

Samins

marché d'intérêt national
de Strasbourg



DOSSIER DE PRESENTATION DU MIN DE STRASBOURG

v1 – Octobre 2018

Données générales du site

Marché d'Intérêt National de Strasbourg

55, rue du Marché-Gare
67200 STRASBOURG
03.88.27.24.24
direction@samins.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. PRESENTATION GENERALE	4
2.1 Démarche environnementale	5
3. DOSSIER DE SITE	6
2.2 Présentation du site	6
2.3 Contraintes urbaines	9
2.4 Caractéristiques principales du site d'implantation	17
2.5 Contraintes liées à l'environnement du site	19

1. PREAMBULE

Le Marché-Gare de Strasbourg a été créé en 1962 et son classement en tant que Marché d'Intérêt National (MIN) a été publié en 1966.

Le Marché d'Intérêt National de Strasbourg est idéalement situé : au cœur d'une région riche, l'Alsace, à la frontière de l'Allemagne, aux portes de la capitale de l'Europe.

Très attractif, le Marché d'Intérêt National rayonne sur tout le grand Est de la France et jusqu'à la région du Bade Wurtemberg.

Grâce à une connexion directe avec les infrastructures routières (réseau autoroute conséquent et implantation au cœur de l'Eurométropole), l'accès au Marché Gare est direct et simplifié.

En 2017, plus de 50.000 poids lourds de fournisseurs ont transité sur le site et livrés 130.000 tonnes de marchandises.

Les filières présentes sur le Marché sont diversifiées ; en effet, le marché Gare abrite tant des grossistes en produits alimentaires, en fleurs, que 2 plateformes logistiques de la grande distribution, des cash and carry, des sociétés de service ou encore un restaurant. Le Marché d'Intérêt National de Strasbourg s'étend sur 15 hectares dont 56.000 m² sont construits.

Le Marché Gare est une plateforme logistique et agroalimentaire qui regroupe une quarantaine d'entreprises employant pas moins de 900 salariés.

Le plan local d'urbanisme permet d'accueillir encore des sociétés sur le site et il est bon de noter que les constructions peuvent s'élever jusqu'à 20 m.

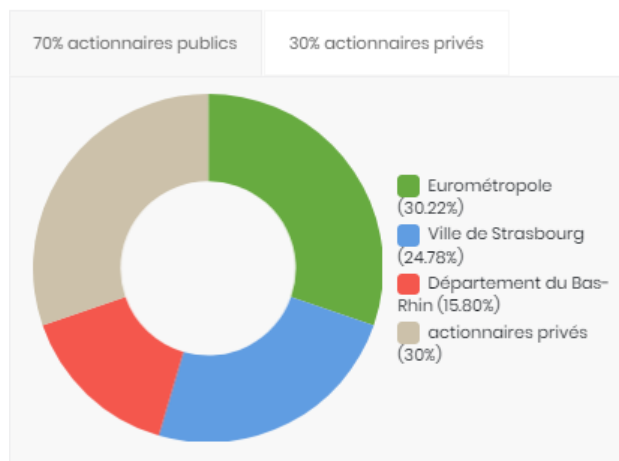
2. PRESENTATION GENERALE

La SAMINS est la Société d'Aménagement du Marché d'Intérêt National de Strasbourg. Elle a pour mission de gérer le site du marché gare et de permettre aux opérateurs d'exercer leur activité dans les meilleures conditions.

La SAMINS, société d'économie mixte existe depuis 1959.



Ses principaux actionnaires sont :



Les actions de la SAMINS sont :

- ✓ La construction de bâtiments pour son compte ou pour des tiers ;
- ✓ Le contrôle d'accès et la sécurité du site par la présence d'un gardien présent 24h24h ;
- ✓ L'entretien et le nettoyage de l'ensemble des parties communes du site ;
- ✓ Le traitement et le recyclage des déchets par filière ;
- ✓ La commercialisation des parties existantes ou à bâtir.

2.1 DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

Implanté aux portes de Strasbourg et en connexion directe avec les grandes infrastructures routières, le MIN est également moteur dans la thématique de la logistique urbaine intimement liée à celle de la transition énergétique.

La SAMINS et les opérateurs du MIN ont donc engagé plusieurs actions et notamment environnementales, dont une mutation des modes de livraison du dernier kilomètre.

❖ Installation d'une éolienne urbaine INERGYS sur le bâtiment administratif



L'éolienne urbaine d'une puissance de 1000 W a été installée sur le bâtiment administratif.

Dimensionnée pour permettre la production d'énergie dès 4 km/h de vent, l'éolienne produit de l'énergie jour et nuit.

L'électricité produite est consommée par les bureaux de la SAMINS et la borne d'alimentation des voitures électriques en journée. La nuit, la production est

consommée par l'éclairage public.

❖ Installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques alimentée en partie par l'éolienne urbaine

Dans une démarche incitative au recours à des véhicules moins polluants, la SAMINS a mis en place une borne permettant la recharge simultanée de deux véhicules.

Raccordée sur le réseau du bâtiment administratif, elle bénéficie de l'électricité produite par l'éolienne.

Un système d'abonnement est proposé aux opérateurs qui souhaitent l'utiliser.



3. DOSSIER DE SITE

2.2 PRESENTATION DU SITE

a) Historique

Le site d'implantation du projet se situe sur le Marché Gare de Strasbourg. Ce site représente une superficie de 15 hectares dédiés au commerce de gros. Le site n'est accessible qu'aux professionnels dont l'activité est en relation avec les activités du MIN.

Photographie aérienne par drone (2018)



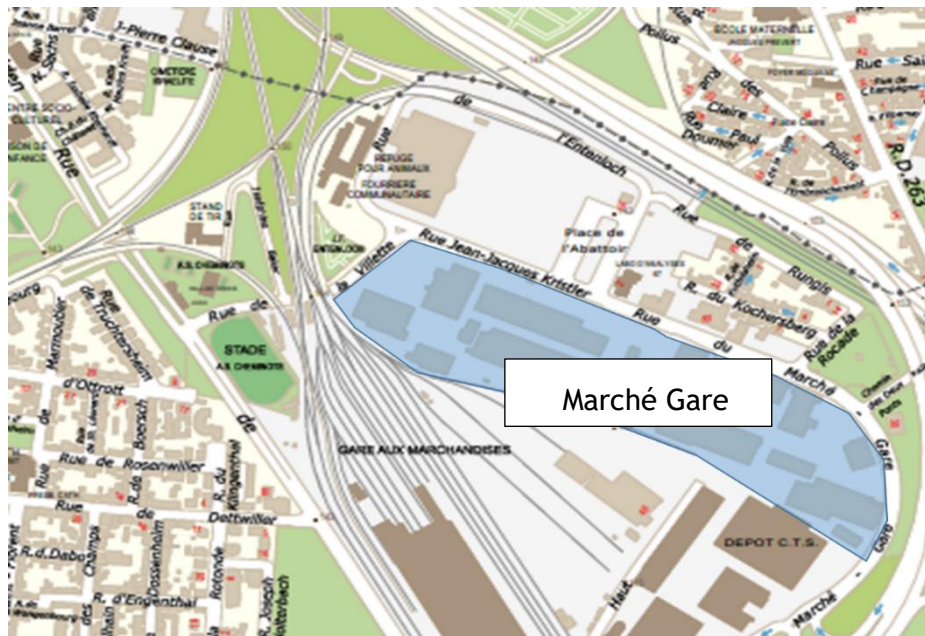
b) Localisation du site d'implantation

Le site d'implantation retenu se trouve au nord-ouest de la ville de Strasbourg, au 55 Rue du Marché Gare.



Il est bordé :

- ➔ Au Sud/Ouest par une zone de voies ferrées et de hangars de la Gare aux Marchandises et de locaux de dépôt de la CTS,
- ➔ Au Nord/ Est par La Rue du Marché Gare qui contourne et suit la limite parcellaire du site.
- ➔ Au Nord/Ouest, par la Rue de la Villette aboutissant dans le quartier du Vieux-Cronenbourg.



c) Données cadastrales :





< PARCELLES CADASTRALES (TRACÉ ORANGE)

Affichage des Parcelles cadastrales (tracé orange). Donnée établie d'après les plans cadastraux transmis par la DGFIP (Direction générale des Finances publiques).

Mise à jour : février 2018

Institut national de l'information géographique et forestière

a) Plan Local d'urbanisme (PLU)

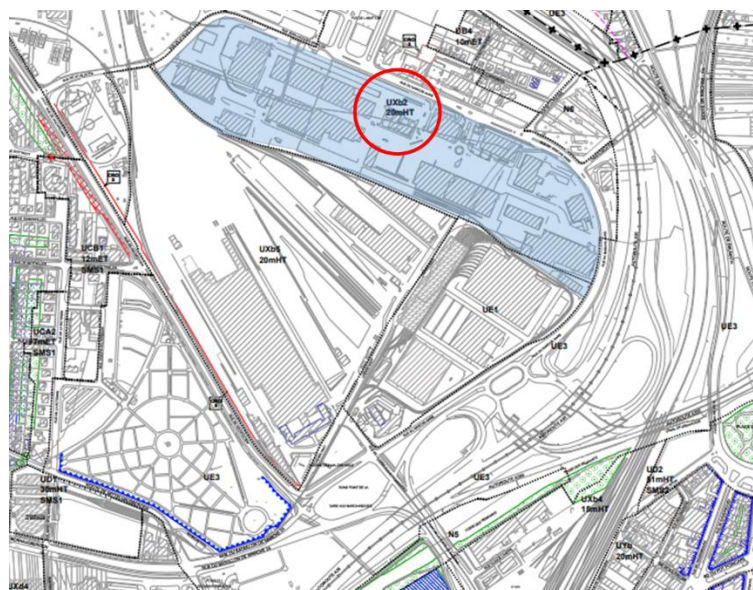
Le site du projet est situé en zone UX, secteur UXb2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU approuvé le 16 décembre 2016, à jour de la modification N°1 approuvée le 29 septembre 2017).

La zone UX englobe plusieurs autres secteurs de zone autorisant chacun certains types d'activités économiques.

Les activités industrielles et artisanales, les activités commerciales, celles de services et bureaux ou encore les activités ferroviaires, constituent certains des secteurs spécifiques de la zone UX.

Des bâtiments industriels anciens, denses, implantés à l'alignement des voies aux quartiers tertiaires à l'architecture contemporaine ou standardisée : ces secteurs constituent des tissus bâtis très hétérogènes.

Les règles d'urbanisme des secteurs de zone UX, assez souples, ont notamment pour objectif de permettre une évolution du tissu bâti en cohérence avec la vocation particulière de chaque secteur de zone.



Ci-dessous présentation des articles susceptibles d'avoir un impact sur la présente opération :

Article UX 1 - occupations et utilisations du sol interdites	Non concerné
Article UX 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Sont Admis : 1.1 Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone. (...) 1.5 les équipements publics (...) et les services d'intérêt collectifs, à condition d'être compatibles avec la proximité et le fonctionnement des activités admises dans la zone. Dans les secteurs UXb2, sont admis : 3.3 les constructions et installations, à condition d'être destinées à la fonction d'entrepôt, 3.4 les constructions et installations à condition d'être destinées au commerce de gros aux entreprises. 3.5 l'extension des constructions existantes à vocation commerciale, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 1500 m2.
Article UX 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones »
Article UX 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones »
Article UX 5 - superficie minimum des terrains constructibles	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones »

Article UX 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones ». Dispositions générales : 1.1 Dans les secteurs de zones UXb2, sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation.
Article UX 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones ». Dispositions générales : 1.1 Dans les secteurs de zones UXb2, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
Article UX 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones ». Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.
Article UX 9 - emprise au sol des constructions	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones ». Dispositions particulières : L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements publics.
Article UX 10 - hauteur maximum des constructions	Non concerné

Article UX 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	Non concerné																																																				
Article UX 12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones ». <table><tr><td>Zone V</td><td>4</td><td>Non réglementé</td></tr></table> 1.5. Commerces <table><tr><th rowspan="2"></th><th colspan="4">Nombre de places par tranche entamée de 100 m²</th><th rowspan="2"></th></tr><tr><th>de 0 à 100 m²</th><th>de 100 à 300 m²</th><th>de 300 à 1 000 m²</th><th>> à 1 000 m²</th></tr><tr><td></td><td colspan="4">Minimum</td><td>Maximum</td></tr><tr><td>Zone I</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0,5</td><td>1,5</td></tr><tr><td>Zone II</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td></tr><tr><td>Zone III</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Zone IV</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>Non réglementé</td></tr><tr><td>Zone V</td><td>0</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td>Non réglementé</td></tr></table> Exemple de mode de calcul : 1 500 m² en zone III = 26 - de 0 à 100 m² = 100 m² = 0 - de 100 à 300 m² = 200 m² = 2 - de 300 m² à 1 000 m² = 700 m² = 14 - plus de 1 000 m² = 500 m² = 10 1.6. Activités industrielles et artisanales Les activités industrielles et artisanales doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. 1.7. Equipements publics ou d'intérêt collectif Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement. <table><tr><td>Plan Local d'Urbanisme Modification n°1</td><td>Règlement Dispositions toutes zones</td><td>MARS 2018 Eurométropole de Strasbourg</td></tr></table>	Zone V	4	Non réglementé		Nombre de places par tranche entamée de 100 m²					de 0 à 100 m²	de 100 à 300 m²	de 300 à 1 000 m²	> à 1 000 m²		Minimum				Maximum	Zone I	0	0	0	0,5	1,5	Zone II	0	0	1	1	3	Zone III	0	1	2	2	Non réglementé	Zone IV	0	1	2	2	Non réglementé	Zone V	0	1	2	2	Non réglementé	Plan Local d'Urbanisme Modification n°1	Règlement Dispositions toutes zones	MARS 2018 Eurométropole de Strasbourg
Zone V	4	Non réglementé																																																			
	Nombre de places par tranche entamée de 100 m²																																																				
	de 0 à 100 m²	de 100 à 300 m²	de 300 à 1 000 m²	> à 1 000 m²																																																	
	Minimum				Maximum																																																
Zone I	0	0	0	0,5	1,5																																																
Zone II	0	0	1	1	3																																																
Zone III	0	1	2	2	Non réglementé																																																
Zone IV	0	1	2	2	Non réglementé																																																
Zone V	0	1	2	2	Non réglementé																																																
Plan Local d'Urbanisme Modification n°1	Règlement Dispositions toutes zones	MARS 2018 Eurométropole de Strasbourg																																																			
Article UX13 - espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Dispositions applicables dans les secteurs de zones Uxb2 : 1.1 Pour toute construction nouvelle, 15% au moins de la superficie du terrain doivent être réservés à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. (...) 1.2 Les aires de stationnements aménagées à l'air libre doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 8 stationnements.																																																				

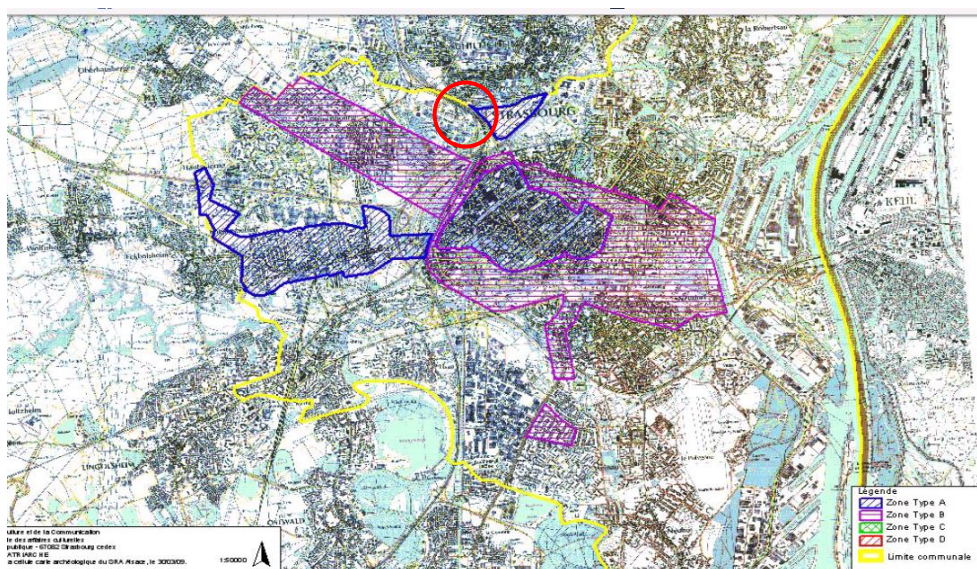
Articles UX14 à UX 16	Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au Titre II : « Dispositions applicables à toutes les Zones ». Non concerné
-----------------------	---

En résumé, l'aménagement sur le site est relativement peu contraint, notamment du fait de son caractère d'utilité publique et à l'implantation des bâtiments déjà existants.

b) Servitudes d'utilité publique

1. Archéologie

Le site étudié n'est pas compris dans une zone archéologique.



Carte Archéo Strasbourg

2. Protection des Monuments Historiques

Le site n'est pas concerné par une « Servitude de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits ».

3. Risque d'Inondation

Le site de l'étude n'est pas concerné par le PPRI de Strasbourg.



4. Remontée Nappe Phréatique

Le site de l'étude est situé dans une zone de remontée de nappe non débordante (RNnd).

5. Risques technologiques

Le site de l'étude n'est pas concerné par le Plan de Prévention des risques technologiques du Port aux Pétroles (28 Novembre 2013)

6. Catastrophes naturelles

Les catastrophes naturelles relevées dans la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pour la commune de Strasbourg concernent des inondations et coulées de boues.

7. Risque sismique

La ville de Strasbourg est située dans une zone de sismicité de type zone 3 (aléa modéré).

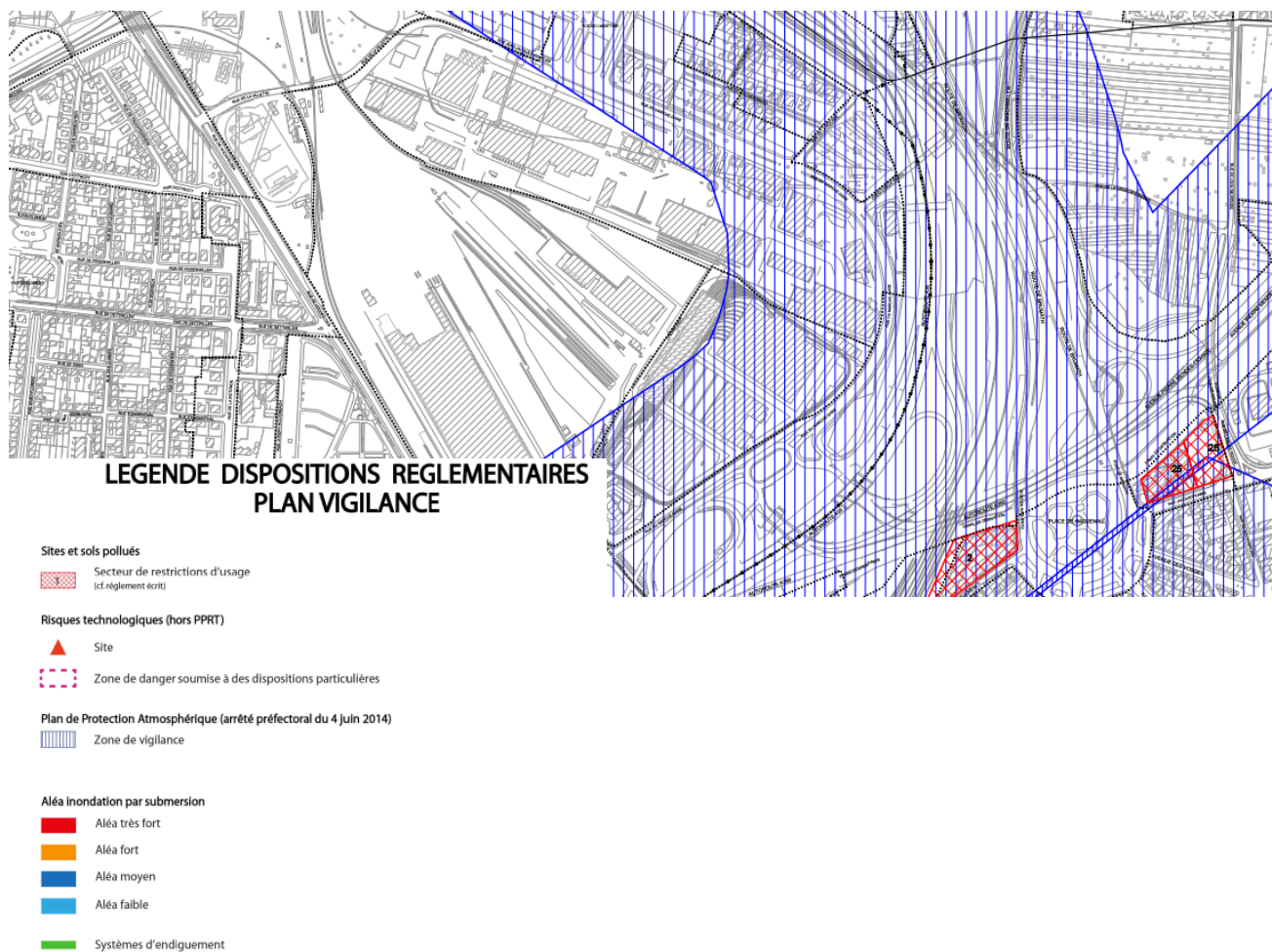
8. Plan vigilance

Le plan vigilance, de même portée que le plan de zonage, fait figurer sur l'ensemble du territoire de l'Eurométropole différents types de risque dont la collectivité a connaissance et qui ne se trouvent pas dans les annexes du PLU, notamment dans les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP).

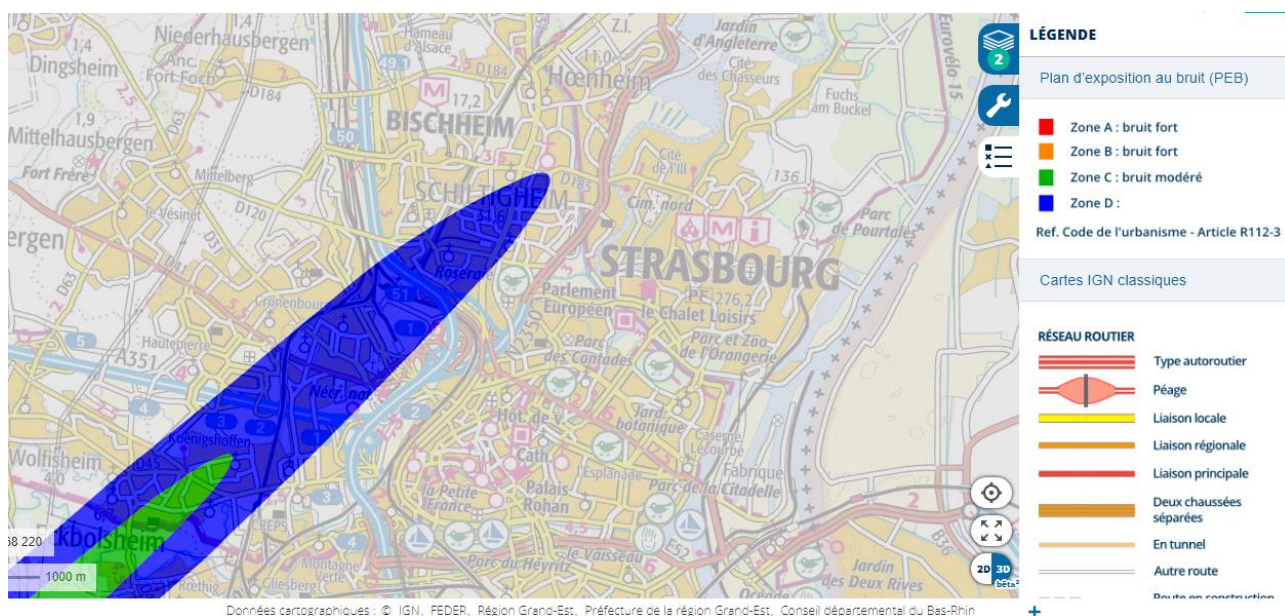
Il s'agit des :

- Sites et sols pollués,
- Zones de vigilance du Plan de protection de l'air,
- Risques technologiques.

Le site est situé en partie dans une zone de vigilance.

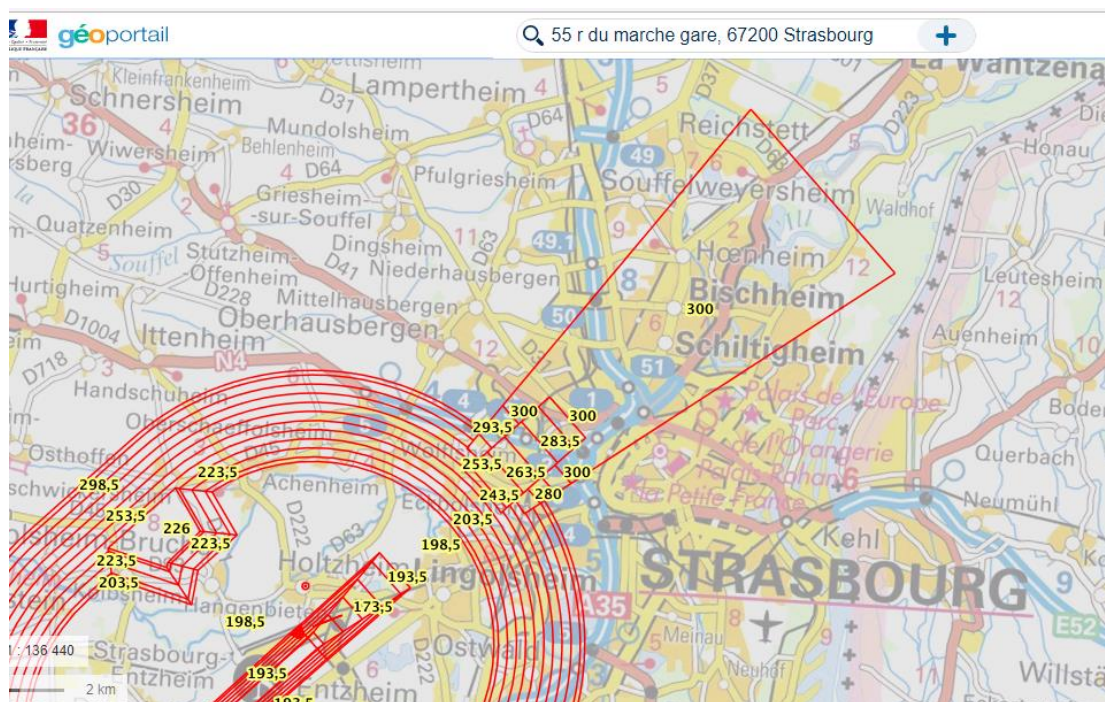


9. Risque au bruit (PEB)



10. Plan des servitudes aéronautiques

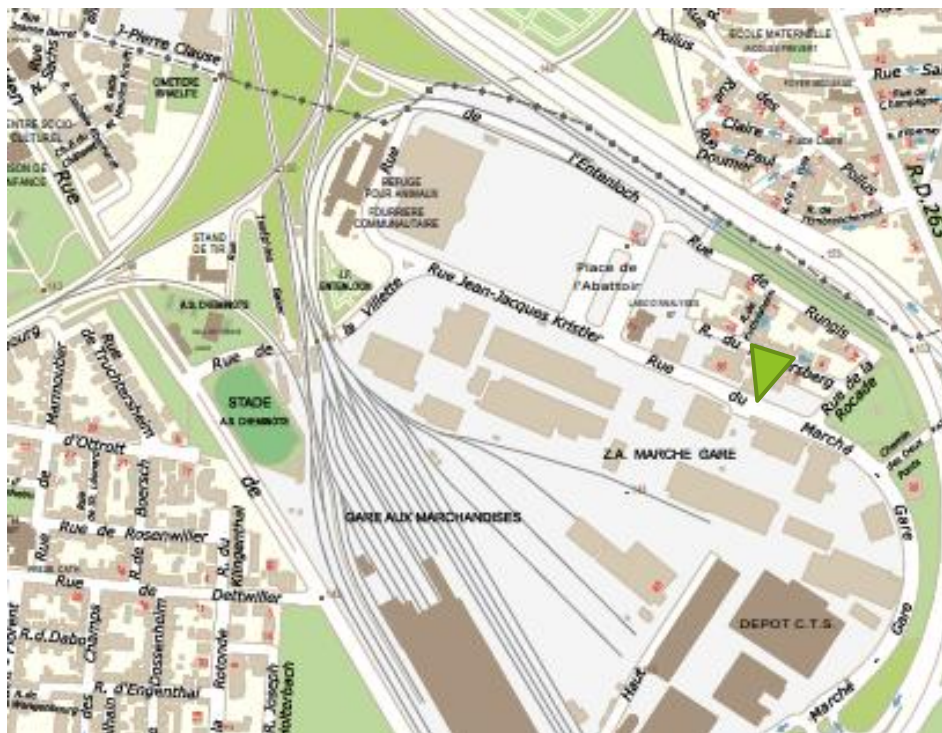
Les plans de servitudes aéronautiques définissent les servitudes destinées à assurer la sécurité des approches et des décollages des aéronefs aux abords des aéroports et à faciliter la maintenance des équipements de ceux-ci.



2.4 CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE D'IMPLANTATION

a) Accès au site

L'accès au site du MIN se fait uniquement depuis la Rue du Marché Gare, dont l'entrée principale se fait au niveau du centre du Min, côté Nord/est.



b) Arrivée des réseaux

1. Assainissement/ eaux pluviales

Le site est desservi par le réseau d'assainissement/eaux pluviales de l'Eurométropole de Strasbourg.

2. Eau potable

Le site est desservi par le réseau d'eau potable de l'Eurométropole de Strasbourg.

3. Electricité/ Eclairage public

Le site est alimenté par le réseau EDF de l'Eurométropole de Strasbourg.

4. Gaz

Le site est alimenté par le réseau Gaz de l'Eurométropole de Strasbourg.

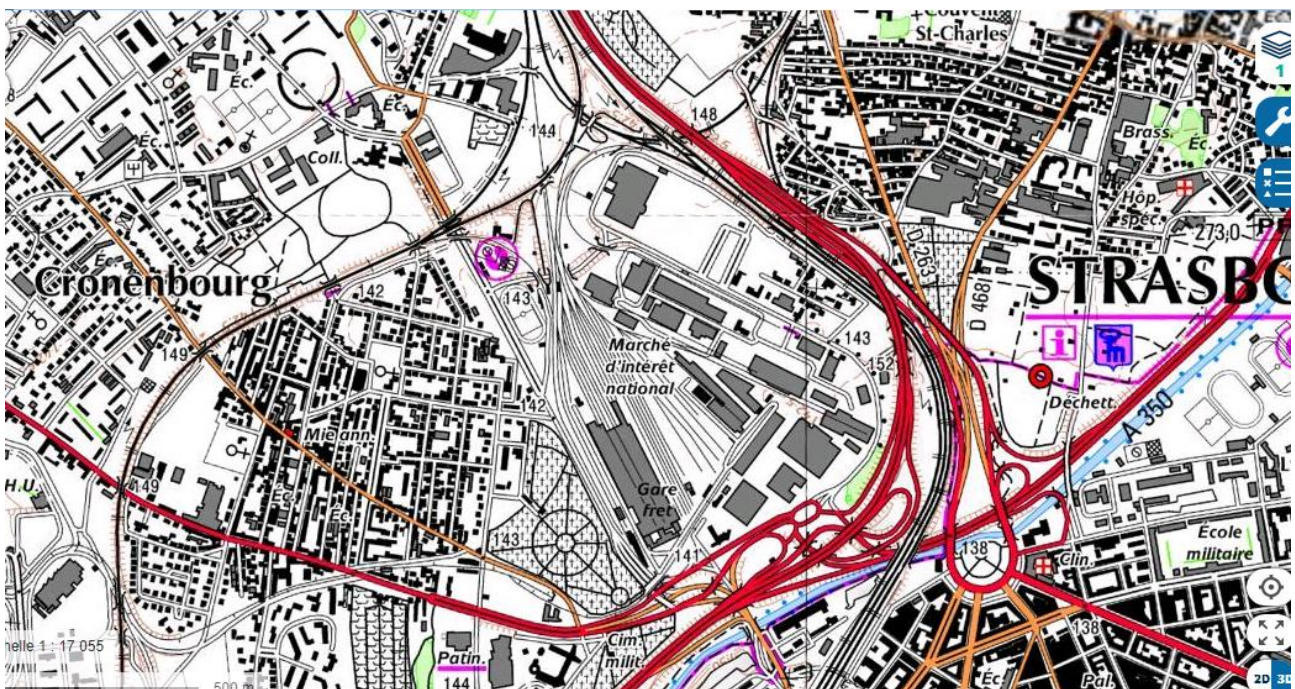
D'autres gaz spécifiques à la réfrigération des entrepôts sont amenés par des fournisseurs extérieurs et stockés sur place.

c) Topographie

5. Relief à l'échelle de la ville

L'altitude moyenne de Strasbourg est de 144 mètres environ. Le relief à l'échelle de la commune de Strasbourg est relativement peu marqué.

Plan topographique du site : L'altitude est d'environ 143 m



a) Données climatiques

Les données climatiques impactent fortement la conception du projet dans la mesure où elles peuvent initier des choix d'orientation, de volumétrie et d'organisation architecturale.

Les données présentées ci-après sont issues :

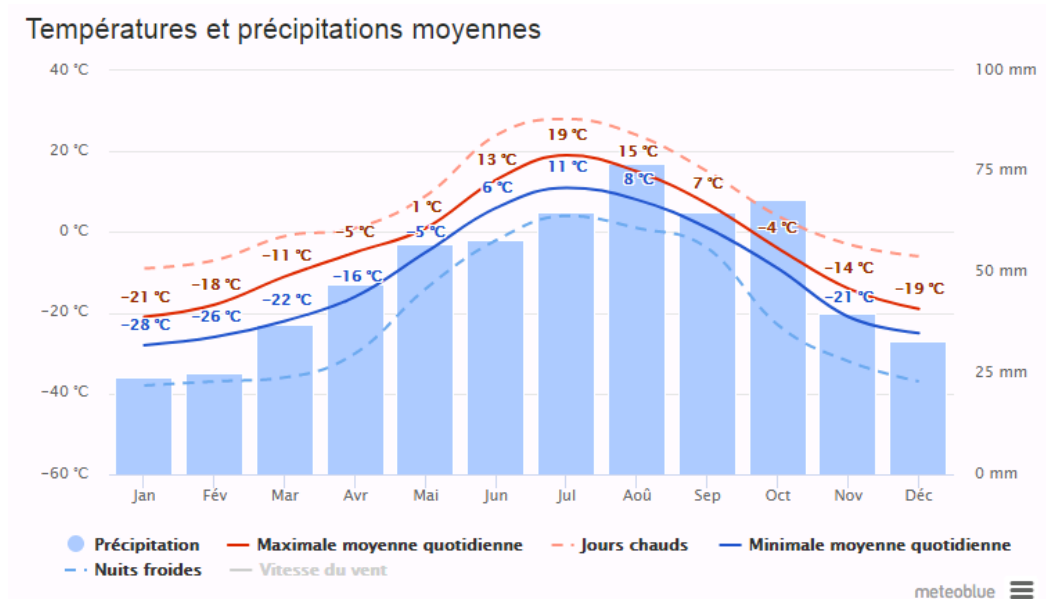
- Des données issues du site internet « climate-data.org ».
- Des données issues du site « météoblue.com »

1. Climat

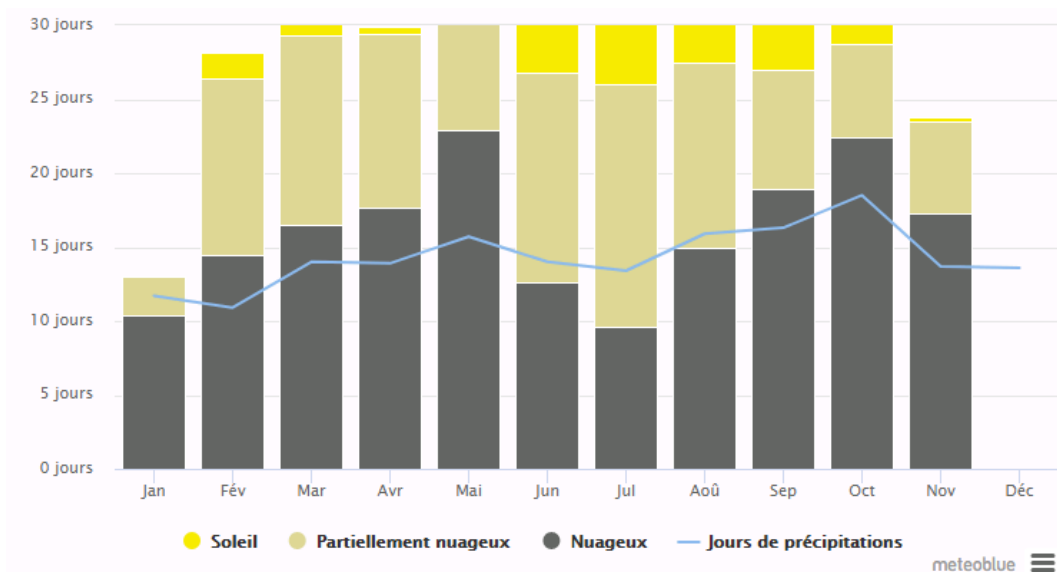
Le climat de Strasbourg est dit tempéré chaud. Les précipitations à Strasbourg sont importantes. Même lors des mois les plus secs, les averses persistent encore. D'après Köppen et Geiger, le climat y est classé Cfb. Strasbourg affiche 10.1 °C de température en moyenne sur toute l'année. Il tombe en moyenne 657 mm de pluie par an.

2. Températures et pluviométrie

La "maximale moyenne quotidienne" (ligne rouge continue) montre la température maximale moyenne d'un jour pour chaque mois pour Norilsk. De même, « minimale moyenne quotidienne" (ligne bleue continue) montre la moyenne de la température minimale. Les jours chauds et les nuits froides (lignes bleues et rouges en pointillé) montrent la moyenne de la plus chaude journée et la plus froide nuit de chaque mois des 30 dernières années.

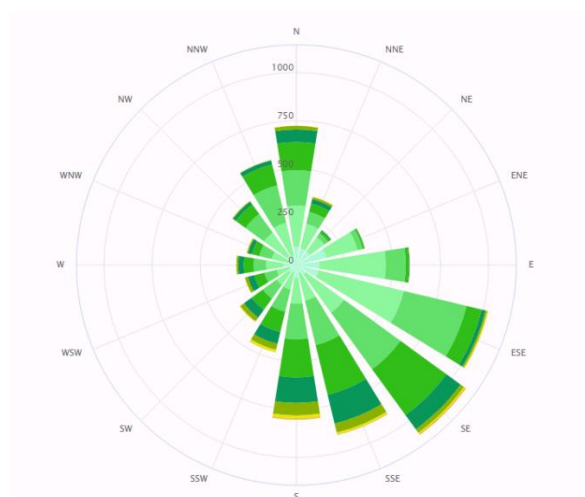
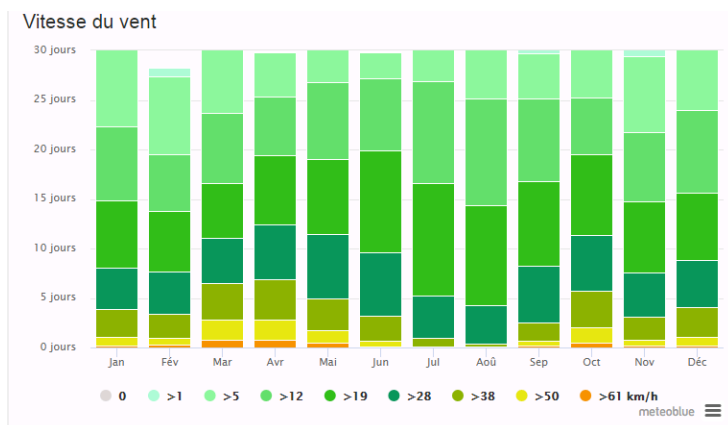


3. Ensoleillement



Le graphique montre le nombre mensuel de jours ensoleillés, partiellement nuageux, nuageux et de précipitations. Les jours avec moins de 20% de la couverture nuageuse sont considérés comme des jours ensoleillés, avec 20-80% de de la couverture nuageuse, comme partiellement ensoleillés et plus de 80% comme nuageux.

4. Vents



La Rose des Vents pour Norilsk montre combien d'heures par an le vent souffle dans la direction indiquée.

Les vents dominants sont les vents Sud-Est.