

Délibération au Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg du vendredi 21 février 2014

ZAC des Deux Rives à Strasbourg : création de la Zone d'Aménagement Concerté et bilans de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact.

Délibération numéro C-2014-201

La présente délibération est prise en réitération de la délibération du 20 décembre 2013, relative à la création de la ZAC des Deux Rives et aux bilans de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact, sur l'ensemble des points suivants :

1. CONTEXTE

Le Schéma Directeur des Deux Rives, élaboré conjointement en 2011 avec le Port Autonome de Strasbourg, en partenariat avec la Ville de Kehl, a engagé un travail de réflexion urbaine stratégique sur un territoire d'environ 150 hectares, compris entre le môle de la Citadelle et la gare de Kehl.

Ce document général d'aménagement et de programmation bénéficiant d'une dimension spécifique transfrontalière, constitue également l'un des projets majeurs, tant de la démarche « Eco-Cité » que du dossier « Strasbourg Eco 2020 ».

Le projet urbain décliné dans ce document prospectif s'articule autour de trois points fondamentaux :

- un projet s'appuyant sur les valeurs de localisation (notamment l'eau),
- le tram, armature du projet urbain,
- une ville mixte et plurielle.

Ainsi, le potentiel constructible estimé par le Schéma Directeur Deux Rives à près de 800 000 m², permettrait de poursuivre vers l'Est du territoire le développement urbain déjà engagé, afin de créer une métropole à 360 degrés ouverte sur le Rhin.

Faisant suite aux délibérations des 20 et 24 février 2012 et afin de s'engager dans une phase opérationnelle, des études complémentaires au Schéma Directeur (dont l'ajustement de la programmation et des études de sols), ainsi que les études réglementaires préalables à la création d'une ZAC multisites ont été réalisées en 2013.

2. PERIMETRE DU PROJET DE ZAC

Ces différentes études complémentaires réalisées au premier semestre 2013, ont conduit à affiner le périmètre opérationnel, le programme prévisionnel et le montage opérationnel et ont alimenté les études préalables à la création de la ZAC. Ainsi, sur les 800 000 m² de SHON estimés dans la programmation du Schéma Directeur des Deux Rives, environ 300 000 m² concernent des opérations à échéances de réalisation trop éloignées ou au contraire déjà engagées et celles situées sur le territoire de Kehl.

Par conséquent, le périmètre opérationnel de la future ZAC multisites couvre une superficie de 74 hectares (contre 150 ha pour le Schéma Directeur) répartie sur des sites non contigus Citadelle, Starlette-Coop et Port du Rhin-Rives du Rhin (entrée ouest du quartier et frange Est le long du Rhin) permettant de développer environ 482 000 m² de surface de plancher.

Sur les 74 ha, environ 50 ha sont valorisables, pour moitié en îlots constructibles et pour moitié en places et espaces publics à forte valeur ajoutée. Ces 50 hectares se répartissent de la manière suivante :

- Citadelle : 16.4 ha, dont 6,3 ha construits,
- Starlette : 17.2 ha, dont 9,2 ha construits,
- COOP : 9.6 ha, dont 3,7 ha construits,
- Port du Rhin et Rives du Rhin : 6.4 ha, dont 4,3 ha construits.

Les 24 ha restants constituent des espaces paysagers et des corridors écologiques aménagés notamment autour des délaissés et talus des infrastructures (parc des rails et de l'Île aux Epis, forêt Fischer). Des équipements ludiques et sportifs de plein air pourront également y être implantés.

3. OBJECTIFS DU PROJET

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) se donne l'objectif, en accord avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS), de densifier les secteurs urbanisés existants, confortant le développement du cœur métropolitain sur la ville de Strasbourg elle-même, en articulant développement urbain et transports publics.

Le projet de la ZAC des Deux Rives s'inscrit de ce fait pleinement dans les orientations générales du SCOTERS de 2006 disposant au Document d'Orientations Générales que : *« Le projet d'aménagement et de développement durable prévoit la construction (...) sur le ban communal de Strasbourg d'environ 9 000 logements nouveaux, principalement par renforcement du bâti existant et par reconversion des friches et du foncier en mutation. »*

Sur le périmètre de la ZAC, il ne s'agit pas d'une reconversion urbaine en terrain totalement inoccupé, mais l'objectif est de résoudre une équation complexe entre un équilibre économique portuaire à maintenir – voire à développer au cœur d'un nœud de communication majeur – et un renouveau urbain qui doit profiter d'une localisation exceptionnelle au sein de l'Eurodistrict, le long du tramway et à proximité des horizons ouverts des voies d'eau (les bassins Dusuzeau, de la Citadelle et Vauban et le Rhin).

Les différents objectifs approuvés par délibération Communautaire du 24 février 2012 et déclinés dans le projet de la ZAC des Deux Rives, représentent un intérêt communautaire à plusieurs niveaux, à savoir :

- ouvrir l'agglomération sur le Rhin afin de lui conférer un statut de métropole transfrontalière,
- développer une stratégie urbaine et économique aidant à la reconversion et à la valorisation des secteurs d'étude, y compris ceux relevant des activités portuaires et industrielles, tout en favorisant l'implantation de nouveaux programmes mixtes,
- renforcer l'attractivité de ces secteurs en améliorant leur desserte en transports en commun tout en agissant sur le trafic automobile,
- développer une mixité sociale, économique et fonctionnelle, permettant également de réinsérer dans la dynamique d'agglomération, le quartier d'habitat social du Port du Rhin, aujourd'hui encore isolé et marginalisé,
- valoriser les espaces naturels et les espaces situés à proximité des bassins portuaires et du Rhin,
- créer et valoriser des espaces publics de qualité, dont ceux situés à proximité des futures stations de tramway,
- réaliser une insertion urbaine respectueuse de l'environnement et du paysage.

4. CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DU PROJET

4.1 Principes d'aménagement

Le projet s'inscrit dans une logique de liaison entre Strasbourg et Kehl dans le prolongement des quartiers strasbourgeois desservis par la future extension de la ligne D du Tramway. Il s'agit notamment :

- de répondre à un enjeu symbolique : la création d'un lieu « urbain » corrélé avec l'Allemagne,
- de concevoir un projet territorial : une relation nouvelle entre la ville et l'eau,
- de maintenir l'équilibre économique du Port,
- de mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine, en utilisant le tramway comme axe de développement des différents territoires, permettant de relier les secteurs à urbaniser, de les irriguer, de les désenclaver et de les valoriser.

4.1.1 Un projet d'équilibre d'usages :

- L'équation ville-port :

Le premier acte de la ZAC commence par comprendre les logiques et le fonctionnement du Port. La négociation entre les acteurs est un pré-requis afin de construire un projet urbain optimal intégrant la logique du fonctionnement portuaire (proposition de dévoiement de la route du Petit Rhin vers la rue du Péage).

- L'esprit du lieu et la vie du Port :

Un Port en pleine activité générant des contraintes, y compris environnementales, mais une valorisation du territoire par la présence de l'eau sur 3 km de façades « bleues ».

- Le système des bulles :

Un ensemble de poches urbanisables séparées par des infrastructures routières et ferroviaires, mises en relation par le tramway et un rapport à l'eau comme fil conducteur.

- Interfaces entre habitat et activités économiques :

L'un des enjeux majeurs du projet repose sur la définition de zones d'interfaces entre les futurs programmes de logements, les activités portuaires et les infrastructures de transport. Cinq espaces tampons ont été proposés – constitués essentiellement de programmes complémentaires aux activités portuaires ou d'espaces publics de mise en valeur - afin de limiter à terme les conflits d'usage en minorant les impacts réciproques entre habitat et activités.

4.1.2 Les grands principes :

- La mobilité :

Le système de déplacement et son lien avec le stationnement se veut un système ouvert, qui mise sur la mutualisation des besoins en stationnement entre les différents programmes, tout en privilégiant comme système de déplacement au sein des bulles, les circulations douces et le tramway (système « passant » entre les bulles). La circulation inter-quartiers et de transit est reportée à l'extérieur des bulles à urbaniser.

- Plan stratégique et scénographie urbaine :

Chaque bulle à urbaniser ayant des caractéristiques géographiques spécifiques, des signaux ou éléments remarquables à mettre en valeur, le projet de ZAC vise à construire une image forte pour chacune d'elles, mise en scène autour du tramway et des espaces publics majeurs.

- Programme et foncier :

La volonté de la ZAC est de construire une ville dense à l'intérieur de chaque bulle et une ville mixte en termes de fonctions.

Les 482 000 m² de surface de plancher se répartissent pour 63 % en logements, 11 % en tertiaire, 8 % en équipements et 5 % en commerces et services. Les 13 % restants sont destinés à accueillir des activités artisanales ou des projets « alternatifs » (notamment sur le site de la Coop).

- Le phasage :

Le phasage opérationnel et plus particulièrement sur Citadelle et Starlette, est basé sur l'équilibre activité/urbanité et le maintien possible des activités en place.

Ainsi 3 phases d'aménagement sont prévues :

- à court terme en accompagnement du tramway (2017-2020) : 208 000 m² de SP,
- à moyen terme (2021-2030) : 224 000 m² de SP,
- à long terme : 50 000 m² de SP.

Ce phasage se base sur la disponibilité des terrains et une capacité de commercialisation pour un rythme d'urbanisation compris entre 25 000 et 50 000 m²/an.

4.1.3 Un réseau d'espaces publics majeurs :

- Scénographie :

Il s'agit de proposer une programmation dynamique avec différentes séquences composées autour du tramway et des stations : le tram sera à la fois élément générateur et fédérateur des projets urbains et permettra une mise en relation de différents lieux de vie complémentaires.

- Les espaces publics majeurs :

Un réseau d'espaces publics majeurs s'appuyant sur la ligne de tramway et les stations, ainsi que sur l'omniprésence de l'eau : créer une continuité des espaces publics depuis la Citadelle jusqu'au Rhin.

- La stratégie paysagère :

Le projet propose de donner une plus grande perméabilité Nord/Sud en créant de nouveaux franchissements et/ou en utilisant les délaissés des infrastructures routières et ferroviaires qui font actuellement obstacle. Ce corridor « vert » s'insère plus globalement dans les prescriptions énoncées dans le Schéma Directeur des Deux Rives, permettant d'offrir, à une échelle plus vaste, l'occasion de retrouver des continuités naturelles entre les grands réservoirs de biodiversité que sont la forêt du Neuhof au Sud et la forêt de la Robertsau au Nord.

4.1.4 L'esprit des lieux :

- Citadelle : vivre au bord de l'eau

Bien situé et entouré par l'eau, le secteur de la Citadelle est destiné à devenir un quartier principalement résidentiel, proche du centre-ville. Egalement orienté vers le tourisme, ce secteur accueillera un port de plaisance pouvant abriter une centaine de bateaux, ainsi qu'une gare fluviale.

- Starlette : recto-verso

Le linéaire du terrain Starlette présente deux façades : l'une donnant sur le bassin Vauban accueillant majoritairement des logements et des services de proximité ; l'autre, tournée vers la rue du Péage réaménagée, destinée aux activités et constituant de ce fait une zone d'interfaces entre le Port et la ville.

- Coop : le Port est un spectacle vivant

Par son environnement, son patrimoine bâti et son histoire industrielle et commerciale, ce site doit entamer une reconversion tout en conservant sa forte identité. La présence d'artistes et d'événements festifs encouragent une programmation à dominante culturelle et d'activités notamment tournées vers les nouvelles économies numériques.

- Port du Rhin : la vie de quartier

Ce quartier, seul secteur déjà habité, fait actuellement l'objet de nombreuses opérations, dont notamment : la réhabilitation du parc social, l'aménagement de la place de l'Hippodrome, la rénovation du groupe scolaire et la création d'une structure « petite enfance » transfrontalière, la réalisation de programmes de logements, un projet du pôle médical regroupant trois cliniques.

Afin de renforcer le nombre d'habitants et d'accueillir de nouveaux services, le projet de ZAC complétera sur ce secteur les opérations déjà engagées.

- Rives du Rhin : un projet européen

Suite au concours d'urbanisme international organisé en 2012 par la Ville de Kehl et la CUS, le projet de ZAC a intégré, à l'issue au jury du 17 janvier 2013, les prescriptions émanant des deux équipes co-lauréates (équipe LIN et associés, équipe Kleyer-Koblitz et associés). Sur ce secteur, en réponse au projet de Kehl, l'aménagement des espaces publics et des îlots bâtis permettront d'étendre le quartier vers le Rhin en ménageant des accès et des vues vers l'eau.

4.2 Programme prévisionnel des constructions et aménagements

Le dossier de création de la ZAC des Deux Rives prévoit une constructibilité d'environ 482 700 m² de surface de plancher (SDP), dont 305 900 m² de SDP dédiés aux logements (soit environ 4 370 logements) et 176 800 m² dédiés aux activités, au tertiaire, aux commerces et aux équipements.

Les 305 900 m² de SDP logements se répartissent en 112 100 m² sur le Môle de la Citadelle, 136 400 m² sur Starlette, 8 700 m² la Coop, 5 900 m² sur le Port du Rhin (entrée ouest du quartier) et 42 800 m² sur les Rives du Rhin (uniquement côté français).

Secteur	Surface de plancher (m ²)	Logement (m ²)	Nombre de logements	Tertiaire (m ²)	Activité (m ²)	Commerce (m ²)	Equipe-ment (m ²)
Citadelle	145 300	112 100	1 600	9 900	6 800	5 300	11 200
Starlette	194 300	136 400	1 950	14 900	26 400	10 600	6 000
Coop	69 400	8 700	125	18 000	30 700	2 800	9 200
Port du Rhin	7 200	5 900	85	0	0	0	1 300
Rives du Rhin	66 500	42 800	110	8 700	1 900	4 000	9 100
TOTAL	482 700	305 900	4 370	51 500	65 800	22 700	36 800

Au vu des éléments disponibles dans le cadre du dossier de création de la ZAC des Deux Rives, le bilan d'aménagement est estimé à environ 180 M€, avec une participation escomptée de la collectivité à environ 10 M€.

5. BILAN DE LA CONCERTATION

5.1 Cadre réglementaire

Compte tenu de sa nature, l'opération d'aménagement est soumise à concertation préalable en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme. Les modalités de la concertation ont été définies par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 24 février 2012. Elle prévoyait a minima :

- une mise à disposition du 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 pourra consigner ses remarques et suggestions

- une exposition au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg
- l'organisation d'une réunion publique.

Les modalités de concertation délibérées le 24 février 2012 ont été publiées dans les pages d'annonces légales des Dernières Nouvelles d'Alsace le 23 mars 2012.

5.2 Déroulé de la concertation

5.2.1 Concertation lors de l'élaboration du Schéma Directeur des Deux Rives

Préalablement au lancement des études préalables à la création de la ZAC des Deux Rives et à la définition des modalités de concertation, le Schéma Directeur des Deux Rives a été élaboré en 2010, permettant ainsi d'avoir une vision prospective du secteur compris entre le môle de la Citadelle et la gare de Kehl.

Son élaboration a été menée de manière concertée lors des travaux coproductifs en Ateliers de Projets, en présence notamment de représentants d'habitants, d'associations, d'entreprises du Port, du Port Autonome de Strasbourg, de la Ville de Kehl, du Conseil de Quartier « Neudorf-Schlutfeld-Port du Rhin-Musau », d'institutions, d'experts et d'acteurs économiques (dont la C.C.I. et le Groupement des Usagers du Port).

Ce travail itératif au travers cinq ateliers de projets thématiques (trois ateliers le 8 octobre 2010, deux ateliers le 21 octobre 2010) cinq réunions plénières (les 1^{er} juillet 2010, 17 septembre 2010, 29 octobre 2010 et 3 mars 2011), une présentation lors du Forum du Port du Rhin le 16 octobre 2010 et du Forum des Eco-Quartiers le 20 novembre 2010, a permis d'établir les orientations programmatiques et fonctionnelles qui ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire du 15 avril 2011, puis le lancement de la phase opérationnelle en vue de la création d'une ZAC multisites des Deux Rives sur un secteur plus restreint que celui du Schéma Directeur, lors du Conseil communautaire du 24 février 2012.

5.2.2 Concertation lors de l'élaboration du projet de dossier de création de la ZAC des Deux Rives

Mise à disposition d'un document de présentation et registre

Un dossier de présentation du projet a été mis à disposition du public au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg tout au long du déroulement des études complémentaires et préalables à la création de la ZAC. Il a été alimenté au fur et à mesure de leur avancement.

Ce dossier, ainsi que le registre permettant au public d'y consigner ses remarques, étaient consultables au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Aucune remarque n'a été consignée sur le registre mis à disposition du public.

Information numérique

Le site internet de la Ville et de la CUS a publié une page dédiée au projet tout au long des études, alimentée par les présentations ou publications faites en ateliers, Forum ou réunions publiques.

Concertation avec les partenaires institutionnels, l'Atelier de Projet et le public

Dans le cadre des études préalables à la création de la ZAC, la collectivité a rencontré un certain nombre d'acteurs intéressés par le projet et notamment les institutionnels, qui ont pu s'exprimer et faire des propositions.

Ainsi, venant compléter le dispositif des Ateliers de Projet, deux Comités Techniques se sont déroulés les 23 janvier 2013 et 3 juillet 2013, regroupant des représentants du Port Autonome de Strasbourg, de la CCI, du Groupement des Usagers du Port et des services de la CUS relevant des thématiques urbaines, économiques, de la mobilité et des déplacements.

Ces Comités Techniques ont permis d'affiner la répartition et localisation des programmes par secteur à urbaniser, notamment sur la frange Est de Starlette et le site de la Coop où les programmes de logements ont considérablement été diminués par rapport au Schéma Directeur.

Des « zones tampons » ont également été proposées afin de concilier fonctions urbaines et activités économiques et portuaires.

Un phasage opérationnel a également été proposé afin de tenir compte des entreprises présentes sur le secteur et dont les amodiations avec le Port Autonome de Strasbourg sont encore en cours.

L'avancement des études du dossier de création de la ZAC des Deux Rives, comprenant notamment une présentation de l'évolution de projet depuis le Schéma Directeur tenant compte des deux Comités Techniques, a également été faite lors d'un Atelier de Projet le 25 septembre 2013, puis lors de la présentation plénière du Forum du Port du Rhin le 5 octobre 2013.

Exposition

Concomitamment aux 21 jours de mise à disposition du public de l'étude d'impact, une exposition a été mise en place au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté Urbaine de Strasbourg du 28 octobre au 20 novembre 2013. Elle visait à présenter au public les enjeux et les orientations du projet de ZAC, déclinés pour les cinq « nouveaux morceaux de ville ». Huit panneaux, une plaquette, une maquette et un film ont servi de support à cette exposition.

L'ensemble de l'exposition (panneaux, plaquette, film) était consultable et téléchargeable sur le site internet de la Ville et de la CUS.

Un registre de concertation a été associé à l'exposition.

Réunions publiques

Deux réunions publiques spécifiques ont été organisées :

Une première réunion publique mobilisant une trentaine de personnes a été organisée le 5 octobre 2013 à 13h30, au gymnase de l'école du Port du Rhin, après le forum du Port du Rhin.

Durant la période de mise à disposition du public de l'étude d'impact se déroulant du 28 octobre au 20 novembre 2013, une deuxième réunion publique mobilisant une quarantaine de personnes a eu lieu le 14 novembre 2013, à 20h00 en salle des Conseils du Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg.

Par ailleurs, le projet de ZAC a été présenté le 6 juin 2013, à l'occasion de la réunion publique concernant l'extension de la ligne D du tramway.

L'information de la tenue de ces réunions publiques a été diffusée à travers :

- des articles publiés dans les DNA les 4 octobre et 13 novembre 2013 et dans Strasbourg Magazine du mois de novembre 2013,
- sur le site internet de la Ville et de la CUS,
- dans les journaux électroniques d'informations.

5.3 Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC pour approbation du Conseil

5.3.1 Synthèse de l'analyse des remarques du registre de concertation et des réunions publiques :

Aucune remarque n'a été consignée sur le registre de la concertation associé à l'exposition. La synthèse des remarques regroupées par thématiques est la suivante :

Recours à un Aménageur pour la mise en œuvre de la ZAC

L'ensemble des caractéristiques de la future ZAC des « Deux Rives » témoigne d'un périmètre de grande ampleur et d'envergure nationale, d'une diversité de territoires, d'une forte complexité technique, d'investissements publics lourds. Ce projet devra mobiliser des actions variées, impliquant une multitude d'acteurs, dans des échelles de temps et d'espaces très différentes. Pour bien fonctionner, son organisation et sa structure devront promouvoir une grande adaptabilité qui devra évoluer nécessairement en fonction de l'état d'avancement du projet et des problématiques politiques, urbaines, économiques ou sociales rencontrées.

C'est en considération de ce contexte qu'il a été envisagé de créer une société publique locale (SPL) à laquelle sera confié par la CUS le contrat de concession d'aménagement de la ZAC, qui fera l'objet d'une délibération lors d'un prochain Conseil de communauté.

Compatibilité de la ZAC avec le Plan d'Occupation des Sols

L'ensemble du périmètre de la ZAC des Deux Rives se situe en zone urbaine (U) du POS de Strasbourg. Le POS actuel permet dès à présent de mettre en œuvre plusieurs secteurs de la ZAC des Deux Rives :

- 1) secteur « Kratz » au Port du Rhin (ancien hôtel Ibis) et l'essentiel du secteur Rives du Rhin (ancienne cour des douanes), soit un total de plus de 50 000 m² ;
- 2) secteur dédié au projet de « Maison du fluvial » sur Citadelle, soit 24 000 m²).

Ainsi, sur les 480 000 m² de la ZAC, plus de 70 000 m² sont d'ores et déjà compatibles avec le POS pour le démarrage opérationnel (premiers dépôts de PC prévus en 2015).

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU communautaire ont été élaborées en lien avec le projet de ZAC. Ainsi, le PLU communautaire permettra de réaliser le programme de la ZAC dans un calendrier adapté à son phasage opérationnel.

On peut également rappeler que le projet de la ZAC des Deux Rives s'inscrit dans les orientations générales du SCOTERS de 2006

Il faut enfin noter que le dossier de création ne constitue qu'un document prévisionnel de programmation et que c'est surtout le dossier de réalisation qui détaillera très précisément le projet. Avant leur intégration dans les PLU, les anciens Plan d'Aménagement de Zone et Règlement d'Aménagement de Zone faisaient bien partie du dossier de réalisation.

Gestion des interfaces entre les activités présentes sur le site et les futurs logements

Parallèlement aux études préalables à la création de la ZAC, la Communauté urbaine de Strasbourg et le Port Autonome de Strasbourg ont fait réaliser conjointement une étude de définition du schéma général de voirie et d'espaces publics et des zones d'interfaces activités/infrastructures/habitat, avec notamment pour objectif de définir l'organisation, le fonctionnement et l'impact sur la diminution des nuisances de zones d'interfaces entre :

- l'habitat et la zone d'activité portuaire
- l'habitat et les infrastructures de transport structurantes
- l'habitat et les activités fluviales (gare fluviale).

Le projet a ainsi été construit afin d'éviter de créer de futurs conflits d'usages et de permettre le maintien des activités existantes, par l'installation de zones tampon et de mises à distance entre les activités existantes et les logements. Ce dispositif a été développé avec des solutions adaptées sur les secteurs Citadelle, Starlette et COOP.

Emplois

La mixité fonctionnelle existe d'ores et déjà sur le site avec la présence de plusieurs entreprises dans le périmètre de la ZAC. Par ailleurs, le programme prévisionnel de la ZAC est également construit sur un objectif de mixité fonctionnelle, afin de répondre aux enjeux d'animation urbaine, de rentabilité des équipements et infrastructures (utilisés à des heures différentes par les actifs et les habitants), de mobilités (quartier de courtes distances où diverses activités - travail, commerces, équipements sportifs et de loisirs - sont possibles à proximité des lieux d'habitat).

Commerces et services

Le programme de la ZAC prévoit environ 5% de commerces. Il s'agit pour l'essentiel de commerces de proximité, destinés aux habitants et actifs des différents secteurs. Des commerces et services, en lien avec le tourisme, pourront être développés sur le secteur Citadelle, puisqu'ils bénéficieront de l'attractivité et des flux générés par la gare fluviale (tourisme de croisière) et le port de plaisance (tourisme de bateaux de plaisance).

Sur le secteur de Starlette, la « vitrine du Port » pourra accueillir des sociétés proposant des services aux entreprises installées dans les zones portuaires Nord et Sud.

Continuité écologique

Les aménagements projetés entre les secteurs Starlette et COOP, « le parc des rails » permettront de contribuer à la réalisation du corridor écologique Nord – Sud, entre les forêts de la Robertsau et du Neuhof. Ils devront être complétés par des aménagements en

dehors du périmètre de la ZAC, notamment le long de la rue de Lübeck, dont l'emprise élargie permettra des plantations hautes et basses.

Pollution

Un inventaire historique urbain (IHU) a été engagé parallèlement aux études d'élaboration du dossier de création de la ZAC des Deux Rives.

Cet inventaire se déroule en 4 étapes :

Etape 1 : Etat des lieux complet des activités anciennes et récentes (potentiellement) polluantes,

Etape 2 : Interprétation technique et cartographique des données en termes de pollution des sols (y compris gaz du sol) et des eaux souterraines,

Etape 3 : Proposition de préconisations pour le réaménagement des terrains et définition des programmes d'investigations complémentaires,

Etape 4 : Estimation des coûts de remise en état.

Le rapport de l'étape 1 a été annexé au dossier d'étude d'impact tandis que les éléments synthétiques de l'étape 2 ont été intégrés dans l'étude d'impact elle-même.

Les étapes 3 et 4 sont en cours. Elles permettront d'une part de rédiger dans le contrat de concession les obligations de l'aménageur par rapport à la prise en compte de la pollution des sols (notamment les campagnes d'investigations complémentaires à réaliser) et d'autre part, de préciser les montants de dépollution prévisionnels qui seront spécifiés dans le bilan prévisionnel de la ZAC et intégrés dans le dossier de réalisation de la ZAC.

Patrimoine

Un certain nombre de bâtiments remarquables a été identifié dans le périmètre de la ZAC. Il s'agira de les conserver en les revalorisant le cas échéant avec de nouvelles affectations. On peut notamment citer la maison Fischer, qui donnera une identité forte à la station de tramway « StarCOOP » qui la jouxtera, ou l'ancienne usine d'embouteillage sur le site de la Coop ayant accueilli depuis 2012 les manifestations culturelles de l'Ososphère.

Des cônes de vue sont également repérés dans le projet de scénographie urbaine afin de préserver des vues sur des bâtiments « signaux ». La mise en œuvre de ces repères et la conception du plan d'organisation de la ZAC doit permettre de créer des quartiers où l'on s'oriente et se déplace facilement.

Pistes cyclables

En complément des pistes cyclables de part et d'autre de l'avenue du Rhin réaménagée, l'extension de la ligne D du tramway permettra la création d'une deuxième liaison cyclable vers Kehl depuis le carrefour Avenue du Rhin / Avenue Aristide Briand. La réalisation d'une troisième liaison cycliste plus au Sud, entre le quartier de la Musau et le prolongement du Cours du Soleil (dans l'axe de la passerelle des Deux Rives), en empruntant le pont ferré au dessus du bassin Vauban, n'est pas à l'ordre du jour pour le moment et se situe en dehors du périmètre opérationnel de la ZAC des Deux Rives.

Travaux de l'extension de la ligne D du tramway et du réaménagement de la rue du Péage

Les premiers travaux du Tramway devraient démarrer après la Déclaration de Projet et la DUP début 2014.

L'enquête publique relative au réaménagement de la rue du Péage se déroulera du 4 décembre 2013 au 10 janvier 2014. Le planning prévisionnel est estimé à 18 mois de travaux à compter de mi 2015.

Les premiers travaux d'aménagement de la ZAC devraient quant à eux intervenir en 2016.

5.3.2 Bilan pour approbation au Conseil :

La concertation a permis d'enrichir le projet, de répondre aux attentes et besoins exprimés au travers d'un dialogue avec les citoyens et forces vives du secteur. Loin d'une opposition majeure au projet, le public - et principalement le Groupement des Usagers du Port - a exprimé des craintes ou alertes sur la mixité de programmation (part de logements sur la Coop et l'Est de Starlette), la circulation et le phasage opérationnel par rapport aux entreprises dont les amodiations sont en cours.

Suite à la concertation, le projet a pu évoluer sur un certain nombre de points notamment, l'ajustement de la programmation de logements / activités / commerces en adéquation avec la mise en œuvre de zones tampons préservant les entreprises du Port, le schéma de circulation des différents sites traversés (desserte locale), la conception de la trame verte et du corridor écologique et la valorisation du cadre de vie autour des espaces publics majeurs.

Les opinions exprimées lors de la concertation permettront d'éclairer la CUS dans la poursuite des études opérationnelles.

6. BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET DES AUTRES PIÈCES REQUISES ET DÉFINITION DES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION DE CE BILAN

6.1 Cadre réglementaire de la mise à disposition

Le projet de ZAC des Deux Rives est assujéti à étude d'impact. Cette étude d'impact vise à évaluer les impacts que le projet pourrait avoir aussi sur l'environnement dans ses différentes composantes y compris sur la faune et la flore. Les articles R 122-4 et R 122-5 précisent le contenu de l'étude d'impact. L'étude prend en compte les éventuels effets cumulés avec d'autres projets « connus » situés à proximité, à savoir, l'extension de la ligne D du Tramway et le réaménagement de la rue du Péage. Elle propose des solutions pour remédier aux éventuels effets néfastes que le projet peut avoir sur le site. Une fois le dossier terminé, il doit être transmis pour avis à l'autorité environnementale de l'Etat chargée de donner un avis sur la qualité et la complétude de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement par le projet (art. R 122-6 et R 122-7 du Code de l'environnement).

La Communauté Urbaine de Strasbourg a saisi l'autorité de l'Etat compétente pour avis lequel a été rendu le 4 octobre 2013. Sa teneur sera développée aux points 6.7 et 6.8.

Le code de l'environnement précise en outre les moyens par lesquels le public est amené à participer et à donner son avis sur l'étude d'impact. L'article L 122-1-1 du Code de

l'environnement, rend obligatoire la mise à disposition du public d'un dossier constitué des pièces et informations suivantes :

- l'étude d'impact du projet,
- la demande d'autorisation (dossier de création de ZAC),
- l'indication des autorités compétentes pour prendre la décision de création de la ZAC,
- l'indication des personnes auprès desquelles peuvent être obtenus les renseignements sur le projet,
- les avis obligatoires émis par une autorité administrative sur le projet, dont l'avis de l'autorité environnementale.

Les modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises pour les projets de ZAC en cours de création, dont la ZAC des Deux Rives, ont été définies par délibération communautaire du 31 mai 2013, à savoir :

- la durée de la mise à disposition s'échelonne sur une période de vingt et un jours,
- un registre dans lequel le public pourra consigner ses remarques et observations sera ouvert et tenu à disposition du public dans chaque Mairie respective et au Centre administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg,
- les documents prévus par les textes seront consultables dans chaque Mairie concernée par le projet et au Centre Administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg,
- contenu de l'avis de mise à disposition : huit jours au moins avant le début de la mise à disposition, un avis fixera la date à compter de laquelle le dossier comprenant les éléments mentionnés par les textes sera tenu à la disposition du public, rappelant la durée pendant laquelle il pourra être consulté ; cet avis fixera également les lieux, jours et heures où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet,
- mesures de publicité concernant l'avis de mise à disposition : cet avis sera publié par voie d'affiches sur les lieux de chacun des projets, dans les Mairies concernées, dans aux moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département du Bas-Rhin et sur le site internet de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg,
- un bilan de cette mise en disposition du public sera établi et présenté lors d'un Conseil ultérieur par délibération pour chacun des projets ; les modalités de mise à disposition de ce bilan seront définies lors de cette même délibération.

Outre les modalités de mise à disposition définies par la délibération du 31 mai 2013, tout comme l'exposition, les plaquettes, le film et les présentations des réunions publiques des 5 octobre et 14 novembre 2013, l'ensemble du dossier de création de ZAC était consultable et téléchargeable sur le site internet de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg, dont notamment l'étude d'impact, les compléments à l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale.

Les remarques du public pouvaient également être transmises par voie électronique dont l'adresse était mentionnée dans l'avis de mise à disposition du public de l'étude d'impact de la ZAC des Deux Rives : DUAH@strasbourg.eu.

6.2 Etude d'impact

L'article R 122-14 du Code de l'environnement précise que la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet mentionne d'une part les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets, d'autre part les modalités du suivi des effets

du projet sur l'environnement ou la santé humaine et enfin les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées et du suivi de leurs effets sur l'environnement, qui font l'objet d'un ou plusieurs bilans réalisés selon un calendrier que l'autorité compétente pour autoriser ou approuver détermine.

Le périmètre de la ZAC est traversé par de nombreuses infrastructures routières, ferroviaires, portuaires et fluviales. Il est principalement situé sur des terrains partiellement en friche, anciennement ou encore occupés notamment par des entreprises du Port Autonome de Strasbourg. Le passé industriel a généré des pollutions des sols et comporte, pour partie sur les secteurs Starlette et Coop, des servitudes ou périmètres de protection liés à la présence de certaines activités industrielles périphériques (malterie, chaufferie SETE).

De ce fait, l'analyse de l'état initial met plus particulièrement en évidence plutôt des enjeux sur le milieu humain de la zone d'étude - notamment dans un souci de préservation de la santé humaine, les enjeux relatifs aux sites et sols pollués, aux déplacements, à la qualité de l'air et aux ambiances sonores - que ceux relatifs au milieu physique ou naturel.

Pour ce qui concerne le milieu physique, du fait de la proximité des bassins portuaires et du Rhin et de la faible profondeur de la nappe phréatique, les eaux superficielles et souterraines constituent un enjeu fort sur le périmètre d'étude. Il est cependant à signaler que seule l'extrémité Sud de la bulle « Rives du Rhin » est concernée par des risques liés aux crues du Rhin d'occurrence centennale.

Pour ce qui est du milieu naturel, la faune et la flore de la zone d'étude sont caractéristiques des zones urbaines en grande partie imperméabilisées et représentent un enjeu plutôt faible. Le lézard des murailles et le Rougequeue à front blanc, espèces protégées, ont cependant été observés. Le projet les a pris en compte très en amont, ce qui a permis d'intégrer directement des mesures favorables à la préservation de ces espèces (corridor écologique, nichoirs, murets en gabion, etc.).

6.3 Mesures d'évitement et de réduction

Les principales mesures d'évitement et de réduction et les impacts résiduels après mise en place des mesures en phase chantier sont définis ci-après :

Thèmes		Niveau d'impact	Mesures	Niveau d'impact résiduel
Milieu physique	Eaux souterraines et superficielles	Modéré	Terrassements évités pendant les périodes de forte pluie pour réduire le risque de transport de matériaux fins vers les eaux de surface. Récolte et stockage des eaux de ruissellement des eaux de chantier. Ravitaillement des carburants sur des aires étanches et entretien des engins dans des fosses étanches. Contrôles périodiques du chantier (piézomètres)	Faible
	Sol et sous-sol	Modéré	Limitation des volumes de déblais.	Faible

			Mouvements de terre privilégiés à la parcelle avec réemploi des matériaux si possible	
Milieu naturel	Habitat naturel	Modéré	Organisation du chantier	Faible
	Flore invasive	Modéré	Gestion spécifique pour les terrains contenant la Renouée du Japon	Faible
	Faune	Modéré	Destructions d'habitat potentiel en dehors des périodes de reproduction et inspection des arbres à cavité avant abattage	Faible
Milieu humain	Activités économiques	Modéré	Accessibilité maintenue pour les entreprises/ activités existantes	Faible
	Infrastructures et déplacements	Fort	Accès aux chantiers fléchés Signalisation spécifique pour garantir de bonnes conditions de déplacements pour les usagers à proximité des secteurs en chantier	Moyen
	Sites et sols pollués	Fort	Les travaux seront organisés en fonction de la nature et de l'ampleur des pollutions rencontrées, des confinements de terres pourront s'avérer nécessaires. Les roues des camions seront nettoyées avant chaque sortie du chantier. Des prélèvements et contrôles seront effectués (mises en place de piézomètres)	Moyen
	Nuisances acoustiques	Modéré	Plages horaires de travaux respectant le « confort » des riverains Engins de chantier insonorisés	Faible
	Qualité de l'air	Modéré	Gestion de chantier évitant la dispersion des poussières	Faible
	Paysage	Modéré	Remise en état des sites	Faible

Les principales mesures d'évitement et de réduction et les impacts résiduels après mise en place des mesures en phase d'exploitation sont définis ci-après :

Thèmes		Niveau d'impact	Mesures	Niveau d'impact résiduel
Milieu physique	Eaux souterraines et superficielles	Modéré	La conception du projet évite d'urbaniser les secteurs potentiellement concernés par les risques d'inondation (remontée de nappe : crue du Rhin). Seul le secteur Sud de la bulle Rives du Rhin est concerné par les inondations des crues du Rhin (centennales) et fera l'objet de mesures constructives adaptées. L'utilisation de produits phytosanitaires sera proscrite.	Faible
	Sol et sous-sol	Modéré	La conception du plan masse vise à minimiser l'imperméabilisation des secteurs à urbaniser	Faible
Milieu naturel	Habitats naturel	Modéré	Préservation des milieux potentiellement les plus riches pour la faune et la flore, notamment le talus rue de Nantes et les espaces boisés au Sud de la rue du Péage	Positif

	Flore	Modéré	Les espèces ornementales seront évitées au bénéfice des essences locales. Les boisements réalisés seront représentatifs des forêts alluviales rhénanes, contribuant à la création de continuités écologiques Nord/Sud	Positif
	Faune	Modéré	Gestion différenciée des espaces en herbe favorisant l'installation des insectes. Aménagements de murets en gabion favorisant la réinstallation et la dispersion vers d'autres sites adaptés du lézard des murailles. Installation de nichoirs	Positif
Milieu humain	Infrastructures et déplacements	Fort	Conception de la ZAC en lien avec la réalisation de l'extension de la ligne D du Tram et le dévoiement de la route du Petit Rhin vers la rue du Péage, pour une desserte optimale de la ZAC par un TC ayant pour objectif une diminution de l'usage de la voiture. La circulation inter-quartiers et de transit est reportée à l'extérieur des bulles à urbaniser, avec pour but de stabiliser le trafic malgré l'urbanisation. Seule la desserte de proximité (aménagement en zone 30 ou zone de rencontre) sera autorisée à l'intérieur de chaque secteur à urbaniser.	Positif
	Sites et sols pollués	Fort	Des Etudes de Risque Sanitaire et des plans de gestion des terres seront à réaliser dans les phases d'études opérationnelles	Faible
	Nuisances acoustiques	Modéré	L'implantation de bâtiments (activités/tertiaire) le long des axes structurants permettra de réduire les nuisances sonores dans les espaces internes des bulles où se trouveront les logements	Positif
	Qualité de l'air	Modéré	La conception des équipements les plus sensibles sera précédée de modélisations. La programmation des secteurs proches des voies génératrices de pollution sera à dominante activités/services. Ils seront aménagés dans la dernière phase de réalisation.	Faible

6.4 Mesures de compensation

Les impacts après mesures étant réduits à des niveaux faibles ou négligeables, aucune mesure de compensation n'est prévue. Des mesures favorables, en particulier sur les enjeux écologiques, ont été intégrées dans les différentes réflexions sur l'aménagement, notamment la création de corridors écologiques permettant de favoriser les grandes connections Sud/Nord entre la forêt du Neuhof et la forêt de la Robertsau.

L'aménagement proposé vise à favoriser la réalisation d'un nouveau morceau de ville autour d'une ligne de tramway, au travers du renforcement du bâti existant (quartier du port du Rhin) et de la reconversion des friches et du foncier en mutation.

6.5 Modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine

En matière de modalités de 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,
- 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.

6.6 Modalités de suivi de la réalisation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

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.

6.7 Avis de l'autorité environnementale du 4 octobre 2013

L'avis de l'autorité environnementale, rendu le 4 octobre 2013 par le Préfet de la Région Alsace, indique en synthèse générale que : « *L'étude d'impact comporte tous les documents exigés par le Code de l'environnement. Cependant, l'état initial et les impacts sur les futurs habitants liés à la pollution des sols et à la mauvaise qualité de l'air auraient pu être traités de manière plus complète.*

La prise en compte de l'environnement a été analysée sur la base d'un schéma général du site. L'urbanisation sur d'anciennes friches industrielles au sein de l'enveloppe urbaine, accompagnée de création d'une trame verte, représente un impact positif. Les mesures proposées ainsi que des indicateurs de suivi devront encore être précisés lors des phases opérationnelles, notamment dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC des Deux Rives ».

6.8 Mémoire en réponse de la CUS

Les études préalables à la création de la ZAC ont permis de dégager des grands principes d'aménagement traduisant les éléments essentiels du projet. Les études opérationnelles permettront de préciser le projet sur cette base. Pour autant, à ce stade, des plans masses plus précis ont été élaborés afin de définir des hypothèses d'aménagement permettant de vérifier la faisabilité technique et financière du projet.

Les études opérationnelles permettront d'affiner le projet et d'arrêter un plan masse qui sera intégré au dossier de réalisation de la ZAC. A cette occasion, le dossier de réalisation complètera, en tant que de besoin, le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Cependant, afin d'apporter les précisions nécessaires à la bonne lecture de l'étude d'impact, la Communauté Urbaine de Strasbourg a décidé de produire un complément à l'étude d'impact précisant les éléments pointés par l'autorité environnementale. Les précisions ont notamment été apportées sur les thématiques suivantes :

- des compléments et modifications concernant le résumé non technique,

- des précisions relatives à l'articulation avec d'autres projets, documents de planification et procédures, dont le Plan de Déplacement Urbain, le schéma directeur des Deux Rives, le Plan de Protection de l'Atmosphère,
- des compléments relatifs à l'état initial de l'environnement, dont :
 - la santé et la qualité de l'air, notamment pour ce qui concerne le benzène et les PM2.5,
 - la santé et la pollution des sols, dont des préconisations issues de l'Inventaire Historique Urbain,
 - les déplacements : une étude plus détaillée de l'état initial et de la demande de mobilité engendrée par le projet a été réalisée,
- des précisions relatives aux effets potentiels du projet sur l'environnement, dont :
 - la qualité de l'air : la conception du plan masse de la ZAC et du système viaire qui y est lié, évitent de générer de nouvelles pollutions au sein des nouveaux quartiers. La programmation des secteurs proches des voies génératrices de pollution sera à dominante activités/services. Ces secteurs sont prévus d'être aménagés à long terme et non dans les premières phases de réalisation,
 - les déplacements : à population constante, la mise en place d'une offre TC attractive - et en particulier l'extension Est de la ligne D du tramway - permet une diminution du trafic à horizon 2020. L'objectif affiché est de stabiliser le trafic routier malgré l'apport de déplacements engendrés par l'urbanisation de la ZAC,
 - la pollution des sols : des Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires seront menées postérieurement au dossier de création de la ZAC sur la base de programmation et de plans de composition urbaine plus précis,
 - nappe phréatique et pollution : des plans de gestion des terres seront élaborés, la mise en place de piézomètres permettra un suivi qualitatif de la nappe,
 - l'Autorité Environnementale s'interrogeait sur le risque d'inondation du secteur Sud de la bulle « Rives du Rhin », ce point a bien été pris en compte dans l'Etude d'Impact : l'aléa « inondations » lié aux crues du Rhin impose des prescriptions constructives dans ce secteur,
 - le corridor écologique, mis en œuvre dans le cadre de la ZAC, a été explicité.

Ce document complémentaire a été joint au dossier qui a fait l'objet de la mise à disposition du public de l'étude d'impact.

6.9 Déroulement de la mise à disposition

La mise à disposition de l'étude d'impact s'est déroulée du lundi 28 octobre au mercredi 20 novembre 2013 inclus, au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg.

Conformément à la législation en vigueur, les mesures de publicité suivantes ont été mise en place, au plus tard le 20 octobre 2013 :

- publication de l'avis de mise à disposition du public dans les pages d'annonces légales des journaux « DNA » le 18 octobre 2013 et « L'Alsace » le 19 octobre 2013,
- affichage de l'avis sur le site du projet,
- affichage de l'avis au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg,
- publication de l'avis sur le site internet de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg.

6.10 Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale et des observations et propositions du public recueillies au cours de la procédure spécifique de mise à disposition

Conformément à l'article L 122-1-1 du Code de l'environnement, les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

Observations du public :

Le registre mis à disposition au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg a consigné une contribution écrite.

Durant la période de mise à disposition de l'étude d'impact, deux remarques ont également été réceptionnées par voie électronique à l'adresse mentionnée dans l'avis de mise à disposition du public de l'étude d'impact, à savoir, DUAH@strasbourg.eu. Elles ont de ce fait été imprimées et collées dans le registre, au même titre qu'une contribution écrite.

Les trois contributions relèvent des thématiques suivantes :

Modalités de concertation

- Durée de la concertation estimée trop courte : une confusion est faite entre la concertation préalable à la création de la ZAC et la durée de mise à disposition du public de l'étude d'impact (21 jours).

Il est à préciser que la concertation préalable à la création de la ZAC des Deux Rives, dont les modalités de concertation ont été délibérées le 24 février 2012, a débuté à l'issue des mesures de publicité publiées dans les pages d'annonces légales des Dernières Nouvelles d'Alsace le 23 mars 2012 et a été menée tout au long de l'élaboration du projet. Un document de présentation alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études et un registre dans lequel les remarques et avis pouvaient être consignés, ont été mis à disposition du public.

La durée de 21 jours, correspondant à la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces requises pour les projets de ZAC en cours de création – dont la ZAC des Deux Rives – a été validée par délibération du Conseil communautaire du 31 mai 2013.

- Les mesures de publicité relatives aux modalités de concertation des études préalables à la création de la ZAC des Deux Rives, entérinées par délibération du Conseil communautaire du 24 février 2012, précisait : *« les pièces du dossier et le registre pourront être consultés au bureau 530 du centre administratif, 1 parc de l'Etoile, 67 000 Strasbourg, aux heures d'ouverture du public ».*
- L'avis de mise à disposition du public de l'étude d'impact du projet de dossier de création de la ZAC des Deux Rives précisait : *« Afin de prendre connaissance de cette étude d'impact, et de l'avis qu'en a rendu l'autorité environnementale :*
 - *le dossier comprenant l'étude d'impact sera mis à la disposition du public*
 - *un registre destiné à recevoir les observations du public sera joint au dossier d'étude d'impact ;**du lundi 28 octobre 2013 au mercredi 20 novembre 2013 inclus, au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg, Direction de*

l'Urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, secrétariat de la Mission Deux Rives, bureau 530, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 ».

Rue du Péage – projet « connu » :

Bien que le réaménagement de la rue du Péage ne constitue pas un projet « connu » au sens réglementaire de l'article R122-5 du Code de l'environnement, les effets cumulés de ce projet connexe avec le projet de la ZAC des Deux Rives ont été étudiés, tout comme ceux relatifs à l'extension Est de la ligne D du Tramway (cf. Etude d'Impact - paragraphe 4.5 Evaluation des effets cumulés).

En effet, le dépôt de l'Etude d'Impact du projet de réaménagement de la rue du Péage ayant été fait dans les mêmes échéances que celui relatif au projet de création de la ZAC des Deux Rives, le projet de réaménagement de la rue du Péage n'avait à ce moment-là pas fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale rendu public.

Plans de composition des sites Citadelle et Starlette

Le plan de composition de la ZAC est basé sur un plan stratégique et une scénographie urbaine ordonnancée autour d'espaces publics majeurs qui s'appuient sur la ligne de tramway, les stations et l'omniprésence de l'eau. Ces différentes composantes constituent les invariants de la forme urbaine des différents secteurs de la ZAC.

Cependant, chaque bulle à urbaniser a ses caractéristiques géographiques spécifiques et des bâtiments « signaux » ou éléments remarquables à mettre en valeur. Le projet de ZAC vise ainsi à construire une image forte pour chacune d'elles, en ayant comme fil conducteur la valorisation de l'eau et la continuité des espaces publics majeurs, notamment autour des stations et de la ligne de tramway, depuis le site de la Citadelle jusqu'au Rhin.

Eléments structurants de Citadelle :

Sur ce secteur, la « place entre deux eaux », espace public aménagé autour de la station de tramway, s'ouvre à l'Ouest sur le bassin de la Citadelle aménagé en port de plaisance et, à l'Est, sur le bassin Vauban dont les quais réaménagés permettront d'accueillir une gare fluviale où les bateaux de croisières pourront accoster.

Il est à préciser que le tirant d'air de la passerelle tramway/piétons/cyclistes, permettra également d'accueillir à cette gare fluviale les gabarits des bateaux rhénans. Cette passerelle ne constituera pas de ce fait une coupure du bassin Vauban, mais participera à l'animation du bassin et favorisera, non seulement les échanges en modes doux entre la Citadelle et Starlette, mais permettra également aux touristes, par son accroche aux espaces publics majeurs de la ZAC et aux stations de tramway, d'accéder au centre-ville ou à Kehl.

Le talus de la rue de Nantes est également conservé et aménagé en promenade haute, espace public permettant d'ouvrir des vues vers le parc de la Citadelle.

Le système circulatoire de la Citadelle est, quant à lui, organisé en zone de rencontre permettant d'accéder jusqu'au pied des immeubles en tant que de besoin, privilégiant sur la partie Est, l'implantation des bâtiments le long d'une voirie axée sur la pointe de la Citadelle, où l'implantation d'un futur équipement d'agglomération est préservée.

Eléments structurants de Starlette :

Outre la reconfiguration de la route du Petit Rhin, desserte Nord/Sud de Starlette animée par un linéaire de commerces de proximité et de services, la « place inclinée » permet d'accéder en pente douce à la station de tramway. Son traitement devra également privilégier les cheminements jusqu'à la promenade linéaire, aménagée au niveau du rez-de-chaussée surélevé des bâtiments et en belvédère par rapport à la ligne de fret du Port Autonome de Strasbourg qui ne permet pas une approche directe le long du bassin Vauban.

Depuis la station « Starcoop », une passerelle passant au-dessus de la rue du Péage réaménagée et des voies ferrées du port, permettra aux piétons et cyclistes d'accéder en toute sécurité au secteur de la Coop. Cette passerelle permet également de poursuivre la continuité des cheminements piétons/cycles entre les différents espaces publics de la ZAC.

Programmation

Sur la Citadelle, outre les logements et afin d'animer ce secteur, il est privilégié une mixité de programmes autour des commerces et activités liés à la plaisance nautique et au tourisme.

Au stade du dossier de création de la ZAC des Deux Rives, la typologie définitive des différentes activités n'est pas encore figée, mais elle permet l'installation de pépinières d'entreprises, voire de pépinières franco-allemandes, notamment sur les secteurs de la Coop, l'Est de Starlette ou des Rives du Rhin.

Cohabitation entreprises/logements :

La concertation menée depuis le Schéma Directeur jusqu'au dossier de création de la ZAC des Deux Rives a permis d'ajuster la programmation et notamment celle relative aux logements, dans les secteurs où les interfaces avec les entreprises ou activités portuaires peuvent être source d'inquiétudes. Cette concertation se poursuivra également lors de la mise en œuvre du dossier de réalisation de la ZAC.

Sur cette thématique, le projet ne pouvant naître que de la coproduction et des conflits apaisés, le dossier de création de ZAC a proposé la mise en œuvre de cinq espaces tampons afin d'éviter de créer des futurs conflits d'usages et de permettre le maintien des activités existantes.

Extension de la ligne F

La route du Petit Rhin réaménagée en « cours du Petit Rhin » prévoit bien une emprise permettant l'insertion de la ligne F du tramway, voire d'un bus à haut niveau de service (cf. Etude d'Impact : 1.4.1.2, 1.8.4.5 –notamment les coupes - et compléments à l'Etude d'Impact + annexe étude de déplacements).

Déplacements

Les compléments à l'Etude d'Impact et l'avis de l'Autorité Environnementale, joints au dossier mis à disposition du public, comprennent une étude plus détaillée de l'état initial des déplacements et de la demande de mobilité engendrée par le projet de création de la ZAC.

Ainsi, à population constante, la mise en place d'une offre TC attractive - et en particulier l'extension Est de la ligne D du tramway - permet une diminution du trafic à horizon

2020. L'objectif affiché est de stabiliser le trafic routier malgré l'apport de déplacements engendrés par l'urbanisation de la ZAC.

Des mesures permettant le renforcement de l'accessibilité en transports collectifs et la réservation d'emprises et marges de recul autorisant l'insertion de futurs projets de TC sur le secteur de la ZAC et en périphérie immédiate, ont été prises : emprises entre le pont d'Anvers et la rue du Péage réaménagée, marges de recul avenue du Rhin sur l'îlot « SPA ».

Pollution de l'air

La ZAC des Deux Rives est un des secteurs à enjeu communautaire. Située au cœur de Strasbourg, elle s'inscrit dans la notion de proximité et attend un report modal vers la ligne D du tramway, en tant que transport en commun structurant. De plus, la ZAC réinvestit des espaces « délaissés » et permet une densification en renouvellement urbain donc une consommation moindre de l'espace. Cette situation favorise la diminution des déplacements motorisés et peut être mis en comparaison avec un projet qui se développerait en seconde couronne. Pris à l'échelle de son impact sur le territoire de la CUS, le bilan des émissions de Gaz à Effet de Serre de la ZAC est ainsi globalement positif.

De plus, la conception du plan masse de la ZAC et du système viaire qui y est lié, évitent de générer de nouvelles pollutions au sein des nouveaux quartiers. La programmation des secteurs proches des voies génératrices de pollution sera à dominante activités/services. Ces secteurs sont prévus d'être aménagés à long terme et non dans les premières phases de réalisation.

Pollution des sols et de la nappe

Les études de sols menées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et ultérieurement, permettront de procéder à des Evaluations Quantitatives des Risques Sanitaires, afin de vérifier la compatibilité des sols avec les destinations projetées dans le cadre de la ZAC et de procéder, le cas échéant, à des travaux de dépollution ou à préciser des mesures constructives pour les futurs bâtiments.

Les études de sols décrites dans l'étape 3 de l'Inventaire Historique Urbain prévoient la mise en place d'un certain nombre de piézomètres devant compléter les piézomètres existants ou récemment installés, notamment dans le cadre des études relatives au projet d'extension de la ligne D du tramway. Ces piézomètres permettront une surveillance efficace et locale de la qualité de la nappe phréatique.

Par ailleurs, les plans de gestion des terres polluées élaborés à partir des diagnostics de sol réalisés, permettront d'éviter le risque de remobilisation de la pollution historique en phase chantier.

Bilan financier de la ZAC et intégration coûts de pollution

Le bilan prévisionnel de la ZAC est une des composantes du dossier de réalisation de la ZAC.

Les étapes 3 et 4 de l'Inventaire Historique Urbain permettront d'une part de rédiger dans le contrat de concession les obligations de l'aménageur par rapport à la prise en compte de la pollution des sols (notamment les campagnes d'investigations complémentaires à

réaliser) et d'autre part, de préciser les montants de dépollution prévisionnels qui seront spécifiés dans le bilan prévisionnel de la ZAC.

6.11 Bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises

Les mesures de publicité afin de mobiliser la population sur ce projet, ont permis de recueillir trois remarques qui trouvent en grande partie leurs réponses dans les études menées pour le dossier de création de ZAC. Au regard du nombre des contributions et des sujets évoqués qui ne diffèrent guère par rapport à la concertation initiale, la mobilisation du public peut paraître faible pour un projet de cette envergure.

Il est cependant à préciser que le site internet de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg, sur lequel l'ensemble des documents relatifs à l'exposition et ceux relatifs au dossier de création de la ZAC étaient consultables et téléchargeables, a été visité à 413 reprises entre le 28 octobre et le 20 novembre 2013, ce qui démontre l'intérêt du public pour ce dossier.

6.12 Définition des modalités de mise à disposition du bilan

Après avoir dressé le bilan de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage le tient à la disposition du public selon des procédés qu'il détermine.

Ainsi, « la mise à disposition du public » du « bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact et des pièces requises », sous la forme de la présente délibération, s'opèrera dans les conditions suivantes :

- mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg, Mission Territoriale Deux Rives, bureau 530, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,
- mise en ligne de la présente délibération intégrant ce bilan sur le site internet de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg,
- mise en œuvre de ces mesures à compter du 3 mars 2014 et jusqu'à la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC.

7. CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES DEUX RIVES

La concertation et la mise à disposition de l'étude d'impact ont permis d'éclairer la collectivité sur les préoccupations soulevées par le projet. Il appartient au Conseil de Communauté 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 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 des Deux Rives à Strasbourg.

7.1 Cadre réglementaire

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.

7.2 Consultation du dossier de création de ZAC

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 à la Mission Territoriale Deux Rives.

L'ensemble du dossier est en outre consultable au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg, Mission Territoriale Deux Rives, bureau 530, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

7.3 Régime fiscal de la ZAC

Il est proposé au Conseil que les constructions et aménagements édifiées dans le périmètre de la ZAC soient exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, conformément à l'article L 331-7 5° du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, la réalisation des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone seront a minima pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

7.4 Poursuite de l'opération

7.4.1 Proposition de concession de la ZAC à la SPL des Deux Rives

Par délibération du 25 octobre 2013, le Conseil communautaire a approuvé la création de la SPL des Deux Rives.

Compte tenu de la complexité et de la durée de cette opération d'aménagement réalisée sous forme de ZAC multisites, il est proposé au Conseil que sa future mise en œuvre opérationnelle et notamment le dossier de réalisation, soit confié par traité de concession à la Société Publique Locale des Deux Rives, en qualité d'aménageur, ce par délibération ultérieure d'attribution.

Dans ce cadre, la SPL des Deux Rives aura en charge le portage opérationnel et financier du projet dans son ensemble et jusqu'à son terme. Ses principales missions seront :

- la finalisation des études urbaines et opérationnelles,
- l'acquisition des terrains,
- 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.

Il est à préciser que les négociations foncières en vue de l'acquisition des terrains du Port Autonome de Strasbourg représentant près de 17 hectares des terrains « valorisables » de la ZAC, font actuellement l'objet d'un protocole foncier qui sera approuvé par délibération en février 2014.

7.4.2 Evolution du Plan d'Occupation des Sols de Strasbourg :

Bien que l'ensemble du périmètre de la ZAC des Deux Rives se situe en zone urbaine (U) du Plan d'Occupation des Sols de Strasbourg et qu'il permette d'ores et déjà de développer 74 000 m² de Surface de Plancher pour des programmes de logements (Port du Rhin et Rives du Rhin, ainsi qu'une partie de Citadelle), il sera nécessaire de prévoir une adaptation du document d'urbanisme sous la forme, selon le cas, d'une procédure de modification du POS ou par une Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du POS avec le projet d'aménagement.

Préfigurant son approbation prévue en 2016, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation Communautaires du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal, intègrent déjà les principes d'aménagement et les orientations programmatiques de la future ZAC des Deux Rives. L'exposition qui s'est déroulée au Centre Administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg du 18 septembre au 18 octobre 2013, dans le cadre de la concertation menée tout au long de l'élaboration du PLU intercommunal, faisait notamment état d'une carte rendant compte des futurs zonages du périmètre de la ZAC des Deux Rives.

Il appartient à présent au Conseil de Communauté de se prononcer et, le cas échéant, de notamment arrêter le bilan de la concertation préalable, dresser le bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et approuver le dossier de création de la ZAC des Deux Rives. 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
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
vu la délibération du 15 avril 2011 approuvant les orientations programmatiques
et fonctionnelles sur le territoire du Schéma Directeur des Deux Rives
vu la délibération du Conseil communautaire du 24 février 2012
lançant les études préalables à la création d'une ZAC et organisant
les modalités de la concertation préalable et en fixant les objectifs
vu la délibération du Conseil communautaire du 31 mai 2013 définissant les
modalités de mise à disposition du public de l'étude d'impact et des pièces
requis pour les projets de ZAC en cours de création, dont la ZAC des Deux Rives
vu la délibération du Conseil municipal de Strasbourg du 16 décembre 2013, pour avis,
en application de l'article L 5211-57 du Code général des collectivités territoriales ;*

*vu le dossier de création de ZAC joint en annexe en version informatique (CD-Rom), dont l'étude d'impact ;
vu le plan de situation et le plan de délimitation du périmètre de ZAC annexés ;
vu le code de l'urbanisme,
vu le code de l'environnement, notamment les articles L 122-1 et suivants et R 122-1
vu notamment l'article L 5 215-20-1 du Code général des collectivités territoriales
vu le rapport au conseil, et notamment le bilan de la concertation
et le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact ;
vu l'avis de l'autorité environnementale rendu le 4 octobre 2013
vu la délibération du Conseil communautaire du 25 octobre 2013,
décidant la création de la Société Publique Locale (SPL) des Deux Rives*

réitère

l'ensemble des points entérinés par la délibération prise par le Conseil communautaire du 20 décembre 2013, relative à la création de la ZAC des Deux Rives et aux bilans de la concertation et de la mise à disposition de l'étude d'impact, en ce sens que le Conseil :

arrête

le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « des Deux rives », tel que 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 procédure de mise à disposition, tel que 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 les mesures plus amplement exposées au rapport,*
- les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées ainsi que les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, selon modalités et calendrier plus amplement exposés au rapport ;*

définit

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 de la présente délibération au Centre administratif de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg aux heures habituelles d'ouverture des bureaux,*
- mise en ligne de la présente délibération intégrant le bilan de la mise à disposition sur le site internet de la Ville et de la Communauté urbaine de Strasbourg,*

- mise en œuvre de ces mesures à compter du 3 mars 2014 et jusqu'à la délibération approuvant le dossier de réalisation de la ZAC ;

approuve

les caractéristiques essentielles du projet telles qu'elles sont exposées au rapport et reposant sur les principes suivants :

- répondre à un enjeu symbolique : la création d'un lieu « urbain » corrélé avec l'Allemagne,
- concevoir un projet territorial : une relation nouvelle entre la ville et l'eau,
- maintenir l'équilibre économique du Port,
- mettre la mobilité au cœur de la conception urbaine, en utilisant le tramway comme axe de développement des différents territoires, permettant de relier les secteurs à urbaniser, de les irriguer, de les désenclaver et de les valoriser ;

approuve

le dossier de création de la ZAC « des Deux Rives », tel qu'annexé à la présente délibération comprenant notamment :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone,
- l'étude d'impact, ses annexes et les compléments,
- le régime au regard de la taxe d'aménagement,
- l'étude de faisabilité sur le potentiel en énergies renouvelables ;

décide

que les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC ou pour les besoins de la ZAC 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

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) ;

autorise le Président ou son représentant

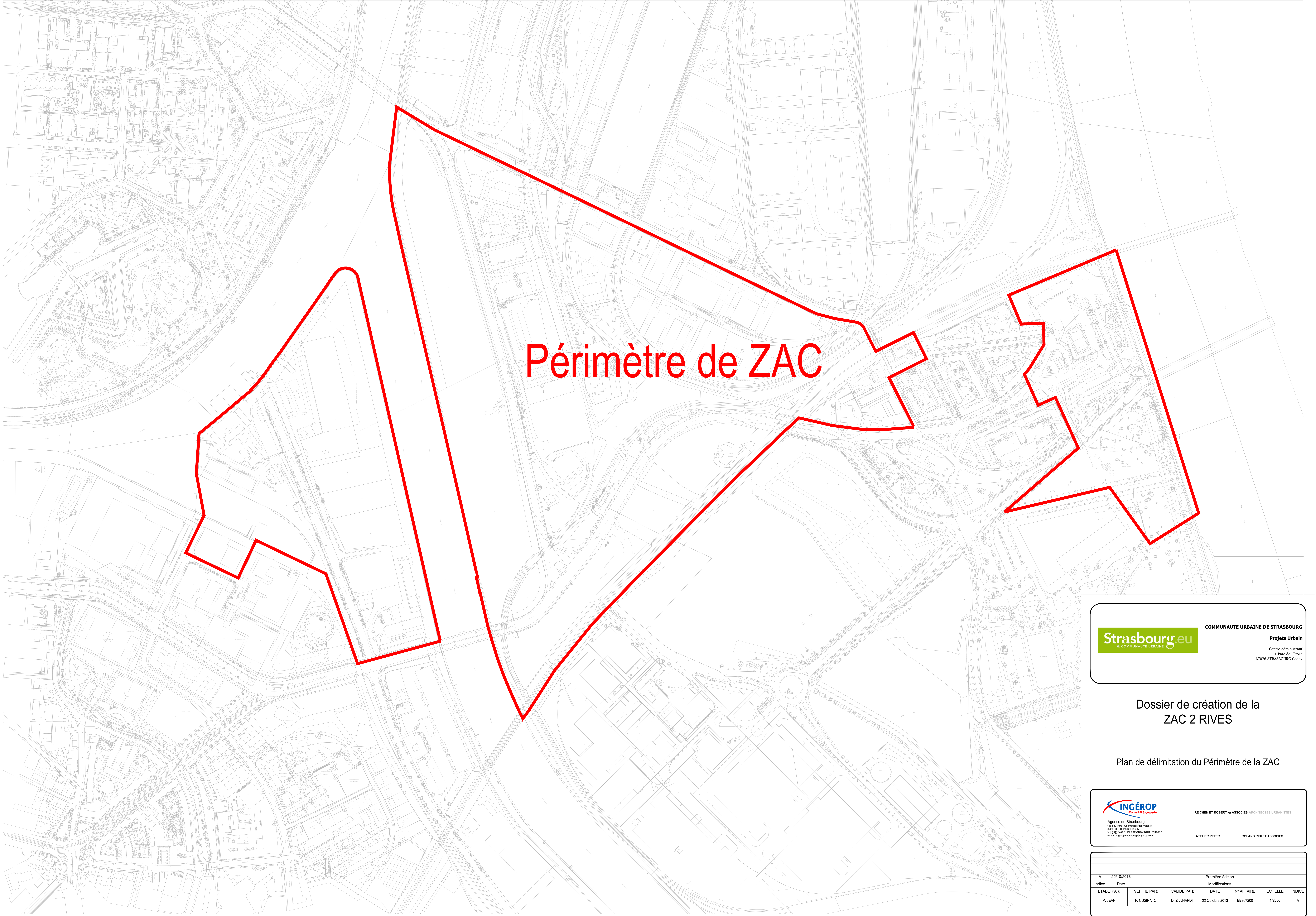
à signer et publier tout acte et document concourant à la bonne exécution de la présente délibération, notamment entreprendre toute procédure et déposer tout dossier de demande d'autorisation nécessaire à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement projetée.

**Adopté le 21 février 2014
par le Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité
préfectoral Le 24 février 2014**

(Accusé de réception N°)

et affichage au Centre Administratif le 21/02/14



Périmètre de ZAC

Strasbourg eu
COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG
Projets Urbain
Centre administratif
1 Parc de l'Étoile
67076 STRASBOURG Cedex

Dossier de création de la
ZAC 2 RIVES

Plan de délimitation du Périmètre de la ZAC

INGÉROP
Agence de Strasbourg
Conseil & Ingénierie
REICHEN ET ROBERT & ASSOCIES ARCHITECTES URBAINISTES
ATELIER PETER ROLAND RIB ET ASSOCIES

Indice	Date	Première édition				
ETABLIR PAR:	VERIFIE PAR:	VALIDE PAR:	DATE	N° AFFAIRE	ECHELLE	INDICE
P. JEAN	F. CUSNATO	D. ZILLHARDT	22 Octobre 2013	EE367209	1/2000	A