



ZAC de la Zone Commerciale Nord

Villes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim

Collectivité concédante : Eurométropole de Strasbourg

Concessionnaire : SAS ZCN aménagement

DOSSIER de RÉALISATION DE ZAC

Modification n°1

Maîtrise d'œuvre : Ingerop, Acte2Paysage, AREPville, Transitec, Denu¶don, AnteaGroup, Groupe Solutions

Décembre 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE	P.4
1° PROJET URBAIN	P.5
2° PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS	P.16
3° PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS	P.21
4° MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT	P.26
5° NOTE SUR LE CONTENU DU COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT	P.33



Plan du périmètre de la ZAC de la zone commerciale nord

PREAMBULE

Le présent document constitue le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Zone Commerciale Nord (ZCN), initiée par la Communauté Urbaine de Strasbourg, aujourd'hui dénommée Eurométropole de Strasbourg depuis la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. La ZAC de la Zone Commerciale Nord est localisée sur les bans communaux de Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha), Reichstett (23 ha) et Vendenheim (67 ha).

Le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord a été approuvé par le Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2013.

Au regard de l'article R311-7 du Code de l'urbanisme, le présent dossier de réalisation de ZAC comprend :

- 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 dossier de réalisation de ZAC complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création de ZAC.

Est ainsi présenté :

- le complément à l'étude d'impact de l'opération ayant été pris en compte au titre de la procédure du dossier de création de la ZAC.

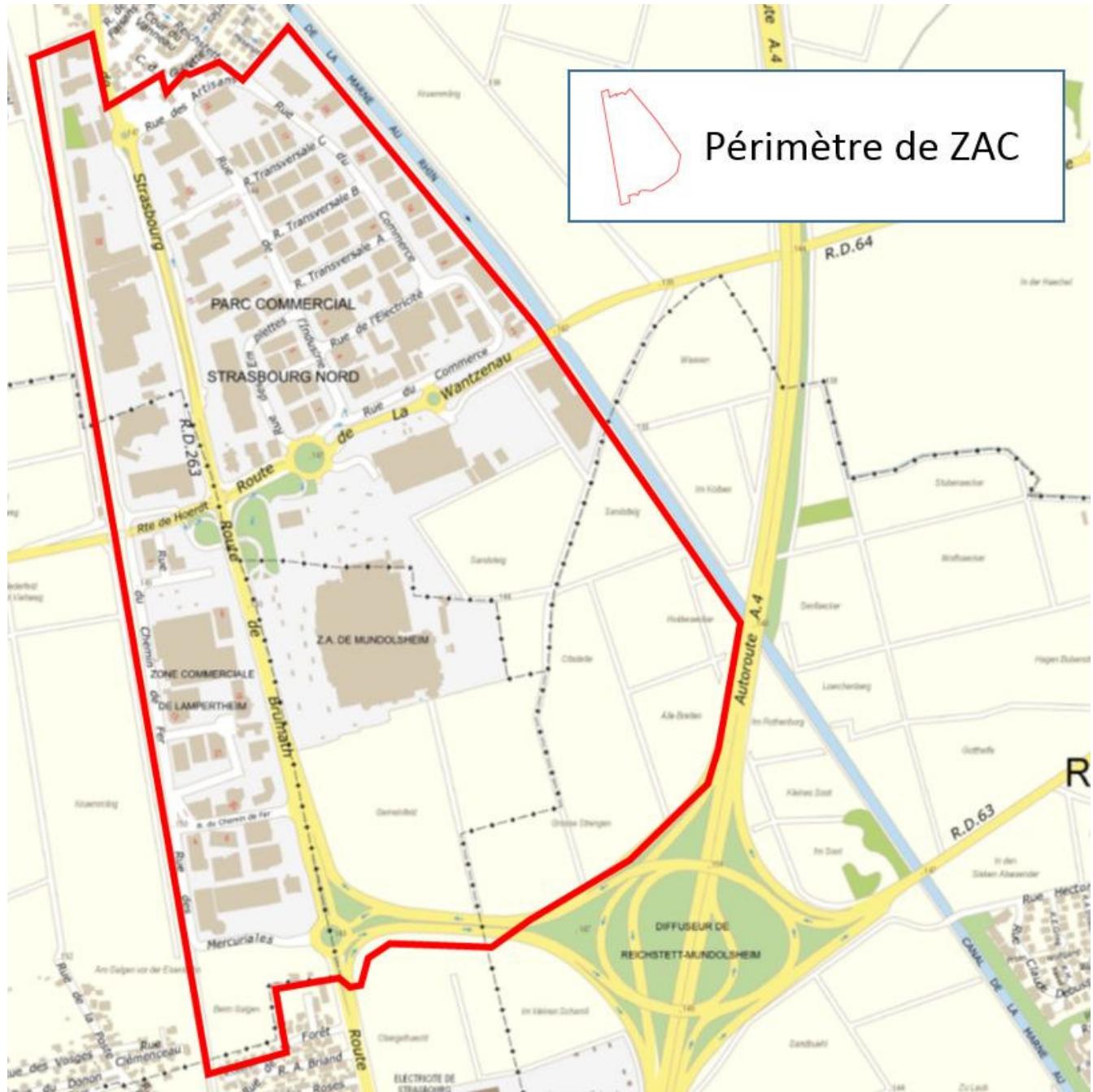
Par délibération de son Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2013, la Communauté Urbaine de Strasbourg a désigné la société ZCN AMENAGEMENT, en qualité de concessionnaire d'aménagement.

A ce titre, ZCN AMENAGEMENT est notamment en charge des études préalables à la formalisation du dossier de réalisation de la ZAC, conformément aux articles L 300-1, L 300-4 et L 300-5 du Code de l'Urbanisme.

1° PROJET URBAIN

1 Rappel du contexte

1.1 Situation géographique



Plan de localisation de la ZAC

La Zone Commerciale Nord de Strasbourg, territoire de 150 hectares, fait partie des plus grandes zones commerciales françaises et constitue le premier pôle commercial de la périphérie de l'agglomération strasbourgeoise.

Elle bénéficie d'une situation géographique stratégique, à moins de 10 km de Strasbourg, grâce à une accessibilité routière optimale, reliée à l'agglomération par l'autoroute A4 et desservie par l'échangeur n°49 de Reichstett-Mundolsheim, elle rayonne sur une zone de chalandise d'environ 600 000 habitants.

Elle est située entre le canal de Marne au Rhin et la voie ferrée menant de Paris à Strasbourg.

1.2 Rappel de l'historique du projet

La Zone Commerciale Nord s'est développée à partir des années soixante-dix autour d'un hypermarché alimentaire, aujourd'hui encore moteur de la zone, sur un foncier agricole, au croisement de deux voies départementales (RD 263 et RD 64) et à proximité directe de l'échangeur autoroutier de Reichstett.

A partir du milieu des années quatre-vingt, des moyennes surfaces se sont implantées sur une maille viaire régulière vers le nord et vers l'ouest, et ce, sans aucun plan d'aménagement d'ensemble. Dans le même temps, des extensions pavillonnaires se réalisaient au sud de Vendenheim (lotissement des Perdrix) rejoignant la zone commerciale.

La Zone Commerciale Nord (ZCN) est caractéristique du modèle de zone de périphérie générée par les modes de distribution associés à l'essor de l'automobile.

La ZCN présente des atouts importants, elle possède un statut de pôle commercial majeur dans l'agglomération et demeure très accessible.

Cependant, on note le développement de dysfonctionnements dans le secteur : vieillissement de la zone, saturation du réseau viaire, manque de lisibilité et perte d'attractivité, apparition de friches.

Forte de ces constats, la Communauté Urbaine de Strasbourg a entrepris un projet de renouvellement urbain et commercial de la ZCN.

Les études menées par SEURA et Studio Authier entre 2008 et 2012 ont conduit à la mise en place d'une déclaration d'utilité publique et d'une mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Mundolsheim, Lampertheim, Reichstett et Vendenheim (5 novembre 2013) pour la requalification de la ZCN puis à l'approbation d'un dossier de création de ZAC en décembre 2013.

En parallèle, par délibération du 20 décembre 2013, la concession d'aménagement pour le projet de renouvellement urbain et commercial de la ZCN a été attribuée sous forme de ZAC au groupement solidaire composé de Frey Aménagement et Promotion et de la SCI Forum représenté pour l'exécution de cette concession par la société ZCN AMENAGEMENT.

Cette dernière a désigné, suite à appel d'offres, une équipe de maîtrise d'œuvre en septembre 2014 chargée dans une première étape d'entreprendre les études techniques et de finaliser le programme de la ZAC.

1.3 Rappel des objectifs de restructuration de la ZCN

Le programme actualisé conserve les objectifs initiaux qui ont motivé la DUP et la procédure de création de ZAC à savoir :

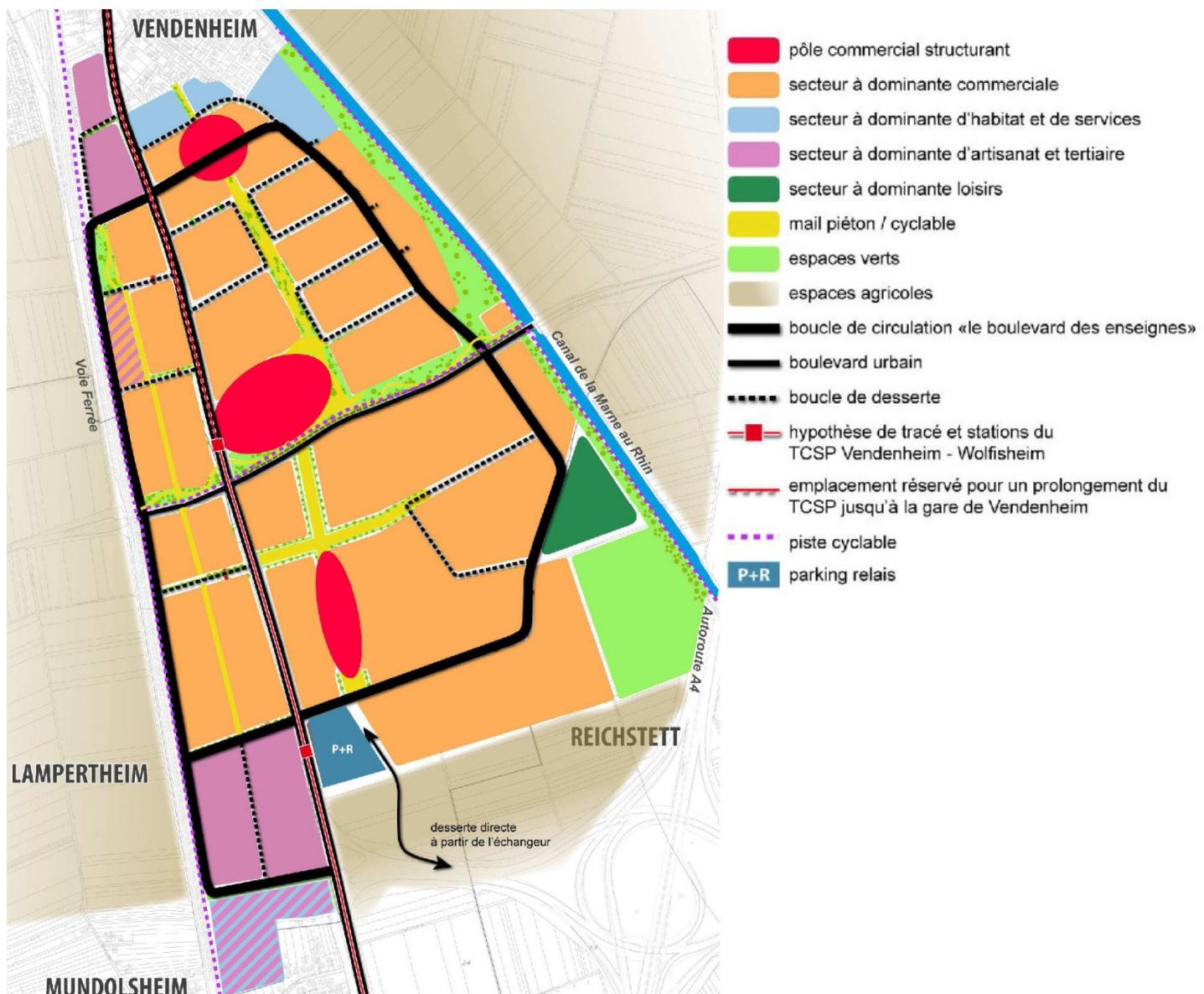
- Développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la zone.
- Améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes 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.

1.4 Rappel du projet initial

Les grands principes du projet ont été définis dans le dossier de création de la ZAC de la ZCN approuvé par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg le 20 décembre 2013.

Le parti d'aménagement met en œuvre un nouveau schéma de circulation et améliore le cadre de vie de cette zone par des espaces verts, des liaisons piétonnes, des lieux de détente et des espaces de loisirs. Les actions à mettre en œuvre s'organisent autour des principes suivants :



Extrait du dossier de création de ZAC, décembre 2013

Optimisation et lisibilité de la structuration des flux de la zone

Cet objectif devrait être atteint principalement grâce à une nouvelle distribution des flux. Le principe d'un boulevard des enseignes, voie structurante assurant l'accès à l'ensemble de la zone, devrait simplifier la desserte des commerces. Mais au-delà de la desserte efficace, cela permettra de mettre en place une représentation facilement appropriable par le public du fonctionnement circulatoire et commercial de la zone. Ce boulevard sera accompagné d'une nouvelle hiérarchie des voies : les axes principaux (boulevard des enseignes et voies départementales), les voies de dessertes fines permettant aux voitures de quitter les voies principales pour se rapprocher au maximum des magasins.

Cette distribution plus efficace des flux voitures permettra de libérer des espaces réservés aux piétons : un mail piéton traversant toute la zone palliera l'actuel manque d'urbanité et de sécurité propre à cette zone. Il ne remettra pas pour autant en cause l'accès automobile au plus près de l'ensemble des commerces, grâce aux boucles de circulation.

Les cheminement piétons depuis les arrêts faciliteront l'accès en transports en commun à la zone.

Optimiser le stationnement et favoriser les déplacements doux

Le projet prévoit :

- trois principaux secteurs de stationnement qui jalonnent la zone : le parking de Cora, un parking mutualisé au centre et un parking mutualisé situé au Sud de la zone commerciale ;
- une redistribution de l'offre de stationnement le long du boulevard des enseignes et le long des boucles de circulation ;
- des parkings paysagers et mutualisés devant les commerces situés à l'extérieur du boulevard des enseignes.

Des espaces publics piétons de qualité favoriseront la balade commerciale des clients qui pourront préalablement stationner leur véhicule sur les différents parkings mutualisés.

Repenser les centralités du quartier

Le projet imagine plusieurs polarités commerciales réparties dans la ZCN afin de diffuser la dynamique commerciale.

Pour éviter des éventuels effets de franges et permettre un développement harmonieux de la zone, les pôles commerciaux suivants sont prévus : le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud. Dans cette même dynamique d'harmonie, et au regard du développement conséquent de logements au Nord de la zone, il est prévu d'intégrer de la mixité, notamment par le biais de rez-de-chaussée actifs, permettant ainsi de développer une vie de quartier complète.

Recréer de l'urbanité : entre espaces publics de qualité et espaces de chalandise

Mail piéton, galerie commerçante du supermarché Cora, trottoirs et liens piétons systématisés seront autant d'espaces qualitatifs dont l'objectif est d'inciter le chaland à la flânerie urbaine.

Ces lieux d'intensité sont répartis équitablement afin de créer un parcours urbain continu dans tout le quartier.

Penser les espaces verts dans la relation avec le canal

Alors que la zone commerciale bénéficie de la proximité avec le canal à l'Est et les espaces agricoles au Sud, celle-ci renvoie une image trop minérale.

Le projet vise à exploiter ces potentiels dans le cadre d'espaces verts qualitatifs, réserves de biodiversité. D'une part la relation avec le canal doit être totalement repensée afin de faire bénéficier la zone de l'intérêt paysager, urbain et du potentiel logistique que représente une voie d'eau.

D'autre part, une « coulée verte » est prévue pour relier Lampertheim au canal afin de développer des espaces verts à l'intérieur de la zone participant à une trame paysagère et d'accentuer la dimension qualitative du centre de quartier.

Mixité fonctionnelle et mutabilité des espaces

À l'interface entre la ZCN et Vendenheim, un secteur de logements sera réalisé pour créer une couture urbaine. Plus généralement, la mixité fonctionnelle est recherchée : les espaces commerciaux côtoieront des quartiers

résidentiels qualitatifs au nord, des quartiers de bureaux et d'activités à l'ouest mais aussi des locaux artisanaux au sud-ouest et des espaces agricoles au Sud.

2) Evolution du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord

Tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC, les évolutions du projet proposées par le concessionnaire sont issues de la prise en compte des attentes des élus des communes concernées, de la précision des contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à l'approfondissement des hypothèses de travail.

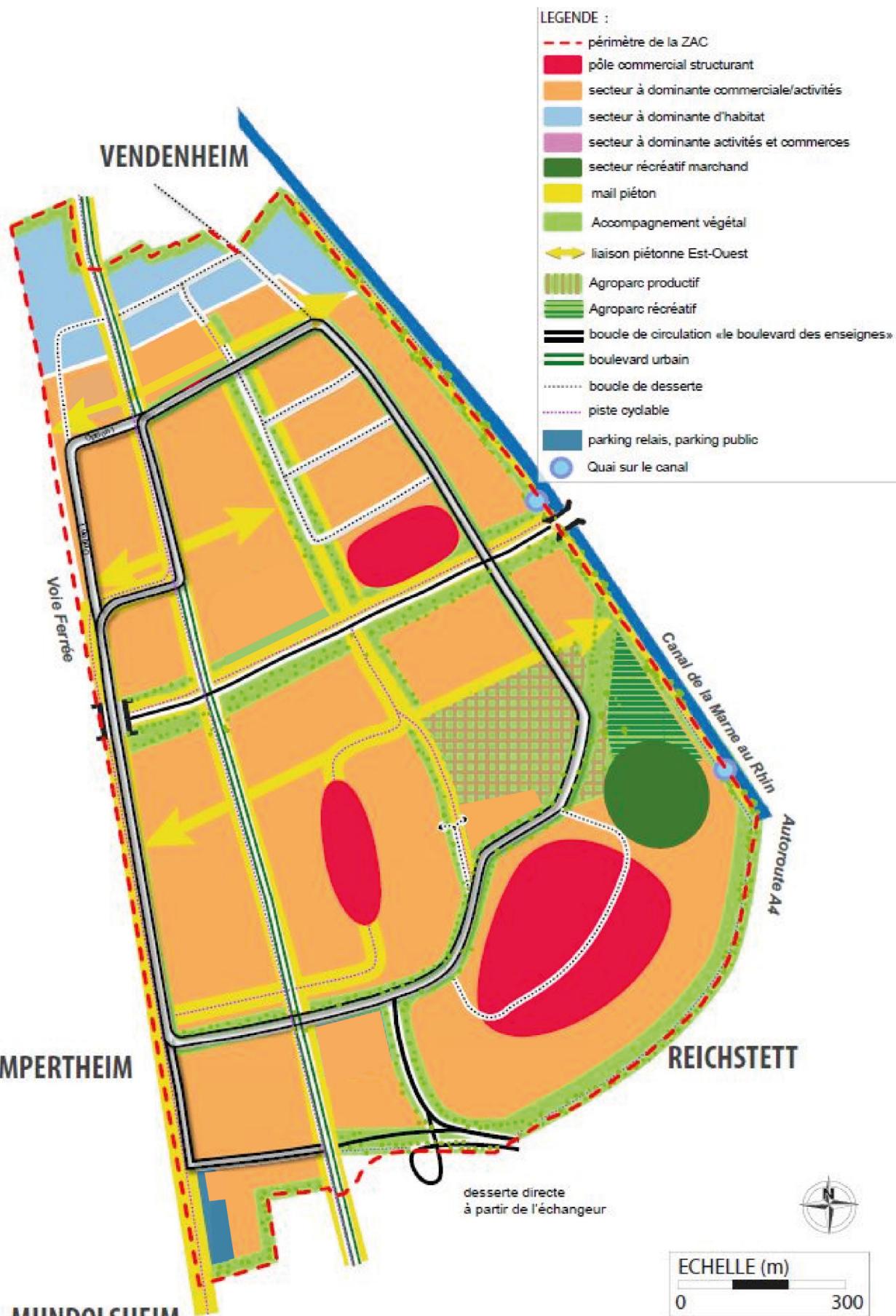
Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

Le projet de restructuration de la ZCN a pu être précisé par les études opérationnelles qui ont fait évoluer :

- le programme ;
- le projet urbain ;
- en intégrant une logique opérationnelle.

Les évolutions du projet sont les suivantes :

- 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 de la ZCN 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 vers le sud.



2.1 La création d'un Agroparc et le décalage du secteur dédié au commerce et au loisir au sud

Afin de diversifier les activités, de mettre en valeur l'activité agricole, d'animer l'espace, de créer un lien paysager fort entre les commerces et le canal et de valoriser un secteur à la constructibilité contraint en raison de la présence de pipelines, il est proposé la réalisation d'un agro parc, d'environ 12 ha aménagé en cœur de site.

L'aménagement de l'Agroparc est fondé sur le thème de l'agriculture périurbaine dont les formes de production pourront être diversifiées : maraîchage, pâture, apiculture... La définition du projet est réalisée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture Régionale d'Alsace.

Ce pôle d'agriculture urbaine sera composé :

- d'un agroparc productif à l'ouest du boulevard des enseignes destiné à des cultures vivrières exploité par un agriculteur
- d'un agroparc récréatif à l'Est du boulevard des enseignes à vocation de loisirs, détente et promenade
- d'une partie constructible autour du loisir et de la restauration. La partie constructible de cet agroparc pourra également accueillir un espace de vente de produits agricoles locaux sous la forme d'un marché extérieur.

Situé en cœur de projet, l'Agroparc sera le vecteur de l'identité paysagère de la zone renouvelée et le lien paysager entre secteur restructuré au nord et l'extension au sud.

Les espaces agricoles seront organisés de manière à générer une qualité paysagère. Le traitement des limites et des transitions entre espace cultivé et espace public seront aménagés avec soin pour permettre le côtoiement des usages publics et agricoles sans générer de nuisances de l'une pour l'autre (intrusion, dégradation, nuisances visuelles, etc.).

Largement ouvert sur le canal, l'Agroparc constituera le principal point d'entrée de la zone commerciale depuis les berges du canal et la piste cyclable, il déterminera en partie le paysage de la zone depuis le canal, l'autoroute et la RD 64. Il atténuerait l'impact des installations de services de l'hypermarché depuis le canal et au-delà.

L'Agroparc se situe au cœur de la ZCN, se substitue à la réserve de foncier agricole initialement conservée en frange le long de la bretelle autoroutière dont la mutation à long terme était possible vu le classement en zone d'urbanisation future à long terme dans les documents d'urbanisme (IINA). Du fait de cette évolution de programme, l'extension commerciale de la zone se réalisera en bordure de la RD63 offrant un front bâti en limite sud du périmètre de ZAC.

L'équilibre général de la ZAC ne s'en trouve pas modifié car l'emprise au sol des vocations agricoles et commerciales sont quasi-équivalentes entre le schéma initial et celui validé en décembre 2014. Cette évolution nécessite cependant d'autoriser les installations liées à l'activité agricole dans le secteur concerné par ce nouveau programme (PLU de Vendenheim, POS de Reichstett dont les enquêtes publiques des procédures de modification se sont déroulées en octobre et novembre 2015).

La création de cet Agroparc et le parti d'aménagement urbain amènent le déplacement des extensions dédiées au commerce et au loisir en limite sud de la ZCN.

Cette évolution ne modifie pas l'équilibre général de la zone commerciale, ni la programmation initiale de commerce de loisir de ce pôle, qui reste ouvert sur le canal. Des liaisons douces et paysagères permettent de faire le lien avec les projets au nord et à l'ouest du site.

2.2 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité

L'évolution du projet, tout en conservant les principes initiaux de distribution et de hiérarchisation des espaces publics amène quelques modifications et précisions.

Le boulevard des enseignes, infrastructure nouvelle dans le secteur sud-est, prend la forme d'une voie paysagée desservant les secteurs d'extension (agro parc et polarité sud). Il se décale par rapport au projet initial. Dans les secteurs Nord et Est, déjà urbanisés, le tracé du boulevard s'implante sur des voies existantes, la rue du commerce, la rue transversale C, et la rue du chemin de fer qui sera prolongée vers le nord (au-delà de la RD64) et aménagée pour faciliter les déplacements de tous les usagers (motorisés et modes doux).

Ce nouveau positionnement permet d'éviter tout impact de la circulation liée au commerce dans le quartier d'habitat amené à se développer au nord de la zone commerciale sur la commune de Vendenheim.

Les RD 263 et 64, voies à caractère routier, offrant à ce jour de faibles possibilités de franchissement pour les piétons, deviendront à terme des voies à l'urbanité affirmée, plantées et traversables.

Concernant la RD 263, son aménagement selon les portions de voirie aura deux maîtrises d'ouvrage différentes :

- ZCN AMENAGEMENT dans le cadre de la concession d'aménagement, pour les carrefours et les amorces de ces carrefours repris,
- Eurométropole de Strasbourg, pour les portions restantes sous réserve de délibération.

Cette distinction pourra permettre le réaménagement de la RD263 dans une logique plus large de liaison entre les communes de Vendenheim et Mundolsheim, par l'Eurométropole de Strasbourg.

Les liaisons est-ouest seront ainsi renforcées et aménagées tout particulièrement pour les piétons, et les cycles :

- par l'aménagement de traversées de la RD263 évoquées ci-dessus,
- par la création d'un maillage de voies de passage réservées au piéton et au vélo reliant les berges du canal à l'ouest de la zone
- par le réaménagement de la RD 64 en voie urbaine pourvue de piste cyclable et d'une allée piétonne.

Cyclistes et piétons bénéficieront d'un parcours continu du nord au sud de la zone sous forme d'aménagement de voies existantes (rue de l'industrie) ou de promenades piétonnes et cyclables créées, ce parcours reliera l'ensemble du territoire et chacune des différentes polarités à l'est de la ZCN et ce, afin de pallier au manque actuel d'urbanité et de sécurité ressenti aujourd'hui.

Ces espaces seront aménagés afin de créer un parcours urbain continu dans tout le quartier et de réduire les temps de parcours piétons et vélos.

En outre, une réorganisation de la signalétique au sein de la zone commerciale donnera une image plus dynamique de la zone et permettre une appropriation des lieux.

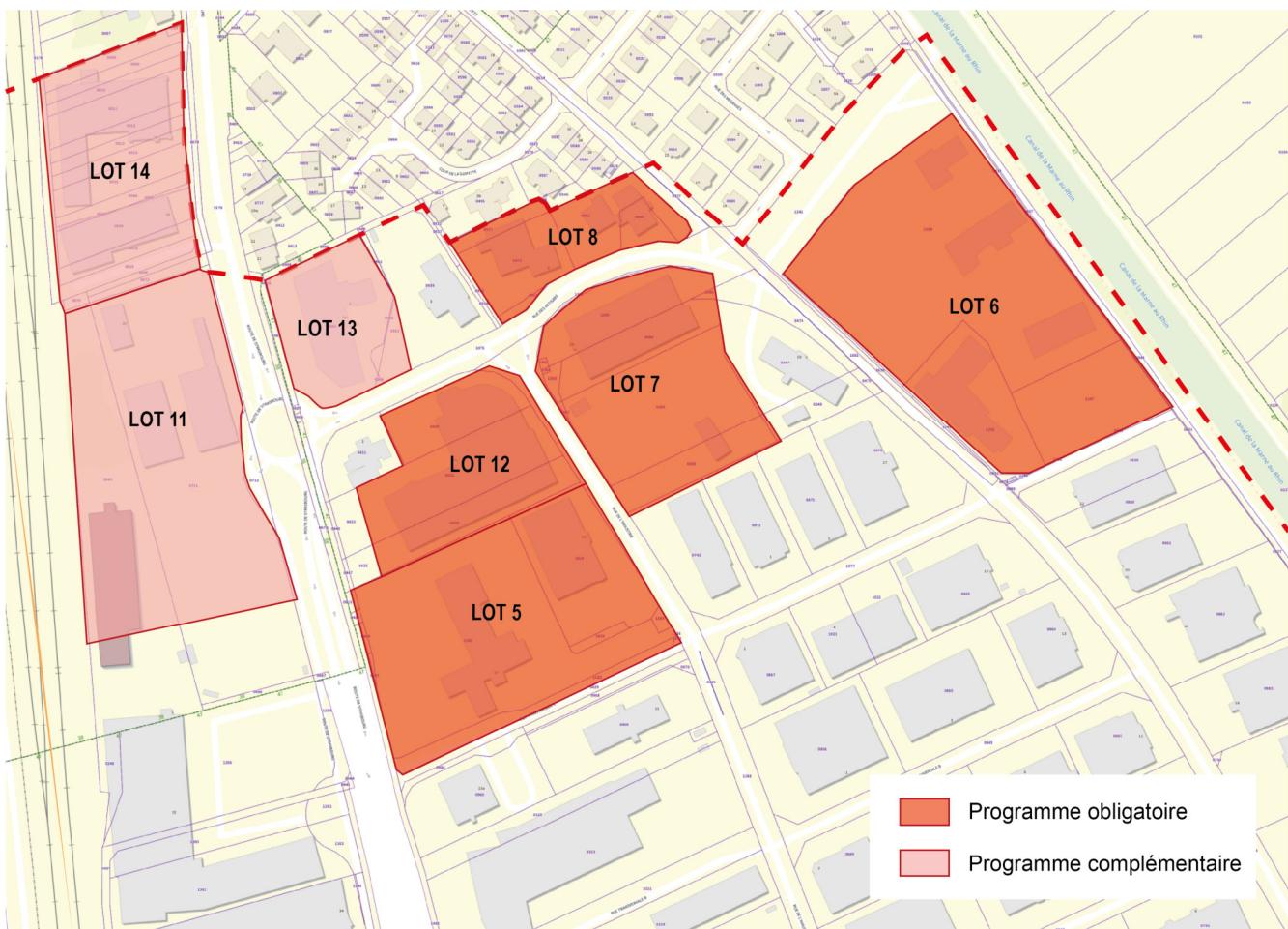
2.3 Nouvelle organisation du stationnement

Une réserve foncière, pour la réalisation d'un pôle d'échange multimodal (165 places de stationnement) sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole, sera cédée à la collectivité par l'aménageur : cette dernière est située sur le ban de la commune de Lampertheim (secteur Actinord à proximité directe de la gare de Mundolsheim. Ce parking a vocation à faciliter l'accès aux transports en commun pour les usagers des communes périphériques, le Pôle d'Echange Multimodal qui sera créé permettra une connexion directe avec la gare TER de Mundolsheim.

En outre, le projet prévoit :

- trois principaux secteurs de stationnement, sur emprises privées, qui jalonnent la zone : le parking de Cora, un parking mutualisé entre enseignes au centre et un parking mutualisé entre enseignes situé au Sud de la zone commerciale ;
- une redistribution de l'offre de stationnement, sur emprises publiques, pour le secteur à vocation d'habitat et au niveau de la rue des Mercuriales ;
- l'incitation à réaliser des parkings paysagers et mutualisés devant les commerces sur les lots privés.

Cette mutualisation, l'aménagement de voies piétonnes dans toute la zone et le principe de foisonnement entre activités à la fréquentation décalée dans le temps (commerce et activités de loisirs par exemple) permettent d'envisager d'abaisser les seuils minimaux de places de stationnement à créer dans le secteur.



2.4 Extension du secteur habitat

Présentation indicative du secteur logement de la ZAC de la ZCN

En adéquation avec la volonté de la commune de Vendenheim d'étendre la zone de logements initialement prévue sur la ZCN, le nouveau plan directeur intègre une extension des secteurs d'habitat en limite nord de la ZAC.

Le développement d'habitat sur ce secteur s'opérera, notamment, sur des terrains occupés par des constructions commerciales ou artisanales en friche afin de renforcer la cohérence du territoire urbain et de s'inscrire dans une logique de gestion économe du foncier. Cette mutation prendra forme en partie sous l'impulsion de l'aménageur et en partie sous l'initiative des propriétaires fonciers et immobiliers à court, moyen et long terme.

Ce secteur principalement résidentiel pourra accueillir l'implantation de commerces, de services, d'activités et d'équipements participant à la vie du quartier.

Le projet de création de ZAC prévoyait déjà la création de logements dans ce secteur que l'on propose d'étendre vers le sud et à plus long terme à l'Ouest de la RD263 sur les fonciers du Comptoir Agricole. L'extension permettra d'aménager une transition urbaine sur une profondeur plus importante, de part et d'autre de la rue des artisans, de requalifier l'entrée de ville de Vendenheim au niveau du carrefour de la rue des artisans et de la RD263 et de proposer à terme une vision de quartier d'est en ouest du site, du canal à la RD263, et à plus long terme, jusqu'à la voie ferrée.

Le développement de ce quartier à dominante habitat induit l'évolution des espaces publics pour rendre les voiries plus résidentielles et plus apaisées. Les aménagements permettront d'éviter la possibilité de shunt des flux de la zone commerciale dans le quartier d'habitat.

Les formes d'habitat seront diversifiées : habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif.

Le futur quartier devra comporter au minimum 40% de logement locatif aidé.

Ces principes d'aménagement ont pour objectif :

- de diversifier le parc de logements de la commune et d'encourager ainsi le renouvellement de la population : en 2013, 3/4 du parc était constitué de maisons individuelles,
- de répondre aux besoins de la population : en 2013, 37% des habitants de Vendenheim étaient éligibles au logement social,
- de palier en partie le retard de la commune en matière de logements sociaux, qui lui vaut aujourd'hui d'être carencée au regard des lois SRU de 2000 et ALUR de 2014.

Les hauteurs de construction (conformément au document d'urbanisme en vigueur) s'étageront en fonction des constructions existantes à proximité, pavillonnaires au nord, commerciales au sud. Des transitions végétalisées seront ménagées, d'une part, entre le quartier d'habitat et le secteur commercial et, d'autre part, entre le quartier d'habitat existant et le quartier d'habitat futur. Par ailleurs, les berges du canal seront aménagées de manière qualitative dans le prolongement du quartier commercial. Des liaisons douces seront créées entre les berges et la rue du commerce.

En conclusion, cette évolution du programme d'habitat ne modifie pas l'équilibre général de la ZAC car :

- l'extension proposée représente une surface foncière inférieure à quatre hectares,
- la vocation première de la ZAC de la Zone Nord Commerciale reste à dominante commerciale,
- le quartier d'habitat conserve une vocation mixte susceptible d'accueillir des programmes tertiaires compatibles avec du logement et conformes à la recherche de mixité fonctionnelle préconisée dans le dossier de création de ZAC. Une crèche, de nature privée, est notamment envisagée en pied d'immeuble dans ce secteur.

2.5 Evolution du secteur d'Actinord



Plan de localisation : secteur Actinord

À l'extrême sud de la ZCN, sur le territoire de Lampertheim, dans la continuité du secteur commercial dit des Mercuriales et en frange d'un quartier d'habitat situé sur la commune de Mundolsheim, sera développé le secteur d'Actinord. Il se situe à 200 mètres environ de la gare de Mundolsheim et face au débouché de la RD63 sur la route de Brumath.

Les atouts de cette zone sont :

- son ouverture sur la RD263 et sa proximité avec l'échangeur autoroutier qui lui confère une bonne visibilité pour des fonctions d'activités et de commerces,
- sa position entre la gare de Mundolsheim et la ZCN qui en fait un point de passage pour les déplacements quotidiens des usagers du train, en particulier les salariés de la zone, mais aussi les autres voyageurs.

Ce secteur accueillera principalement du commerce afin de préserver l'attractivité du secteur ouest dans la zone commerciale renouvelée. Il pourra également accueillir des activités en complément. L'habitat (en dehors de logements liés à l'activité dont la nécessité sur site serait démontrée) ne sera pas autorisé dans cette zone dédiée à l'activité économique.

Son développement prendra appui sur la proximité de la gare pour développer des services et équipements associés : parking public, services de proximité. L'aménageur réalisera une réserve foncière à cette fin et le cédera à l'Eurométropole ensuite.

Des liaisons douces entre la gare et les différents secteurs de la ZCN seront créées en parallèle avec la requalification des voies du secteur.

Une transition paysagère sera aménagée sur la limite sud du secteur en contact avec le quartier résidentiel.

2° PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

1. Introduction

Le programme des équipements publics résulte des caractéristiques de la ZAC.

Le présent document a pour objectif de détailler le projet de programme des équipements publics d'infrastructures de la ZAC de la ZCN (caractéristiques principales, phasage, financement, maître d'ouvrage et destinataire de l'ouvrage à terme) correspondant aux travaux d'infrastructures nécessaires à la réalisation du parti d'aménagement retenu.

Il n'est pas programmé d'équipements publics de superstructure.

Le secteur à renouveler comprend :

- Une zone urbanisée constituant la ZCN (environ 100 ha).
- Une zone restant à urbaniser, à occupation agricole à la date d'approbation du dossier de réalisation (environ 50 ha).

Les opérations d'aménagement développées seront les suivantes :

- Une requalification de l'espace public à l'intérieur des emprises existantes.
- Un renouvellement urbain à vocation de logements et d'activités commerciales.
- Une ouverture à l'urbanisation principalement à vocation commerciale.

2 Liste des équipements publics d'infrastructure

Le programme des équipements publics comprend exclusivement des aménagements d'espaces publics : construction de toutes les voies, places, espaces publics, espaces verts, des travaux liés au raccordement du réseau viaire de la ZAC aux rues existantes et la requalification des voiries existantes.

Il s'agit également de la réalisation de tous les réseaux secs et humides du quartier (eaux pluviales, eaux usées, adduction d'eau potable, défense incendie, chauffage urbain, électricité, éclairage public, téléphonie, NTIC...).

Un descriptif des travaux est proposé ci-après à titre indicatif.

Il n'engage pas une réalisation strictement conforme des ouvrages décrits, mais illustre le parti d'aménagement. Les équipements à la charge de la ZAC dans le présent tableau sont financés par l'aménageur dans le cadre de la concession d'aménagement car ils sont à destination des actuels et futurs habitants et usagers de la ZAC.

A noter que l'aménagement de la RD 263, non compris dans la concession d'aménagement, sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage Eurométropole de Strasbourg, sous réserve de délibération correspondante.

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 sur l'échangeur n°49	SAS ZCN Aménagement ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	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

Liste des équipements publics	Maître d'ouvrage	Destinataire	Mode de financement de l'investissement
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

Le programme des équipements publics à la charge de l'aménageur prévoit :

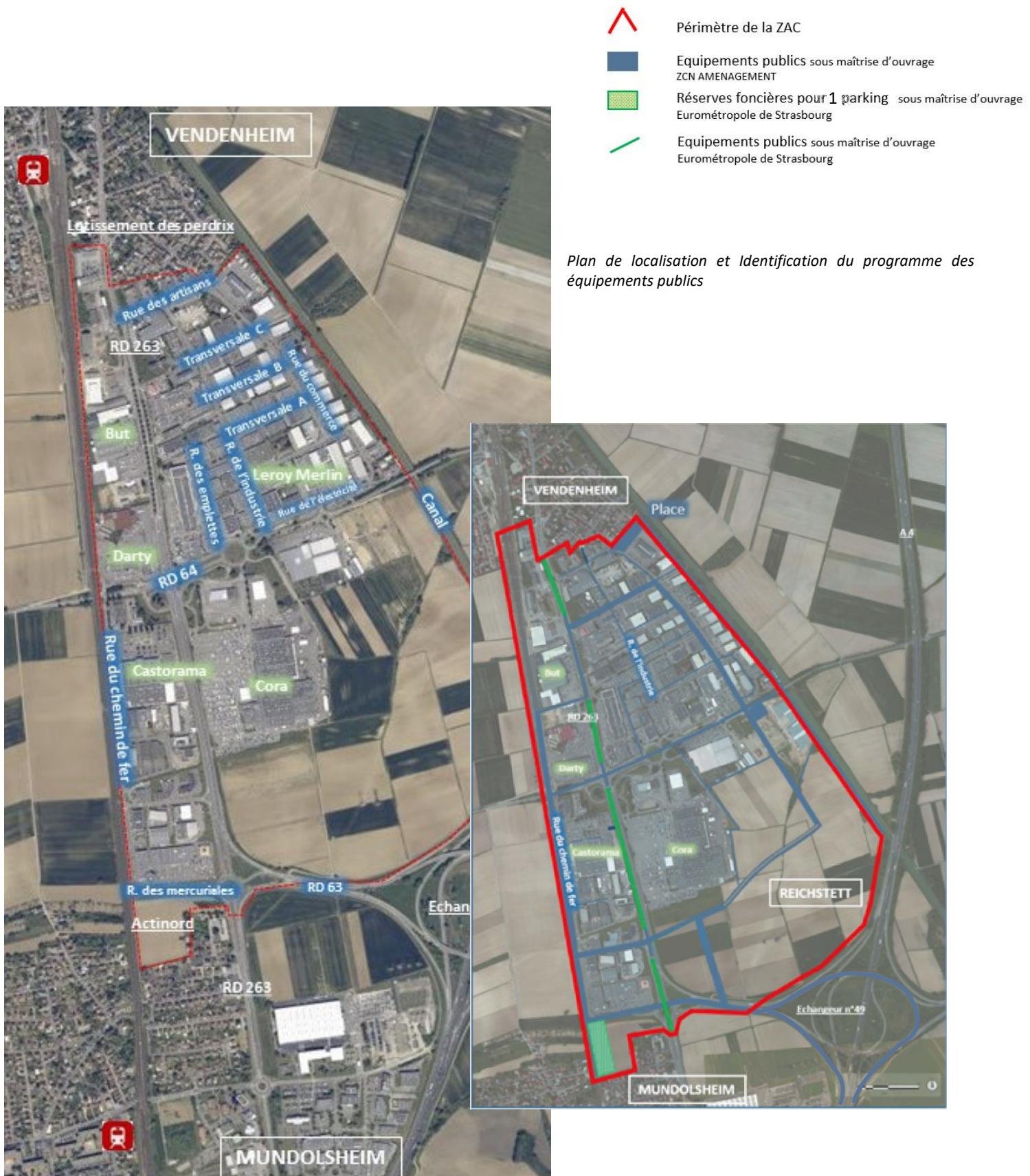
- L'accès direct au boulevard des enseignes depuis l'échangeur autoroutier via la RD63.
Cette infrastructure comportera un ouvrage d'art en trémie sous la RD 63 et sera pour partie en dehors du périmètre de la ZAC. Elle permettra un accès à la ZCN depuis l'A35/A4 (deux voies) et une sortie (une voie). La circulation douce (cycles et piétons) y sera interdite.
Se reliant à une voirie constitutive de l'échangeur autoroutier n°49, la DIR-Est a validé son principe. Il s'agit premièrement de la mise en place d'un système de détection implanté dans la bretelle Sud, relié à un panneau à message variable, situé en amont de ladite bretelle, et le cas échéant à la mise en œuvre de feux tricolores et de la mise à deux voies de la bretelle Sud, si nécessaire.
- 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 voirie en création, le boulevard des enseignes, sera une 2X2 voies et permettra de desservir notamment l'hypermarché Cora, le lot 1, 2 (identifiés au plan du programme prévisionnel des constructions) ainsi que le dépôt Fly/Conforama. Sur l'axe Ouest/Est, son terre-plein central coïncidera avec le tracé du pipeline SPSE et son périmètre de sécurité. Ce terre-plein central resta sous domanialité privée.
Une voie cyclable ainsi que des trottoirs seront aménagés en prolongation.
La reprise des voiries existantes permettra de sécuriser les flux qui resteront en 2X1 voies. Des trottoirs seront matérialisés et la circulation cycles sera prise en considération : aménagement de voies dédiées ou voies partagées avec voiture (zone trente ou zone de rencontre).
- La suppression d'une partie de la Rue du commerce (contre-allée en parallèle de la RD64).
• La requalification de la RD 64.
La reprise de cette voirie existante permettra de sécuriser les flux qui resteront en 2X1 voies. Des trottoirs seront matérialisés et la circulation cycles sera prise en considération : voie dédiée. Le traitement végétalisé en rive sud permettra la création d'un corridor écologique.
- La requalification des voiries secondaires : Transversale A, Transversale B, Rue de l'Industrie, Rue des emplettes et Rue des artisans.
La reprise des voiries existantes permettra de sécuriser les flux qui resteront en 2X1 voies. Des trottoirs seront matérialisés et la circulation cycles sera prise en considération : voies partagées avec voiture (zone trente ou zone de rencontre).
- 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 et le tronçon concerné par le boulevard des enseignes nord-ouest.
 - La reprise de la voie douce longeant le bord du canal.
- Support du réseau « Vélo-Stras », les bords du canal seront traités afin de faire coexister circulation piétonne et cycles, mais également de permettre la diffusion des flux depuis cet axe vers l'intérieur de la zone.
- La réalisation d'une place publique dans le secteur habitat et longeant le canal.

A noter les précisions suivantes :

- Concernant les voiries RD 64 et RD 263 : ces routes sont actuellement sous gestion du Département 67 et ont vocation à être transférées à l'Eurométropole de Strasbourg à partir de janvier 2017. Le dossier de réalisation étant approuvé avant effectivité de ce transfert, le Conseil Départemental a tout de même émis son accord de principe (joint en annexe) quant à la réalisation des travaux sur son domaine dans l'attente du transfert.
- concernant le canal : une convention de superposition d'affectation existe entre VNF et le CD 67 pour la gestion des bords de canal. Le Conseil Départemental et VNF ont émis leur accord sur le principe de réalisation des travaux sur cette piste.
- Une partie de la RD63 appartient au domaine public routier de l'Etat. Un transfert vers le domaine public de l'Eurométropole de Strasbourg est envisagé afin d'assurer la continuité de gestion de cette voie de part et d'autre de l'échangeur. La DIR-Est a émis son accord quant à la réalisation des travaux sur son domaine dans l'attente du transfert.
- Le liaisonnement de la magistrale piétonne Nord-Sud sera réalisé en partie sur emprise privée au niveau du lot central (lot 3).
- Le réaménagement de la RD263 est envisagé par l'Eurométropole mais il ne fait pas partie du programme des équipements publics prévu par la concession,
- Deux emplacements pour la réalisation de deux parkings relais sont conservés en réserve foncière au bénéfice de l'Eurométropole sans financement de l'aménageur.
- L'ensemble des travaux seront conformes aux prescriptions techniques en vigueur au sein de l'Eurométropole de Strasbourg.
- Concernant la défense extérieure contre l'incendie, celle-ci pourra être réalisée à partir du réseau d'eau potable, dès lors que cela sera possible et dans la limite d'une défense incendie classique
- Réseaux :

Réseaux	
Assainissement des eaux usées	Réalisation dans l'emprise des voies et cheminements piétons jusqu'aux regards de branchements posées en limite de lot privatif.
Assainissement des eaux pluviales	Réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales jusqu'aux regards de branchement posés en limite de lot privatif
Réseaux d'adduction d'eau potable	Réalisation des travaux relevant du futur domaine public ainsi que ceux nécessaires à la mise en conformité du réseau public. Des regards à compteurs seront implantés en limite des propriétés privées.
Alimentation gaz	Réalisation de l'ensemble des travaux de génie civil du réseau de gaz dans l'emprise des voies, le cas échéant
Alimentation électrique	Réalisation du réseau électrique haute tension afférent à l'opération Réalisation du réseau électrique basse tension sous l'emprise des voies et ce jusqu'en limite de lot privatif, sur coffret de branchement, fourni et posé.
Réseaux de communication	Réalisation de l'ensemble des travaux de génie civil du réseau téléphonique dans l'emprise des voies, mise en place des chambres de tirage.
Eclairage	Réalisation de l'ensemble de l'éclairage basse tension le long des voies sur le domaine public.



3° PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

1 Rappel du programme prévisionnel des constructions – dossier de création de ZAC

Le programme de la ZAC et la concession d'aménagement s'appuient sur un périmètre d'opérations à l'intérieur duquel prend place un programme obligatoire de constructions que l'aménageur s'engage à réaliser et un programme complémentaire de constructions que l'aménageur pourra réaliser. Le programme obligatoire correspond à un périmètre géographique inférieur au périmètre de l'opération. La partie du périmètre de l'opération non concernée par le programme obligatoire, est ainsi dénommée « programme complémentaire ».

Le dossier de création prévoyait un programme obligatoire permettant d'engager une dynamique de renouvellement et de modernisation de la zone portant sur la réalisation des éléments suivants :

- Les polarités commerciales au centre de la zone et une polarité de quartier au nord de la zone, permettant d'éviter un phénomène dortoir ;
- 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 devaient permettre d'améliorer l'accessibilité, l'attractivité, le fonctionnement et l'image de la zone et par là d'enclencher sa modernisation.

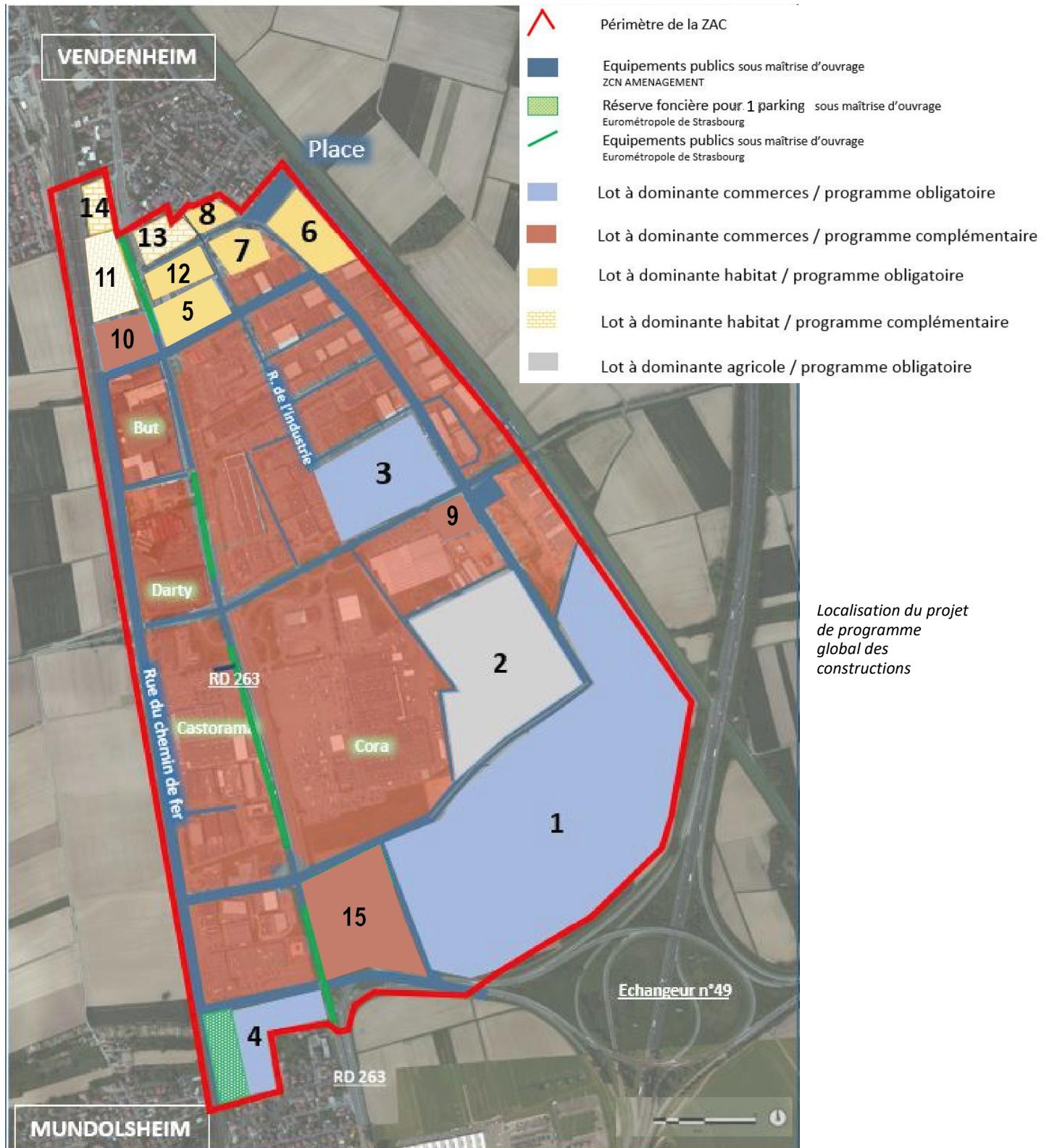
Le potentiel constructible du programme obligatoire était précisé dans le tableau suivant :

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)
Commerce soumis à autorisation (surfaces de vente)			40 000
Locaux techniques, réserves, logistique, services, restauration, loisirs (surface plancher)	65 000	53 000	59 300
Logements (surface plancher)		10 000	-
Activités (surface plancher)		11 000	7 400
équipements (crèche, résidence senior, loisirs) (surface plancher)		2 200	8 300
TOTAL	65 000	76 200	115 000

Extrait du dossier de création de ZAC de la Zone Commerciale Nord, décembre 2013

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

2 Projet de programme global des constructions affiné - dossier de réalisation de ZAC



Le programme des constructions obligatoires prévoit :

- En matière commerciale :
- Lot 1 : la polarité Sud : Une extension type « centre commercial à ciel ouvert » située dans le quadrant Sud de la ZAC.
 - Lot 2 : la création d'un ensemble comprenant des fonctions de loisirs pouvant être accompagnées de restauration. La construction y est limitée à 3 000m² SDP afin de garantir un espace de production agricole d'au moins 4 hectares.
 - Lot 3 : la polarité centrale : un ensemble en renouvellement urbain type « centre commercial à ciel ouvert » au centre de la ZAC avec le maintien sur site des entreprises préexistantes.
 - Lot 4 : le secteur Actinord au Sud-Ouest de la zone comprenant un secteur de commerces en façade de la RD 263 et de la rue des Mercuriales.
- En matière logement :
- *Lots 5, 6, 7, 8 et 12 : Une extension du secteur à dominante habitat en renouvellement urbain* Les lots dédiés aux logements pourront accueillir des activités commerciales, des services de proximité tels qu'une crèche.
 - 40% de logements locatifs aidés répartis sur les quatre lots.

Programme obligatoire				
	Existant	À réaliser		TOTAL
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments à démolir correspondant aux lots 3,5,6,7,8,12 (m ²)	Surface à réaliser dans le cadre de renouvellement des surfaces bâties (m ²)	Surfaces à réaliser dans le cadre d'extensions sur des surfaces vierges	
Commerce soumis à CDAC (SDV)		9 534	48 000	57 534
Locaux techniques, réserves logistique, services, restauration, loisirs, hôtel (SDP)	38350	4 108	19 000	23 108
Logements (SDP)		33 874		33 874
Activités (SDP)		6 400	8 000	14 400
Equipements (école) (SDP)		-		-
TOTAL	38350	53916	75000	128916

Surfaces actualisées (prévisionnelles et réelles) du projet de programme obligatoire global des constructions

Lot	Commerce	Activité	Annexe	LOGEMENT
	SDV	SDP	SDP	SDP
1	45 700	-	18 300	-
2	-	3 000	-	-
3	9 000	-	4 000	-
4	2 300	5 000	700	-
5	-	3 500	-	10 000
6	-	400	-	12 700
7	-	500	-	2 300
8	534	-	108	2 874
9	-	-	-	-
10	-	-	-	-
11	-	-	-	-
12	-	2 000	-	6 000

Programmation actualisée (prévisionnelle et réelle) de construction du programme obligatoire par lot

Le programme de construction obligatoire, entre les stades de création et de réalisation, évolue, fruit de la prise en compte des attentes des élus et de l'approfondissement des hypothèses de travail.

Le programme de constructions complémentaires prévoit un potentiel de démolition -reconstruction - densification (toutes vocations comprises) de 157 084m² 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 pour s'intégrer au projet d'ensemble.

Le programme complémentaire comprend notamment une partie d'habitat pour compléter la restructuration de l'entrée de ville de Vendenheim sur les lots 11, 13 et 14. Le potentiel de reconstruction est de 12 000 m² de surface de plancher sur ces lots. L'aménageur encadrera les initiatives privées qui pourront émerger. 40% de logements sociaux devront être répartis sur les trois lots.

4° MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

1 Les conditions d'établissement du budget

Les budgets du programme des équipements publics d'infrastructure sont détaillés selon les estimations de l'équipe de maîtrise d'œuvre des aménagements publics.

Les contrats de travaux conclus par l'aménageur pour l'exécution de la concession doivent être passés dans le respect des dispositions applicables en matière de publicité et de mise en concurrence et notamment de l'ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et de son décret d'application n°2016-86 du 1^{er} février 2016 relatif aux contrats de concession.

L'Eurométropole de Strasbourg sera représentée, avec voix délibérative, au sein de la commission d'attribution des contrats, appelée à intervenir dans la procédure de passation des marchés afférents à la réalisation des ouvrages et donnera son agrément au choix des lauréats.

2 La répartition des dépenses

ZAC de la Zone Commerciale Nord en € HT	Bilan initial au 27/01/2014 (Traité de Concession)	Bilan Avenant n°3
DEPENSES		
Etudes :		
Géomètre, Etude Sol, SP, DLE, Servitudes, Echangeur	300 000	2 300 000
Fouilles archéologiques	185 000	601 581
Provisions Fouilles Complémentaires	300 500	0
Aléas Fouilles Archéologiques	280 000	0
Total études	1 065 500	2 901 581
Honoraires de maîtrise d'œuvre :		
Total Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 240 058	1 942 399
Acquisitions foncières - terrains nus :		
Foncier n°6 (Bd Ouest)	125 214	700 000
Foncier n°7 (Actinord)	628 228	683 987
Foncier n°8 (Lot Sud)	6 486 961	9 350 000
Foncier n°9 (échangeur hors DUP)	0	0
Total Acquisitions foncières - terrains nus	7 240 403	10 733 987
Acquisitions foncières - terrains bâtis :		
Foncier n°1	1 243 000	12 210 000
Foncier n°2	2 553 460	5 936 777
Foncier n°3	2 626 250	2 073 250
Foncier n°4	4 390 425	0
Foncier n°5	7 863 150	0
Foncier n°10 (MERCURE exclusivement)	0	1 800 000
Total Acquisitions foncières - terrains bâtis	18 676 285	22 020 027
Indemnisation des occupants :		
Indemnités d'éviction (agricole)	725 463	1 634 867
Indemnités de transfert ou d'éviction	1 882 775	770 133
Total Indemnisations des occupants	2 608 238	2 405 000
Taxes foncières	0	500 000
Travaux de mise en état des terrains et constructions acquises :		
Démolition	519 690	1 300 000
Provision Désamiantage	346 460	900 000
Dépollution	346 460	399 500
Aléas Dépollution	300 000	0
Total Travaux de mise en état	1 512 610	2 599 500
Travaux d'aménagement de voirie :		
Secteur 1 : voirie desserte sud et cheminements piétons		7 950 000
Secteur 2 : RD 64 dont les carrefours		3 352 894
Secteur 3 : Artisans, industrie, Commerce, Reichstett, Transversales		4 659 864
Secteur 4 : Mercuriales, chemin de fer, Blvd ouest		2 545 876
Secteur 5 : Carrefour RD 263 / RM64		449 841
Secteur 6 : pistes cyclables, square		901 525
Secteur 7 : bretelle de raccordement échangeur et échangeur		5 014 865
Aléas (Compléments et indexations)		1 625 135
Total Travaux d'aménagement de voirie	27 556 854	26 500 000
Conduite d'opération :		
Honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage (juridique, fonctionnement, publication, reprographie)	1 727 832	1 920 629
Honoraires et frais de commercialisation, marketing, communication, concertation	263 353	263 353
Assurance RC Aménageur	150 000	16 357
Total Conduite d'opération	2 141 185	2 200 339
Frais de financement :		
Total Frais financiers	662 069	600 000
TOTAL DEPENSES	62 703 202	72 402 833

3 La couverture des dépenses

Les charges supportées par l'aménageur sont couvertes par les produits provenant notamment :

- Des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeuble bâti ;
- Les produits financiers ;
- Les participations dues par les propriétaires de terrain, en application de l'article L311-4 du Code de l'Urbanisme, éventuellement en application de l'article L311-5 du Code de l'Urbanisme, y compris pour les terrains situés dans l'emprise du programme complémentaire
- Ainsi que les participations de l'Eurométropole de Strasbourg au financement des équipements publics.

4 La répartition des recettes

Les recettes intègrent, les recettes issues du programme de constructions obligatoires.

Les recettes issues du programme complémentaire seront intégrées, au fur et à mesure, au bilan d'aménagement, et ce, dans le cadre des compte-rendus financiers annuels. Ces dernières permettront de réduire la participation de l'Eurométropole de Strasbourg déduction faite du coût d'éventuels travaux d'aménagement supplémentaires liés à la mise en œuvre du programme complémentaire.

Le poste «subventions » n'est pas renseigné dans le bilan d'aménagement, car non identifié à ce jour.

ZAC de la Zone Commerciale Nord en € HT	Bilan initial au 27/01/2014 (Traité de Concession)	Bilan Avenant n°3
RECETTES		
Cessions de droit de construire :		
Lot 1		35 619 000
Lot 2		3 091 000
Lot 3		6 985 000
Lot 4		2 300 000
Lot 9 - commerce et atelier		0
Lot complémentaire	0	930 000
Lot 5		1 375 000
Lot 7		275 000
Total - Cession de droit de construire / commerces	37 444 000	50 575 000
Total - Cession de droit de construire / artisanat - Lot n°27 (7 400 m²)	1 332 000	0
Lot 6		2 919 951
Lot 7		609 930
Lot 8		0
Lot 5		1 890 000
Total - Cession de droit / Logements - accession privée	2 812 000	5 419 881
Total - Cession de droit / Logements - Accession sociale	91 000	0
Lot 6		1 211 528
Lot 7		189 756
Cession foncier école (prorata Lot 7)		900 000
Lot 8		0
Lot 5		588 000
Total - Cession de droit / Logements - locatif social -	634 250	2 889 284
Total - Cession de droit / Crèche privée (400m² de SdP)	615 000	222 651
Total - Cession emprise foncière P+R	87 500	0
Total : cessions	43 015 750	59 106 816
Participations :		
Participation concédant	9 800 000	9 800 000
Lot 5		0
Lot 10	9 191 579	0
Lot 11		0
SdPActivités/ équipements secteur Nord (4100m ²)	0	0
Lot 8	0	186 449
Lot 12		350 000
Total - Participations constructeur autonome - programme obligatoire	9 191 579	536 449
Total : participations	18 991 579	10 336 449
Produits divers		
Revenu locatif Gémo + VENSUD		656 281
Produits financiers sur placement - excédent trésorerie	698 278	600 000
TOTAL RECETTES	62 705 607	70 699 546
TRESORERIE	2 405	-1 703 286,93
TRESORERIE CUMULEE		
Recette Participations Constructeurs autonomes -		
Programme complémentaire		1 703 705
PCA perçu par l'aménageur selon Avenant 3		1 703 705
Post plafond avenant 3 - Part EMS (80%)		0
Post plafond avenant 3 - Part Aménageur (20%)		0
TOTAL TRESORERIE AMENAGEUR		418
TRESORERIE CUMULEE		

5. Les modalités de détermination de la participation constructeurs - autonomes

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.

Il s'agit du résultat de la multiplication des éléments suivants :

- Le ratio entre le coût global du programme des équipements publics et le total de la surface de plancher correspondant au programme des constructions de la ZAC.
Le total de la surface de plancher correspondant au programme des constructions de la ZAC sera celui du programme obligatoire.
- Le nombre de m² de surface de plancher qui seront construits et/ou réhabilités par le constructeur autonomes, telle que cette surface apparaît dans le dossier de demande de permis de construire déposé par le constructeur autonome.

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.

Les conventions de participations constructeurs autonomes sont tri-partites et signés par l'aménageur, l'Eurométropole de Strasbourg et le constructeur. Cette dernière constitue une pièce de la demande de permis de construire.

6 Le planning de financement et de réalisation prévisionnel

Le planning de financement prévisionnel :

ZAC de la Zone Commerciale Nord en € HT	Bilan Avenir n°3	Prévisions reste à faire	Détail prévisions			
			2025	2026	2027	Au-delà
DEPENSES						
Etudes :						
Total études	2 901 581	398 508	239 105	79 702	39 851	39 851
Honoraires de maîtrise d'œuvre :						
Total Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 942 399	68 940	41 364	6 894	6 894	13 788
Acquisitions foncières - terrains nus :						
Total Acquisitions foncières - terrains nus	10 733 987	219 758	189 448	30 311	0	0
Acquisitions foncières - terrains bâtis :						
Total Acquisitions foncières - terrains bâtis	22 020 027	3 873 411	161	3 873 250	0	0
Indemnisation des occupants :						
Indemnités d'éviction (agricole)	1 634 867	0	0	0	0	0
Indemnités de transfert ou d'éviction	770 133	321 483	321 483	0	0	0
Total Indemnisations des occupants	2 405 000	321 483	321 483	0	0	0
Taxes foncières	500 000	93 722	93 722	0	0	0
Travaux de mise en état des terrains et constructions acquises :						
Total Travaux de mise en état	2 599 500	928 494	185 699	557 096	0	185 699
Travaux d'aménagement de voirie :						
Total Travaux d'aménagement de voirie	26 500 000	1 160 572	546 817	78 404	78 404	456 947
Conduite d'opération :						
Total Conduite d'opération	2 200 339	727 854	171 144	171 144	171 144	214 423
Frais de financement :						
Total Frais financiers	600 000	600 000	120 000	120 000	120 000	240 000
TOTAL DEPENSES	72 402 833	8 392 742	1 908 942	4 916 800	416 292	1 150 707

RECETTES					
Cessions de droit de construire :					
Total - Cession de droit de construire / commerces	50 575 000	3 972 271	2 322 271	0	0
Total - Cession de droit de construire / artisanat - Lot n°27 (7 400 m ²)	0	0	0	0	0
Total - Cession de droit / Logements - accession privée	5 419 881	2 499 930	0	0	609 930
Total - Cession de droit / Logements - Accession sociale	0	0	0	0	0
Total - Cession de droit / Logements - locatif social -	2 889 284	1 677 756	0	0	189 756
Total - Cession de droit / Crèche privé (400m ² de SDP)	222 651	0	0	0	0
Total - Cession emprise foncière P+R	0	0	0	0	0
Total : cessions	59 106 816	8 149 957	2 322 271	0	799 686
Participations :					
Participation concédant	9 800 000	4 998 000	612 255	612 255	612 255
Total - Participations constructeur autonome - programme obligatoire	536 449	536 449	186 449	0	0
Total : participations	10 336 449	5 534 449	798 704	612 255	612 255
Produits divers					
Revenu locatif Gémo + VENSUD	656 281	0	0	0	0
Produits financiers sur placement - excédent trésorerie	600 000	600 000	120 000	120 000	120 000
TOTAL RECETTES	70 699 546	14 284 406	3 240 976	732 255	1 531 941
					8 779 235

TRESORERIE	-1 703 286,93	5 891 665
Recette Participations Constructeurs autonomes - Programme complémentaire	1 703 705	689 338
PCA perçu par l'aménageur selon Avenir 3	1 703 705	689 338
Post plafond avenir 3 - Part EMS (80%)	0	0
Post plafond avenir 3 - Part Aménageur (20%)	0	0
TOTAL TRESORERIE AMENAGEUR	418	5 891 665
		TRESORERIE CUMULEE

Le planning de réalisation prévisionnel :

	Secteur d'intervention	Début	Fin
PEP	Liaison routière avec la RD 63 Bd des enseignes au sud et à l'est de l'hypermarché Berge du canal (au sud de la route de Hoerdt) Rue du commerce Voiries Actinord	4ème trimestre 2017	4ème trimestre 2019 4ème trimestre 2019 4ème trimestre 2019 4ème trimestre 2024 1er semestre 2027
	Boulevard des enseignes ouest	1er trimestre 2019	4ème trimestre 2023
	Route de Hoerdt Voiries entourant le lot 3 Berge du canal (au nord de la route de Hoerdt)	4ème trimestre 2019	1er trimestre 2021 4ème trimestre 2022 4ème trimestre 2019
	Echangeur n°49	2ème trimestre 2019	1er trimestre 2021
	Voiries de Vendenheim (est de la RD 263)	4ème trimestre 2019	1er semestre 2029
PGC	Lot n°1	4ème trimestre 2018	1er trimestre 2023
	Lot n°2	3ème trimestre 2026	2e trimestre 2027
	Lot n°3	1er trimestre 2019	1er trimestre 2023
	Lot n°4	4ème trimestre 2023	1er trimestre 2023
	Lot n°5	2ème semestre 2026	post-ZAC
	Lot n°6	1er trimestre 2024	2ème semestre 2026
	Lot n°7	1er semestre 2028	post-ZAC
	Lot n°8	2ème trimestre 2025	2ème semestre 2026
	Lot n°9	passage en complémentaire	
	Lot n°10	passage en complémentaire	
	Lot n°11	passage en complémentaire	
	Lot n°12	2ème semestre 2027	post-ZAC

PEP : Programme des équipements publics

PGC : Programme global des constructions

5° NOTE SUR LE CONTENU DU COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT

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.

Ce paragraphe résume les éléments de compléments qui ont été apportées et qui sont détaillées dans le complément complet en annexe.

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 dans son intégralité 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 réglementaire et de présenter clairement l'articulation du projet actuel avec ces documents.

Les dernières évolutions de la ZAC, traduites dans la modification n°1 du dossier de ZAC n'ont pas d'incidence significative sur l'étude d'impact. Les modifications portent sur les statuts administratifs, la répartition de la perception des Participation Constructeur Autonome, les changements de destination des lots 2, 5 et 15

n'engendre aucune extension ou consommation foncière supplémentaire. Toutes les mesures de compensation prévues évoquées dans le DAEU sont conservées.