

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 JUIN 2015 À 08 HEURES 30 42 rue de la 1<sup>ère</sup> Armée à Strasbourg

**Présents :** M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

**Absents excusés :** M. Yves BUR, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL

### 23-2015    Modification n°37 du POS de Strasbourg

Le service Prospective et Planification territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de modification n°37 du POS de Strasbourg soumis à l'enquête publique du 27 mai au 29 juin 2015.

#### Description de la demande

Cette modification compte 18 points.

##### 1. Théâtre du Maillon

Il s'agit de déplacer le théâtre du Maillon installé depuis 1999 de façon provisoire dans les halls 1 ; 2 et 3 du parc des expositions ce qui ne permet pas un fonctionnement opérationnel. Le théâtre sera reconstruit à proximité de son lieu d'accueil actuel et conservera sa bonne desserte en TC et en modes doux. Il correspondra à une surface plancher de 7 000 m<sup>2</sup>. Deux salles de spectacle sont prévues. Le terrain d'accueil est inscrit au POS sur deux zones CEN UCL et CEN UK3.

La modification porte sur la réduction de la zone CEN UK3 au profit de la zone CEN UCL, l'inscription de lignes de construction et la suppression des ER CEN A12 et CEN B37.

##### 2. Stationnement pour le commerce dans le centre ville de Strasbourg

Elle vise à permettre la création de surfaces commerciales importantes et impossible aujourd'hui avec la norme de stationnement inscrite au POS qui exige un grand nombre de places de stationnement.

La modification porte sur l'évolution de l'article 12 du POS pour la zone CEN UA5 : aucune exigence réglementaire en matière de stationnement pour la création de commerce de surface plancher allant jusqu'à 1 000 m<sup>2</sup> ; exigence d'une aire de stationnement de par tranche de 100 m<sup>2</sup> pour les commerces de surface plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.

##### 3. Hébergement d'urgence

Il s'agit d'aménager un site d'hébergement d'urgence rue de La Villette dans le quartier de Cronenbourg. Le site fléché est inscrit en zone CRA INAX1 à vocation d'activité.

La modification porte sur :

- l'article 1 CRA INAX1 afin d'autoriser les installations et constructions liées à une structure d'hébergement d'urgence et de supprimer pour cette zone l'obligation d'aménagement d'un seul tenant ;
- l'article 8 CRA INAX1 afin de dispenser les seuls services publics ou d'intérêt collectif des règles de distance entre les bâtiments.

##### 4. École du Gliesberg (Montagne verte)

Il s'agit d'un projet d'aménagement visant à créer une liaison structurante entre la route de

Schirmeck et les berges de l'Ill pour marquer une entrée forte sur le Parc urbain, un parvis devant l'entrée de l'école, de requalifier les espaces publics et d'organiser et de hiérarchiser le stationnement.

La modification porte sur la suppression d'un ER EMV B8 destiné à élargir le chemin du Gliesberg prévu dans le projet d'ensemble et ainsi plus nécessaire.

#### 5. *Piscine de Hautepierre*

Dans le cadre de la réalisation du schéma directeur de rénovation des piscines de l'Eurométropole, il s'agit de procéder à la transformation de la piscine de Hautepierre : augmenter le bassin de nage, offrir une dimension de baignade extérieure, conforter l'offre ludique et la dimension apprentissage, promouvoir l'offre d'échelle métropolitaine. Les conditions de réalisation imposent d'augmenter l'emprise foncière du terrain affecté à la piscine de 5 050 m<sup>2</sup>.

La modification porte sur la réduction de :

- l'emplacement réserve HAU B1 inscrit pour le prolongement du tramway et qui constitue aujourd'hui un reliquat
- l'espace planté à conserver ou à créer inscrit au plan de zonage

#### 6. *Avenue de Colmar*

Il s'agit de garantir une meilleure articulation urbaine et architecturale avec le tissu existant et les fonctions urbaines présentes et à venir.

La modification porte sur des ajustements règlementaires :

- modification légère de la limite ouest de la zone MEI UB3 afin de réduire les risques de conflit d'usage ;
- inscription au plan de marges de recul pour garantir une meilleure articulation urbaine avec les bâtiments de la zone d'activités ;
- autorisation à l'article 1 MAI UB3 de l'extension d'un bâtiment industriel ou d'une activité existante ;
- limitation de la hauteur à 25 m sur les 30 premiers mètres le long de l'avenue de Colmar pour 70 % du linéaire et limitation à 15 m pour les 30 % restant pour répondre à la diversité du rythme bâti.
- Limitation de la hauteur maximum à 15 m au-delà d'une profondeur de 30 m par rapport à l'avenue de Colmar pour préserver une variation des hauteurs bâties et pour favoriser une transition urbaine avec la zone d'activités.

#### 7. *Secteur Jesuitenfeld-Ganzau (Neuhof)*

Il s'agit de construire de nouveaux locaux dédiés à l'accompagnement social et à l'aide aux personnes en difficulté portés par l'association Caritas Alsace. Pour financer ce projet, le bâtiment situé au 8 rue des Jésuites devra être vendu. Ces locaux sont grevés par un emplacement réservé NEU A15 composé de plusieurs parties destinées à la réalisation d'un espace public en lien avec l'extension du tramway. La partie de l'emplacement réservé situé 6 et 8 rue des Jésuites ne présente pas d'intérêt au regard des hypothèses actuelles d'extension du tramway.

La modification porte sur la suppression de la partie de l'ER NEU A 15 situé au 6 et 8 rue des Jésuites.

#### 8. *Rue de la Ganzau*

La rue de la Ganzau est classée en NEU UB4 à l'exception du terrain du n°121 classé en NEU UX1 et sur lequel les propriétaires souhaitent procéder à une extension que le règlement de ce classement dédié aux activités interdit.

La modification porte sur le rattachement d'une partie de la parcelle à la zone NEU UB4.

#### 9. *Secteur Marschallhof à Neuhof*

Il s'agit de pouvoir mener à bien un projet de renouvellement urbain dont le terrain d'assiette se situe sur une partie des zones NEU UB14 et NEU UB6 dont le règlement portant sur les hauteurs est différent : 10 m maximum en NEU UB14 et 15 m en NEU UB6.

La modification porte l agrandissement de la NEU UB6 pour qu'elle couvre l ensemble de l assiette foncière afin de permettre la variation des formes et des hauteurs et pour favoriser la qualité de projet. Elle porte également sur la suppression des lignes de construction permettant de ne pas contraindre inutilement le projet architectural.

#### **10. Secteur Kibitzenau-Polygone**

Il s'agit de permettre la réalisation d'une opération mixte logements et activités sur des parcelles classées en NEU UX3 dans le Secteur Kibitzenau-Polygone. Ce classement ne permet pas la construction de logement.

La modification porte sur l extension de la zone NEU UB13 sur les parcelles visées par le projet.

#### **11. Groupe scolaire du Schluthfeld à Neudorf**

Il s'agit de permettre la réalisation d'une extension du groupe scolaire du Schluthfeld à Neudorf qui nécessite la création de 1 700 m<sup>2</sup> utiles supplémentaires et doublera la surface de l'actuel bâtiment. Le terrain est classé en NDR UB2 et NRD UB3 dont le règlement sur les hauteurs ne permet pas la réalisation du projet.

La modification porte sur la suppression de réglementation de la hauteur pour les bâtiments publics.

#### **12. îlot de Lombardie Neudorf-Musau**

Il s'agit d'intégrer la zone d'aménagement différée de l'îlot de Lombardie au POS.

La modification porte sur la création d'une NDR UB52, l'intégration au zonage NDR UB5 et NDR UB3 des parties adjacentes à l'avenue de Colmar et à la route de l'Hôpital et sur l'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer ».

#### **13. Erreur matérielle mineur Neudorf**

L'emplacement réservé NDR A17 a été supprimé lors d'une modification précédente du POS de Strasbourg, mais il figure encore au plan de zonage.

La modification porte sur la suppression de l'ER NDR A17 au plan de zonage.

#### **14. îlot démonstrateur bois – port**

Il s'agit de permettre la réalisation du projet « îlot démonstrateur bois » faisant partie des 24 projets emblématiques des valeurs et des principes du projet EcoCité Strasbourg métropole des deux rives ». Pour intégrer les dispositifs techniques de type panneaux photovoltaïques en toiture, il est nécessaire d'augmenter les gabarits constructibles.

La modification porte sur la création, au détriment des zones POR UB1 et POR UB3, d'une nouvelle zone POR UB7 spécifique à l'îlot bois dont le règlement autorise les hauteurs de 40 m et ne réglemente pas l'emprise au sol des constructions.

#### **15. Clinique Rhéna–Port**

Il s'agit de permettre la réalisation du projet de la clinique Rhéna, regroupement de plusieurs unités médicales. Ce projet nécessite la création de quatre accès routiers alors que le règlement UB n'en autorise que deux.

La modification porte sur l'exclusion des bâtiments publics du dispositif réglementaire de l'article 3 UB.

#### **16. Création d'une zone d'activités, rue du Havre – Port**

Il s'agit de permettre au Port Autonome de Strasbourg de valoriser les terrains de l'ancienne emprise ferroviaire situés le long de la rue du Havre. Un programme immobilier d'accueil de PME PMI est envisagé. Il viendra enrichir l'offre avec des locaux destinés à des artisans, des entreprises de service ou de petites industries. Ce type de locaux, composés d'un petit hall et de bureau en mezzanine est actuellement absent du Port. L'emprise au sol serait de 6 000

m<sup>2</sup>. Ces terrains sont actuellement classés en POR UF dédiés à l'activité ferroviaire. Ce classement ne permet pas la réalisation de ce projet. Il s'agit de passer d'un classement de UF à un classement UX.

La modification porte sur :

- la création d'une zone POR UX9 qui autorisera en plus des activités industrielles et artisanales, le commerce, les services et la restauration ; une hauteur maximale de 8 m ; l'emprise au sol maximum des constructions fixée à 75 % ; 15 % réservés aux aménagements paysagers ; la possibilité d'implanter les constructions entre l'alignement de la voie et un recul maximum de 5m
- l'inscription d'un « espace planté à conserver ou à créer »
- la suppression de la marge de recul le long de l'ancien faisceau ferré
- l'inscription de deux tracés de principe pour créer des liaisons douces

#### *17. Bâtiments de l'Ill tennis club – Robertsau*

Il s'agit de permettre l'extension des bâtiments de l'Ill tennis club à proximité desquels se trouve un emplacement réservé ROB A1 initialement prévu pour élargir le quai Jacoutot et dont la taille a été surdimensionnée.

La modification porte sur la réduction d'un espace réservé ROB A1 au profit de l'espace réservé RB C27 qui sera étendu et dont la destination sera complétée par « installations sportives ».

#### *18. Article 9 : emprise au sol*

Il s'agit de faciliter la lecture de cet article dans le cadre de l'instruction de permis en précisant la rédaction.

#### **Le projet au regard du SCOTERS**

Strasbourg constitue le pôle métropolitain du territoire du SCOTERS. A ce titre son développement doit être conforté.

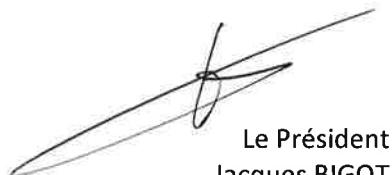
*Le Bureau syndical  
Vu l'avis de la commission compatibilité  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
décide de faire part de l'avis suivant :*

***Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°37 du POS de Strasbourg n'appelle pas de remarque particulière.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **12 JUIN 2015**

La publication le **12 JUIN 2015**  
Strasbourg, le **12 JUIN 2015**



Le Président  
Jacques BIGOT