

## Délibération au Conseil de Communauté du vendredi 12 juillet 2013

**Projet de ZAC sur le secteur ' Entrée Nord ' à Reichstett : approbation du bilan de la concertation préalable, approbation du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et autres pièces requises, définition des caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement, approbation du dossier de création de ZAC, approbation des caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement et lancement d'une consultation d'aménageurs.**

### I. Cadre général

Depuis 1999, la commune de Reichstett connaît des dynamiques démographiques défavorables (baisse de la population, vieillissement avec une augmentation importante des + de 50 ans, baisse des effectifs scolaires, production de logement très faibles, faible mixité, majorité de propriétaires ...). Aussi, le 4<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat de la CUS avait-il pointé l'accroissement et la diversification de l'offre de logements comme des enjeux majeurs de la commune de Reichstett pour renouveler et rajeunir sa population.

Dans ce cadre, le secteur Nord de Reichstett, compris entre la limite de l'urbanisation, la route départementale 63 et le canal de la Marne au Rhin, représentant une surface de l'ordre de 28 ha, avait été identifié comme une Zone d'Intérêt Communautaire. En effet, ce secteur dispose d'atouts indéniables pour accueillir le développement urbain de la commune. Sa position fait de cette réserve foncière de la commune de Reichstett et de la deuxième couronne de l'agglomération un territoire légitime d'accueil d'un projet d'aménagement ambitieux dont le potentiel de développement se fonde sur :

- son positionnement stratégique en entrée de ville et d'agglomération strasbourgeoise,
- sa proximité avec des infrastructures routières structurantes, le centre-ville et les principaux équipements de la commune.

Aussi, par délibération en date du 30 juin 2011, le Conseil de CUS a :

- précisé les objectifs généraux assignés à cette opération publique d'aménagement ;
- lancé les études préalables à la création d'une Zone d'aménagement concerté, afin de préciser, en relation étroite avec la commune, le contour de l'opération d'aménagement et les conditions de sa mise en œuvre ;
- défini les modalités de la concertation préalable.

## **II. Bilan de la concertation**

### ***A. Cadre réglementaire – modalités de la concertation selon délibération du 30 juin 2011***

Compte tenu de sa nature, l'opération a nécessité une concertation préalable en application des articles L300-2 et R300-1 du Code de l'urbanisme. Les modalités de la concertation ont été définies par délibération communautaire du 30 juin 2011 qui prévoyait *a minima* :

- une mise à disposition au public d'un document de présentation alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études (éléments du projet d'urbanisation, présentation du plan de composition urbaine, des prescriptions architecturales, urbaines et environnementales) et d'un registre dans lequel le public peut consigner ses remarques et suggestions ;
- une exposition à la mairie de Reichstett et au Centre Administratif ;
- l'organisation d'une réunion publique à Reichstett.

### ***B. Déroulé de la concertation – Mise en œuvre des modalités***

#### ***Concertation réglementaire prévue par la délibération du 30 juin 2011***

Un registre de concertation a été ouvert le 6 juillet 2011 et a été mis à disposition du public en mairie de Reichstett et au Centre Administratif de la CUS, pendant toute la durée des études préalables.

Il était accompagné d'une notice explicative du projet et a été complété par un diagnostic synthétique. Il a en outre été complété par le contenu des panneaux de l'exposition qui présentait les scénarios envisagés, le parti d'aménagement général, les préconisations urbaines et paysagères, ainsi que le schéma global d'aménagement de la ZAC. Il a été joint aux expositions qui se sont tenues à la mairie de Reichstett et au Centre Administratif de la CUS.

Aucune remarque n'a été consignée, dans le registre mis à disposition à la CUS. Sept contributions ont été consignées dans le registre ouvert en mairie de Reichstett : trois portent sur la question de l'accessibilité, de la circulation, notamment sur la rue de Mundolsheim et de la desserte en transport en commun ; deux sur la question des jardins arrière ; une sur une copropriété incluse dans le périmètre de la ZAC ; et enfin une dernière sur la pérennité du verger situé à l'Est du secteur.

L'exposition prévue a présenté les grands enjeux du projet, le diagnostic du site, les scénarios envisagés sur le périmètre d'ensemble, le parti d'aménagement général de ce secteur, les préconisations urbaines et paysagères, ainsi que le schéma global d'aménagement de la ZAC sur le périmètre restreint. Elle s'est déroulée :

- dans le hall d'accueil du Centre Administratif de la CUS du 11 mars au 11 avril 2013 ;
- dans le hall d'accueil de la mairie de Reichstett, à compter du 11 mars 2013 et en continu jusqu'à la fin des études préalables.

Une réunion publique a été organisée le 9 avril 2013 à 19h00 à la salle des fêtes de Reichstett. Elle a été l'occasion de présenter en détail les éléments présentés lors des deux expositions et d'échanger avec les habitants présents. Elle a réuni 200 à 250 personnes.

Outre les publications réglementaires de lancement de la concertation, les expositions et la réunion publique ont fait l'objet d'un communiqué de presse, d'annonce sur les sites internet de la CUS et de la ville de Reichstett ainsi que dans le journal municipal de la commune de Reichstett.

Ainsi, la concertation a pu se dérouler pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

### ***Concertation complémentaire***

Au-delà des actions de concertation définies par la délibération du Conseil de CUS du 30 juin 2011, des actions complémentaires de concertation ont été menées tout au long des études.

Des réunions de concertation et d'échanges ont ainsi été organisées avec divers acteurs concernés par la mise en œuvre du projet : Conseil municipal et commission urbanisme de la ville de Reichstett, représentants de l'exploitant de la grande surface commerciale et de la station de lavage, propriétaires des bâtiments inclus dans le périmètre de la ZAC, service du Conseil général au sujet de la route départementale, Chambre d'agriculture et exploitants agricoles... En outre des riverains ont été reçus, aussi bien en mairie de Reichstett que dans les services de la CUS pour leur présenter le projet et ses implications

Une page relative au projet est en ligne sur le site internet de la CUS depuis le 11 mars 2013. Elle est actualisée régulièrement et pendant toute la durée d'élaboration du projet et les différents documents y sont accessibles en téléchargement. Le site internet de la commune de Reichstett a également publié des informations sur le projet.

Divers articles d'information et de présentation ont été publiés dans la revue municipale « *Au fil des Saisons* », publication trimestrielle qui est distribuée dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la commune. Enfin, le communiqué de presse rédigé par la CUS a donné lieu à une rencontre avec M. Le Maire ainsi qu'à un article dans la presse locale (deux autres articles ayant été publiés dans la presse).

### ***C. Présentation au conseil du bilan de la concertation pour approbation***

Au vu des débats et à l'issue de la concertation, le Conseil peut arrêter le bilan suivant :

#### ***Concernant l'opportunité du projet***

Le constat relatif à la situation démographique de la commune de Reichstett, rappelé en introduction, est largement partagé par la population et la nécessité d'un développement d'une offre de logements diversifiés tant dans sa forme urbaine que dans ses statuts d'occupation fait également l'objet d'un large assentiment. Le secteur de développement de cette future urbanisation, prévue au Plan d'Occupation des Sols de la commune, au Nord de la commune, en continuité de l'urbanisation existante, est apparu pertinent et n'a pas été remis en cause.

#### ***Concernant la desserte du futur quartier***

Les études de circulation ont pu démontrer que l'organisation viaire proposée permettait une diffusion des flux générés par le projet qui aurait un impact relativement limité, voire permettrait l'amélioration de la situation existante si certains carrefours étaient repris. Cependant, la situation actuelle présente d'ores et déjà certaines difficultés et ce point a été celui qui a soulevé le plus de remarques et d'inquiétudes, notamment lors des différentes réunions.

Aussi, il conviendra que l'opération d'aménagement projeté intègre une réflexion d'ensemble intégrant les flux sur la rue du Général de Gaulle, la rue de Mundolsheim et la rue du Nordfeld et que le plan de circulation de la ZAC soit réfléchi à l'échelle d'un périmètre élargi. A ce titre, il est notamment envisagé une amélioration du carrefour rue du Général de Gaulle / RD63 ainsi que la création d'un nouveau carrefour sur la route départementale 63 à l'Est du projet. Ces éléments seront à finaliser avec le Conseil général du Bas-Rhin dans le cadre d'une réflexion globale sur la circulation de ce tronçon, bien que les différentes problématiques soient en partie indépendantes les unes des autres.

Enfin, il conviendra de réorganiser les transports en commun afin de permettre une desserte satisfaisante de l'entrée Nord de Reichstett, au niveau de la surface commerciale, comme cela a été détaillé dans le mémoire en réponse adressé à l'autorité environnementale le 10 juin 2013 (cf. infra).

### ***Concernant les exploitations agricoles***

La détermination du périmètre définitif a permis de limiter l'impact sur les terres agricoles. Les échanges avec la Chambre d'agriculture et les exploitants présents sur le secteur ont permis de souligner la nécessité de poursuivre le travail en concertation et d'assurer un accompagnement adéquat des différentes situations.

### ***Concernant la polarité commerciale***

Les échanges avec les différents acteurs du secteur ont souligné l'opportunité de ce nouveau quartier pour le maintien des commerces existants et le renforcement de l'offre autour d'une nouvelle polarité. Il a également été souligné la nécessité de conserver une bonne « commercialité » du site (visibilité, accessibilité, stationnement, ...).

### ***Concernant le périmètre de la ZAC***

Au sein du périmètre d'étude initial d'environ 28 ha, un périmètre opérationnel restreint de 13,39 ha a été défini, en continuité de l'urbanisation existante, de part et d'autre de la rue du Général de Gaulle, en entrée de ville. Ce périmètre opérationnel a été soumis à concertation préalable.

Cela a permis d'identifier une problématique particulière concernant la définition précise du périmètre de l'opération. En effet, compte tenu du parcellaire en lanière du secteur à urbaniser, certains riverains ont fait valoir que le périmètre projeté coupait leur propriété foncière en deux en incluant leurs jardins arrière dans la future ZAC.

En conséquence, le périmètre précis de la ZAC (en annexe) a été défini de la manière suivante :

- le plus possible : sur le zonage POS INA et IINA « à urbanisation future » et sur les limites parcellaires ;
- lorsque cela n'était pas possible et que le périmètre coupait en deux des parcelles : en continuité des limites parcellaires voisines et en veillant à une mise à distance minimale des constructions existantes.

Cela a conduit à des ajustements à la marge du périmètre opérationnel par rapport au périmètre initialement soumis à concertation.

En outre, en l'absence d'un plan de composition finalisé dans le cadre du dossier de création, il n'a pas été possible de statuer de manière définitive sur le devenir des jardins arrière maintenus dans le périmètre de la ZAC. Leur situation devra être précisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC. Sur ce point, la Communauté urbaine de Strasbourg, en discussion étroite avec la Ville de Reichstett, sera particulièrement vigilante sur la qualité de l'intégration paysagère et des transitions avec l'existant. Elle veillera à ce que le plan de composition définitif de la ZAC propose un équilibre pertinent entre :

- la constructibilité projetée et la bonne organisation des formes urbaines sur le périmètre,
- la nécessaire qualité urbaine et paysagère de cette future opération publique d'intérêt général,
- et la préservation des intérêts des riverains dont la qualité du cadre de vie repose, en partie, sur la présence de jardins arrière.

Il sera ainsi, dans le traité de concession, expressément demandé à l'aménageur désigné d'élaborer un dossier de réalisation de la ZAC répondant à cet objectif.

Enfin, la définition du périmètre a mis en exergue deux situations particulières.

Tout d'abord, la présence d'un bâtiment existant contrevenant l'organisation urbaine en continu du village et constituant un obstacle à la liaison des parties Est et Ouest du périmètre opérationnel. Les habitants de cette copropriété ont été rencontrés et ont été informés de l'impact potentiellement fort que pourrait avoir l'organisation viaire du futur quartier sur leur propriété. Là aussi, le devenir précis de ce bâti sera arrêté dans le cadre du dossier de réalisation et un accompagnement individualisé des occupants sera demandé à l'aménageur en fonction de la solution urbaine définitivement retenue et du positionnement particulier de chacun des occupants au regard cette situation.

Ensuite, la situation d'un verger à l'Est du secteur (parcelle section 25, n°193, d'une surface cadastrale de 2 156 m<sup>2</sup>). La concertation a permis d'identifier un risque sur la pérennité future de ce verger qui est d'ores et déjà à l'état de friche. Aussi, au regard de ces menaces, ledit verger a été intégré au périmètre de la ZAC. Il lui sera appliqué un raisonnement analogue à celui mené pour les autres vergers inclus dans le périmètre, à savoir : pérennisation si possible, en priorité ou, à défaut, compensation par la plantation d'essences fruitières locales, conformément aux mesures de compensation jugées satisfaisantes par l'autorité environnementale dans le cadre de son avis sur l'étude d'impact. Ce point a été abordé dans le mémoire en réponse à l'autorité environnementale en date du 10 juin 2013 et mis à disposition du public dans le cadre de la procédure liée à l'étude d'impact (cf. infra).

En conclusion, le périmètre de ZAC a fait l'objet d'évolution suite aux différentes phases de concertation. Il est ainsi passé d'une superficie initiale de 13,39 ha à une superficie de 13,55 ha après concertation.

### **III. Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des autres pièces requises**

#### ***A. Mise en œuvre des modalités de la mise à disposition définies par délibération du Conseil de CUS du 3 mai 2013***

Dans sa délibération en date du 3 mai 2013, le Conseil de CUS, autorité compétente pour créer la ZAC, a défini les modalités de la mise à disposition du public de l'étude d'impact.

Ainsi, conformément à l'article R 122-11 du Code de l'environnement, et les mesures de publicité ayant été réalisées, l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale notamment ont été mis à disposition du public en mairie de Reichstett et au Centre Administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg du mardi 11 juin 2013 au mardi 25 juin 2013 inclus. Un registre dans lequel le public pouvait consigner ses remarques et observations a été ouvert et tenu à disposition du public conjointement au dossier d'étude d'impact.

En outre, l'ensemble des documents étaient accessibles en téléchargement sur le site internet de la CUS.

#### ***B. Mise à disposition de l'étude d'impact – Synthèse des contributions***

##### ***Mémoire en réponse***

Dans le cadre de la mise à disposition de l'étude d'impact, la Communauté urbaine de Strasbourg a souhaité apporter des éléments de réponse à l'avis formulé par l'autorité environnementale.

En effet, celle-ci, dans son avis a précisé que :

*« L'étude d'impact est de bonne qualité et comporte l'ensemble des documents exigés par le Code de l'environnement. Le projet présenté propose des mesures d'évitement et de compensation dans l'ensemble satisfaisantes. Implanté en continuité d'une zone urbaine densément bâtie, il assure une gestion cohérente de l'espace. »*

Cependant, l'autorité environnementale a également pointé certains éléments qui auraient mérité d'être précisés afin de garantir une meilleure prise en compte de l'environnement et de la santé concernant la qualité de l'air, l'état initial de la pollution des sols et la desserte en transport en commun.

Un mémoire en réponse a ainsi été adressé à l'autorité environnementale apportant des compléments sur ces différents points. L'ensemble de ces documents a été mis à disposition du public avec le dossier d'étude d'impact.

### ***Observations et propositions du public***

Par ailleurs, aucune remarque n'a été consignée, dans le registre mis à disposition du public à la CUS et 13 observations ont été consignées dans le registre ouvert en mairie de Reichstett sur l'ensemble de la période de mise à disposition de l'étude d'impact :

- une porte sur l'insertion urbaine de la surface commerciale existante ;
- six sur la question des jardins arrière inclus dans le périmètre de la ZAC et sur la qualité de la transition avec l'existant, notamment rue de Mundolsheim ;
- trois sur des questions d'accessibilité et de circulation, notamment sur les rues de Mundolsheim, des roses, courbée et du Souvenir ;
- une sur le devenir de la copropriété incluse dans le périmètre de la ZAC ;
- deux sur des points en périphérie du secteur : le devenir du *Dorfgraben* et celui d'un séquoia.

En outre, une de ces contributions aborde également la question des équipements communaux.

### ***C. Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale et des observations et propositions du public au cours de la mise à disposition***

#### ***Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale dans le mémoire en réponse adressé par le maître d'ouvrage***

##### *A propos de la qualité de l'air*

La qualité de l'air sur la commune de Reichstett est globalement bonne et au regard de l'analyse de l'évolution des émissions atmosphériques liées au projet, il peut être estimé que le secteur de projet ne fera pas l'objet d'augmentation significative de pollution de l'air ni de dépassements supplémentaires de valeurs limites qui seraient attribuables au projet. Le projet veillera en outre à minimiser les déplacements en voiture en promouvant les modes actifs dans l'organisation viaire et en développant la desserte en transport en commun. Enfin, une marge de recul sera imposée aux constructions afin de ne pas soumettre directement les futurs habitants à la pollution émise par la circulation sur la RD 63. Il convient de relever que l'étude sur la qualité de l'air a permis de pointer que cette route départementale n'a pas fait l'objet de dépassement sur la période analysée.

##### *A propos de la pollution des sols*

L'étude historique et documentaire a permis de montrer qu'aucune source majeure de pollution n'a vraisemblablement jamais été présente au droit du site. Conformément à l'avis de la DREAL, et au vu des points de vigilance soulevés par l'étude, un diagnostic de sol complémentaire sera effectué une fois connu dans le détail le projet d'aménagement, c'est-à-dire au stade des études opérationnelles et du dossier de réalisation de la ZAC.

##### *A propos de la desserte en transport en commun*

Si l'étude d'impact n'a pas tranché en faveur d'une solution, il n'en est pas moins d'ores et déjà acté que la ligne de bus sera prolongée pour venir desservir ce nouveau quartier au Nord de la commune. Ces évolutions seront réfléchies dans le cadre du projet de transport

en commun en site propre Wolfisheim-Vendenheim qui entraînera une réorganisation des lignes de bus sur le secteur Nord de l'agglomération avec une connexion directe du quartier projeté avec deux transports en commun structurants d'agglomération (terminus du tram B et TCSP Wolfisheim-Vendenheim).

### ***Prise en considération des observations et propositions du public***

#### *A propos de l'insertion urbaine de la surface commerciale*

Si la création d'un nouveau quartier constitue a priori une opportunité pour les commerces existants sur site, les exploitants de l'actuelle surface commerciale ont souhaité pointer les difficultés liées à l'hypothèse d'aménagement présente dans les documents mis à la disposition du public : capacité et accessibilité du parking, fonctionnalité de la zone logistique, visibilité, station essence...

Ces éléments avaient d'ores et déjà pu être exprimés lors de la concertation préalable (cf. supra). Ce point de vigilance fera l'objet d'un travail spécifique dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation qui devra, là aussi trouver un équilibre entre les contraintes inhérentes à l'activité commerciale et la reconfiguration urbaine de l'entrée de ville qui est un des éléments structurants du schéma organisationnel retenu. Un des objectifs de la ZAC est bien de renforcer la polarité commerciale existante en la rendant plus attractive et diversifiée.

#### *A propos de la problématique des jardins arrière*

Les contributions reprennent les éléments déjà présentés lors de la concertation préalable et portent sur des demandes d'exclusion des jardins arrière du périmètre de la ZAC. Ces contributions seront prises en compte selon les modalités explicitées dans le bilan de la concertation (cf. supra). En outre, l'implantation des constructions dans la ZAC sera finalisée dans le dossier de réalisation et une attention particulière sera portée aux transitions avec l'existant pour limiter autant que possible les vis-à-vis.

#### *A propos des questions d'accessibilité*

Cette thématique avait déjà été abordée lors des différents temps de concertation et intégrée au bilan de la concertation (cf. supra), notamment pour ce qui concerne la rue de Mundolsheim. Le schéma organisationnel retenu privilégie justement la circulation du nouveau quartier sur des rues nouvelles et laisse aux voies existantes (roses, du Souvenir, ...) leur statut de desserte locale des riverains. Ces principes seront confortés dans le dossier de réalisation. Quant à la réorganisation de la ligne de bus, elle doit encore être affinée, mais elle privilégiera les centralités génératrices de flux (tel le supermarché et la rue du Général de Gaulle).

#### *A propos de la copropriété incluse dans le périmètre*

Cette contribution reprend un point soulevé lors de la concertation préalable et inclus dans le bilan de la concertation (cf. supra). Elle souligne la nécessité de l'accompagnement de ces habitants tout au long du projet.

### *A propos des points divers soulevés par les contributions*

L'étude d'impact a initié la réflexion concernant la gestion des eaux de pluie du futur quartier. Ce travail se poursuivra dans le cadre du dossier de réalisation. A ce titre, le fonctionnement hydrographique du site, et donc l'existence du *Dorfgraben*, sont des données de base qui sont intégrées à ces réflexions. De même, la flore présente sur le site, son intérêt écologique et son état phytosanitaire ont été analysés. Le projet veillera à minimiser autant que possible son impact sur les milieux naturels. Le séquoia, identifié dans une des contributions, est intégré à cette démarche d'ensemble. Enfin, le projet a été dimensionné, notamment, en tenant compte de la capacité d'accueil des équipements communaux (écoles) qui souffrent plutôt d'une faiblesse des effectifs actuels.

### ***D. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi.***

L'article R 122-14 du Code de l'environnement précise que la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet mentionne les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets, ainsi que les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine et les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées. Les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation de ces effets sont détaillés dans l'étude d'impact et sont repris dans l'avis de l'autorité environnementale en date du 22 mai 2013, au §3.3 pour les premiers, au § 3.5 pour les secondes.

En matière de modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, il est proposé, au stade du dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que lors de toute éventuelle modification postérieure de celui-ci et enfin à la suppression de la ZAC :

- de procéder à une analyse de l'évolution de l'état initial du site depuis l'adoption du dossier de création,
- et d'affiner l'analyse de l'impact du projet au regard des éléments qui auront été arrêtés dans le dossier de réalisation, puis effectivement réalisés, notamment pour les différents points soulevés par l'autorité environnementale : qualité de l'air, nuisances sonores, transports, pollution des sols, risques technologiques, ressource en eau, consommation foncière, milieux naturels et biodiversité.

Conformément à l'étude d'impact et à l'avis de l'autorité environnementale, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets sont les suivantes :

- protection contre les nuisances sonores : respect des marges de recul des constructions et des secteurs d'isolement acoustique dans le programme des équipements publics et dans le programme global des constructions, respect dans le plan de composition retenu d'un front bâti le long de la RD 63 qui jouerait un rôle d'écran pour la diffusion du bruit ;
- solutions techniques retenues concernant la gestion des eaux pluviales et la limitation des risques de pollution des eaux avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau ;
- préservation des vergers existants et à défaut, compensation de l'éventuelle destruction de certains d'entre eux par la plantation d'essences fruitières locales selon le ratio déterminé dans l'étude d'impact (1,375) ;

- respect dans le plan de composition retenu des grandes proportions, détaillées dans l'étude d'impact, de la répartition des surfaces naturelles et notamment la préservation de 2 ha d'espaces publics non bâtis et végétalisés (jardins et espaces verts en lisière, notamment) et de la zone humide identifiée dans le site.

Enfin, concernant les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées, il convient de relever que ces mesures sont directement liées à la réalisation du projet lui-même et n'impliquent pas de suivi au-delà de sa mise en œuvre matérielle. En conséquence, il est proposé qu'un bilan des mesures, identifiées dans l'étude d'impact, d'évitement, de réduction et de compensation et de leurs effets sur l'environnement soit transmis à l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de réalisation, ainsi que lors de toute éventuelle modification postérieure de celui-ci et enfin à la suppression de la ZAC.

#### ***E. Définition des modalités de mise à disposition du bilan de la mise à disposition du public***

Conformément à l'article R 122-11 I 3 du Code de l'environnement, le présent bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des autres pièces requises sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- il sera mis à disposition du public en mairie de Reichstett (24 rue de la Wantzenau, à Reichstett) ainsi qu'au Centre Administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg (1 parc de l'Etoile à Strasbourg – bureau 760) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- il sera également mis en ligne sur le site internet de la Communauté urbaine de Strasbourg ;
- ces modalités seront mises en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> août 2013 et se poursuivront jusqu'à l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC.

### **IV. Création de la ZAC du secteur « Entrée Nord » à Reichstett**

#### ***A. Suite à donner au regard des bilans de la concertation et de la mise à disposition***

La concertation et la mise à disposition de l'étude d'impact ont permis d'éclairer les collectivités sur les préoccupations soulevées par le projet. Il appartient au Conseil de CUS d'en tirer les conséquences utiles dans le cadre de la poursuite et de la finalisation du projet de ZAC.

Ainsi, il convient désormais

- de finaliser le projet de nouveau quartier ;
- de soumettre à l'approbation du Conseil de Communauté, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Entrée Nord » à Reichstett ;
- de lancer une consultation d'aménageur en vue de concéder l'opération conformément aux articles L 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### ***B. Dossier de création de la ZAC du secteur « Entrée Nord » à Reichstett***

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création comprend :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Ces différents éléments sont détaillés dans le dossier de création annexé à la présente délibération en version informatique (CD-Rom). Une version papier est disponible sur simple demande au service des Projets urbains.

Ces éléments peuvent être synthétisés de la manière suivante.

### ***C. Caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée (ZAC « Entrée Nord » à Reichstett)***

#### ***Objectifs***

Cette opération publique d'aménagement permet de répondre notamment aux objectifs suivants :

- aménager un nouveau quartier permettant de répondre aux enjeux du Programme Local de l'Habitat ;
- apporter un traitement qualitatif à ce qui constitue une des portes d'entrée de l'agglomération strasbourgeoise ;
- limiter l'étalement urbain en optimisant l'urbanisation d'une des principales réserves foncières de la commune ;
- diversifier l'offre d'habitat (mixité sociale, urbaine, typologique, ...) ;
- garantir un équilibre logement / service au sein du quartier sans fragiliser l'appareil commercial et de services existant ;
- dynamiser le secteur économique et la vie sociale de la commune ;
- créer des lieux de vie et des espaces publics de référence, garants de la qualité du cadre de vie et du « vivre ensemble » ;
- structurer l'urbanisation à partir des qualités paysagères et environnementales du site ;
- réaliser une opération d'aménagement dans le cadre d'une démarche de développement durable en prenant notamment en compte la limitation de l'étalement urbain, la préservation des écosystèmes existants, l'amélioration de la desserte transport en commun, le développement des modes doux, la performance énergétique des constructions, ...

#### ***Périmètre de ZAC***

Initialement, la réflexion sur l'aménagement du secteur Nord de la commune de Reichstett a été menée à l'échelle élargie du périmètre d'étude de 28 hectares identifié par la PLH. Cependant, les études préalables ont permis de préciser certains éléments :

- les besoins de la commune en matière de logement à court et moyen terme ;
- sa capacité d'accueil de nouveaux habitants, notamment en matière d'équipements scolaires ;
- la nécessité de limiter les impacts environnementaux sur certains secteurs sensibles (évitement de zones humides et d'espèces protégées) ainsi que sur les exploitations agricoles ;
- la nécessaire maîtrise de la circulation automobile générée par le projet.

Aussi le périmètre de la future ZAC a-t-il été réduit par rapport au périmètre d'étude initial.

Enfin la prise en compte des remarques formulées lors de la concertation a également fait évoluer les limites de la ZAC comme présenté dans le cadre du bilan de la concertation ci-dessus.

Au final, le périmètre définitif de la ZAC couvre 13,55 ha, après concertation. Le plan de situation et le plan de délimitation du périmètre sont annexés à la présente délibération.

### ***Eléments programmatiques***

Cette opération constitue une opportunité de revalorisation et de structuration de l'entrée de ville de la commune et de l'agglomération. Dans cette optique, les grandes orientations prévisionnelles de programmation ont pu être définies.

En matière de logement, l'objectif est de répondre aux besoins de la commune à court et moyen terme estimés à environ 450 logements. Il sera développé :

- une diversité de typologie par rapport à l'offre actuelle (environ 70 % en collectifs, 25 % en intermédiaires et 5 % en individuels) ;
- une mixité sociale globale (environ 25 % de logements locatifs aidés ; 13 % en accession sociale sécurisée, 17 % à *prix maîtrisés*, et 45 % au prix du marché) ;
- une densité urbaine raisonnée avec environ 35 logements par ha pour des hauteurs maximum à R+2+attiques, R+3+attiques.

En matière de commerce, l'objectif est de répondre aux besoins des futurs habitants du quartier par la création d'une polarité de proximité en accroche du supermarché existant, rue du Général de Gaulle, dont une éventuelle restructuration/extension pourrait être envisagée ;

En matière d'équipements publics, la création du nouveau quartier permettra d'optimiser l'utilisation de l'offre communale existante par la venue de nouveaux usagers, notamment pour les équipements scolaires : il n'est donc pas prévu, à ce stade, la création de nouveaux équipements publics de superstructure. Le projet comportera en revanche des travaux d'infrastructure avec un développement de voiries nouvelles.

### ***Principes généraux***

Les études ont permis d'identifier un schéma organisationnel de référence pour le futur quartier (cf. schéma en annexe) structuré autour d'une rue de desserte Est-Ouest marquant l'entrée de la commune avec un nouveau carrefour sur la rue du Général de Gaulle. Le plan de composition veillera à assurer une couture urbaine qualitative avec une attention particulière aux interfaces avec l'urbanisation existante. L'aménagement proposera une diversité de typologies bâties mais aussi d'espaces publics (lisières paysagères, espaces de vergers, trames vertes d'accompagnement) qui permettra de créer des lieux fédérateurs et de sociabilité. Le projet d'aménagement cherchera à limiter l'utilisation de l'automobile (desserte TC, modes actifs, ...). Il s'appuiera sur des trames vertes structurantes qui imbriqueront plusieurs échelles du paysage ainsi qu'une variété de milieux favorables à la biodiversité.

En outre, les études menées afin de formaliser le dossier de création se sont appuyées sur une hypothèse d'aménagement (cf plan annexé) qui a été élaboré pour affiner techniquement la faisabilité du projet (capacité de logement, impact sur l'environnement, circulation, gestion des eaux...). Cette hypothèse d'aménagement devra être retravaillée et précisée dans le cadre du dossier de réalisation afin d'aboutir à la définition d'un projet d'aménagement définitif.

#### ***Régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement***

Conformément aux articles L 331-7, R 311-2 et R 331-6 du Code de l'urbanisme, l'acte qui crée la ZAC mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement. Il est donc proposé au Conseil que les constructions et aménagements édifiés dans le périmètre de la ZAC soient exclus du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

#### ***D. Evolution du document d'urbanisme (Plan d'occupation des sols)***

Un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé le 24 février 1989, sa dernière modification datant du 28 janvier 2011. Le périmètre de la ZAC concerne des terrains classés dans les zones suivantes : UA, UB, INA1, INA 2, IINA1 et INAx4.

Il sera nécessaire de prévoir une adaptation du document d'urbanisme communal afin que le POS soit compatible avec le projet d'aménagement.

En l'état d'avancement du projet, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'est pas encore définie.

### **V. Caractéristiques essentielle de la concession d'aménagement – Lancement de la procédure de consultation**

#### ***A. Mode opératoire***

Vu la complexité et la durée de cette opération d'aménagement réalisée sous forme de ZAC, le choix d'une réalisation en régie semble peu pertinent et il est proposé au Conseil que la collectivité ne porte pas le risque de l'opération.

L'opération pourrait ainsi être concédée à un aménageur fort d'une expérience dans ce type d'opération et qui sera en capacité d'investir dans un tel projet.

### **B. Objet de la concession d'aménagement**

L'objet de la concession porte sur la réalisation sous forme de ZAC de l'opération d'aménagement intitulée « Entrée Nord » à Reichstett, objet de la présente délibération et du dossier de création de ZAC annexé.

Dans ce cadre, l'aménageur aura en charge le portage opérationnel et financier du projet dans son ensemble et jusqu'à son terme. Ses principales missions seront notamment :

- la finalisation des études urbaines et opérationnelles ;
- l'acquisition des terrains, à l'amiable ou, le cas échéant, par délégation du droit de préemption et des prérogatives relatives à l'exercice du droit d'expropriation ;
- la mise en œuvre des procédures d'urbanisme nécessaires dont le dossier d'adaptation du document d'urbanisme en vigueur afin de le rendre compatible avec le projet d'aménagement ;
- la réalisation des travaux d'aménagements ;
- la commercialisation des terrains ;
- le suivi du respect des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ;
- le portage financier du projet.

Le contenu détaillé de ses missions sera précisé dans le dossier de consultation qui sera transmis à l'ensemble des candidats et fera l'objet d'une contractualisation dans le cadre du traité de concession soumis, au terme de la négociation, à l'approbation du Conseil communautaire, après avis du Conseil municipal de Reichstett. Les éléments issus du bilan de la concertation et du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact, présentés ci-dessus, seront intégrés au traité de concession.

### **C. Localisation - périmètre de concession**

Le périmètre de la concession correspondra au périmètre de la ZAC « Entrée Nord » à Reichstett (cf. plan de périmètre de la ZAC annexé à la présente délibération).

### **D. Principes de financement de l'opération concédée**

Compte tenu des caractéristiques du projet, il est proposé que l'opération d'aménagement soit concédée aux risques et périls du futur aménageur, les produits de l'opération devant permettre d'en couvrir les dépenses. Sous réserve du bilan d'aménagement qui sera joint à la délibération d'attribution de la concession, il est précisé que le montant prévisionnel des travaux d'infrastructure réalisés par l'aménageur sur l'espace public propre à la ZAC et mis à la charge de l'aménageur, est estimé à ce jour à environ 4 M€ HT (valeur juin 2013).

Il n'est pas prévu de versement de participation du concédant au coût de l'opération.

Conformément au régime fiscal de la ZAC, l'aménageur prendra notamment à sa charge les voies et réseaux publics intérieurs à la zone ainsi que les espaces verts et les aires

de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone. La participation du concédant se limitera au financement des équipements de viabilité primaire auxquels il est tenu par la réglementation en vigueur. Sous réserve du bilan d'aménagement qui sera soumis au Conseil au moment de l'attribution de la concession, le montant prévisionnel des travaux de viabilité primaire est estimé à ce jour à 600 000,00 € HT (valeur juin 2013).

#### **E. Durée prévisionnelle de la concession**

La durée prévisionnelle de la concession est fixée à 10 ans.

#### **F. Critères de choix du futur aménageur :**

Les critères de sélection du futur aménageur seront détaillés dans l'avis d'appel public à la concurrence et le règlement de consultation préalable à la passation de la concession d'aménagement.

Les candidatures seront examinées au regard des capacités financières, techniques et humaines des candidats.

Quant à l'analyse des offres et à la sélection du futur aménageur, elle sera établie au travers des critères prévisionnels suivants :

- qualité et pertinence de l'analyse technique et économique du projet et notamment : compréhension des enjeux de l'opération, optimisation du planning prévisionnel général, du phasage et du déroulement de l'opération, association des collectivités et des différents acteurs du secteur, démarche environnementale proposée et prise en compte des objectifs de développement durable, ...
- qualité de l'offre financière et notamment : pertinence et cohérence du bilan financier prévisionnel de l'opération et du plan de trésorerie, maîtrise des coûts, optimisation des frais financiers, ...

Au final, la concession d'aménagement envisagée sera soumise notamment aux dispositions des articles R 300-4 à R 300-11 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une procédure relative aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire, le concessionnaire assumant une part significative du risque économique de l'opération. Dans ce cadre, la commission d'aménagement existante sera amenée à examiner les propositions des candidats et à émettre un avis sur les propositions reçues, préalablement à l'engagement des discussions avec un ou plusieurs candidats. Ces discussions seront conduites par M. REINHARDT, Vice-président et Président de la commission « aménagement » pour les concessions d'aménagement.

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

*Le Conseil,*

*Vu la délibération du conseil communautaire du 30 juin 2011 fixant les objectifs publics et les modalités de la concertation et lançant les études préalables à la création d'une ZAC ;*  
*Vu la délibération du Conseil municipal de Reichstett en date du 2 juillet 2013 prise en application de l'article L 5211-57 du Code général des collectivités territoriales ;*  
*Vu le dossier joint de création de ZAC ;*  
*Vu le plan de situation et le plan de délimitation du périmètre de ZAC annexés ;*  
*Vu le périmètre de concession d'aménagement de la ZAC ;*  
*Vu la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et ses décrets d'application ;*  
*Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 300-2, L 300-4, L 123-16, L 123-19, L 331-7, R 300-4 à R 300-11, R 311-2, R 311-5 et R 331-6 ;*  
*Vu le décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact ;*  
*Vu le Code de l'environnement, notamment les articles L 122-1 et suivants et R 122-1 et suivants ;*  
*Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L 11-1 et R 11-1 et suivants ;*  
*Vu notamment l'article L 5 215-20-1 du Code général des collectivités territoriales ;*

*arrête*

*le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté du secteur « Entrée Nord » à Reichstett selon bilan plus amplement exposé au rapport ;*

*dresse*

*le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises avec prise en considération des observations et propositions recueillies auprès du public au cours de cette mise à disposition selon bilan plus amplement exposé au rapport ;*

*approuve*

- *les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine selon mesures plus amplement exposées au rapport,*
- *les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine et les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées selon modalités plus amplement exposées au rapport ;*

*détermine*

- *les modalités de mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises ainsi qu'il suit :*
  - *mise à disposition du public en mairie de Reichstett (24 rue de la Wantzenau, à Reichstett) ainsi qu'au centre administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg (1 parc de l'Etoile à Strasbourg – bureau 760) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,*
  - *mise en ligne sur le site internet de la Communauté urbaine de Strasbourg,*

- mises en œuvre à compter du 1<sup>er</sup> août 2013 et jusqu'à l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC ;

*approuve*

- les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement telles que plus amplement présentées au rapport,
- le dossier de création de la ZAC du secteur « Entrée Nord » à Reichstett ;

*décide*

*que les constructions et aménagements réalisés dans la Z.A.C. seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur prenant à leur charge au minimum le coût des équipements publics visés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme ;*

*autorise le Président ou son représentant*

- à engager, sur la base des critères prévisionnels de sélection du futur aménageur développés au présent rapport, l'entière procédure de consultation d'aménageurs, afin de désigner le concessionnaire de l'opération d'aménagement en fonction des caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement définies au présent rapport,
- à signer et à publier tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération, et notamment à entreprendre toute procédure et à déposer tout dossier de demande d'autorisation nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement projetée ;

*désigne M. Reinhardt, Vice-président*

*en qualité de personne habilitée à engager toutes négociations avec un ou plusieurs candidats ayant remis une proposition et à signer la concession d'aménagement et tous actes y afférant.*

**Adopté le 12 juillet 2013  
par le Conseil de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après  
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral  
et affichage au Centre Administratif  
Le 16 juillet 2013**