

Délibération au Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg du vendredi 4 octobre 2013

Renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord : déclaration de projet.

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, conduisant ainsi à ce jour à 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 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 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 décidé de lancer une procédure de concession d'aménagement. La consultation d'aménageur a débuté 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 Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord n'est pas compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg

(SCoTERS) en vigueur. Or, la compatibilité du SCOTERS doit être assurée au moment de l'approbation du dossier de création de la ZAC conformément à l'article L.122-1-15 du Code de l'urbanisme.

Dans ces conditions, il a été décidé par délibération du 21 décembre 2012 de recourir à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) emportant mise en compatibilité du SCOTERS préalablement à la création de la ZAC.

Les principales caractéristiques du projet approuvées par délibération du 21 décembre 2012 ont permis de constituer le dossier de DUP et engendreront le dossier de création de ZAC dont l'approbation est prévue après obtention de l'arrêté de DUP emportant mise en compatibilité du SCOTERS, des PLU des communes de Vendenheim et Lampertheim, des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett.

3 CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES DE L'OPÉRATION DÉFINIES PAR LA CONCERTATION PRÉALABLE

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. Il s'attache à recentrer les secteurs commerçants afin de minimiser les distances entre les commerces et créer une véritable dynamique sur la zone. Plus précisément, le projet s'organise autour des principes suivants :

Optimisation et lisibilité de la structuration des flux de la zone

Cet objectif devrait être atteint principalement grâce à une nouvelle distribution des flux dans la zone commerciale. L'idée 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 circulaire et commercial de la zone. Ce boulevard sera accompagné d'une nouvelle hiérarchie des voies : les axes principaux (boulevard des enseignes et voie départementale), 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 devrait permettre de libérer des espaces réservés aux piétons : un mail piéton traversant toute la zone devrait permettre de pallier l'actuel manque d'urbanité et de sécurité propre à cette zone. Le boulevard des enseignes ne remettra pas pour autant en cause l'accès automobile au plus près de l'ensemble des commerces, grâce notamment aux boucles de circulation.

Le projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) Vendenheim-Wolfisheim, dont l'arrivée jusqu'à la gare de Vendenheim a été arrêtée dans un programme d'ensemble par délibération du 12 juillet 2013, a été pris en compte. Les cheminements piétons depuis les arrêts faciliteront l'accès en transport en commun à la zone.

Optimiser le stationnement et favoriser les déplacements doux

Le projet comporte :

- trois principaux secteurs de stationnement qui jalonnent la zone : le parking de Cora, un parking mutualisé au centre et un parking mutualisé situé au Nord 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.

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 dans la zone commerciale nord afin de créer un parcours urbain continu dans tout le quartier.

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

Penser les espaces verts dans la relation avec le canal de la Marne au Rhin

Alors que la zone commerciale bénéficie de la proximité avec le canal de la Marne au Rhin 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 de la Marne au Rhin doit être totalement repensée afin de faire bénéficier la zone de l'intérêt paysager, urbain et logistique que représente une voie d'eau.

D'autre part, une « coulée verte » est prévue pour relier Lampertheim au canal de la Marne au Rhin afin d'intégrer les espaces verts à l'intérieur de la zone, d'assurer une continuité écologique et d'accentuer la dimension qualitative du centre de quartier.

Repenser les centralités du quartier

Le projet ambitionne de changer le centre de polarité du quartier et de placer celui-ci au cœur de la zone. Le dynamisme de cette nouvelle centralité devra se diffuser sur l'ensemble de la zone afin de stimuler la dynamique commerciale.

Afin d'éviter des éventuels effets de franges et pour permettre un développement harmonieux de la zone, d'autres événements commerciaux sont prévus : l'entrée nord de la zone, le centre de la zone et le sud avec la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud.

Mixité fonctionnelle et mutabilité des espaces

A l'interface entre la zone commerciale 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.

4 PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DE MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

4.1 Cadre réglementaire

Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est nécessaire dès lors que des expropriations sont envisagées pour permettre la réalisation d'un projet (articles L11-1-1 et suivants et R11-1 et suivants du Code de l'expropriation).

L'intervention d'une DUP des acquisitions et travaux implique l'organisation d'une enquête publique préalable ouverte par arrêté préfectoral. Lorsque la réalisation d'un projet n'est pas compatible avec les documents d'urbanisme, l'enquête publique préalable à DUP ou à la déclaration de projet doit également porter sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme concernés.

4.2 Application au cas présent

Dans le cadre de cette opération, la procédure de DUP vise d'une part à permettre l'expropriation de parcelles nécessaires à la réalisation du projet. En effet, la collectivité ne bénéficie que de peu de maîtrise foncière sur ce secteur. Il est donc proposé que les prérogatives de puissance publique (droit de préemption urbain, mise en œuvre de l'exercice du droit d'expropriation) soient transférées à l'aménageur qui sera en charge de la concession d'aménagement.

En outre, il s'agira également de mettre en compatibilité le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) avec le projet.

En effet, le SCoTERS a été élaboré à une époque où le développement de la zone se faisait de façon anarchique, monofonctionnelle et sans lien avec son environnement. Aussi le document de planification visait à geler le développement de la zone en l'absence de projet d'ensemble. Aujourd'hui, le projet de renouvellement urbain et commercial, d'initiative publique visant à mieux insérer l'urbanisation dans son environnement a été élaboré, aussi le SCoTERS doit pouvoir envisager le développement de la zone tel que prévu dans le projet.

Enfin, il s'agira de mettre en compatibilité les différents documents d'urbanisme communaux avec le projet, à savoir respectivement :

- le PLU de Vendenheim ;
- le PLU de Lampertheim ;
- le POS de Mundolsheim ;
- le POS de Reichstett.

En effet, les documents d'urbanisme en vigueur ne prévoient pas la réorganisation de la zone telle que prévue par le projet. Il faudra notamment adapter et harmoniser les zonages, les règlements, les listes des emplacements réservés des POS et PLU.

5 ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de l'instruction, la Préfecture, par arrêté en date du 6 mai 2013, a organisée une enquête publique qui s'est déroulée du 7 juin 2013 au 8 juillet 2013 inclus. L'enquête publique est préalable à :

- à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux nécessaires à la réalisation du projet ;
- la mise en compatibilité du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS) et des Plans d'Occupation des Sols (POS) des communes de Mundolsheim et Reichstett, des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de Lampertheim et Vendenheim, documents d'urbanisme en vigueur.

Une enquête parcellaire sera menée après que des propositions d'achat amiable auront été faites aux propriétaires.

5.1 Organisation de l'enquête publique

Ces enquêtes conjointes ont été organisées de la façon suivante :

- le commissaire enquêteur a été désigné par une ordonnance du Président du Tribunal administratif de Strasbourg, en la personne de M. Joël DURAND ;
- les dates et le déroulement de l'enquête publique ont été portés à la connaissance de la population à travers différents moyens : insertions dans la presse, affichage en mairie, au centre administratif et sur le site de l'opération ;
- pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu prendre connaissance du dossier complet dans les mairies de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim et ont pu prendre connaissance du dossier relatif à la mise en compatibilité du SCoTERS au siège de chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale situé dans le périmètre du SCoTERS, le dossier complet était également disponible au centre administratif de la Communauté Urbaine de Strasbourg ;
- le public a consigné ses observations qui ont été également adressées au commissaire enquêteur par écrit et lors des périodes de réception du public, aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture de l'enquête ;
- La notice explicative du projet, le plan général des travaux, l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale était téléchargeables sur le site internet de la Communauté Urbaine de Strasbourg pendant toute la durée de l'enquête ;
- l'enquête a été clôturée le 8 juillet 2013.

5.2 Mises en compatibilité du SCoTERS, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim et des POS de Mundolsheim et Reichstett

L'enquête portait également sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet. Les principales adaptations ont porté respectivement sur les éléments suivants.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg a été élaboré à un moment où la zone commerciale nord ne faisait pas encore l'objet d'un projet d'ensemble d'initiative publique. L'objectif du document était alors de stopper le phénomène de développement anarchique des zones commerciales de périphérie sans logique d'ensemble.

Pour mettre fin à tout développement, le Document d'orientations Générales (DOG) du SCoTERS prévoyait notamment deux règles :

- la non extension de la zone ;
- l'interdiction de réaliser de nouveaux ensembles commerciaux dont la surface de vente est supérieure à 6000 m².

Le document soulignait notamment les problèmes de saturation automobile et d'absence de transports en commun.

Aujourd'hui, le projet d'aménagement global vise à remédier à cette situation. La nécessité de conforter et de moderniser ce pôle d'attraction régionale est démontré du point de vue de l'économie, de l'emploi, du fonctionnement urbain, du paysage et de l'environnement. Ces deux règles doivent donc être adaptées.

Le PLU de Lampertheim, avant mise en compatibilité, identifiait deux secteurs de zone distinct couvrant le périmètre de la DUP de la ZCN sur son ban :

- une zone UX banalisée ;
- une zone d'extension à long terme IIAU2.

La zone UX fait l'objet d'ajustements réglementaires pour d'une part, actualiser les vocations admises dans la zone, et d'autre part, harmoniser les règles avec les communes limitrophes également concernées par le projet. Conformément au projet présenté ci-avant, ce secteur est support de mixité fonctionnelle. Sont ainsi admis les locaux commerciaux mais également de bureaux, de services, de restauration et d'hôtellerie.

Le secteur IIAU2 est reclassé en zone IAU4. Conformément aux orientations inscrites dans le PLU de Lampertheim, ce secteur fera l'objet d'un aménagement d'ensemble mêlant activités économiques (artisanat, bureaux, services) et habitat. Ce reclassement entraîne la modification du règlement des zones IAU et la création d'une orientation d'aménagement spécifique.

Le PLU de Vendenheim, avant mise en compatibilité, identifiait cinq secteurs de zone distinct couvrant le périmètre de la DUP de la ZCN sur son ban :

- deux sous-secteurs de zones UX spécifiques (UX2 et UX3) ;
- une zone d'extension à court terme IAUX1 ;
- une zone d'extension à long terme IIAUX ;
- un secteur mixte UB12.

Les zones UX2 et UX3 sont maintenues mais font l'objet d'ajustements réglementaires afin d'harmoniser les règles avec les communes limitrophes. La zone d'extension IAUX1 est supprimée car d'ores et déjà réalisée, et intégrée à la zone UX3 adjacente. Une zone IAUX3 est créée en lieu et place de la zone IIAUX. Enfin le secteur de zone UB12 est étendu et renommé UB13.

Le POS de Mundolsheim, avant mise en compatibilité, identifiait deux secteurs de zone distincte couvrant le périmètre de la DUP de la ZCN sur son ban :

- un sous-secteur de zonesUX spécifique (UX2) ;

- une zone d'urbanisation future à long terme IINAx2.

La zone UX2 fait l'objet d'une harmonisation des règles, en cohérence avec les règlements des communes limitrophes concernées par le projet. La vocation commerciale de la zone demeure. Afin de permettre le développement futur de la zone, il est précisé que les équipements publics et/ou d'intérêt collectif sont admis dans la zone.

La zone IINAx2 est scindée en deux. Une zone INAx5 est créée, au Nord, pour permettre un développement à court terme de la zone commerciale. La seconde partie, au Sud, conserve son statut de réserve foncière pour un développement futur de la zone. Sa vocation et son ouverture à l'urbanisation seront définis dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure. Une petite partie de zone NC (0,5ha) le long du canal est transformée en INAx5 permettant ainsi le réaménagement du secteur jusqu'en bordure de celui-ci.

Le POS de Reichstett, avant mise en compatibilité, identifiait un secteur de zone couvrant le périmètre de la DUP de la ZCN sur son ban : une zone d'urbanisation future IINAx. Afin de mettre en œuvre le projet, la zone IINAx est scindée en deux. Une zone INAx5 est créée, au Nord, pour permettre un développement à court terme de la zone commerciale. La seconde partie, au Sud, conserve son statut de réserve foncière pour un développement futur de la zone. Sa vocation et son ouverture à l'urbanisation seront définis dans le cadre d'une procédure d'urbanisme ultérieure. La limite de la nouvelle zone INAx5 se cale sur le périmètre du projet et non sur la marge de recul liée au canal. Ainsi, la zone NC est réduite et est reclassée en INAx5.

5.3 Déroulement de l'enquête publique

Une seule visite a été observée lors des permanences du commissaire-enquêteur et n'a donné lieu à aucune observation sur le registre, l'intéressé souhaitait uniquement avoir de plus amples renseignements concernant ses parcelles qui se situent dans la zone IINAX du POS de Reichstett

Au total, une vingtaine d'observations ont été portées aux registres, directement ou par courrier et une pétition de plus de 200 signataires a été déposée.

Le commissaire-enquêteur a sollicité un mémoire en réponse auprès de la CUS le 10 juillet 2013. Le mémoire en réponse a été transmis le 18 juillet 2013.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 8 août 2013. Le rapport est consultable dans son intégralité au bureau 530 du centre administratif de la Communauté urbaine de Strasbourg.

5.4 Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

Sur la déclaration d'utilité publique du projet

Après une analyse du dossier, des remarques et observations du public, ainsi que du mémoire en réponse de la Communauté urbaine de Strasbourg, le commissaire-enquêteur a formulé les conclusions suivantes.

« L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. L'ensemble des conditions réglementaires d'information et de publicité a été respecté. Les dossiers d'enquête ainsi que les registres d'observations étaient complets, parfaitement présentés et entièrement disponibles lors des permanences effectuées dans les quatre mairies concernées par la DUP. S'étendant sur une superficie de 150 ha, la ZCN constitue l'une des plus grandes surfaces commerciales après celles situées en région parisienne. Pénalisée par un manque de planification d'ensemble lors de sa création, elle souffre aujourd'hui d'un manque lisibilité majeur qui, au fil des ans, s'est caractérisé notamment par un développement anarchique et sans cohérence des enseignes commerciales ainsi que par une inadaptation de son réseau viaire. Dotée d'une situation géographique stratégique grâce à une accessibilité routière optimale, bénéficiant d'une réserve foncière par son extension au sud et d'atouts paysagers sous-exploités à l'est (canal de la Marne au Rhin) et enfin générant un chiffre d'affaire de référence avec une zone de chalandise située bien au-delà de la Communauté Urbaine de Strasbourg (CUS), le site bénéficie de nombreux atouts, ce qui a conduit la collectivité à envisager un projet de restructuration et d'urbanisation.

S'agissant de l'utilité publique de ce projet d'envergure, initié par la CUS, plusieurs avantages peuvent être évoqués :

- *une amélioration du dynamisme économique avec l'apparition de nouvelles enseignes,*
- *une opération favorable à l'emploi (pérennisation des emplois actuels + création de 400 emplois supplémentaires,*
- *une création de logements nouveaux en adéquation avec le Plan Local de l'Habitat,*
- *une amélioration de la qualité des déplacements en créant des voies nouvelles et surtout en requalifiant de manière plus moderne le réseau actuel (souhaité par les commerçants),*
- *une meilleure intégration paysagère par intégration d'écrans végétaux, d'espaces publics modernisés, et en améliorant la signalétique des enseignes et publicités,*
- *une meilleure qualité écologique de la zone en réalisant une « coulée verte » sur un axe est-ouest et en tirant partie du corridor vert en bordure du canal de la Marne au Rhin.*

Au cours de l'enquête, et notamment dans la dernière semaine, diverses observations émanant à la fois des acteurs économiques mais aussi de riverains fédinois de la zone ont été émises.

Certaines enseignes, par la voix de leur gérant ou de leur président d'association, ont souligné quelques points particuliers évoqués dans le projet ou sous-jacents à celui-ci :

- *la piétonisation de la rue de l'Industrie,*
- *la crainte d'un déséquilibre commercial avec l'extension du quadrant sud-est de la ZCN,*
- *le phasage des travaux pour ne pas entraver l'activité commerciale,*
- *la coordination du projet avec celui du TCSP,*
- *la séparation des flux logistiques des autres trafics.*

La réaction du public s'est cristallisée surtout autour d'une pétition rédigée par un collectif de résidents du lotissement des « Perdrix » à Vendenheim, dont les points principaux concernaient :

- la création de la zone de logements (dont 30 % de logements aidés) au nord de la ZCN,*
- la crainte d'une augmentation significative de la circulation dans le secteur,*
- la crainte d'augmentation des impôts locaux suite aux nouvelles structures qui seront construites,*
- la peur d'un accroissement de l'insécurité et des incivilités déjà présentes dans la zone.*

Les réponses à ces observations, qui ont fait l'objet d'analyses et de commentaires développés dans le rapport d'enquête, peuvent être synthétisées de la manière suivante :

- a) Piétonisation de la rue de l'Industrie : elle n'est aucunement incompatible avec la possibilité de circuler en véhicule au plus près des commerces. Lors de la phase opérationnelle qui fera suite à la DUP, l'aménageur associera les commerçants avec leurs doléances sur cette thématique.*
- b) Déséquilibre commercial : outre l'extension prévue du quadrant sud-est, le programme comprend également la réalisation de polarités au Nord et au Centre de la zone ce qui doit préserver l'équilibre au sein de la ZCN.*
- c) Phasage des travaux : en l'état, le phasage des travaux ne peut être déterminé mais il sera défini avec plus de précision en concertation avec l'aménageur choisi. Cependant la collectivité veillera à faciliter le maintien de l'accessibilité aux commerces existants.*
- d) Coordination avec le projet du TCSP : le projet du TCSP est complètement indépendant de celui de la ZCN. Néanmoins, certains éléments communs ont d'ores et déjà été pris en compte (P+R, arrêts station, accès piétons) et le phasage du chantier de la ZCN tiendra compte du calendrier des travaux à venir du TCSP.*
- e) Séparation des flux : il a été demandé à l'aménageur d'étudier cette problématique en lien direct avec les commerçants, l'idée étant de placer en entrée/sortie sud de zone, une réception et un stockage mutualisés de marchandises permettant aux clients de récupérer leurs achats en quittant le secteur.*
- f) La création de logements en entrée sud de Vendenheim : la part de logements sociaux respecte le Plan Local de l'Habitat (30 logements sur 100 prévus) avec une hauteur maximum au faîtage de 12 m (règlement du PLU), ce qui correspond à certaines constructions déjà présentes dans la zone. Cette fraction de logements permettra de répondre aux besoins des Fédinois, tels que les jeunes couples disposant de peu de moyens pour assumer les prix du marché privé. Ce projet de construction répond aux besoins de la commune qui souhaite requalifier l'accès au quartier des Perdrix et améliorer la couture urbaine entre le secteur de logements et d'activités/commerces.*
- g) L'augmentation de la circulation : s'agissant de la ZCN proprement dite, des hypothèses hautes (+ 17 % de trafic) et basses (sans augmentation) ont été envisagées dans l'étude d'impact et démontrent que l'extension de la ZCN conduirait à un maintien du trafic routier avec l'aménagement du nouvel accès sud. S'agissant de la proximité du lotissement des Perdrix, il convient de préciser que le boulevard des enseignes ne passera pas en bordure directe de la zone de logements mais au cœur de l'espace dédié aux commerces (aménagement de voirie prévu au niveau de la Transversale C).*

- h) *L'augmentation des impôts locaux : les espaces publics de la zone seront effectivement améliorés et offriront davantage de secteurs de jeux, de loisirs et de promenade pour les habitants. Par ailleurs ces aménagements seront financés par la ZAC, grâce aux recettes générées par l'opération. La CUS prévoit une participation à hauteur de 9,8 millions d'euros au réaménagement de la zone.*
- i) *L'accroissement de l'insécurité : les entretiens réalisés au cours de l'enquête ainsi que certaines observations rédigées sur les registres relatent que depuis l'ouverture de la boîte de nuit « Mood club » une insécurité et des incivilités croissantes ont été notées dans le secteur du lotissement des Perdrix.*

Cette exaspération des résidents, qui semble légitime au regard des nuisances subies, se trouve renforcée à l'idée d'un accroissement de population à proximité du quartier (la présence de logements sociaux est pointée du doigt comme phénomène aggravant). Cependant, comme évoqué plus haut (f), la faible proportion de logements aidés, largement préemptés par la mairie, ne devrait pas générer plus de désordres qu'actuellement, étant entendu que la majorité des autres habitations sera d'ordre privé avec les mêmes intérêts que ceux des riverains actuels. De plus, la restructuration complète de la voirie et notamment la réalisation du boulevard des enseignes, devrait réduire de manière significative le passage sur l'axe rue du Commerce - rue de Reichstett, puisque cette nouvelle voirie passera bien en amont du lotissement des Perdrix, au niveau de la Transversale C actuelle ; soit à quelques mètres de la sortie de l'établissement « Mood club ».

Enfin, il me paraît important de souligner la recommandation suivante. Comme il en a été de règle pendant la durée de toute la phase d'études préalables, l'ensemble des acteurs économiques de la zone (commerces au sein de l'Association des entreprises de la ZCN et autres enseignes) devra continuer à être concerté tout au long des études opérationnelles à venir et tout au long des travaux qui seront engagés par l'aménageur. »

En conséquence, après étude du dossier et analyse des informations et des observations recueillies, 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. La CUS et l'aménageur devront s'engager à les réaliser lors de l'aménagement des zones destinées à accueillir les constructions incluses dans les zones de danger de ces ouvrages.

Sur les mises en compatibilité des documents d'urbanisme.

Après une analyse du dossier, des remarques et observations du public, ainsi que du mémoire en réponse de la Communauté Urbaine de Strasbourg, le commissaire-enquêteur a formulé les conclusions suivantes.

« Des registres d'observations spécifiques à cette partie de l'enquête ont été déposés et mis en communication aussi bien dans les mairies qu'aux sièges des EPCI situés dans le périmètre du SCOTERS.

Cette mise en conformité de l'ensemble des documents d'urbanisme a été rendue impérative par l'objet du projet soumis à DUP. En effet jusqu'à présent, les documents

d'urbanisme en vigueur avaient été élaborés alors que la zone ne faisait pas l'objet d'un projet de renouvellement urbain et commercial d'initiative publique suffisamment abouti. Dans une démarche cohérente, la Communauté urbaine de Strasbourg en lien avec les autres collectivités concernées, a initié un projet d'ensemble qui doit permettre de résorber les problèmes fonctionnels et d'améliorer l'image et l'attractivité de la zone. Cette cohérence a donc débouché sur la mise en compatibilité des PLU de Lampertheim et Vendenheim, des POS de Mundolsheim et Reichstett et du SCOT de la région de Strasbourg.

Dans le cadre des articles L122-16-1 et L123-14-2 du Code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint, qui vise à discuter des changements qu'il convient d'introduire dans les POS/PLU/SCOT, a été organisée le 3 avril 2013. Au cours de cette réunion, les divers participants ont fait part de leurs observations, qui ont fait l'objet d'analyse et de commentaires dans la deuxième partie du rapport d'enquête (pages 27 à 29). Aucune observation n'a été consignée par le public dans les différents registres prévus à cet effet, ni dans les mairies, ni aux sièges des EPCI du SCOTERS. »

En conséquence, après étude des dossiers et analyse des informations et des observations recueillies, 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.

5.5 Levée de la réserve par la Collectivité

Le commissaire enquêteur a assorti son avis favorable d'une réserve : il souhaite 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. La CUS et l'aménageur devront s'engager à les réaliser lors de l'aménagement des zones destinées à accueillir les constructions incluses dans les zones de danger de ces ouvrages. La Communauté Urbaine de Strasbourg s'inscrit tout à fait dans la démarche souhaitée par le commissaire-enquêteur afin de garantir la sécurité des usagers de la zone. Les mesures de sécurité appropriées seront définies avec les gestionnaires des canalisations concernées et la CUS s'assurera de la mise en œuvre de ces mesures par le concessionnaire d'aménagement du projet.

La CUS a déjà pris l'attache de ces gestionnaires à plusieurs reprises lors des études pré-opérationnelles mais les mesures précises de sécurité à mettre en œuvre ne pourront être définies qu'après désignation de l'aménageur et finalisation du projet.

6 PRISE EN CONSIDÉRATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT ET AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre du montage du dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), une étude d'impact a été élaborée tenant compte du bilan de la concertation préalable et des principes d'aménagement validés par délibération du 21 décembre 2012.

L'étude d'impact a été transmise à l'autorité environnementale pour avis. L'avis a été rendu le 12 avril 2013 et précise que l'étude d'impact comporte tous les documents exigés par le code de l'environnement. Cependant les thématiques relatives à la qualité de l'air et aux risques liés à la présence de canalisations souterraines d'hydrocarbures manquent de précisions. La bonne qualité du résumé non technique a été soulignée.

La CUS a produit un mémoire en réponse à cet avis. Ce mémoire visait à préciser certains éléments pointés par l'autorité environnementale, notamment :

- sur la qualité de l'air. Un rapport complémentaire de l'étude d'impact a été produit afin de préciser l'analyse des impacts du projet sur la qualité de l'air. La conclusion de ce rapport démontre que le projet n'a pas d'impact sur la qualité de l'air ;
- sur la prévention du risque lié à la présence de canalisations souterraines d'hydrocarbures. Un rapport complémentaire précise que l'aménagement du site est compatible avec la présence de tels ouvrages à condition de respecter les mesures de sécurité et de mettre en place des dispositions compensatoires à définir avec les gestionnaires. Ces dispositions compensatoires doivent permettre de renforcer la sécurité de l'ouvrage en mettant en place des dispositifs de protection de la canalisation notamment. Ces mesures ne pourront être définies plus précisément qu'au stade des études opérationnelles avec les gestionnaires dans le respect des textes et décrets en vigueur.

L'avis, le mémoire en réponse de la CUS et les rapports complémentaires à l'étude d'impact ont été joints au dossier d'enquête publique.

7 MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTIONS ET DE COMPENSATION COMPTE TENUS DES IMPACTS DU PROJET ET MODALITÉS DE SUIVI

7.1 Mesures prévues par l'étude d'impact

Les mesures d'évitement, de réductions et de compensation sont précisément détaillées dans l'étude d'impact. Elles portent sur les thématiques suivantes :

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.

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.

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 même, une gestion des déchets ambitieuse est proposée sur la ZCN.

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.

7.2 Modalités de suivi

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.

8 DÉCLARATION DE PROJET

8.1 Cadre réglementaire

La présente délibération porte sur la déclaration d'intérêt général l'opération de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord.

Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique, l'organe délibérant de la collectivité territoriale responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée. » (L 123-1 et L 126-1 du Code de l'environnement et L 11-1-1 du Code de l'expropriation)

Le Préfet ne peut déclarer d'utilité publique l'opération qu'après cette délibération.

8.2 Description sommaire de l'opération

Le projet de renouvellement commercial de la Zone Commerciale Nord s'appuie sur un plan d'action réaliste, opérationnel et financièrement soutenable.

Programme prévisionnel des équipements publics

Le programme prévisionnel des équipements publics 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 :

- la création d'un « Boulevard des Enseignes » ;
- la mise en place de boucles de desserte interne depuis le boulevard des enseignes, s'appuyant sur le réseau viaire existant ;
- la mise en œuvre de principes d'aménagement plus urbains : développement d'espaces publics, création de trottoirs et d'aménagements cyclables, optimisation des carrefours, suppression de contre-allées, etc. ;
- l'anticipation de l'arrivée d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ;
- l'aménagement d'une voie nouvelle, le long des chemins de fer, afin de relier de façon lisible les deux gares en vélos, à pieds et en voiture dans une logique urbaine de proximité.

Programme prévisionnel des constructions

Le programme prévisionnel des constructions est composé de deux volets :

- un 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	115 000

- un 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.

Eléments financiers

Les dépenses prévisionnelles ont été estimées à 32,8 M€ HT pour la réalisation du programme des équipements publics et le programme des constructions obligatoires par l'aménageur. Une participation maximale de la collectivité est prévue à hauteur de 9,8 M € HT.

8.3 Objectifs d'intérêt général du projet

L'opération de renouvellement urbain et commercial permettra d'atteindre les objectifs suivants :

Un projet améliorant le dynamisme économique du secteur et de la région

Le vieillissement des zones commerciales de l'agglomération strasbourgeoise a tendance à repousser la clientèle en dehors du territoire, où les zones et les commerces sont plus modernes. Il est nécessaire d'endiguer ce phénomène et c'est pourquoi le projet de renouvellement urbain et commercial a été initié par la Communauté urbaine de Strasbourg. L'amélioration du confort d'achat au sens large permettra de redonner de l'attractivité non seulement au sein de la clientèle venant de l'agglomération strasbourgeoise mais aussi dans une zone de chalandise élargie. En effet, l'importance de l'offre, du choix et l'arrivée de nouveaux concepts commerciaux attireront de nouveaux clients pour le commerce.

Par ailleurs, la création de nouvelles surfaces pour de l'activité permettront l'installation d'entreprises bénéficiant des atouts de la zone : accessibilité, visibilité, commerces, services, logements.

Un projet créateur d'emplois

Le projet permet à la fois de pérenniser les emplois existants en évitant le déclin de la zone, mais est également source de nouveaux emplois. Il faut rappeler que la zone occupe environ 2800 salariés et le développement de nouvelles activités permettra de créer environ 400 emplois supplémentaires.

Le renouvellement de la zone sur environ 15 ans permettra également d'occuper le secteur du BTP tout au long de cette période.

Un projet créateur de logements

Alors que le Programme Local de l'Habitat pointe encore un manque cruel de logements dans l'agglomération strasbourgeoise, la réalisation de nouveaux logements profitant de la proximité des grandes infrastructures de transport (grand axes routiers, TCSP, piste cyclable faisant partie du réseau express vélo...), de la proximité des emplois, des commerces, services est une opportunité. Environ 100 logements pourront être construits au nord de la zone améliorant au passage la transition entre la zone de commerces et la zone pavillonnaire des Perdrix.

Une meilleure qualité des déplacements

L'accessibilité de la zone sera largement améliorée. En effet, le projet est conçu pour tirer profit de toutes les infrastructures dont elle bénéficie :

- le projet améliorera l'accès routier depuis les grands axes et notamment depuis l'autoroute par la création du boulevard des enseignes et par l'accès direct depuis l'échangeur. Les flux de transit et les flux de desserte étant dissociés, les véhicules de passage sont moins gênés par le flux de circulation induits par l'attractivité de la zone ;
- le projet facilite les accès aux futurs arrêts de TCSP permettant à la fois aux salariés et clients de bénéficier au mieux de ce transport en commun efficace ;
- le projet prévoit l'intégration des flux cyclistes sur tous les axes et leur facilite l'accès à la piste express le long du canal de la Marne au Rhin ;
- le projet prévoit l'intégration des flux piétons sur tous les axes de la zones en toute sécurité mais également dans un cadre agréable permettant à chacun la flânerie au sein de la zone. Des espaces récréatifs et de repos seront prévus sur l'espace public rendant la balade attractive.

Une meilleure insertion paysagère

La zone actuelle s'insère très mal dans le paysage urbain, comme dans le paysage naturel. L'objectif du projet est donc d'améliorer cette composante. Cela passe par :

- l'amélioration de la qualité du bâti ;
 - l'insertion d'écrans végétaux ;
 - l'aménagement d'espaces publics de qualités intégrant des matériaux et du mobilier urbain harmonisés ;
 - l'encadrement et l'homogénéisation de la signalétique, des enseignes et des publicités.
- Cela va largement contribuer à améliorer l'image de l'entrée de notre agglomération aussi bien par l'accès autoroutier que par l'accès ferroviaire.

Une meilleure qualité écologique du site

Les espaces verts actuels sont peu nombreux et mal entretenus. Le projet intègre la réalisation d'une coulée verte est-ouest, le renforcement du corridor vert le long du canal de la Marne au Rhin, l'aménagement de parkings bocagers et la plantation des voiries et espaces publics. Cela permettra de développer la biodiversité sur le site et de minimiser l'imperméabilisation des sols.

De plus, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments participera à l'effort en matière d'économie d'énergie.

8.4 Bilan de l'intérêt général

Au regard de tous les objectifs atteints au travers du projet, au regard de tous les impacts potentiels définis dans l'étude d'impact, et après prise en compte de la consultation publique, la Communauté urbaine conclue à un bilan positif en faveur de l'intérêt général du projet.

9 POURSUITE DU PROJET

9.1 Création de la ZAC

Suite à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sera soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

9.2 Attribution de la concession d'aménagement

Afin d'optimiser les temps de procédure, la consultation d'aménageur a débuté le 12 février 2013 par la publication d'un avis d'appel public à la concurrence. La procédure de mise en concurrence pour la concession d'aménagement est en cours et le choix du concessionnaire pourra être opéré après création de la ZAC par le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg. Comme prévu par l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, la collectivité a décidé de transférer son droit d'expropriation au futur concessionnaire.

En conséquence, il est demandé au Préfet de désigner dans son arrêté la CUS ou son concessionnaire comme autorité expropriante.

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

Le Conseil

Vu le Code de l'environnement et 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'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment, ses articles L.11-1 à L. 11-9, et L.23-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L300-4, L122-15, L122-16, L123-14-2, L123-16, L123-19 ;

Vu la délibération du 21 décembre 2012 autorisant le Président ou son représentant à solliciter auprès du Préfet, l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions des terrains et des travaux situés dans le périmètre de la future ZAC de la Zone Commerciale Nord sur les communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim et prescrivant les mises en compatibilité des documents d'urbanisme, respectivement du SCOTERS, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim, des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 mai 2013 relatif à l'enquête préalable 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 courrier du Préfet sollicitant l'avis de la CUS ;

vu l'avis de la Commission thématique ;

sur proposition de la Commission plénière ;

après en avoir délibéré

prend acte

- *du rapport et des conclusions motivées favorables avec réserve du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions des terrains et des travaux situés dans le périmètre du projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord sur les communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim et des mises en respectivement du SCOTERS, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim, des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett ;*
- *du procès verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 3 avril 2013 dans le cadre de la procédure de mises en compatibilité respectivement du SCOTERS, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim, des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett ;*

décide

de lever la réserve du commissaire enquêteur concernant la définition et la mise en œuvre des mesures de sécurité liées aux canalisations d'hydrocarbures. La collectivité s'engage à définir les mesures de sécurité appropriées avec les gestionnaires des canalisations concernées et s'assurera de sa mise en œuvre par le concessionnaire d'aménagement du projet ;

prend en considération

l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et du résultat de la consultation publique dans les conditions plus amplement exposées au rapport ;

déclare

d'intérêt général la réalisation du projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord mis à l'enquête pour les motifs et considérations suivants, plus amplement exposés au rapport :

- *amélioration du dynamisme économique du secteur et de la région,*
- *création d'emplois,*
- *création de logements,*
- *amélioration de la qualité des déplacements,*
- *amélioration de l'insertion paysagère,*
- *amélioration de la qualité écologique du site ;*

décide

la mise en œuvre des mesures destinées à éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et la santé humaine et des mesures de suivi des effets du projet sur l'environnement, telles qu'exposées dans le présent rapport. Un bilan des mesures de suivi sera réalisé selon le calendrier mentionné au rapport ;

émet

un avis favorable sur les dossiers de mise en compatibilité respectivement, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim, des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett ;

charge le Président ou son représentant

- *de solliciter auprès du Préfet de la Région Alsace, Préfet du Département du Bas-Rhin, la poursuite de la procédure de mise en compatibilité respectivement du SCOTERS, des PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim, des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett ;*
- *de transmettre la présente déclaration de projet au Préfet et de lui demander de prendre la déclaration d'utilité publique au titre du projet d'opération d'aménagement du projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commercial Nord ;*

- *de solliciter auprès du Préfet de la Région Alsace qu'il désigne dans l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique la Communauté urbaine de Strasbourg ou son concessionnaire comme autorité expropriante ;*

autorise

la Président ou son représentant à signer tout acte et tout document concourant à la bonne exécution de la présente délibération.

**Adopté le 4 octobre 2013
par le Conseil de la Communauté
urbaine de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 7 octobre 2013**