

Délibération au Conseil de Communauté du vendredi 20 décembre 2013

Création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord.

1 CONTEXTE DE L'OPÉRATION

1.1 Etat des lieux

Située au nord de la Communauté Urbaine de Strasbourg, la zone commerciale nord (ZCN) est implantée sur une emprise foncière d'environ 150 ha, répartie sur quatre bans communaux. Elle fait partie des plus grandes zones commerciales françaises. Cette emprise foncière se décline de la manière suivante :

- 67 ha sur le ban communal de Vendenheim,
- 30 ha sur le ban communal de Lampertheim,
- 29 ha sur le ban communal de Mundolsheim,
- 23 ha sur le ban communal de Reichstett.

Cette zone connaît les dysfonctionnements suivants :

- un problème structurel dû à un vieillissement des équipements commerciaux,
- un coût du foncier élevé, ce qui rend toutes interventions foncières difficiles,
- une perte d'attractivité et de chiffre d'affaires,
- une présence, dans certains secteurs, de friches d'activités,
- une tendance à l'éparpillement,
- d'importantes difficultés de circulation au sein de la zone.

Le développement de la zone commerciale nord n'a pas bénéficié d'une planification d'ensemble, créant ainsi à ce jour, un problème de lisibilité majeur. L'ensemble des caractéristiques urbaines du site, la juxtaposition d'espaces monofonctionnels sans cohérence d'ensemble et l'inadaptation du réseau viaire, confèrent à ce secteur des difficultés importantes de fonctionnement.

A cela s'ajoute une répartition des activités économiques en petites surfaces commerciales qui se sont implantées sans cohérence d'ensemble au gré des disponibilités foncières.

Cependant le site bénéficie de nombreux atouts, ce qui conduit la collectivité à envisager un projet de restructuration et d'urbanisation sur ce secteur :

- il bénéficie d'une situation géographique stratégique grâce à une accessibilité routière optimale. Ce site est directement connecté à l'A4 et aux RD 64 (route de Hoerd) et RD 263 qui relie la zone commerciale au centre ville de Strasbourg,

- son emprise foncière (150 ha) lui permet d'accueillir un nombre important de commerces et d'activités,
- l'ensemble des activités et commerces réalisent un chiffre d'affaires supérieur aux autres zones commerciales présentes dans la Communauté Urbaine de Strasbourg. En effet ce site révèle un potentiel à l'échelle locale mais également à l'échelle régionale puisque sa zone de chalandise s'étend bien au-delà de la Communauté Urbaine de Strasbourg,
- il possède des atouts paysagers sous-exploités, notamment grâce à la présence du canal de la Marne au Rhin.

1.2 Objectifs de l'opération d'aménagement

Le renforcement de l'attractivité de la zone commerciale, conformément à la délibération en date du 27 mai 2011, doit prendre en compte plusieurs objectifs :

- améliorer sa desserte en transports en commun,
- améliorer le trafic automobile de transit et d'accès à la zone,
- développer une stratégie commerciale aidant à la reconversion et la revalorisation de certains secteurs tout en favorisant l'arrivée de nouvelles enseignes, d'artisans-commerçants couplés à de l'habitat,
- valoriser la berge du canal de la Marne au Rhin,
- développer une mixité sociale et fonctionnelle,
- créer des espaces publics de qualité favorisant le lien social et les déplacements actifs,
- améliorer l'insertion de cette urbanisation dans l'environnement et le paysage.

2 HISTORIQUE DES DÉLIBÉRATIONS ET ÉTAPES 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 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 et ont abouti à un bilan de concertation et à la définition des principales caractéristiques du projet approuvés par délibération du 21 décembre 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 le 12 février 2013 par la publication d'un avis d'appel public à la concurrence. La procédure de mise en concurrence est en cours.

2.3 Arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 novembre 2013 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.

Les caractéristiques essentielles du projet approuvées par délibération du 21 décembre 2012 ont ainsi permis de constituer à la fois le dossier de DUP et le cahier des charges de consultation d'aménageurs.

Par arrêté du 6 mai 2013, le Préfet a organisé une enquête publique qui s'est déroulée du 7 juin 2013 au 8 juillet 2013 inclus.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable au renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord, sous réserve que la CUS et l'aménageur définissent avec les gestionnaires, les mesures permettant de sécuriser les ouvrages de transport d'hydrocarbures afin d'assurer la sécurité des usagers de la zone ; le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la mise en compatibilité du SCOTERS, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim et des POS de Mundolsheim et Reichstett.

Par délibération communautaire du 4 octobre 2013, le Conseil a levé la réserve précitée du commissaire-enquêteur, a déclaré le projet d'intérêt général et a donné un avis favorable aux mises en compatibilités des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim et des POS de Mundolsheim et Reichstett.

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 ou le concessionnaire à acquérir soit à l'amiable, soit par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet

Une enquête parcellaire sera menée par le concessionnaire, une fois celui-ci désigné, à l'issue des propositions d'achat amiable aux propriétaires.

3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Le projet d'aménagement étant assujéti à la réalisation d'une étude d'impact, cette étude d'impact a été insérée dans les dossiers soumis à enquête publique préalable à la DUP.

Cette étude d'impact a été élaborée en tenant compte du bilan de la concertation préalable et des principes d'aménagement validés par délibération du 21 décembre 2012.

3.1 Mesure d'évitement, de réduction, de compensation

Milieus naturels, faune et flore

L'évaluation des effets du projet sur les valeurs de la biodiversité montre que les risques sont faibles et bien maîtrisés.

Des mesures d'évitement et de réduction sont d'abord formulées. Elles visent à préserver le canal de la Marne au Rhin qui constitue un des très rares corridors écologiques présents dans le secteur. Afin de renforcer ce dernier, des plantations d'arbres et arbustes d'essences locales seront réalisés sur toute sa longueur.

Ces plantations offriront des zones de repos et/ou de nidification pour les espèces les fréquentant.

En compensation de la suppression de quelques espaces verts dégradés dans la zone, plusieurs aménagements d'importance seront réalisés pour offrir des espaces verts de qualité

Une seconde coulée verte sera aménagée en est-ouest comprenant une strate arbustive et une strate arborée afin d'offrir le maximum de refuges à la faune.

Par ailleurs, les voies seront plantées, les terre-pleins enherbés et les parkings bocagers offriront de nombreux relais permettant de rejoindre les corridors écologiques. Tous ces espaces seront plantés d'espèces locales et non invasives permettant à la biodiversité de se développer.

Fonctionnement urbain

Le présent projet contribue par essence même à la restructuration d'un quartier vers un meilleur cadre de vie. Cette démarche vise de plus à un renouvellement urbain et à une diversification des fonctions qui permet de limiter l'étalement urbain et de préserver ainsi des surfaces agricoles.

Risques et nuisances

Pour limiter le ruissellement des eaux de pluies, le projet incite à limiter l'imperméabilisation des sols par des formes urbaines, denses, des stationnements mutualisés et des voies de desserte interne légères.

Des mesures de mise en sécurité des pipelines sont préconisées afin de réduire les distances de protection au minimum et d'intégrer un maximum d'espace en dents creuses au projet avant de s'étendre vers les espaces agricoles.

Ces mesures seront prises en concertation avec les gestionnaires des pipelines qui ont déjà été consultés en amont.

Contexte physique

La mise en place d'un système d'assainissement efficace constitue une autre mesure prise pour protéger l'environnement de la zone et de ses abords.

De plus, une gestion des déchets ambitieuse est proposée pour la ZCN afin de rationaliser leur collecte par des dispositifs collectifs.

Enfin une réflexion a été engagée par l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables afin de mettre en œuvre dans la ZCN des choix énergétiques pertinents s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

3.2 Modalités de suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine

En matière de modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, il est proposé, au stade du dossier de réalisation de la ZAC, ainsi que lors de toute éventuelle modification postérieure de celui-ci et enfin à la suppression de la ZAC :

- de procéder à une analyse de l'évolution de l'état initial du site depuis l'adoption du dossier de création,
- d'affiner l'analyse de l'impact du projet au regard des éléments qui auront été arrêtés dans le dossier de réalisation, puis effectivement réalisés, notamment pour les différents points soulevés par l'autorité environnementale : qualité de l'air et mise en sécurité des canalisations d'hydrocarbures.

3.3 Modalités de suivi de la réalisation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Enfin, concernant les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées, il convient de relever que ces mesures sont directement liées à la réalisation du projet lui-même et n'impliquent pas de suivi au-delà de sa mise en œuvre matérielle. En conséquence, il est proposé qu'un bilan des mesures, identifiées dans l'étude d'impact, d'évitement, de réduction et de compensation et de leurs effets sur l'environnement soit transmis à l'autorité environnementale dans le cadre du dossier de réalisation, ainsi que lors de toute éventuelle modification postérieure de celui-ci et enfin à la suppression de la ZAC.

4 CRÉATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA ZONE COMMERCIALE NORD

4.1 Cadre réglementaire - dossier de création de ZAC

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comprend :

- 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, 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.

Concernant le rapport de présentation, l'on exposera le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.

Ce programme prévisionnel des constructions est composé de deux volets, respectivement un programme obligatoire et un programme complémentaire :

- le programme de constructions obligatoire permettant d'engager une dynamique de renouvellement portant sur la réalisation des éléments suivants :
 - les polarités commerciales au centre et au nord de la zone,
 - la restructuration de l'entrée de ville de Vendenheim comprenant la réalisation de zones de logements et d'activités,
 - le secteur Actinord au sud de la zone comprenant activités artisanales et logements afférents,
 - les extensions de la zone commerciale situées dans le quadrant sud-est de la zone.
 Ces constructions sur des secteurs stratégiques, associées à la réalisation du programme des équipements publics permettront d'améliorer l'accessibilité, l'attractivité, le fonctionnement et l'image de la zone, et par là d'enclencher sa modernisation.

Le potentiel constructible de l'ensemble de ces opérations est estimé ci-dessous :

Potentiel constructible du programme obligatoire			
	Existant	A réaliser	
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments existants sur les secteurs à renouveler (m ²)	Surfaces à réaliser dans le cadre de renouvellement de surfaces bâties (m ²)	Surfaces à réaliser dans le cadre d'extensions sur des surfaces vierges (m ²)
commerces soumis à autorisation (surfaces de vente)	65 000	53 000	40 000
locaux techniques, réserves, logistique, services, restauration, loisirs (surface plancher)			59 300
logements (surface plancher)		10 000	-
activités (surface plancher)		11 000	7 400
équipements (crèche, résidence sénior, loisirs) (surface plancher)		2 200	8 300
total		65 000	76 200

- le programme de constructions complémentaire permettant de poursuivre cette dynamique qui consiste essentiellement au renouvellement des constructions existantes sur les secteurs de la zone non compris dans le programme des constructions obligatoires. Ces secteurs représentent un potentiel de reconstruction – densification de 148 000 m² de surface plancher. L'aménageur pourra intervenir lui-même sur ces secteurs ou encadrer les initiatives privées qui pourront émerger.

Concernant le programme prévisionnel des équipements publics, il s'appuie essentiellement sur la restructuration du réseau viaire, l'aménagement d'espaces sécurisés et agréables pour les modes actifs et l'intégration d'espaces verts :

- création d'un boulevard des enseignes,

- réalisation d'un accès direct à l'échangeur autoroutier,
- requalification de la RD 64,
- réalisation d'un mail piéton,
- réalisation des boucles de circulation,
- réalisation des carrefours et amorces, nécessaires au fonctionnement du réseau viaire de la zone et à sa desserte, à aménager sur les voiries non réalisées par le concessionnaire,
- réalisation du corridor vert le long du canal et le long de la RD 64.

Les différents éléments composant le dossier de création de la ZAC sont détaillés dans le dossier de création annexé à la présente délibération en version informatique (CD-Rom). Une version papier est disponible sur simple demande à la Mission Arc Ouest.

L'ensemble du dossier est consultable au bureau 530 du centre administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg (1 parc de l'Etoile à Strasbourg) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux.

4.2 Caractéristiques essentielles de l'opération

Les caractéristiques essentielles de l'opération ont été approuvées par délibération du Conseil de Communauté du 21 décembre 2012.

Les caractéristiques essentielles reposent sur les éléments suivants :

- optimiser et rendre lisible de la structuration des flux de la zone,
- optimiser le stationnement et favoriser les déplacements doux,
- recréer de l'urbanité : entre espaces publics de qualité et espaces de chalandise,
- penser les espaces verts dans la relation avec le canal de la Marne au Rhin,
- repenser les centralités du quartier,
- permettre la mixité fonctionnelle et mutabilité des espaces.

4.3 Régime fiscal de la ZAC

Il est proposé au Conseil que les constructions et aménagements édifiées dans le périmètre de la ZAC soient exonérés de la part communale ou intercommunale de taxe d'aménagement conformément à l'article L 331-7 5° du Code de l'urbanisme.

Par conséquent, la réalisation des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone seront à minima à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

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 dossier de création de la ZAC de la « Zone Commerciale Nord »*

vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2013 relatif à la déclaration d'utilité publique et aux mises en compatibilités du PLU de Vendenheim, du PLU de Lampertheim, du POS de Mundolsheim et du POS de Reichstett et du SCOTERS vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 122-1, L 123-1, L 126-1, R 123-1 et R 126-1 et suivants ; vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L 300-4, L 122-1-15, L122-16, L 123-14-2, L123-16, L123-19 ; après en avoir délibéré
approuve

- le dossier de création de la ZAC de la « Zone Commerciale Nord », tel qu'annexé à la présente délibération et plus amplement exposé au rapport,*
- 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 au rapport,*
- 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 et calendrier plus amplement exposés au rapport ;*

décide

que les constructions et aménagements réalisés dans la Z.A.C. ou pour les besoins de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur prenant à leur charge au minimum le coût des équipements publics visés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme ;

autorise

la Président ou son représentant à signer tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération ainsi qu'à procéder à toutes mesures de publicité requises.

**Adopté le 20 décembre 2013
par le Conseil de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 30 décembre 2013**