

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 4 octobre 2024

**"Requalification du site Heppner" à Strasbourg : définition des objectifs
et des modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet
emportant mise en compatibilité du PLU.**

Numéro E-2024-813

1. Rappel concernant le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le Plan local d'urbanisme est un document de planification territoriale qui permet de :

- traduire une vision stratégique et prospective en matière d'aménagement du territoire,
- fixer les règles d'occupation des sols et délimiter les espaces urbains, les secteurs naturels et agricoles.

Le PLU de l'Eurométropole de Strasbourg a été adopté par délibération le 16 décembre 2016. Il a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont une procédure de révision, adoptée en septembre 2019, et une modification récente, adoptée le 31 mai 2024.

La vision prospective du territoire, présentée au sein du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixée à l'horizon 2030/2035. Ce document fixe les orientations générales en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'agriculture ou encore d'environnement sur l'ensemble du territoire métropolitain.

La présente délibération porte sur la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU avec le projet de requalification du site Heppner à Strasbourg. Elle vise à définir les objectifs de la procédure et les modalités de concertation préalable.

2. Projet de requalification du site « HEPPNER »

L'entreprise HEPPNER est implantée rue de la Kaltau à Strasbourg sur un terrain d'environ 5,3 hectares, localisé en frange Nord-Ouest du quartier du Neudorf, à proximité du cœur métropolitain (voir plan en annexe). Elle projette de se relocaliser sur un site plus adapté à son activité de logistique, à Hoerd.

Elle a cédé la conception et la réalisation d'un nouveau projet sur le site exploité actuellement à Neudorf à un groupement d'aménageurs composé de la filiale immobilière de la Caisse des Dépôts et du Crédit Mutuel – CDC Habitat et CM Aménagement foncier.

En cohérence avec les objectifs nationaux de lutte contre l'artificialisation, de gestion économe du foncier, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg souhaitent un projet de requalification qui allie offre de logements, d'équipements et d'activités économiques, adaptés aux besoins de la population, qualité de vie et bien-être.

Dans cette perspective, le projet de requalification du site « HEPNER » présente plusieurs enjeux :

- des enjeux de santé environnementale et sécurité publique : l'occupation historique du site ainsi que sa localisation à proximité de la voie ferrée et de la M35 impliquent de s'assurer de la compatibilité du site avec les vocations et usages futurs,
- des enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et à la transition énergétique : le site actuel est en majeure partie imperméabilisé. Augmentation de la part de pleine terre, végétalisation et production d'EnR sont recherchées dès la conception du projet,
- des enjeux en matière de gestion économe du foncier et d'habitat, notamment de production de logements locatifs sociaux, dans le respect des objectifs du volet Habitat du PLU et des objectifs nationaux en matière de gestion économe du foncier,
- des enjeux en matière de mobilités : accessibilité tous modes, favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, stationnement etc.,
- des enjeux en matière d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour répondre aux besoins de la population,
- des enjeux en matière d'insertion paysagère d'une nouvelle opération d'aménagement au sein du quartier à dominante d'habitat du Neudorf.

3. Mise en compatibilité du PLU

Le site est classé au PLU en zone urbaine à vocation d'activités économiques « UXb1 ». Ce classement est incompatible avec la mise en œuvre d'un projet urbain mixte, comprenant de l'habitat, des commerces et services à la population,

Il est ainsi proposé de faire évoluer le PLU sur ce site par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, en tant que l'opération d'aménagement porte sur la requalification urbaine de la zone.

Cette procédure permettra de définir les évolutions du PLU pour permettre la réalisation du projet.

4. Objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable

Au regard des enjeux présentés ci-avant, le projet de requalification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001. Ainsi, l'Eurométropole de Strasbourg décide de réaliser une évaluation environnementale « Plan et programme » de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.104-1 et L.104-3 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, la procédure d'évolution du PLU est soumise à concertation préalable, en vertu de l'article L.103-2 relative à la concertation obligatoire des documents d'urbanisme.

La concertation préalable permet au public d'accéder aux informations relatives au projet et à collecter, en amont de la phase d'enquête publique, ses observations.

Plusieurs objectifs sont poursuivis par le projet de requalification urbaine et la mise en compatibilité du PLU :

Pour le projet :

- réaliser un quartier d'excellence environnementale, à proximité de la Ceinture verte de Strasbourg,
- concevoir un projet urbain qui tienne compte des enjeux de santé environnementale : le bien-être de la population ainsi que l'amélioration de la qualité de l'environnement sont à prendre en compte au regard notamment de la qualité de l'air, de la qualité des sols et la prévention contre les nuisances sonores,
- concevoir un « quartier jardin » avec un objectif d'environ 60 % d'espace non bâti. L'objectif poursuivi est notamment d'optimiser le foncier, d'augmenter la part de pleine terre à l'échelle du site pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer le cadre de vie des habitants,
- permettre la construction de programmes immobiliers pour un total d'environ 46 800 m² de surface de plancher (SdP), tous programmes confondus, hors équipements publics, dont environ 37 000 m² de SdP de logements comprenant 50 % minimum de logements abordables, et un pôle d'activités économiques au Nord du site. Ce chiffre correspond à un coefficient d'occupation des sols (COS) brut de 0,975. La SdP totale pourra être revue à la baisse de 20 % maximum (garantissant ainsi 37 500 m² de SdP minimum hors équipements publics), pour répondre à une éventuelle réorganisation des espaces publics ou libres et des emprises bâties si celle-ci peut permettre d'assurer une meilleure intégration des équipements ou services publics au sein de l'opération. Ce chiffre sera finalisé à l'issue des échanges techniques et des concertations dans une phase de mise au point du projet d'ensemble dans le cadre des ateliers avec les habitants, des études pour le permis d'aménager après la mise en compatibilité et du PLU,
- favoriser les déplacements en modes actifs, en limitant l'impact de la voiture dans le quartier,
- définir une offre de stationnement, intégrant notamment des parking-silos, adaptée aux besoins du quartier,
- prévoir les équipements d'intérêt collectifs et services publics répondant aux besoins de la population : à ce stade, la Ville projette l'extension du groupe scolaire du Schluthfeld et la création d'un gymnase.

Pour la mise en compatibilité du PLU :

- l'évolution du règlement vers une zone urbaine à vocation mixte ;

- l'évolution des outils du PLU permettant de garantir les principes d'aménagement du projet ainsi que les enjeux environnementaux et notamment ceux liés à la nature en ville, à la santé et la sécurité publique.

La concertation préalable se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du plan. Un temps fort est programmé sur une période d'un mois environ, à partir de fin octobre, début novembre, dans le respect du délai réglementaire des mesures de publicité de quinze jours avant le lancement de la concertation.

Le public sera informé de la tenue d'une concertation, en amont de son engagement, par voie :

- d'un affichage de l'avis de concertation au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
- de la publication de l'avis sur le site internet de la participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
- d'une insertion de l'avis dans la presse locale.

Un dossier de concertation sera accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg. Il sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg *participer.strasbourg.eu*.

Une réunion publique ainsi que l'accueil du public, dont les modalités seront précisées dans l'avis de concertation, seront organisés.

Un registre sera mis à disposition au Centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg. Le public pourra également émettre ses observations par registre dématérialisé.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil
vu l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales
vu le décret 2014-1603 du 23 décembre 2014 portant création
de la métropole dénommée « Eurométropole de Strasbourg »
vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.104-1,
L.104-3, L.153-31 et L.153-54
vu l'avis du Conseil municipal de la ville de Strasbourg du 30 septembre 2024
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré

approuve

les objectifs suivants, pour la mise en compatibilité emportée par une déclaration de projet du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg dans le cadre du projet de « requalification du site HEPPNER » :

pour le projet :

- réaliser un quartier d'excellence environnementale, à proximité de la Ceinture verte de Strasbourg,
- concevoir un projet urbain qui tienne compte des enjeux de santé environnementale : le bien-être de la population ainsi que l'amélioration de la qualité de l'environnement sont à prendre en compte au regard notamment de la qualité de l'air, de la qualité des sols et la prévention contre les nuisances sonores,
- concevoir un « quartier jardin » avec un objectif d'environ 60 % d'espace non bâti. L'objectif poursuivi est notamment d'optimiser le foncier, d'augmenter la part de pleine terre à l'échelle du site pour lutter contre les îlots de chaleur et améliorer le cadre de vie des habitants,
- permettre la construction de programmes immobiliers pour un total d'environ 46 800 m² de surface de plancher (SdP), tous programmes confondus, hors équipements publics, dont environ 37 000 m² de SdP de logements comprenant 50 % minimum de logements abordables, et un pôle d'activités économiques au Nord du site. Ce chiffre correspond à un coefficient d'occupation des sols (COS) brut de 0,975. La SdP totale pourra être revue à la baisse de 20 % maximum (garantissant ainsi 37 500 m² de SdP minimum hors équipements publics), pour répondre à une éventuelle réorganisation des espaces publics ou libres et des emprises bâties si celle-ci peut permettre d'assurer une meilleure intégration des équipements ou services publics au sein de l'opération. Ce chiffre sera finalisé à l'issue des échanges techniques et des concertations dans une phase de mise au point du projet d'ensemble dans le cadre des ateliers avec les habitants, des études pour le permis d'aménager après la mise en compatibilité du PLU,
- favoriser les déplacements en modes actifs, en limitant l'impact de la voiture dans le quartier,
- définir une offre de stationnement, intégrant notamment des parking-silos, adaptée aux besoins du quartier,
- prévoir les équipements d'intérêt collectifs et services publics répondant aux besoins de la population : à ce stade, la Ville projette l'extension du groupe scolaire du Schluthfeld et la création d'un gymnase,

Pour la mise en compatibilité du PLU:

- l'évolution du règlement vers une zone urbaine à vocation mixte,
- l'évolution du PLU permettant de garantir les principes d'aménagement du projet ainsi que les enjeux environnementaux et notamment ceux liés à la nature en ville, à la santé et la sécurité publique,

décide

les modalités suivantes de la concertation préalable :

- elle se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du plan. Un temps fort est programmé sur une période d'un mois environ, à partir de fin octobre, début novembre, dans le respect du délai réglementaire des mesures de publicité de quinze jours avant le lancement de la concertation.
- le public sera informé de la tenue d'une concertation, avant son lancement, par voie :
 - d'affichage de l'avis de concertation au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg,
 - de publication de l'avis sur le site internet participer.strasbourg.eu,
 - d'insertion de l'avis de concertation dans la presse locale,
 - un dossier de concertation sera accessible au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg. Il sera également accessible en version dématérialisée sur le site internet de participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg participer.strasbourg.eu,
 - une réunion publique ainsi que l'accueil du public, dont les modalités seront précisées dans l'avis de concertation, seront organisés,
 - un registre sera mis à disposition au Centre administratif, siège de l'Eurométropole de Strasbourg. Le public pourra également émettre ses observations par registre dématérialisé,

précise

- que, conformément au Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg durant un mois, ainsi qu'une publication au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole,
- qu'elle deviendra exécutoire après transmission de la délibération au représentant de l'Etat et l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité,

charge

la Présidente ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 4 octobre 2024
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au contrôle de légalité préfectoral
le 9 octobre 2024**

(Accusé de réception N°067-246700488-20241004-172125-DE-1-1)

**et publication sur le site Internet www.strasbourg.eu
le 9 octobre 2024**

Annexe 1 : plan de localisation au 1/20 000^{ème} du projet de requalification du site Heppner



Annexe 2 : plan de situation au 1/5 000^{ème} du projet de requalification du site Heppner



Conseil de l'Eurométropole du 4 octobre 2024

SERVICE DES ASSEMBLÉES

Point : 57

"Requalification du site Heppner" à Strasbourg : définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Résultats du vote (cf. détails page suivante) :

Pour : 69 voix - 2

- 2 voix : M. Martin HENRY qui détenait la procuration de M. Jean-Philippe MAURER a voté POUR alors qu'ils souhaitaient s'abstenir.

Contre : 0 voix

Abstention : 8 voix + 2

+ 2 voix : M. Martin HENRY qui détenait la procuration de M. Jean-Philippe MAURER a voté POUR alors qu'ils souhaitaient s'abstenir.

57. Requalification du site Heppner à Strasbourg : définition des objectifs et des modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

<p>Pour</p> <p>69</p>	<p>AGHA BABAEI Syamak, BAAS Fabienne, BADER Camille, BARSEGHIAN Jeanne, BOULALA Bruno, BRASSAC Christian, BROLLY Suzanne, BUCHMANN Andree, BULOOU Beatrice, CHADLI Yasmina, DAMBACH Danielle, DE VREESE Wilfrid, DEBES Vincent, DELATTRE Cécile, DREYSSE Marie-Dominique, DRICI Salem, DUBOIS Antoine, DUPRESSOIR Sophie, FABRE Murielle, FELTZ Alexandre, GRAEF-ECKERT Catherine, GUGELMANN Christine, HAMARD Marie-Françoise, HEIM Valérie, HENRY Martin, HERRY Jonathan, HOERLE Jean-Louis, HOFFSESS Marc, IMBS Pia, JEAN Anne-Marie, JEROME Martine, JUND Alain, KANNENGIESER Michèle, KESSOURI Annie, KIRCHER Jean-Louis, KOSMAN Aurélie, KOUSSA Salah, LAFAY Marina, LECKLER Michèle, LIBSIG Guillaume, LORENTZ Alexandre, MACIEJEWSKI Patrick, MAURER Jean-Philippe, MISTLER Anne, PREVE Jean Paul, RABOT Valentin, RAMDANE Abdelkarim, RINKEL Marie, SAIDANI Lamjad, SCHAAL Thierry, SCHAEFFER Jean-Michel, SCHAETZEL Françoise, SCHANN Gérard, SCHULER Georges, SOULET Benjamin, SPLET Antoine, STEFFEN Joël, STEINMANN Elodie, TERNOY Doris, TISSERAND Lucette, TUFUOR Owusu, TURAN Hulliyya, ULRICH Laurent, VARIERAS Floriane, WERLEN Jean, WIEDER Christelle, ZIELINSKI Carole, ZORN Caroline, ZOURGUI Nadia</p>
<p>Contre</p> <p>0</p>	
<p>Abstention</p> <p>8</p>	<p>BREITMAN Rebecca, GEISSMANN Céline, MASTELLI Dominique, MATT Nicolas, OZENNE Pierre, RICHARDOT Anne-Pernelle, TRAUTMANN Catherine, WACKERMANN Valerie</p>