5

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC «Zone Commerciale Nord». Principe de déclassement d'une partie du réseau viaire.

1. CONTEXTE DU PROJET

Située au nord du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, la ZAC de la zone commerciale nord (ZCN) est implantée sur une emprise foncière d'environ 150 ha, répartie sur quatre bans communaux : Vendenheim, Lampertheim, Mundolsheim et Reichstett.

Cette zone connaît un certain nombre de dysfonctionnements qui ont conduit l'Eurométropole de Strasbourg, anciennement Communauté urbaine de Strasbourg, à envisager l'engagement d'un projet de renouvellement urbain et commercial

2. HISTORIQUE DU PROJET

2.1 Concertation préalable à la création d'une ZAC

Par délibération du 27 mai 2011, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg au 1er janvier 2015) a défini les modalités de concertation préalable à la création d'une ZAC et a décidé de lancer les études préalables à la création d'une ZAC. Les études et la concertation préalables ont été menées en 2011 et 2012.

2.2 Concession d'aménagement

Par délibération du 21 décembre 2012, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement et de la concession d'aménagement, ce qui a permis de lancer une procédure de consultation d'aménageurs. Cette consultation a été initiée par la Communauté urbaine de Strasbourg le 12 février 2013 par la publication d'un avis d'appel public à la concurrence.

2.3 Arrêté de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme, à savoir les PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim et les POS de Mundolsheim et Reichstett, ainsi que le SCOTERS n'étaient

pas compatibles avec le projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord.

Or, la compatibilité du projet avec le SCOTERS doit être assurée dès l'approbation du dossier de création de ZAC.

L'expropriation pouvant s'avérer nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement, il a été décidé par délibération du 21 décembre 2012 de recourir, préalablement à la création de la ZAC, à une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, dont le SCOTERS.

Le Préfet a signé en date du 5 novembre 2013 un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du SCOTERS, des PLU des communes de Vendenheim et Lampertheim et des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett et autorisant la Communauté urbaine de Strasbourg à acquérir soit à l'amiable, soit par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Suite à la désignation du concessionnaire, le bénéficiaire de la DUP a été modifié par arrêté préfectoral du 13 février 2014 au profit du groupement solidaire Frey Aménagement et Promotion SAS et la SCI Forum associés ayant créé la société SAS ZCN AMENAGEMENT dédiée au projet.

2.4 Approbation du dossier de création de ZAC

Par délibération du 20 décembre 2013, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord comprenant :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, un schéma de principe de l'aménagement de la ZAC, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

2.5 Attribution de la concession d'aménagement

Au terme d'une consultation au cours de laquelle deux groupements ont remis une offre, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg a désigné le groupement solidaire des sociétés Frey Aménagement et Promotion et SCI Forum en qualité de concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC de la ZCN par délibération du 20 décembre 2013.
Ainsi que prévu dans la délibération, le groupement solidaire a constitué une société dédiée pour conduire le projet d'aménagement : la SAS ZCN Aménagement.

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 2014 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 des communes concernées, à préciser les contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à approfondir les hypothèses de travail.

Pour rappel, les objectifs initiaux qui ont motivé la DUP et la procédure de création de ZAC étaient :

- développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la zone ;
- améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité ;
- favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- permettre le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat) ;
- requalifier les espaces publics pour leur donner un caractère urbain et convivial ;
- améliorer les qualités paysagères de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal ;
- renforcer la desserte en transports en commun.

Le travail concerté entre les élus de l'Eurométropole de Strasbourg, les élus des communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim et l'aménageur-concessionnaire a permis d'aboutir à un projet partagé.

Suite à ce travail, une adaptation du schéma de principe du dossier de création est proposée notamment sur les points suivants:
- la création d'un agro parc au centre de la ZCN, en façade est de l'hypermarché CORA ;
- le déplacement de l'extension commerciale nouvelle prévue vers le sud en bordure de l'A4 et de la RD63 ;
- l'extension du secteur d'habitat ;
- l'évolution de programme du secteur Actinord ;
- le décalage de l'implantation du boulevard des enseignes nord sur la rue transversale C.

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 des constructions et les modalités de financement échelonnées dans le temps est joint en annexe de la présente délibération. Le complément à études d'impact comprenant l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale est annexé via un lien de téléchargement en raison de son importance :

https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=rcpocugibNvAJVD..9pWXD

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 prévoit la réalisation des voiries nouvelles permettant de desservir l'extension de la zone et la requalification du réseau viaire de la zone existante. L'intervention est prévue sur les secteurs suivants :

- l'accès direct au boulevard des enseignes depuis l'échangeur autoroutier via la RD63 et les aménagements induits ;
- la réalisation d'un réseau secondaire, le boulevard des enseignes en création et reprise de voirie : Rue du commerce, Transversale C, du chemin de fer, des Mercuriales ;
- la requalification de la RD 64 ;
- la requalification des voiries secondaires : Transversale A, Transversale B, Rue de l'Industrie, Rue des emplettes et Rue des artisans ;
- la réalisation des liaisons douces, notamment la magistrale Nord-Sud entre la rue des artisans et le boulevard des enseignes Sud et les axes cycles structurants ;
- les amorces et carrefours avec la RD 263 ;
- la reprise de la voie douce longeant le bord du canal ;
- la réalisation d'une place publique dans le secteur habitat et longeant le canal.

b) Projet de programme global des constructions

Etant donné l'importance de la zone, une opération de requalification de l'ensemble des bâtiments ne peut être financièrement et techniquement assumée par un aménageur. C'est pourquoi le programme comprend deux volets :

- un programme de constructions obligatoire permettant d'engager une dynamique de modernisation sur les secteurs stratégiques de la zone. Ce programme doit être réalisé par l'aménageur au cours de la concession ;
- un programme de constructions complémentaire qui bénéficiera de l'effet d'entrainement initié par le programme obligatoire ; ce programme relève de l'initiative privée, mais est encadré par la ZAC.

Le programme des constructions obligatoire est constitué de :

- l'extension sud (comprenant deux secteurs : l'un au sud est de l'hypermarché constituant la polarité commerciale sud et l'autre au sud de la rue des mercuriales – secteur Actinord) comprenant commerces, loisirs, activités et agroparc ;
- la polarité commerciale centrale ;
- la polarité commerciale au nord ;
- une partie du secteur logements au nord de la zone.

Dans le périmètre de ZAC, tous les secteurs non compris dans le « programme obligatoire » constituent le « programme complémentaire ». Ces secteurs sont identifiés sur plan dans le dossier de réalisation.

Programme obligatoire			
	Existant	A réaliser	
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments à démolir correspondant aux lots 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11) (m²)	Surface à réaliser dans le cadre de renouvellement de surfaces bâties (m²)	Surfaces à réaliser dans le cadre d'extensions sur des surfaces vierges (m²)
Commerce soumis à autorisation (surfaces de vente)	42 000	22 400	48 500
Locaux techniques, réserves logistique, services, restauration, loisirs, hôtel (surface de plancher)		7 000	21 500
Logements (surface de plancher)		27 000	100

Activités (surface de plancher)		0	9 000
Equipements (créche, résidence sénior) (surface de plancher)		2 500	
TOTAL	**42 000**	**58 900**	**79 100**

Dans le secteur déjà urbanisé, la réalisation du programme des équipements publics et du programme des constructions obligatoire nécessite de démolir 42 000 m² de surfaces plancher.
58 900 m² de surface plancher seront reconstruits dans le secteur bâti existant et 79 100 m² de plancher seront construits sur des terrains actuellement vierges.

Le programme des constructions complémentaires prévoit un potentiel de reconstructions - densification (toutes vocations comprises) de 148 000 m² de surface de plancher dans les secteurs de la zone non compris dans le programme de constructions obligatoires.

L'aménageur pourra intervenir lui-même sur les secteurs non compris dans le programme des constructions obligatoires ou encadrer les initiatives privées qui pourront émerger.
La réalisation de tout ou partie du programme complémentaire est facultative pour l'aménageur. Les initiatives privées y seront encouragées et encadrées par des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales pour s'intégrer au projet d'ensemble.

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 73M€ 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 :

- des cessions de charges foncières (vente des lots à bâtir) ;

- de la cession des réserves foncières pour les parkings relais à l'Eurométropole de Strasbourg ;

- des participations des constructeurs autonomes. 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, en application de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme. 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 et conformément aux dispositions du traité de concession.

La participation ainsi déterminée s'appliquera à tout dossier déposé par les constructeurs autonomes de l'entier périmètre de la ZAC, comprenant le programme obligatoire et le programme complémentaire.

Malgré la vocation mixte de la ZAC (habitat, commerces, activités, services…), les vocations commerciales, de loisirs, de restauration, de bureaux et de manière générale de services et d'activités représentent 80% du programme obligatoire. La vocation habitat (en termes de construction de surface de plancher) représente 20% de ce même programme. Ainsi, une pondération sera appliquée à la participation des constructeurs autonomes afin de respecter ce rapport de sorte que le montant de la participation des constructeurs autonomes applicable aux constructions à vocation habitat soit quatre (4) fois inférieur à celui applicable aux constructions à vocation de commerces et autres.

- la participation de l'Eurométropole de Strasbourg au coût de l'opération à hauteur d'un montant plafonné à 9,8 M€. Cette participation, approuvée par délibération du Conseil de l'Eurométropole lors de l'attribution de la concession d'aménagement 20 décembre 2013, sera le cas-échéant ajustable à la baisse, selon conditions exposées dans la délibération précitée et dans le traité de concession.

Le bilan prévisionnel d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC ZCN (en euros HT) se présente comme suit :

DEPENSES *valeur 2016*	€ HT	**2014-2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Au-delà**
Foncier	**38 504 400**	250 000	12 288 863	23 576 548	1 058 480	1 330 509
Acquisitions foncières terrains nus	10 817 400					
Acquisitions foncières terrains bâtis	25 187 000					
Indemnisations des occupants	2 500 000					
Etudes et maîtrises d'œuvre	**3 667 614**	2 344 078	247 285	374 957	192 089	509 205
Etudes	2 020 760					
Moe aménagement	1 407 976					
Moe déconstruction	238 878					

Travaux de mise en état des terrains	**2 654 500**			2 375 750	57 750	221 000
Travaux de mise en état des terrains	2 654 500					
Equipements publics d'infrastructures	**21 785 744**		1 181 274	6 490 137	5 503 819	8 610 514
Echangeur autoroutier + 2 carrefours	8 300 754					
Boulevard des enseignes sud	3 511 974					
Cheminements doux	418 864					
RD 64 + 1 carrefour	2 218 184					
Voiries lot central	970 202					
Quadrant Nord Est	689 206					
Boulevard des enseignes nord + 1 carrefour	1 115 656					
Secteur habitat	496 011					
Secteur habitat	899 206					
Secteur habitat	91 960					
Boulevard des enseignes Nord-Ouest	842 168					
Boulevard des enseignes Sud-Ouest	905 499					
Piste canal nord	432 340					
Piste canal sud	393 720					
Aménagements échangeur n°49	500 000					
Aléas	**3 350 000**			500 000	500 000	2 350 000
Frais financiers	**662 069**	-	200 000	250 000	100 000	112 069
Frais financiers	662 069					
Conduite d'opération	**2 383 982**	52 500	479 104	1 043 273	268 601	540 504

Honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage	1 920 629					
Honoraires et frais de commercialisation, marketing, communication	263 353					
Assurance RC aménageur	200 000					
TOTAL	**73 008 309**	2 646 578	14 396 526	34 610 665	7 680 739	13 673 801

RECETTES *valeur 2016*	€ HT	**2014-2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**Au-delà**
Cession de droits à construire commerciaux	**52 710 000**		39 210 000	300 000	13 200 000	
Cession de droit à construire habitat	**6 160 000**		3 576 000	1 639 000	945 000	
Participation EMS	**9 800 000**					9 800 000
Cession des réserves foncières pour réalisation de parkings à l'EMS	**827 400**					827 400
Participation constructeurs autonomes	**2 813 540**					2 813 540
Produits financiers	**698 278**			300 000	200 000	198 278
TOTAL	**73 009 218**	-	42 786 000	2 239 000	14 345 000	13 639 218
TRESORERIE PREVISIONNELLE ANNUELLE	**909**	**-2 646 578**	**28 389 474**	**-32 371 665**	**6 664 261**	**-34 583**
TRESORERIE PREVISIONNELLE CUMULEE		**-2 646 578**	**25 742 896**	**-6 628 769**	**35 492**	**909**

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.

Les compléments de l'étude d'impact, apportés à l'état initial, portent sur l'intégration des dernières données disponibles, notamment :

- la mise à jour des données bibliographiques relatives à la socio-économie, à l'eau, aux milieux naturels, aux sites pollués ;
- l'évolution du cadre urbain ;
- la prise en compte des documents cadres récents en matière de continuités écologiques (SRCE), risques (PPRT, zones de danger des canalisations d'hydrocarbures), bruit (cartes de bruits stratégiques, PPBE) ;

Ces compléments intègrent les résultats d'études complémentaires réalisées postérieurement au dossier de création de ZAC.
Leur réalisation s'inscrit dans une démarche d'approfondissement de la connaissance du contexte local afin de favoriser la meilleure intégration possible du projet et de répondre aux recommandations de l'Autorité Environnementale, formulées lors de la réunion de cadrage du 8 décembre 2014.

Les compléments portent sur les thématiques suivantes :

Thématique	Compléments pris en considération
Géologie	Etudes géotechniques préliminaires
Eau	Dossier d'incidence sur l'eau
Milieu Naturel	Dossier d'incidence sur l'eau
Transport et déplacement	Actualisation des études de trafic tous modes
Qualité de l'Air	Zones de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère
Bruit	Actualisation de l'ambiance acoustique
Sols pollués	Etudes historiques
Agricole	Actualisation des données
Tourisme loisirs	Actualisation des données

Le chapitre consacré aux effets cumulés avec les autres projets connus est modifié afin de prendre en compte :

- les nouveaux projets urbains recensés dans l'environnement proche de la ZCN (Reconversion de la raffinerie de Reichstett) ;
- la nouvelle définition de certains projets présentés dans le dossier initial (Parc d'activités « Allée du Château du Sury », lotissement du Quartier du Parc, la ZAC du secteur Nord de Reichstett).

Le chapitre relatif à la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (POS/ PLU, SCOTERS) et de planification (SDAGE, SAGE, SRCE, SRCAE, PPA, PDU, PLH) est également complété afin de prendre en compte les évolutions réglementaires et de présenter clairement l'articulation du projet actuel avec ces documents.

3.4 Accord des personnes publiques 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 de plusieurs collectivités ou établissements publics :

- les quatre Communes concernées par le périmètre de ZAC : Lampertheim, Mundolsheim, Vendenheim et Reichstett lesquelles ont donné leur accord par délibérations respectives du 19 septembre 2016, et du 25 septembre 2016 pour Reichstett, au titre des équipements relevant de leurs compétences.
- le Conseil Départemental du Bas-Rhin : bien que le transfert de l'ensemble des voiries départementales à l'Eurométropole de Strasbourg à compter du 1er 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 30 novembre 2015.
- La Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) qui a donné son accord par courrier du 15 septembre 2016 au titre des équipements relevant de sa compétence.
- L'établissement public administratif des Voies Navigables de France (VNF) qui a donné son accord par courrier du 9 septembre 2016 au titre des équipements relevant de sa compétence.

La liste des équipements concernés est établie ci-dessous :

Liste des équipements publics	**Maître d'ouvrage**	**Destinataire**	**Mode de financement de l'investissement**
Espaces verts (hors abords canal, hors arbres d'alignement)	SAS ZCN Aménagement	Communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim sur leur ban respectif	A la charge de la ZAC
Arbres d'alignement	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Espaces verts aux abords du canal	SAS ZCN Aménagement	Voie Navigable de France (VNF)	A la charge de la ZAC

Liste des équipements publics	**Maître d'ouvrage**	**Destinataire**	**Mode de financement de l'investissement**
Réaménagement de la piste cyclable aux abords du canal	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
RD263 (hors carrefours et amorces nécessaire au branchement des voiries internes à la ZAC)	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Carrefours et amorces sur la RD263 nécessaires aux branchements des voies de la ZAC	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
RD63	SAS ZCN Aménagement	Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) (ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération)	A la charge de la ZAC
Travaux éventuels sur l'échangeur n°49	SAS ZCN Aménagement ou Eurométropole de de Strasbourg sous réserve de délibération	Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) (ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération)	A la charge de la ZAC
RD64	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC

Liste des équipements publics	**Maître d'ouvrage**	**Destinataire**	**Mode de financement de l'investissement**
Place publique dans la zone d'habitat	SAS ZCN Aménagement	Commune de Vendenheim	A la charge de la ZAC
Autres voiries (tel que mentionné dans le programme des équipements publics)	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Parking relais Actinord - Lampertheim	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Parking relais sud de Cora - Mundolsheim	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Eclairage	SAS ZCN Aménagement	Communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim sur leur ban respectif	A la charge de la ZAC
Réseaux d'eau potable, d'assainissement, bassins de rétention	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Autres réseaux	SAS ZCN Aménagement	Concessionnaires concernés	A la charge de la ZAC

Compte tenu de l'exonération de l'opération d'aménagement à la taxe d'aménagement, la ZAC prendra à sa charge a minima la réalisation les équipements énumérés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme, à savoir « *les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone et les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, ainsi que la réalisation des travaux de viabilité nécessaires à la desserte de la zone au prorata des besoins des usagers et des habitants de la ZAC* ». Le tableau ci-dessus liste les équipements à la charge de la ZAC dont il est considéré qu'ils correspondent aux besoins des futurs habitants et usagers de la zone.

Les équipements seront remis à leur destinataire au fur et à mesure de leur réalisation.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés reviennent de plein droit aux destinataires dès leur remise par l'aménageur, selon les conditions contractuelles prévues dans le traité de concession.

L'achèvement est réputé réalisé au plus tard, pour les voies et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. L'ouverture au public et la mise en exploitation ne pourront pas intervenir si les réserves formulées lors des opérations de réception sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination, ou si les conditions de sécurité ne sont pas assurées.
Le classement des espaces publics et de leurs accessoires dans les domaines publics respectifs sera opéré par les autorités compétentes selon les règles en vigueur.

3.3 Avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique

L'article R 114-1du Code de l'urbanisme stipule que « *Sont soumis à l'étude de sécurité publique prévue à l'article L. 114-1:*
1° Lorsqu'elle est située dans une agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population :
a) L'opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 70 000 mètres carrés ; »
Compte tenu de sa localisation au sein de l'Eurométropole de Strasbourg et du programme global des constructions, la ZAC de la Zone Commerciale Nord relève de cette disposition.
L'étude de sureté et de sécurité publique de la Zone Commerciale Nord a fait l'objet de deux passages devant la sous commission départementale pour la sécurité :

- la première réunion s'est tenue le 9 juillet 2015 et a permis à l'aménageur et à son conseil d'exposer un cahier des charges des éléments de sûreté essentiels qui seront mis en œuvre.
- La seconde réunion s'est tenue le 13 janvier 2016 pour présenter l'étude de sûreté et de sécurité publique finalisée. A l'issue de cette réunion, la sous-commission départementale pour la sécurité publique a émis un avis favorable à l'étude de sûreté et de sécurité publique relative au projet de restructuration et d'extension de la ZAC de la Zone Commerciale Nord.

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'autorisation, d'approbation ou d'exécution, 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 « Zone Commerciale Nord » 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 décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

4.2 Contenu du complément à étude d'impact

Ce complément a pris en compte :

- la mise à jour de l'état initial du site en intégrant les dernières données disponibles ;
- l'évolution du projet entre les phases création de ZAC et réalisation de ZAC ;
- les précisions apportées sur certaines thématiques compte tenu de la meilleure connaissance du projet.

Le complément confirme globalement l'analyse des enjeux menée dans le dossier initial d'étude d'impact et a permis d'apporter 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. Certains éléments nouveaux ont permis d'adapter le projet à ces enjeux particuliers notamment :

- une étude de déplacement approfondie a permis d'affiner les modalités de mise en œuvre du réseau viaire ;
- les relevés faune flore ont permis d'identifier de nouveaux enjeux de préservation de milieux humides, d'individus d'espèces protégées et de leur habitat de reproduction et de repos ;
- une simulation des effets du projet sur la qualité de l'air avec un projet plus précis a permis de vérifier l'impact et de mettre en place les mesures adaptées ;
- une simulation des effets du projet sur le niveau sonore avec un projet plus précis a permis de vérifier l'impact et de mettre en place les mesures adaptées.

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

Conformément aux engagements pris dans la délibération de création de la ZAC, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont précisées dans le complément à étude d'impact à la lueur d'un avant projet mettant en œuvre le projet de programme des équipements publics et le projet de programme prévisionnel des constructions sur toutes les thématiques à enjeux identifiées sur le projet.
Les modalités de suivi de ces mesures et des leurs effets sont également arrêtées dans le complément.
Le tableau synthétisant l'ensemble de ces mesures figure pages 18 et 19 du mémoire en réponse à l'autorité environnementale joint en annexe de la présente délibération.

4.4 Avis de l'Autorité Environnementale du 8 avril 2016

Le projet de dossier de réalisation et le complément à étude d'impact ont été transmis en date du 4 février 2016 au Préfet de la Région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine 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'avis de l'Autorité a été réceptionné le 8 avril 2016 et expose en synthèse que l'étude complète l'étude d'impact présentée au stade du dossier de création. L'étude est globalement considérée exhaustive, suffisante et appropriée, mais aurait mérité des précisions sur certaine thématiques. Afin de répondre aux interrogations de l'Autorité Environnementale, un mémoire en réponse a été produit en date du 21 avril 2016 et a été joint au dossier mis à disposition du public. Le mémoire en réponse est joint en annexe de la présente délibération.

En synthèse les observations ont porté notamment sur les points suivants :

- demande de l'ajout d'un tableau de synthèse identifiant les enjeux et impacts associés. Le mémoire en réponse apporte cet outil de lecture ;
- demande de clarification sur les impacts cumulatifs des hausses de trafic sur l'échangeur dus au projet de la Zone commerciale nord et des autres projets à proximité. Le mémoire en réponse précise que les projets connexes ne fonctionnent pas aux mêmes périodes de pointe et par conséquent, l'impact cumulatif est inexistant ;
- demande de précision sur l'exposition aux champs électromagnétiques des futurs usagers. Le mémoire en réponse précise les valeurs prévisionnelles et démontre que les usagers ne seront pas exposés au-delà des valeurs limite préconisées. Les populations sensibles seront suffisamment éloignées pour garantir l'absence d'impact ;
- manque de documents graphiques du projet pour juger de l'insertion paysagère. Le mémoire en réponse joint des perspectives et plans de principes de la trame paysagère ;
- précisions à apporter sur l'impact air afin d'avoir une meilleure lecture des niveaux de pollution prévisionnels par rapport aux valeurs limites et afin de vérifier les niveaux d'exposition précis sur les secteurs et populations sensibles. Les clés de lecture et de compréhension ont été précisés dans le mémoire en réponse et démontrent que le projet n'expose pas les populations au delà des valeurs limites ;
- précisions à apporter sur l'exposition des riverains au bruit. Le mémoire en réponse précise que l'ambiance sonore sera en dessous des valeurs limites ;
- appropriation des mesures de suivi par l'aménageur. Le mémoire en réponse précise la mise en œuvre des mesures de suivi proposées ;
- demande d'une cartographie des autres projets connus évoqués dans le dossier. Le mémoire en réponse intègre cet élément ;
- précisions sur l'étude des variantes d'aménagement. Le mémoire en réponse précise les critères différenciant qui ont permis le choix d'une variante ;
- articulation du projet avec le PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg. Le mémoire en réponse précise comment les documents de planification intègre le projet.

4.5 Déroulement de la mise à disposition

La mise à disposition s'est déroulée conformément à la délibération de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 novembre 2015 :

- la durée de la mise à disposition s'est échelonnée sur une période de quinze jours francs, soit du 25 avril 2016 au 10 mai 2016 ;

- un registre dans lequel le public a pu consigner ses remarques et observations a été ouvert et tenu à disposition du public dans chaque Mairie concernée par le projet 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 mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg étaient consultables dans chaque Mairie concernée par le projet et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- huit jours au moins avant le début de la mise à disposition, soit le samedi 16 avril 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, dans les Mairies concernées, 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.

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.

Une personne a émis plusieurs observations sur le registre à disposition en mairie de Lampertheim. Les autres registres n'ont consigné aucune remarque.
La première observation porte sur le traitement des déchets sur la zone et le traitement des cours arrières des nouvelles constructions sur lesquelles il est souhaité un soin particulier pour éviter un « effet dépotoirs ».
L'Eurométropole de Strasbourg répond que le complément à étude d'impact précise l'objectif d'améliorer le tri sélectif, d'optimiser la collecte et de valoriser les déchets verts sur la zone. Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC pour les nouvelles constructions devra également prendre en compte la bonne gestion des déchets sur les parcelles privées (mutualisation des conteneurs, insertion des conteneurs dans des locaux dédiés ou intégration au bâtiment de dispositifs permettant de masquer les conteneurs du paysage…).
La seconde observation porte sur la concomitance des procédures de mise à disposition du complément à étude d'impact de la ZAC de la Zone commerciale nord et de l'enquête publique PLU intercommunal.
L'Eurométropole de Strasbourg précise à ce titre que les procédures d'aménagement et de planification sont menées en parallèle et que le projet de PLU intercommunal traduit le projet tel qu'il est prévu dans le dossier de réalisation de ZAC. Le démarrage des travaux de la ZAC n'interviendra qu'à l'entrée en vigueur et à l'opposabilité des documents d'urbanisme intégrant le projet.

4.7 Modalités de mise à disposition de ce bilan

La mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition du complément à étude d'impact et des pièces requises se fera dans les conditions suivantes :

- consultation du bilan exposé dans la présente délibération en mairies de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim, ainsi qu'au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg - Service Projets Urbains aux heures habituelles d'ouverture ;
- mise en ligne du bilan exposé dans la présente délibération comprenant ce bilan sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- mise en œuvre de ces mesures à compter du 15 octobre 2016 pendant un an.

5. PLANNING PREVISIONNEL DES PROCHAINES ETAPES DU PROJET

Afin de prendre en compte les évolutions apportées au projet depuis l'attribution de la concession et la signature du traité le 24 janvier 2014, un avenant à la concession sera soumis au Conseil Eurométropolitain dans une séance ultérieure afin de préciser les conditions de mise en œuvre par l'aménageur du dossier de réalisation.

Les travaux devraient pouvoir démarrer fin 2017, après réalisation des études de projet et conduite des procédures d'autorisation administratives encore nécessaires au projet.

Les travaux démarreront par l'extension sud. En effet, ce secteur est nécessaire au transfert des entreprises situées sur la polarité centrale à réaliser et permet de réaliser immédiatement le nouvel accès depuis l'échangeur autoroutier au boulevard des enseignes.

6. PRINCIPE DE MISE EN ŒUVRE DES DECLASSEMENTS D'EMPRISES DE VOIRIE NECESSAIRES AU PROJET

Le présent dossier de réalisation comporte une recomposition du réseau viaire assurant la desserte de la zone : certaines voies existantes, tronçons de voirie ou leurs dépendances ne seront pas conservés par les nouveaux aménagements.
Aussi, pour toute suppression de voie, tronçon de voirie et, de manière générale, de dépendance du domaine public routier (parking...), l'Eurométropole de Strasbourg conduira la procédure de déclassement prévue à l'article L.141-3 du Code de la voirie routière étant précisé qu'un tel déclassement sera soumis à enquête publique préalable.
Le déclassement des voies, tronçons de voirie, et de manière générale, des dépendances du domaine public routier sera soumis à l'approbation de la Commission permanente du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg à l'issue de l'enquête.

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 20 décembre 2013 créant la ZAC de la Zone Commerciale Nord,
Vu l'avis initial de l'autorité environnementale rendu le 12 avril 2013
Vu la délibération l'Eurométropole du 20 décembre 2013 ayant désigné le concessionnaire d'aménagement de la ZAC de la Zone Commerciale Nord,
Vu le traité de concession de la ZAC de la Zone Commerciale Nord et ses annexes signé le 24 janvier 2014,
Vu la délibération l'Eurométropole du 27 novembre 2015 définissant les modalités de mise à disposition du complément à l'étude d'impact,
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 8 avril 2016 émis sur le complément à étude d'impact de la ZAC de la Zone Commerciale Nord
Vu le projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Zone Commerciale Nord, dont le complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale disponible sous le lien de téléchargement suivant : **https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=rcpocugibNvAJVD..9pWXD**

Vu les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mentionnées dans le complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale figurant en annexe

Vu les délibérations des Conseils municipaux de Lampertheim, Mundolsheim et Vendenheim en date du 19 septembre 2016, vu la délibération du Conseil municipal de Reichstett en date du 26 septembre 2016, vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental du Bas-Rhin en date du 30 novembre 2015, vu le courrier de DIREST du 15 septembre 2016, Vu le courrier de Voie Navigable de France du 9 septembre 2016. Ces courriers faisant état de l'accord respectif de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation des équipements relevant de leur compétence respective, sur les modalités d'incorporation dans leur patrimoine et sur le principe de leur financement

après en avoir délibéré

arrête

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

prend en considération

les observations et propositions recueillies auprès du public au cours de cette procédure de mise à disposition selon éléments plus amplement exposé 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 dans le complément à étude d'impact annexé ;*

- *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 exposés dans le complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale annexés ;*

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 :

- *consultation du bilan en mairies de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim, ainsi qu'au centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, Service Projets Urbain aux heures habituelles d'ouverture ;*
- *mise en ligne du bilan sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *mise en œuvre de ces mesures à compter du 15 octobre 2016 pendant un an.*

approuve

le dossier de réalisation de la ZAC de la Zone Commerciale Nord 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 et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale,

approuve

le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,

approuve

compte-tenu de la vocation mixte de la ZAC, le principe d'une pondération de la participation des constructeurs autonomes au financement des équipements publics de la zone,
les participations des constructeurs à vocation d'habitat seront 4 fois inférieures à celles des constructeurs à vocation de commerces et autres,

le principe des déclassements à conduire en application des dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie routière et nécessaire à la recomposition du réseau viaire tel que prévu au dossier de réalisation,

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 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg

Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016