

## Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 19 décembre 2025

**ZAC de la "zone commerciale Nord" : avenant n°3 au traité de concession  
d'aménagement et modification n°1 du dossier de réalisation de ZAC.**

**Numéro E-2025-1184**

### **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 : Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim.

Cette zone connaissait un certain nombre de dysfonctionnements qui ont conduit l'Eurométropole de Strasbourg à réaliser un projet de renouvellement urbain et commercial..

Afin d'engager le projet, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Zone commerciale Nord par délibération du 20 décembre 2013.

En parallèle, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg, au terme d'une consultation, a désigné le groupement solidaire des sociétés Frey 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 a constitué une société dédiée pour conduire le projet d'aménagement : la SAS ZCN Aménagement. Le traité de concession de la ZAC Zone commerciale Nord a été signé le 24 janvier 2014 pour une durée de 16 ans.

Après la poursuite des études urbaines, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC de la Zone commerciale Nord par délibération du 30 septembre 2016. Les premiers travaux ont démarré en 2017.

Le programme global des constructions de la ZAC comporte deux volets, un programme obligatoire et un programme complémentaire.

Le programme obligatoire détermine les lots sur lesquels l'aménageur doit intervenir et qui permettront d'avoir un effet d'entraînement pour susciter les initiatives privées de renouvellement, modernisation et densification des constructions existantes.

Le programme complémentaire est composé de tout le restant de la zone sur lequel l'aménageur ou les initiatives privées peuvent intervenir.

## **2 EVOLUTIONS DU PROJET**

Depuis l'engagement du projet, le contexte a évolué et a nécessité l'adaptation de certains lots du programme global des constructions.

Le lot n°3 dit « lot centre » a évolué dans son périmètre et sa programmation pour plusieurs raisons :

- les crises successives depuis 2020 mettent en difficultés les grandes enseignes du commerce. L'enseigne initialement identifiée pour s'implanter sur le site a été mise en cessation de paiement en 2020 et a stoppé tout développement commercial,
- la difficulté à transférer les entreprises « Apave » et « Dries médical » initialement incluses dans le périmètre. Celles-ci sont donc conservées à leur emplacement,
- le transfert effectif de toutes les autres entreprises de l'emprise de ce lot a nécessité de trouver une solution rapide pour renouveler le lot sans laisser une friche en plein cœur de la zone.

Au final le lot est passé de 21 000 m<sup>2</sup> à 13 000 m<sup>2</sup> de surface plancher.

En conséquence, le lot n°9 qui devait initialement accueillir la relocalisation de l'entreprise « DRIES médical » n'a plus d'objet et passe en programme complémentaire.

Par ailleurs, la mutation du Nord de la zone en logements a démarré mais devra faire l'objet d'adaptations pour poursuivre son évolution :

- la relocalisation du comptoir agricole sur l'emprise des lots n°10 (commerces) et N°11 (logements) hors de la ZAC ZCN n'est pas engagée et ne permettra pas la mutation du site avant l'échéance de la concession d'aménagement. En conséquence, ces lots passent dans le programme complémentaire,
- le lot n°7 voit le nombre de logements réduit afin de constituer une réserve foncière pour une future école pour la commune de Vendenheim (sous maîtrise d'ouvrage de la commune),
- en compensation, afin de réaliser un nombre de logements équivalent, le lot 12 est intégré au programme obligatoire pour réaliser du logement et le lot 5 reste en programme obligatoire mais devient mixte comprenant commerces et services en socle et logements au-dessus.

Le projet de ZAC prévoyait un "agro-parc" comprenant une partie productive, une partie récréative, ainsi qu'une partie construite d'environ 3000 m<sup>2</sup> pour accueillir un magasin de vente de produits locaux et de la restauration.

À ce jour, la quasi-totalité du projet a été réalisée :

- l'agroparc productif a été réalisé en 2021,
- l'agroparc récréatif a été aménagé en 2020.

En revanche, le magasin de producteurs, et restauration a finalement pris place au sein de la shopping promenade sur demande du collectif de producteurs locaux. Après 2 ans de fonctionnement, le magasin et le restaurant n'ont pas trouvé l'équilibre économique leur permettant de poursuivre l'activité. Une réorientation de la programmation de la partie construite de l'Agroparc est donc envisagée autour d'activités de loisirs, ludiques et de détente, et de restauration d'accompagnement. Les conditions de réalisation restent identiques en termes de surfaces et d'insertion urbaine et paysagère.

Par ailleurs, la stratégie de déploiement des parkings de rabattement a évolué et ne permet plus d'identifier, à ce stade, la localisation d'un futur équipement. La montée en efficacité et l'attractivité du REMe (au regard des temps de parcours de et vers Strasbourg centre) et son accompagnement par un parc-relais connecté à la gare de Mundolsheim questionne la localisation prévue initialement dans la ZAC. Le choix devra s'effectuer selon la temporalité de réalisation, le mode de transport choisi, l'enjeu de rabattement vers des urbanisations tout le long de la route de Brumath et les ambitions de report modal sur la ZCN, la localisation des stations et de la connexion à un P+R. Cette localisation devra toutefois rester facile depuis l'autoroute. La réalisation d'un P+R pourrait se faire sur des terrains actuellement occupés par du stationnement, étant entendu que l'arrivée d'un transport en commun en site propre (TCSP) justifiera une réduction de la place de la voiture dans le secteur. Le cas échéant, l'emprise retenue et adaptée au besoin pourra être acquise par voie de déclaration d'utilité publique dans le cadre de la procédure habituelle liée à la réalisation d'un TCSP.

En conséquence, la sanctuarisation d'une emprise pour un parking relais au sud du boulevard des enseignes n'est plus pertinente et permet de libérer l'emprise pour la réalisation de nouveaux projets.

### **3 MODIFICATION N°1 DU DOSSIER DE RÉALISATION**

Au regard des évolutions du projet, explicitées ci-avant, le dossier de réalisation est modifié sur les volets programme global des constructions, le bilan d'aménagement avec la répartition et couverture des dépenses, le planning de financement et de réalisation prévisionnel.

Le programme des équipements publics confirme également le réaménagement de l'échangeur dans sa totalité conformément à l'éventualité identifiée dans sa version initiale.

### **4 AVENANT N°3 AU TRAITÉ DE CONCESSION**

Le traité de concession a d'ores et déjà fait l'objet de deux avenants :

- l'avenant n°1 au Traité de Concession a été approuvé par la Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 30 septembre 2016 et porte essentiellement sur l'adaptation du contrat au dossier de réalisation de ZAC ayant affiné le projet,

- l'avenant n°2 au Traité de Concession a été approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 5 avril 2019. Celui-ci intègre et détaille l'accord du Concédant et du Concessionnaire relatif aux travaux sur l'échangeur n°49 ainsi qu'une modification apportée au formalisme de la procédure de consultation de la commission d'appel d'offres.

L'avenant n°3, objet de la présente délibération, porte quant à lui sur :

- l'adaptation du projet tel qu'exposé plus haut et ses conséquences sur le bilan financier et le planning d'opération,
- la délégation de la maîtrise d'ouvrage au profit du concédant du tronçon de la voie verte attenante au pôle d'échange multimodal (PEM) de la gare de Mundolsheim en raison de l'imbrication des deux équipements. Pour ce faire, le coût de cet aménagement à hauteur de 36 035,50€ sera versé à l'Eurométropole de Strasbourg par l'aménageur,
- sur le financement du réaménagement complet de l'échangeur n°49. Initialement, le contrat prévoyait que l'aménageur crée seulement un nouvel accès entre l'échangeur et le boulevard des Enseignes. Les études et échanges avec la DIREST (ancien gestionnaire de l'échangeur) ont toutefois montré que l'échangeur devait être entièrement réaménagé pour répondre aux besoins du projet.

L'avenant n°2 avait déjà confié à l'aménageur la responsabilité de refaire complètement l'échangeur n°49. Toutefois, le partage du coût supplémentaire engendré par cette décision — soit 1 732 256 € HT — n'avait pas encore été décidé.

Ce besoin de réaménagement total n'ayant pas été prévu au début du projet, il est proposé que le Concédant et le Concessionnaire partagent ce surcoût à parts égales.

Par ailleurs, des travaux modificatifs sur les espaces publics de la zone ont été demandés en complément par l'Eurométropole en phase chantier et postérieurement aux validations intervenues à chaque phase de conception du projet. Ces ajustements ont engendré des coûts supplémentaires à hauteur de 496 835,83€ HT à prendre en charge par le l'EMS, soit un montant total sur ces deux modifications de 1 362 963,83 € (50% de 1 732 256+496 835,83 €).

Après discussions, il a été décidé que les dépenses supplémentaires à prendre en charge par le Concédant seraient récupérées sur les participations constructeurs autonomes (le contrat initial prévoyait que les constructeurs autonomes réalisant le programme complémentaire versent une participation financière devant revenir à 80 % à l'Eurométropole et à 20 % au Concessionnaire).

Il est donc convenu de diminuer la part de ces participations revenant à l'Eurométropole, à hauteur de 1 362 963,83 €. Ainsi, la participation de l'Eurométropole de Strasbourg au bilan de l'opération reste inchangée.

Enfin, le traité prend acte de l'évolution capitalistique de la société ZCN aménagement.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Le Conseil*  
*vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.311-1 et suivants, R311-12*  
*vu les articles L3135-1 et suivants et les articles R3135-1 à R3135-9 du*  
*Code de la commande publique*  
*vu la délibération du Conseil d'Eurométropole du 30 septembre 2016 approuvant le*  
*dossier de réalisation de la ZAC de la Zone commerciale Nord et le programme des*  
*équipements publics de la ZAC de la « Zone commerciale Nord »*  
*vu le projet de dossier de modification n°1 au dossier de réalisation de ZAC et ses*  
*annexes*  
*vu le traité de concession d'aménagement et les avenants 1 et 2*  
*vu le projet d'avenant n°3 au traité de concession et ses annexes modifiées*  
*sur proposition de la Commission plénière*  
*après en avoir délibéré*

*approuve*

- *la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC de la Zone commerciale Nord, ainsi que ses annexes modifiées,*
- *le programme des équipements publics modifié à réaliser dans la zone,*
- *l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Zone commerciale Nord à conclure entre l'Eurométropole de Strasbourg et la SAS ZCN aménagement, ainsi que ses annexes modifiées,*

*autorise*

*la Présidente, son représentant ou sa représentante :*

- *à signer l'avenant n°3 au traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Zone commerciale Nord et tous actes et annexes s'y rapportant,*
- *de la mise en œuvre de toutes procédures requises et de l'exécution de la présente délibération.*

**le vendredi 19 décembre 2025 par le Conseil de l'Eurométropole**

**Rendu exécutoire après  
transmission au contrôle de légalité préfectoral le 23 décembre  
2025**

**(Accusé de réception N°067-246700488-20251219-191624-DE-1-1)**

**et publication sur le site Internet [www.strasbourg.eu](http://www.strasbourg.eu) le 24  
décembre 2025**