

## Délibération du Conseil de Communauté du vendredi 23 octobre 2009

### **Approbation du bilan de concertation du projet « Rives du Bohrie » à Ostwald et création de la ZAC - Lancement d'une concession d'aménagement - Désignation.**

Conformément aux dispositions de l'article L 300-2 du Code l'urbanisme, la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) a décidé d'organiser, par délibération en date du 9 juin 2006, une concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur des Rives du Bohrie à Ostwald.

La présente délibération a pour objet de présenter au Conseil de Communauté, en vue d'approbation, le déroulement et les résultats de cette concertation.

Avec la réalisation de près de 100 000 m<sup>2</sup> de SHON sur une quarantaine d'hectares et un apport en population de près d'un tiers de sa population, la réalisation de l'opération d'aménagement du quartier des Rives du Borie recouvre pour la ville d'Ostwald des enjeux importants liés à la poursuite et à la maîtrise de son développement ainsi qu'à la mise en valeur des éléments naturels de son territoire.

Pour la CUS, ce projet présente l'opportunité d'organiser une extension de l'urbanisation en accord avec le concept de « ville compacte » et de traduire de manière concrète ses ambitions en matière de démarche de développement durable.

#### **A. MODALITES DE LA CONCERTATION**

La concertation publique s'est organisée en deux phases.

- a) Une première phase de septembre à novembre 2006** a permis de cadrer les attentes des habitants et de recueillir leurs interrogations et leurs inquiétudes.

#### **Déroulement :**

- 1) Deux expositions permanentes destinées au public ont été organisées en Mairie

d'OSTWALD (3 rue Gerig à OSTWALD) et au Centre administratif de la CUS (1 parc de l'Etoile à STRASBOURG) et se sont appuyées sur les supports d'information suivants:

- 7 panneaux de présentation du projet reflétant les enjeux et ambitions majeurs du projet étaient consultables du 1<sup>er</sup> septembre 2006 au 31 octobre 2006,
  - un document de présentation format A4 rappelant les éléments fondateurs du projet d'urbanisation, présentant un principe de plan de composition urbaine, des propositions de prescriptions architecturales, urbaines et environnementales ainsi que diverses annexes (extraits de l'étude d'impact provisoire et du dossier « Loi sur l'eau », reproduction des 7 panneaux d'exposition)
  - deux registres dans lesquels le public pouvait consigner ses remarques et suggestions.
- 2) Une réunion publique a été organisée le 12 octobre 2006 pour présenter les éléments de la concertation mis à disposition du public, expliquer les objectifs du projet et les éléments de programme et échanger avec les habitants.
- 3) Plusieurs articles explicatifs décrivant l'opération et s'appuyant sur des schémas d'aménagement ont paru dans différents numéros de « Saisons d'Ostwald » (juin 2004 - mars 2006).
- 4) Deux permanences d'accueil ont été organisées les 13 septembre et 18 octobre 2006 de 17 h 00 à 19 h 00 en Mairie d'Ostwald et à la CUS.
- 5) Le projet a également fait l'objet d'échanges et de débat lors de la participation aux réunions publiques des 12 et 16 septembre 2006 et à l'atelier "corridors écologiques" du 26 septembre 2006 à 17h30 au Point d'Eau à Ostwald relatifs au Plan Local d'Urbanisme et lors des réunions publiques qui avaient pour objet le projet de développement 2007/2008 du réseau tramway de l'agglomération de Strasbourg, projets intimement liés.

### **Résultat de la première phase de concertation**

Le bilan qui a été tiré de cette phase de la concertation a montré de nombreuses et fortes critiques sur certains aspects du projet, objections qui sont revenues souvent dans les observations formulées dans les registres ou lors des rencontres publiques :

- respect des immeubles et forêts existantes : le secteur dit « îlot B » situé à l'angle de la rue Général Leclerc et du boulevard urbain nécessitait l'acquisition de terrains et d'immeubles privés et conduisait à la démolition de ceux-ci mais également à la destruction de la forêt du Kreuzlegert,
- respect du tissu commercial existant : l'installation d'un centre commercial et autres commerces sur ce secteur faisait craindre aux habitants une destruction du fragile tissu commercial existant,
- maintien des conditions hydrologiques du site : aucun élément ni satisfaisant ni

convaincant n'était apporté pour démontrer la neutralité du projet en matière de prise en compte des risques d'inondation des secteurs situés en aval ou du maintien de la zone d'épandage de crues prévue sur ce secteur,

- inquiétude quant aux nouvelles conditions de circulation générées par la création du quartier : deux projets routiers (liaison Ostwald/Baggersee et rue Bugatti prolongée) auraient mérité d'être intégrées à la réflexion.
- manque d'affirmation de l'approche environnementale et des ambitions durables dans la réalisation de ce nouveau quartier : l'approche éco-quartier n'est pas suffisamment affichée.

Les collectivités ont souhaité que chacun de ces points soient traités et qu'un nouveau projet répondant à ces inquiétudes soit ultérieurement présenté tout en engageant de leurs côtés des démarches afin que soient étudiées les nouvelles liaisons suggérées.

#### **b) Une phase de concertation complémentaire de janvier à avril 2009**

Compte tenu des premiers éléments recueillis l'équipe municipale d'Ostwald a souhaité faire évoluer le projet. Il a donc été convenu d'engager une nouvelle phase de concertation.

#### **Déroulement**

Cette phase de concertation complémentaire a été organisée en cinq temps :

- 1) Une réunion publique en date du 13 janvier 2009 montrant les évolutions proposées pour répondre aux observations précédemment formulées
- 2) La tenue de trois ateliers englobant l'ensemble des interrogations et dont l'objet était de traiter de façon très précise des thèmes suivants :
  - a) la nature (Eau et Paysage) le 20 janvier 2009
  - b) la place de la voiture (Mobilité et Stationnement) le 27 janvier 2009
  - c) l'habitat (Typologie et Economies d'énergie) le 3 février 2009
- 3) Une réunion de synthèse le 30 mars 2009 proposant un nouveau projet qui se voulait avoir pris en compte les conclusions des ateliers et qui se proposait de soumettre à l'aval des participants un bilan de la concertation.

#### **Résultat des échanges**

Les débats ont réuni entre 50 personnes environ pour les ateliers thématiques et une centaine de personnes pour les réunions publiques.

Trois associations y ont en particulier participé :

- l'association Saint Arbogast Carolingien Montagne Verte particulièrement préoccupée par la problématique inondation,
- l'association OPALE (Ostwald, Protection et Amélioration de L'Environnement) concernée par les problématiques de qualité de vie du quartier et de préservation de

- l'environnement,
- la Fédération Alsace Nature soucieuse de la protection de l'environnement.

Ils ont été organisés autour de cinq axes majeurs :

- la préservation maximale des espaces boisés existants,
- la prise de précaution maximale afin de ne pas engendrer des inondations des secteurs situés en aval notamment en maintenant la capacité d'absorption d'inondations du site,
- le lancement d'études de solutions permettant d'accéder et de circuler plus facilement à Ostwald en tenant compte de l'augmentation de population,
- la connexion du nouveau quartier à l'existant par des connexions douces et le bus,
- la prise en compte des capacités de la commune à faire face à l'accroissement démographique généré par le projet (enrichir le programme d'équipements publics par une médiathèque, crèche, maison des associations, école de musique, jeux de plein air, etc...).

## **B. BILAN DE LA CONCERTATION**

Le bilan de la concertation a été présenté en réunion publique le 30 mars 2009 au « Point d'eau. »

Sur la base des échanges précédents, des réponses ont été apportées par l'équipe projet. Ces éléments ont, lorsque qu'ils pouvaient l'être, été traduits graphiquement ou ont fait l'objet de confirmations d'engagements lorsqu'ils procédaient plus d'une démarche que d'un élément constructif du projet.

### **a) Préservation des espaces boisés :**

Les conséquences pour le projet liées à la préservation des deux forêts du Kreuzlegert et du Ziellekert existantes sur le site sont les suivantes :

- déplacement d'un des carrefours pré-aménagé dans le cadre de la réalisation du boulevard urbain et de l'extension de la ligne de tramway pour éviter de couper et diviser les espaces boisés existants,
- création d'une contre-allée le long du boulevard urbain permettant de diriger les flux liés au quartier vers les différentes zones d'habitat sans traverser les bois préservés,
- adaptation du système de circulation viaire interne de l'opération réorganisé de manière à longer les forêts existantes,
- densification supplémentaire des zones bâties pour libérer des zones boisées initialement consommées tout en conservant les 100 000 m<sup>2</sup> de SHON nécessaires à l'équilibre du projet,
- renforcement de la continuité faunistique et végétale entourant les secteurs urbanisés et confirmant les ambitions environnementales du projet, les circulations douces la traversant faisant l'objet de traitements particuliers respectueux de l'environnement,
- les jardins familiaux ayant été identifiés comme un sujet très sensible, il est convenu d'en reporter leur déplacement et leur aménagement après que des ateliers

spécifiques aient permis d'expliquer la démarche mais également de déterminer en concertation avec les usagers les limites de l'exercice.

**b) Prise en compte maximale des risques d'inondation :**

De nombreuses explications complémentaires ont été apportées sur ce sujet pour démontrer la sincère et soucieuse prise en compte des phénomènes hydrologiques du site. Il a été rappelé que le projet ferait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation d'aménager au titre de la loi sur l'eau reprenant l'ensemble des précautions, prescriptions et initiatives prises ou proposées dans le cadre du projet :

- les relevés terrains de mesures de niveaux d'eau effectuées sur plusieurs années par des habitants et des associations et remis aux concepteurs du projet ont permis une vérification des hypothèses de calcul et des cotes théoriques que s'était imposé le projet, confirmant la marge de précaution prise,
- le principe de prise en compte des variations de niveaux d'eau sur lequel s'appuie le projet a été développé, montrant comment l'urbanisation et les paysages s'organisaient autour et avec l'eau et non pas par barrage à ses fluctuations, laissant l'eau envahir le territoire de manière organisée et graduelle.
- différents moyens techniques de stockage ou de gestion d'eau tels que noues, chaussée-réservoir, toiture végétalisée, constructions sur pilotis, surfaces perméables ou bassins secs ont été présentés,
- la démonstration du non-impact de l'opération sur les secteurs situés en aval a été faite : les eaux reçues sur le secteur sont gérées sur place et une vanne limiteur de débit qui sera installée au point bas et aval du secteur en garantira physiquement la gestion,
- il conviendra d'associer au fur et à mesure de l'avancement du projet les associations et riverains désireux de s'informer des évolutions du projet en matière de prise en compte des risques d'inondation et des mesures prises à leur rencontre.

**c) Urbanisation et architecture :**

S'appuyant sur et s'imposant les contraintes liées aux espaces naturels et au caractère d'inondabilité du site, l'urbanisation a nécessité certaines adaptations :

- l'îlot B à l'angle de la rue du Général Leclerc et du boulevard urbain ne sera pas construit dans un premier temps, son usage définitif ne faisant pas l'unanimité. Son aménagement ou son utilisation sera soumis à concertation; cet îlot constitue un deuxième secteur de participation citoyenne dont le devenir devra être déterminé lors d'ateliers spécifiquement dédiés à ce sujet. Les immeubles habités existants sur cet îlot seront préservés, seules des négociations sur les parties non bâties à l'arrière pourront être éventuellement engagées,
- certains équipements publics à l'intérieur du périmètre ont été repositionnés de manière à répondre à une proximité, une centralité ou une complémentarité avec d'autres équipements plus affirmées,
- certains secteurs urbanisés ont été réorganisés de manière à paraître moins monotone et moins rythmés. L'évolution du réseau viaire a également imposé certaines adaptations,

- le secteur bâti proche du Ziellegert a été réorganisé de manière à ne toucher que très partiellement le bois,
- la densification des zones bâties ne devra pas conduire à réaliser des immeubles de plus de 6 niveaux en moyenne notamment le long du boulevard urbain,
- des règles strictes concernant l'approche environnementale attendue dans le cadre de la réalisation des bâtiments qui seront construits sur l'opération seront mises en place,
- une véritable démarche d'aménagement durable et l'affichage de la volonté de créer un éco-quartier alliant des fortes ambitions sociales, économiques

#### **d) Mobilité et stationnement**

Si le secteur bénéficie déjà de la desserte par le tramway, il a été demandé d'encourager plus fermement encore les usages alternatifs à la voiture,

- des aménagements particuliers de la rue principale du projet permettront de dévier la ligne de bus longeant le tramway rue du Général Leclerc sans pour autant qu'elle soit utilisable par les véhicules légers,
- les voies internes seront hiérarchisées selon leur usage (voie d'accès, voie de desserte) et aménagées de manière à favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture,
- les connexions avec les réseaux vélos et piétons situés en périphérie seront améliorées,
- le principe d'un parc de stationnement commun en entrée de secteur est une solution qui devra être privilégiée,
- le nombre de places de stationnement par logement devra compléter les autres dispositifs,
- des études sur l'opportunité et les conditions de réalisation de liaisons vers le Baggersee et vers La Vigie ont été engagées.

#### **e) Créer un éco-quartier :**

Même si les ambitions en la matière ont toujours été de tendre vers la réalisation d'un éco-quartier, il a été souhaité que cet engagement dans une véritable démarche d'aménagement et de construction durable soit plus affirmé et souligné.

Il s'agit de travailler en permanence :

- sur la détermination et la définition des objectifs qui sont fixés en matière d'éco-aménagement et d'éco-construction et d'en organiser la concrétisation et la réussite
- sur l'affichage de cette volonté de créer un éco-quartier alliant des fortes ambitions en matière de mixité sociale et économique, d'innovation dans la manière d'aménager ou de construire,
- sur l'élaboration de chartes et de cahiers des charges destinés tant aux intervenants qu'aux futurs acquéreurs et visant à définir un langage commun et des objectifs partagés,
- sur l'organisation d'une démarche durable allant plus loin que la fin de l'opération et intégrant la gestion future du quartier.

#### **f) Démocratie participative :**

Lors de la concertation, le manque d'informations et d'échanges a été regretté à plusieurs reprises. Il est convenu que l'élaboration du projet sera présentée à intervalles réguliers aux habitants et associations.

- Les 2 secteurs concernés feront l'objet d'ateliers dans lesquels leur devenir et les conditions de leur aménagement seront déterminés,
- tout au long de l'opération et en fonction de l'actualité du projet (habitat, déplacements, etc...), de nouveaux ateliers thématiques seront organisés de manière à permettre un échange fort avec la population avant toute prise de décision importante pour le projet

Le projet fera également l'objet de démarche de gouvernance à laquelle tous les acteurs directs ou indirects seront associés. Il s'agira de :

- faire comprendre les choix qui sont retenus sur le projet en matière d'aménagement, d'organisation ou de construction pour mieux intégrer le nouveau quartier à l'existant et partager les anciennes et nouvelles valeurs,
- travailler l'intégration des nouveaux habitants dans la commune en organisant des rencontres favorisant les échanges avec les anciens habitants pour éviter le développement d'inquiétudes et de craintes liées à l'arrivée de nouveaux habitants.

### **C. SUITES A DONNER**

Au vu de la prise en compte effective de leurs remarques et critiques dans le dernier projet présenté, de la volonté de la collectivité de continuer à associer les participants et autres personnes intéressés tout au long de la construction du projet, des explications données en matière des traitements des difficultés liées à l'eau, le bilan de la concertation présenté en réunion publique le 30 mars 2009 a reçu un avis favorable des personnes et associations qui se sont impliquées dans la démarche et ont participé à la réflexion et à l'évolution du projet.

Sur la base des plans et schémas présentés et des éléments de programme convenus, il convient désormais de constituer un projet finalisé et de soumettre à l'approbation du Conseil de Communauté, conformément à l'article R311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté, préalable indispensable au lancement d'une consultation d'aménageur conformément aux articles L300-4 et suivant du Code de l'urbanisme.

Ces démarches seront accompagnées en parallèle par l'élaboration et la soumission d'un dossier de demande d'autorisation d'aménager au titre de la loi sur l'eau et d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique complété par une mise en compatibilité des règles du Plan d'Occupation de Sols.

## **D. CREATION DE LA ZAC DES RIVES DU BOHRIE A OSTWALD**

Les principes fondamentaux du projet et ses aménagements seront mis en œuvre à travers une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont le périmètre couvrira un secteur d'une superficie d'environ 41 hectares sur le ban de la Commune d'Ostwald (cf. plan ci-joint).

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création de la ZAC comprend les pièces suivantes:

- le rapport de présentation qui justifie le projet et le parti d'aménagement.  
Ce rapport décrit les objectifs d'aménagement poursuivis, à savoir le respect la création de lieux de vie mélangeant typologies diverses de logements et activités multiples, dans le respect des espaces naturels et des écosystèmes existants ainsi que des conditions hydrauliques du site, avec de grandes ambitions en matière d'aménagement et de construction durables exploitant au mieux les modes de déplacements alternatifs possibles. Il indique également le programme global prévisionnel des constructions.
- un plan de situation,
- un plan de délimitation. Le périmètre de la ZAC des Rives du Bohrie comprend bien entendu le site où s'intégrera l'urbanisation future mais également l'étang du Bohrie et les espaces naturels déjà renaturalisés, en voie d'être aménagés ou ceux conservés afin de traduire l'objectif d'une plus grande complémentarité et synergie entre les différents espaces de vie.
- l'étude d'impact de la ZAC,
- le régime fiscal de la ZAC : en application des dispositions de l'article 1585 CI 2<sup>0</sup> 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 seront exclues du champ d'application de la TLE
- le mode de réalisation choisi qui est celui de la concession d'aménagement.

Lorsque les études seront abouties, un dossier de réalisation de ZAC comprenant notamment le projet de programme des équipements publics et le projet de programme global des constructions à réaliser sur la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, ainsi que l'étude d'impact actualisée en tant que de besoin, sera présenté en Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg.

## **E. CONCESSION D'AMENAGEMENT**

Afin de faire prévaloir ces objectifs dans l'aménagement du nouveau quartier et conserver la maîtrise de son urbanisation, la CUS souhaite confier la réalisation de l'opération à un aménageur unique, garant de la cohérence des aménagements sur

l'ensemble du périmètre.

Celui-ci sera chargé du portage du projet dans son ensemble, de l'acquisition des terrains, de la mise en œuvre des procédures d'urbanisme nécessaires, de la viabilisation et de la cession des terrains.

A cette fin, il est proposé au Conseil de communauté de lancer une consultation d'aménageur en application des articles L300-4 et suivants et conformément aux articles R300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'aménageur choisi après avis de la commission d'aménagement dont les membres ont été désignés par délibération en date du 28 avril 2008 sera chargé de mener à bien le projet en accord avec les objectifs fixés ci-avant, objectifs qui seront traduits dans un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui sera l'une des pièces de la consultation.

La Communauté urbaine de Strasbourg se réserve le droit d'apporter à l'opération une participation financière qui pourra prendre la forme d'apports en nature.

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

*Le Conseil*

*vu l'avis favorable du Conseil municipal d'Ostwald du 8 juillet 2009*

*vu la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005*

*vu l'avis de la Commission thématique*

*sur proposition de la commission plénière*

*après en avoir délibéré*

*approuve*

- *le bilan de concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Rives du Bohrie présenté dans le présent rapport et ses 2 annexes, bilan qui fait ressortir un avis favorable du public au projet présenté tout en recommandant que l'opération veille à préserver les espaces boisés existants et à continuer à accorder la plus grande attention aux questions d'inondation et de gestion des eaux sur le site,*
- *le dossier de création de la ZAC des Rives du Bohrie à Ostwald, comprenant le rapport de présentation, un plan de situation et un plan de délimitation, une étude d'impact, le mode de réalisation choisi, la situation au regard de la taxe locale d'équipement et le programme global de construction.*  
*Ce dossier de création sera mis à disposition du public au centre administratif de la CUS et en mairie d'Ostwald pendant 1 mois et les formalités de publicité d'affichage seront rédigées conformément à l'article R311-5 du Code de*

*l'urbanisme,*

*autorise le Président ou son représentant*

- *à requérir auprès du Préfet, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des acquisitions des terrains et des travaux situés dans le périmètre de la ZAC des Rives du Bohrie à Ostwald, conformément à l'article R.11-3 du Code de l'expropriation ;*
- *à signer et déposer le dossier de Déclaration d'Utilité Publique en vue de s'assurer la maîtrise foncière ;*
- *à acquérir, soit par voie amiable, soit par voie d'expropriation en cas d'échec des négociations amiables, les terrains encore privés situés dans le périmètre concerné ;*
- *à signer et déposer auprès de la Préfecture le dossier de demande d'autorisation d'aménager au titre de la loi sur l'eau ;*
- *à lancer la consultation d'aménageur visant à confier à un aménageur une concession d'aménagement ;*
- *à désigner, en application du décret 2009-889 du 22 juillet 2009, M. Jean-Marie BEUTEL comme autorité habilitée à engager librement toute discussion utile avec un ou plusieurs des candidats à la concession ayant remis une proposition et à signer la convention ultérieurement après décision du Conseil ;*
- *à signer tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération.*

**Adopté le 23 octobre 2009  
par le Conseil de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après  
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral  
et affichage au Centre Administratif  
Le 26 octobre 2009**

ANNEXE 1

Périmètre de la  
ZAC DES RIVES DU BOHRIE



ANNEXE 2 : Résultat de la concertation / Principes d'aménagement de l'opération RIVES DU BOHRIE

