

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 19 SEPTEMBRE 2016 À 09 HEURES

Syndicat mixte pour le SCOTERS
13 rue du 22 novembre à Strasbourg

Présents : Jacques BIGOT, Claude KERN, Eric KLÉTHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Bernard FREUND, Alain JUND, Etienne WOLF

40-2016 Intérêt général et mise en compatibilité du Projet Fischer à Schiltigheim

Le service prospective et planification territoriale a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le dossier sur l'intérêt général du projet de requalification du site Fischer et sur la mise en compatibilité n°1 du PLU de Schiltigheim soumis à enquête publique du 29 août au 28 septembre 2016.

Le site de la brasserie Fischer, localisé dans le tissu urbanisé et en limite sud de Schiltigheim, est fermé depuis 2009 suite au transfert de l'activité brassicole vers la brasserie de l'Espérance à Schiltigheim. Sa surface est d'environ 4,35 hectares.

Le projet de requalification du site industriel Fischer a pour ambition de répondre aux objectifs suivants :

- résorber une friche industrielle existante ;
- requalifier l'entrée de ville de Schiltigheim ;
- constituer un nouveau pôle urbain attractif accueillant logements, commerces, activités, bureaux, artisanat et équipements publics ;
- préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine brassicole tout en les adaptant à leurs nouveaux usages ;
- insérer ce projet d'aménagement dans son environnement ;
- veiller à une mixité fonctionnelle et sociale au sein du quartier, vecteur de vie de quartier, d'animation et d'attractivité ;
- définir les solutions de stationnement en fonction des occupations et des usages du site.

Il vise la construction de logements, de commerces et de bâtiments pouvant accueillir des activités culturelles. La création d'un groupe scolaire est également projetée. C'est un total d'environ 55 000 m² de surface plancher qu'il est prévu de créer dans l'emprise du projet redécoupé en 6 lots. L'aménagement du site permettra d'intégrer et de faire participer ce secteur d'activité au fonctionnement et au développement de la Ville.

Description de la demande

La demande porte sur deux points :

- l'intérêt général du projet
- la mise en compatibilité n°1 du POS de Schiltigheim nécessaire à la réalisation du projet

La déclaration d'intérêt général du projet

Les éléments qui font que le projet relève de l'intérêt général sont les suivants :

- situation optimale : reconversion de site industriel, lien avec d'autres secteurs de développement (Wacken, place de Haguenau, gare de Strasbourg) et possibilité pour la commune de faire évoluer sa position de commune industrielle et commerciale
- mixité fonctionnelle : plusieurs programmations cohabiteront (logements, villa intergénérationnelle, foyer jeunes travailleurs, groupe scolaire, commerces et services – 8 000 m²)
- répartition programmatique : 700 logements sur les 2200 prévus dans le PLH et 25 % de logements locatifs aidés.
- mise en valeur du patrimoine brassicole : l'esprit de ce lieu qui a fait la richesse et l'image de la ville constitue la base du projet, l'espace public met en scène les bâtiments liés au passé industriel du site et concentre les fonctions commerciales et animées des rez-de-chaussée. Certains bâtiments emblématiques tel que la cheminée seront conservés.
- amélioration du maillage du réseau viaire pour tous les modes de déplacements. Prise en compte de deux échelles (communale et projet). Il s'agit d'aménager de nouvelles voies est-ouest pour accompagner le développement urbain du quartier et d'aménager un quartier apaisé, bien desservi par tous les modes de déplacement.
- prise en compte du stationnement : création de places de stationnement pour répondre aux besoins des futurs habitants qui se traduira par 1 000 places de stationnements usagers.
- prise en compte du passif environnemental : une étude d'impact en cours de réalisation précise qu'une opération d'aménagement aura des incidences positives et permettra d'un point de vue environnemental d'améliorer la situation actuelle en lien avec les problématiques de pollution des sols et de cavités souterraines. Elle précise aussi que le projet de requalification devra intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air et aux nuisances acoustiques.

La mise en compatibilité du POS de Schiltigheim nécessaire à la réalisation du projet

Il s'agit de prendre en compte :

- les enjeux de **mixité fonctionnelle**, générationnelle et sociale à travers la mise en place d'un règlement spécifique à l'échelle du site. Une **zone UP est créée**. Les articles 1 et 2 définissent les occupations et utilisations du sol admises et interdites, pour permettre un projet mixte à vocation principale d'habitat. Par ailleurs, afin de garantir la réalisation d'un projet d'ensemble, il est proposé d'inscrire ce principe réglementairement à l'article 1 de la zone UP.
- le **patrimoine brassicole** : les bâtiments qui ne sont pas conservés correspondent à ceux qui ont subi des évolutions ou dont l'état de dégradation ne permettent pas la réhabilitation
- les enjeux en matière de **desserte et de déplacements** : pour créer une nouvelle voie de distribution est-ouest l'inscription d'un **emplacement réservé** d'une largeur d'emprise de 22 m en limite sud du site du projet est proposée pour organiser les déplacements internes à la zone UP, l'emprise globale minimal de la voie est définie à 12 m.
- la **qualité du cadre de vie** à travers **l'évolution des normes de stationnement** pour répondre au besoin des habitants (900 places) et des commerces (126 places) et à travers la **création d'espaces paysagers garantie par une surface minimale de 25 %** réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre et **10 % de la surface** précitée doit faire l'objet d'un **aménagement végétalisé en toiture** ou en **surface verticale**. Le stationnement ainsi que le stockage sont interdits sur les espaces dédiés à l'application du présent article.
- l'insertion du projet dans son environnement.
 - **Hauteur** : autoriser une hauteur maximum des constructions de 25 m inférieure au bâtiment à conserver le plus haut et intégrer une graduation de la hauteur à l'échelle du site.
 - **Implantations** : pour que les futures constructions respectent les principes

d'ordonnement et d'implantation type des centralités urbaines il s'agit de permettre les implantations à l'alignement ou d'exiger un recul de 1,5 m par rapport à l'espace public, d'inscrire une ligne de construction, en limite nord-est du site, le long de la route de Bischwiller, d'autoriser l'implantation sur limite séparative ou avec un recul minimal de 1,90 m et l'implantation sur limite séparative en limite de la zone UP sous conditions

- l'environnement et les enjeux liés à la santé humaine (pollution)
- la qualité des sols et de l'eau : art1, art 4, art 13
- les cavités souterraines : possibilité de comblement, ré-exploitation pour du stationnement, préservation et consolidation)
- la qualité de l'air : les établissements publics sensibles sont situés hors de la zone de vigilance
- les nuisances acoustiques : isolation acoustique de toute nouvelle construction à usage d'habitat et information aux futurs occupants

Les évolutions du règlement ont pour objectif de créer une zone UP qui permet la réalisation d'un projet de requalification dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Schiltigheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est le pôle urbain de l'espace métropolitain le mieux desservi par les transports en commun. À ce titre, elle est un lieu privilégié de production d'habitat. La commune aussi doit être confortée, les emplois, les équipements et les services doivent y être développés.

Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les «dents creuses», qui contribuent à l'objectif de gestion économe.

Les centralités urbaines, doivent être mises en capacité d'accueillir toutes les activités commerciales, notamment celles répondant à des besoins commerciaux quotidiens.

Les centres ville des pôles urbains doivent être confortés et à ce titre les documents d'urbanisme :

- ne comportent aucune règle de nature à entraver la mixité des activités commerciales et des vocations (commerce de proximité, commerce de destination) ;
- incitent à la continuité des linéaires commerciaux en pieds d'immeubles ;
- mettent en œuvre une mixité des fonctions urbaines : commerces, logements, bureaux, équipements publics...;
- évaluent les règles d'urbanisme au regard de leur impact sur le développement commercial ;
- veillent à la qualité des aménagements des espaces publics.

Point de vigilance

Pour s'inscrire dans les orientations du SCOTERS le projet à venir devra intégrer les éléments suivants :

- 25 % d'habitat intermédiaire
- 80-90 logements à l'hectare
- qualité architecturale
- intégration des modes doux de déplacement

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande portant sur l'intérêt général du projet de requalification du site Fischer et sur la mise en compatibilité n°1 du PLU Schiltigheim n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **30 SEP. 2016**
La publication le **30 SEP. 2016**
Strasbourg, le **30 SEP. 2016**



Le Président
Jacques BIGOT