

Délibération du Conseil Municipal du lundi 25 mai 2009

Promotion d'opérations d'habitat innovant : lancement d'une consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg ». Désignation.

Le 4^{ème} Programme Local de l'Habitat de la Communauté urbaine de Strasbourg (CUS) arrêté le 20 mars 2009 intègre des objectifs d'incitation au développement de l'autopromotion et de l'habitat durable.

C'est pourquoi Il est proposé au Conseil de lancer une consultation dénommée « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg » destinée aux groupes d'autopromotion et portant sur dix terrains de petite dimension inscrits dans le tissu bâti existant.

L'« autopromotion » est ici définie comme le montage selon lequel plusieurs ménages, réunis par un projet de vie commun, conçoivent et réalisent leur logement au sein d'un bâtiment collectif sans passer par un promoteur. Le projet peut également inclure un (ou plusieurs) local professionnel occupé par un (ou plusieurs) ménage-occupant pour sa propre activité, ou mis en location.

La présente délibération a pour objet de définir le cadre de la démarche : définition des objectifs et des principes de la consultation, identification des terrains, organisation de la procédure.

Les objectifs de la consultation.

La consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg » vise à :

- favoriser une architecture contemporaine de haute qualité environnementale sur des sites contraints, en densification du tissu urbain constitué,
- soutenir les projets en « autopromotion »,
- soutenir la mixité des fonctions au sein d'un même immeuble, facteur d'animation dans la ville,
- créer des références locales qui soient largement médiatisées afin d'accélérer la

diffusion des techniques et des savoir-faire dans le domaine de la performance environnementale.

Les terrains proposés.

La consultation porte sur dix terrains de petite dimension situés sur le ban communal de Strasbourg, qui sont la propriété de la Ville de Strasbourg ou de la CUS. Si les opérations concernant les terrains de la CUS aboutissent, la Ville lui proposera de les acquérir. Ils ont été choisis pour leur bonne desserte par une ligne de tramway et leur caractère urbanisable à court ou moyen terme.

Les terrains identifiés permettent chacun la construction d'opérations de 2 à 17 logements complétés en règle générale, en rez-de-chaussée, d'une surface à vocation professionnelle (commerce, service, activité libérale, équipement...). Ces terrains représentent au total environ 7 880 m² SHON, correspondant à près de 73 logements complétés de surfaces d'activités.

Les terrains proposés sont les suivants :

	localisation	surface terrain	propriétaire actuel	procédure à prévoir
1	n°25 rue de Soultz, à l'angle des rues de Soultz et du Maquis / Neudorf	332 m ²	Ville de Strasbourg	modification POS (suppression ligne de recul)
2	n°41 rue de la Ziegelau, à l'angle des rues de Bâle et de la Ziegelau / Neudorf	189 m ²	CUS	déclassement domaine public
3	n°24 rue du Ziegelfeld et n° 15bis rue de l'Ancienne école / Neudorf	950 m ²	CUS	
4	n°15 rue des Ducs, à l'angle de la rue des Ducs et de la route Marcel Proust / Cronembourg	1598 m ²	Ville de Strasbourg	
5	N°25 rue Léon Hornecker / Elsau	1140 m ²	CUS	
6	n°32 rue de Bruxelles / Quartier des Quinze	871 m ²	CUS	
7	n°13 rue de la tour des pêcheurs / Krutenau	126 m ²	Ville de Strasbourg	
8	n°10 rue du Renard Prêchant / Krutenau	129 m ²	Ville de Strasbourg	déclassement domaine public
9	n°41 route d'Oberhausbergen / Cronembourg	193 m ²	CUS	
10	angle de la rue de Rangen – route d'Oberhausbergen / Cronembourg	1267 m ²	Ville de Strasbourg	modification POS (passage de vocation activités à habitat)

Leur localisation et leurs caractéristiques sont précisées en annexes 1 et 2 de la présente délibération.

La mise en œuvre des projets requiert préalablement :

- une modification du POS de Strasbourg pour les terrains n°1 et n°10 ;
- un déclassement de domaine public et une rectification des alignements pour les terrains n°2 et n°8.

L'aboutissement de ces deux procédures, dont la Ville de Strasbourg demandera l'engagement dans les prochains mois, conditionnera l'attribution des permis de construire et la vente des terrains concernés.

Les modalités de la consultation

La consultation s'adresse à des équipes comprenant chacune un maître d'œuvre (architecte, éventuellement associé à un bureau d'études) constitué ou associé à un groupe d'« autopromotion », le maître d'ouvrage potentiel du projet. Ce montage vise à garantir la mise en œuvre opérationnelle rapide du projet.

Les équipes sont libres de se porter candidates sur le terrain de leur choix, mais elles ne peuvent pas être candidates simultanément sur deux terrains.

La consultation est organisée en deux phases à compter du dépôt des offres :

phase 1 : constitution des équipes (groupement maître d'œuvre plus groupe d'autopromotion) et élaboration de leurs offres, proposition par la commission, pour chaque terrain, d'un projet lauréat qui pourra bénéficier de la vente du terrain (sur la base d'une première esquisse, d'une note d'intention architecturale, urbaine et environnementale, et d'une présentation des équipes).

phase 2 : mise en point technique (jusqu'au stade d'un avant-projet détaillé), financière et juridique du projet lauréat en lien étroit avec la collectivité et les partenaires.

Le cahier des charges de la consultation prévoit de laisser un maximum de latitudes en termes de volumétrie et d'architecture, seul le cadrage urbain étant imposé. Il prévoit par contre d'ambitieux objectifs de développement durable, et notamment :

- une prise en compte globale et intégrée des thèmes de la qualité environnementale ;
- une forte ambition dans le domaine de l'énergie ;
- la sobriété énergétique avec un objectif de performance des bâtiments fixé à minima au niveau du label « Bâtiment Basse Consommation » (défini par l'Arrêté du 8 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label haute performance énergétique) ;
- l'intégration d'une ou plusieurs sources d'énergies renouvelables, en particulier pour la production d'eau chaude ;
- le bon niveau d'étanchéité à l'air du bâtiment ;
- une approche en coût global et en bilan carbone du projet ;
- un objectif de choix privilégié de matériaux écologiques et sains ;
- la mixité fonctionnelle grâce à l'obligation de créer un local professionnel en rez-de-chaussée de chaque projet.

Au-delà de ce socle commun, les objectifs pourront être affinés par terrain pour tenir compte des potentiels et contraintes de chaque site.

Les projets seront évalués en fonction de l'ambition des propositions environnementales et de la qualité globale de l'architecture proposée.

Leur montage financier s'établira sur la base de la charge foncière calculée à partir de l'estimation de France-Domaines.

Le déroulement de la consultation et son calendrier prévisionnel

phase 1 :

- mai 2009 : lancement de la consultation,
- juillet 2009 : proposition par la commission :
 - des 10 projets lauréats (un par terrain),
 - des projets nominés.

phase 2 :

- août 2009 – janvier 2010 :
- mise au point de leur projet par les équipes lauréates en lien avec la Ville de Strasbourg (phase de 4 à 6 mois) :
 - avancement des études architecturales, techniques et environnementales,
 - sécurisation du montage financier et juridique du projet.
- mise en œuvre des procédures de modification du POS et de déclassement de domaine public, et achat des terrains CUS par la Ville de Strasbourg ;
- 1er semestre 2010 :
 - exposition des projets lauréats et nominés, et publication d'une plaquette par la Ville de Strasbourg,
 - délivrance des permis de construire,
 - vente des terrains.

Le choix des projets est proposé par une commission ad hoc, créée par le Conseil municipal pour les besoins du projet. Cette commission fonctionne selon les principes des comités consultatifs (article L.2143-2 du CGCT) ; elle rassemble des élus, des services de la collectivité et des partenaires. Elle a vocation à se réunir plusieurs fois pendant la durée d'élaboration du projet pour émettre un avis sur le choix des projets.

Elle proposera, pour chaque terrain, au Conseil municipal :

- un projet lauréat, auquel la vente du terrain sera réservée pour la durée de définition de son projet (de l'ordre d'un an) ;
- le cas échéant un ou plusieurs projets nominés pour la qualité de leur proposition.

Il est proposé d'indemniser les équipes dont les projets seront nominés. Une enveloppe globale de 40 000 € TTC (établie sur la base indicative d'une indemnisation de l'ordre

de 2 000 € TTC versée à chacun des vingt projets nominés) est prévue ; elle sera répartie entre les projets à l'appréciation de la commission, en fonction du nombre effectif de candidats, de la qualité des projets et de l'adéquation avec le cahier des charges. Les équipes lauréates bénéficiant de la vente du terrain ne seront pas indemnisées au titre de la consultation.

Dans l'hypothèse où l'avancement des études montrerait un décalage important avec les objectifs environnementaux du cahier des charges et les engagements de l'équipe lauréate, ou si le groupement ne parvenait pas à finaliser son plan de financement, la Ville de Strasbourg se réserve la possibilité de mettre fin à la négociation avec ces derniers. Elle engagera alors la phase 2 d'approfondissement des études et de mise en point du projet avec le premier projet nominé sur le même terrain.

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
après en avoir délibéré
approuve*

- *le lancement de la consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg »,*
- *sa réservation à des constructeurs particuliers en « autopromotion » selon la définition qui figure au présent rapport,*
- *le choix des dix terrains faisant l'objet de la présente consultation, selon le descriptif figurant en annexe jointe,*
- *les modalités et le déroulement de la consultation décrite au rapport,*
- *le principe de réserver la vente des terrains aux équipes lauréates, ces ventes successives donneront lieu à délibérations ultérieures quant aux conditions de la vente.*

autorise

le Maire, ou son représentant, à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de la consultation.

décide

d'imputer la somme de 40 000 € TTC sur les crédits ouverts à la Direction de l'Urbanisme, Aménagement et Habitat, au service Programmation et conception urbaines sous la fonction 020, nature 6714, activité EP02B.

désigne

les élus siégeant dans la commission créée pour les besoins de la consultation « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg », appelée à proposer les équipes lauréates et nominées au choix du Conseil municipal, et composée de la manière suivante :

- le Maire de la Ville de Strasbourg ou son représentant, président de la commission,
- huit élus et leurs suppléants dont les noms suivent :

<i>Titulaires</i>	<i>Suppléants</i>
<i>Philippe BIES</i>	<i>Chantal AUGE</i>
<i>Michèle SEILER</i>	<i>Henri DREYFUS</i>
<i>Serge OEHLER</i>	<i>Miné GUNBAY</i>
<i>Eric ELKOUBY</i>	<i>Paul MEYER</i>
<i>Olivier BITZ</i>	<i>Christian SPIRY</i>
<i>Derya TOPAL</i>	<i>Mina BEZZARI</i>
<i>Frédérique LOUTREL</i>	<i>Anne SCHUMANN</i>
<i>Geneviève WERLE</i>	<i>Marc MERGER</i>

délègue

au Maire, président de la Commission, la désignation de personnes qualifiées, dont il estime que la participation présente un intérêt particulier au regard de l'objet de la consultation, pour participer aux travaux de la Commission avec voix consultative.

**Adopté le 25 mai 2009
par le Conseil Municipal de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 26 mai 2009**

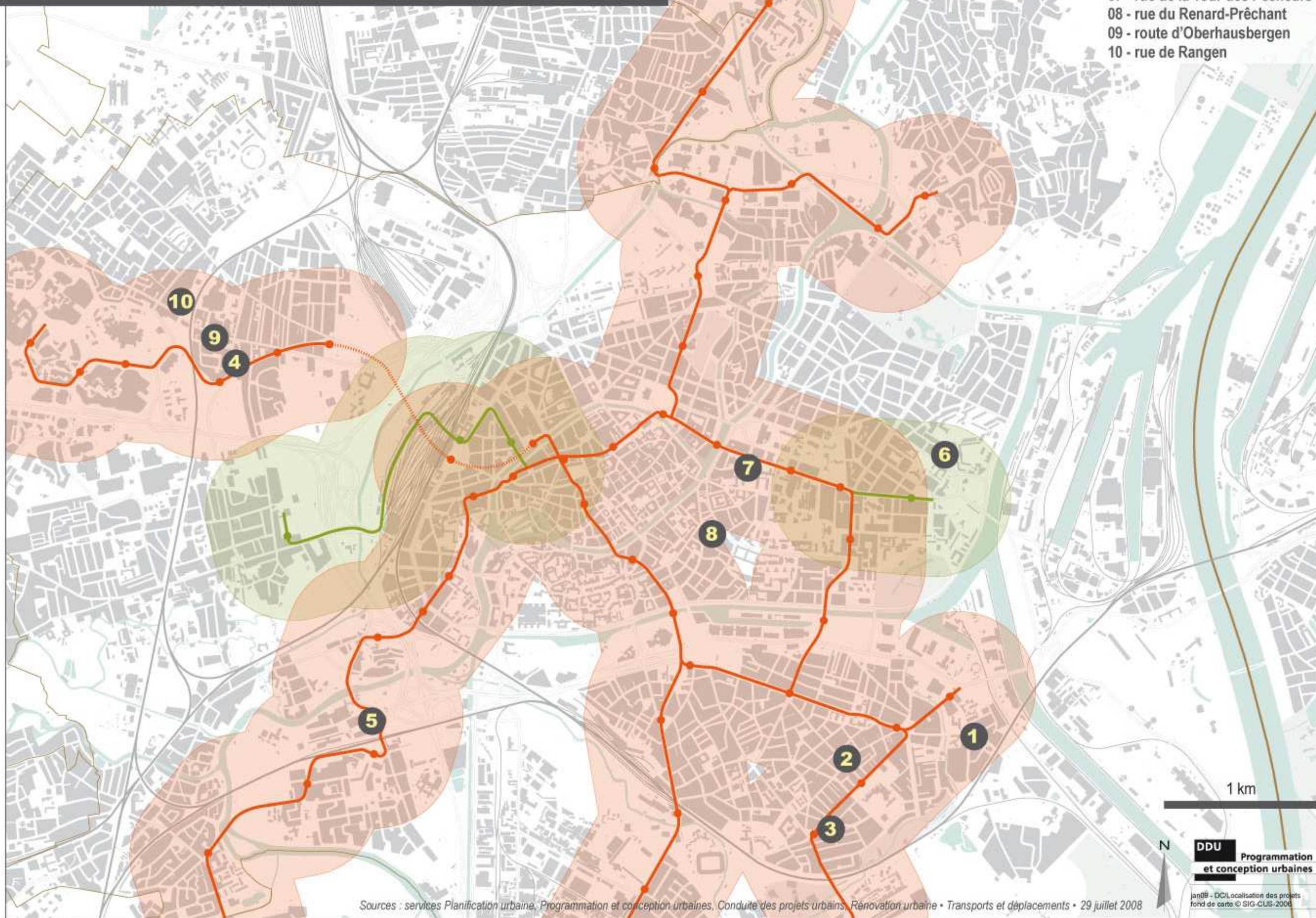
Annexe 1 : « 10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg »

	Adresse	Surface parcelle (en m ²)	Constructibilité estimée (en m ² SHON)	Contraintes spécifiques
1	27 rue de Sultz (Neudorf)	332	340 m ² SHON 3 logements + activité	/
2	Angle rue de Bâle – rue de Zieglau (Neudorf)	189	250 m ² SHON 2-3 logements + activité	- suppression places de stationnement aménagées (9 places) : déclassement domaine public <i>bonne orientation / énergie</i>
3	Rue de l' Ancienne école – rue du Ziegelfeld (Neudorf)	950	750 m ² SHON 5-6 logements + activité	- démolition bâtiments programmée début 2009 <i>bonne orientation / énergie</i>
4	Route Marcel Proust – rue des Ducs (Cronenbourg)	1598	1280 m ² SHON 12 logements + activité	- nuisances sonores et vibrations (tram et voie) <i>bonne orientation / énergie</i>
5	Rue Léon Hornecker (Elsau)	1140	945 m ² SHON 9 logements + activité	- inondable par submersion - nuisances sonores et vibrations (tramway et voie) - bail précaire à résilier <i>bonne orientation / énergie</i>
6	Rue de Bruxelles (Forêt Noire)	871	1700 m ² SHON 17 logements + activités	<i>bonne orientation / énergie</i> <i>terrain un peu au-delà 500 m/ tramway</i>
7	13 rue de la tour des pêcheurs (Krutenu))	126	220 m ² SHON 2 logements + activités	- monuments historiques
8	Rue du Renard Prêchant (Krutenu))	129	350 m ² SHON 3 logements + activités	- suppression d' une aire publique aménagée de stationnement payant (7 places) : déclassement domaine public routier - monuments historiques
9	Route d' Oberhausbergen (Cronenbourg)	193	250 m ² SHON 2 logements + activités	- immeuble vacant à démolir/ <i>bonne orientation / énergie</i>
10	Angle rue de Rangen – route d' Oberhausbergen (Cronenbourg)	1267	1800 m ² SHON 17 logements + activités	- modification POS (actuellement vocation activités uniquement) - relocalisation jardins familiaux (5) <i>bonne orientation / énergie</i>
			7 885 m² SHON Env. 73 logements	

10 terrains pour 10 immeubles durables à Strasbourg

Projet de consultation

- 01 - rue de Soultz
- 02 - rue de la Ziegelau
- 03 - rue du Ziegelfeld
- 04 - rue des Ducs
- 05 - rue Léon Hornecker
- 06 - rue de Bruxelles
- 07 - rue de la Tour des Pêcheurs
- 08 - rue du Renard-Préchant
- 09 - route d'Oberhausbergen
- 10 - rue de Rangén



01

Strasbourg Neudorf : 25 rue de Soultz



Parcelle	n°132
Propriétaire	Ville de Strasbourg
Surface	332 m ²
Occupation actuelle	espace vert (gazon)



Environnement :

- emplacement situé à moins de 300 m du tram





Zone POS	NDR UB38
COS	—
Emprise max.	40% majorée à 70% *
Pleine terre mini.	30%
Hauteur max.	12 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

* sur un terrain d'angle de 100° au maximum, l'emprise non surbâtie peut être divisée par deux.

** applicable au quartiers centraux (CEN), à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)

SHON	340 m ²
Logements	3
Activité	70 m ² en rdc
Stationnement	2 places en surface

Légende

- pignon aveugle
- - - - ligne de recul de construction

Prescriptions urbaines et réglementaires :

- recul de construction de 5m par rapport à la rue du Maquis;
- prendre appui sur le pignon aveugle.





Parcelle	n°249
Propriétaire	CUS
Surface	189 m ²
Occupation actuelle	stationnement public (9pl)

Environnement :

- emplacement situé à moins de 150 m du tramway.

Contrainte :

- procédure de déclassement nécessaire pour supprimer l'espace public de stationnement.





Zone POS	NDR UB25
COS	—
Emprise max.	50% majorée à 75% *
Pleine terre mini.	20%
Hauteur max.	10 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

* sur un terrain d'angle de 100° au maximum, l'emprise non surbâtie peut être divisée par deux.
 ** applicable au quartiers centraux (CEN), à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)

SHON	250 m ²
Logements	2 à 3
Activité	55 m ² en rdc
Stationnement	2 places en surface

Légende

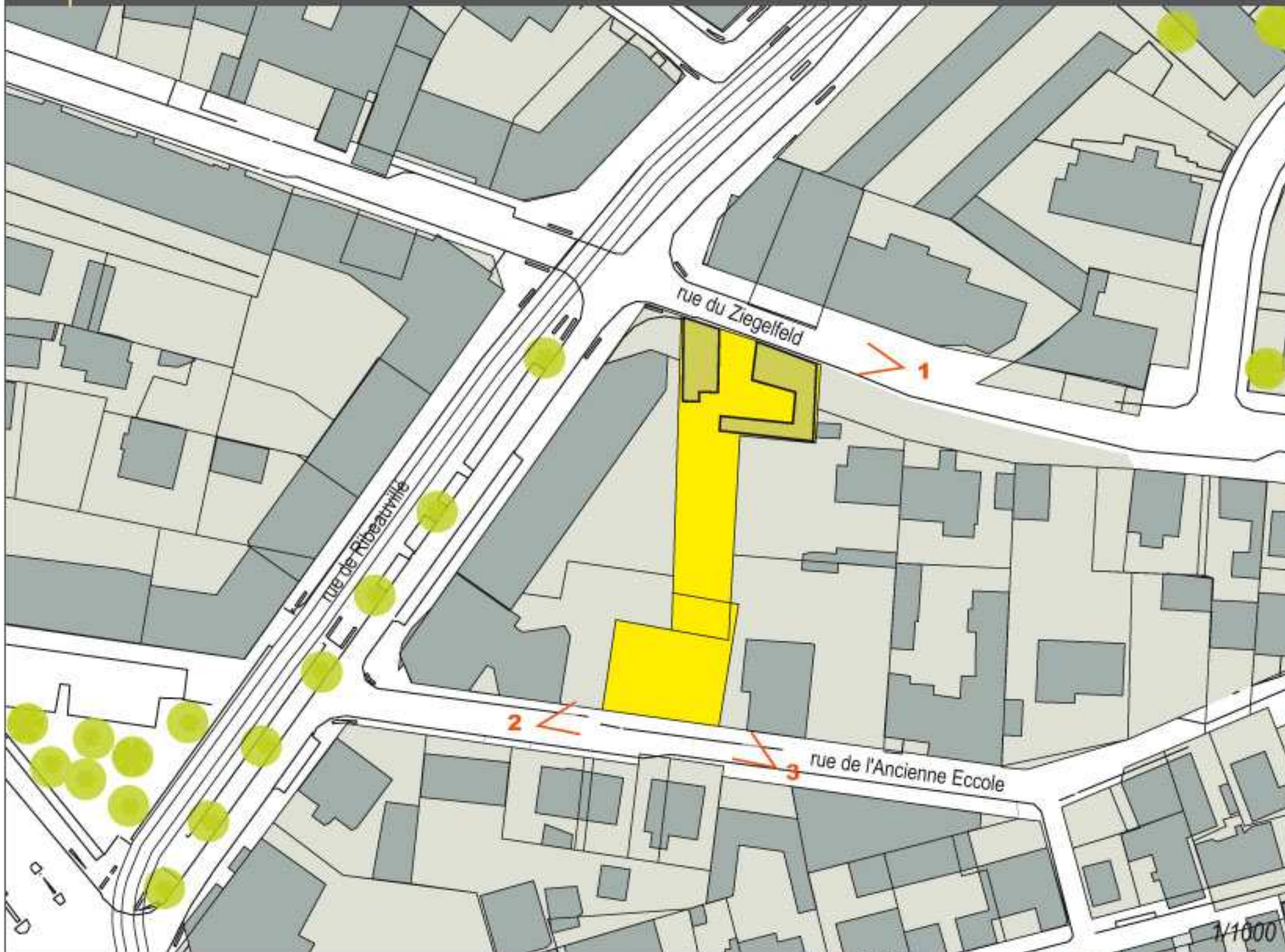
- pignon aveugle
- - - - ligne de recul de construction

Prescriptions urbaines et réglementaires :

- recul de construction par rapport à la rue de la Ziegelau



03 | Strasbourg Neudorf : 24 rue du Ziegelfeld et 15bis rue de l'Ancienne Ecole



Parcelle	n°89, 88 et 525
Propriétaire	CUS
Surface	950 m ²
Occupation actuelle	bâtiments vides et stationnement sauvage



Environnement :

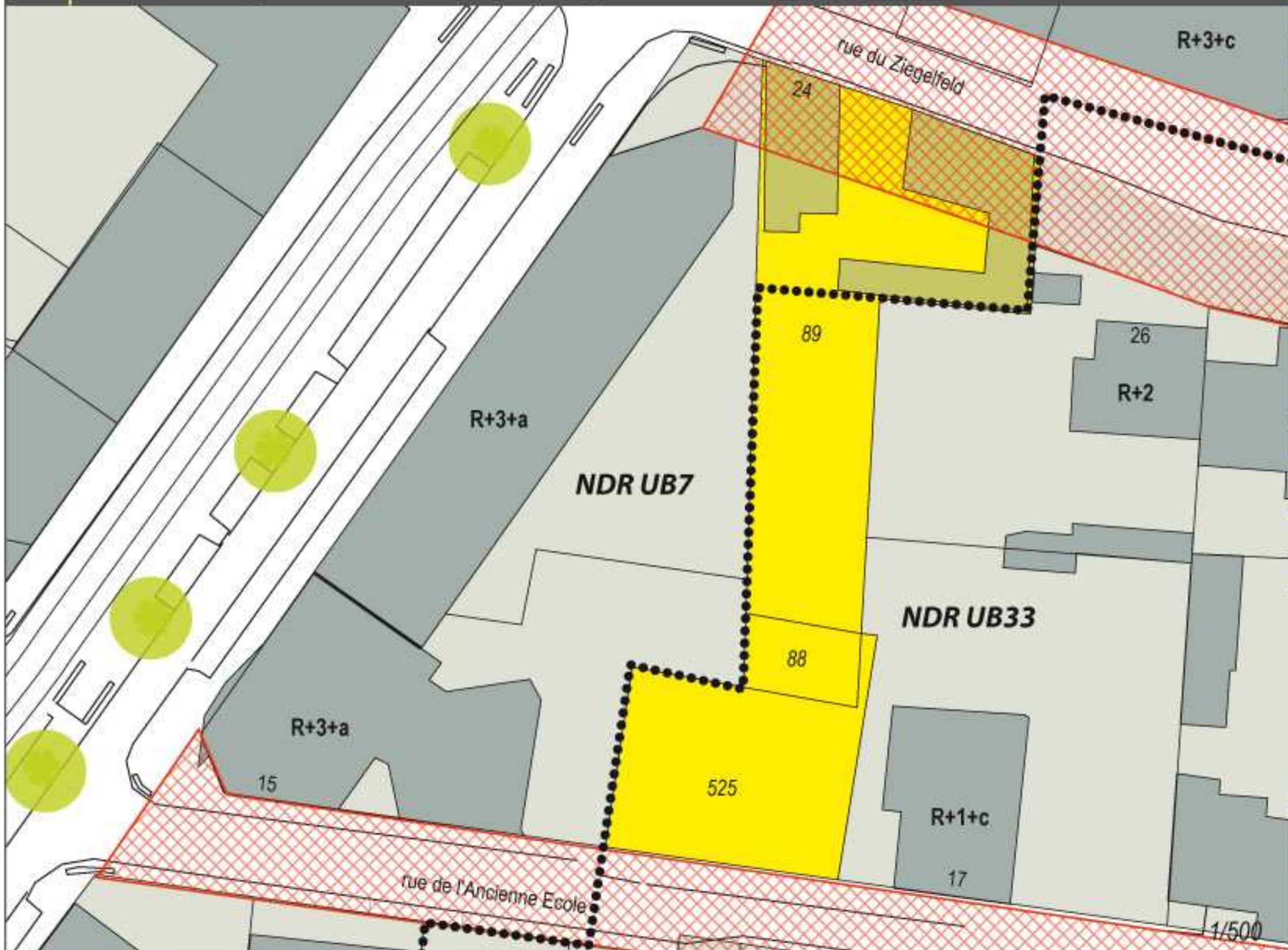
- emplacement situé à moins de 50 m du tramway.

Contrainte :

- démolition des bâtis sur la parcelle n° 89 (programmée en 2009).





03 Strasbourg Neudorf : 24 rue du Ziegelfeld et 15bis rue de l'Ancienne Ecole



Zone POS	NDR UB7	NDR UB33
COS	--	--
Emprise max.	50%	50%
Pleine terre mini.	20%	20%
Hauteur max.	12 m	5m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **	

** applicable au quartiers centraux (CEN) , à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)	
SHON	750 m ²
Logements	5 à 6
Activité	230 m ² en rdc
Stationnement	4 places en surface

- Légende
-  emplacement réservé pour le réaménagement de la voirie.
 -  limite de zone au POS

Prescriptions urbaines et réglementaires :

- parcelle au nord diminuée (-155 m²) par l'emprise de l'emplacement réservé : NDR B29, programmé début 2009.



contact :



04 Strasbourg Cronenbourg : 15 rue des Ducs



Parcelle	n°122, 103, 104, 105, 130
Propriétaire	Ville de Strasbourg
Surface	1598 m ²
Occupation actuelle	espace vert (gazon)



Environnement :

- emplacement situé à moins de 5 m du tram.

Contrainte :

- nuisances sonores et vibrations liées au tram.



04 Strasbourg Cronenbourg : 15 rue des Ducs



Zone POS	CRO UC1
COS	0,8
Emprise max.	40% majorée à 70% *
Pleine terre mini.	30%
Hauteur max.	7 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

* sur un terrain d'angle de 120° au maximum, l'emprise non surbâtie peut être divisée par deux.
 ** applicable au quartiers centraux (CEN), à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)	
SHON	1280 m ²
Logements	12
Activité	200m ² en rdc
Stationnement	7 places en ss-sol

Légende

	ligne de recul de construction
	espace à conserver libre de construction

- Prescriptions urbaines et réglementaires :**
- recul de construction par rapport à la rue des Ducs et à la route M.Proust
 - laisser l'angle libre de construction (utilisation future pour agrandir l'espace public envisagée)



05 | Strasbourg Elsau : 23 rue Léon Hornecker



Parcelle	n°243
Propriétaire	CUS
Surface	1140 m ²
Occupation actuelle	jardin



Environnement :

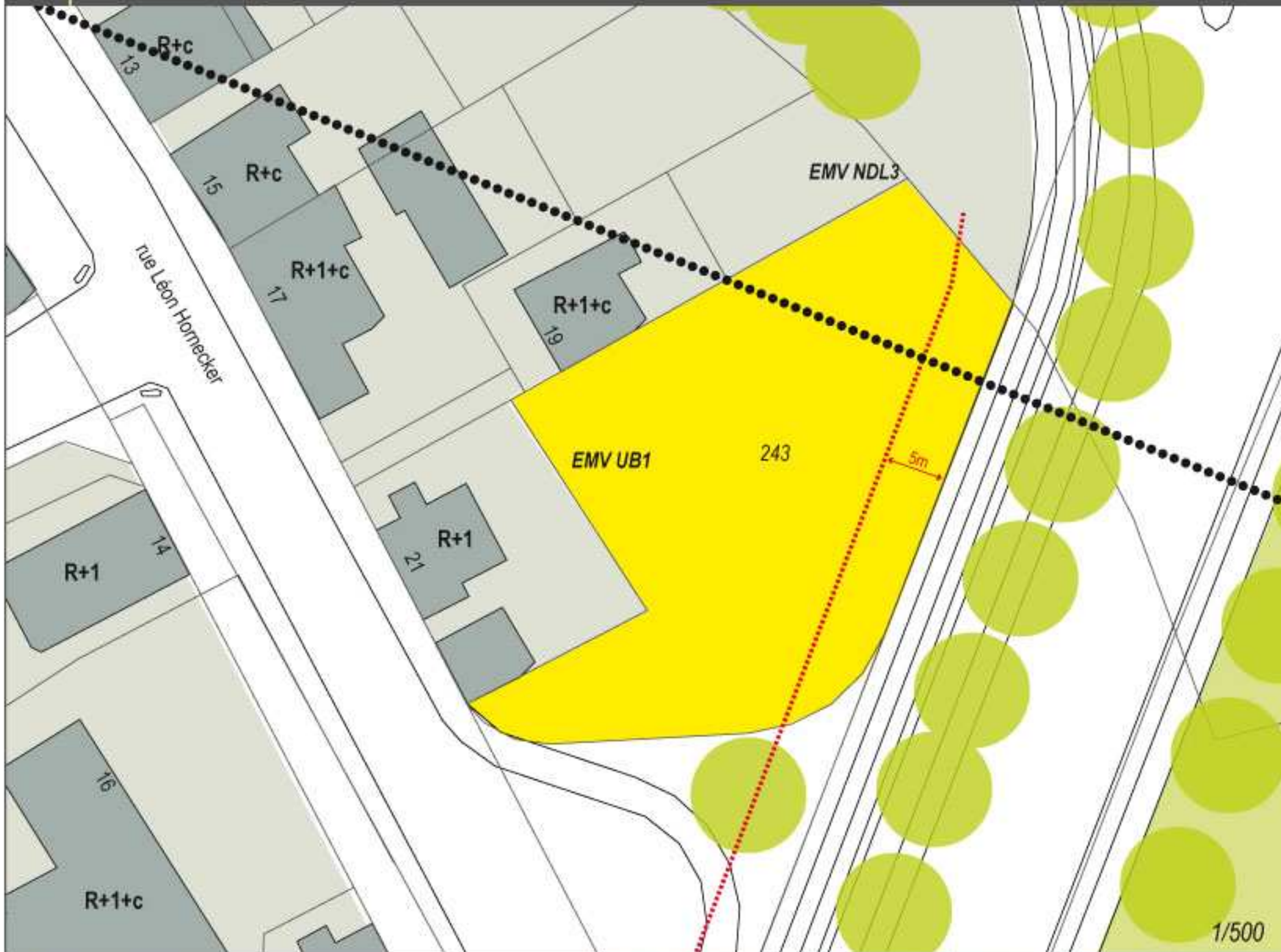
- emplacement situé à moins de 5 m du tramway.

Contrainte :

- nuisances sonores et vibrations liées au tramway;
- zone inondable par submersion centennale (surélévation ~1,5m).



05 Strasbourg Elsau : 23 rue Léon Hornecker



Zone POS	EMV UB1
COS	1,4
Emprise max.	50%
Pleine terre mini.	20%
Hauteur max.	12 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

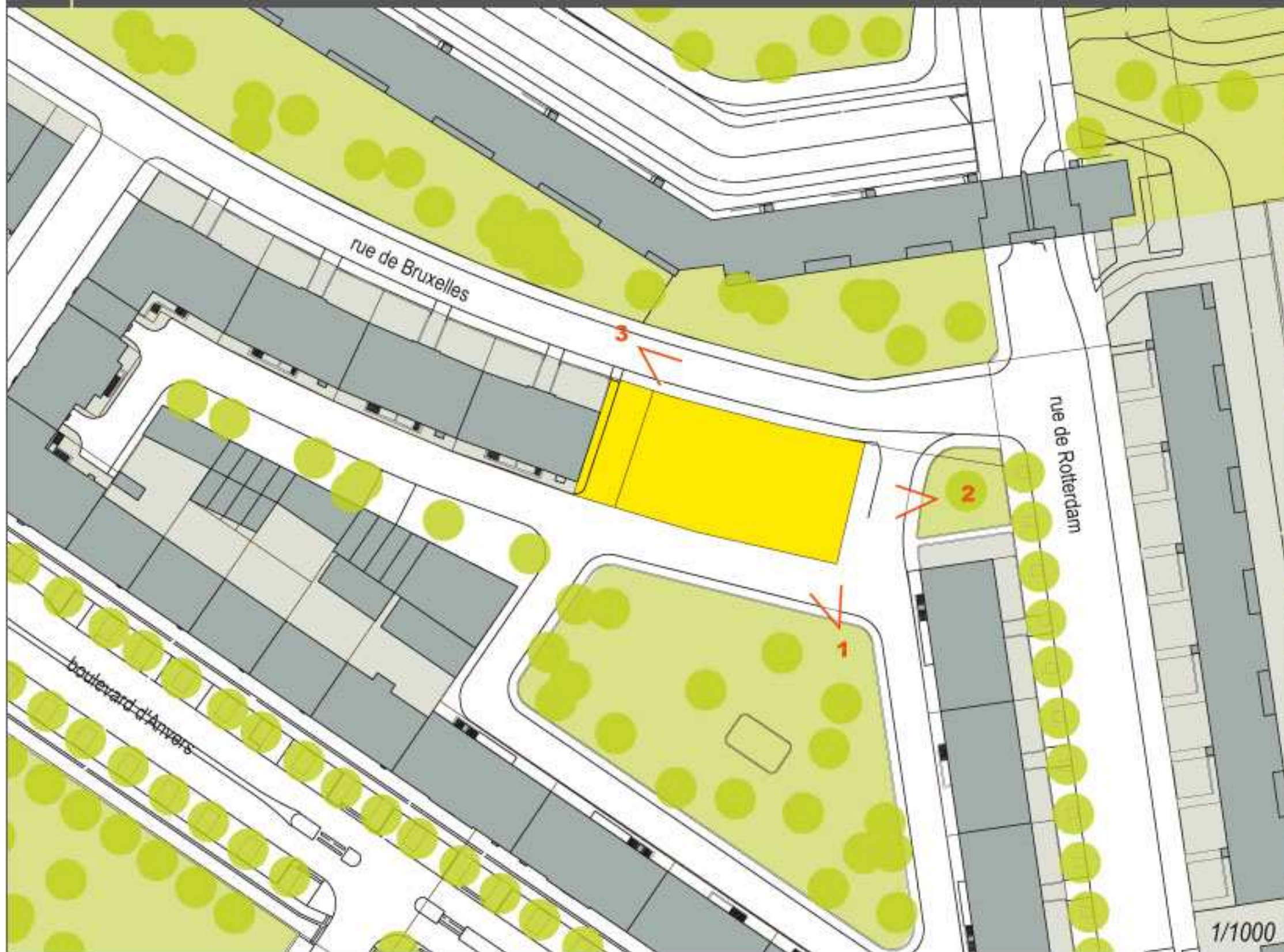
** applicable au quartiers centraux (CEN) , à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)	
SHON	945 m ²
Logements	9
Activité	100m ² en rdc
Stationnement	5 places en surfaces

Légende	
.....	marge de recul 5m par rapport au tram
.....	limite de zone au POS

Prescriptions urbaines et réglementaires :
 - marge de recul le long du tram, possibilité de créer une contre-allée





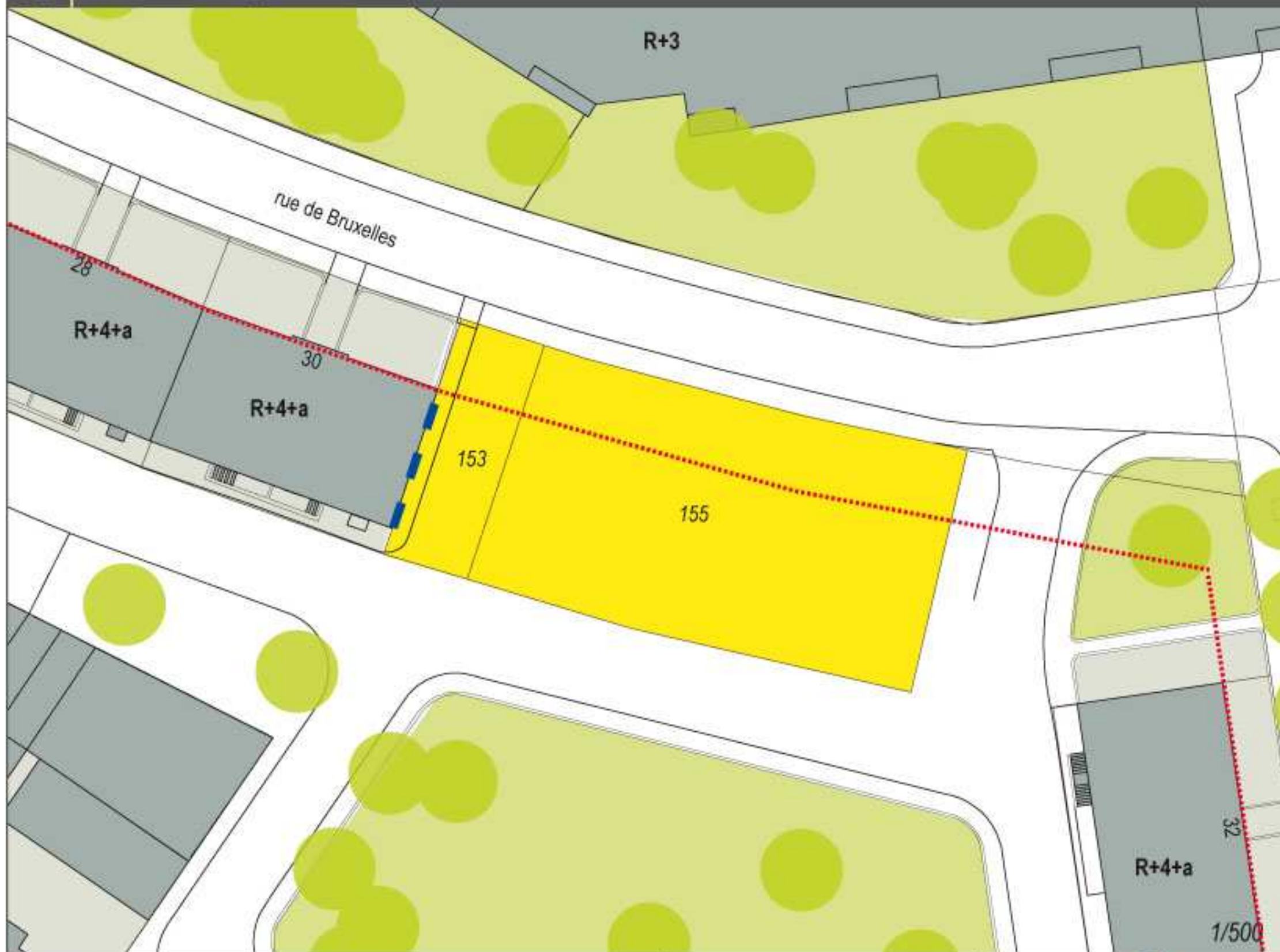
Parcelle	n°153 et 155
Propriétaire	CUS
Surface	871 m ²
Occupation actuelle	friche



Environnement :

- situé à proximité de la future ligne F du tramway





Zone POS	CEN UB24
COS	--
Emprise max.	75%
Pleine terre mini.	--
Hauteur max.	20 m
Stationnement	normes du POS

Capacité constructible (indicatif)

SHON	1700 m ²
Logements	17
Activité	100 m ² en rdc
Stationnement	18 places

Légende

- façade avec percements
- ⋯ ligne de construction dans le prolongement du front bâti existant

Prescriptions urbaines et réglementaires :

- implantation de la façade nord sur la ligne de construction
- l'espace entre la façade nord et la rue de Bruxelles sera traité en espace vert.



07 Strasbourg Centre : 13 rue de la Tour des Pêcheurs



Parcelle	n°51
Propriétaire	Ville de Strasbourg
Surface	126 m ²
Occupation actuelle	stationnement sauvage

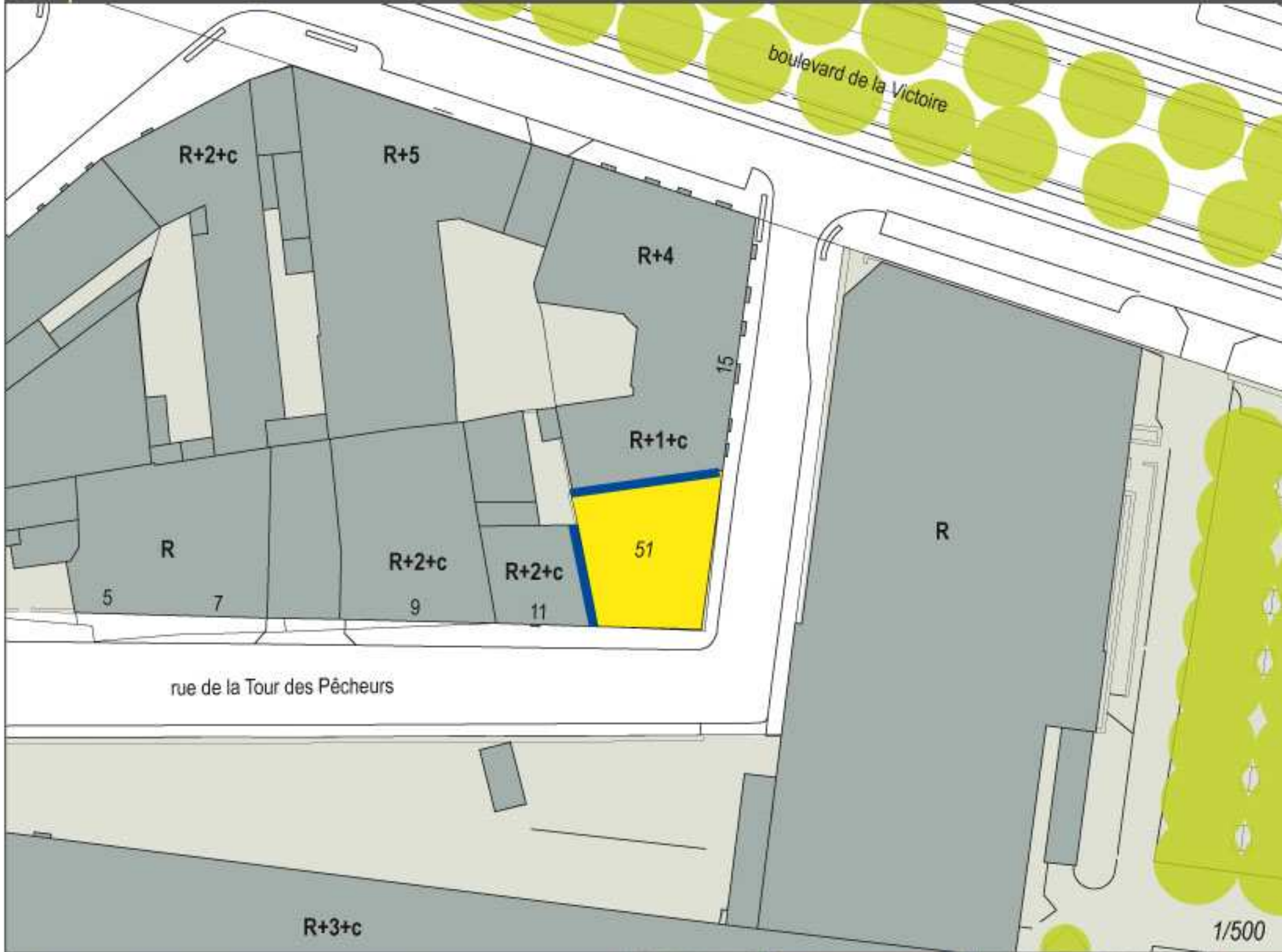


Environnement :

- emplacement situé à moins de 50 m du tram;
- emplacement situé dans le champ de visibilité 100 m d'un bâtiment classé monument historique.




07 Strasbourg Centre : 13 rue de la Tour des Pêcheurs



Zone POS	CEN UB27
COS	—
Emprise max.	65% majorée à 80% *
Pleine terre mini.	10%
Hauteur max.	15 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

* sur un terrain d'angle de 100° au maximum, l'emprise non surbâtie peut être divisée par deux.
 ** applicable au quartiers centraux (CEN), à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)	
SHON	220 m ²
Logements	2
Activité	50 m ² en rdc
Stationnement	1 places

Légende
 pignon aveugle

Prescriptions urbaines et réglementaires :
 - prendre appui sur les pignons aveugles



08 Strasbourg Centre : 10 rue du Renard-Prêchant



Parcelle	n°138 et 139
Propriétaire	Ville de Strasbourg
Surface	129 m ²
Occupation actuelle	stationnement public (7pl)



Environnement :

- emplacement situé à moins de 500 m du tram;
- emplacement situé dans le champ de visibilité 100 m d'un bâtiment classé monument historique.

Contrainte :

- procédure de déclassement d'espace public.



08 Strasbourg Centre : 10 rue du Renard-Prêchant



Zone POS	CEN UA9
COS	—
Emprise max.	50% majorée à 75% *
Pleine terre mini.	20%
Hauteur max.	12 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

* sur un terrain d'angle de 100° au maximum, l'emprise non surbâtie peut être divisée par deux.
 ** applicable au quartiers centraux (CEN), à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)	
SHON	350 m ²
Logements	3
Activité	85 m ²
Stationnement	2 places

Légende

	pignon aveugle
	alignement opposable

Prescriptions urbaines et réglementaires :
 - implantation à l'alignement



09 Strasbourg Cronenbourg : 43 route d'Oberhausbergen



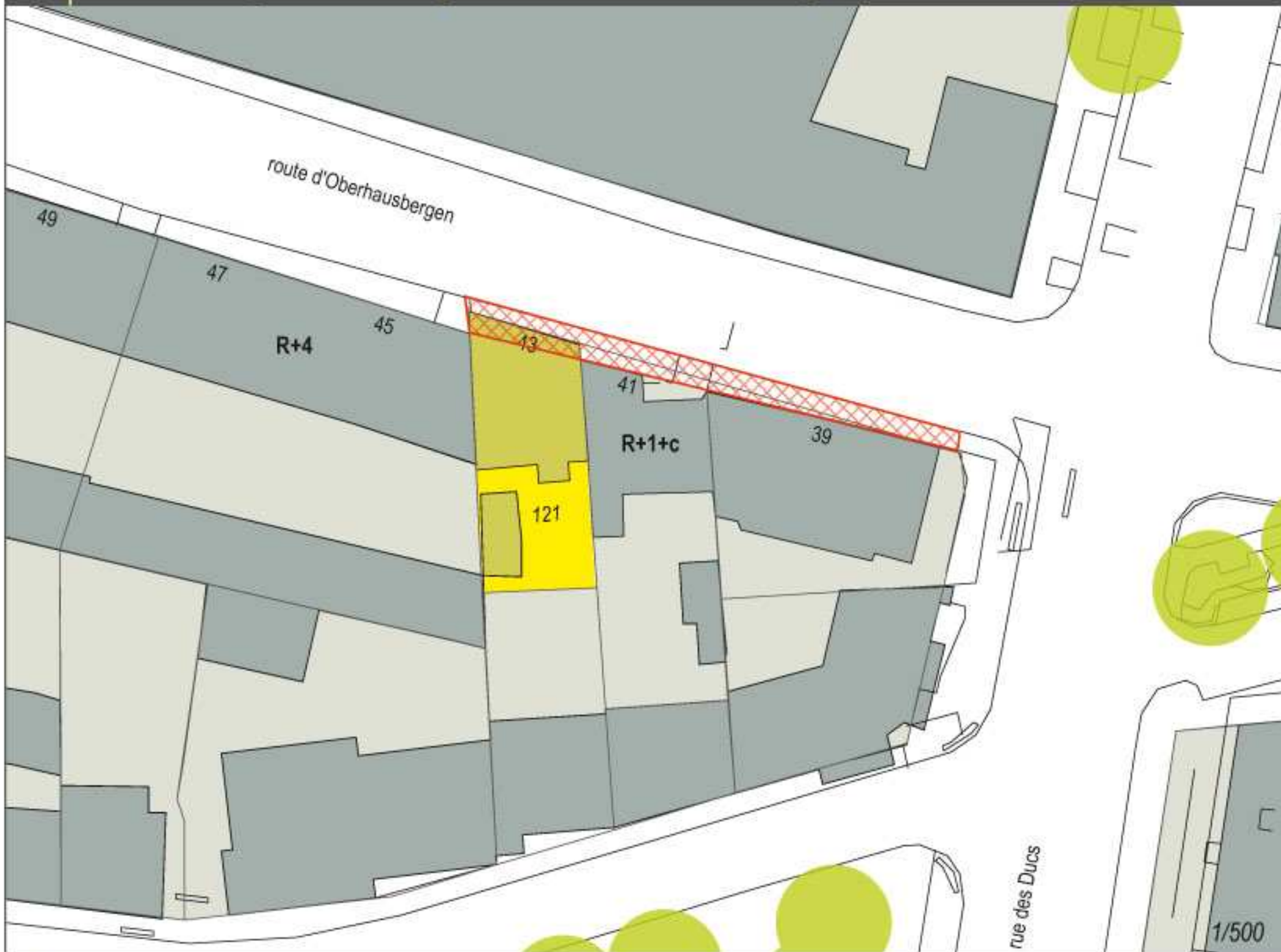
Parcelle	n°121
Propriétaire	CUS
Surface	193 m ²
Occupation actuelle	immeuble vide



Environnement :
- emplacement situé à moins de 200 m du tram.

Contrainte :
- démolition de l'immeuble existant

09 Strasbourg Cronenbourg : 43 route d'Oberhausbergen




Zone POS	CRO UB5
COS	1.4
Emprise max.	50%
Pleine terre mini.	20%
Hauteur max.	12 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

** applicable au quartiers centraux (CEN) , à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)

SHON	250 m ²
Logements	2
Activité	70m ² en rdc
Stationnement	2 à 3 places

Légende

 emplacement réservé pour l'élargissement de la voie publique

Prescriptions urbaines et réglementaires :

- parcelle au nord diminuée (-15 m²) par l'emprise de l'emplacement réservé : CRO B6.

10 | Strasbourg Cronenbourg : rue de Rangen



Parcelle	n°91
Propriétaire	Ville de Strasbourg
Surface	1267 m ²
Occupation actuelle	jardins familiaux



Environnement :

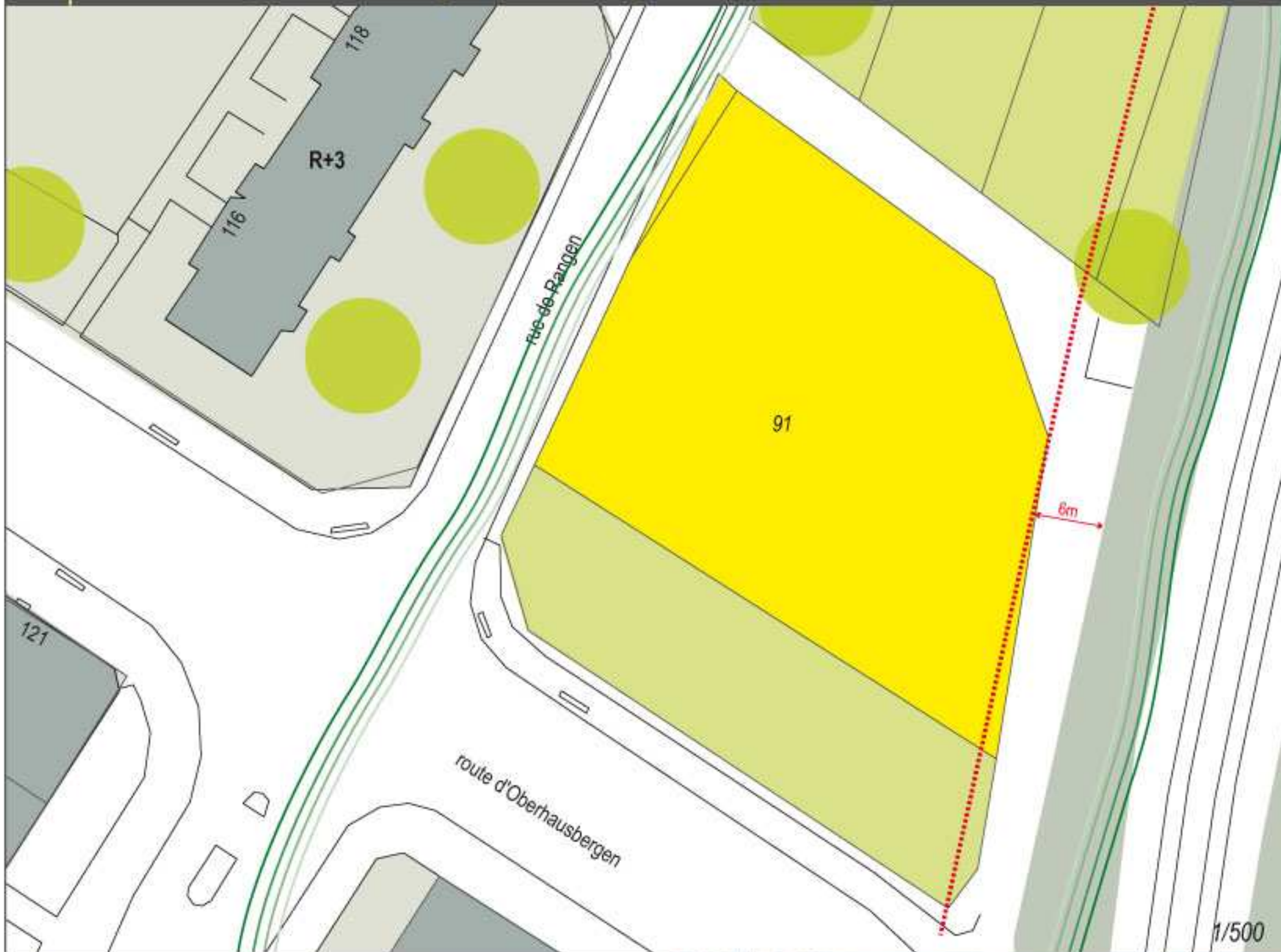
- emplacement situé à moins de 250 m du tram.
- terrain compris dans la "Ceinture verte" de Cronenbourg

Contrainte :

- modification du POS nécessaire (zone INAx3 actuelle à modifiée en UB7)
- nuisances sonores et vibrations liées au train
- relocalisation des 5 jardins familiaux



10 Strasbourg Cronenbourg : rue de Rangén



Zone POS	CRO UC7 après modification du POS
COS	1.6
Emprise max.	65%
Pleine terre mini.	10%
Hauteur max.	15 m
Stationnement	coefficient minorant 0,5 **

** applicable au quartiers centraux (CEN) , à une partie du quartier de Neudorf (NDR) et tout terrain à moins de 500 m du tram.

Capacité constructible (indicatif)

SHON	1800 m ²
Logements	17
Activité	200m ² en rdc
Stationnement	10 places en ss-sol

Légende

- marge de recul 6m par rapport aux terrains SNCF
- ceinture verte de Cronenbourg

Prescriptions urbaines et réglementaires :

- inscription du projet dans le cadre paysagé de la "Ceinture verte" de Cronenbourg

