

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification du site « Heppner » à Strasbourg



Note de présentation - Dossier de concertation préalable à l'enquête publique

Novembre 2024

## **Sommaire**

<b>I.</b>	<b>Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Présentation du porteur de projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Genèse du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>V.</b>	<b>Présentation du site .....</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>Localisation du site.....</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Les ambitions du projet de requalification.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Les orientations et pistes de conception du projet.....</b>	<b>13</b>
<b>IX.</b>	<b>Aperçu de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>21</b>
<b>X.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>22</b>

## I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

### **Maître d'ouvrage du projet**

SAS NEUDORF KRIMMERI

Siège social : 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67000 Strasbourg

sas\_neudorf-krimmeri@cm-activites-immo.fr

### **Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU**

Eurométropole de Strasbourg

Service Aménagement du territoire et projets urbains

1 Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

## II. Présentation du porteur de projet

Crédit Mutuel Aménagement Foncier et CDC Habitat, respectivement aménageur privé engagé et opérateur global de l'habitat d'intérêt public, se sont regroupés pour porter la mutation du site « HEPPNER » à travers une société de projet dédiée : la SAS Neudorf Krimmeri.

La SAS Neudorf Krimmeri a acquis les terrains d'Heppner et sera le maître d'ouvrage, aménageur, de l'opération. À ce titre, elle :

- réalise les études en vue du dépôt des autorisations administratives, le(s) permis d'aménager notamment ;
- réalise les travaux de mise en état des sols et d'aménagement : démolition, viabilisation des lots, aménagement des espaces communs, etc ;
- commercialise les terrains aux opérateurs.

### Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Spécialisé depuis plus de 40 ans dans les projets d'aménagements urbains à destination des particuliers et des professionnels, Crédit mutuel Aménagement Foncier mène conjointement avec les collectivités toutes les réflexions nécessaires à l'élaboration d'un projet de lotissement, de ZAC ou de requalification urbaine.

Acteur national majeur dans la création de nouveaux quartiers de vie et de requalification de friches industrielles, Crédit Mutuel Aménagement Foncier est implanté sur l'ensemble du territoire. Sa volonté est de concevoir des solutions d'aménagement en harmonie avec leur environnement et pouvant accueillir des constructions écoresponsables.

### Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

[Retour au début de la partie I](#)  
[Retour au sommaire du document](#)

La SAS Neudorf Krimmeri, aménageur du projet, s'est entourée d'une équipe pluridisciplinaire de spécialistes : urbaniste, paysagiste, bureaux d'études (VRD, environnement, mobilité, développement durable...). D'autres équipes d'architectes et de spécialistes de la ville seront désignés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

### III. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet

#### A. Cadre législatif et réglementaire

La présente procédure de déclaration de projet est mise en œuvre au titre des articles :

- L.300-6 du Code de l'urbanisme ;
- L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme ;
- R.153-17 du Code de l'urbanisme.

Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du livre III du Code de l'urbanisme, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Cette procédure emporte alors mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg. De fait, l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec la Ville de Strasbourg a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre le projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg.

#### B. Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme, organisées autour de cinq grandes phases :

- **4<sup>ème</sup> trimestre 2024 – 1<sup>er</sup> trimestre 2025 - Une phase de concertation préalable, avec :**
  - une délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - la concertation préalable, premier temps fort de participation du public ;
  - la modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
  - une délibération portant bilan de la concertation préalable.
- **1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
  - la saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la consultation des Personnes publiques associées (PPA) ;
  - la réalisation d'un examen conjoint avec les PPA : État, Région, Département, Chambres consulaires etc. Le procès-verbal de l'examen conjoint devra être annexé au dossier d'enquête publique.
- **3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase d'enquête publique, avec :**
  - l'arrêté de mise en enquête publique pris par la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- la saisine du Tribunal administratif pour désigner la commission d'enquête ;
  - l'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
  - la transmission à l'Eurométropole de Strasbourg du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ;
  - la modification éventuelle du dossier suite à l'enquête publique.
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase d'approbation du dossier, consistant en :**
- la délibération prononçant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - la transmission de la délibération à la Préfecture, cette dernière disposant de 2 mois pour exercer le contrôle de légalité (L.2131-1 à 2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.2131-6 du CGCT).
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 et 1<sup>er</sup> trimestre 2026 - Une phase d'opposabilité du dossier, faisant suite au contrôle de légalité de la Préfecture.**

## IV. Genèse du projet

Le projet de requalification du site logistique d'Heppner à Strasbourg s'inscrit dans une démarche ambitieuse de transformation urbaine, visant à reconvertir un espace logistique obsolète en un quartier mixte, durable et respectueux de l'environnement. Le site, couvrant plus de 48 000 m<sup>2</sup>, se situe dans le quartier Ouest de Neudorf, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld.

La transformation du terrain « Heppner » est envisagée depuis 2020, à l'initiative de l'entreprise. Occupé depuis 1964 par Heppner, ce site ne répondait plus au niveau de performance attendu et à la stratégie d'exploitation du groupe, compte tenu notamment de l'important niveau d'obsolescence des bâtiments. Heppner a ainsi programmé son départ du site et la délocalisation de ses activités logistiques d'ici 2025/2026 sur un nouveau site déjà identifié en limite d'agglomération et de céder le site.

C'est dans ce contexte que Crédit Mutuel Aménagement Foncier et CDC Habitat se sont regroupés pour porter la mutation de ce site, voué à devenir une friche. Dans cet objectif, les deux groupes ont constitué une société de projet dédiée (la SAS Neudorf Krimmeri) qui a acquis les terrains.

Ce portage foncier anticipé permet de travailler en amont la conception du projet urbain en partenariat avec la Ville de Strasbourg et l'Eurométropole de Strasbourg, et d'assurer de la réussite du projet vers une transformation de ce foncier en un quartier de ville répondant aux enjeux du territoire et une mise en œuvre dès le départ de l'activité. Ainsi, il n'y a pas de période de friche et d'abandon du site, avec les nuisances que cela implique pour le quartier et la transition foncière est accompagnée.

Le projet d'aménagement du secteur « Heppner », de par son importance et sa complexité, suit un certain nombre d'étapes d'instruction et de validation. La phase opérationnelle s'étend sur un temps long, pendant lequel le projet sera réalisé progressivement, par secteurs.

## V. Présentation du site

Le site est composé de plusieurs halles de stockage logistique, d'un atelier d'entretien de poids lourds, de bureaux et de services administratifs.

Le foncier s'organise selon une bande qui s'étend d'Est en Ouest, minéralisé dans sa quasi-totalité, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld, dont il est le prolongement « naturel ». Même s'il est actuellement déconnecté de ce quartier, sa proximité génère des nuisances sonores et olfactives pour les riverains.

Le terrain en question est à ce jour totalement urbanisé, et comporte très peu d'espaces verts. Il représente une enclave dans le quartier, en raison de l'absence de connexion avec ce dernier, en terme de circulations ou de continuité paysagère. Bordé par un talus ferroviaire, il accueille actuellement très peu de biodiversité.

Bien que contraint par sa forme longitudinale, le site offre suffisamment d'espace pour se transformer en un quartier mixte, regroupant plusieurs usages.



Figure 1 - Photographie du site (source : A26)

## VI. Localisation du site

Le site est localisé en pleine zone urbanisée et desservie, du quartier du Neudorf, plus grand quartier de Strasbourg et à proximité directe du centre-ville. Cette localisation en fait un lieu idéal pour une reconversion vers un quartier résidentiel, dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville.

### Accessibilité et desserte en transports en commun

Le site est très bien desservi par :

- les transports en commun : à proximité de 2 stations de tramway (Schluthfeld et Krimmeri, lignes A et E) du bus N2 et de la gare SNCF du Krimmeri (TER vers la gare de Strasbourg et vers l'Allemagne) ;
- les grands axes routiers (RM35), facilitant l'accès des résidents et des actifs ;
- les itinéraires cyclables de la vélostras, permettant de relier rapidement le centre-ville de Strasbourg, la gare centrale de Strasbourg, le Sud ou tout autres points de l'agglomération.

### Proximité des services et infrastructures

La proximité avec le centre-ville de Strasbourg, au sein du quartier dynamique du Neudorf, permettra aux futurs résidents de bénéficier facilement des services, commerces, marché, équipements publics, espaces verts et infrastructures existants. Le site s'inscrit en limite de l'école primaire du Schluthfeld.

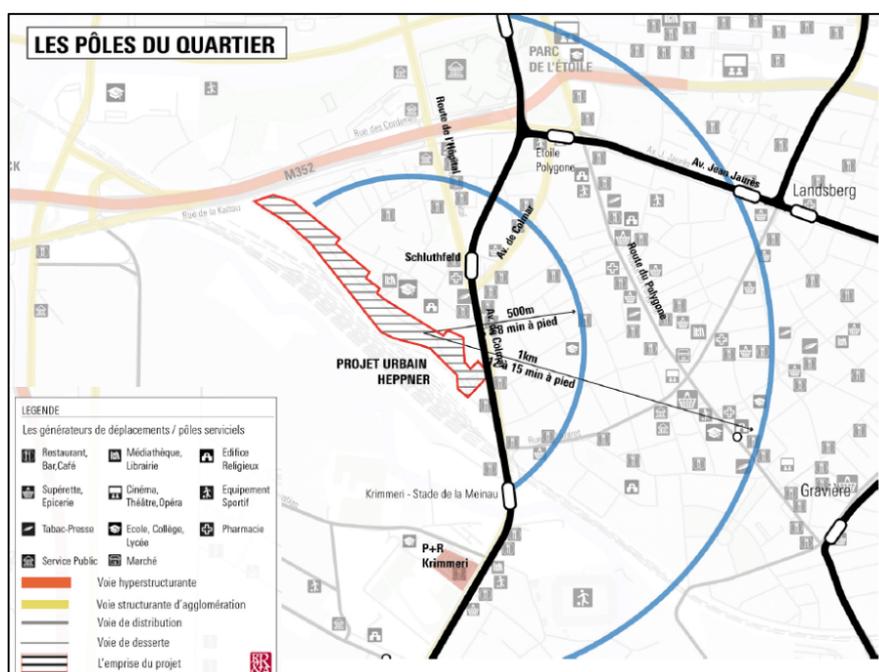


Figure 2 - Plan de localisation du secteur à l'échelle du quartier du Neudorf (source : RRA)

## VII. Les ambitions du projet de requalification

Le projet de requalification du site « Heppner » s'inscrit dans les ambitions portées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en termes de :

- modération de la consommation foncière ;
- adaptation au changement climatique (désimperméabilisation, végétalisation, préservation et réintroduction de la biodiversité, production d'énergies renouvelables etc.) ;
- production, évolution et diversification de l'offre de logements ;
- création de nouvelles activités économiques et d'emplois ;
- développement des mobilités douces ;
- modalités d'élaboration et de mise en œuvre des projets.

La mutation de ce site, largement imperméabilisé et urbanisé, est une opportunité pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, et permettre ainsi l'aménagement d'un quartier mixte, à dominante résidentielle, reconnecté au quartier du Schluthfeld et moins porteur de nuisances pour les habitants du quartier. Il permettra de répondre aux besoins du territoire en terme de production de logements pour tous les parcours de vie, faire une large place à la nature et permettre la réintroduction de biodiversité... Il porte l'ambition de participer à la mise en œuvre d'un urbanisme durable, qui tient compte des enjeux en matière de transition écologique autant dans ses contenus que dans ses modalités d'élaboration et de mise en œuvre.

Compte-tenu de ces objectifs, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg s'impliquent fortement dans la définition des conditions de réalisation de ce projet d'aménagement privé.

Les axes de développement ont été fixés afin de répondre aux objectifs identifiés sur ce 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 permet de répondre aux nécessaires adaptations et diversifications des modes de construction de la ville en lien avec les enjeux de développement durable, par :
  - la requalification de ce foncier industriel urbain, sans construire sur des terres agricoles ou naturelles, dans un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
  - la réalisation d'un quartier adapté aux changements climatiques et agréable à vivre 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 (piétons et vélos) ;
- améliorer la vie de quartier : par la création 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 vers un quartier résidentiel, comportant de nombreux espaces paysagers : espaces communs, cœurs d'îlots, toitures, etc. ;
- 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.

## VIII. Les orientations et pistes de conception du projet

### A. Un projet qui s'organise autour d'un jardin linéaire, le long de la lisière Nord-Est

Le site s'inscrit à proximité immédiate de la ceinture verte, support de la trame verte et bleue existante de l'Eurométropole de Strasbourg.

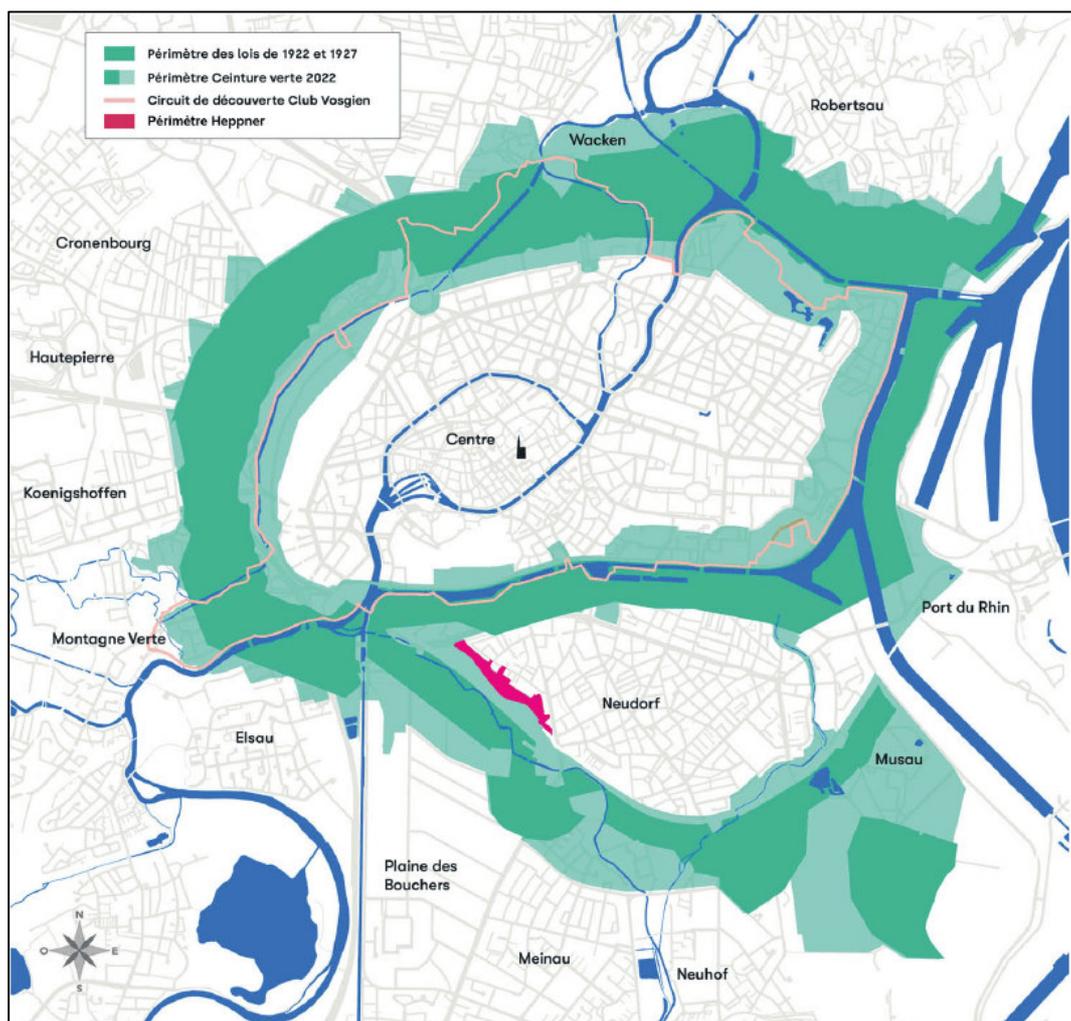


Figure 3 - Plan de localisation du site à l'échelle de la Ceinture Verte de Strasbourg (sources : Atelier MOKKA, A26)

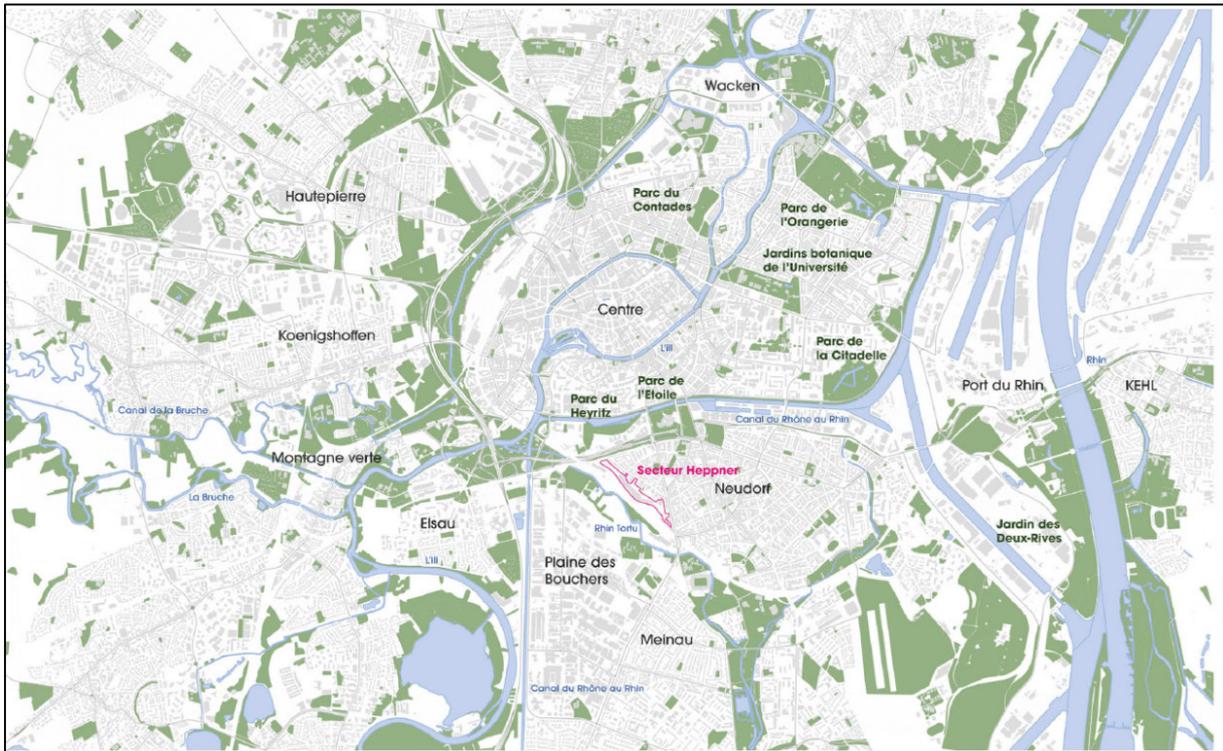


Figure 4 - Plan de localisation du site à l'échelle de la Trame Verte et Bleue de l'EMS (sources : Atelier MOKKA, A26)

Fort de ce constat et face à un terrain quasi 100 % minéralisé, voué à devenir une friche et très pauvre en biodiversité, le projet d'aménagement vise à apporter un quartier végétalisé et arboré dans un secteur urbain, permettant ainsi de lutter contre les effets d'îlots de chaleur qui touchent la ville de Strasbourg dans le cadre du changement climatique.

L'objectif est d'avoir dans le quartier une majorité d'espaces non construits, qu'ils soient communs à tous les usagers du quartier, ou propres aux habitants, en cœur d'îlot. L'enjeu est en effet de développer un quartier autour d'un jardin linéaire et de cœurs d'îlots paysagers, permettant la mise en réseau des espaces plantés du quartier, mais également de valoriser les quelques espaces verts existants. La création de ce jardin permettra une intégration harmonieuse des futures constructions avec le quartier du Neudorf, et contribuera à la qualité des futurs logements.

La conception de ces espaces verts sera réfléchiée et organisée afin de répondre au mieux aux usages de tous : espaces de rencontre et de convivialité, espaces favorisant la pratique sportive, de loisirs et de jeux...

En effet, le site se caractérise par une topographie assez plane et bordé par les voies ferrées, le site permettra aux futures constructions de bénéficier de vues sur le paysage du Rhin Tortu.

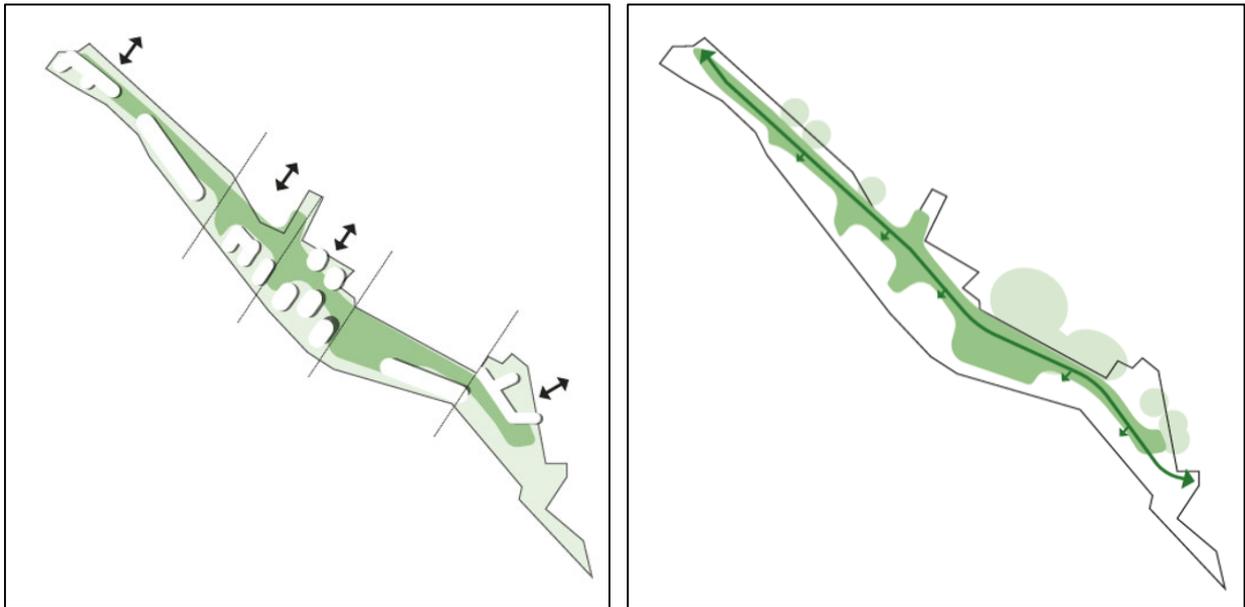


Figure 5 - Schémas illustrant l'enjeu de créer un quartier vert et connecté au quartier (source: A26)

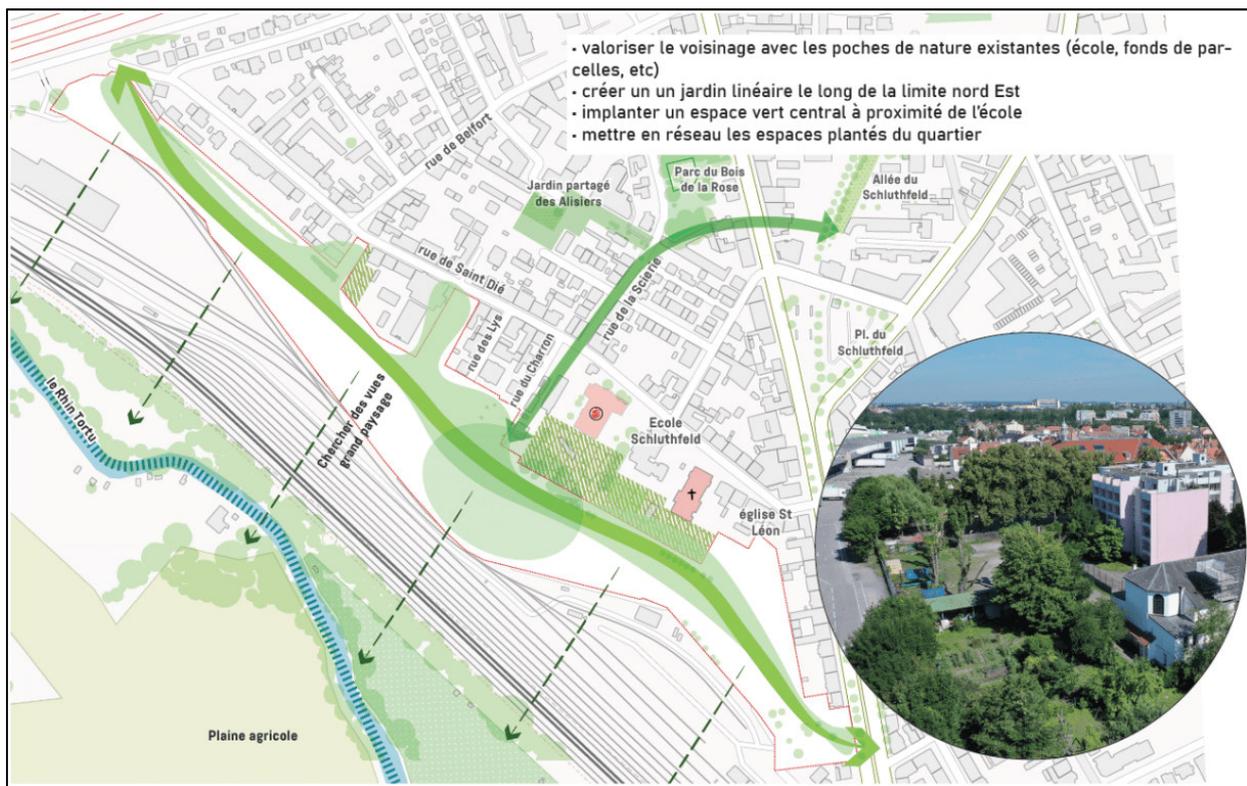


Figure 6 - Schéma illustrant les enjeux de connexions écologiques avec le quartier existant (sources : Atelier MOKKA, A26)

## B. Un projet dédié aux piétons et aux cyclistes

Le site est située dans un secteur idéalement desservi par les transports en commun : 2 stations (Schluthfeld et Krimmeri) desservies par 2 lignes de tramway (A et E) à moins de 500 mètres du site, une ligne de bus (N2) et la gare SNCF Krimmeri permettant l'accès au TER pour relier la gare de Strasbourg et l'Allemagne. En outre, la vélostras Sud – piste cyclable à grande vitesse reliant les grands sites d'emploi de l'agglomération strasbourgeoise, va être déployée à proximité immédiate avenue de Colmar.

Cette proximité des transports en commun structurants devrait permettre de diminuer la place de la voiture individuelle au sein du quartier, et incitent donc à la réalisation d'un projet privilégiant les modes de déplacements doux.

L'organisation du futur quartier favorisant les déplacements à pieds ou à vélo pour une vie de quartier apaisée est donc un enjeu fort du projet. Ainsi, les accès véhicules seront restreints ou limités aux entrées de quartiers permettant d'accéder à 2 parkings silos qui accueilleront l'ensemble des stationnements nécessaires à l'opération :

- un parking silo au Sud, desservi par la rue de la Station ;
- un parking silo au Nord, desservi par la rue de la Kaltau.

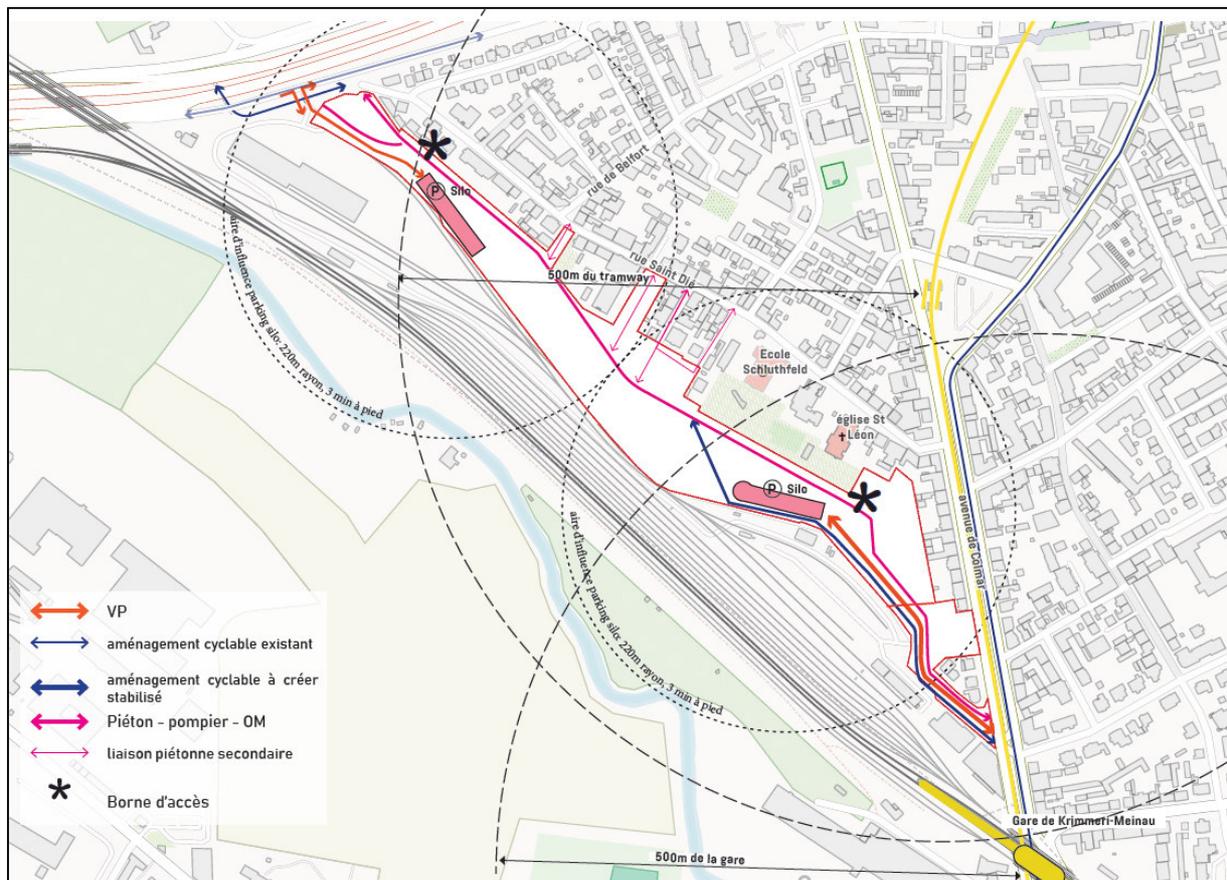


Figure 6 - Schéma illustrant les principes de circulation à l'échelle du projet (source : A26)

Le projet sera traversé par une cour urbaine centrale, voie partagée pour les piétons, les cycles et les véhicules de services de propreté. La conception des circulations du quartier sera faite de sorte à ne pas créer de nuisances automobiles dans le quartier pour les résidents, ni d'impacter le trafic et la circulation du quartier aux alentours.

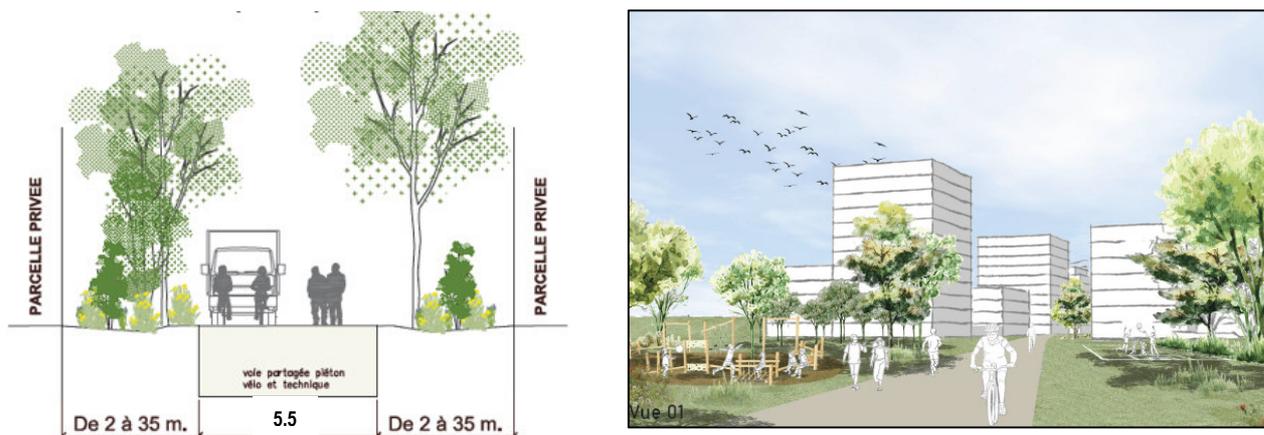


Figure 7 - Coupe et croquis illustrant le principe de voie partagée centrale (sources : Atelier MOKKA, A26)

## C. Une programmation et une volumétrie en bonne intelligence avec les alentours

### 1. Organisation spatiale

Une analyse des avoisinants du site a été réalisée afin de prévoir une implantation harmonieuse des futurs bâtiments en continuité, de limiter les co-visibilités et d'organiser la cohabitation avec la voie ferrée.

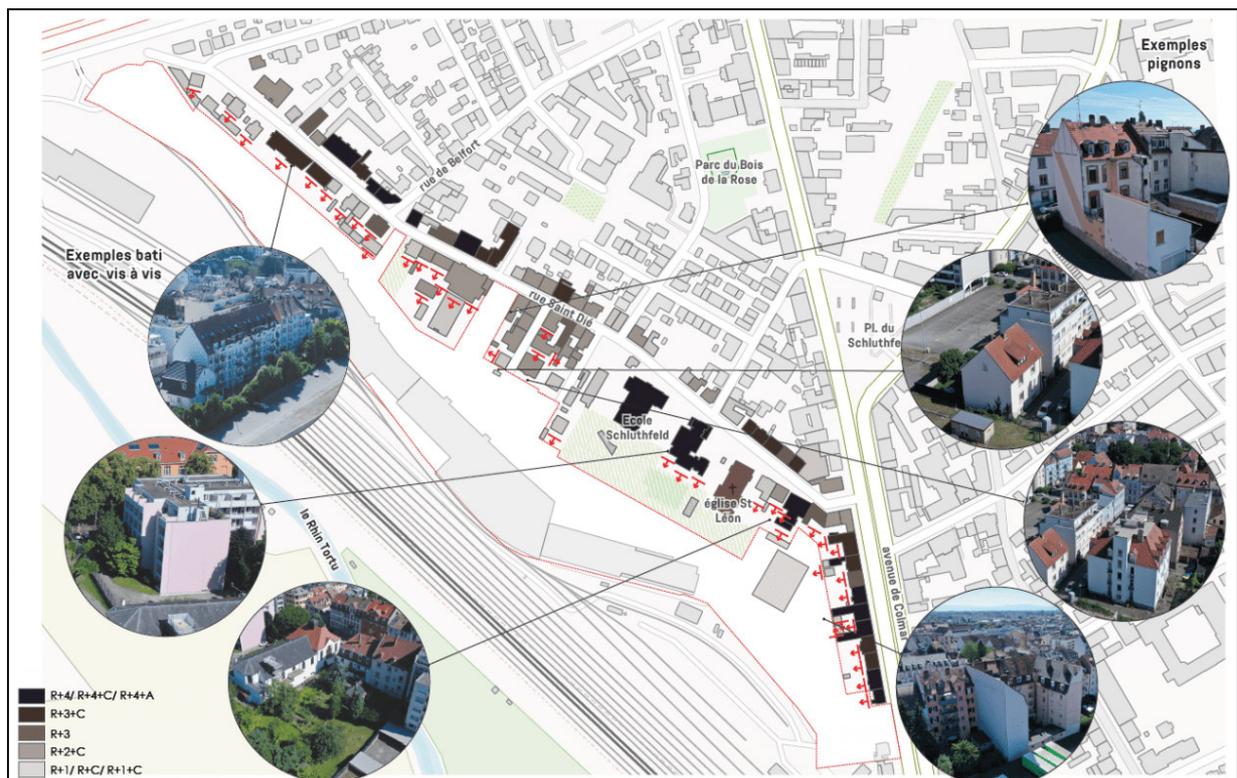


Figure 8 - Plan des constructions existantes dans le Neudorf (source : A26)

L'organisation et la hauteur des futures constructions devront être réfléchies de sorte à gagner de la surface d'espaces communs et paysagers, de permettre aux logements d'échapper au talus ferroviaire et de bénéficier de vues sur le grand paysage du Rhin Tortu, éviter les vis-à-vis avec les constructions existantes et enfin, d'organiser des porosités visuelles entre le futur quartier et l'existant.

Pour atteindre ces ambitions, un objectif de densité sera recherché, avec le développement d'habitations collectives, à proximité de transports en commun structurants.

Ainsi, les grands principes des formes urbaines du projet seront réfléchis selon les caractéristiques urbaines et paysagères du voisinage.

Les caractéristiques du bâti, pour l'instant au stade des grands principes, devront être finement travaillées avec les architectes des différents projets immobiliers, afin de permettre une variété des formes urbaines et assurer une qualité des logements (conception bioclimatique : orientations, espaces extérieurs des logements, confort d'été, etc.).

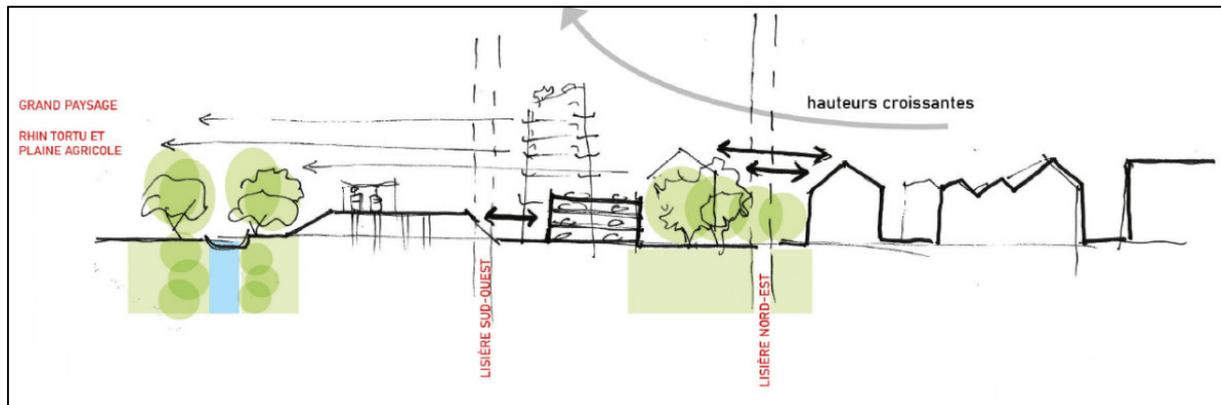


Figure 9 - Croquis illustrant le principe d'insertion des volumes bâtis dans l'environnement existant (source : A26)

Le projet de requalification du site « Heppner » est une opportunité majeure de développer un quartier exemplaire en matière de durabilité, de mixité sociale et fonctionnelle, et de qualité de vie.

## 2. La programmation

Compte-tenu de l'évolution démographique et des besoins du territoire, un des enjeux du projet est d'assurer la réalisation **d'un quartier mixte, avec une majorité de logements.**

Le projet prévoit ainsi la construction de logements familiaux variés, assurant le dynamisme du quartier (accession à la propriété, locatif social ou pour les publics intermédiaires, bail réel solidaire...). Afin de favoriser les parcours résidentiels sur le secteur, une cible de 50 % minimum de logements abordables sera recherchée dont 35 % de logements locatifs sociaux. Des résidences seront également construites à destinations de publics variés (par exemple : résidences étudiantes, personnes âgées).

Une partie de la programmation sera dédiée à de l'activité, ainsi que des commerces et services. Outre la réalisation de locaux en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une partie de cette programmation sera réalisée en partie Nord du site, accessible depuis la rue de la Kaltau, et pourra être dédiée à de la **logistique urbaine du dernier kilomètre et d'autres activités, dont la nature reste à définir.**

Des études sur les besoins d'équipements ont été réalisées par la ville qui, après analyse des données sociologiques et un diagnostic des équipements publics existants, a établi la nécessité de réaliser une extension de l'école du Schluthfeld, afin de répondre aux besoins du projet et des mutations futures du quartier Schluthfeld. Un besoin a également été identifié, à échelle plus large, de réaliser une Maison de la Petite Enfance et un gymnase.

L'intégration d'**emplacements pour ces équipements (gymnase, extension de l'école/maison de la petite enfance)** fait donc partie des objectifs du projet, le site de l'école ne permettant pas d'accueillir un bâtiment supplémentaire.

## **IX. Aperçu de l'état initial de l'environnement**

À ce stade de la procédure, l'aperçu des impacts du projet sur l'environnement est décrit en annexe de la présente note de présentation, dans le document intitulé « état initial de l'environnement ». Il s'agit d'un document de travail dont le contenu pourra encore évoluer tout au long de la procédure, notamment à l'appui d'études complémentaires. Celles-ci permettront de préciser certains enjeux mis en valeur par l'état initial de l'environnement.

## X. Mise en compatibilité du PLU

### A. Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document de planification permettant notamment :

- d'encadrer et d'organiser le développement urbain ;
- d'impulser et organiser la production de logements (taille, mixité sociale etc.) ;
- de préserver et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire ;
- d'intégrer les enjeux de santé et sécurité publique ;
- de répondre aux enjeux liés au changement climatique ;
- d'accompagner la pérennisation et le développement de l'activité économique ;
- de planifier les infrastructures de mobilités, aussi bien les cheminements doux que les transports en commun.

Sur le site « Heppner », ces objectifs pourront se traduire par diverses dispositions réglementaires.

### B. Les pistes d'évolution proposées

Les pistes d'évolution proposées sont guidées par la volonté de répondre à divers enjeux que la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont identifiés :

- rendre possible et concrète la réalisation du projet ;
- s'assurer de la dimension qualitative du projet de requalification et de sa bonne intégration dans son environnement immédiat au travers du PLU ;
- diversifier l'offre en matière de logements ;
- proposer de nouveaux équipements publics ;
- développer des activités économiques ;
- s'assurer de la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- garantir la bonne accessibilité du site ;
- s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publique.

À ce stade et bien qu'elles ne soient pas encore clairement définies, il est proposé de faire porter à la mise en compatibilité du PLU plusieurs évolutions du document d'urbanisme.

La modification du zonage urbain à vocation d'activités « UXb1 », ne permettant que de l'activité économique sur site, est indispensable pour permettre la réalisation du projet.

En complément, d'autres évolutions pourraient être envisagées afin de s'assurer de la dimension qualitative du projet.

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Présentation du porteur de projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>6</b>
A.	Cadre législatif et réglementaire .....	6
B.	Déroulé de la procédure.....	6
<b>IV.</b>	<b>Genèse du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>V.</b>	<b>Présentation du site .....</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>Localisation du site.....</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Les ambitions du projet de requalification.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Les orientations et pistes de conception du projet.....</b>	<b>13</b>
A.	Un projet qui s'organise autour d'un jardin linéaire, le long de la lisière nord-est .....	13
B.	Un projet dédié aux piétons et aux cyclistes .....	16
C.	Une programmation et une volumétrie en bonne intelligence avec les alentours .....	18
1.	Organisation spatiale .....	18
2.	La programmation .....	19
<b>IX.</b>	<b>Aperçu de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>21</b>
<b>X.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>22</b>
A.	Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site .....	22
B.	Les pistes d'évolution proposées .....	22

[Retour au sommaire du document](#)

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification du site « Heppner » à Strasbourg



Note de présentation - Dossier de concertation préalable à l'enquête publique

Novembre 2024

## **Sommaire**

<b>I. Coordonnées du maître d’ouvrage et de la personne publique compétente .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Présentation du porteur de projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Genèse du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>V. Présentation du site .....</b>	<b>9</b>
<b>VI. Localisation du site.....</b>	<b>10</b>
<b>VII. Les ambitions du projet de requalification.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII. Les orientations et pistes de conception du projet.....</b>	<b>13</b>
<b>IX. Aperçu de l’état initial de l’environnement.....</b>	<b>21</b>
<b>X. Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>22</b>

## I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

### **Maître d'ouvrage du projet**

SAS NEUDORF KRIMMERI

Siège social : 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67000 Strasbourg

sas\_neudorf-krimmeri@cm-activites-immo.fr

### **Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU**

Eurométropole de Strasbourg

Service Aménagement du territoire et projets urbains

1 Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

## II. Présentation du porteur de projet

Crédit Mutuel Aménagement Foncier et CDC Habitat, respectivement aménageur privé engagé et opérateur global de l'habitat d'intérêt public, se sont regroupés pour porter la mutation du site « HEPPNER » à travers une société de projet dédiée : la SAS Neudorf Krimmeri.

La SAS Neudorf Krimmeri a acquis les terrains d'Heppner et sera le maître d'ouvrage, aménageur, de l'opération. À ce titre, elle :

- réalise les études en vue du dépôt des autorisations administratives, le(s) permis d'aménager notamment ;
- réalise les travaux de mise en état des sols et d'aménagement : démolition, viabilisation des lots, aménagement des espaces communs, etc ;
- commercialise les terrains aux opérateurs.

### Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Spécialisé depuis plus de 40 ans dans les projets d'aménagements urbains à destination des particuliers et des professionnels, Crédit mutuel Aménagement Foncier mène conjointement avec les collectivités toutes les réflexions nécessaires à l'élaboration d'un projet de lotissement, de ZAC ou de requalification urbaine.

Acteur national majeur dans la création de nouveaux quartiers de vie et de requalification de friches industrielles, Crédit Mutuel Aménagement Foncier est implanté sur l'ensemble du territoire. Sa volonté est de concevoir des solutions d'aménagement en harmonie avec leur environnement et pouvant accueillir des constructions écoresponsables.

### Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

[Retour au début de la partie I](#)  
[Retour au sommaire du document](#)

La SAS Neudorf Krimmeri, aménageur du projet, s'est entourée d'une équipe pluridisciplinaire de spécialistes : urbaniste, paysagiste, bureaux d'études (VRD, environnement, mobilité, développement durable...). D'autres équipes d'architectes et de spécialistes de la ville seront désignés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

### III. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet

#### A. Cadre législatif et réglementaire

La présente procédure de déclaration de projet est mise en œuvre au titre des articles :

- L.300-6 du Code de l'urbanisme ;
- L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme ;
- R.153-17 du Code de l'urbanisme.

Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du livre III du Code de l'urbanisme, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Cette procédure emporte alors mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg. De fait, l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec la Ville de Strasbourg a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre le projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg.

#### B. Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme, organisées autour de cinq grandes phases :

- **4<sup>ème</sup> trimestre 2024 – 1<sup>er</sup> trimestre 2025 - Une phase de concertation préalable, avec :**
  - une délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - la concertation préalable, premier temps fort de participation du public ;
  - la modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
  - une délibération portant bilan de la concertation préalable.
- **1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
  - la saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la consultation des Personnes publiques associées (PPA) ;
  - la réalisation d'un examen conjoint avec les PPA : État, Région, Département, Chambres consulaires etc. Le procès-verbal de l'examen conjoint devra être annexé au dossier d'enquête publique.
- **3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase d'enquête publique, avec :**
  - l'arrêté de mise en enquête publique pris par la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- la saisine du Tribunal administratif pour désigner la commission d'enquête ;
  - l'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
  - la transmission à l'Eurométropole de Strasbourg du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ;
  - la modification éventuelle du dossier suite à l'enquête publique.
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase d'approbation du dossier, consistant en :**
- la délibération prononçant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - la transmission de la délibération à la Préfecture, cette dernière disposant de 2 mois pour exercer le contrôle de légalité (L.2131-1 à 2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.2131-6 du CGCT).
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 et 1<sup>er</sup> trimestre 2026 - Une phase d'opposabilité du dossier, faisant suite au contrôle de légalité de la Préfecture.**

## IV. Genèse du projet

Le projet de requalification du site logistique d'Heppner à Strasbourg s'inscrit dans une démarche ambitieuse de transformation urbaine, visant à reconvertir un espace logistique obsolète en un quartier mixte, durable et respectueux de l'environnement. Le site, couvrant plus de 48 000 m<sup>2</sup>, se situe dans le quartier Ouest de Neudorf, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld.

La transformation du terrain « Heppner » est envisagée depuis 2020, à l'initiative de l'entreprise. Occupé depuis 1964 par Heppner, ce site ne répondait plus au niveau de performance attendu et à la stratégie d'exploitation du groupe, compte tenu notamment de l'important niveau d'obsolescence des bâtiments. Heppner a ainsi programmé son départ du site et la délocalisation de ses activités logistiques d'ici 2025/2026 sur un nouveau site déjà identifié en limite d'agglomération et de céder le site.

C'est dans ce contexte que Crédit Mutuel Aménagement Foncier et CDC Habitat se sont regroupés pour porter la mutation de ce site, voué à devenir une friche. Dans cet objectif, les deux groupes ont constitué une société de projet dédiée (la SAS Neudorf Krimmeri) qui a acquis les terrains.

Ce portage foncier anticipé permet de travailler en amont la conception du projet urbain en partenariat avec la Ville de Strasbourg et l'Eurométropole de Strasbourg, et d'assurer de la réussite du projet vers une transformation de ce foncier en un quartier de ville répondant aux enjeux du territoire et une mise en œuvre dès le départ de l'activité. Ainsi, il n'y a pas de période de friche et d'abandon du site, avec les nuisances que cela implique pour le quartier et la transition foncière est accompagnée.

Le projet d'aménagement du secteur « Heppner », de par son importance et sa complexité, suit un certain nombre d'étapes d'instruction et de validation. La phase opérationnelle s'étend sur un temps long, pendant lequel le projet sera réalisé progressivement, par secteurs.

## V. Présentation du site

Le site est composé de plusieurs halles de stockage logistique, d'un atelier d'entretien de poids lourds, de bureaux et de services administratifs.

Le foncier s'organise selon une bande qui s'étend d'Est en Ouest, minéralisé dans sa quasi-totalité, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld, dont il est le prolongement « naturel ». Même s'il est actuellement déconnecté de ce quartier, sa proximité génère des nuisances sonores et olfactives pour les riverains.

Le terrain en question est à ce jour totalement urbanisé, et comporte très peu d'espaces verts. Il représente une enclave dans le quartier, en raison de l'absence de connexion avec ce dernier, en terme de circulations ou de continuité paysagère. Bordé par un talus ferroviaire, il accueille actuellement très peu de biodiversité.

Bien que contraint par sa forme longitudinale, le site offre suffisamment d'espace pour se transformer en un quartier mixte, regroupant plusieurs usages.



Figure 1 - Photographie du site (source : A26)

## VI. Localisation du site

Le site est localisé en pleine zone urbanisée et desservie, du quartier du Neudorf, plus grand quartier de Strasbourg et à proximité directe du centre-ville. Cette localisation en fait un lieu idéal pour une reconversion vers un quartier résidentiel, dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville.

### Accessibilité et desserte en transports en commun

Le site est très bien desservi par :

- les transports en commun : à proximité de 2 stations de tramway (Schluthfeld et Krimmeri, lignes A et E) du bus N2 et de la gare SNCF du Krimmeri (TER vers la gare de Strasbourg et vers l'Allemagne) ;
- les grands axes routiers (RM35), facilitant l'accès des résidents et des actifs ;
- les itinéraires cyclables de la vélostras, permettant de relier rapidement le centre-ville de Strasbourg, la gare centrale de Strasbourg, le Sud ou tout autres points de l'agglomération.

### Proximité des services et infrastructures

La proximité avec le centre-ville de Strasbourg, au sein du quartier dynamique du Neudorf, permettra aux futurs résidents de bénéficier facilement des services, commerces, marché, équipements publics, espaces verts et infrastructures existants. Le site s'inscrit en limite de l'école primaire du Schluthfeld.

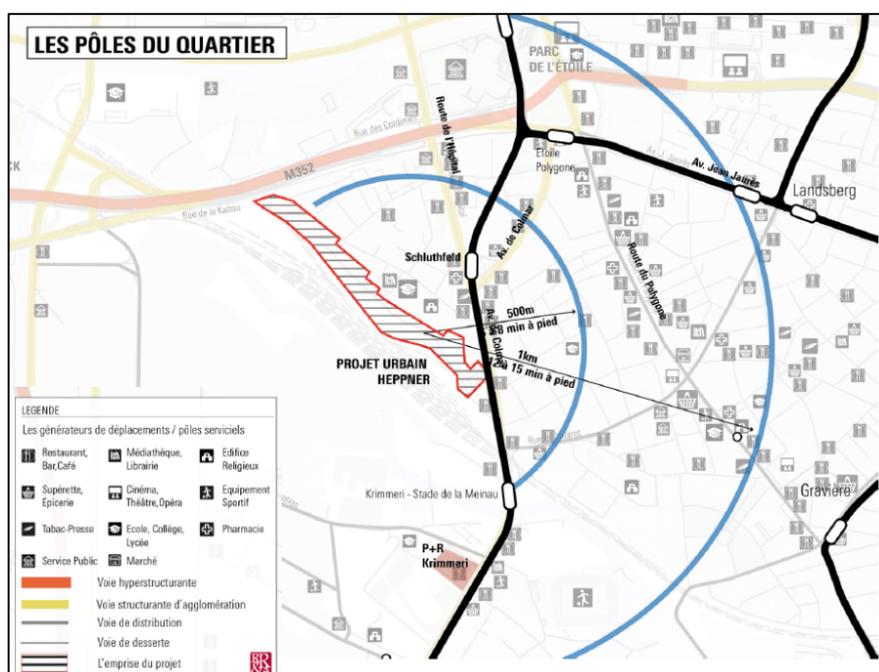


Figure 2 - Plan de localisation du secteur à l'échelle du quartier du Neudorf (source : RRA)

## VII. Les ambitions du projet de requalification

Le projet de requalification du site « Heppner » s'inscrit dans les ambitions portées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en termes de :

- modération de la consommation foncière ;
- adaptation au changement climatique (désimperméabilisation, végétalisation, préservation et réintroduction de la biodiversité, production d'énergies renouvelables etc.) ;
- production, évolution et diversification de l'offre de logements ;
- création de nouvelles activités économiques et d'emplois ;
- développement des mobilités douces ;
- modalités d'élaboration et de mise en œuvre des projets.

La mutation de ce site, largement imperméabilisé et urbanisé, est une opportunité pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, et permettre ainsi l'aménagement d'un quartier mixte, à dominante résidentielle, reconnecté au quartier du Schluthfeld et moins porteur de nuisances pour les habitants du quartier. Il permettra de répondre aux besoins du territoire en terme de production de logements pour tous les parcours de vie, faire une large place à la nature et permettre la réintroduction de biodiversité... Il porte l'ambition de participer à la mise en œuvre d'un urbanisme durable, qui tient compte des enjeux en matière de transition écologique autant dans ses contenus que dans ses modalités d'élaboration et de mise en œuvre.

Compte-tenu de ces objectifs, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg s'impliquent fortement dans la définition des conditions de réalisation de ce projet d'aménagement privé.

Les axes de développement ont été fixés afin de répondre aux objectifs identifiés sur ce 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 permet de répondre aux nécessaires adaptations et diversifications des modes de construction de la ville en lien avec les enjeux de développement durable, par :
  - la requalification de ce foncier industriel urbain, sans construire sur des terres agricoles ou naturelles, dans un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
  - la réalisation d'un quartier adapté aux changements climatiques et agréable à vivre 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 (piétons et vélos) ;
- améliorer la vie de quartier : par la création 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 vers un quartier résidentiel, comportant de nombreux espaces paysagers : espaces communs, cœurs d'îlots, toitures, etc. ;
- 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.

## VIII. Les orientations et pistes de conception du projet

### A. Un projet qui s'organise autour d'un jardin linéaire, le long de la lisière Nord-Est

Le site s'inscrit à proximité immédiate de la ceinture verte, support de la trame verte et bleue existante de l'Eurométropole de Strasbourg.

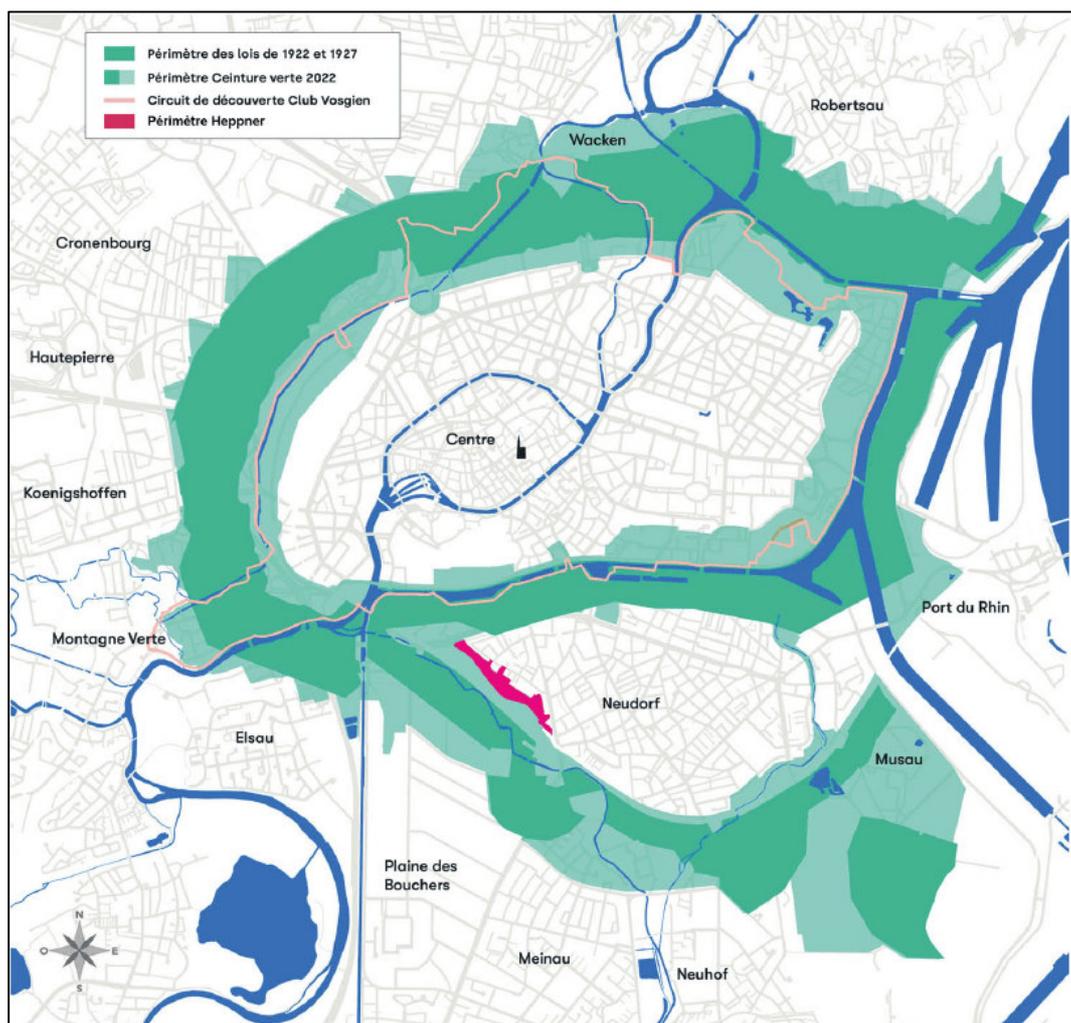


Figure 3 - Plan de localisation du site à l'échelle de la Ceinture Verte de Strasbourg (sources : Atelier MOKKA, A26)

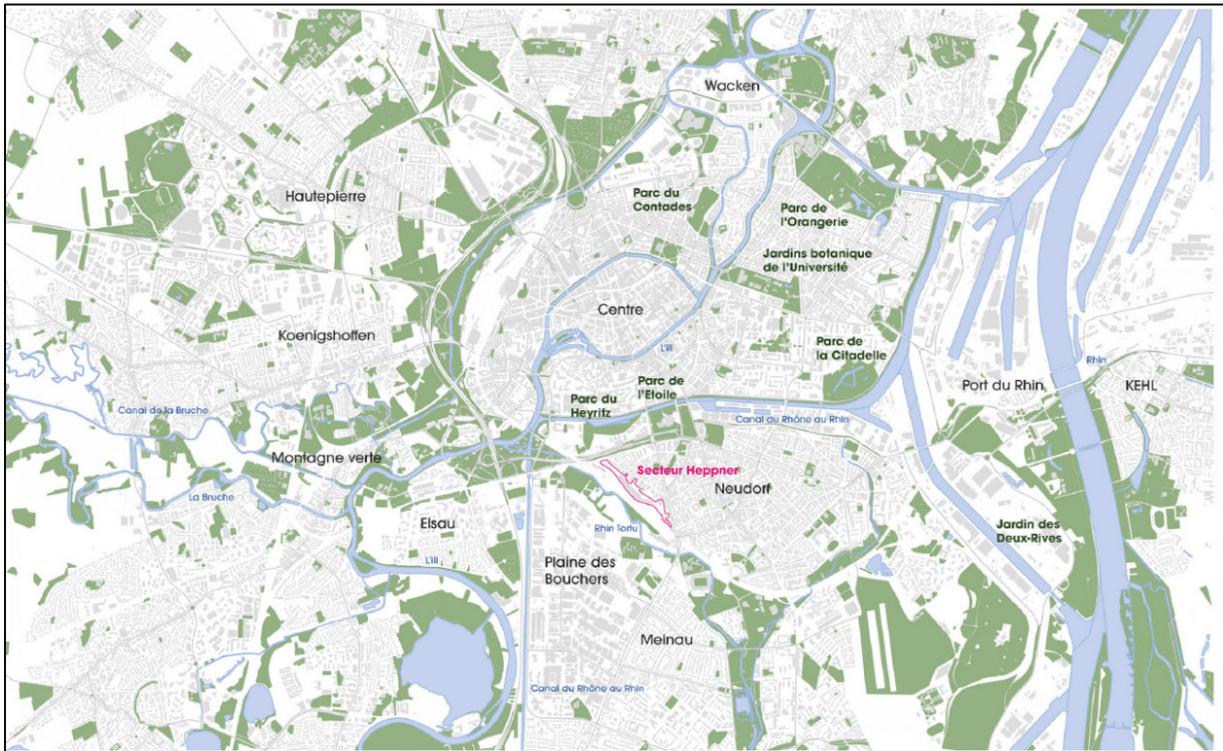


Figure 4 - Plan de localisation du site à l'échelle de la Trame Verte et Bleue de l'EMS (sources : Atelier MOKKA, A26)

Fort de ce constat et face à un terrain quasi 100 % minéralisé, voué à devenir une friche et très pauvre en biodiversité, le projet d'aménagement vise à apporter un quartier végétalisé et arboré dans un secteur urbain, permettant ainsi de lutter contre les effets d'îlots de chaleur qui touchent la ville de Strasbourg dans le cadre du changement climatique.

L'objectif est d'avoir dans le quartier une majorité d'espaces non construits, qu'ils soient communs à tous les usagers du quartier, ou propres aux habitants, en cœur d'îlot. L'enjeu est en effet de développer un quartier autour d'un jardin linéaire et de cœurs d'îlots paysagers, permettant la mise en réseau des espaces plantés du quartier, mais également de valoriser les quelques espaces verts existants. La création de ce jardin permettra une intégration harmonieuse des futures constructions avec le quartier du Neudorf, et contribuera à la qualité des futurs logements.

La conception de ces espaces verts sera réfléchiée et organisée afin de répondre au mieux aux usages de tous : espaces de rencontre et de convivialité, espaces favorisant la pratique sportive, de loisirs et de jeux...

En effet, le site se caractérise par une topographie assez plane et bordé par les voies ferrées, le site permettra aux futures constructions de bénéficier de vues sur le paysage du Rhin Tortu.

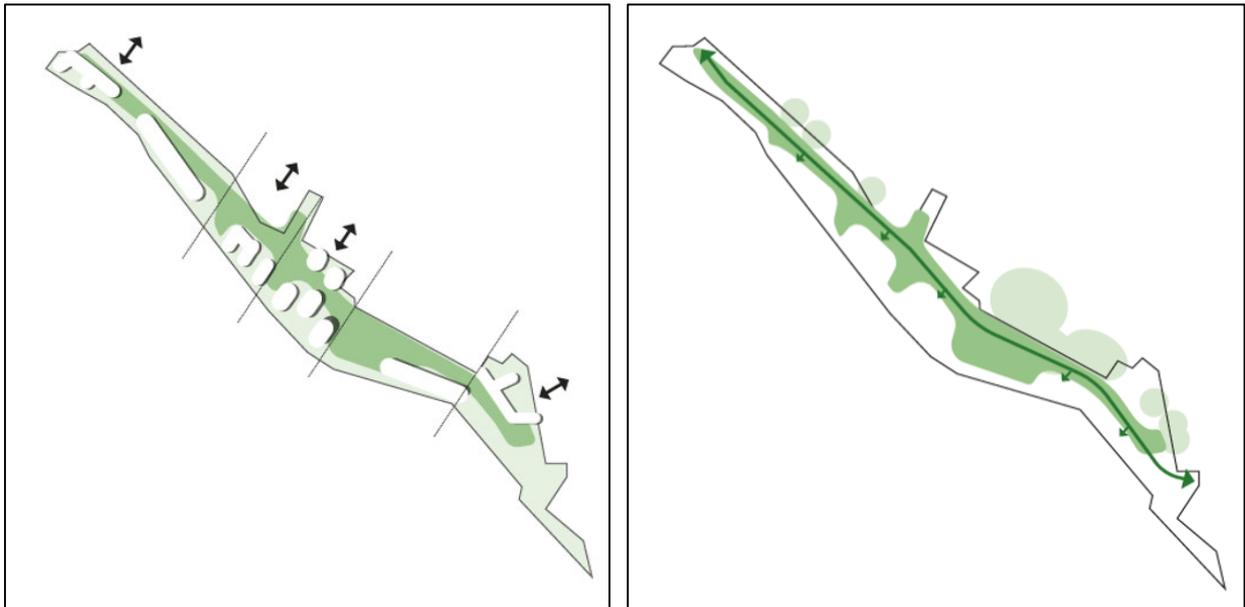


Figure 5 - Schémas illustrant l'enjeu de créer un quartier vert et connecté au quartier (source: A26)

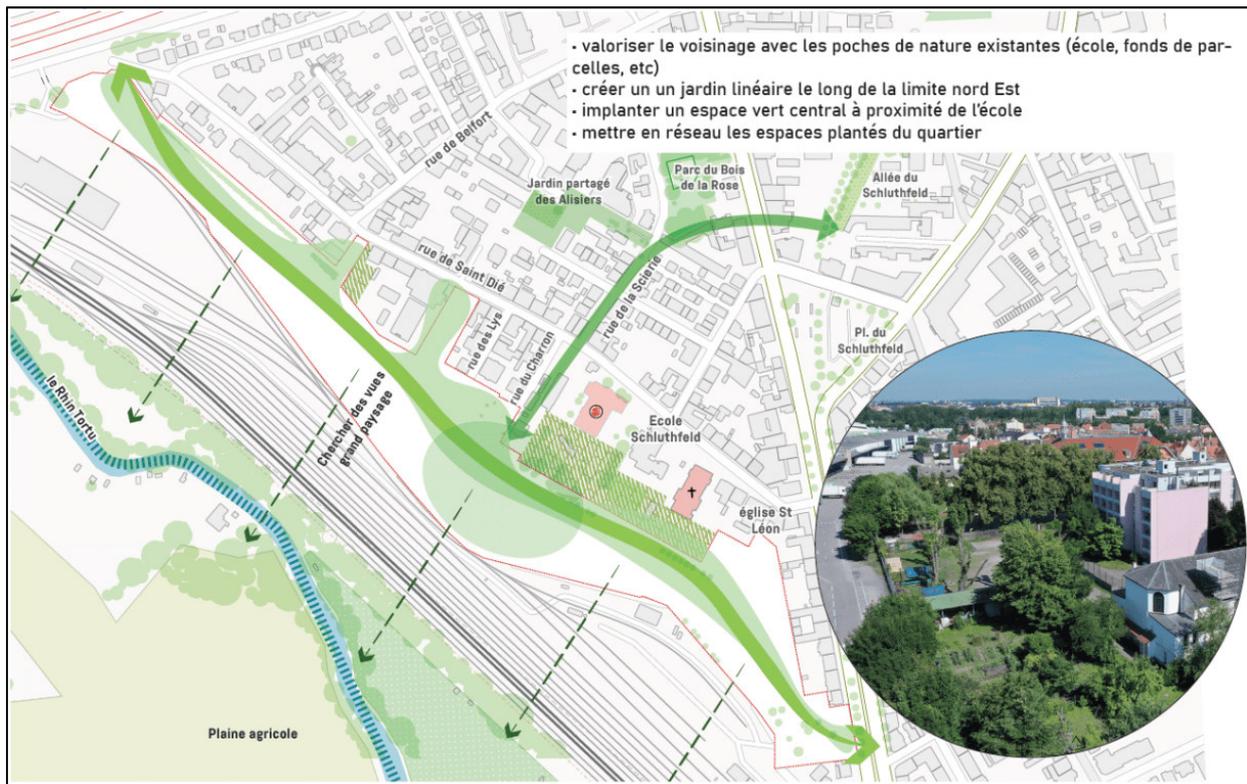


Figure 6 - Schéma illustrant les enjeux de connexions écologiques avec le quartier existant (sources : Atelier MOKKA, A26)

## B. Un projet dédié aux piétons et aux cyclistes

Le site est située dans un secteur idéalement desservi par les transports en commun : 2 stations (Schluthfeld et Krimmeri) desservies par 2 lignes de tramway (A et E) à moins de 500 mètres du site, une ligne de bus (N2) et la gare SNCF Krimmeri permettant l'accès au TER pour relier la gare de Strasbourg et l'Allemagne. En outre, la vélostras Sud – piste cyclable à grande vitesse reliant les grands sites d'emploi de l'agglomération strasbourgeoise, va être déployée à proximité immédiate avenue de Colmar.

Cette proximité des transports en commun structurants devrait permettre de diminuer la place de la voiture individuelle au sein du quartier, et incitent donc à la réalisation d'un projet privilégiant les modes de déplacements doux.

L'organisation du futur quartier favorisant les déplacements à pieds ou à vélo pour une vie de quartier apaisée est donc un enjeu fort du projet. Ainsi, les accès véhicules seront restreints ou limités aux entrées de quartiers permettant d'accéder à 2 parkings silos qui accueilleront l'ensemble des stationnements nécessaires à l'opération :

- un parking silo au Sud, desservi par la rue de la Station ;
- un parking silo au Nord, desservi par la rue de la Kaltau.

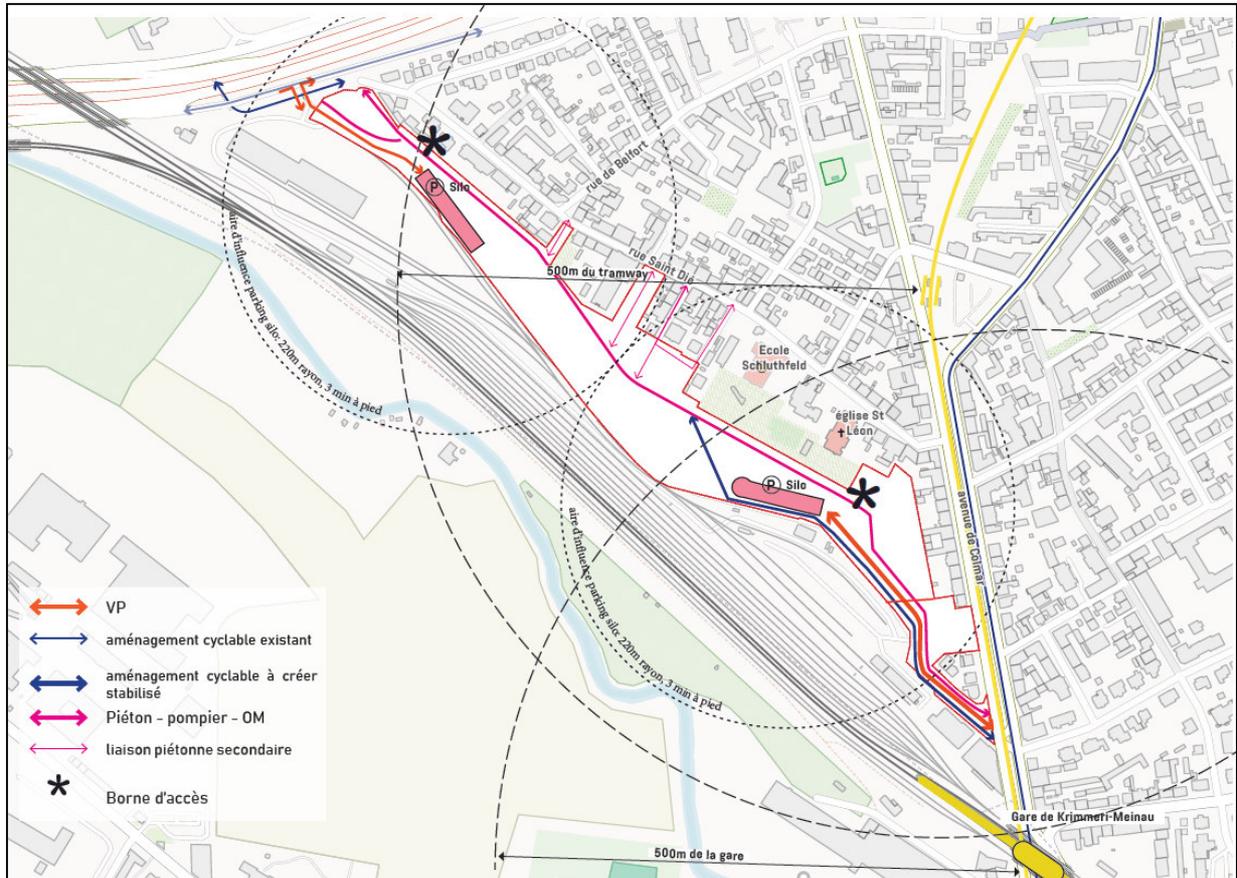


Figure 6 - Schéma illustrant les principes de circulation à l'échelle du projet (source : A26)

Le projet sera traversé par une cour urbaine centrale, voie partagée pour les piétons, les cycles et les véhicules de services de propreté. La conception des circulations du quartier sera faite de sorte à ne pas créer de nuisances automobiles dans le quartier pour les résidents, ni d'impacter le trafic et la circulation du quartier aux alentours.

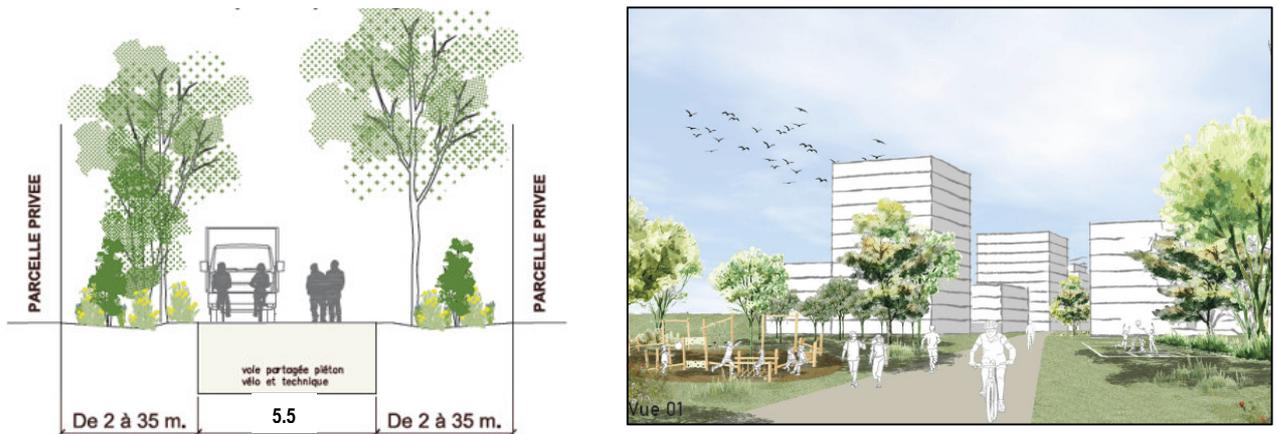


Figure 7 - Coupe et croquis illustrant le principe de voie partagée centrale (sources : Atelier MOKKA, A26)

## C. Une programmation et une volumétrie en bonne intelligence avec les alentours

### 1. Organisation spatiale

Une analyse des avoisinants du site a été réalisée afin de prévoir une implantation harmonieuse des futurs bâtiments en continuité, de limiter les co-visibilités et d'organiser la cohabitation avec la voie ferrée.

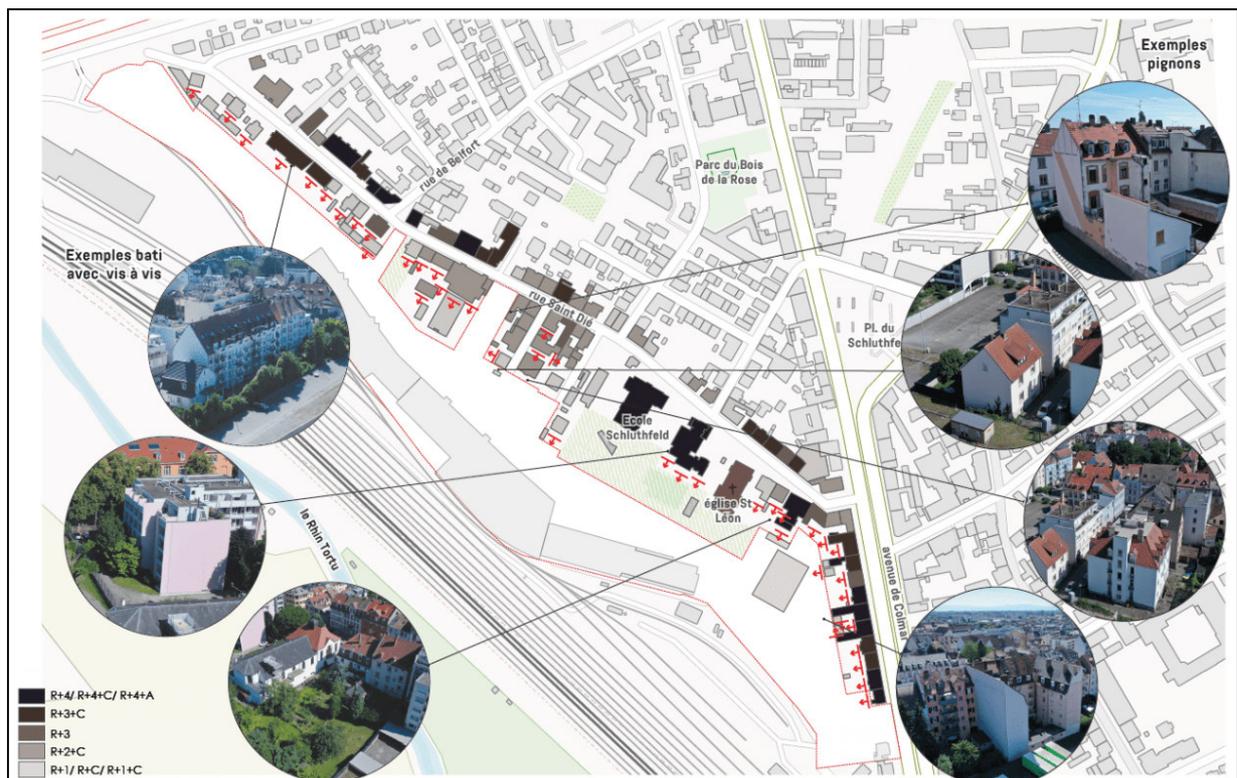


Figure 8 - Plan des constructions existantes dans le Neudorf (source : A26)

L'organisation et la hauteur des futures constructions devront être réfléchies de sorte à gagner de la surface d'espaces communs et paysagers, de permettre aux logements d'échapper au talus ferroviaire et de bénéficier de vues sur le grand paysage du Rhin Tortu, éviter les vis-à-vis avec les constructions existantes et enfin, d'organiser des porosités visuelles entre le futur quartier et l'existant.

Pour atteindre ces ambitions, un objectif de densité sera recherché, avec le développement d'habitations collectives, à proximité de transports en commun structurants.

Ainsi, les grands principes des formes urbaines du projet seront réfléchis selon les caractéristiques urbaines et paysagères du voisinage.

Les caractéristiques du bâti, pour l'instant au stade des grands principes, devront être finement travaillées avec les architectes des différents projets immobiliers, afin de permettre une variété des formes urbaines et assurer une qualité des logements (conception bioclimatique : orientations, espaces extérieurs des logements, confort d'été, etc.).

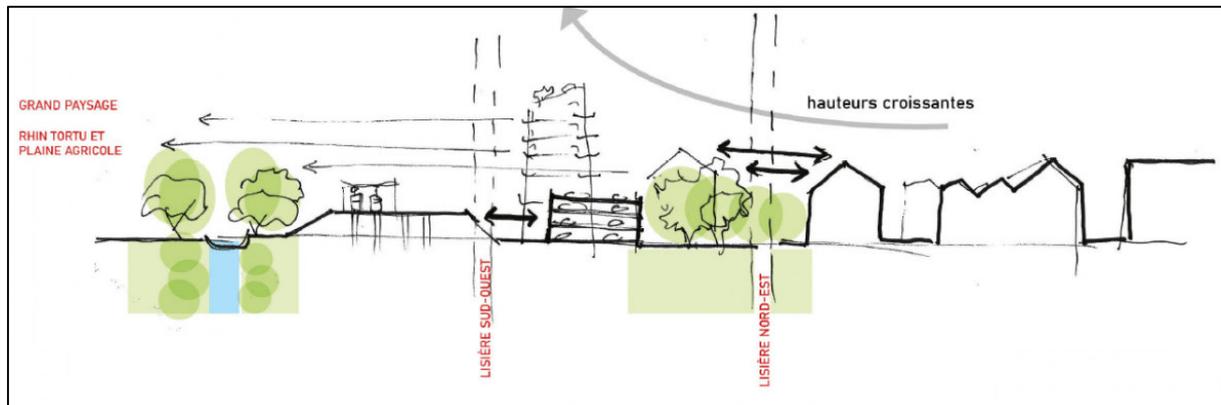


Figure 9 - Croquis illustrant le principe d'insertion des volumes bâtis dans l'environnement existant (source : A26)

Le projet de requalification du site « Heppner » est une opportunité majeure de développer un quartier exemplaire en matière de durabilité, de mixité sociale et fonctionnelle, et de qualité de vie.

## 2. La programmation

Compte-tenu de l'évolution démographique et des besoins du territoire, un des enjeux du projet est d'assurer la réalisation **d'un quartier mixte, avec une majorité de logements.**

Le projet prévoit ainsi la construction de logements familiaux variés, assurant le dynamisme du quartier (accession à la propriété, locatif social ou pour les publics intermédiaires, bail réel solidaire...). Afin de favoriser les parcours résidentiels sur le secteur, une cible de 50 % minimum de logements abordables sera recherchée dont 35 % de logements locatifs sociaux. Des résidences seront également construites à destinations de publics variés (par exemple : résidences étudiantes, personnes âgées).

Une partie de la programmation sera dédiée à de l'activité, ainsi que des commerces et services. Outre la réalisation de locaux en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une partie de cette programmation sera réalisée en partie Nord du site, accessible depuis la rue de la Kaltau, et pourra être dédiée à de la **logistique urbaine du dernier kilomètre et d'autres activités, dont la nature reste à définir.**

Des études sur les besoins d'équipements ont été réalisées par la ville qui, après analyse des données sociologiques et un diagnostic des équipements publics existants, a établi la nécessité de réaliser une extension de l'école du Schluthfeld, afin de répondre aux besoins du projet et des mutations futures du quartier Schluthfeld. Un besoin a également été identifié, à échelle plus large, de réaliser une Maison de la Petite Enfance et un gymnase.

L'intégration d'**emplacements pour ces équipements (gymnase, extension de l'école/maison de la petite enfance)** fait donc partie des objectifs du projet, le site de l'école ne permettant pas d'accueillir un bâtiment supplémentaire.

## **IX. Aperçu de l'état initial de l'environnement**

À ce stade de la procédure, l'aperçu des impacts du projet sur l'environnement est décrit en annexe de la présente note de présentation, dans le document intitulé « état initial de l'environnement ». Il s'agit d'un document de travail dont le contenu pourra encore évoluer tout au long de la procédure, notamment à l'appui d'études complémentaires. Celles-ci permettront de préciser certains enjeux mis en valeur par l'état initial de l'environnement.

## X. Mise en compatibilité du PLU

### A. Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document de planification permettant notamment :

- d'encadrer et d'organiser le développement urbain ;
- d'impulser et organiser la production de logements (taille, mixité sociale etc.) ;
- de préserver et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire ;
- d'intégrer les enjeux de santé et sécurité publique ;
- de répondre aux enjeux liés au changement climatique ;
- d'accompagner la pérennisation et le développement de l'activité économique ;
- de planifier les infrastructures de mobilités, aussi bien les cheminements doux que les transports en commun.

Sur le site « Heppner », ces objectifs pourront se traduire par diverses dispositions réglementaires.

### B. Les pistes d'évolution proposées

Les pistes d'évolution proposées sont guidées par la volonté de répondre à divers enjeux que la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont identifiés :

- rendre possible et concrète la réalisation du projet ;
- s'assurer de la dimension qualitative du projet de requalification et de sa bonne intégration dans son environnement immédiat au travers du PLU ;
- diversifier l'offre en matière de logements ;
- proposer de nouveaux équipements publics ;
- développer des activités économiques ;
- s'assurer de la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- garantir la bonne accessibilité du site ;
- s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publique.

À ce stade et bien qu'elles ne soient pas encore clairement définies, il est proposé de faire porter à la mise en compatibilité du PLU plusieurs évolutions du document d'urbanisme.

La modification du zonage urbain à vocation d'activités « UXb1 », ne permettant que de l'activité économique sur site, est indispensable pour permettre la réalisation du projet.

En complément, d'autres évolutions pourraient être envisagées afin de s'assurer de la dimension qualitative du projet.

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Présentation du porteur de projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>6</b>
A.	Cadre législatif et réglementaire.....	6
B.	Déroulé de la procédure.....	6
<b>IV.</b>	<b>Genèse du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>V.</b>	<b>Présentation du site .....</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>Localisation du site.....</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Les ambitions du projet de requalification.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Les orientations et pistes de conception du projet.....</b>	<b>13</b>
A.	Un projet qui s'organise autour d'un jardin linéaire, le long de la lisière nord-est .....	13
B.	Un projet dédié aux piétons et aux cyclistes .....	16
C.	Une programmation et une volumétrie en bonne intelligence avec les alentours .....	18
1.	Organisation spatiale .....	18
2.	La programmation .....	19
<b>IX.</b>	<b>Aperçu de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>21</b>
<b>X.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>22</b>
A.	Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site .....	22
B.	Les pistes d'évolution proposées .....	22

[Retour au sommaire du document](#)

# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

Projet de requalification du site « Heppner » à Strasbourg



Note de présentation - Dossier de concertation préalable à l'enquête publique

Novembre 2024

## **Sommaire**

<b>I.</b>	<b>Coordonnées du maître d’ouvrage et de la personne publique compétente .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Présentation du porteur de projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Genèse du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>V.</b>	<b>Présentation du site .....</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>Localisation du site.....</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Les ambitions du projet de requalification.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Les orientations et pistes de conception du projet.....</b>	<b>13</b>
<b>IX.</b>	<b>Aperçu de l’état initial de l’environnement.....</b>	<b>21</b>
<b>X.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>22</b>

## I. Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente

### **Maître d'ouvrage du projet**

SAS NEUDORF KRIMMERI

Siège social : 4 rue Frédéric-Guillaume Raiffeisen 67000 Strasbourg

sas\_neudorf-krimmeri@cm-activites-immo.fr

### **Personne publique responsable de la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU**

Eurométropole de Strasbourg

Service Aménagement du territoire et projets urbains

1 Parc de l'Etoile

67076 STRASBOURG Cedex

Tél. +33 (0)3 68 98 50 00

## II. Présentation du porteur de projet

Crédit Mutuel Aménagement Foncier et CDC Habitat, respectivement aménageur privé engagé et opérateur global de l'habitat d'intérêt public, se sont regroupés pour porter la mutation du site « HEPPNER » à travers une société de projet dédiée : la SAS Neudorf Krimmeri.

La SAS Neudorf Krimmeri a acquis les terrains d'Heppner et sera le maître d'ouvrage, aménageur, de l'opération. À ce titre, elle :

- réalise les études en vue du dépôt des autorisations administratives, le(s) permis d'aménager notamment ;
- réalise les travaux de mise en état des sols et d'aménagement : démolition, viabilisation des lots, aménagement des espaces communs, etc ;
- commercialise les terrains aux opérateurs.

### Crédit Mutuel Aménagement Foncier

Spécialisé depuis plus de 40 ans dans les projets d'aménagements urbains à destination des particuliers et des professionnels, Crédit mutuel Aménagement Foncier mène conjointement avec les collectivités toutes les réflexions nécessaires à l'élaboration d'un projet de lotissement, de ZAC ou de requalification urbaine.

Acteur national majeur dans la création de nouveaux quartiers de vie et de requalification de friches industrielles, Crédit Mutuel Aménagement Foncier est implanté sur l'ensemble du territoire. Sa volonté est de concevoir des solutions d'aménagement en harmonie avec leur environnement et pouvant accueillir des constructions écoresponsables.

### Groupe CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec plus de 554 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

[Retour au début de la partie I](#)  
[Retour au sommaire du document](#)

La SAS Neudorf Krimmeri, aménageur du projet, s'est entourée d'une équipe pluridisciplinaire de spécialistes : urbaniste, paysagiste, bureaux d'études (VRD, environnement, mobilité, développement durable...). D'autres équipes d'architectes et de spécialistes de la ville seront désignés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

### III. Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet

#### A. Cadre législatif et réglementaire

La présente procédure de déclaration de projet est mise en œuvre au titre des articles :

- L.300-6 du Code de l'urbanisme ;
- L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme ;
- R.153-17 du Code de l'urbanisme.

Ces articles prévoient la possibilité pour les collectivités territoriales et leurs groupements de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement au sens du livre III du Code de l'urbanisme, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement.

Cette procédure emporte alors mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg. De fait, l'Eurométropole de Strasbourg en lien avec la Ville de Strasbourg a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) pour permettre le projet de requalification du site HEPPNER à Strasbourg.

#### B. Déroulé de la procédure

La procédure de déclaration de projet est constituée de différentes étapes, régies par le Code de l'environnement et le Code de l'urbanisme, organisées autour de cinq grandes phases :

- **4<sup>ème</sup> trimestre 2024 – 1<sup>er</sup> trimestre 2025 - Une phase de concertation préalable, avec :**
  - une délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation préalable (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - la concertation préalable, premier temps fort de participation du public ;
  - la modification éventuelle du dossier et la réalisation d'un bilan de la concertation ;
  - une délibération portant bilan de la concertation préalable.
- **1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase de consultation des autorités, consistant en :**
  - la saisine de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la consultation des Personnes publiques associées (PPA) ;
  - la réalisation d'un examen conjoint avec les PPA : État, Région, Département, Chambres consulaires etc. Le procès-verbal de l'examen conjoint devra être annexé au dossier d'enquête publique.
- **3<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase d'enquête publique, avec :**
  - l'arrêté de mise en enquête publique pris par la Présidente de l'Eurométropole de Strasbourg ;

- la saisine du Tribunal administratif pour désigner la commission d'enquête ;
  - l'enquête publique, deuxième temps fort de la participation du public ;
  - la transmission à l'Eurométropole de Strasbourg du rapport et des conclusions de la commission d'enquête ;
  - la modification éventuelle du dossier suite à l'enquête publique.
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 - Une phase d'approbation du dossier, consistant en :**
- la délibération prononçant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg (Ville de Strasbourg et Eurométropole de Strasbourg) ;
  - la transmission de la délibération à la Préfecture, cette dernière disposant de 2 mois pour exercer le contrôle de légalité (L.2131-1 à 2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) et L.2131-6 du CGCT).
- **4<sup>ème</sup> trimestre 2025 et 1<sup>er</sup> trimestre 2026 - Une phase d'opposabilité du dossier, faisant suite au contrôle de légalité de la Préfecture.**

## IV. Genèse du projet

Le projet de requalification du site logistique d'Heppner à Strasbourg s'inscrit dans une démarche ambitieuse de transformation urbaine, visant à reconvertir un espace logistique obsolète en un quartier mixte, durable et respectueux de l'environnement. Le site, couvrant plus de 48 000 m<sup>2</sup>, se situe dans le quartier Ouest de Neudorf, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld.

La transformation du terrain « Heppner » est envisagée depuis 2020, à l'initiative de l'entreprise. Occupé depuis 1964 par Heppner, ce site ne répondait plus au niveau de performance attendu et à la stratégie d'exploitation du groupe, compte tenu notamment de l'important niveau d'obsolescence des bâtiments. Heppner a ainsi programmé son départ du site et la délocalisation de ses activités logistiques d'ici 2025/2026 sur un nouveau site déjà identifié en limite d'agglomération et de céder le site.

C'est dans ce contexte que Crédit Mutuel Aménagement Foncier et CDC Habitat se sont regroupés pour porter la mutation de ce site, voué à devenir une friche. Dans cet objectif, les deux groupes ont constitué une société de projet dédiée (la SAS Neudorf Krimmeri) qui a acquis les terrains.

Ce portage foncier anticipé permet de travailler en amont la conception du projet urbain en partenariat avec la Ville de Strasbourg et l'Eurométropole de Strasbourg, et d'assurer de la réussite du projet vers une transformation de ce foncier en un quartier de ville répondant aux enjeux du territoire et une mise en œuvre dès le départ de l'activité. Ainsi, il n'y a pas de période de friche et d'abandon du site, avec les nuisances que cela implique pour le quartier et la transition foncière est accompagnée.

Le projet d'aménagement du secteur « Heppner », de par son importance et sa complexité, suit un certain nombre d'étapes d'instruction et de validation. La phase opérationnelle s'étend sur un temps long, pendant lequel le projet sera réalisé progressivement, par secteurs.

## V. Présentation du site

Le site est composé de plusieurs halles de stockage logistique, d'un atelier d'entretien de poids lourds, de bureaux et de services administratifs.

Le foncier s'organise selon une bande qui s'étend d'Est en Ouest, minéralisé dans sa quasi-totalité, entre la voie ferrée Strasbourg-Kehl et le quartier du Schluthfeld, dont il est le prolongement « naturel ». Même s'il est actuellement déconnecté de ce quartier, sa proximité génère des nuisances sonores et olfactives pour les riverains.

Le terrain en question est à ce jour totalement urbanisé, et comporte très peu d'espaces verts. Il représente une enclave dans le quartier, en raison de l'absence de connexion avec ce dernier, en terme de circulations ou de continuité paysagère. Bordé par un talus ferroviaire, il accueille actuellement très peu de biodiversité.

Bien que contraint par sa forme longitudinale, le site offre suffisamment d'espace pour se transformer en un quartier mixte, regroupant plusieurs usages.



Figure 1 - Photographie du site (source : A26)



## VII. Les ambitions du projet de requalification

Le projet de requalification du site « Heppner » s'inscrit dans les ambitions portées par la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, notamment en termes de :

- modération de la consommation foncière ;
- adaptation au changement climatique (désimperméabilisation, végétalisation, préservation et réintroduction de la biodiversité, production d'énergies renouvelables etc.) ;
- production, évolution et diversification de l'offre de logements ;
- création de nouvelles activités économiques et d'emplois ;
- développement des mobilités douces ;
- modalités d'élaboration et de mise en œuvre des projets.

La mutation de ce site, largement imperméabilisé et urbanisé, est une opportunité pour répondre à l'ensemble de ces enjeux, et permettre ainsi l'aménagement d'un quartier mixte, à dominante résidentielle, reconnecté au quartier du Schluthfeld et moins porteur de nuisances pour les habitants du quartier. Il permettra de répondre aux besoins du territoire en terme de production de logements pour tous les parcours de vie, faire une large place à la nature et permettre la réintroduction de biodiversité... Il porte l'ambition de participer à la mise en œuvre d'un urbanisme durable, qui tient compte des enjeux en matière de transition écologique autant dans ses contenus que dans ses modalités d'élaboration et de mise en œuvre.

Compte-tenu de ces objectifs, la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg s'impliquent fortement dans la définition des conditions de réalisation de ce projet d'aménagement privé.

Les axes de développement ont été fixés afin de répondre aux objectifs identifiés sur ce 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 permet de répondre aux nécessaires adaptations et diversifications des modes de construction de la ville en lien avec les enjeux de développement durable, par :
  - la requalification de ce foncier industriel urbain, sans construire sur des terres agricoles ou naturelles, dans un objectif de Zéro artificialisation nette (ZAN) fixé par la Loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
  - la réalisation d'un quartier adapté aux changements climatiques et agréable à vivre 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 (piétons et vélos) ;
- améliorer la vie de quartier : par la création 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 vers un quartier résidentiel, comportant de nombreux espaces paysagers : espaces communs, cœurs d'îlots, toitures, etc. ;
- 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.

## VIII. Les orientations et pistes de conception du projet

### A. Un projet qui s'organise autour d'un jardin linéaire, le long de la lisière Nord-Est

Le site s'inscrit à proximité immédiate de la ceinture verte, support de la trame verte et bleue existante de l'Eurométropole de Strasbourg.

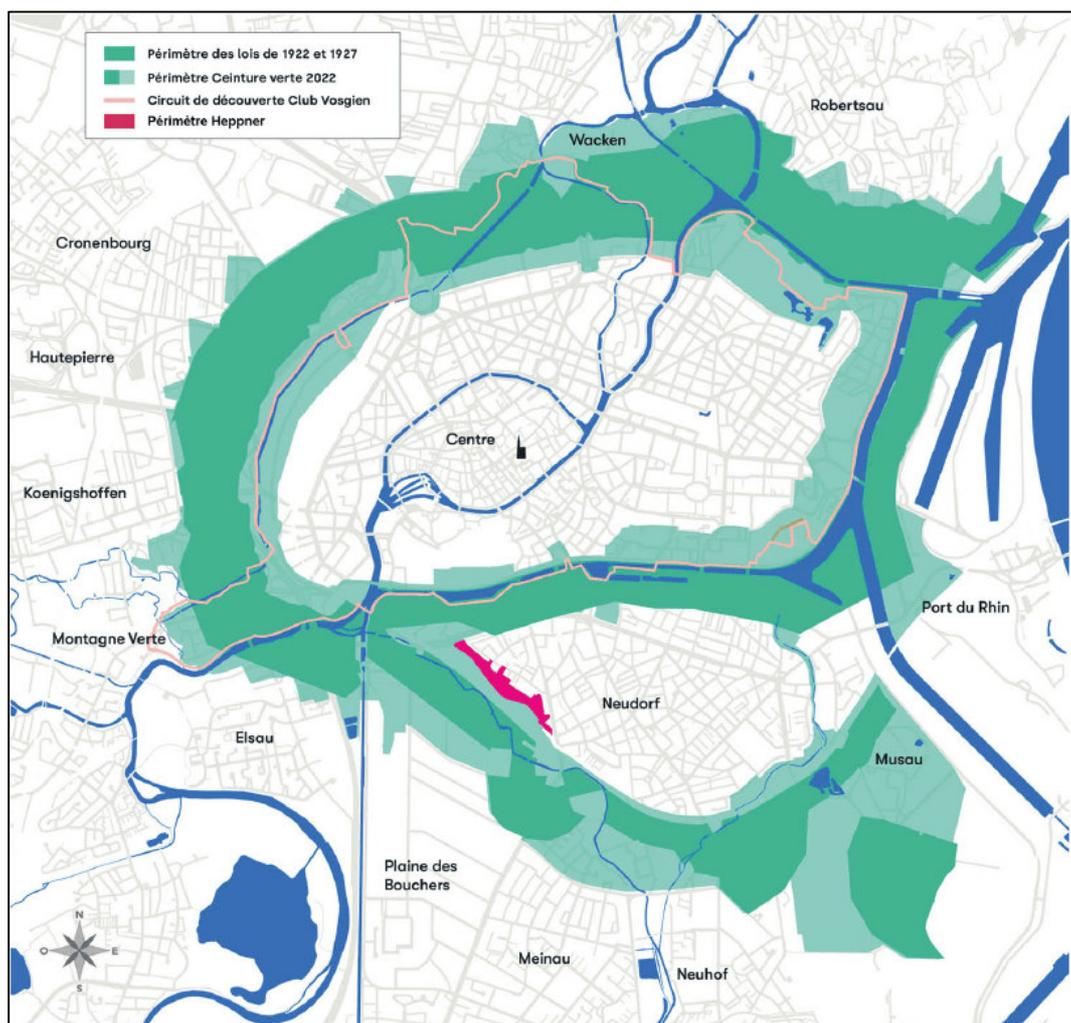


Figure 3 - Plan de localisation du site à l'échelle de la Ceinture Verte de Strasbourg (sources : Atelier MOKKA, A26)

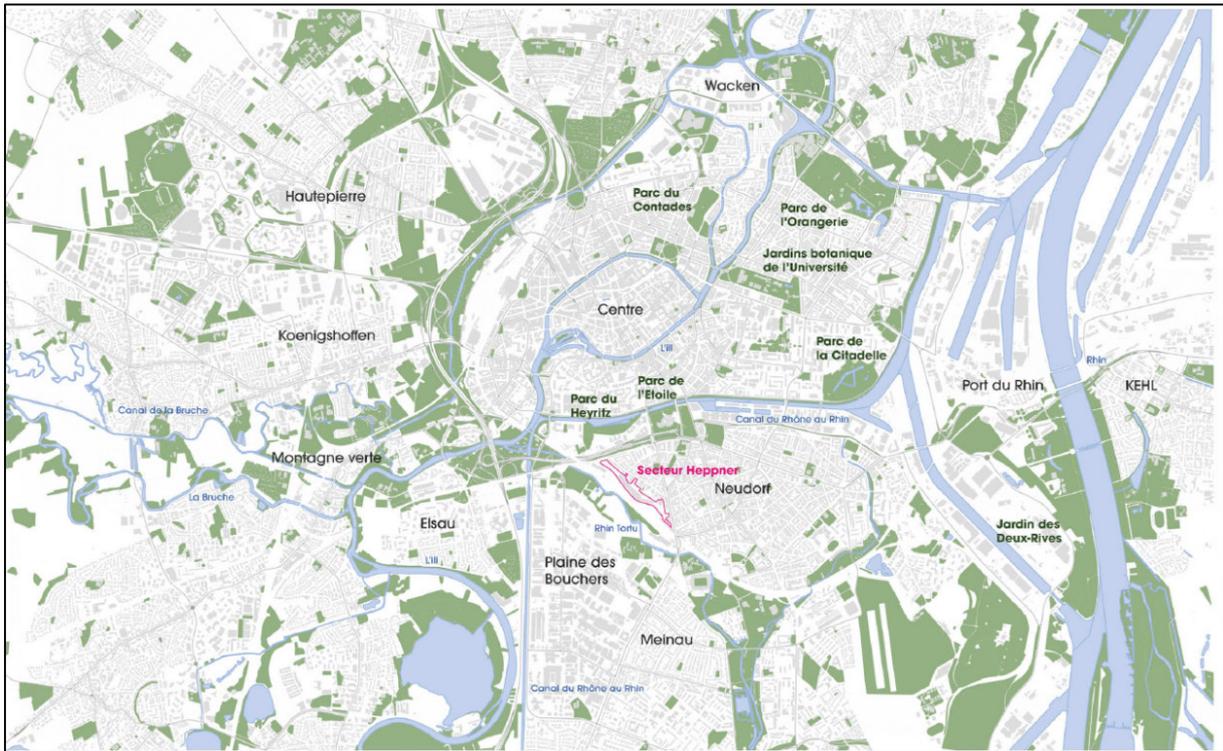


Figure 4 - Plan de localisation du site à l'échelle de la Trame Verte et Bleue de l'EMS (sources : Atelier MOKKA, A26)

Fort de ce constat et face à un terrain quasi 100 % minéralisé, voué à devenir une friche et très pauvre en biodiversité, le projet d'aménagement vise à apporter un quartier végétalisé et arboré dans un secteur urbain, permettant ainsi de lutter contre les effets d'îlots de chaleur qui touchent la ville de Strasbourg dans le cadre du changement climatique.

L'objectif est d'avoir dans le quartier une majorité d'espaces non construits, qu'ils soient communs à tous les usagers du quartier, ou propres aux habitants, en cœur d'îlot. L'enjeu est en effet de développer un quartier autour d'un jardin linéaire et de cœurs d'îlots paysagers, permettant la mise en réseau des espaces plantés du quartier, mais également de valoriser les quelques espaces verts existants. La création de ce jardin permettra une intégration harmonieuse des futures constructions avec le quartier du Neudorf, et contribuera à la qualité des futurs logements.

La conception de ces espaces verts sera réfléchi et organisée afin de répondre au mieux aux usages de tous : espaces de rencontre et de convivialité, espaces favorisant la pratique sportive, de loisirs et de jeux...

En effet, le site se caractérise par une topographie assez plane et bordé par les voies ferrées, le site permettra aux futures constructions de bénéficier de vues sur le paysage du Rhin Tortu.

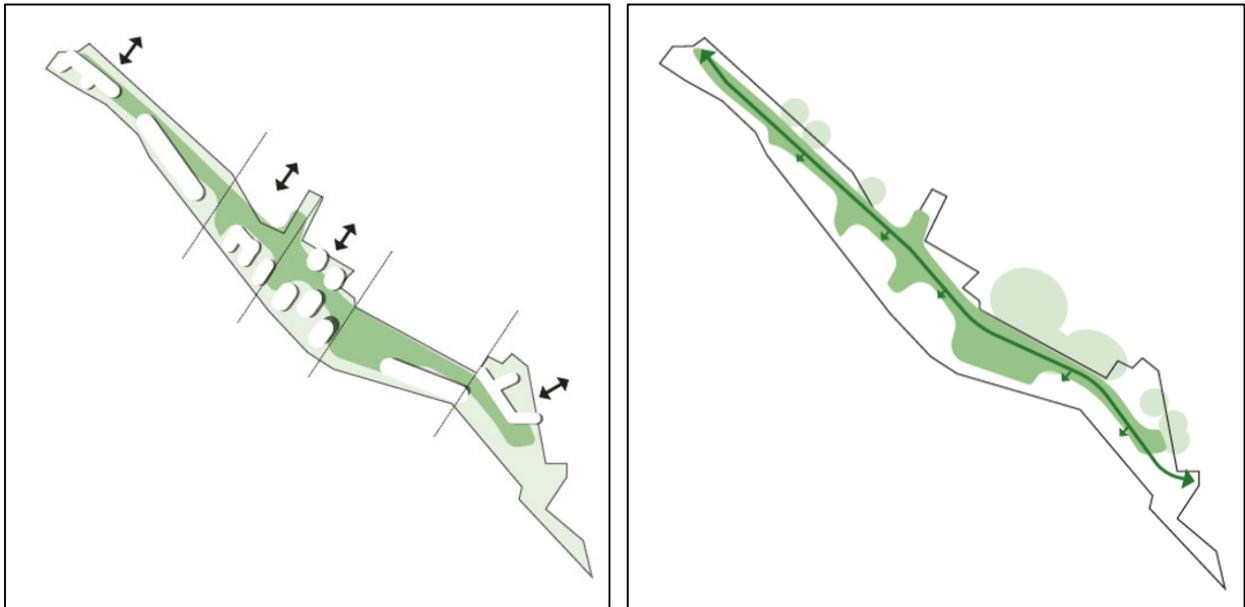


Figure 5 - Schémas illustrant l'enjeu de créer un quartier vert et connecté au quartier (source: A26)

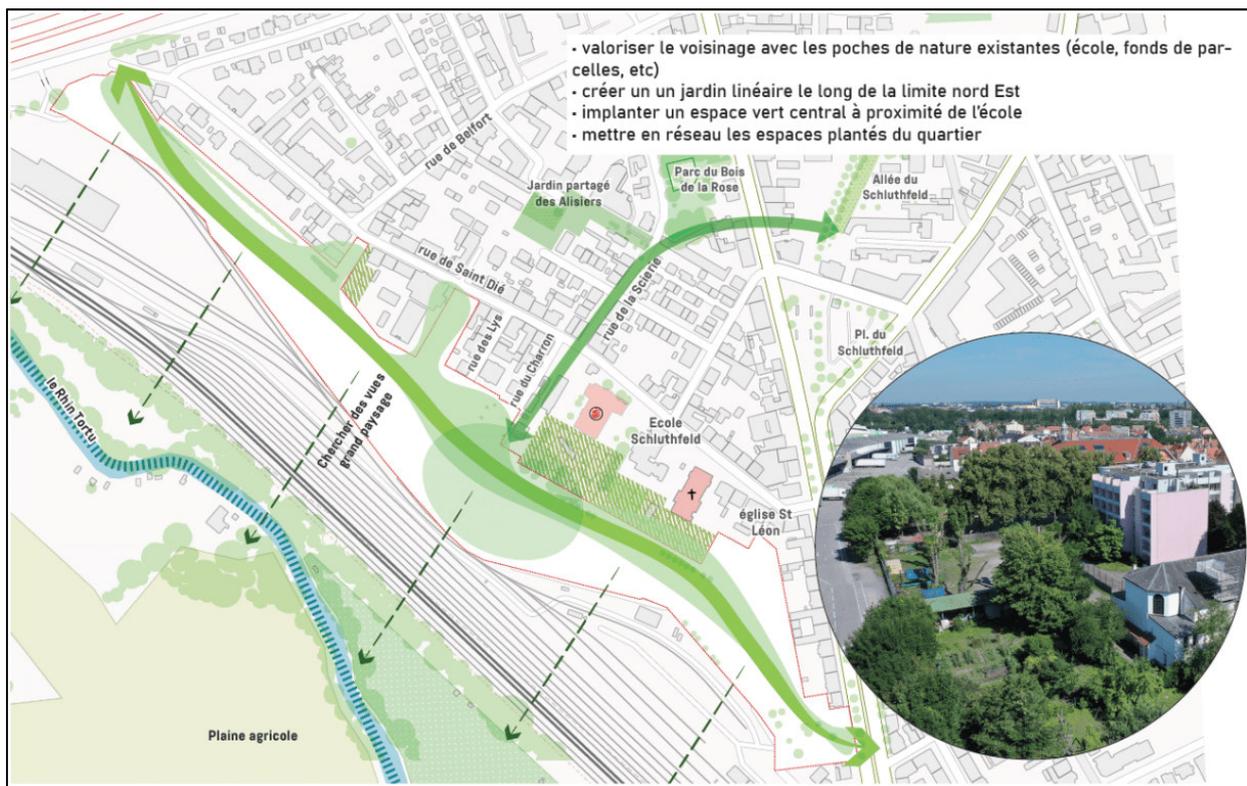


Figure 6 - Schéma illustrant les enjeux de connexions écologiques avec le quartier existant (sources : Atelier MOKKA, A26)

## B. Un projet dédié aux piétons et aux cyclistes

Le site est située dans un secteur idéalement desservi par les transports en commun : 2 stations (Schluthfeld et Krimmeri) desservies par 2 lignes de tramway (A et E) à moins de 500 mètres du site, une ligne de bus (N2) et la gare SNCF Krimmeri permettant l'accès au TER pour relier la gare de Strasbourg et l'Allemagne. En outre, la vélostras Sud – piste cyclable à grande vitesse reliant les grands sites d'emploi de l'agglomération strasbourgeoise, va être déployée à proximité immédiate avenue de Colmar.

Cette proximité des transports en commun structurants devrait permettre de diminuer la place de la voiture individuelle au sein du quartier, et incitent donc à la réalisation d'un projet privilégiant les modes de déplacements doux.

L'organisation du futur quartier favorisant les déplacements à pieds ou à vélo pour une vie de quartier apaisée est donc un enjeu fort du projet. Ainsi, les accès véhicules seront restreints ou limités aux entrées de quartiers permettant d'accéder à 2 parkings silos qui accueilleront l'ensemble des stationnements nécessaires à l'opération :

- un parking silo au Sud, desservi par la rue de la Station ;
- un parking silo au Nord, desservi par la rue de la Kaltau.

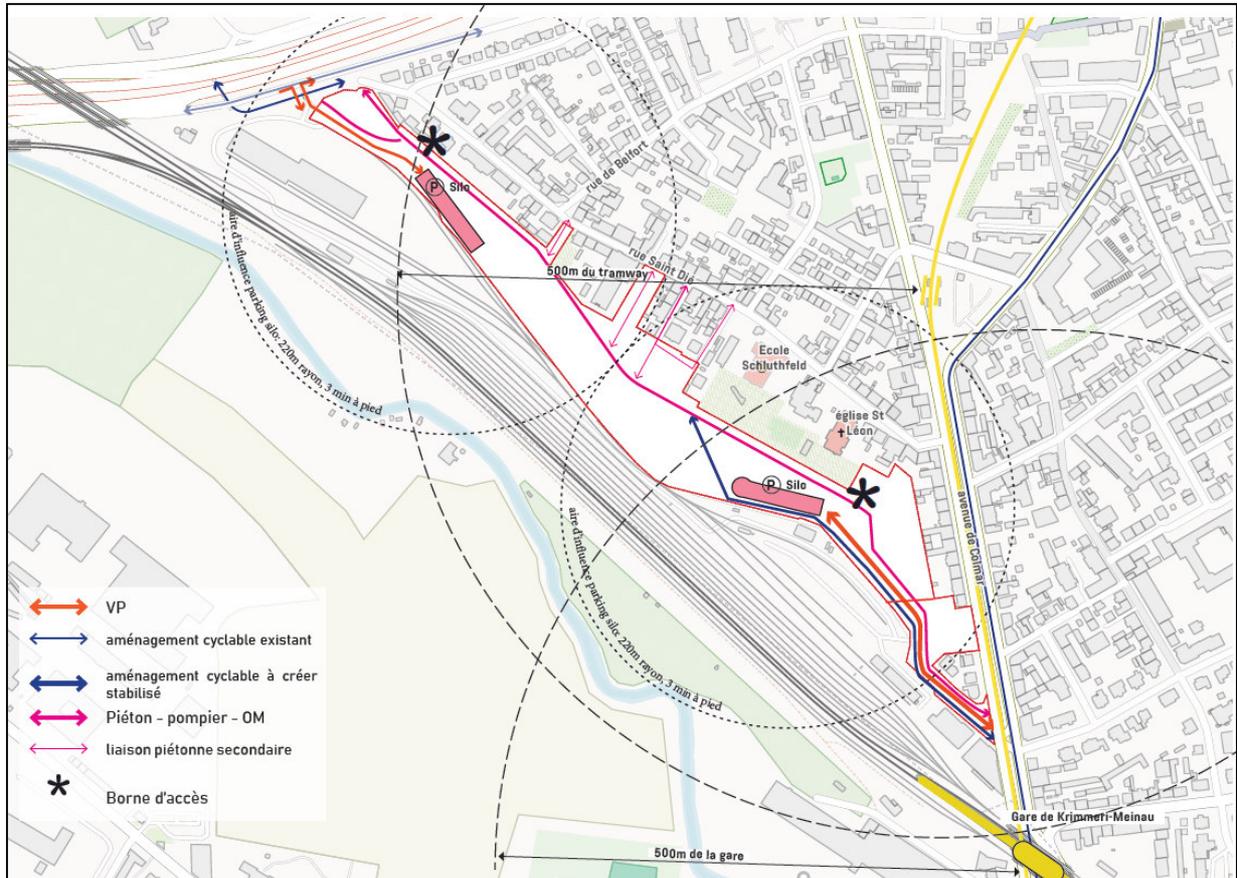


Figure 6 - Schéma illustrant les principes de circulation à l'échelle du projet (source : A26)

Le projet sera traversé par une cour urbaine centrale, voie partagée pour les piétons, les cycles et les véhicules de services de propreté. La conception des circulations du quartier sera faite de sorte à ne pas créer de nuisances automobiles dans le quartier pour les résidents, ni d'impacter le trafic et la circulation du quartier aux alentours.

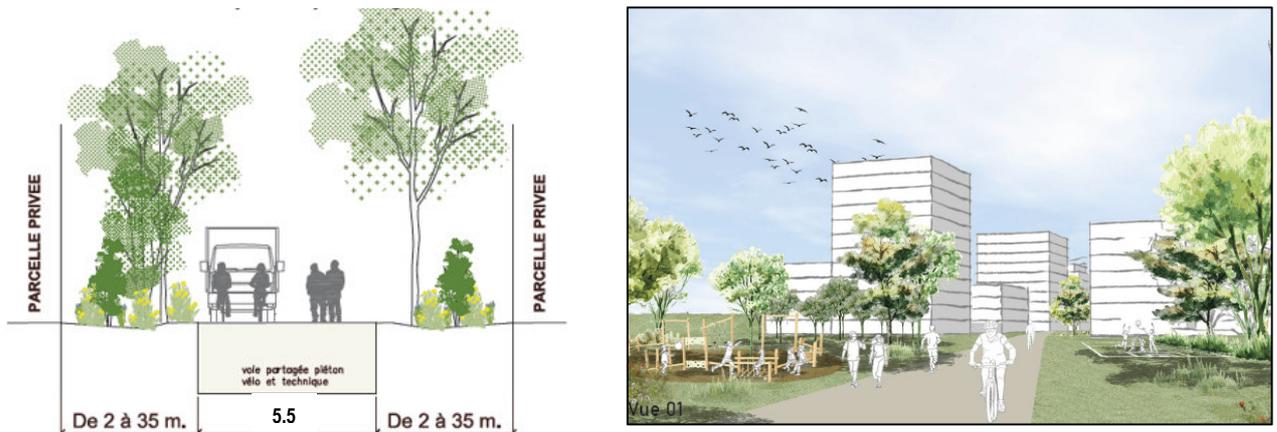


Figure 7 - Coupe et croquis illustrant le principe de voie partagée centrale (sources : Atelier MOKKA, A26)

## C. Une programmation et une volumétrie en bonne intelligence avec les alentours

### 1. Organisation spatiale

Une analyse des avoisinants du site a été réalisée afin de prévoir une implantation harmonieuse des futurs bâtiments en continuité, de limiter les co-visibilités et d'organiser la cohabitation avec la voie ferrée.

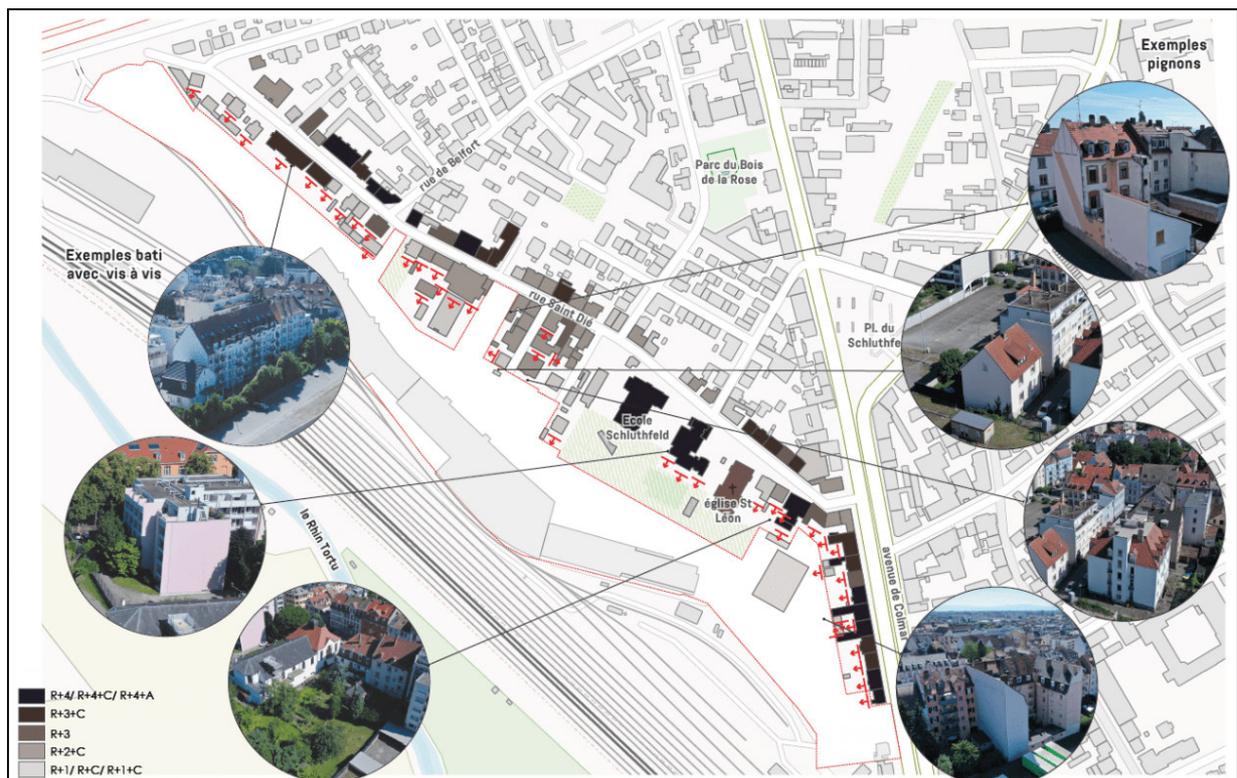


Figure 8 - Plan des constructions existantes dans le Neudorf (source : A26)

L'organisation et la hauteur des futures constructions devront être réfléchies de sorte à gagner de la surface d'espaces communs et paysagers, de permettre aux logements d'échapper au talus ferroviaire et de bénéficier de vues sur le grand paysage du Rhin Tortu, éviter les vis-à-vis avec les constructions existantes et enfin, d'organiser des porosités visuelles entre le futur quartier et l'existant.

Pour atteindre ces ambitions, un objectif de densité sera recherché, avec le développement d'habitations collectives, à proximité de transports en commun structurants.

Ainsi, les grands principes des formes urbaines du projet seront réfléchis selon les caractéristiques urbaines et paysagères du voisinage.

Les caractéristiques du bâti, pour l'instant au stade des grands principes, devront être finement travaillées avec les architectes des différents projets immobiliers, afin de permettre une variété des formes urbaines et assurer une qualité des logements (conception bioclimatique : orientations, espaces extérieurs des logements, confort d'été, etc.).

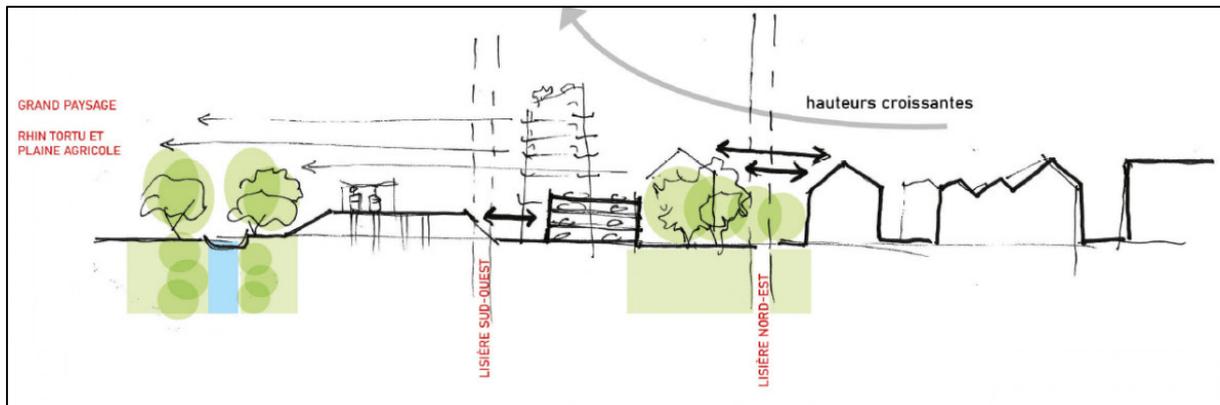


Figure 9 - Croquis illustrant le principe d'insertion des volumes bâtis dans l'environnement existant (source : A26)

Le projet de requalification du site « Heppner » est une opportunité majeure de développer un quartier exemplaire en matière de durabilité, de mixité sociale et fonctionnelle, et de qualité de vie.

## 2. La programmation

Compte-tenu de l'évolution démographique et des besoins du territoire, un des enjeux du projet est d'assurer la réalisation **d'un quartier mixte, avec une majorité de logements.**

Le projet prévoit ainsi la construction de logements familiaux variés, assurant le dynamisme du quartier (accession à la propriété, locatif social ou pour les publics intermédiaires, bail réel solidaire...). Afin de favoriser les parcours résidentiels sur le secteur, une cible de 50 % minimum de logements abordables sera recherchée dont 35 % de logements locatifs sociaux. Des résidences seront également construites à destinations de publics variés (par exemple : résidences étudiantes, personnes âgées).

Une partie de la programmation sera dédiée à de l'activité, ainsi que des commerces et services. Outre la réalisation de locaux en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, une partie de cette programmation sera réalisée en partie Nord du site, accessible depuis la rue de la Kaltau, et pourra être dédiée à de la **logistique urbaine du dernier kilomètre et d'autres activités, dont la nature reste à définir.**

Des études sur les besoins d'équipements ont été réalisées par la ville qui, après analyse des données sociologiques et un diagnostic des équipements publics existants, a établi la nécessité de réaliser une extension de l'école du Schluthfeld, afin de répondre aux besoins du projet et des mutations futures du quartier Schluthfeld. Un besoin a également été identifié, à échelle plus large, de réaliser une Maison de la Petite Enfance et un gymnase.

L'intégration d'**emplacements pour ces équipements (gymnase, extension de l'école/maison de la petite enfance)** fait donc partie des objectifs du projet, le site de l'école ne permettant pas d'accueillir un bâtiment supplémentaire.

## **IX. Aperçu de l'état initial de l'environnement**

À ce stade de la procédure, l'aperçu des impacts du projet sur l'environnement est décrit en annexe de la présente note de présentation, dans le document intitulé « état initial de l'environnement ». Il s'agit d'un document de travail dont le contenu pourra encore évoluer tout au long de la procédure, notamment à l'appui d'études complémentaires. Celles-ci permettront de préciser certains enjeux mis en valeur par l'état initial de l'environnement.

## X. Mise en compatibilité du PLU

### A. Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site

Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document de planification permettant notamment :

- d'encadrer et d'organiser le développement urbain ;
- d'impulser et organiser la production de logements (taille, mixité sociale etc.) ;
- de préserver et de mettre en valeur les espaces naturels et agricoles du territoire ;
- d'intégrer les enjeux de santé et sécurité publique ;
- de répondre aux enjeux liés au changement climatique ;
- d'accompagner la pérennisation et le développement de l'activité économique ;
- de planifier les infrastructures de mobilités, aussi bien les cheminements doux que les transports en commun.

Sur le site « Heppner », ces objectifs pourront se traduire par diverses dispositions réglementaires.

### B. Les pistes d'évolution proposées

Les pistes d'évolution proposées sont guidées par la volonté de répondre à divers enjeux que la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg ont identifiés :

- rendre possible et concrète la réalisation du projet ;
- s'assurer de la dimension qualitative du projet de requalification et de sa bonne intégration dans son environnement immédiat au travers du PLU ;
- diversifier l'offre en matière de logements ;
- proposer de nouveaux équipements publics ;
- développer des activités économiques ;
- s'assurer de la prise en compte des enjeux liés au changement climatique ;
- garantir la bonne accessibilité du site ;
- s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux de santé et de sécurité publique.

À ce stade et bien qu'elles ne soient pas encore clairement définies, il est proposé de faire porter à la mise en compatibilité du PLU plusieurs évolutions du document d'urbanisme.

La modification du zonage urbain à vocation d'activités « UXb1 », ne permettant que de l'activité économique sur site, est indispensable pour permettre la réalisation du projet.

En complément, d'autres évolutions pourraient être envisagées afin de s'assurer de la dimension qualitative du projet.

## Table des matières

<b>I.</b>	<b>Coordonnées du maître d'ouvrage et de la personne publique compétente .....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Présentation du porteur de projet.....</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Cadre réglementaire de la procédure de déclaration de projet .....</b>	<b>6</b>
A.	Cadre législatif et réglementaire .....	6
B.	Déroulé de la procédure.....	6
<b>IV.</b>	<b>Genèse du projet.....</b>	<b>8</b>
<b>V.</b>	<b>Présentation du site .....</b>	<b>9</b>
<b>VI.</b>	<b>Localisation du site.....</b>	<b>10</b>
<b>VII.</b>	<b>Les ambitions du projet de requalification.....</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Les orientations et pistes de conception du projet.....</b>	<b>13</b>
A.	Un projet qui s'organise autour d'un jardin linéaire, le long de la lisière nord-est .....	13
B.	Un projet dédié aux piétons et aux cyclistes .....	16
C.	Une programmation et une volumétrie en bonne intelligence avec les alentours .....	18
1.	Organisation spatiale .....	18
2.	La programmation .....	19
<b>IX.</b>	<b>Aperçu de l'état initial de l'environnement.....</b>	<b>21</b>
<b>X.</b>	<b>Mise en compatibilité du PLU.....</b>	<b>22</b>
A.	Les dispositions réglementaires actuellement inscrites sur site .....	22
B.	Les pistes d'évolution proposées .....	22

[Retour au sommaire du document](#)