

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET PROJETS URBAINS

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU – Projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg

- AVIS DE CONCERTATION PRÉALABLE -

Par délibération du 4 octobre 2024, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable portant sur le projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg, au titre des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

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

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

Les axes de développement du projet ont été fixés afin de répondre aux objectifs identifiés sur le secteur :

- Réintégrer le site dans la ville en créant un nouveau quartier agréable à vivre : ouvrir le site, aujourd'hui largement renfermé sur lui-même, au reste de la ville en faisant un travail de couture avec l'existant : insertion urbaine, continuité paysagère, connexions au quartier afin de faciliter et apaiser les déplacements... ;
- Aménager un quartier qui intègre des constructions diversifiées et adaptées pour répondre aux enjeux de développement durable, par :
 - o La requalification d'un foncier industriel urbain, au profit de la consommation de terres agricoles ou naturelles, dans un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
 - o La réalisation d'un quartier adapté aux changements climatiques en privilégiant :
 - le recours aux énergies renouvelables pour l'approvisionnement du quartier ;
 - la conception bioclimatique des logements et la végétalisation des espaces extérieurs pour lutter contre les Ilots de chaleur urbain (ICU) ;
 - la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert plus vertueuse car elle favorise l'évapotranspiration, le réemploi des matériaux de construction, le recyclage des terres, le recours aux matériaux biosourcés... pour réduire l'impact carbone des constructions, la création d'un quartier dédié aux modes actifs ;
- Améliorer la vie de quartier : créer de nouveaux espaces paysagers adaptés aux usages, des services/commerces, des emprises pour les équipements publics et le maintien d'emplois sur le secteur, ainsi que des liaisons douces (piétons, vélos). De plus, la transformation de cette activité dédiée à la logistique et aux circulations de poids lourds vers un quartier résidentiel va permettre de réduire les nuisances (sonores, qualité de l'air) avec le départ de cette activité ;

- Réintroduire la nature en ville, en transformant un site aujourd'hui largement imperméabilisé en un quartier résidentiel, comportant de nombreux espaces paysagers : espaces communs, cœurs d'îlots, toitures ;
- Construire un quartier mixte et accessible à tous, avec des programmes de logements diversifiés, répondant à tous les besoins : locatif social, locatif intermédiaire, accession à la propriété, bail réel solidaire, résidences, ainsi qu'une offre de commerces, services et d'activités et des emprises dédiées à des équipements publics.

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

Pour le projet :

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

Pour la mise en compatibilité du PLU :

- L'évolution du règlement vers une zone urbaine à vocation mixte ;
- L'évolution des outils du PLU permettant de garantir les principes d'aménagement du projet ainsi que

les enjeux environnementaux et notamment ceux liés à la nature en ville, à la santé et la sécurité publique.

La concertation préalable relative à la procédure de déclaration de projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg, emportant mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, se tiendra du **lundi 4 novembre 2024 au vendredi 6 décembre 2024 inclus**.

Un dossier présentant le projet et la mise en compatibilité du PLU sera mis à la disposition du public. Il sera consultable pendant toute la durée de la concertation :

- au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg – Service Aménagement du territoire et projets urbains de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;
- sur le site internet de la participation citoyenne de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg : <https://stras.me/heppner>.

Le public pourra également émettre ses observations :

- sur le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante : <https://stras.me/heppner> ;
- sur le registre papier à la disposition du public au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg – Service Aménagement du territoire et projets urbains (4^{ème} étage) ;
- par voie électronique, via l'adresse courriel suivante : AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu, en précisant en objet « Concertation préalable – Projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg » ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Ville et Eurométropole de Strasbourg – Service Aménagement du territoire et projets urbains – Concertation préalable – Projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg – 1 Parc de l'Etoile – 67076 STRASBOURG Cedex.

De plus, une réunion publique se tiendra le mardi 19 novembre 2024 de 18h30 à 20h30 au Centre Administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, 1 Parc de l'Etoile – 67076 STRASBOURG. Elle sera organisée en présence d'élus.e.s, pour présenter la procédure ainsi que le projet de requalification, ses ambitions et ses orientations. Le registre papier des observations y sera également mis à disposition.

Afin de faciliter le traitement et les réponses aux observations, l'Eurométropole de Strasbourg recommande au public de transmettre ses remarques par le biais d'un seul moyen de participation, le plus adapté au contenu de l'observation. *Exemple : privilégier le mail dans le cas d'une observation nécessitant une pièce jointe.*

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg et sera joint au dossier d'enquête publique préalable à l'approbation de la procédure.

Les délibérations du Conseil municipal du 30 septembre 2024 ainsi que du Conseil eurométropolitain du 4 octobre 2024 peuvent être consultées au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg et sur le site internet www.strasbourg.eu.

Les informations relatives à cette concertation préalable peuvent être demandées à M. Louis CHIVET, Service Aménagement du territoire et projets urbains, Ville et Eurométropole de Strasbourg, 1, Parc de l'Etoile, 67076 STRASBOURG Cedex, AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu – Tél. : 03.68.98.65.82.