

**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 au point 162 de la note de présentation de septembre 2023**

concernant la

**Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee**

L'association Baggersee avait présenté des observations à cet égard (point 151 de la note de présentation initiale) dans le cadre de la concertation préalable (reprises dans la **partie A ci-dessous**). Dans ses réponses à ces observations (détaillées dans la **partie B ci-dessous**), l'Eurométropole, martelant que le secteur du Baggersee est une « zone d'urbanisation future », a soutenu que « le site du Baggersee constitue un des trois pôles structurants d'agglomération, avec Strasbourg-Hautepierre et la Vigie à Ostwald, dont l'évolution est à privilégier par densification. (...) Reclasser l'ensemble du secteur du Baggersee en une zone agricole constituerait une erreur d'appréciation des dispositions fixées par les documents d'urbanisme de rang supérieur. » Nous contestons cette appréciation dans la **partie C ci-dessous**.

**A – Les observations présentées lors de la concertation préalable**

1°) « *Le projet de création d'une zone d'activité agricole, en vue du développement d'une ferme urbaine, se situe dans le quadrant sud-est du secteur du Baggersee, au sud de la route Kastler et à l'est de l'avenue de Strasbourg.* »

L'association Baggersee se réjouit de la future mise en valeur d'une partie des terres agricoles du secteur du Baggersee par le projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine, tout en préconisant que l'essentiel des terres agricoles de ce secteur soit préservé et attaché à ce projet de ferme urbaine afin de donner à ce dernier l'ampleur qu'il mérite (voir point 2°) ci-dessous).

Néanmoins, l'association Baggersee constate que la zone d'activité agricole prévue au point 151 ne se retrouve pas graphiquement sur le plan de zonage du dossier de modification n° 4 du PLUi (fichier « 8-PLU\_M4\_Concert-Extraits-plans-zonage »). Dans le plan de zonage actuel du PLUi, tous les champs du secteur du Baggersee, y compris ceux concernés par le projet de ferme urbaine, sont classés en zone IAUB.

**Nous demandons par conséquent que les surfaces agricoles concernées par la future ferme urbaine fassent l'objet d'une classification correspondante en zone agricole « A ».**

2°) De manière plus générale, les objectifs et orientations des documents d'urbanisme adoptés à l'échelon supérieur et liés à la transition écologique et à l'urgence climatique induisent un

changement de paradigme en ce qui concerne les espaces agricoles périurbains tels que les champs du secteur du Baggersee.

Ainsi, l'objectif 6 du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), adopté le 22 novembre 2019 et approuvé le 24 janvier 2020, énonce notamment qu'il convient d'agir pour « limiter et optimiser la consommation d'espace afin de garantir le maintien des terres agricoles et naturelles, supports de la biodiversité ».

Cette orientation sera accentuée dans le cadre de la modification du SRADDET qui sera adoptée dans les mois qui viennent. Cette actualisation du SRADDET entend « répondre aux défis du réchauffement climatique et de la disparition de la biodiversité » (voir <https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>) et vise à intégrer la loi « Climat et résilience », avec son objectif de zéro artificialisation nette.

De même, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoTERS (schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg), à jour des procédures au 22 juin 2021, prescrit (p. 25) que « les documents d'urbanisme concernant la première couronne strasbourgeoise (dont fait partie la ville d'Illkirch-Graffenstaden) doivent prendre en compte les espaces agricoles périurbains, afin de garantir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et de valoriser le potentiel de l'agriculture vis-à-vis du tourisme et des loisirs ».

Or, l'OAP métropolitaine « Baggersee » n'a pour sa part jamais été modifiée depuis son élaboration en 2013, alors que le cadre législatif et réglementaire ne cessait d'évoluer et que l'urgence climatique se faisait de plus en plus pressante, impliquant en particulier une lutte contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur.

Concernant ce dernier phénomène, selon une étude de l'ADEUS (l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise) qui date déjà de novembre 2014, « la différence de chaleur de surface entre une zone d'activités et une zone naturelle périphérique peut atteindre 17°C ». De plus, les bâtiments agissent comme des obstacles à l'écoulement des vents et au brassage de l'air. Bref, la bétonisation réchauffe l'air. À l'inverse, la végétation concourt à rafraîchir l'air. Les Allemands prennent en compte ce phénomène de manière bien plus large et globale dans leurs documents d'urbanisme, par exemple pour préserver de l'urbanisation les corridors à vent allant de la périphérie vers les centres-villes.

Enfin, rappelons qu'à l'époque où elle a été adoptée, en 2013, l'OAP « Baggersee » était également censée tenir compte d'enjeux majeurs tels que 1°) le niveau élevé de trafic routier, de bruit et de pollution atmosphérique dans le secteur du Baggersee, 2°) les fortes augmentations de trafic, de nuisances sonores et de pollution induites par l'éventuelle construction de nouveaux logements et/ou de bureaux, en particulier en bordure immédiate de la D468 (M468) et de l'avenue de Strasbourg, et 3°) des carrefours déjà saturés à l'Heure de Pointe du Soir.

Le document « Plan local d'urbanisme, Modification n° 4, Extraits, 6. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Tome 1 » (fichier « 6-PLU\_M4\_Concertation\_OAP\_Tome1 ») reprend l'OAP « Baggersee » initiale en se bornant à ajouter, page 122, la mention du cimetière faisant l'objet du point 163 de la note de présentation du projet de modification n° 4 du PLUi, ainsi que deux lignes relatives à la ferme urbaine, et à matérialiser sur la carte du secteur, page 121, l'emplacement futur

de ce cimetière et de la ferme urbaine. Pour le reste, l'OAP « Baggersee » est tellement peu à jour qu'elle ne mentionne qu'une seule ligne de tramway, la ligne A (voir partie concernant le secteur d'enjeux d'agglomération « Baggersee », 1. Le contexte, page 116) alors qu'il y en a deux (A et E), ce qui complique évidemment la gestion du trafic. Si l'on ajoute encore le projet d'extension du réseau entre Illkirch Nord et Ostwald (voir le document concernant le POA, correspondant au fichier « 5-PLU\_M4\_Concertation\_POA »), extension qui devrait également passer par le carrefour du Baggersee, on imagine facilement à quelle situation ingérable conduirait l'urbanisation de ce secteur.

L'association Baggersee estime que l'OAP « Baggersee » devrait être axée sur les défis susmentionnés en préservant l'essentiel des terres agricoles dans le cadre de la future ferme urbaine, ce qui aurait pour conséquence de permettre une circulation plus fluide, et en ménageant des voies de circulation sécurisées pour les vélos et les piétons.

3°) Rectifications matérielles à apporter au point 151 :

Contrairement à ce qui figure à la page 476 de la note de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne qualifie pas le secteur du Baggersee de « site de développement majeur dans l'espace métropolitain », mais de « site majeur dans l'espace métropolitain ». Cette erreur matérielle se trouvait déjà à la page 118 de l'OAP « Baggersee ».

D'autre part et surtout, contrairement à ce que l'on peut lire à la page 476 de la note de présentation, ce n'est pas le PADD qui énonce que le secteur du Baggersee a « vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services », mais seulement l'OAP « Baggersee ». Le PADD, lui, ne dit rien de tel. Or, si le PADD ne peut être amendé qu'au terme d'une procédure de *révision*, une OAP peut, quant à elle, être amendée par voie de simple *modification*.

Dans ce contexte de changement juridique et climatique, il apparaît pour l'association Baggersee que l'OAP « Baggersee » est devenue largement obsolète et doit être refondue dans le cadre de la présente modification n° 4 du PLUi, dans le sens d'une préservation maximale et d'une valorisation des champs et espaces naturels du secteur du Baggersee. Cette évidente nécessité n'apparaît absolument pas dans le document « Plan local d'urbanisme, Modification n° 4, Extraits, 6. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Tome 1 » (fichier « 6-PLU\_M4\_Concertation\_OAP\_Tome1 »), qui se contente de reprendre tel quel le texte initial, en mentionnant très brièvement la future ferme urbaine et le futur cimetière (p. 122) et en indiquant leur emplacement sur la carte (p. 121).

## B - La réponse de l'Eurométropole

Dans sa réponse aux observations reprises dans la partie A ci-dessous, l'Eurométropole, martelant que le secteur du Baggersee est une « zone d'urbanisation future », a soutenu que « le site du Baggersee constitue un des trois pôles structurants d'agglomération, avec Strasbourg-Hautepierre et la Vigie à Ostwald, dont l'évolution est à privilégier par densification. (...) Reclasser l'ensemble du secteur du Baggersee en une zone agricole constituerait une erreur d'appréciation des dispositions fixées par les documents d'urbanisme de rang supérieur. » Nous contestons cette appréciation dans la partie C ci-dessous.

À l'appui de son appréciation, l'Eurométropole fait valoir l'argumentation suivante :

« Ce site est qualifié dans le DOO du SCOTERS comme un pôle structurant d'agglomération et dans le PADD du PLU comme un des sites qui complète l'offre métropolitaine, grâce à sa bonne accessibilité actuelle et future et à sa situation urbaine, à l'articulation de la ville " intense " et des territoires périurbains. Il participe au sein de l'espace métropolitain à une offre répondant à la fois à l'enjeu métropolitain et à l'enjeu de proximité, au plus près des besoins des habitants. »

### C – Réplique de l'association Baggersee

En réalité, si le Baggersee est effectivement identifié comme un « pôle structurant d'agglomération » dans le DOO, c'est uniquement en raison de la présence de l'hypermarché Auchan et de son attractivité.

En effet, d'après les « cinq niveaux d'armature du SCOTERS : Typologie des pôles commerciaux », les « pôles structurants d'agglomération » sont définis comme une « concentration de plus de 50 unités marchandes autour d'une locomotive alimentaire dont la surface est supérieure à 6 000 – 7 000 m<sup>2</sup> ». Le concept de « pôle structurant d'agglomération » correspondait ainsi à 3 hypermarchés de l'Eurométropole : Hautepierre, Baggersee, et Geispolsheim-La Vigie (voir p. 23 de la notice de présentation du SCOTERS).

D'après le SCOTERS, « ces pôles doivent continuer à évoluer vers une plus grande qualité urbaine des formats commerciaux (architecture, diversification fonctionnelle), des aménagements des espaces publics, de la relation avec leur environnement (qualité paysagère, accessibilité par les transports en commun et les modes doux). Cela est plus particulièrement vrai pour les deux centres commerciaux Auchan Hautepierre et Auchan Baggersee, au contact du tissu urbain de l'agglomération strasbourgeoise » (voir p. 38 de la notice de présentation du SCOTERS).

Ce que dit le DOO, c'est seulement que « l'évolution de ces pôles est à privilégier par densification, sans extension du périmètre actuel ». De ce fait, le DOO autorise « une extension très limitée des galeries marchandes » ainsi que « les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface à condition qu'ils concourent à l'amélioration de l'aménagement et du fonctionnement de la zone » (voir p. 38 du DOO).

Outre le fait que le modèle des hypermarchés a fait son temps, la perspective du DOO n'était absolument pas une perspective d'urbanisation, comme on vient de le voir.

D'autre part, comme nous l'écrivions dans nos observations susmentionnées, « contrairement à ce que l'on peut lire à la page 476 de la note de présentation (p. 532 dans la nouvelle note de présentation de septembre 2023), ce n'est pas le PADD qui énonce que le secteur du Baggersee a « vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services », mais seulement l'OAP « Baggersee ». Le PADD, lui, ne dit rien de tel » (sans compter que le PADD peut être modifié dans le cadre de la future révision du PLUi).

Par conséquent, le fait que le DOO du SCOTERS qualifie le secteur du Baggersee de « pôle structurant d'agglomération » (au-delà du caractère extrêmement vague d'une telle appellation) ne permet pas à l'Eurométropole d'en tirer la conclusion que « Reclasser l'ensemble du secteur du Baggersee en une zone agricole constituerait une erreur d'appréciation des dispositions fixées par les documents d'urbanisme de rang supérieur ».