

**Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**  
*Les Vergers de Saint Michel*  
*à Reichstett*

**Dossier de réalisation de ZAC**  
**approuvé par**  
**le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**  
**lors de sa réunion du 16 décembre 2016**

Conformément aux articles R311-5 et R311-9 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que le bilan de la mise à disposition du public du complément à étude d'impact, sont consultables aux jours et heures habituels d'ouverture :

- au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, 1 parc de l'Etoile à Strasbourg ;
- en Mairie de Reichstett, 24 rue de La Wantzenau à Reichstett.

## Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 16 décembre 2016

### **Approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel » à Reichstett.**

#### **1. CONTEXTE DU PROJET**

L'Eurométropole de Strasbourg a créé en juillet 2013 une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur « Entrée Nord » de Reichstett. Ce secteur, désormais appelé ZAC « Les Vergers de Saint Michel », d'une superficie de 13,55 hectares, se situe en entrée nord de la commune, de part et d'autre de la rue du Général De Gaulle. L'opération d'aménagement a été concédée à un aménageur, CM-CIC Aménagement foncier, qui en assure la mise en œuvre opérationnelle à ses risques. Cette opération constitue une opportunité de revalorisation et de structuration de l'entrée de ville de la commune et de l'agglomération et permet de répondre à plusieurs objectifs publics, notamment à travers les orientations prévisionnelles de programmation définies dans le dossier de création de la ZAC.

Il s'agit désormais, à l'issue des études de maîtrise d'œuvre d'avant-projet, de valider le dossier de réalisation de la ZAC.

#### **2. HISTORIQUE DU PROJET**

Au vu des conclusions d'une première étude de faisabilité, la délibération du conseil de CUS du 30 juin 2011 a notamment permis de lancer les études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté.

La conduite de ces études ainsi que la mise en œuvre de la concertation préalable ont débouché sur une seconde délibération du conseil de CUS en date du 12 juillet 2013 qui a notamment permis d'approuver les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement et le dossier de création de la ZAC du secteur « Entrée Nord » à Reichstett.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, le conseil de CUS a, par délibération en date du 19 décembre 2014, désigné la société par actions simplifiées CM – CIC Aménagement Foncier en qualité de concessionnaire de ladite ZAC.

Enfin, par délibération en date du 30 juin 2016, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel » mis à l'enquête publique, préalablement à la Déclaration d'utilité publique. Il a également défini les modalités de mise à disposition du public du complément d'étude d'impact et des pièces requises.

L'arrêté de DUP a ensuite été prononcé par le Préfet en date du 1<sup>er</sup> août 2016 déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel ».

### **3. DOSSIER DE REALISATION**

#### **3.1. Contexte réglementaire du dossier de réalisation**

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie notamment par les articles L311-1 à L311-8 et R311-1 à 311-12 du Code de l'urbanisme. L'article R311-7 fixe le contenu du dossier de réalisation qui comprend :

- a) le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionné à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

#### **3.2. Elaboration du dossier de réalisation**

Afin de constituer le dossier de réalisation, le concessionnaire a lancé des études de maîtrise d'œuvre en septembre 2015 qui ont permis de préciser le projet.

Tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC, le concessionnaire s'est attaché à prendre en compte les attentes des élus de l'Eurométropole de Strasbourg et de la commune de Reichstett, à préciser les contraintes et les opportunités et à approfondir les hypothèses de travail.

Pour rappel, les objectifs initiaux qui ont motivé la création de ZAC étaient les suivants :

- aménager un nouveau quartier permettant de répondre aux enjeux de la politique de l'Habitat ;
- apporter un traitement qualitatif à ce qui constitue une des portes d'entrée de l'agglomération strasbourgeoise ;

- limiter l'étalement urbain en optimisant l'urbanisation d'une des principales réserves foncières de la commune ;
- diversifier l'offre d'habitat (mixité sociale, urbaine, typologique, ...) ;
- garantir un équilibre logement / service au sein du quartier sans fragiliser l'appareil commercial et de services existant ;
- dynamiser le secteur économique et la vie sociale de la commune ;
- créer des lieux de vie et des espaces publics de référence, garants de la qualité du cadre de vie et du « vivre ensemble » ;
- structurer l'urbanisation à partir des qualités paysagères et environnementales du site ;
- réaliser une opération d'aménagement dans le cadre d'une démarche de développement durable en prenant notamment en compte la limitation de l'étalement urbain, la préservation des écosystèmes existants, l'amélioration de la desserte transport en commun, le développement des modes doux, la performance énergétique des constructions, ...

S'inscrivant pleinement dans ces objectifs initiaux, le travail concerté entre les élus de l'Eurométropole de Strasbourg, les élus de la commune de Reichstett et l'aménageur-concessionnaire, a permis d'aboutir à un projet partagé, détaillé dans le dossier de réalisation et articulé autour des principaux enjeux de l'opération :

- diversifier les typologies de logements sur la commune et attirer de nouveaux ménages ;
- créer un nouveau quartier qui s'intègre à l'environnement urbain et naturel existant ;
- créer un quartier aux performances énergétiques exemplaires, et qui propose un aménagement durable

### **3.3. Contenu du dossier de réalisation**

Le projet de dossier de réalisation comprenant :

- le projet de programme des équipements publics ;
- le projet de programme global des constructions à édifier dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ;
- le complément à étude d'impact ;

est annexé à la présente délibération via un lien de téléchargement en raison de son importance :

<https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=yRsUu.eWq42f9tVirIoVXD>

En outre, sont joints en annexe de la présente délibération :

- l'avis de l'autorité environnementale rendu le 19 septembre 2013 sur le complément à étude d'impact ;
- le courrier de l'aménageur, en date du 6 octobre 2016, en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale ;
-

Enfin, le dossier de réalisation comporte l'accord des personnes publiques normalement compétentes pour la maîtrise d'ouvrage et le financement des équipements publics relevant de leur compétence respective, à savoir la Commune de Reichstett et le Conseil Départemental du Bas-Rhin.

a) Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Le projet de programme des équipements publics détaille les équipements à réaliser, le maître d'ouvrage, le mode de financement et le destinataire. Il n'est pas prévu, à ce stade, dans la ZAC, d'équipement public qui pourrait rentrer au titre des équipements publics de superstructure. Aussi le programme des équipements publics se limite-t-il à des équipements d'infrastructure pour lesquels il est notamment prévu la réalisation de toutes les voies, places, espaces publics et espaces verts et des travaux liés au raccordement du réseau viaire de la ZAC aux rues existantes.

Ainsi, la viabilisation du nouveau quartier nécessitera-t-elle la réfection de certains tronçons existants dans le périmètre de la ZAC, à savoir :

- reprise de la rue du Nordfeld et de son raccordement sur la rue du Souvenir ;
- reprise en sentiers piétons d'un chemin rural au nord-ouest du périmètre et d'un chemin d'exploitation le long du parking du cimetière ;
- reprise de l'entrée de l'impasse Général de Gaulle au Nord ;
- reprise du tronçon de la rue du Général de Gaulle compris dans le périmètre.

En outre, la rue des Roses, hors ZAC, ne sera pas réaménagée mais elle passera en sens unique de circulation en direction de la tranche 2 pour éviter les sorties de véhicules sur la rue du Général de Gaulle.

De plus, la viabilisation du nouveau quartier nécessitera la création de nouvelles voiries.

Une nouvelle liaison primaire Est-Ouest structurera le futur quartier depuis son raccordement sur la RD63 à l'Est jusqu'à l'ouest du périmètre en direction d'une éventuelle extension urbaine. Son repositionnement un peu vers le nord permet de minorer les impacts de ce schéma viaire sur le tissu urbain environnant. Au croisement de la rue du Général de Gaulle, un nouveau carrefour sera à aménager.

Le système viaire « secondaire » s'organise globalement par des liaisons Nord-Sud qui se raccordent au réseau existant. A l'est, la rue de Souvenir est prolongée jusqu'à la nouvelle voirie transversale. A l'ouest, le principal axe de desserte se dessine entre la cette transversale et la rue de Mundolsheim au Sud.

Les circulations douces seront privilégiées par un maillage de trottoirs, d'allées piétonnes et cyclables. Un axe magistral réservé aux circulations piétonnes et cyclistes se déroule d'Est en Ouest de manière centrale, ce centre de gravité permettant de regrouper les flux via une liaison à l'écart des circulations automobiles.

L'ensemble de ce maillage est complété par des aménagements paysagers et notamment :

- un axe paysager Nord-Sud développé entre le verger existant au Nord et la forêt des enfants au Sud-Est de la ZAC ;
- un square équipé de bancs et de jeux pour enfants, sous un couvert d'arbres mellifères et champêtres constituant un espace de rencontre privilégié pour la partie Est ;
- un second espace de repos et de rencontre des habitants, à l'ouest, structuré autour de vergers existants, constituant un « cocon » public favorisant le lien social.

Enfin, le projet prévoit :

- la réalisation d'un réseau d'assainissement des eaux usées,
- la réalisation d'un réseau d'adduction en eau potable et de défense incendie,
- la réalisation d'un réseau de chauffage urbain,
- la réalisation d'un réseau gaz sur une partie de la ZAC,
- la réalisation des réseaux souterrains de haute et basse tension,
- la réalisation du génie civil des réseaux de téléphonie,
- la réalisation du génie civil des réseaux câblés de télédistribution,
- la réalisation des réseaux d'éclairage public.

L'assainissement des eaux pluviales sera réalisé à partir de techniques innovantes et alternatives au tuyau. Les noues et les chaussées à structure réservoir seront mises en place pour traiter les eaux propres et les eaux des voiries publiques.

#### b) Projet de programme global des constructions

Le programme global des constructions comprend une dominante de logements ainsi que des surfaces commerciales.

Le programme global prévisionnel des constructions en matière de logements prévoit :

- d'une part la réalisation d'environ 32 000m<sup>2</sup> de SP de logement pour des petits collectif et de l'intermédiaire ;
- d'autre part l'aménagement d'environ 180 ares de terrains à bâtir qui permettront de développer environ 5 000 m<sup>2</sup> de SP

Au vu du plan de masse prévisionnel tel qu'il est envisagé à ce stade (cf. dossier de réalisation), il est envisagé la répartition prévisionnelle suivante :

- petits collectifs : 312 logements
- intermédiaire : 118 logements
- individuels : 58 logements

soit un total prévisionnel de 488 logements, ce nombre pouvant être amené à évoluer en fonction de la finalisation du projet, dans les limites définies par le présent dossier de réalisation.

Une ventilation équilibrée des typologies des logements sera réalisée sur l'ensemble de l'opération. La répartition prévisionnelle de la constructibilité est détaillée dans le dossier de réalisation.

Concernant les surfaces commerciales, le programme global prévisionnel des constructions prévoit :

- le maintien d'une implantation centrale du supermarché mais sur un tènement foncier modifié et optimisé permettant le développement de 1300 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaires pour atteindre un total de 2500 m<sup>2</sup> de surface de vente auxquels s'ajouteront également des locaux techniques et des surfaces annexes.
- la création de cellules commerciales (environ 420 m<sup>2</sup>) au rez-de-chaussée du bâtiment projeté en vis-à-vis du supermarché (lot J) afin de structurer une polarité en entrée de ville

c) Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

Le montant total des dépenses estimé pour réaliser l'opération d'aménagement s'élève à environ 15M€ HT comprenant les dépenses pour le foncier, les études, les travaux et les frais financiers et de conduite d'opération.

Le bilan d'aménagement est équilibré par les recettes issues :

- essentiellement des cessions de charges foncières (vente aux constructeurs des droits à bâtir) ;
  - de manière plus ponctuelle, de la participation du concédant correspondant à la contrepartie de la remise des équipements de viabilité primaire réalisés par l'aménageur à savoir :
    - 100 % du coût de restructuration (hormis travaux de traversée de réseaux, propres à l'opération elle-même) du tronçon de la rue du Général de Gaulle compris dans la ZAC ;
    - 30 % du coût de réalisation (hormis travaux de réseaux et noues, propres à l'opération elle-même) de la transversale Est/ouest.
- Le montant de cette participation prévisionnelle, estimé à 500 833 € HT, TVA en sus, et approuvé par délibération du Conseil de l'Eurométropole lors de l'attribution de la concession d'aménagement le 19 décembre 2014, pourrait le cas échéant être réajusté, sur la base de remise de fiches d'ouvrages par l'aménageur et en fonction du coût complet réel des travaux ou des aménagements réalisés ;
- de manière marginale, des participations prévisionnelles des constructeurs autonomes.

Concernant ce dernier point, le régime de ces participations des constructeurs-autonomes est régi par l'article L311-4 du Code de l'urbanisme : ces participations au coût des équipements publics de la zone sont dues par un constructeur sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone. Cette participation est due sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Une convention précisera les conditions dans lesquelles les constructeurs « dits autonomes », participent au coût d'équipement de la zone. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire. Le montant de la participation financière mise à la

charge du constructeur autonome, est déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques par catégorie de constructeur et conformément aux dispositions du traité de concession.

Le bilan prévisionnel d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel » (en euros HT) se présente comme suit :

**DEPENSES (en HT) :**

- Appropriation des sols : 5 040 514 €
- Mise en état des sols : 364 102 €
- Travaux d'aménagement : 5 001 212 €
- Honoraires techniques : 994 450 €
- Frais de gestion : 247 223 €
- Frais généraux de l'aménageur : 1 655 981 €
- Frais financiers : 706 635 €
- Risques, aléas et imprévus : 980 000 €

**Soit un total de 14 990 120 € HT**

**RECETTES (en HT) :**

- Cession de charges foncières (37 242 m<sup>2</sup> dédiés aux logements et 1 720 m<sup>2</sup> de dédiés aux commerces) : 15 298 220,00 €
- Participations constructeurs : 80 000,00 €
- Participation de la collectivité aux équipements primaires : 500 833,00 €

**Soit un total de 15 879 053 € HT**

d) Complément à étude d'impact environnementale

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

A ce titre, le complément à étude d'impact environnementale a permis d'affiner l'analyse de l'impact du projet au regard des éléments qui ont été précisés dans le dossier de réalisation et ce, pour les différents points soulevés par l'autorité environnementale dans son avis du 22 mai 2013 portant sur l'étude d'impact figurant dans le dossier de création de la ZAC, à savoir :

- qualité de l'air : les dernières données disponibles démontre que la qualité de l'air est sensiblement la même entre 2011 et 2015.
- nuisances sonores : les solutions préconisées dans le dossier de création ont été affinées grâce à une actualisation de l'étude de circulation, basée sur des comptages des véhicules, réalisés en mars 2016.

- transports : les études d'avant-projet ont permis :
  - d'affiner la hiérarchisation des différentes voies et de repositionner un peu vers le nord de la rue principale Est-Ouest à créer, permettant de minorer les impacts de ce schéma viaire sur le tissu urbain environnant ;
  - de préciser la question de la desserte en transport en commun avec une solution de terminus de la ligne au nord de la RD63, l'étude de circulation actualisée ayant permis de conforter la faisabilité de cette hypothèse.
- pollutions des sols : conformément à l'engagement de l'Eurométropole de Strasbourg suite à la demande de l'autorité environnementale de 2013, un diagnostic de la qualité des sols et des eaux souterraines a été opéré en mars 2016, en adéquation avec le projet urbain défini dans le dossier de réalisation. Ce diagnostic a permis :
  - de conclure que la pollution du site est modérée et ponctuelle ;
  - d'arrêter des mesures de suivi : réalisation d'une seconde campagne, mesures de restriction, traitement adapté des sols.
- risques technologiques : la reconversion du site de la raffinerie a entraîné une modification du plan de prévention des risques technologiques qui y était associé, mais le périmètre de la ZAC « Les Vergers de Saint-Michel » est en dehors du nouveau PPRT de WAGRAM Terminal.
- ressources en eau : le principe d'assainissement retenu dans le dossier de réalisation est conforme aux études menées dans le cadre du dossier de création.
- consommation foncière : les ratios des différentes catégories d'espaces et notamment les espaces publics, non bâtis et végétalisés (espaces verts et jardins) ont été actualisés au regard de l'avant-projet défini dans le dossier de réalisation.
- milieux naturels et biodiversité : le plan de composition prévoit la conservation de 72 ares de vergers et la compensation des 14 ares de vergers supprimés par la restitution de 24 ares de vergers ainsi que l'aménagement d'une saulaie sur la zone humide règlementaire identifiée.

### **3.4. Accord des personnes publiques compétentes sur le principe de réalisation d'équipements à intégrer dans leur patrimoine**

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Les équipements à réaliser dans la zone relèvent de la compétence, outre de l'Eurométropole de Strasbourg, de plusieurs collectivités :

- la commune de Reichstett laquelle a donné son accord par délibération en date 21 novembre 2016 au titre des équipements relevant de sa compétence.
- le Conseil Départemental du Bas-Rhin : bien que le transfert de l'ensemble des voiries départementales à l'Eurométropole de Strasbourg à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017 soit acté, le Conseil départemental reste compétent sur ces équipements à la date de la présente approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Par conséquent, l'accord sur le principe de réalisation des travaux sur les routes départementales a été rendu

par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 28 novembre 2016.

La liste des équipements publics concernés par la présente ZAC est détaillée dans le tableau ci-dessous :

| Equipement  | Description sommaire                            | Maitrise d'ouvrage | Futur propriétaire    | Gestionnaire   | Participation financière CMCIC AF | Participation financière Eurométropole de Strasbourg |
|-------------|---|--------------------|-----------------------|--|-----------------------------------|--|
| Espace vert | Verger Nord-Est                                 | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Différenciée : association d'habitants, association d'arboriculteurs, ...)           | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Espace vert en entrée de ville (zone humide T1) | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Espace vert - Reichstett Bassin - Service assainissement Eurométropole de Strasbourg | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Espace vert bordant la RD63 (T2)                | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Services techniques commune de Reichstett  | 100%                              | 0%   |
| Sentier     | Sentier de promenade longeant le lot K (T2)     | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Services techniques commune de Reichstett  | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Espace vert au Nord du Leclerc                  | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Services techniques commune de Reichstett  | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Alignement d'arbres fruitiers le long du lot D  | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Différenciée : association d'habitants, association d'arboriculteurs, ...)           | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Square (T1)                                     | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Services techniques commune de Reichstett  | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Espace vert à l'arrière du lot C                | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Services techniques commune de Reichstett  | 100%                              | 0%   |
| Espace vert | Verger du cocon de la T2                        | CM<br>CIC AF       | Commune de Reichstett | Différenciée : association d'habitants,  | 100%                              | 0%   |

|                                |   |              |  |  |      |  |
|--------------------------------|---|--------------|--|--|------|--|
|                                |   |              |  | association d'arboriculteurs, ...)   |      |  |
| Sentiers                       | Sentiers de promenade dans les vergers                          | CM<br>CIC AF | Commune de Reichstett  | Services techniques commune de Reichstett  | 100% | 0%   |
| Espace vert                    | Bande d'espace vert le long de la liaison piéton-cycle centrale | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Arbres d'alignements - Service espace vert Eurométropole de Strasbourg<br>Pieds d'arbre - Reichstett | 100% | 0%   |
| Voie de distribution           | Transversale Est-Ouest (gabarit 15 m)                           | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Service voirie Eurométropole de Strasbourg   | 70%  | 30% des travaux de voirie, hormis travaux de réseaux et noue |
| Voie de desserte               | T1 et T2 (gabarit 11 m)   | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Service voirie Eurométropole de Strasbourg   | 100% | 0%   |
| Liaisons piéton-cycle          | Mail piéton-cycle central                                       | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Service voirie Eurométropole de Strasbourg   | 100% | 0%   |
| Rue du Général de Gaulle       | Tronçon dans le périmètre de ZAC                                | CM<br>CIC AF | Conseil Départemental puis Eurométropole de Strasbourg à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2017 | Service voirie Eurométropole de Strasbourg   | 0%   | 100% hormis travaux de traversée de réseaux                  |
| Cour urbaine                   | Raccordement sur la rue de Mundolsheim                          | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Service voirie Eurométropole de Strasbourg   | 100% | 0%   |
| Noues                          | Sur la transversale (T1 et T2)                                  | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Service assainissement Eurométropole de Strasbourg   | 100% | 0%   |
| Arbres d'alignements           | Arbres d'alignements le long des voiries                        | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg  | Service espace vert Eurométropole de Strasbourg  | 100% | 0%   |
| Pieds d'arbres + espaces verts |   | CM<br>CIC AF | Commune de Reichstett  | Services techniques commune de Reichstett  | 100% | 0%   |
| Mobilier                       | Corbeilles, bancs   | CM<br>CIC AF | Commune de Reichstett  | Services techniques  | 100% | 0%   |

|                             |                  |              |                             |  |      |    |
|-----------------------------|------------------|--------------|-----------------------------|--|------|----|
|                             |                  |              |                             | commune de Reichstett                        |      |    |
| Eclairage                   | Eclairage public | CM<br>CIC AF | Commune de Reichstett       | Services techniques commune de Reichstett    | 100% | 0% |
| Points d'apport volontaires | Tri, verre       | CM<br>CIC AF | Eurométropole de Strasbourg | Service collecte Eurométropole de Strasbourg | 100% | 0% |

#### **4. BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU COMPLEMENT A ETUDE D'IMPACT ET DES AUTRES PIECES REQUISES ET DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DE CE BILAN**

##### **4.1. Cadre réglementaire de la mise à disposition du complément à étude d'impact**

Lorsqu'un projet d'aménagement nécessitant une étude d'impact n'est soumis ni à enquête publique, ni à une autre procédure de consultation du public, le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage met à la disposition du public, avant toute décision d'approbation, l'étude d'impact relative au projet.

Tel est le cas en procédure de ZAC lorsque celle-ci est assujettie à la réalisation d'une étude d'impact. En l'espèce, le dossier de réalisation de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel » a fait l'objet d'un complément à l'étude d'impact sur les éléments qui ne pouvaient pas être connus au moment de la constitution du dossier de création, en application de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme. Ce complément à étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition du public avant la présente décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

##### **4.2. Contenu du complément à étude d'impact**

Le contenu de ce complément à étude d'impact a été précisé ci-dessus. Il a permis d'affiner l'analyse de l'impact du projet au regard de l'évolution de l'état initial du site et des éléments arrêtés dans le dossier de réalisation, notamment pour les différents points soulevés par l'autorité environnementale dans son avis de 2013. Il a ainsi pris en compte les dernières données disponibles (qualité de l'air, comptages automobile, réorganisation de la desserte en transport en commun pour l'ensemble du secteur de l'agglomération, étude de pollution cohérentes avec les futurs usages...) ainsi que l'évolution du projet entre les phases création de ZAC et réalisation de ZAC.

Le complément à étude d'impact confirme l'analyse des enjeux menée dans le dossier initial d'étude d'impact et a permis de préciser les mesures d'évitement, de réduction, de compensation adaptées et précises qui ne peuvent être envisagées qu'en phase d'élaboration d'un avant-projet.

#### **4.3.Mesures d'évitement, de réduction et de compensation compte tenu des impacts du projet et modalités de suivi**

Conformément à la délibération de création de la ZAC et aux modalités de suivi qui y sont mentionnées, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été affinées à la lumière d'un avant projet mettant en œuvre le projet de programme des équipements publics et le projet de programme prévisionnel des constructions.

Ces mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets, détaillées dans l'étude d'impact initiale et dans son complément, sont les suivantes :

- qualité de l'air et nuisances sonores :
  - marges de recul des constructions,
  - dans les secteurs d'isolement acoustique procédés constructifs limitant les nuisances sonores dans les Cahiers des Charges de Cessions de Terrain (C.C.C.T.),
  - rôle de « front bâti » limitant la diffusion du bruit pour les lots au nord du projet,
  - réaménagement du carrefour RD63/rue du Gal de Gaulle pour fluidifier la circulation,
  - et réalisation par l'aménageur de merlons plantés en lisière de la route ;
- transports :
  - réorganisation de la desserte en transport en commun du secteur permettant de un arrêt de bus au cœur de la ZAC, à moins de 300m de tous les ilots projetés,
  - réaménagement du carrefour RD63/rue du Gal de Gaulle et création d'un nouvel accès à l'Est sur la RD 63 ;
- pollutions des sols :
  - réalisation d'une seconde campagne de suivi de la qualité des eaux souterraines et éventuelles restrictions pour les usages sensibles de la nappe
  - et sondages complémentaires sur les sols présentant une anomalie, pour définir la mise en œuvre adaptée à leur traitement.
- ressources en eau : solutions techniques retenues concernant la gestion des eaux pluviales et la limitation des risques de pollution des eaux avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur dans le cadre de l'application de la loi sur l'eau ;
- consommation foncière :
  - pérennisation des espaces publics, non bâtis et végétalisés (espaces verts et jardins) sur environ 2ha faisant l'objet d'une approche qualitative en matière de biodiversité ;
  - complétés par au minimum 15 % de la surface des espaces privés conservés en pleine terre ;
- milieux naturels et biodiversité :
  - conservation des vergers existants ;

- quand cela n'est pas possible, compensation par de nouveaux vergers conformément aux préconisations de l'étude d'impact initiale (ratio supérieur à 1,375) ;
- et aménagement d'une saulaie et renaturation d'une zone humide.

Concernant les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées, il convient de relever que ces mesures sont directement liées à la réalisation du projet lui-même et n'impliquent pas de suivi au-delà de sa mise en œuvre matérielle. En conséquence, il est proposé qu'un bilan des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et de leurs effets sur l'environnement soit transmis à l'autorité environnementale lors de toute éventuelle modification du dossier de réalisation, ainsi qu'à la suppression de la ZAC.

#### **4.4. Avis de l'Autorité Environnementale du 19 septembre 2016**

Le projet de dossier de réalisation et le complément à étude d'impact ont été transmis en date du 18 juillet 2016 au Préfet de la Région Grand Est afin de requérir l'avis de l'Autorité Environnementale sur les impacts du projet, conformément à l'article R122-13 du Code de l'environnement. L'Autorité environnementale en a accusé réception en date du 20 juillet 2016.

L'avis de l'Autorité a été rendu le 19 septembre 2016. Il conclut que « *la prise en compte de l'environnement dans le projet de réalisation de la ZAC peut être considéré comme satisfaisante pour l'ensemble des enjeux* », tout en ajoutant deux recommandations :

- joindre le Dossier Loi sur l'eau au dossier soumis à enquête publique,
- prendre en compte les recommandations de l'ARS en matière d'établissements accueillant des populations sensibles à proximité de terrains susceptibles de faire l'objet de pulvérisation de pesticide.

Afin de répondre à ces recommandations, le projet de dossier Loi sur l'Eau en version provisoire et pour lequel les échanges se poursuivent avec les services compétents de l'Etat a été joint au dossier mis à disposition du public avant la présente décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC. En outre, le cas échéant, si des établissements accueillant des populations sensibles devaient être implantés dans la ZAC à proximité de terrains susceptibles de faire l'objet de pulvérisation de pesticides, l'ensemble des mesures nécessaires pour être en conformité avec les obligations réglementaires et notamment l'article L253-7-1 du Code rural et de la pêche maritime seraient mis en œuvre. Un courrier de l'aménageur, en date du 6 octobre 2016, reprenant ces éléments a été transmis à l'Autorité environnementale et mis à disposition du public ; il complète ainsi les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur ce point.

#### **4.5. Déroulement de la mise à disposition**

La mise à disposition s'est déroulée conformément à la délibération de l'Eurométropole de Strasbourg 30 juin 2016 :

- la durée de la mise à disposition s'est échelonnée sur une période d'au moins quinze jours francs, soit du vendredi 7 octobre 2016 au mardi 25 octobre 2016 ;
- un registre dans lequel le public a pu consigner ses remarques et observations a été ouvert et tenu à disposition du public à la Mairie de Reichstett et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- le dossier comprenant le projet de dossier de réalisation y compris le complément à étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que le courrier en réponse aux recommandations de cette dernière et le projet de Dossier Loi sur l'eau en version provisoire étaient consultables à la Mairie de Reichstett et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- huit jours au moins avant le début de la mise à disposition, soit le mercredi 28 septembre 2016, un avis a fixé la date à compter de laquelle le dossier comprenant les éléments mentionnés par les textes était tenu à la disposition du public, rappelant la durée pendant laquelle il pouvait être consulté, les lieux, jours et heures où le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- cet avis a été publié par voie d'affiches sur les lieux du projet, à la Mairie de Reichstett, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département du Bas-Rhin, soit les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Alsace et sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg.

Au total, 8 personnes se sont déplacées à la mairie de Reichstett pendant la période de la mise à disposition. Au centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, une seule personne s'est déplacée dans la même période. Une seule remarque a été consignée dans le registre présent en mairie ; aucune dans celui présent au centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg.

#### **4.6. Prise en considération des observations et propositions du public recueillies au cours de la procédure spécifique de mise à disposition**

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

La seule remarque laissée dans le registre concerne la problématique récurrente des jardins arrière de maisons riveraines du projet dont une partie du terrain se trouve comprise dans le périmètre de la ZAC. L'Eurométropole de Strasbourg, en discussion étroite avec la Ville de Reichstett, confirme sa position sur ce point. Elle est particulièrement vigilante sur la qualité de l'intégration paysagère et des transitions avec l'existant. Elle veille à ce que le plan de composition de la ZAC propose un équilibre pertinent entre :

- la constructibilité projetée et la bonne organisation des formes urbaines sur le périmètre,
- la nécessaire qualité urbaine et paysagère de cette future opération publique d'intérêt général,
- et la préservation des intérêts des riverains dont la qualité du cadre de vie repose, en partie, sur la présence de jardins arrière.

C'est cet équilibre qui a été décliné dans l'avant-projet mettant en œuvre le projet de programme des équipements publics et le projet de programme prévisionnel des constructions de la ZAC, tel qu'il est envisagé dans le présent dossier de réalisation. Les différents riverains concernés seront contactés par l'aménageur au fur et à mesure des tranches opérationnelles pour déterminer dans chaque cas la limite précise entre leur jardin arrière et l'opération projetée en application des principes directeurs rappelés ci-dessus.

#### **4.7. Modalités de mise à disposition de ce bilan**

Conformément à l'article R 122-11 I 3 du Code de l'environnement, le présent bilan de la mise à disposition du public du complément à étude d'impact et des autres pièces requises sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- il sera mis à disposition du public en mairie de Reichstett (24 rue de la Wantzenau, à Reichstett) ainsi qu'au Centre Administratif de l'Eurométropole de Strasbourg – Service Projets urbains (1 parc de l'Etoile à Strasbourg – bureau 760) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- il sera également mis en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- ces modalités seront mises en œuvre à compter du 1er janvier 2017 et se poursuivront pendant un an.

### **5. SUIVI DES ENGAGEMENTS DU CONCESSIONNAIRE**

Dans le cadre du traité de concession approuvé par le Conseil de l'Eurométropole par délibération en date du 19 décembre 2014, l'aménageur a pris divers engagements quant à la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Au vu du contenu du dossier de réalisation, ces divers engagements contractuels sont, à ce stade d'avancement du projet, respectés :

- la ventilation des typologie de logements respecte l'objectif d'au moins 25% de logements locatifs sociaux et d'au maximum 45% de logements au prix du marché, les 30 derniers % se répartissant entre l'accession sociale sécurisée et un dispositif de logements à prix maîtrisés ;
- les prix de sorties des charges foncières tels qu'ils figurent au bilan prévisionnel présentés dans le dossier de réalisation sont conformes aux engagements ;
- dans le cadre de l'avant-projet mettant en œuvre le projet de programme des équipements publics et le projet de programme prévisionnel des constructions de la ZAC au stade dossier de réalisation, il est prévu, sur les sur les 488 logements projetés, 240 en Effinergie +, 149 en BEPAS, 99 en BEPOS : cette répartition des performances énergétiques des bâtiments, qui pourra évoluer à la marge au gré de la finalisation du projet correspond aux niveaux attendus ;
- l'approvisionnement énergétique doit encore faire l'objet d'arbitrages, mais les solutions envisagées sont de nature à garantir une part d'au moins 50% d'énergie renouvelable ;

- la déclinaison envisagées du Référentiel d'aménagement et d'habitat durables de l'Eurométropole de Strasbourg permet d'envisager qu'environ 70 % des items soient traités en niveaux d'excellence (évaluation, formes urbaines, mixité sociale, insertion urbaine, espaces extérieurs publics et privés, mobilité, énergie, gestion de déchets, gestion des eaux, nature et biodiversité, matériaux) soit plus que l'engagement initial de 50% ;
- enfin, le calendrier de mise en œuvre suit le rythme envisagé.

L'ensemble de ces engagements de l'aménageur se poursuit sur toute la durée de la mise en œuvre opérationnelle du projet jusqu'à l'achèvement de la concession et l'Eurométropole de Strasbourg restera vigilante quant à la déclinaison effective dans le projet de ces engagements contractuels de l'aménageur.

## **6. PLANNING PREVISIONNEL DES PROCHAINES ETAPES DU PROJET**

A titre d'information, les prochaines étapes, regroupées en 4 thèmes, se définissent ainsi :

- Maîtrise foncière
  - Poursuite des négociations foncières à l'amiable
  - Poursuite de l'expropriation avec notification des offres d'indemnités aux propriétaires de la tranche 1 de la ZAC
- Etudes :
  - Etablissement des cahiers de charge et de cession de terrain des ilots de la tranche 1 de la ZAC
  - Etablissement d'un plan PRO des aménagements de la tranche 1 de la ZAC
- Commercialisation :
  - Commercialisation des premières charges foncières sur la tranche 1 de la ZAC
- Travaux:
  - Travaux d'aménagement permettant la viabilisation des premières charges foncières de la tranche 1 de la ZAC
  - Réalisation du diagnostic archéologique de la tranche 1 de la ZAC.

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

*Le Conseil  
vu l'avis de la Commission thématique  
sur proposition de la Commission plénière*

*Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants, L 311-1 à L 311-8 et R 311-7 à R 311-12, R331-6*

*Vu le code de l'environnement,*

*Vu la délibération de l'Eurométropole du 12 juillet 2013 créant la ZAC « Entrée Nord » à Reichstett désormais appelée ZAC « Les Vergers de saint Michel »*

*Vu l'avis initial de l'autorité environnementale rendu le 22 mai 2013*

*Vu la délibération l'Eurométropole du 19 décembre 2014 ayant désigné le concessionnaire de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel »  
Vu le traité de concession de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel et ses annexes signé le 30 janvier 2015,  
Vu la délibération l'Eurométropole du 30 juin 2016 définissant les modalités de mise à disposition du complément à l'étude d'impact,  
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 19 septembre 2016 émis sur le complément à étude d'impact de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel »  
Vu le projet de dossier de réalisation de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel », et le complément à étude d'impact disponibles sous le lien de téléchargement suivant :*

<https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=yRsUu.eWq42f9tVirIoVXD>

*Vu le courrier du concessionnaire du 6 octobre 2016 prenant en considération l'avis de l'Autorité environnementale  
Vu les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mentionnées dans le complément à étude d'impact et complétées par le courrier du concessionnaire du 6 octobre 2016  
Vu la délibération du Conseil municipal de Reichstett en date du 21 novembre 2016  
Vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental du Bas-Rhin en date du 28 novembre 2016,*

*après en avoir délibéré*

*arrête*

*le bilan de la mise à disposition du public du complément à étude d'impact et des pièces requises,*

*prend en considération*

*les observations et propositions recueillies auprès du public au cours de cette procédure de mise à disposition selon éléments plus amplement exposés au rapport,*

*approuve*

- les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, selon les mesures plus amplement exposées au rapport*
  
- les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées ainsi que les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, selon modalités plus amplement exposées au rapport*

*définit*

*les modalités de mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition du complément à étude d'impact environnementale et des pièces requises, ainsi qu'il suit :*

- *mise à disposition du public en mairie de Reichstett ainsi qu'au Centre Administratif de l'Eurométropole de Strasbourg – Service Projets urbains aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;*
- *mise en ligne sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *mises en œuvre de ces mesures à compter du 1er janvier 2017 pendant un an.*

*approuve*

*le dossier de réalisation de la ZAC « Les Vergers de Saint Michel » annexé à la présente délibération comprenant notamment le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone, le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, le complément à étude d'impact.*

*approuve*

*le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,*

*approuve*

*le régime et les modalités d'établissement de la participation des constructeurs autonomes selon les modalités plus amplement exposées au rapport*

*autorise*

*le Président ou son-sa représentant-e à procéder à toutes mesures de publicité requises et à mettre en œuvre toutes procédures afférant au projet et à signer toutes conventions et documents requis.*

**Adopté le 16 décembre 2016  
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après  
transmission au Contrôle de Légalité  
préfectoral Le 20 décembre 2016  
et affichage au Centre Administratif le 20/12/16**