désorganisés, sans harmonie ni cohérence. La circulation et la pollution augmentent fortement.

Les communes semblent ne plus maîtriser leur urbanisation, et répondent souvent à leurs citoyens médusés qu'elles n'ont pas le pouvoir de faire modifier tel ou tel projet immobilier contre lequel ils s'insurgent, car celui-ci répond aux règles du PLUI. C'est bien la preuve que **ces règles sont inadaptées et qu'elles doivent être changées**.

**2/ Une disparition des espaces verts en ville**

La densification urbaine se fait au détriment des espaces végétaux encore disponibles. Arbres et bosquets, jardins, haies et terres cultivées disparaissent. Tout cela à l'heure même où l'adaptation au changement climatique est unanimement reconnue comme nécessaire et urgente.

**Sans une réorientation stratégique immédiate du PLUI, la qualité de vie se dégradera de manière très perceptible au cours des prochaines décennies dans les communes de l'Eurométropole.**

Plus les villes seront bétonnées, « minérales », plus il y fera chaud l'été. Or, en dehors de quelques espaces préservés, la destruction des espaces végétaux en ville va bon train. Ajoutons à cela que l'effet « îlot de fraîcheur » des zones vertes est très localisé. Le végétal en ville doit donc être réparti de façon équilibrée, avec un maillage plus serré, plus continu et partout où c'est possible en 3 strates (herbes, arbustes, arbres) susceptibles d'accueillir une vraie biodiversité fonctionnelle.

Détruire les zones vertes de façon irréversible est irresponsable au vu des enjeux pour les générations futures.

**Pour freiner ces évolutions désastreuses, nous demandons la modification des règles suivantes du PLUI :**

- **L'emprise au sol et le pourcentage de pleine terre**

Les règles actuelles du PLUI permettent une emprise au sol des bâtiments trop importante pour les zones UAA et UB, entraînant la disparition du végétal en ville.

Ces règles se traduisent sur le terrain par de fines bandes de gazon ras le long des immeubles, qui se transforment, quelques années après, en bandes de gravier, et qui ne remplissent en aucun cas la fonction d'espaces verts vivants.

Le coefficient d'occupation des sols n'étant plus réglementé, il est nécessaire d'imposer des coefficients d'emprise au sol de 40 % maximum, ainsi qu'un pourcentage de pleine terre de 30 % minimum, afin de préserver la nature en ville de manière vivante plutôt que symbolique.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Concrètement, on constate que les immeubles construits ces dernières années sont pour la plupart édifiés en limite de voie publique, alors qu'il s'agit souvent de voies à forte circulation.

Tout nouveau bâtiment devrait au contraire respecter la même marge de recul que les constructions anciennes environnantes.

- **Hauteur des constructions**

Les dispositions actuellement applicables aux zones UAA, UB, et UCA permettent de rajouter, selon les zones, entre 5 et 8 m au-dessus de la hauteur « à l'égout de toiture » prévue sur la zone, « écrasant » les constructions voisines, et détruisant la cohérence architecturale.

Ces dispositions sont dangereuses, car elles permettent des situations préjudiciables aux habitants : par exemple, sur une zone UCA4 (zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat individuel) pour laquelle figure une hauteur ET de 7 m sur le règlement graphique, il est possible pour un promoteur d'acquérir une maison qui est en vente, de la démolir même si elle est en bon état, et de construire à la place un immeuble de 12 m de haut, en totale discordance avec le bâti existant.

Au sein d'une même zone, les prescriptions relatives aux hauteurs maximales doivent tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins existants, dans l'esprit de l'article R 111-28 du code de l'urbanisme : « Dans les secteurs déjà partiellement bâties, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

Par ailleurs, aucune progressivité n'est prévue entre les zones où des hauteurs différentes sont autorisées, permettant des écarts de hauteurs aberrants entre bâtiments voisins.

Il est nécessaire de réintroduire dans le PLUI la notion de transition de hauteurs entre zones, comme c'était le cas dans les POS préexistants.

- **Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les possibilités données par le PLUI de construire le long des limites séparatives amplifient encore les problèmes précédemment évoqués et privent d'ensoleillement les habitations (immeubles et maisons) et espaces verts voisins.

- **Superficie minimale des terrains constructibles** : l'absence de réglementation actuelle encourage la division des parcelles et la destruction des jardins.

- **Places de stationnement** : les nouveaux immeubles, en conformité avec ce qu'impose le PLUI, proposent un nombre de places de parking insuffisant à leurs habitants, provoquant

- une saturation des places de stationnement publiques aux alentours, et handicapant les petits commerces.
- **Ceinture Verte** : Un plan d'aménagement d'ensemble de la Ceinture Verte conforme aux orientations de la loi qui la régit doit être établi immédiatement et inscrit au PLUI.

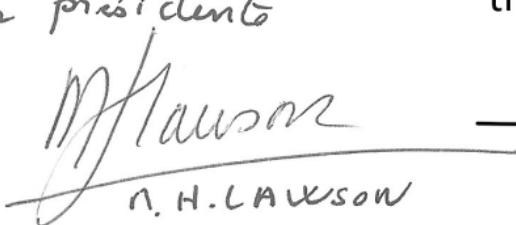
**Nous en appelons au sens des responsabilités des élus-e-s de l'Eurométropole envers les habitants d'aujourd'hui et de demain, et leur demandons de faire évoluer ces règles du PLUI pour stopper la dégradation du cadre de vie dans leurs communes.**

Nous avons bien évidemment conscience de la nécessité de répondre à la demande de logements, mais on peut construire sans défigurer. La pandémie a accéléré les mutations de notre société, le télétravail détourne des grandes villes une partie de la population. Cette tendance à s'installer à la campagne, notamment dans le Kochersberg, déjà bien perceptible, s'amplifiera à mesure que baissera le sentiment de bien-être en ville sous l'effet de la densification mal maîtrisée.

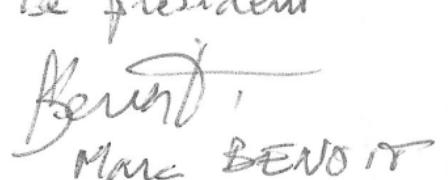
La mise en œuvre de l'objectif du PLUI de construire 45 000 logements en 15 ans est évidemment à l'origine de cette « bétonisation » à rythme accéléré.

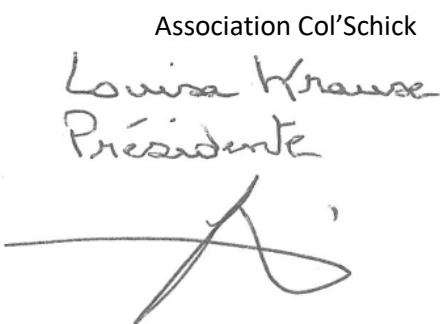
Les conséquences que l'on observe sur le terrain en termes de circulation, de pollution de l'air, de saturation des transports en commun, de nuisances sonores, d'imperméabilisation des sols et d'îlots de chaleur urbains commandent de revenir sur cet objectif.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, Madame la co-Présidente, nos respectueuses salutations.

**ASSOCIATION  
BAGGERSEE**  
Association Baggersee  
Le président  
  
N. H. LAWSON

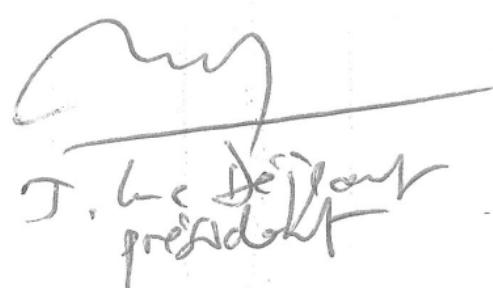
Strasbourg Respire  
thomas Bourdrel  


OSTWALD  
Association OPALE  
Le président  
  
Marc BENOIT

Association Col'Schick  
Louisa Krause  
Présidente  


Association Zona –  
Ceinture verte  
Déjus Matter  
Président  


ADIQ (Association de défense  
des intérêts des quartiers  
Centre-Est de Strasbourg)

  
T. Le Deffont  
président