



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL
DU 25 NOVEMBRE 2025 À 14H
Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré

Convocation du 18 novembre 2025

Présents : Jacques BAUR, Benoît DINTRICH, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL*, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH

* *présent en visioconférence*

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Marc HOFFSESS, Justin VOGEL

14.2025 **Demande de permis de Construire à la Wantzenau portant sur la restructuration de la Cour de Honau**

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis au syndicat mixte pour le SCOTERS un permis de construire déposé par la foncière de Honau. La demande porte sur la construction et la réhabilitation de bâtiments sur le site de la Cour de Honau.

Description de la demande

L'opération porte sur le site de 4,2 ha de sport et loisirs de la Cour de Honau, au sud de la commune de La Wantzenau. Le complexe, construit entre 1990 et 2010 est en cessation d'activité depuis octobre 2023.

Il s'inscrit dans un environnement naturel entre l'Ill et le Rhin, en bordure de la réserve naturelle nationale du massif forestier de la Robertsau et de La Wantzenau. Le PLUi classe les parcelles concernées en secteur N3.

Le site est actuellement occupé par 4 bâtiments (un fitness-center/SPA, deux salles polyvalentes et une maison individuelle), des espaces de stationnements, 4 terrains de tennis, des pelouses, un étang et des voies d'accès. Les sols sont considérés comme artificialisés au titre de l'OCS Grand Est.

La demande de permis concerne :

- la construction d'un hôtel de 82 chambres sur 3 niveaux avec restaurant et bar, sur un espace de stationnement existant à l'ouest du site. En forme de U, il laisse place à un espace paysagé central, dans la continuité de la réserve naturelle située à proximité ;
- la construction d'un bâtiment comportant 2 terrains de padel, en lieu et place de deux terrains de tennis à l'est du terrain, de plain-pied ;

- le réaménagement intérieur du fitness-center/Spa, pour mise aux normes (incendie, circulations, PMR).

La surface de plancher totale à termes est de 9861 m² dont 5294 m² créés. L'emprise au sol est sensiblement identique à l'existant (3124 m² créés contre 3230 m² actuellement).

Le réaménagement des autres bâtiments du site sera traité dans le cadre d'un permis ultérieur.

Des enclos techniques prévus sur la toiture terrasse de l'hôtel permettront l'accueil de dispositif de production d'énergies renouvelables dont des panneaux photovoltaïques.

Les espaces de stationnements sont réduits de 250 à 147 places. Des locaux à vélos de 45 et 30 m² seront créés en rez-de-chaussée et au sous-sol de l'hôtel.

La zone de parking restante est désartificialisée. Le stationnement et les cheminements piétons créés seront aménagés avec un sol stabilisé filtrant.

Les accès au site ainsi que les voies de desserte internes seront conservés et inchangés.

Le bus n°72 dessert le site.

Les espaces enherbés seront maintenus.

74 arbres sont recensés sur le site. Les 10 arbres supprimés par la création de l'hôtel seront replantés dans le jardin de l'hôtel et son parking. 24 arbres supplémentaires seront plantés.

La partie du site destinée à accueillir hôtel est concernée par un risque de remontée de nappe.



Site du projet



Le projet au regard du SCOTERS

Le projet concerne la commune de la Wantzenau, membre de l'Eurométropole de Strasbourg. La commune est considérée comme « proche de l'espace métropolitain » au titre du SCoT et comme « polarité » dans la révision (document arrêté le 4 mars 2025).

A l'intérieur de l'espace métropolitain, les potentialités de renouvellement urbain par la reconversion de friches industrielles, commerciales ou militaires, doivent être exploitées en priorité.

Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.

La protection des milieux écologiques majeurs, tels que la réserve naturelle de la forêt de la Robertsau, doit être pérennisée.

Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes, auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable. A ce titre, elles seront préservées de toute nouvelle extension de l'urbanisation, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, de toute implantation nouvelle de gravières et de tout remblaiement. Toutefois, les infrastructures de transport et les réseaux y sont autorisés, ainsi que les équipements liés à l'exploitation des ressources en eau et en énergie renouvelable, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu. Les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux peuvent être admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sensibilité du milieu.

La révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière au regard des objectifs portés par la loi Climat et Résilience et l'approche ZAN repris par le SRADDET.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :

- *guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;*
- *limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;*
- *assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;*
- *mobiliser les leviers de sobriété foncière, en priorisant notamment la réutilisation et l'optimisation des espaces déjà urbanisés ou artificialisés.*

Les collectivités organisent prioritairement leur développement dans les secteurs desservis, par un transport collectif performant, notamment dans les choix de projets résidentiels ou générateurs d'emplois, ainsi que d'équipements et de services destinés à recevoir du public.

Les équipements structurants nécessaires au fonctionnement d'un bassin de vie, ou dont le rayonnement bénéficie à plusieurs communes se déploient en priorité dans les polarités de l'Eurométropole, les secteurs stratégiques et les bourgs-centres.

Les documents locaux d'urbanisme assurent une protection adéquate des milieux écologiques majeurs.

Analyse au regard du SCOTERS

Le projet vise à moderniser un équipement de loisirs délaissé. De nouveaux bâtiments sont implantés sur des espaces déjà artificialisés. Il est ainsi sans impact sur la consommation foncière. L'usage de matériaux filtrants sur certains espaces (voies, parking) permet une désimperméabilisation.

L'offre d'équipement ainsi renouvelée, est cohérente avec le niveau d'armature (polarité). Bien qu'il ne prenne pas place en centralité, il permet la valorisation d'un site existant.

Les objectifs d'aménagements qualitatifs du SCOTERS sont atteints : le site est optimisé avec des accès inchangés, le site est accessible en transport en commun et les modes doux sont traités, la végétalisation est confortée notamment via le parc paysagé de l'hôtel qui crée une continuité avec les espaces environnementaux voisins.

Le projet n'impacte pas les espaces environnementaux voisins. L'enjeu de remontée de nappe n'est pas traité dans le dossier.

***Le Bureau syndical
sur proposition de la Présidente,
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :***

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 25.11.2025 - Extrait

<small>Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20251125-14-2025-DE Date de télétransmission : 28/11/2025 Date de réception préfecture : 28/11/2025</small>
--

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager sur le site de la cour de Honau n'appelle pas de remarque.

Des garanties restent à apporter concernant l'intégration du risque de remontée de nappe.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 28 NOV. 2025
La publication le 28 NOV. 2025
Strasbourg, le 28 NOV. 2025

La présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

