

Délibération du Conseil de Communauté du vendredi 1 février 2008

ZAC Danube - approbation du dossier de création.

La Communauté urbaine de Strasbourg poursuit plusieurs grands projets urbains le long d'un axe de plusieurs kilomètres qui traverse la ville d'Ouest en Est. Ces projets sont fédérés sous la dénomination "VIAROPA" qui signifie "Voie vers l'Europe". Pour ce faire, quatre grands pôles de développement structurent le paysage de l'agglomération :

- la Porte Ouest sur la commune d'Eckbolsheim avec le Zénith et le nouveau parc des expositions,
- le quartier Gare,
- le quartier du Wacken,
- l'axe Etoile/Rhin.

Le quartier "Danube", objet du présent dossier, s'inscrit au cœur de ce dernier territoire qui s'étend à Strasbourg, sur 250 ha depuis le site du Heyritz jusqu'aux rives du Rhin, le long des anciens bassins portuaires. Cet axe englobe l'Archipel Culturel, le Centre Rivétoile, les quartiers Danube, Starlette et Porte de France et le Jardin des deux Rives.

Véritable lien stratégique entre les quartiers urbains au Sud (Fronts de Neudorf) et le centre-ville ancien de Strasbourg, cet axe va opérer une couture urbaine grâce à

- la mise en œuvre simultanée de nombreux projets d'équipements publics : la cité de la musique et de la danse, la médiathèque André Malraux, les archives communautaires et départementales, le Vaisseau, ...
- la réalisation d'infrastructures de transport : l'extension du tramway, le pont du Danube, la requalification de la route du Rhin (RN4) en boulevard urbain,
- l'aménagement de nouveaux espaces publics : Parc de l'Etoile, Jardin des Deux Rives, promenade des bassins, ...

Le secteur Danube couvre en partie une ancienne zone industrielle, sur laquelle était édifiée une usine à gaz (fabrication de gaz de ville à partir de houille), mise à l'arrêt définitif en 1971. Cette installation a généré la présence dans le sous-sol de polluants. Les investigations menées sur le site par Gaz de France ont conduit à la réalisation de travaux de dépollution entre 1999 et 2001. Pour répondre au souhait de la Collectivité, d'une part,

de prendre en compte les nouvelles normes sanitaires et d'autre part, de faire évoluer le projet initialement envisagé lors de la réhabilitation du site réalisée entre 2000 et 2001, de nouvelles études ont été diligentées par Gaz de France. Des nouvelles investigations du sous-sol ont ainsi été réalisées par ICF Environnement, en vue de permettre la réalisation d'une Evaluation Détaillée des Risques pour la santé humaine (EDR santé) spécifique au projet d'aménagement défini par la Collectivité (projet Danube). Les résultats de cette évaluation quantitative des risques sanitaires ont permis de conclure que le niveau de risque, en l'état actuel des terrains, est inférieur aux seuils d'acceptabilité de la circulaire ministérielle du 10 décembre 1999, à la condition de procéder à l'excavation de deux zones de sol identifiées et très localisées, présentant des caractéristiques dépassant les critères de compatibilité avec l'aménagement prévu, et à l'évacuation d'une zone de confinement de terres polluées. La qualité des sols telle qu'elle ressort du diagnostic approfondi s'avère par conséquent compatible avec le projet urbain. Ces excavations ont été réalisées en juillet et octobre 2007. A la suite de ces excavations, le bureau d'étude ICF Environnement mandaté par Gaz de France a remis un rapport de fin de travaux de réhabilitation complémentaires qui ont confirmé que l'état du site est compatible avec les aménagements prévus dans le cadre du projet Danube. Ces conclusions ont fait l'objet, pour le compte de la Communauté urbaine de Strasbourg, d'une contre-expertise par le groupement BRGM/INERIS, qui a validé les résultats de l'expertise.

Le secteur Danube constitue donc aujourd'hui l'opportunité de reconvertir une friche industrielle et de bâtir un morceau de ville homogène, de grande qualité architecturale et paysagère faisant une large place aux logements. Le programme est complété par des équipements, des bureaux, des services et des commerces.

Le projet d'aménagement

La collectivité prévoit de réaliser une opération mixte d'habitat et de services selon les principes de développement raisonné suivants :

- des accroches fortes au tissu urbain existant, à l'échelle de la ville et à celle du quartier,
- une ouverture du quartier sur les bassins, avec la volonté d'en faire profiter le plus grand nombre,
- une image urbaine forte le long du boulevard du Rhin offrant ainsi une densité décroissante vers les bassins,
- une structure d'îlots valorisant les espaces verts,
- des îlots épais permettant une diversité de typologies d'immeubles,
- une expression architecturale contemporaine,
- une organisation favorisant les déplacements piétons et cyclistes ;
- des dispositifs techniques environnementaux réfléchis : récupération d'eau

Le programme d'aménagement du secteur Danube fait une large place à l'habitat, puisqu'il est prévu d'y accueillir environ 500 logements. La Collectivité souhaite favoriser dans ce nouveau quartier la mixité sociale et y intégrer un minimum de 20 % de logements sociaux.

Afin d'encourager l'usage des transports en commun, le quartier sera directement desservi par une station de tramway et des modes de circulation douce (piétonne ou cycliste) grâce à

la proximité de la promenade des bassins et le stationnement des véhicules automobiles au sein du programme sera limité à un emplacement par logement. Par ailleurs, la couverture des besoins en stationnement de chaque opération immobilière sera uniquement assurée en sous-sol.

Le nouveau quartier n'aura pas exclusivement une vocation résidentielle, les programmes immobiliers intégreront également l'implantation d'activités tertiaires et commerciales. L'implantation de ces activités est prévue en rez-de-chaussée ou dans les étages des immeubles situés en périphérie du site, le long de la Route du Rhin, de la rue Alfred Kastler et de la future place Churchill. Les activités seront accessibles de plain-pied le long des voiries. A l'arrière du front urbain, des cours techniques permettront l'accès des véhicules de livraison.

En termes d'équipements et de services urbains, sont prévues au sein du quartier les implantations d'un EHPAD, de locaux destinés au Conseil Général du Bas-Rhin, d'une salle d'évolution sportive, d'une école maternelle et d'un équipement multi-accueil petite enfance destinés à prendre en charge l'ensemble des projets immobiliers à proximité (Rives de l'Etoile, Bruckhof, nouveaux immeubles d'habitation au sud de la Route du Rhin). Par ailleurs, des espaces publics (squares, rues piétonnes) seront réalisés, orientés vers le bassin Dusuzeau.

L'ensemble des constructions sera de type R+5 (1 rez-de-chaussée + 5 étages), à l'exception des bâtiments, situés au Sud le long de la Route du Rhin et à l'Ouest le long du tramway, qui pourront contenir un, voire deux niveaux supplémentaires. Ces gabarits supérieurs permettront de participer à la réalisation d'un front urbain le long de l'axe structurant que constitue la Route du Rhin et formeront un écran acoustique pour le quartier.

Par ailleurs, au regard des conclusions des études environnementales, les restrictions d'usage suivantes seront inscrites au Livre Foncier afin de s'imposer à tous les futurs utilisateurs de la zone concernée :

- les blocs comprendront au plus un niveau de sous-sol et les immeubles seront à usage de bureaux et/ou commerces et/ou logements, à l'exclusion de tout autre usage ;
- les sous-sols n'accueilleront que les stationnements, les locaux techniques sans présence permanente de personnel (poubelles, ascenseurs, chaufferies, locaux électriques) et les caves ;
- les espaces extérieurs seront revêtus d'une isolation de surface sur l'ensemble du site, qui sera constituée selon les cas, soit d'une couche de 30 cm de terres saines pour les espaces verts privés et de 60 cm pour les espaces verts publics, soit d'une couche de 7 cm d'enrobé pour les voiries ;
- les espaces verts du domaine public et du domaine privé seront des espaces d'ornement sans arbre fruitier et sans jardin potager ;
- l'usage de la nappe ne sera pas autorisé au droit du site ;
- les sous-sols seront hors d'eau sachant que leur inondabilité de façon exceptionnelle et pendant une courte durée est sans incidence ;
- les matériaux utilisés pour les conduites d'eau seront exclusivement en béton pour les eaux pluviales, en fonte ou en grès pour les eaux usées, en fonte ductile (avec un

mélange de zinc et d'aluminium) ou de fonte standard avec un revêtement extérieur en Polyéthylène Haute Densité (PEHD) pour les canalisations d'alimentation en eau potable.

Les études

Des études préalables ont été conduites par la Communauté urbaine afin d'élaborer un projet urbain et un parti d'aménagement. L'aboutissement de ces études a permis de réaliser le dossier de création de la ZAC Danube, qui est soumis au Conseil pour avis dans le cadre du présent rapport.

Ce dossier de création développe les grands principes fondamentaux du projet et propose des éléments urbains, techniques et financiers prévisionnels : c'est à l'issue de la désignation d'un aménageur que pourra s'engager un travail plus précis pour constituer le dossier de réalisation, qui fera l'objet d'une future délibération.

La situation foncière

Sur les 6 hectares environ de la ZAC, la ville de Strasbourg en détient 20 %, la CUS 60 % et le Port Autonome de Strasbourg les 20 % restant. Il convient de préciser que l'essentiel des 60 % de terrains détenus par la CUS a été acquis auprès de Gaz de France le 10 décembre 2007, après autorisation du Conseil de communauté en date du 2 février 2007.

Pour finaliser la maîtrise foncière de l'ensemble de la ZAC, il sera proposé ultérieurement que la CUS procède à l'acquisition à l'amiable des parcelles du Port Autonome de Strasbourg.

Les règles d'urbanisme en vigueur

La ZAC Danube est classée en zone constructible NDR UB46 au Plan d'Occupation des Sols de Strasbourg suite à la modification n° 26 approuvée le 6 juillet 2007. Ce classement est par conséquent compatible avec le parti d'aménagement retenu.

Le dossier de création de ZAC

Par délibération du 9 juillet 2004, le Conseil de Communauté a engagé, sur la base d'une programmation générale de logements, activités et bureaux, une procédure de concertation préalable à la création d'une ZAC. Cette concertation s'est déroulée du 16 mai au 16 juin 2006. Le bilan de la concertation a été approuvé lors du Conseil de communauté le 2 février 2007.

La conclusion générale de cette concertation était favorable à la poursuite de cette opération, avec une préoccupation nettement exprimée touchant son inscription dans une démarche concrète de développement durable.

Cette opération privilégie les objectifs suivants qui répondent favorablement aux préoccupations exprimées par le public :

- favoriser l'usage de la marche à pied et du vélo pour les déplacements de proximité,
- compléter les liaisons entre les quartiers et le maillage intra-quartier,
- diversifier l'offre en logements dans les quartiers,
- faciliter l'intégration des équipements dans les quartiers,
- aller vers une équité (diminuer les disparités importantes) de l'offre commerciale dans les quartiers,
- privilégier la reconversion urbaine de zones bâties et de friches avec un objectif de qualité de l'espace urbain,
- favoriser les énergies propres et intégrer la gestion des eaux pluviales,
- valoriser les cours d'eau et les espaces liés,
- donner aux habitants l'accès à plus d'espaces verts et d'espaces de proximité.

Il s'agit ainsi de réaliser un véritable Ecoquartier où les possibilités d'auto-promotions seront autorisées.

Pour conduire cette opération, il est proposé de créer une ZAC couvrant une superficie de 6 hectares environ, sur le périmètre présenté en annexe.

Le périmètre de la ZAC est délimité par :

- la Route du Rhin au Sud,
- le bassin Dusuzeau au Nord,
- la rue Edmond Michelet à l'Ouest,
- le Vaisseau et les archives départementales à l'Est.

Le programme global prévisionnel de constructions prévoit la réalisation, dans la zone, d'environ 73 732 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), répartis de la manière suivante :

- 40 961 mètres carrés de logements,
- 11 539 mètres carrés de commerces et bureaux,
- 21 232 mètres carrés d'équipements et de services urbains.

La viabilisation et l'équipement du site (voirie et réseaux divers (VRD), espaces publics) seront réalisés par l'aménageur de la ZAC, en vue de la vente des terrains viabilisés à des futurs constructeurs.

Le mode de réalisation :

En application de l'article R 311-6 2° alinéa du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés par voie de concession d'aménagement. Cette concession doit faire l'objet d'une consultation qu'il est proposé de lancer dans cette même séance.

Régime applicable au regard de la taxe locale de l'équipement

En application des dispositions de l'article 5185 C1 2° alinéa du Code général des impôts et des articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code, les constructions réalisées

à l'intérieur du périmètre de la ZAC Danube seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (TLE).

Conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, une étude d'impact a été réalisée : elle est jointe au dossier de création de la ZAC.

Les suites à donner

Dans l'immédiat, il s'agit de lancer la consultation pour le choix d'un aménageur, selon la nouvelle procédure issue de la loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement.

A l'issue de la consultation et de la désignation d'un aménageur, décision qui fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil de Communauté, sera engagée la constitution du dossier de réalisation de la ZAC. Ce dossier précisera le programme des équipements publics à réaliser dans la zone et les modalités prévisionnelles de financement de l'opération dans son ensemble. Après enquête publique, le dossier de réalisation sera également soumis au Conseil de communauté pour approbation.

Il appartient à présent au Conseil de Communauté de se prononcer et, le cas échéant, d'approuver le dossier de création de la ZAC Danube. Les nouvelles dispositions deviendront opposables aux tiers dès la transmission de la délibération et du dossier au représentant de l'Etat et l'accomplissement des mesures de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme.

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

*Le Conseil
sur proposition de la Commission Plénière*

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles R 311-1 à 6

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et
notamment son article L 5215-20-1*

*Vu l'article 5185 Cl 2° alinéa du Code général des impôts et
les articles 317 quater et suivants de l'annexe II dudit code*

*Vu la délibération du 9 juillet 2004 définissant
les modalités de concertation avec le public*

Vu le bilan de la concertation approuvé le 2 février 2007

*Vu le Plan d'Occupation des Sols de Strasbourg approuvé
le 18 décembre 1992 et modifié le 20 décembre 2007*

après en avoir délibéré

approuve

les caractéristiques essentielles de l'opération projetée dont les éléments ont été exposés ci-dessus,

approuve

le dossier de création de la ZAC Danube, composé des éléments suivants :

- *le rapport de présentation ;*
- *l'étude d'impact ;*
- *l'indication du programme global prévisionnel des constructions, à savoir des logements, des constructions à usage de commerces et de bureaux, des équipements publics ;*
- *le plan de situation ;*
- *le plan de délimitation du périmètre de la zone (6 hectares environ) ;*
- *le mode de réalisation, à savoir la concession d'aménagement*
- *l'exonération de la TLE ;*

précise

que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg durant 1 mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département ainsi que la publication de la délibération au recueil des actes administratifs de la CUS

dit que

- *conformément à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme, le dossier de création est tenu à la disposition du public au Centre administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture*
- *la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat et dès le premier jour de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage au siège de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg durant une période complète d'un mois et insertion dans un journal diffusé dans le département)*

charge

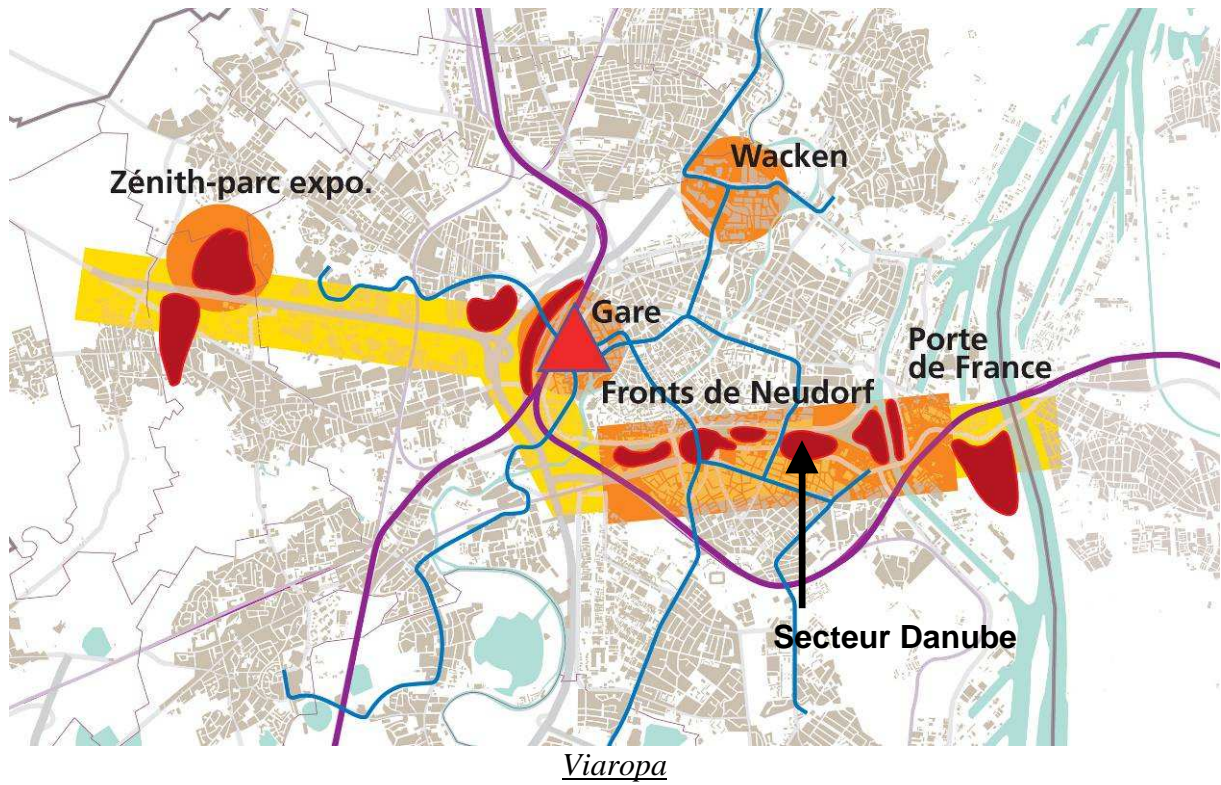
le Président de l'exécution de la présente délibération.

Adopté le 1 février 2008

par le Conseil de Strasbourg

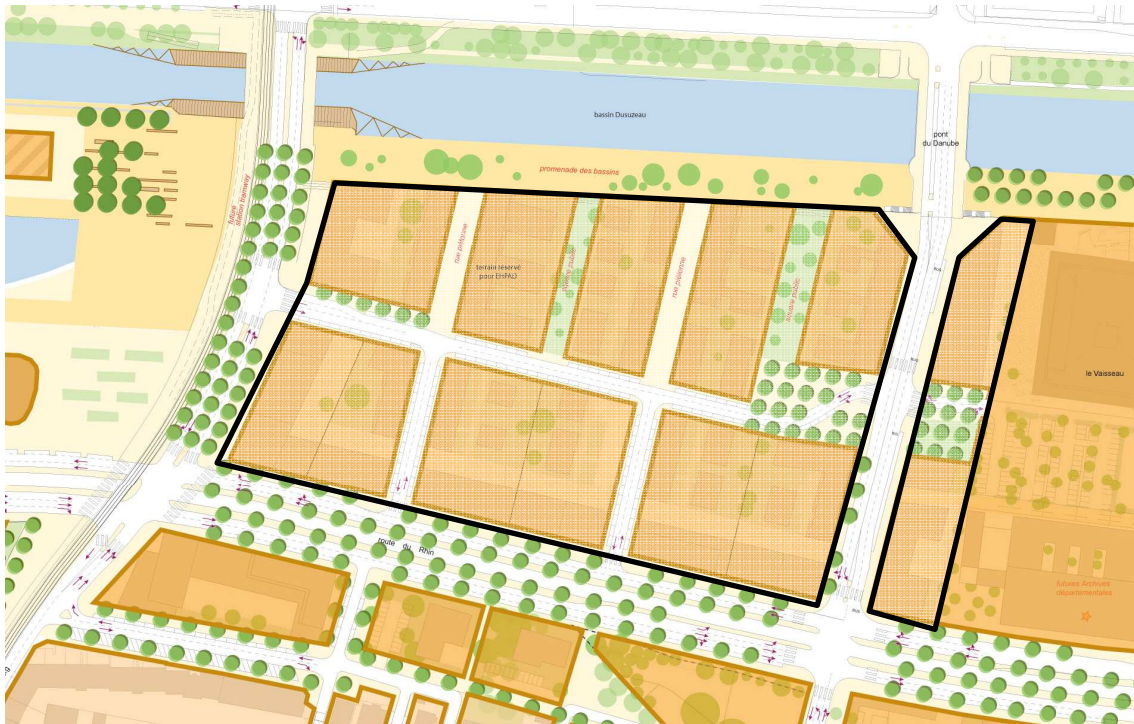
**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 février 2008**

ANNEXE
Approbation du dossier de création de la ZAC Danube



Plan de localisation de la ZAC Danube

ANNEXE
Approbation du dossier de création de la ZAC Danube

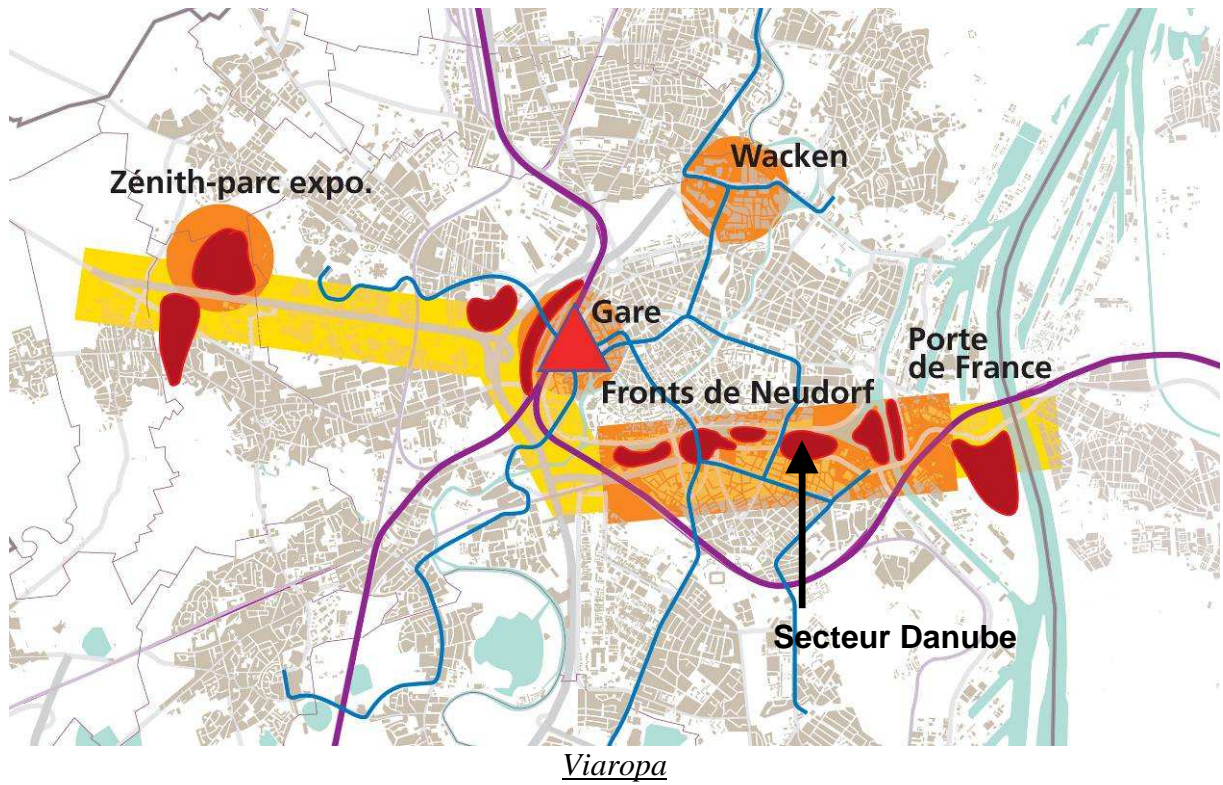


Plan d'aménagement du quartier du Danube



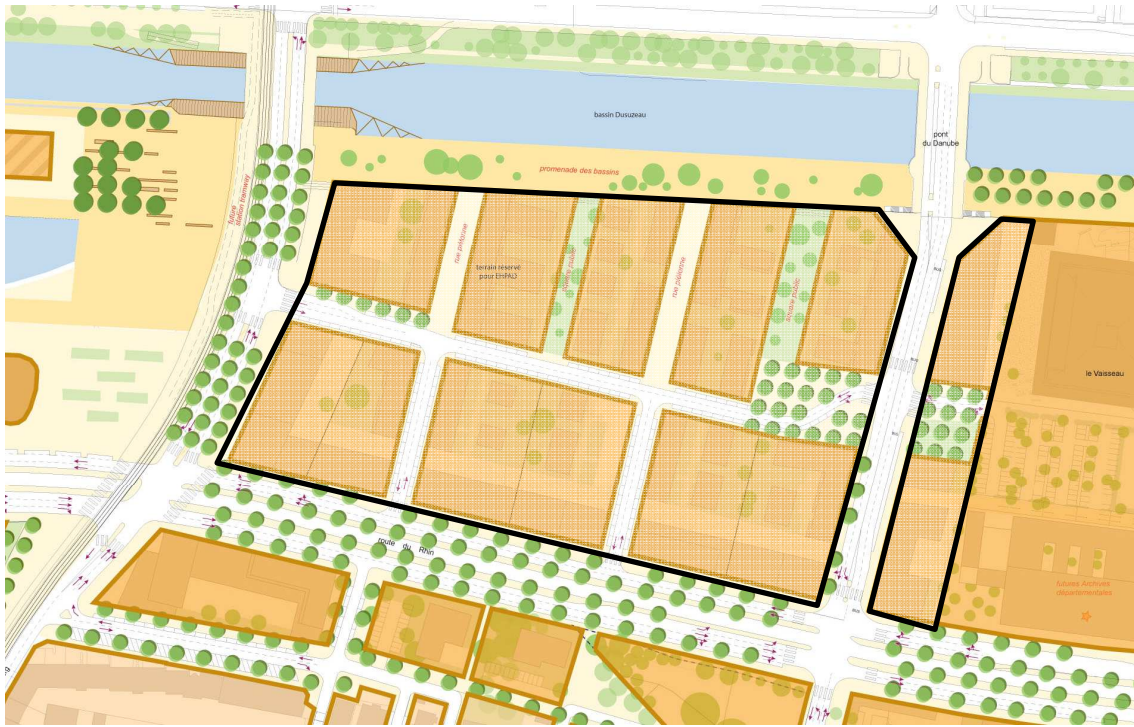
Périmètre de la ZAC Danube

ANNEXE
Approbation du dossier de création de la ZAC Danube



Plan de localisation de la ZAC Danube

ANNEXE
Approbation du dossier de création de la ZAC Danube



Plan d'aménagement du quartier du Danube



Périmètre de la ZAC Danube