Département
du BAS-RHIN

COMMUNE DE VENDENHEIM

Nombre de
Conseillers élus
29

Conseillers
en fonction
29

Conseillers
présents
28
D-2016-09-19/01

Extrait du compte-rendu des délibérations du Conseil Municipal

convoqué régulièrement en date
du 9 septembre 2016 et transmis au contrôle de
légalité le : 21 septembre 2016

Séance du 19 septembre 2016

Sous la présidence du Maire, M. Philippe PFRIMMER

Etaient présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux suivants :

Pierre SCHWARTZ - Carine DURET - Philippe MEDER – Sandrine NGUYEN - Guy JUNG - Claudine WEBER - Michel DENEUX - Cathie GNEITING –Cédric SCHAULY - Marie-Odile KRIEGEL - Jean-Pierre LE LOUP - Pascal HARMELLE - Alexis KOPEL – Monique SIFFERT - Nathalie BARBARAS - Frédéric MARION-GARCIA – Benoît TROG - Jean MISCHLER – Christian SCHNEIDER - Christelle SCHERER

Absents excusés :
Mme Véronique ESCHBACH – M. Raymond FEUCHT – M. Claude GANTER - Mme Elisabeth HAMON – Mme Anne RIEDINGER –Mme Valérie RENARD - Mme Nathalie HALTER

Secrétaire de séance : M. Pierre SCHWARTZ

Procurations :
Mme Véronique ESCHBACH donne procuration à Mme Claudine WEBER
M. Raymond FEUCHT donne procuration à M. Guy JUNG
Mme Elisabeth HAMON donne procuration à M. Pascal HARMELLE
Mme Nathalie HALTER donne procuration à Mme Christelle SCHERER
Mme Valérie RENARD donne procuration à Mme Nathalie BARBARAS

Approbation du dossier de réalisation de la Zone Commerciale Nord – principe de déclassement des chemins ruraux

M. LECOCQ, Directeur de programme de l'entreprise FREY Aménagement, présente le point.

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

Préoccupés par les problèmes de saturation de la ZCN à certains moments mais également par son lent déclin, les maires de Mundolsheim, Lampertheim et Vendenheim avaient souhaité dès 2006/2007 que la CUS engage une réflexion sur le devenir de cette zone.

Une première étude (novembre 2007) sur les flux de circulation et les remédiations possibles avaient alors été réalisée (étude David MANGIN).

Le Conseil Municipal de Vendenheim du 19 octobre 2009 débattait de la relance du projet auprès de la CUS suite aux résultats de l'étude MANGIN. Ce lobbying auprès de la CUS par les maires, permettra la réouverture du dossier et donnera l'occasion au Conseil Municipal du 04 avril 2011 d'autoriser le lancement des études préalables en vue de créer une ZAC permettant la restructuration de la zone.

Par délibération du 20 décembre 2013, le conseil de Communauté Urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg au 1er janvier 2015) approuve 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.

Au terme d'une consultation, 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.

Le PLU de Vendenheim a dû être modifié une troisième fois et ce projet a été soumis à enquête publique. Le commissaire enquêteur remet un avis favorable en date du 04 février 2016 et le Conseil Municipal approuve cette modification en séance du 21 mars 2016. Suite à cette approbation, le dossier de réalisation présentée par l'aménageur peut être présenté aux divers conseils municipaux afin de l'approuver.

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 (joint en annexe)

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, 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 précise les éléments suivants :

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 :

- 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.

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 (crèche, 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 obligatoires 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 constructeurs autonomes, de la participation à hauteur de 9,8M € de l'Eurométropole de Strasbourg au financement des équipements publics.

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
Etudes et maîtrises d'œuvre	3 667 614	2 344 078	247 285	374 957	192 089	509 205
Travaux de mise en état des terrains	2 654 500			2 375 750	57 750	221 000
Equipements publics d'infrastructures	21 785 744		1 181 274	6 490 137	5 503 819	8 610 514
Aléas	3 350 000			500 000	500 000	2 350 000
Frais financiers	662 069	-	200 000	250 000	100 000	112 069
Conduite d'opération	2 383 982	52 500	479 104	1 043 273	268 601	540 504
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.

4 ACCORD DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE PRINCIPE DE REALISATION D'EQUIPEMENTS A INTEGRER 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, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

La commune de Vendenheim est destinataire d'une partie des équipements publics conformément au tableau ci-dessous et doit donc formuler son accord de principe à la réalisation des équipements qui vont lui revenir.

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
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

Liste des équipements publics	Maître d'ouvrage	Destinataire	Mode de financement de l'investissement
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
Place publique dans la zone d'habitat	SAS ZCN Aménagement	Commune de Vendenheim	A la charge de la ZAC
Autres voiries	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 PUBLIC	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 la réalisation des 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.

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.

5 PRINCIPE DE MISE EN ŒUVRE DES DECLASSEMENTS DE CHEMINS RURAUX 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, certains chemins ruraux ou chemins d'exploitation ainsi que leurs accessoires ou dépendances, ne seront pas conservés par les nouveaux aménagements.

Les chemins ruraux relèvent du domaine privé des communes. Ils peuvent parfois être propriété d'associations foncières.
Vu le Code Rural et le statut des chemins ruraux, pour toute suppression de chemin rural, la Commune conduira la procédure de déclassement prévue à l'article L. 161-10 du Code Rural et de Pêche Maritime étant précisé que le déclassement sera soumis à enquête publique préalable. La suppression du chemin rural sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal à l'issue de l'enquête.

Il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par 22 voix pour, 4 contre et 2 abstentions,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment R 311-7,

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 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

- **donne** son accord sur le principe de réalisation des équipements publics qui vont intégrer son patrimoine tel qu'exposé au rapport,

- **approuve** les modalités d'incorporation dans son patrimoine de ces équipements tel qu'exposé au rapport,

- **approuve** le principe de financement de ces équipements par la ZAC, sans participation de la Commune,

- **approuve** le principe des déclassements des chemins ruraux nécessaires à la réalisation du projet tel que prévu au dossier de réalisation.

- **autorise** M. le Maire à lancer les procédures de déclassement des chemins ruraux et en particulier de demander au tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur.

Vendenheim, le 21 septembre 2016

Le Maire,

Philippe PFRIMMER

MAIRIE DE VENDENHEIM BAS-RHIN

PREFECTURE DU BAS-RHIN
21 SEP. 2016
Bureau du Contrôle de Légalité