

Observations de l'association Baggersee
dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du
PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
relatives à l'insertion de dispositions particulières supplémentaires visant
à l'adaptation des hauteurs maximales aux constructions voisines dans les
zones UAA, UB, et UCA

concernant la
partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg
Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines

Dans sa réponse du 11 juin 2022 à la saisine de la Présidente de l'Eurométropole portant sur la conciliation entre sobriété foncière, résilience face au changement climatique et besoin de logements dans l'Eurométropole), le Conseil de Développement (codev) propose d'« **adapter les hauteurs par rapport aux constructions voisines et gérer les transitions entre deux tissus urbains hétérogènes.** »

L'association Baggersee estime elle aussi qu'au sein d'une même zone, **les prescriptions relatives aux hauteurs maximales doivent tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins existants.**

Nous joignons à ces observations des photos de constructions récentes illustrant le problème.

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

C'est pourquoi nous proposons d'insérer dans le PLUi :

- un article 10, paragraphe 3.2., pour les zones UAA (tissus anciens villageois traditionnels),
- un article 10 UB, paragraphe 3.3., pour les zones UB (zones mixtes jouxtant les zones pavillonnaires), et
- un article 10, paragraphe 3.1., pour les zones UCA (zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel)

qui serait rédigé comme suit :

« Plus spécialement, dans les secteurs 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. »