

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Décisions à prendre en matière de fiscalité directe locale.

Modification de l'abattement en faveur des personnes handicapées ou invalides

La base d'imposition de la taxe d'habitation est la valeur locative. Cette valeur locative brute afférente à l'habitation principale de chaque contribuable est diminuée des abattements obligatoires et facultatifs votés par la collectivité.

Ces abattements sont calculés à partir de la valeur locative moyenne déterminée en divisant le total des valeurs locatives d'habitation de l'Eurométropole de Strasbourg par le nombre de logements. Pour 2016, elle s'élève à 3 005 €. Depuis 2013, les personnes handicapées ou invalides résidant sur le territoire de l'Eurométropole bénéficient d'un abattement facultatif de 10 %, soit une réduction de leur base imposable de 301 €.

La loi de finances pour 2016 a modifié la rédaction de l'article 1411 II bis et permet désormais aux collectivités locales de majorer le taux de cet abattement et le porter à 15 ou 20%.

Pour bénéficier de cet abattement facultatif à la base en faveur des personnes handicapées ou invalides, le redevable de la taxe d'habitation doit satisfaire à au moins une des conditions suivantes :

- 1) être titulaire de l'allocation supplémentaire d'invalidité mentionnée à l'article L. 815-24 du Code de la sécurité sociale ;
- 2) être titulaire de l'allocation aux adultes handicapés mentionnée aux articles L. 821-1 et suivants du Code de la sécurité sociale ;
- 3) être atteint d'une infirmité ou d'une invalidité l'empêchant de subvenir par son travail aux nécessités de l'existence ;
- 4) être titulaire de la carte d'invalidité mentionnée à l'article L. 241-3 du Code de l'action sociale et des familles ;
- 5) occuper son habitation principale avec des personnes visées ci-dessus aux 1 à 4.

Pour bénéficier de l'abattement, une déclaration comportant tous les éléments justifiant de la situation ou de l'hébergement de personnes mentionnées au 5° devra être adressée au service des impôts.

Pour que les personnes qui remplissent ces conditions puissent voir le montant de cotisation de taxe d'habitation baisser dès 2017, il appartient au Conseil métropolitain d'approuver un nouveau taux d'abattement majoré avant le 1^{er} octobre 2016.

Il est proposé au Conseil de fixer à 15% l'abattement spécifique à la base en faveur des personnes handicapées ou invalides.

Taxe communale sur la consommation finale d'électricité

Les consommateurs dont la puissance souscrite ne dépasse pas 250 kVa (kilovoltampères) sont soumis à la taxe communale sur la consommation finale d'électricité (TCCFE). Sont donc concernés tous les particuliers et la plupart des professionnels.

Le taux de la taxe est établi sur un barème de taxation auquel s'applique un coefficient multiplicateur fixé par délibération.

La TCCFE est assise sur les volumes d'électricité consommés avec un tarif/mégawatt-heure (MWh) fixé au niveau national. Les collectivités attributaires de son produit ne peuvent que fixer le coefficient applicable à ce tarif celui-ci doit obligatoirement correspondre à l'une des six valeurs ci-après : 0 ; 2 ; 4 ; 6 ; 8 ou 8.5.

Conformément à la loi MAPTAM, les compétences concernant les réseaux de distribution de gaz et d'électricité ont été transférées aux Métropoles, depuis le 1^{er} janvier 2015. Néanmoins en vertu de la loi de finances rectificative pour 2014, le produit de TCCFE reste communal, à l'exception du produit de TCCFE perçu sur les communes de moins de 2 000 habitants qui lui, est transféré à la Métropole du ressort.

Par délibération, l'Eurométropole a fixé en 2015 le coefficient de la taxe communale sur la consommation finale d'électricité à 6, soit le taux moyen des 28 communes de l'Eurométropole. Actuellement, l'Eurométropole perçoit donc un produit de la TCCFE en lieu et place de quatre communes (Blaesheim, Eckwersheim, Niederhausbergen et Mittelhausbergen) dont la population est inférieure à 2 000 habitants.

Au 1^{er} janvier 2017, l'Eurométropole deviendra un nouvel établissement public de coopération intercommunale, suite à sa fusion avec la Communauté de communes les châteaux. Aussi, afin d'assurer l'application d'un coefficient uniforme à l'ensemble du territoire de l'Eurométropole, et notamment aux communes de Breuschwickersheim, Hangenbieten, Kolbsheim et Osthoffen dont la population est également inférieure à 2 000 habitants, il appartient de délibérer à nouveau et de fixer à 6 le coefficient de TCCFE.

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

*Le Conseil
vu les articles 1383, 1407 et 1411 du Code général des impôts
vu le point 1.2.4.1 de l'article 77 de la loi n°2009-
1673 du 30 décembre 2009 de finances pour 2010,
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière,*

*après en avoir délibéré
décide*

à compter du 1^{er} janvier 2017 :

- *de fixer à 15 % l'abattement spécial à la base en faveur des personnes handicapées ou invalides ;*
- *de fixer le coefficient de la taxe communale sur la consommation finale d'électricité à 6.*

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Simplification de l'accès des entreprises à la commande publique et dématérialisation des marchés publics.

Simplification des marchés publics – approbation de la charte d'adhésion « Marché Public Simplifié »

En application du programme « dites-le-nous une fois », l'Etat a souhaité simplifier autant que possible l'accès des entreprises aux marchés publics. L'objectif de cette démarche est, en particulier, d'éviter que les personnes publiques ne demandent aux fournisseurs des pièces que ces derniers auraient déjà produites lors d'une procédure antérieure.

Dans cette perspective, le Secrétariat Général pour la Modernisation de l'Action Publique (SGMAP) a mis en œuvre une plateforme technique permettant aux entreprises répondant aux marchés publics de ne pas avoir à produire des pièces justificatives juridiques ou administratives déjà détenues par des administrations publiques.

Grâce à ce dispositif dénommé « Marché Public Simplifié (MPS) », une entreprise peut désormais candidater à un marché public uniquement en produisant son numéro de SIRET et son offre commerciale (proposition technique et financière).

Cette solution présente les avantages suivants :

- pour les entreprises :
 - elle facilite leur recherche d'opportunités d'affaires,
 - elle génère un gain de temps de 2 heures en moyenne par marché public,
 - elle est placée sous le signe de la confiance, dans la mesure où la production de pièces est remplacée par une attestation sur l'honneur,
 - elle est notamment favorable aux PME et TPE, dont les candidatures aux marchés publics sont souvent freinées par la complexité des procédures,

- pour la collectivité :
 - elle offre aux agents publics un accès direct et sécurisé aux informations des entreprises candidates, lesquelles sont collectées auprès des partenaires publics détenteurs de sources authentiques,
 - elle permet de promouvoir la dématérialisation au sein de l'administration,
 - elle réduit considérablement le volume d'archivage des marchés.

Au regard de ce qui précède, il est proposé que l'Eurométropole, dans la continuité des démarches partenariales qu'elle développe avec le monde économique, adhère à ce dispositif bénéfique pour les entreprises en approuvant et en autorisant la signature de la charte d'adhésion à « Marché Public Simplifié » jointe au présent rapport.

Ce dispositif fera l'objet d'une présentation aux entreprises lors du prochain salon de l'achat public, qui se tiendra au centre administratif le 17 novembre 2016.

Partenariat avec la Direction des Achats de l'Etat

Par délibération en date du 25 juin 2015, la commission permanente (bureau) de l'Eurométropole a autorisé la signature d'un marché portant sur l'acquisition, la mise en œuvre et la maintenance d'un logiciel de gestion des marchés publics. A l'issue de la mise en concurrence, ce marché a été attribué à la société ATEXO qui a remis l'offre économiquement la plus avantageuse avec sa solution logicielle LOCAL TRUST RSEM. Les paramétrages de ce nouvel outil sont actuellement en cours.

La Direction des Achats de l'Etat utilisant le même logiciel que l'Eurométropole pour la passation de ses marchés, il est proposé de développer avec elle un partenariat permettant notamment de partager des modèles, des clauses et des documents types, dans une logique collaborative d'amélioration des pratiques et de développement d'une politique publique d'achat efficace, sécurisée et durable.

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

*Le Conseil
sur l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière*

Simplification des marchés publics – approbation de la charte d'adhésion « Marché Public Simplifié »

approuve

la charte d'adhésion au dispositif « Marché Public Simplifié » jointe à la présente délibération,

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer et à exécuter ladite charte,

Partenariat avec la Direction des Achats de l'Etat

approuve

le développement d'un partenariat avec la Direction des Achats de l'Etat en vue de partager avec cette dernière des modèles, clauses et documents types de marchés publics,

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à prendre les actes relatifs à la mise en œuvre de ce partenariat.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**



Charte d'adhésion

« **Marché Public Simplifié** »



Préambule

Ce document traduit l'engagement des parties à faciliter l'accès des entreprises aux marchés publics, en œuvrant à la réduction des informations ou documents demandés aux entreprises candidates à l'occasion de la procédure dématérialisée de réponse aux consultations [en particulier dans le cadre de marchés à procédure adaptée]. Cette simplification est rendue possible par la mise en œuvre d'un système d'information opéré par le SGMAP, dénommé « Marché Public Simplifié », ou « MPS » ou « le service », qui met à disposition des acheteurs publics ces informations et documents produits ou détenus par les autorités administratives.

Sont susceptibles d'adhérer à la présente charte :

- **Les autorités administratives** [telles que définies à l'article 1^{er} de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations] **et les organismes privés ou publics investis d'une mission de service public détenteurs d'informations, notamment administratives et juridiques, relatives aux entreprises, dénommées ci-après les « partenaires » ;**
- **Les acteurs publics et privés proposant des services de dépôts des dossiers de candidature aux entreprises et de gestion des consultations aux acheteurs publics, en premier lieu les places de marchés publics, dénommés ci-après les « opérateurs » ;**
- **Les acheteurs publics, quelle que soit leur nature juridique, dénommés ci-après les « acheteurs ».**

Une liste de premiers partenaires est précisée en annexe.

I) Enjeux et objectifs

En application du principe du programme « dites-le-nous une fois », l'Etat souhaite que les données notamment juridiques et administratives des entreprises candidates à une procédure de marché public produites ou détenues par les partenaires, ne fassent plus l'objet de demandes directes auprès de ces entreprises.

Dans ce cadre, le Comité Interministériel de Modernisation de l'Action publique du 18 décembre 2013 a souhaité que ce principe soit mis en œuvre dans le cadre du dépôt des dossiers de candidatures.

Le SGMAP, en lien avec les administrations et les partenaires détenteurs desdites données a donc mis en œuvre une plateforme technique qui doit éviter de demander aux entreprises répondant aux marchés publics de produire des informations ou des pièces justificatives, produites ou détenues par les partenaires.

Une entreprise peut ainsi candidater à un marché public simplifié avec uniquement son numéro de SIRET et son offre commerciale.

Le dispositif MPS concerne toutes les procédures, qu'elles soient « adaptées » ou « formalisées ». En procédure adaptée, le dispositif MPS suppose que l'organisme acheteur dispense lors du dépôt les opérateurs économiques de l'apposition d'une signature (manuscrite ou électronique).

La présente charte a donc pour objet de préciser les conditions d'engagement des parties impliquées dans le dispositif, afin d'en garantir le bon déroulement et le succès.

Par celle-ci, l'ensemble des adhérents s'engagent à tirer parti des nouvelles fonctionnalités, offertes aux entreprises et aux acheteurs publics par le dispositif MPS, pour promouvoir la dématérialisation des dépôts de candidatures par les PME et TPE.

Une évaluation du dispositif est effectuée deux fois par an, afin de tirer les enseignements des retours des entreprises, des acheteurs publics, et des services publics, sources des informations concernant les entreprises candidates.

Ce dispositif fait écho à la directive européenne n° 2014-24-UE relative à la passation des marchés publics et au décret en transposant certaines dispositions en droit interne n° 2014-1097 du 26 septembre 2014, article 5.VI aux termes duquel : « - Les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements que le pouvoir adjudicateur peut obtenir directement par le biais d'un système électronique de mise à disposition d'informations administré par un organisme officiel ou d'un espace de stockage numérique, à condition que figurent dans le dossier de candidature toutes les informations nécessaires à la consultation de ce système ou de cet espace et que l'accès à ceux-ci soit gratuit ».

II) Engagements des parties

Par la présente charte, les acheteurs publics, et notamment l'Etat, ses opérateurs et ses établissements publics, s'engagent à promouvoir le dépôt dématérialisé des dossiers de réponse aux consultations de marchés publics, en tirant parti du dispositif MPS mis en œuvre par le SGMAP.

A) Pour le SGMAP, l'engagement porte sur les points suivants :

- il assure la mise à disposition d'un service d'informations qui permette, d'un côté aux partenaires, la mise à disposition des données, et d'un autre côté, un service de projection de ces mêmes données auprès des opérateurs.
- il fournit aux partenaires toutes les informations nécessaires au raccordement de ses services en ligne à MPS et met à disposition à fin de test et d'évaluation une plateforme dédiée à l'adresse www.apientreprise.fr.
- il obtient le consentement des entreprises à la communication aux acheteurs publics de l'attestation de régularité fiscale les concernant.
- il assure la traçabilité de toutes les opérations effectuées par les utilisateurs de MPS et en conserve les données pendant un délai de deux ans, sans toutefois assurer la traçabilité des opérations réalisées par l'utilisateur sur les téléservices du partenaire. Le format des traces (horodatage, IP, user, action, ressource...) doit être précisé dans un contrat de service ad hoc.
- il s'engage à maintenir la disponibilité du service MPS et à informer les partenaires dont les téléservices sont raccordés de toute difficulté de nature à en compromettre le bon fonctionnement ;
- il fournit aux partenaires une assistance technique et fonctionnelle leur permettant de définir et de mettre en œuvre dans les meilleures conditions le raccordement de leurs téléservices à MPS ;
- il permet de rechercher un MPS (et uniquement un MPS), quelle que soit la place de marchés qui l'a publié, à partir du site Web « modernisation.gouv.fr/marche-public-simplifie » ;
- il assure l'information et la promotion du service auprès des entreprises et des acheteurs, par l'intermédiaire d'outils qu'il peut mobiliser (sites internet, parutions...). Il participe aux événements publics organisés par les partenaires à destination de leurs usagers (conférences, ateliers, ..) ;
- il est autorisé à communiquer les noms des partenaires et des opérateurs, en vertu de la charte fournie par chaque partenaire (logo, description), selon un strict principe d'égalité (taille uniforme, ordre alphabétique) ;

- il respecte les engagements définis avec les administrations quant aux conditions de délivrance des informations et documents mis à disposition des opérateurs, dans le respect des règles de sécurité et de confidentialité, lesquelles peuvent faire l'objet de convention de services particulières ;
- il passe des contrats de services avec les places de marché permettant a posteriori la réalisation d'audits de sécurité ;
- il fait son affaire, pour la mise en œuvre de leurs téléservices (CNIL, CADA...), de toute formalité qui s'avérerait nécessaire en application de dispositions législatives et réglementaires ;
- il apporte des améliorations au dispositif afin de répondre au mieux aux attentes des entreprises et des acheteurs, par la fourniture de services optionnels et gratuits.

B) Les « opérateurs » s'engagent :

- à mettre en œuvre le dispositif MPS en intégrant au sein de leurs services en ligne les fonctionnalités proposées par MPS, basées sur une simplification du processus de dépôt de candidature ;
- à assurer l'information et la promotion du service auprès des entreprises et des acheteurs, par l'intermédiaire des outils qu'ils peuvent mobiliser (sites internet, parutions, évènements...);
- à maintenir la disponibilité de leur service et à informer le SGMAP de toute difficulté de nature à compromettre le bon fonctionnement ;
- à garantir l'identification des entreprises ;
- à garantir que la non-délivrance de l'attestation de régularité fiscale ou de l'attestation sociale ne puisse aucunement être interprétée comme, a priori, un refus de délivrance ou comme une attestation négative ;
- à ce que le mode de gestion des habilitations mis en œuvre pour accéder à la place permette de garantir que seuls des agents publics ont accès aux fonctionnalités du service MPS, et qu'ils disposent des informations confidentielles des entreprises ;
- à faire leur affaire, pour la mise en œuvre de leurs téléservices (CNIL, CADA...), de toute formalité qui s'avérerait nécessaire en application de dispositions législatives et réglementaires ;
- à autoriser le SGMAP à publier sous licence Open Data le nom et l'URL des MPS qu'elle fournit ;
- à mettre en place des contrats de services avec le SGMAP permettant a posteriori la réalisation d'audits de sécurité.

- à mettre en œuvre sous sa responsabilité le raccordement de ses téléservices à MPS dans le respect des plannings définis par le SGMAP.

C) Les acheteurs publics :

- mettent en œuvre le dispositif MPS et notamment adaptent les règlements de consultation afin de les rendre compatibles avec lui ;
- assurent l'information et la promotion du service auprès des entreprises et des autres acheteurs publics, par l'intermédiaire des outils qu'ils peuvent mobiliser (sites internet, parutions, évènements ...) ;
- gèrent les habilitations réservant aux seuls personnels autorisés l'accès aux informations sur les entreprises candidates, obtenues grâce au dit dispositif ;
- font leur affaire de toute formalité qui s'avérerait nécessaire en application de dispositions législatives et réglementaires (CNIL, CADA...) ;
- informent, le cas échéant, les entreprises bénéficiaires de l'usage qui est fait des pièces justificatives récupérées par le dispositif MPS, en vertu de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations.

D) Les « partenaires » :

- sont responsables de la mise en œuvre du raccordement de leurs téléservices à MPS, selon un standard technique de Web Service sécurisé, dans le respect des plannings définis par le SGMAP en accord avec les fournisseurs de données ;
- s'engagent à maintenir la disponibilité de leur service selon les données contractuelles définies avec le SGMAP et dans la limite de ces dernières ;
- informent le SGMAP de toute difficulté de nature à compromettre le bon fonctionnement du dispositif ;
- font leur affaire de toute formalité qui s'avérerait nécessaire en application de dispositions législatives et réglementaires (CNIL, CADA...).

Des conventions de service spécifiques sont établies entre les partenaires et le SGMAP précisant les conditions de mise en œuvre des échanges et leur cadre juridique et définissant les modalités de raccordement.

Les partenaires peuvent demander un audit afin de s'assurer de la préservation et du bon usage de leurs données. Si suite à l'audit, les acheteurs publics ou les opérateurs ne respectent pas les mesures permettant d'assurer la confidentialité des données et la traçabilité des consultations, leurs accès aux données sont rendus impossibles.

III) Animation, mise en œuvre et suivi de la Charte :

Le SGMAP est chargé de l'animation et de la mise en œuvre de la présente charte.

Le dispositif nécessite un travail collaboratif sur les plans techniques, juridiques, et de communication. Il prend notamment la forme de rencontres périodiques associant l'ensemble des adhérents à la charte, convoquées par le SGMAP.

Chacun d'eux fait part de toute évolution qu'il jugerait utile afin d'améliorer la qualité du service rendu par le service opéré par le SGMAP.

Le SGMAP organise une fois par an une réunion de l'ensemble des adhérents à la charte, occasion de dresser un bilan de l'impact du service. En particulier sont analysés l'évolution de la part des TPE/PME et des primo-candidats à la commande publique dans le nombre des entreprises répondant aux marchés publics et les gains de temps moyens et totaux réalisés par les candidats et les acheteurs lors de ces procédures.

Un état d'avancement du dispositif est présenté au comité de pilotage des actions en faveur de la simplification des marchés publics, animé par la direction des affaires juridiques des ministères économique et financier.

IV) Les membres :

L'adhésion à la charte est ouverte à tout organisme public ou privé, qui justifie avoir un rôle dans l'organisation du dispositif de la réponse à la commande publique.

Sont concernés en particulier :

- Les administrations d'Etat, ses opérateurs, les établissements publics de l'Etat, les collectivités locales et leurs établissements publics et de façon générale toutes les autorités administratives ;
- Les éditeurs de solution de « places de marchés » ou de dispositif de gestion des marchés publics.

La demande d'adhésion est formulée par écrit auprès du SGMAP. La demande d'adhésion emporte acceptation de l'intégralité des termes de la présente charte.

V) Durée :

L'adhésion à la présente charte entre en vigueur à compter de l'acceptation, par le SGAMP, de la demande d'adhésion du partenaire.

L'adhésion est d'une durée de 1 an, et renouvelable par tacite reconduction.

Les partenaires peuvent se désengager du dispositif moyennant un préavis de 15 jours ouvrés adressé au SGMAP, 64, allée de Bercy 75012 Paris.

VI) Conditions financières :

La participation au dispositif MPS ne donne lieu à aucune compensation financière entre le SGMAP et les adhérents.

La mise à disposition sans frais des données et informations est limitée au cadre du projet MPS.

Toute mise à disposition pérenne des informations et données gérées par le GIE Infogreffe s'effectue dans le respect des dispositions en vigueur applicables aux greffes des tribunaux de commerce.

VII) Règlement des litiges :

Les Parties s'engagent, obligatoirement, avant toute saisine de la juridiction, à tenter de résoudre à l'amiable tout différend qui pourrait intervenir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation de la présente charte.

A défaut de règlement amiable, le différend est porté devant le tribunal administratif de Paris.

Annexe : liste des partenaires actuels du projet

Administrations et organismes fournisseurs de données

- INSEE
- ACOSS
- DGFIP
- DILA
- Fntp
- INFOGREFFE
- Ministère de l'Intérieur
- Pro-BTP
- Qualibat
- Service des achats de l'Etat (SAE)

Partenaires techniques, places de marché et groupements acheteurs

- | | |
|---|--|
| ▪ ACHATPUBLIC.COM | ▪ DEMATIS |
| ▪ AGYSOFT | ▪ E-ATTESTATION |
| ▪ ATEXO | ▪ E.MARCHESPUBLIC.COM |
| ▪ AWS-France | ▪ GIP E-BOURGOGNE |
| ▪ BOAMP | ▪ GIP MAXIMILIEN |
| ▪ CENTRALEDESMARCHES.COM | ▪ INTERBAT |
| ▪ CENTRE DE GESTION DE LA
FONCTION PUBLIQUE
TERRITORIALE 59 et 62 | ▪ KLEKOOON |
| ▪ COMMUNAUTE D'AGGLO
DRACENOISE | ▪ MARCHESONLINE |
| ▪ Conseil départemental MEUSE | ▪ MODULA DEMAT |
| ▪ Conseil régional AQUITAINE | ▪ OMNIKLES |
| ▪ Conseil régional MIDI-PYRENEES; | ▪ ORDIGES |
| ▪ Conseil régional LOIRE-ATLANTIQUE | ▪ PLATE-FORME DES ACHATS DE
L'ETAT (PLACE) |
| ▪ Conseil régional LIMOUSIN | ▪ Syndicat mixte de coopération
territoriale MEGALIS BRETAGNE |
| ▪ Dématérialisation des Marchés
publics d'Aquitaine AMPA | |

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Co-financement de l'ingénierie dédiée au Contrat de ville par les communes de l'Eurométropole pour l'année 2016.

Le nouveau Contrat de ville 2015 – 2020 de l'Eurométropole de Strasbourg, signé le 10 juillet 2015, confirme le rôle des communes ayant des quartiers prioritaires (QPV) dans la conduite du volet territorial de ce projet et dans l'animation de proximité à assurer avec les acteurs associatifs et les habitants des quartiers.

Confirmée par la loi Ville et cohésion urbaine de février 2014 dans son rôle de pilotage et d'impulsion de la Politique de la ville, l'Eurométropole de Strasbourg a pris l'engagement de poursuivre son soutien aux communes, notamment en ingénierie, comme elle l'a assuré depuis les premiers dispositifs Politique de la ville.

Cela se traduit par :

- la mise en place d'une direction de projet Politique de la ville, cofinancée par l'Etat et l'ANRU,
- le cofinancement par l'Eurométropole des postes dédiés par les communes à la conduite du projet dans les quartiers prioritaires.

Pour l'année 2016, le dispositif humain est adapté à la géographie et aux objectifs du nouveau contrat de ville. Il associe les effectifs dédiés aux 3 volets du contrat de ville : la cohésion sociale, l'emploi et le développement économique, le cadre de vie et le renouvellement urbain, selon le schéma suivant :

	Bischheim et Schiltgheim	Illkirch-Graffenstaden	Lingolsheim	Strasbourg
	3 QPV 9 130 habitants	1 QPV 2 400 habitants	1 QPV 2 740 habitants	13 QPV 63 009 habitants
Missions assurées par les communes	1 chef de projet commun affecté à temps plein au CV	2 chefs de projet affectés à temps partiel au CV et au PRU	-	12 chargés de mission quartier affectés à temps partiel au CV
Temps affecté au CV cofinancé par l'Eurométropole	1 ETP	1 ETP	-	6 ETP

Missions assurées par l'Eurométropole et cofinancées par l'Etat ou l'ANRU	Direction du PRU (1,5 ETP)		Direction du PRU (0,5 ETP)	Direction des PRU (12 ETP)
	Direction du contrat de ville et coordination des PRU (8 ETP)			

Les chefs de projet mis en place par les communes ont pour mission :

- l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi des conventions territoriales du contrat de ville relatives aux quartiers prioritaires des communes,
- la veille territoriale et l'analyse des besoins d'intervention,
- l'animation du travail partenarial et des instances de pilotage territorial,
- l'accompagnement des acteurs dans l'élaboration de leurs projets, puis leur instruction en vue de leur cofinancement au titre de la politique de la ville,
- l'accompagnement des conseils citoyens dans l'exercice de leurs missions relatives au contrat de ville,
- la participation aux instances de travail partenariales du contrat de ville.

En outre, la commune d'Illkirch-Graffenstaden assure en 2016 la conduite de la préfiguration du futur programme de renouvellement urbain pour le quartier Libermann.

Il est proposé de maintenir la participation de l'Eurométropole au coût de ces postes à hauteur de 50 % avec un plafond de 22 900 € pour un ETP.

Cette participation est versée à la commune sur la base d'un état déclaratif de présence du ou des agents dont les postes sont cofinancés et d'une convention financière.

Elle donne lieu à la transmission d'un rapport d'activité annuel, établi par la commune sur l'avancement de la convention territoriale des quartiers concernés et versé au rapport global établi par l'Eurométropole.

En outre, à coût global constant, l'Eurométropole utilisera la marge budgétaire dégagée pour renforcer ce dispositif par un poste dédié au montage d'actions de développement économique dans les quartiers prioritaires, co-financé par l'ANRU et la CDC.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
approuve*

le principe du cofinancement par l'Eurométropole de Strasbourg du coût de l'ingénierie mise en place par les communes signataires du contrat de ville à hauteur de 50 % du coût salarial annuel et plafonné à 22 900 € pour un ETP, soit

- Commune de Bischheim pour le poste commun avec Schiltigheim	1 ETP	22 900 €
- Commune d'Illkirch-Graffenstaden	1 ETP	22 900 €
- Commune de Strasbourg	6 ETP	137 400 €

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer les conventions correspondantes avec les communes,

décide

l'imputation de cette participation d'un montant total de 183 200 € au titre de l'année 2016, sur les crédits ouverts sous la fonction 020, nature 657341, programme 8041, activité DL04B, dont le solde disponible avant le présent conseil est de 238 507 €.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Représentation de l'Eurométropole de Strasbourg au sein de divers organismes.

Le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg est appelé à désigner son-sa représentant-e pour siéger au sein des instances suivantes :

- Comité régional de l'ACSE – Agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances ;
- Groupement d'Intérêt Public Action Culturelle en Milieu Scolaire d'Alsace (GIP ACMISA) ;
- Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) ;
- Faculté des arts ;
- PARCUS ;
- Pôle Funéraire Public de Strasbourg (PFPS) ;
- Commission consultative de l'environnement de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim ;
- Schéma d'aménagement, de gestion et d'entretien écologique des cours d'eau de la Bruche (SAGEECE BRUCHE) ;
- Institut de droit local Alsacien-Mosellan ;
- Strasbourg Evènements ;
- Commission locale du secteur sauvegardé de Strasbourg ;
- Lycée Louis Pasteur ;
- Lycée Marie Curie ;
- Collège Fustel de Coulanges ;
- Collège Sophie Germain ;

- Collège François Truffaut.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
désigne*

pour siéger au sein des instances suivantes :

- *Comité régional de l'ACSE – Agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances (suppléante) : Mme Camille GANGLOFF ;*
- *Groupement d'Intérêt Public Action Culturelle en Milieu Scolaire d'Alsace (GIP ACMISA) (titulaire) : Mme Nicole DREYER ;*
- *Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) (suppléant) : M. Serge OEHLER ;*
- *Faculté des arts : (titulaire) Mme Camille GANGLOFF ;*
- *PARCUS : Mme Caroline BARRIERE ;*
- *Pôle Funéraire Public de Strasbourg (PFPS) (Assemblée Générale) : M. Henri DREYFUS ;*
- *Commission consultative de l'environnement de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim (suppléante) : Mme Valérie WACKERMANN ;*
- *Schéma d'aménagement, de gestion et d'entretien écologique des cours d'eau de la Bruche (SAGEECE BRUCHE) (titulaire) : Mme Martine JUNG ;*
- *Institut de droit local Alsacien-Mosellan (titulaire) : Mme Chantal CUTAJAR ;*
- *Strasbourg Evènements (Conseil de surveillance) : Mme Catherine TRAUTMANN ;*
- *Commission locale du secteur sauvegardé de Strasbourg (titulaire) : M. Mathieu CAHN ;*
- *Lycée Louis Pasteur (suppléante) : Mme Valérie WACKERMANN ;*
- *Lycée Marie Curie : (titulaire) Mme Maria Fernanda GABRIEL HANNING ;*

- *Collège Fustel de Coulanges (titulaire) M. Mathieu CAHN ;*
- *Collège Sophie Germain (suppléant) Mme Françoise BEY ;*
- *Collège François Truffaut (suppléant) M. Serge OEHLER.*

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

**Approbation du dossier de réalisation de la ZAC «Zone Commerciale Nord».
Principe de déclassement d'une partie du réseau viaire.**

1. CONTEXTE DU PROJET

Située au nord du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, la ZAC de la zone commerciale nord (ZCN) est implantée sur une emprise foncière d'environ 150 ha, répartie sur quatre bans communaux : Vendenheim, Lampertheim, Mundolsheim et Reichstett.

Cette zone connaît un certain nombre de dysfonctionnements qui ont conduit l'Eurométropole de Strasbourg, anciennement Communauté urbaine de Strasbourg, à envisager l'engagement d'un projet de renouvellement urbain et commercial

2. HISTORIQUE DU PROJET

2.1 Concertation préalable à la création d'une ZAC

Par délibération du 27 mai 2011, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole de Strasbourg au 1^{er} janvier 2015) 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.

2.2 Concession d'aménagement

Par délibération du 21 décembre 2012, le Conseil de Communauté a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ainsi que les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement et de la concession d'aménagement, ce qui a permis de lancer une procédure de consultation d'aménageurs. Cette consultation a été initiée par la Communauté urbaine de Strasbourg le 12 février 2013 par la publication d'un avis d'appel public à la concurrence.

2.3 Arrêté de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme, à savoir les PLU des communes de Lampertheim et Vendenheim et les POS de Mundolsheim et Reichstett, ainsi que le SCOTERS n'étaient

pas compatibles avec le projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord.

Or, la compatibilité du projet avec le SCOTERS doit être assurée dès l'approbation du dossier de création de ZAC.

L'expropriation pouvant s'avérer nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement, il a été décidé par délibération du 21 décembre 2012 de recourir, préalablement à la création de la ZAC, à une déclaration d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, dont le SCOTERS.

Le Préfet a signé en date du 5 novembre 2013 un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du SCOTERS, des PLU des communes de Vendenheim et Lampertheim et des POS des communes de Mundolsheim et Reichstett et autorisant la Communauté urbaine de Strasbourg à acquérir soit à l'amiable, soit par la voie de l'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Suite à la désignation du concessionnaire, le bénéficiaire de la DUP a été modifié par arrêté préfectoral du 13 février 2014 au profit du groupement solidaire Frey Aménagement et Promotion SAS et la SCI Forum associés ayant créé la société SAS ZCN AMENAGEMENT dédiée au projet.

2.4 Approbation du dossier de création de ZAC

Par délibération du 20 décembre 2013, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord comprenant :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, un schéma de principe de l'aménagement de la ZAC, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

2.5 Attribution de la concession d'aménagement

Au terme d'une consultation au cours de laquelle deux groupements ont remis une offre, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg a désigné le groupement solidaire des sociétés Frey Aménagement et Promotion et SCI Forum en qualité de concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC de la ZCN par délibération du 20 décembre 2013.

Ainsi que prévu dans la délibération, le groupement solidaire a constitué une société dédiée pour conduire le projet d'aménagement : la SAS ZCN Aménagement.

3. DOSSIER DE REALISATION

3.1 Contexte réglementaire du dossier de réalisation

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie notamment par les articles L311-1 à L311-8 et R311-1 à 311-12 du Code de l'urbanisme. L'article R311-7 fixe le contenu du dossier de réalisation qui comprend :

- a) le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- c) les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

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

3.2 Elaboration du dossier de réalisation

Afin de constituer le dossier de réalisation, le concessionnaire a lancé des études de maîtrise d'œuvre en septembre 2014 qui ont permis de préciser le projet.

Tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC, le concessionnaire s'est attaché à prendre en compte les attentes des élus de l'Eurométropole de Strasbourg et des communes concernées, à préciser les contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à approfondir les hypothèses de travail.

Pour rappel, les objectifs initiaux qui ont motivé la DUP et la procédure de création de ZAC étaient :

- développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la zone ;
- améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité ;
- favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture ;
- permettre le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat) ;
- requalifier les espaces publics pour leur donner un caractère urbain et convivial ;
- améliorer les qualités paysagères de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal ;
- renforcer la desserte en transports en commun.

Le travail concerté entre les élus de l'Eurométropole de Strasbourg, les élus des communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim et l'aménageur-concessionnaire a permis d'aboutir à un projet partagé.

Suite à ce travail, une adaptation du schéma de principe du dossier de création est proposée notamment sur les points suivants:

- la création d'un agro parc au centre de la ZCN, en façade est de l'hypermarché CORA ;
- le déplacement de l'extension commerciale nouvelle prévue vers le sud en bordure de l'A4 et de la RD63 ;
- l'extension du secteur d'habitat ;
- l'évolution de programme du secteur Actinord ;
- le décalage de l'implantation du boulevard des enseignes nord sur la rue transversale C.

3.3 Contenu du dossier de réalisation

Le projet de dossier de réalisation comprenant le projet de programme des équipements publics, le projet de programme des constructions et les modalités de financement échelonnées dans le temps est joint en annexe de la présente délibération. Le complément à études d'impact comprenant l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale est annexé via un lien de téléchargement en raison de son importance :

<https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=rcpocugibNvAJVD..9pWXD>

a) Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Le projet de programme des équipements publics détaille les équipements à réaliser, le maître d'ouvrage, le mode de financement et le destinataire.

Il prévoit la réalisation des voiries nouvelles permettant de desservir l'extension de la zone et la requalification du réseau viaire de la zone existante. L'intervention est prévue sur les secteurs suivants :

- l'accès direct au boulevard des enseignes depuis l'échangeur autoroutier via la RD63 et les aménagements induits ;
- la réalisation d'un réseau secondaire, le boulevard des enseignes en création et reprise de voirie : Rue du commerce, Transversale C, du chemin de fer, des Mercuriales ;
- la requalification de la RD 64 ;
- la requalification des voiries secondaires : Transversale A, Transversale B, Rue de l'Industrie, Rue des emplettes et Rue des artisans ;
- la réalisation des liaisons douces, notamment la magistrale Nord-Sud entre la rue des artisans et le boulevard des enseignes Sud et les axes cycles structurants ;
- les amorces et carrefours avec la RD 263 ;
- la reprise de la voie douce longeant le bord du canal ;
- la réalisation d'une place publique dans le secteur habitat et longeant le canal.

b) Projet de programme global des constructions

Etant donné l'importance de la zone, une opération de requalification de l'ensemble des bâtiments ne peut être financièrement et techniquement assumée par un aménageur. C'est pourquoi le programme comprend deux volets :

- un programme de constructions obligatoire permettant d'engager une dynamique de modernisation sur les secteurs stratégiques de la zone. Ce programme doit être réalisé par l'aménageur au cours de la concession ;
- un programme de constructions complémentaire qui bénéficiera de l'effet d'entraînement initié par le programme obligatoire ; ce programme relève de l'initiative privée, mais est encadré par la ZAC.

Le programme des constructions obligatoire est constitué de :

- l'extension sud (comprenant deux secteurs : l'un au sud est de l'hypermarché constituant la polarité commerciale sud et l'autre au sud de la rue des mercuriales – secteur Actinord) comprenant commerces, loisirs, activités et agroparc ;
- la polarité commerciale centrale ;
- la polarité commerciale au nord ;
- une partie du secteur logements au nord de la zone.

Dans le périmètre de ZAC, tous les secteurs non compris dans le « programme obligatoire » constituent le « programme complémentaire ». Ces secteurs sont identifiés sur plan dans le dossier de réalisation.

Programme obligatoire			
	Existant	A réaliser	
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments à démolir correspondant aux lots 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11) (m ²)	Surface 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)		22 400	48 500
Locaux techniques, réserves logistique, services, restauration, loisirs, hôtel (surface de plancher)	42 000	7 000	21 500
Logements (surface de plancher)		27 000	100

Activités (surface de plancher)		0	9 000
Equipements (crèche, résidence sénior) (surface de plancher)		2 500	
TOTAL	42 000	58 900	79 100

Dans le secteur déjà urbanisé, la réalisation du programme des équipements publics et du programme des constructions obligatoire nécessite de démolir 42 000 m² de surfaces plancher.

58 900 m² de surface plancher seront reconstruits dans le secteur bâti existant et 79 100 m² de plancher seront construits sur des terrains actuellement vierges.

Le programme des constructions complémentaires prévoit un potentiel de reconstructions - densification (toutes vocations comprises) de 148 000 m² de surface de plancher dans les secteurs de la zone non compris dans le programme de constructions obligatoires.

L'aménageur pourra intervenir lui-même sur les secteurs non compris dans le programme des constructions obligatoires ou encadrer les initiatives privées qui pourront émerger.

La réalisation de tout ou partie du programme complémentaire est facultative pour l'aménageur. Les initiatives privées y seront encouragées et encadrées par des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales pour s'intégrer au projet d'ensemble.

c) Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps

Le montant total des dépenses estimé pour réaliser l'opération d'aménagement s'élève à 73M€ HT comprenant les dépenses pour le foncier, les études, les travaux et les frais financiers et de conduite d'opération.

Le bilan d'aménagement est équilibré par les recettes issues :

- des cessions de charges foncières (vente des lots à bâtir) ;
- de la cession des réserves foncières pour les parkings relais à l'Eurométropole de Strasbourg ;
- des participations des constructeurs autonomes. Ces participations au coût des équipements publics de la zone sont dues par un constructeur sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, en application de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme. Cette participation est due sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Une convention précisera les conditions dans lesquelles les constructeurs « dits autonomes », participent au coût d'équipement de la zone. Cette convention constitue une pièce obligatoire du dossier

de permis de construire. 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 et conformément aux dispositions du traité de concession.

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.

- la participation de l'Eurométropole de Strasbourg au coût de l'opération à hauteur d'un montant plafonné à 9,8 M€. Cette participation, approuvée par délibération du Conseil de l'Eurométropole lors de l'attribution de la concession d'aménagement 20 décembre 2013, sera le cas-échéant ajustable à la baisse, selon conditions exposées dans la délibération précitée et dans le traité de concession.

Le bilan prévisionnel d'aménagement du dossier de réalisation de la ZAC ZCN (en euros HT) se présente comme suit :

DEPENSES <i>valeur 2016</i>	€ HT	2014-2016	2017	2018	2019	Au-delà
		Foncier	38 504 400	250 000	12 288 863	23 576 548
Acquisitions foncières terrains nus	10 817 400					
Acquisitions foncières terrains bâtis	25 187 000					
Indemnités des occupants	2 500 000					
Etudes et maîtrises d'œuvre	3 667 614	2 344 078	247 285	374 957	192 089	509 205
Etudes	2 020 760					
Moe aménagement	1 407 976					
Moe déconstruction	238 878					

Travaux de mise en état des terrains	2 654 500			2 375 750	57 750	221 000
Travaux de mise en état des terrains	2 654 500					
Equipements publics d'infrastructures	21 785 744		1 181 274	6 490 137	5 503 819	8 610 514
Echangeur autoroutier + 2 carrefours	8 300 754					
Boulevard des enseignes sud	3 511 974					
Cheminevements doux	418 864					
RD 64 + 1 carrefour	2 218 184					
Voiries lot central	970 202					
Quadrant Nord Est	689 206					
Boulevard des enseignes nord + 1 carrefour	1 115 656					
Secteur habitat	496 011					
Secteur habitat	899 206					
Secteur habitat	91 960					
Boulevard des enseignes Nord-Ouest	842 168					
Boulevard des enseignes Sud-Ouest	905 499					
Piste canal nord	432 340					
Piste canal sud	393 720					
Aménagements échangeur n°49	500 000					
Aléas	3 350 000			500 000	500 000	2 350 000
Frais financiers	662 069	-	200 000	250 000	100 000	112 069
Frais financiers	662 069					
Conduite d'opération	2 383 982	52 500	479 104	1 043 273	268 601	540 504

Honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage	1 920 629					
Honoraires et frais de commercialisation, marketing, communication	263 353					
Assurance RC aménageur	200 000					
TOTAL	73 008 309	2 646 578	14 396 526	34 610 665	7 680 739	13 673 801

RECETTES						
<i>valeur 2016</i>	€ HT	2014-2016	2017	2018	2019	Au-delà
Cession de droits à construire commerciaux	52 710 000		39 210 000	300 000	13 200 000	
Cession de droit à construire habitat	6 160 000		3 576 000	1 639 000	945 000	
Participation EMS	9 800 000					9 800 000
Cession des réserves foncières pour réalisation de parkings à l'EMS	827 400					827 400
Participation constructeurs autonomes	2 813 540					2 813 540
Produits financiers	698 278			300 000	200 000	198 278
TOTAL	73 009 218		- 42 786 000	2 239 000	14 345 000	13 639 218
TRESORERIE PREVISIONNELLE ANNUELLE	909	-2 646 578	28 389 474	-32 371 665	6 664 261	-34 583
TRESORERIE PREVISIONNELLE CUMULEE		-2 646 578	25 742 896	-6 628 769	35 492	909

d) Complément à étude d'impact environnementale

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

Les compléments de l'étude d'impact, apportés à l'état initial, portent sur l'intégration des dernières données disponibles, notamment :

- la mise à jour des données bibliographiques relatives à la socio-économie, à l'eau, aux milieux naturels, aux sites pollués ;
- l'évolution du cadre urbain ;
- la prise en compte des documents cadres récents en matière de continuités écologiques (SRCE), risques (PPRT, zones de danger des canalisations d'hydrocarbures), bruit (cartes de bruits stratégiques, PPBE) ;

Ces compléments intègrent les résultats d'études complémentaires réalisées postérieurement au dossier de création de ZAC.

Leur réalisation s'inscrit dans une démarche d'approfondissement de la connaissance du contexte local afin de favoriser la meilleure intégration possible du projet et de répondre aux recommandations de l'Autorité Environnementale, formulées lors de la réunion de cadrage du 8 décembre 2014.

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 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 réglementaires et de présenter clairement l'articulation du projet actuel avec ces documents.

3.4 Accord des personnes publiques sur le principe de réalisation d'équipements à intégrer dans leur patrimoine

Conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de programme des équipements publics comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

Les équipements à réaliser dans la zone relèvent de la compétence de plusieurs collectivités ou établissements publics :

- les quatre Communes concernées par le périmètre de ZAC : Lampertheim, Mundolsheim, Vendenheim et Reichstett lesquelles ont donné leur accord par délibérations respectives du 19 septembre 2016, et du 25 septembre 2016 pour Reichstett, au titre des équipements relevant de leurs compétences.
- le Conseil Départemental du Bas-Rhin : bien que le transfert de l'ensemble des voiries départementales à l'Eurométropole de Strasbourg à compter du 1^{er} janvier 2017 soit acté, le Conseil départemental reste compétent sur ces équipements à la date de la présente approbation du dossier de réalisation de la ZAC. Par conséquent, l'accord sur le principe de réalisation des travaux sur les routes départementales a été rendu par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental en date du 30 novembre 2015.
- La Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) qui a donné son accord par courrier du 15 septembre 2016 au titre des équipements relevant de sa compétence.
- L'établissement public administratif des Voies Navigables de France (VNF) qui a donné son accord par courrier du 9 septembre 2016 au titre des équipements relevant de sa compétence.

La liste des équipements concernés est établie ci-dessous :

Liste des équipements publics	Maître d'ouvrage	Destinataire	Mode de financement de l'investissement
Espaces verts (hors abords canal, hors arbres d'alignement)	SAS ZCN Aménagement	Communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim sur leur ban respectif	A la charge de la ZAC
Arbres d'alignement	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Espaces verts aux abords du canal	SAS ZCN Aménagement	Voie Navigable de France (VNF)	A la charge de la ZAC

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 éventuels sur l'échangeur n°49	SAS ZCN Aménagement ou Eurométropole de de Strasbourg sous réserve de délibération	Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) (ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération)	A la charge de la ZAC
RD64	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC

Liste des équipements publics	Maître d'ouvrage	Destinataire	Mode de financement de l'investissement
Place publique dans la zone d'habitat	SAS ZCN Aménagement	Commune de Vendenheim	A la charge de la ZAC
Autres voiries (tel que mentionné dans le programme des équipements publics)	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Parking relais Actinord - Lampertheim	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Parking relais sud de Cora - Mundolsheim	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Eclairage	SAS ZCN Aménagement	Communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim sur leur ban respectif	A la charge de la ZAC
Réseaux d'eau potable, d'assainissement, bassins de rétention	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Autres réseaux	SAS ZCN Aménagement	Concessionnaires concernés	A la charge de la ZAC

Compte tenu de l'exonération de l'opération d'aménagement à la taxe d'aménagement, la ZAC prendra à sa charge a minima la réalisation les équipements énumérés à l'article R 331-6 du Code de l'urbanisme, à savoir « *les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone et les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, ainsi que la réalisation des travaux de viabilité nécessaires à la desserte de la zone au prorata des besoins des usagers et des habitants de la ZAC* ». Le tableau ci-dessus liste les équipements à la charge de la ZAC dont il est considéré qu'ils correspondent aux besoins des futurs habitants et usagers de la zone.

Les équipements seront remis à leur destinataire au fur et à mesure de leur réalisation.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés reviennent de plein droit aux destinataires dès leur remise par l'aménageur, selon les conditions contractuelles prévues dans le traité de concession.

L'achèvement est réputé réalisé au plus tard, pour les voies et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation. L'ouverture au public et la mise en exploitation ne pourront pas intervenir si les réserves formulées lors des opérations de réception sont de nature à rendre l'ouvrage impropre à sa destination, ou si les conditions de sécurité ne sont pas assurées.

Le classement des espaces publics et de leurs accessoires dans les domaines publics respectifs sera opéré par les autorités compétentes selon les règles en vigueur.

3.3 Avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique

L'article R 114-1 du Code de l'urbanisme stipule que « *Sont soumis à l'étude de sécurité publique prévue à l'article L. 114-1:*

1° Lorsqu'elle est située dans une agglomération de plus de 100 000 habitants au sens du recensement général de la population :

a) L'opération d'aménagement qui, en une ou plusieurs phases, a pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 70 000 mètres carrés ; »

Compte tenu de sa localisation au sein de l'Eurométropole de Strasbourg et du programme global des constructions, la ZAC de la Zone Commerciale Nord relève de cette disposition. L'étude de sûreté et de sécurité publique de la Zone Commerciale Nord a fait l'objet de deux passages devant la sous commission départementale pour la sécurité :

- la première réunion s'est tenue le 9 juillet 2015 et a permis à l'aménageur et à son conseil d'exposer un cahier des charges des éléments de sûreté essentiels qui seront mis en œuvre.
- La seconde réunion s'est tenue le 13 janvier 2016 pour présenter l'étude de sûreté et de sécurité publique finalisée. A l'issue de cette réunion, la sous-commission départementale pour la sécurité publique a émis un avis favorable à l'étude de sûreté et de sécurité publique relative au projet de restructuration et d'extension de la ZAC de la Zone Commerciale Nord.

4. BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU COMPLEMENT A ETUDE D'IMPACT ET DES AUTRES PIECES REQUISES ET DEFINITION DES MODALITES DE MISE A DISPOSITION DE CE BILAN

4.1 Cadre réglementaire de la mise à disposition du complément à étude d'impact

Lorsqu'un projet d'aménagement nécessitant une étude d'impact n'est soumis ni à enquête publique, ni à une autre procédure de consultation du public, le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage met à la disposition du public, avant toute décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution, l'étude d'impact relative au projet.

Tel est le cas en procédure de ZAC lorsque celle-ci est assujettie à la réalisation d'une étude d'impact. En l'espèce, le dossier de réalisation de la ZAC « Zone Commerciale Nord » a fait l'objet d'un complément à l'étude d'impact sur les éléments qui ne pouvaient pas être

connus au moment de la constitution du dossier de création, en application de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme. Ce complément à étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition du public avant décision d'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

4.2 Contenu du complément à étude d'impact

Ce complément a pris en compte :

- la mise à jour de l'état initial du site en intégrant les dernières données disponibles ;
- l'évolution du projet entre les phases création de ZAC et réalisation de ZAC ;
- les précisions apportées sur certaines thématiques compte tenu de la meilleure connaissance du projet.

Le complément confirme globalement l'analyse des enjeux menée dans le dossier initial d'étude d'impact et a permis d'apporter les mesures d'évitement, de réduction, de compensation adaptées et précises qui ne peuvent être envisagées qu'en phase d'élaboration d'un avant-projet. Certains éléments nouveaux ont permis d'adapter le projet à ces enjeux particuliers notamment :

- une étude de déplacement approfondie a permis d'affiner les modalités de mise en œuvre du réseau viaire ;
- les relevés faune flore ont permis d'identifier de nouveaux enjeux de préservation de milieux humides, d'individus d'espèces protégées et de leur habitat de reproduction et de repos ;
- une simulation des effets du projet sur la qualité de l'air avec un projet plus précis a permis de vérifier l'impact et de mettre en place les mesures adaptées ;
- une simulation des effets du projet sur le niveau sonore avec un projet plus précis a permis de vérifier l'impact et de mettre en place les mesures adaptées.

4.3 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation compte tenu des impacts du projet et modalités de suivi

Conformément aux engagements pris dans la délibération de création de la ZAC, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont précisées dans le complément à étude d'impact à la lueur d'un avant projet mettant en œuvre le projet de programme des équipements publics et le projet de programme prévisionnel des constructions sur toutes les thématiques à enjeux identifiées sur le projet.

Les modalités de suivi de ces mesures et des leurs effets sont également arrêtées dans le complément.

Le tableau synthétisant l'ensemble de ces mesures figure pages 18 et 19 du mémoire en réponse à l'autorité environnementale joint en annexe de la présente délibération.

4.4 Avis de l'Autorité Environnementale du 8 avril 2016

Le projet de dossier de réalisation et le complément à étude d'impact ont été transmis en date du 4 février 2016 au Préfet de la Région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine afin de requérir l'avis de l'Autorité Environnementale sur les impacts du projet, conformément à l'article R122-13 du Code de l'environnement.

L'avis de l'Autorité a été réceptionné le 8 avril 2016 et expose en synthèse que l'étude complète l'étude d'impact présentée au stade du dossier de création. L'étude est globalement considérée exhaustive, suffisante et appropriée, mais aurait mérité des précisions sur certaines thématiques. Afin de répondre aux interrogations de l'Autorité Environnementale, un mémoire en réponse a été produit en date du 21 avril 2016 et a été joint au dossier mis à disposition du public. Le mémoire en réponse est joint en annexe de la présente délibération.

En synthèse les observations ont porté notamment sur les points suivants :

- demande de l'ajout d'un tableau de synthèse identifiant les enjeux et impacts associés. Le mémoire en réponse apporte cet outil de lecture ;
- demande de clarification sur les impacts cumulatifs des hausses de trafic sur l'échangeur dus au projet de la Zone commerciale nord et des autres projets à proximité. Le mémoire en réponse précise que les projets connexes ne fonctionnent pas aux mêmes périodes de pointe et par conséquent, l'impact cumulatif est inexistant ;
- demande de précision sur l'exposition aux champs électromagnétiques des futurs usagers. Le mémoire en réponse précise les valeurs prévisionnelles et démontre que les usagers ne seront pas exposés au-delà des valeurs limite préconisées. Les populations sensibles seront suffisamment éloignées pour garantir l'absence d'impact ;
- manque de documents graphiques du projet pour juger de l'insertion paysagère. Le mémoire en réponse joint des perspectives et plans de principes de la trame paysagère ;
- précisions à apporter sur l'impact air afin d'avoir une meilleure lecture des niveaux de pollution prévisionnels par rapport aux valeurs limites et afin de vérifier les niveaux d'exposition précis sur les secteurs et populations sensibles. Les clés de lecture et de compréhension ont été précisés dans le mémoire en réponse et démontrent que le projet n'expose pas les populations au delà des valeurs limites ;
- précisions à apporter sur l'exposition des riverains au bruit. Le mémoire en réponse précise que l'ambiance sonore sera en dessous des valeurs limites ;
- appropriation des mesures de suivi par l'aménageur. Le mémoire en réponse précise la mise en œuvre des mesures de suivi proposées ;
- demande d'une cartographie des autres projets connus évoqués dans le dossier. Le mémoire en réponse intègre cet élément ;
- précisions sur l'étude des variantes d'aménagement. Le mémoire en réponse précise les critères différenciant qui ont permis le choix d'une variante ;
- articulation du projet avec le PLU intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg. Le mémoire en réponse précise comment les documents de planification intègre le projet.

4.5 Déroulement de la mise à disposition

La mise à disposition s'est déroulée conformément à la délibération de l'Eurométropole de Strasbourg du 27 novembre 2015 :

- la durée de la mise à disposition s'est échelonnée sur une période de quinze jours francs, soit du 25 avril 2016 au 10 mai 2016 ;

- un registre dans lequel le public a pu consigner ses remarques et observations a été ouvert et tenu à disposition du public dans chaque Mairie concernée par le projet et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- le dossier comprenant le projet de dossier de réalisation y compris le complément à étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que le mémoire en réponse de l'Eurométropole de Strasbourg étaient consultables dans chaque Mairie concernée par le projet et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- huit jours au moins avant le début de la mise à disposition, soit le samedi 16 avril 2016 un avis a fixé la date à compter de laquelle le dossier comprenant les éléments mentionnés par les textes était tenu à la disposition du public, rappelant la durée pendant laquelle il pouvait être consulté, les lieux, jours et heures où le public pouvait prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet ;
- cet avis a été publié par voie d'affiches sur les lieux du projet, dans les Mairies concernées, dans au moins deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département du Bas-Rhin, soit les Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Alsace et sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg.

4.6 Prise en considération des observations et propositions du public recueillies au cours de la procédure spécifique de mise à disposition

Conformément à l'article L 122-1-1 du Code de l'environnement, les observations et propositions recueillies au cours de la mise à disposition du public sont prises en considération par le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage et l'autorité compétente pour prendre la décision.

Une personne a émis plusieurs observations sur le registre à disposition en mairie de Lampertheim. Les autres registres n'ont consigné aucune remarque.

La première observation porte sur le traitement des déchets sur la zone et le traitement des cours arrières des nouvelles constructions sur lesquelles il est souhaité un soin particulier pour éviter un « effet dépotoirs ».

L'Eurométropole de Strasbourg répond que le complément à étude d'impact précise l'objectif d'améliorer le tri sélectif, d'optimiser la collecte et de valoriser les déchets verts sur la zone. Le cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC pour les nouvelles constructions devra également prendre en compte la bonne gestion des déchets sur les parcelles privées (mutualisation des conteneurs, insertion des conteneurs dans des locaux dédiés ou intégration au bâtiment de dispositifs permettant de masquer les conteneurs du paysage...).

La seconde observation porte sur la concomitance des procédures de mise à disposition du complément à étude d'impact de la ZAC de la Zone commerciale nord et de l'enquête publique PLU intercommunal.

L'Eurométropole de Strasbourg précise à ce titre que les procédures d'aménagement et de planification sont menées en parallèle et que le projet de PLU intercommunal traduit le projet tel qu'il est prévu dans le dossier de réalisation de ZAC. Le démarrage des travaux de la ZAC n'interviendra qu'à l'entrée en vigueur et à l'opposabilité des documents d'urbanisme intégrant le projet.

4.7 Modalités de mise à disposition de ce bilan

La mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition du complément à étude d'impact et des pièces requises se fera dans les conditions suivantes :

- consultation du bilan exposé dans la présente délibération en mairies de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim, ainsi qu'au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg - Service Projets Urbains aux heures habituelles d'ouverture ;
- mise en ligne du bilan exposé dans la présente délibération comprenant ce bilan sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;
- mise en œuvre de ces mesures à compter du 15 octobre 2016 pendant un an.

5. PLANNING PREVISIONNEL DES PROCHAINES ETAPES DU PROJET

Afin de prendre en compte les évolutions apportées au projet depuis l'attribution de la concession et la signature du traité le 24 janvier 2014, un avenant à la concession sera soumis au Conseil Eurométropolitain dans une séance ultérieure afin de préciser les conditions de mise en œuvre par l'aménageur du dossier de réalisation.

Les travaux devraient pouvoir démarrer fin 2017, après réalisation des études de projet et conduite des procédures d'autorisation administratives encore nécessaires au projet.

Les travaux commenceront par l'extension sud. En effet, ce secteur est nécessaire au transfert des entreprises situées sur la polarité centrale à réaliser et permet de réaliser immédiatement le nouvel accès depuis l'échangeur autoroutier au boulevard des enseignes.

6. PRINCIPE DE MISE EN ŒUVRE DES DECLASSEMENTS D'EMPRISES DE VOIRIE NECESSAIRES AU PROJET

Le présent dossier de réalisation comporte une recomposition du réseau viaire assurant la desserte de la zone : certaines voies existantes, tronçons de voirie ou leurs dépendances ne seront pas conservés par les nouveaux aménagements.

Aussi, pour toute suppression de voie, tronçon de voirie et, de manière générale, de dépendance du domaine public routier (parking...), l'Eurométropole de Strasbourg conduira la procédure de déclassement prévue à l'article L.141-3 du Code de la voirie routière étant précisé qu'un tel déclassement sera soumis à enquête publique préalable.

Le déclassement des voies, tronçons de voirie, et de manière générale, des dépendances du domaine public routier sera soumis à l'approbation de la Commission permanente du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg à l'issue de l'enquête.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière*

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 300-4, L. 300-5 et suivants, L 311-1 à L 311-8 et R 311-7 à R 311-12, R331-6
Vu le code de l'environnement,
Vu la délibération de l'Eurométropole du 20 décembre 2013 créant la ZAC de la Zone Commerciale Nord,
Vu l'avis initial de l'autorité environnementale rendu le 12 avril 2013
Vu la délibération l'Eurométropole du 20 décembre 2013 ayant désigné le concessionnaire d'aménagement de la ZAC de la Zone Commerciale Nord,
Vu le traité de concession de la ZAC de la Zone Commerciale Nord et ses annexes signé le 24 janvier 2014,
Vu la délibération l'Eurométropole du 27 novembre 2015 définissant les modalités de mise à disposition du complément à l'étude d'impact,
Vu l'avis de l'autorité environnementale du 8 avril 2016 émis sur le complément à étude d'impact de la ZAC de la Zone Commerciale Nord
Vu le projet de dossier de réalisation de la ZAC de la Zone Commerciale Nord, dont le complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale disponible sous le lien de téléchargement suivant : <https://partage.strasbourg.eu/easyshare/fwd/link=rcpocugibNvAJVD..9pWXD>

Vu les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mentionnées dans le complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale figurant en annexe

Vu les délibérations des Conseils municipaux de Lampertheim, Mundolsheim et Vendenheim en date du 19 septembre 2016, vu la délibération du Conseil municipal de Reichstett en date du 26 septembre 2016, vu la délibération de la commission permanente du conseil départemental du Bas-Rhin en date du 30 novembre 2015, vu le courrier de DIREST du 15 septembre 2016, Vu le courrier de Voie Navigable de France du 9 septembre 2016. Ces courriers faisant état de l'accord respectif de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation des équipements relevant de leur compétence respective, sur les modalités d'incorporation dans leur patrimoine et sur le principe de leur financement

après en avoir délibéré

arrête

le bilan de la mise à disposition du public du complément à étude d'impact et des pièces requise,

prend en considération

les observations et propositions recueillies auprès du public au cours de cette procédure de mise à disposition selon éléments plus amplement exposé au rapport,

approuve

- *les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, selon les mesures plus amplement exposées dans le complément à étude d'impact annexé ;*
- *les modalités du suivi de la réalisation des mesures précitées ainsi que les modalités du suivi des effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine, selon modalités plus amplement exposés dans le complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale annexés ;*

définit

les modalités de mise à disposition du public du bilan de la mise à disposition du complément à étude d'impact environnementale et des pièces requises, ainsi qu'il suit :

- *consultation du bilan en mairies de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim, ainsi qu'au centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg, Service Projets Urbain aux heures habituelles d'ouverture ;*
- *mise en ligne du bilan sur le site internet de l'Eurométropole de Strasbourg ;*
- *mise en œuvre de ces mesures à compter du 15 octobre 2016 pendant un an.*

approuve

le dossier de réalisation de la ZAC de la Zone Commerciale Nord annexé à la présente délibération comprenant notamment 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 complément à étude d'impact et le mémoire en réponse à l'autorité environnementale,

approuve

le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,

approuve

compte-tenu de la vocation mixte de la ZAC, le principe d'une pondération de la participation des constructeurs autonomes au financement des équipements publics de la zone,

les participations des constructeurs à vocation d'habitat seront 4 fois inférieures à celles des constructeurs à vocation de commerces et autres,

le principe des déclassements à conduire en application des dispositions de l'article L141-3 du code de la voirie routière et nécessaire à la reconstitution du réseau viaire tel que prévu au dossier de réalisation,

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à procéder à toutes mesures de publicité requises et à mettre en œuvre toutes procédures afférant au projet et à signer toutes conventions et documents requis.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**



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

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

Août 2016

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.25
5° NOTE SUR LE CONTENU DU COMPLEMENT A L'ETUDE D'IMPACT	P.30



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.

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,

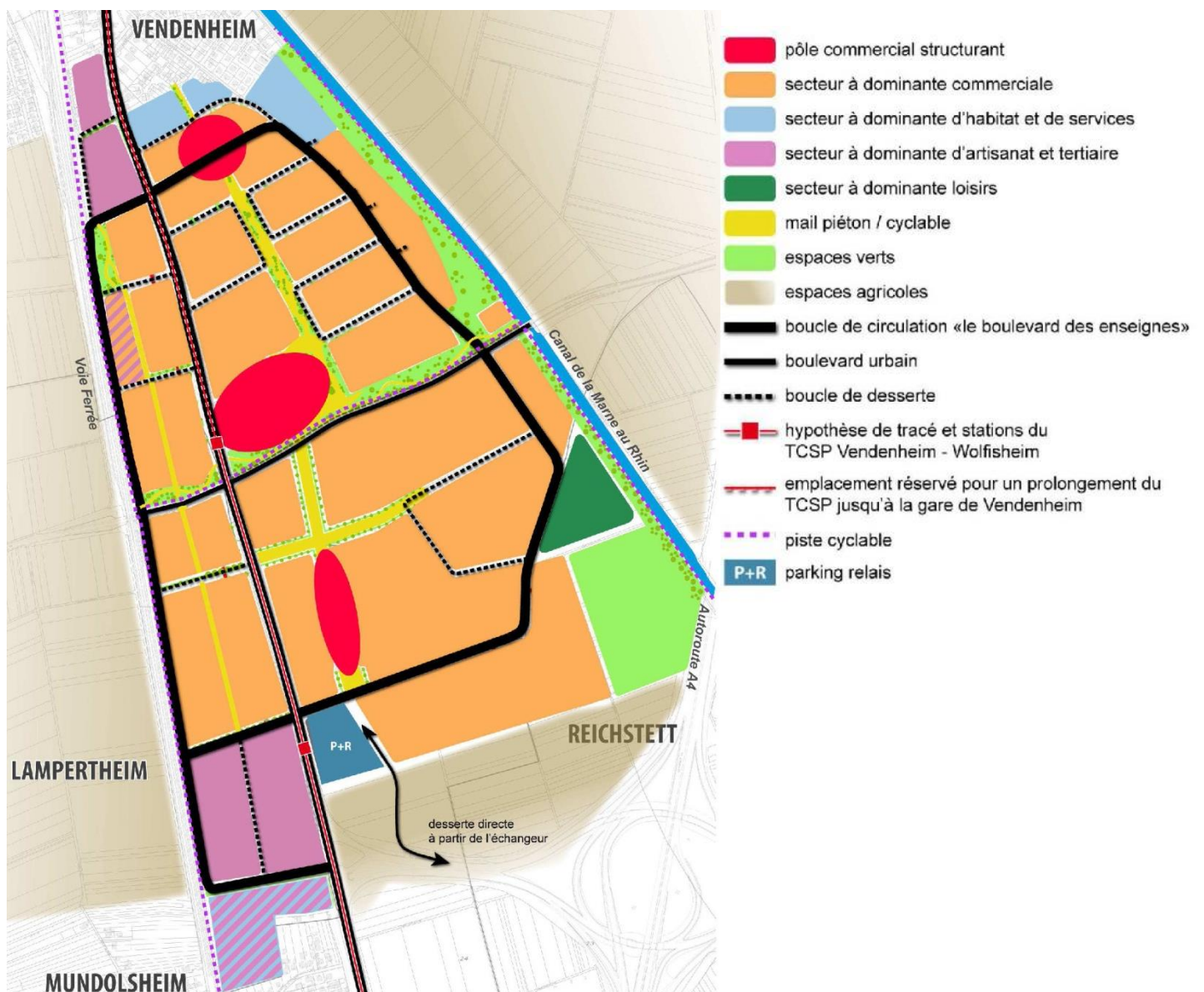
activités, artisanat).

- 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 circulaire 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 cheminements 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 : l'entrée nord de la zone, le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud.

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.

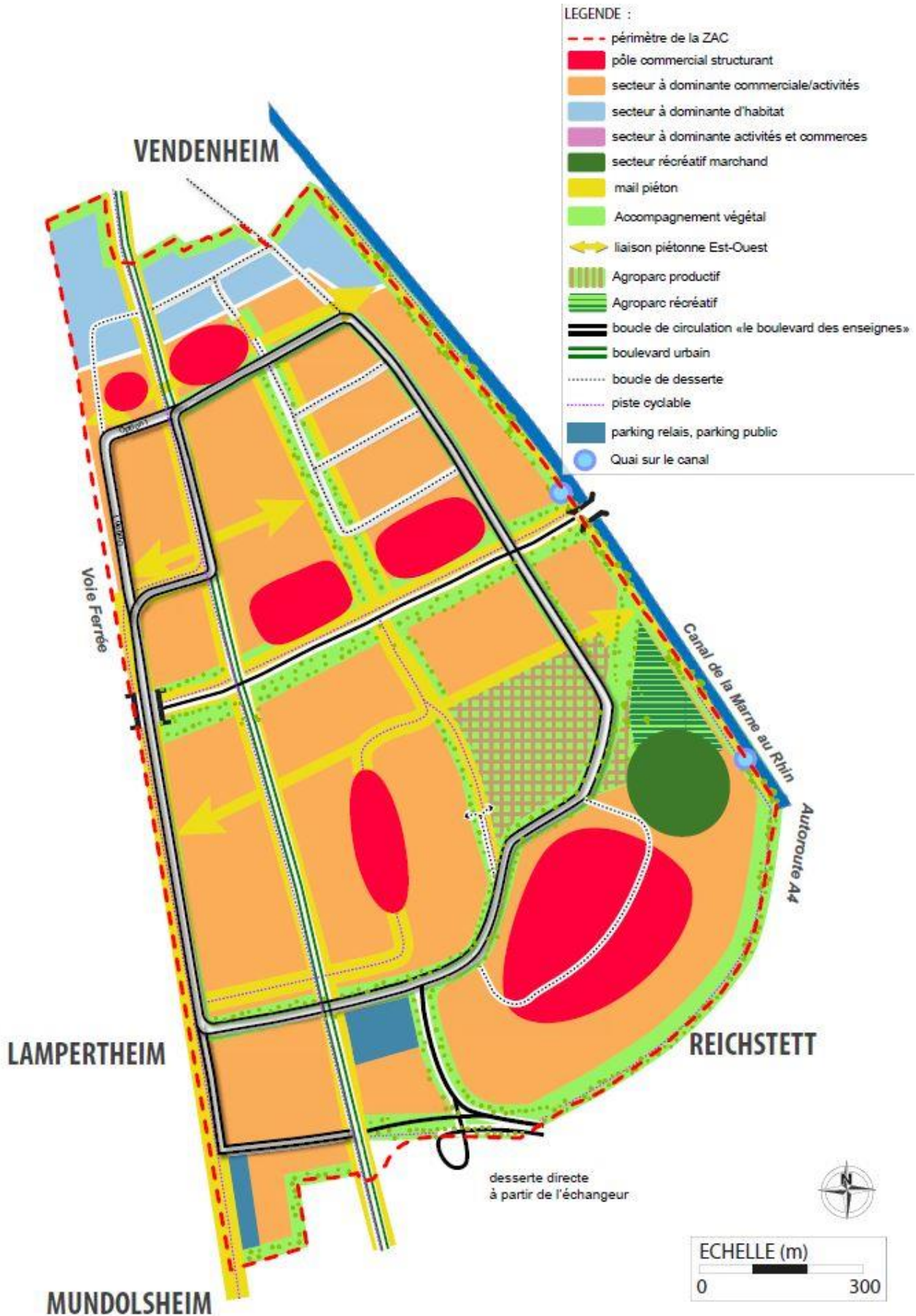
Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

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.



Principes d'aménagement de la ZAC de la Zone Commerciale Nord, décembre 2015

2.1 La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée 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'agro parc 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 pourra être composé d'un magasin de vente de produits agricoles locaux, d'un restaurant, d'un secteur de production de cultures vivrières dont l'ensemble de la production sera vendu par le magasin et le restaurant. L'agro parc sera complété d'une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole.

Situé en cœur de projet, l'agro parc 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'agro parc 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 atténuera l'impact des installations de services de l'hypermarché depuis le canal et au-delà.

L'agro parc 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 déroulés en octobre et novembre 2015).

La création de cet agro parc 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

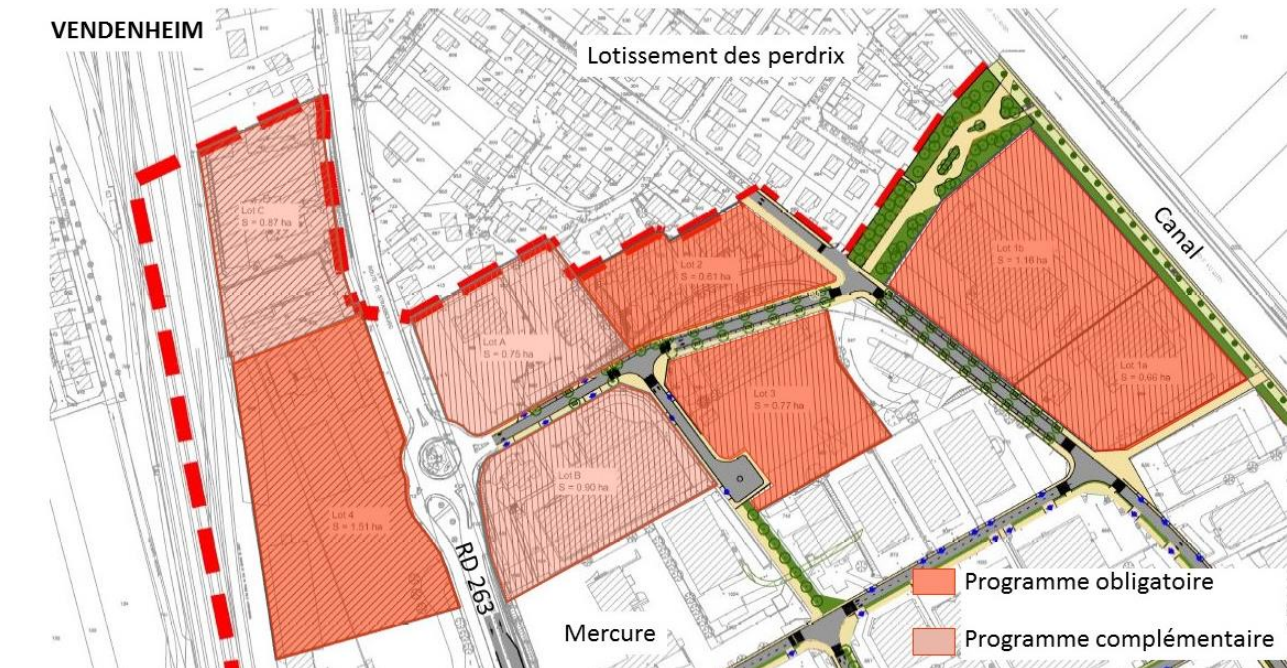
Deux réserves foncières, pour la réalisation de parkings relais sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole, seront cédés à la collectivité par l'aménageur : l'une sur le ban de la commune de Lampertheim (secteur Actinord à proximité directe de la gare de Mundolsheim), l'autre sur le ban de la commune de Mundolsheim (secteur localisé au sud de Cora, à proximité directe de l'échangeur et d'un nouvel arrêt de transport en commun sur la RD263). Ces parkings ont vocation à faciliter l'accès aux transports en commun pour les usagers des communes périphériques.

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 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'est de la RD263. 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 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'étagèrent 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 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 nécessaires 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 éventuels sur l'échangeur n°49	SAS ZCN Aménagement ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) (ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération)	A la charge de la ZAC
RD64	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Place publique dans la zone d'habitat	SAS ZCN Aménagement	Commune de Vendenheim	A la charge de la ZAC
Autres voiries	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Parking relais Actinord - Lamperthem	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 posés en limite de lot privatifs.
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.

-  Périmètre de la ZAC
-  Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage ZCN AMENAGEMENT
-  Réserves foncières pour 2 parkings sous maîtrise d'ouvrage Eurométropole de Strasbourg
-  Equipements publics sous maîtrise d'ouvrage Eurométropole de Strasbourg



Plan de localisation et Identification du programme des équipements publics

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 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 devaient permettre d'améliorer l'accessibilité, l'attractivité, le fonctionnement et l'image de la zone et par là d'enclencher sa modernisation.

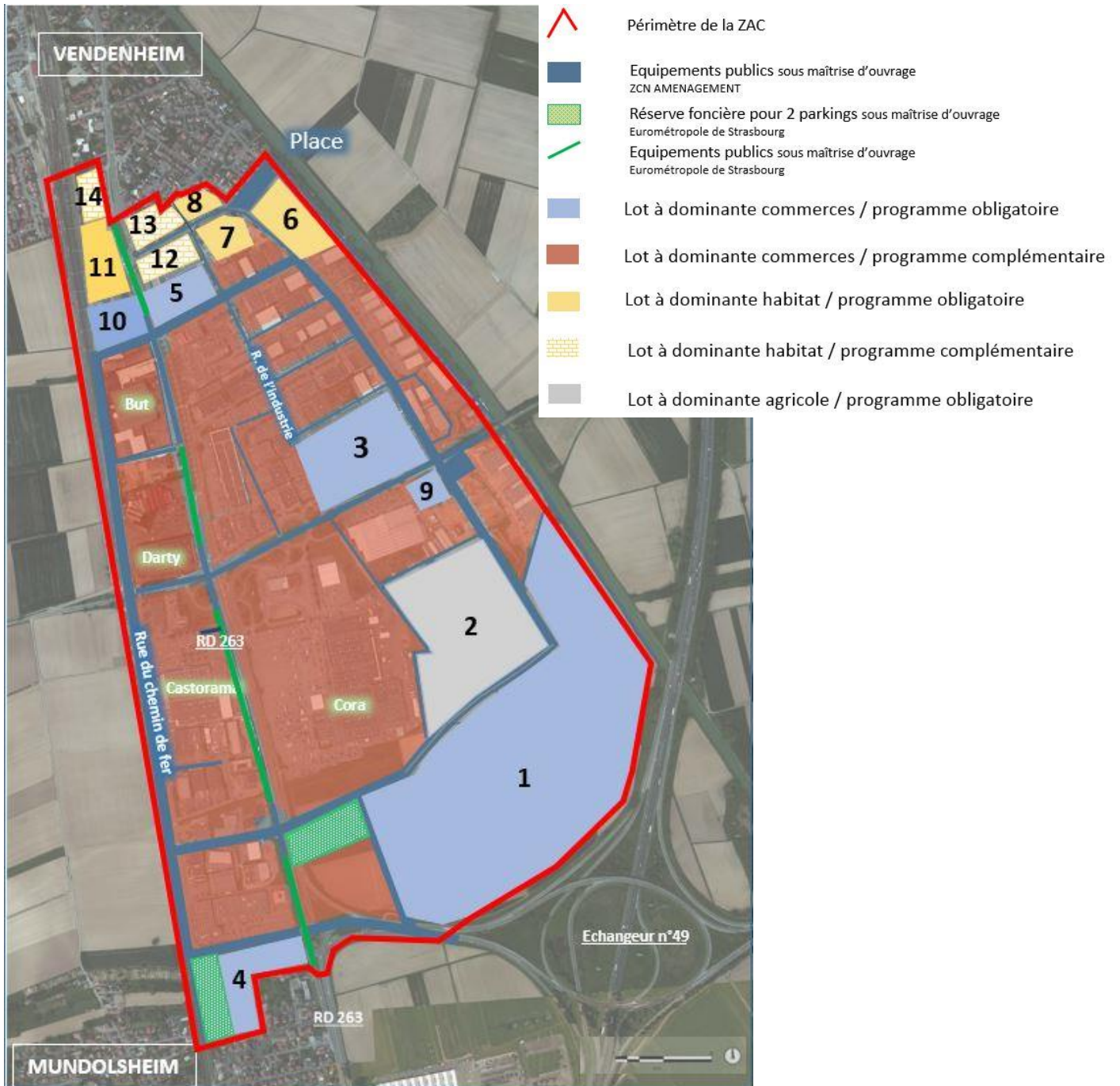
Le potentiel constructible du programme obligatoire était précisé dans le tableau suivant :

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)
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

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 représentent 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



Localisation du projet de programme global des constructions

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 commerciales, productives et de restauration en lien avec la thématique agricole locale situé dans le quadrant sud-est de la ZAC. La construction y est limitée 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.
 - Lot 4 : le secteur Actinord au sud de la zone comprenant en deuxième ligne, notamment, le repositionnement d'activités non commerciales existantes sur la ZAC et un secteur de commerces en façade de la RD 263 et de la rue des Mercuriales.
 - Lots 5 et 10 : la polarité Nord de part et d'autre de la RD 263 : la création d'une polarité commerciale nord comprenant des commerces locomotives pour la zone.
 - Lot 9 : la création de nouvelles surfaces dédiées au repositionnement d'activités existantes au sein de la ZCN.

	Lot	Surface de vente totale	Dont surface de vente existante	Dont surface de vente nouvelle
Polarité sud	1	45 700		45 700
Agro parc	2	500		500
Polarité centre	3	16 000	12 500	3 500
Actinord	4	2 300		2 300
Polarité Nord	5, 10	6 400	0	6 400
Total		70 900	12 500	58 400

Constructibilité prévisionnelle par lot

- En matière logement :
 - Une extension du secteur à dominante habitat en renouvellement urbain : lots 6, 7, 8 et 11.
 - Un logement de fonction pour l'agriculteur gérant le site sur le lot 2.
 - 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	A réaliser	
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments à démolir correspondant aux lots 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11) (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)	42 000	22 400	48 500
Locaux techniques, réserves logistique, services, restauration, loisirs, hôtel (surface de plancher)		7 000	21 500
Logements (surface de plancher)		27 000	100
Activités (surface de plancher)		0	9 000
Equipements (crèche, résidence sénior) (surface de plancher)		2 500	
TOTAL	42 000	58 900	79 100

Surfaces prévisionnelles du projet de programme global des constructions

Programme obligatoire			
Lot	Vocation	SDP (m ²) SV (m ²)	Surface annexe (m ²)
1	Commerces	SV : 45 700	SDP : 18 300
2	Commerces Logement	SV : 500 SDP : 100	SDP : 2 500
3	Commerces	SV : 16 000	SDP : 5000
4	Commerces Activités	SV : 2 300 SDP : 5 000	SDP : 700
5	Commerces	SV : 3 700	SDP : 1700
6	Logements	SDP : 12 000	
	Equipements	SDP : 2 500	
	Activités	SDP : 2 000	
7	Logements	SDP : 5 500	
8	Logements	SDP : 2 500	
9	Activités	SDP : 2 000	
10	Commerces	SV : 2 700	SDP : 300
11	Logements	SDP : 7 000	

Programmation prévisionnelle de construction 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 148 000 m² de surface de plancher dans les secteurs de la zone non compris dans le programme de constructions obligatoires.

L'aménageur pourra intervenir lui-même sur les secteurs non compris dans le programme des constructions obligatoires ou encadrer les initiatives privées qui pourront émerger.

La réalisation de tout ou partie du programme complémentaire est facultative pour l'aménageur. Les initiatives privées y seront encouragées et encadrées 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 12, 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

Dépenses

Etudes	2 020 760
Acquisitions foncières terrains nus	10 817 400
Acquisitions foncières constructions	25 187 000
Indemnisations des occupants	2 500 000
Travaux de mise en état des terrains et constructions acquises	2 654 500
Travaux d'aménagement de voirie	21 785 744
<i>Phase 1A - Echangeur autoroutier + 2 carrefours</i>	<i>8 300 754</i>
<i>Phase 1B - Boulevard des enseignes sud</i>	<i>3 511 974</i>
<i>Phase 1C - Cheminements doux</i>	<i>418 864</i>
<i>Phase 2 - RD 64 + 1 carrefour</i>	<i>2 218 184</i>
<i>Phase 3 - Voiries lot central</i>	<i>970 202</i>
<i>Phase 4A - Quadrant Nord Est</i>	<i>689 206</i>
<i>Phase 4B - Boulevard des enseignes nord + 1 carrefour</i>	<i>1 115 656</i>
<i>Phase 5A - Secteur habitat</i>	<i>496 011</i>
<i>Phase 5B - Secteur habitat</i>	<i>899 206</i>
<i>Phase 5C - Secteur habitat</i>	<i>91 960</i>
<i>Phase 6 - Boulevard des enseignes Nord-Ouest</i>	<i>842 168</i>
<i>Phase 7 - Boulevard des enseignes Sud-Ouest</i>	<i>905 499</i>
<i>Phase 8A - Piste canal nord</i>	<i>432 340</i>
<i>Phase 8B - Piste canal sud</i>	<i>393 720</i>
<i>Aménagements échangeur n°49</i>	<i>500 000</i>
Aléas	3 350 000
Honoraires de maîtrise d'œuvre aménagement	1 407 976
Honoraires de maîtrise d'œuvre démolition	238 878
Conduite d'opération	2 383 982
<i>Honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage</i>	<i>1 920 629</i>
<i>Honoraires et frais de commercialisation, marketing, communication</i>	<i>263 353</i>
<i>Assurance RC aménageur</i>	<i>200 000</i>
Frais de financement	662 069
Total dépenses	73 008 308

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 bâtis ;
- 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

RECETTES	
<i>valeur 2016</i>	€ HT
Cession de droits à construire commerciaux	52 710 000
Cession de droit à construire habitat	6 160 000
Participation Eurométropole de Strasbourg	9 800 000
Cession des réserves foncières pour réalisation de parkings à l'EMS	827 400
Participation constructeurs autonomes	2 813 540
Produits financiers	698 278
TOTAL	73 009 218

Les recettes intègrent, à ce stade, uniquement les recettes issues du programme de constructions obligatoires. Par définition, les recettes issues du programme complémentaire sont incertaines et ne peuvent être intégrées au bilan.

Les recettes issues du programme complémentaire seront intégrées, au fur et à mesure, au bilan d'aménagement, et ce, dans le cadre d'avenant. 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.

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 apparait 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 Bilan d'aménagement

En synthèse, le bilan d'aménagement est le suivant :

DEPENSES	
<i>valeur 2016</i>	€ HT
Foncier	38 504 400
Etudes et maîtrises d'œuvre	3 667 614
Travaux de mise en état des terrains	2 654 500
Equipements publics d'infrastructures	21 785 744
Aléas	3 350 000
Frais financiers	662 069
Conduite d'opération	2 383 982
TOTAL	73 008 309

RECETTES	
<i>valeur 2016</i>	€ HT
Cession de droits à construire commerciaux	52 710 000
Cession de droit à construire habitat	6 160 000
Participation Eurométropole de Strasbourg	9 800 000
Cession des réserves foncières pour réalisation de parkings à l'EMS	827 400
Participation constructeurs autonomes	2 813 540
Produits financiers	698 278
TOTAL	73 009 218

7 Le planning de financement et de réalisation prévisionnel

Le planning de financement prévisionnel :

DEPENSES	valeur 2016		2014-2016	2017	2018	2019	Au-delà
	€ HT						
Foncier	38 504 400		250 000	12 288 863	23 576 548	1 058 480	1 330 509
Etudes et maîtrises d'œuvre	3 667 614		2 344 078	247 285	374 957	192 089	509 205
Travaux de mise en état des terrains	2 654 500				2 375 750	57 750	221 000
Equipements publics d'infrastructures	21 785 744			1 181 274	6 490 137	5 503 819	8 610 514
Aléas	3 350 000				500 000	500 000	2 350 000
Frais financiers	662 069		-	200 000	250 000	100 000	112 069
Conduite d'opération	2 383 982		52 500	479 104	1 043 273	268 601	540 504
TOTAL	73 008 309		2 646 578	14 396 526	34 610 665	7 680 739	13 673 801

RECETTES	valeur 2016		2014-2016	2017	2018	2019	Au-delà
	€ HT						
Cession de droits à construire commerciaux	52 710 000			39 210 000	300 000	13 200 000	
Cession de droit à construire habitat	6 160 000			3 576 000	1 639 000	945 000	
Participation EMS	9 800 000						9 800 000
Cession des réserves foncières pour réalisation de parkings à l'EMS	827 400						827 400
Participation constructeurs autonomes	2 813 540						2 813 540
Produits financiers	698 278				300 000	200 000	198 278
TOTAL	73 009 218		-	42 786 000	2 239 000	14 345 000	13 639 218
TRESORERIE PREVISIONNELLE ANNUELLE	909		-2 646 578	28 389 474	-32 371 665	6 664 261	-34 583
TRESORERIE PREVISIONNELLE CUMULEE			-2 646 578	25 742 896	-6 628 769	35 492	909

Le planning de réalisation prévisionnel :

Secteur d'intervention		Début	Fin
1 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 Hoerd) t) Rue du commerce Voiries Actinord	4ème trimestre 2017	4er trimestre 2019
PGC	Lots n°1, 2, 4, 5, 6, 7, 9		
2 PEP	Boulevard des enseignes ouest	1er trimestre 2019	3ème trimestre 2020
PGC	Lot n°8		
3 PEP	Route de Hoerd t) Voiries entourant le lot 3 Berge du canal (au nord de la route de Hoerd t) Voiries de Vendenheim (est de la RD 253)	4ème trimestre 2019	1er trimestre 2021
PGC	Lot n°3		
4 PGC	Lot n°10, 11	2ème trimestre 2021	3ème trimestre 2023

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 apportés 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.

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lampertheim.

Le PLU de Lampertheim actuellement en vigueur a été approuvé le 19 décembre 2008. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité en novembre 2013 et a été mis à jour pour la dernière fois le 22 janvier 2014. Ces deux dernières procédures ont pour objet d'intégrer, au document d'urbanisme, le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur la modernisation et la restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

Objet de la modification n°3 du PLU de Lampertheim

Il est proposé d'apporter à ce PLU quelques adaptations qui sont exposées dans la note de présentation de la modification n° 3, annexée à la présente délibération.

La modification n° 3 du PLU de Lampertheim porte sur l'évolution du parti d'aménagement défini suite à la création de la ZAC sur la Zone Commerciale Nord, sur la commune de Lampertheim.

Elle ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU et ne réduit pas les protections édictées à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. A ce titre, il est possible de recourir à la procédure de modification. Par ailleurs, elle ne compromet pas les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

Motivations

La Zone Commerciale Nord, 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.

La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

La zone commerciale 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.

Le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN porté par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée en décembre 2013 a pour objectifs de :

- 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.

Evolutions du document d'urbanisme

Suite à la création de la ZAC fin 2013, le schéma d'aménagement a fait l'objet d'adaptations. Ces dernières respectent les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession.

Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire de la ZAC 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 de l'approfondissement des hypothèses de travail.

A l'échelle du périmètre intercommunal de la ZCN, les évolutions sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.

Le ban de Lampertheim est principalement concerné par l'évolution du schéma d'aménagement sur le secteur Actinord situé au Sud Ouest de la ZCN.

Cette procédure permet également d'harmoniser les dispositions réglementaires à l'échelle des quatre communes sur le périmètre de la ZCN (zones UX et IAUX).

Evolution du schéma d'aménagement sur le secteur Actinord

À l'extrême sud-ouest de la ZCN, dans la continuité du secteur 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.

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 compléments. 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 aménagement intégrera également la proximité de la gare. Des services et équipements collectifs en lien avec la gare pourront y être développés (parking, services de proximité, ...). Le projet prévoira une liaison douce permettant de rejoindre facilement la gare depuis ce secteur. Ce cheminement piétons-cycles s'articulera avec les aménagements mis en œuvre en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone commerciale.

Harmonisation des dispositions réglementaires à l'échelle du périmètre de la ZCN

Le règlement de la zone IAUX est élaboré en cohérence avec les règles définies sur la zone IAUX3 du PLU de Vendenheim et sur les zones INAx5 des POS de Mundolsheim et de Reichstett, en matière :

- d'implantation,
- de volumétrie des constructions,
- d'aspect extérieur des constructions,
- de stationnement.

Ces évolutions sont également proposées sur les zones UX pour mettre en cohérence secteur à restructurer et secteur d'extension et permettre une opération d'aménagement d'ensemble au travers des quatre documents d'urbanisme de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim.

Au niveau du règlement graphique, les marges de recul le long de la RD263 font l'objet d'un réajustement pour définir une règle d'implantation identique tout le long de cet axe, au sein de la ZCN.

Procédure de modification du PLU

Les différents points traités dans le cadre de cette procédure de modification impliquent la rectification du rapport de présentation, du règlement, du plan de zonage, des orientations d'aménagement et du tableau des superficies de zones.

Par arrêté de M. le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 16 septembre 2015, le dossier modification n° 3 du PLU a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du 5 octobre au 6 novembre 2015 inclus.

Trois personnes publiques associées ont fait part de leurs observations : la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace (CARA), les services de l'Etat (DDT) et le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a émis un avis favorable lors de la commission compatibilité du 7 octobre 2015.

La CARA, par courrier du 16 octobre 2015, précise qu'elle n'a pas d'opposition à formuler quant au projet de modification n°3 du PLU de Lampertheim.

Par courrier du 21 octobre 2015, le Préfet a fait part de ses observations. Cet avis précise que les évolutions proposées ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la création de la ZAC. Il demande toutefois que l'organisation viaire et celle du stationnement soient mieux illustrées au sein de l'orientation d'aménagement portant sur le secteur Actinord.

Quatre personnes se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique. Une des demandes ne porte pas sur le projet de restructuration de la ZCN. Une personne s'interroge sur l'accessibilité de l'autoroute depuis la commune de Lampertheim. Deux personnes sont intervenues sur le parti d'aménagement proposé sur le site d'Actinord.

Suite à la réunion de synthèse du 13 novembre 2015, le commissaire enquêteur a transmis ces demandes de précisions à l'Eurométropole le 28 novembre 2015. L'Eurométropole lui a fait parvenir ses réponses, par courrier du 16 décembre 2015.

Après une analyse du dossier, des remarques effectuées dans le cadre de l'enquête publique, et des réponses de la collectivité, le commissaire enquêteur a émis, en date du 5 février 2016, un avis favorable avec trois réserves et une recommandation à la modification proposée.

Les réserves sont les suivantes :

- *inscrire dans l'orientation d'aménagement relative à la zone IAUX, que des activités tertiaires seront privilégiées dans sa partie sud, pour assurer la transition avec la zone résidentielle de Mundolsheim,*
- *inscrire dans l'orientation d'aménagement relative à la zone IAUX, au minimum les compléments et précisions proposés dans le mémoire en réponse quant à la qualité de la transition paysagère,*
- *ramener la hauteur maximum des constructions en zone IAUX à 10 mètres hors tout, non compris les éléments techniques.*

Ces demandes visent à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement proche tout en permettant le projet défini dans le cadre de la ZAC. Ainsi, il est proposé d'y donner suite dans le projet de modification à approuver, tel que présenté ci-après dans la partie « Approbation ».

La recommandation concerne la phase opérationnelle du projet, le commissaire enquêteur demandant que les riverains soient associés à la réalisation de la transition végétale en zone IAUX.

Approbation

En date du 7 mars 2015, le Conseil municipal de Lampertheim a donné un avis sur le rapport du commissaire enquêteur et l'approbation de la modification n° 3 de son PLU. Elle y rappelle sa volonté de développer du commerce sur la partie Nord d'Actinord, le long de la rue des Mercuriales.

Il est proposé au Conseil de l'Eurométropole de se prononcer et, le cas échéant, d'approuver la modification n° 3 du PLU de Lampertheim, légèrement modifiée pour lever les réserves du commissaire enquêteur.

Dans ce cadre, il est proposé de :

- compléter les principes d'aménagement au sein de l'orientation d'aménagement portant sur le site Actinord, en apportant des précisions sur :
 - la transition végétale à créer ;
 - la localisation privilégiée des activités commerciales et des activités non commerciales à l'échelle de la zone IAUX ;
 - l'organisation viaire et celle du stationnement au sein de cette même zone.
- réduire la hauteur maximale des constructions à 10 m hors tout, non compris les éléments techniques, au règlement ;
- supprimer les dispositions liées à la zone IAU4 reclassée en zone IAUX ;
- ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions.

Le projet de modification n° 3 du PLU de Lampertheim deviendra opposable aux tiers dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière*

Vu le Code de l'urbanisme

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment
les articles L 5215-20-1 et L 5211-57*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Lampertheim
approuvé le 19 décembre 2008 et mis à jour le 22 janvier 2014*

Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2013 déclarant d'Utilité Publique le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN) et emportant mise en compatibilité des POS et PLU communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim

Vu la délibération du Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg du 20 décembre 2013, visant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la ZCN

Vu l'arrêté en date du 16 septembre 2015 de M. le Président de l'Eurométropole soumettant le projet de PLU modifié à l'enquête publique

Vu le dossier de PLU modifié soumis à l'enquête publique

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 octobre au 6 novembre 2015 inclus

Vu les observations faites dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU de Lampertheim, à savoir :

- *l'avis favorable de la commission de compatibilité du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) en date du 7 octobre 2015 ;*
- *l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace (CARA) en date du 16 octobre qui précise qu'elle n'a pas d'opposition à formuler sur le projet de modification ;*
- *l'avis du Préfet en date du 21 octobre 2015 qui précise que les évolutions proposées ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la création de la ZAC, mais qui demande que l'organisation viaire et celle du stationnement soient mieux illustrées au sein de l'orientation d'aménagement portant sur le secteur Actinord ;*
- *l'intervention de quatre personnes (dont l'une ne porte pas sur le projet de restructuration de la ZCN) concernant l'intégration paysagère et architecturale du projet sur le site Actinord et l'accessibilité de l'autoroute depuis Lampertheim.*

Vu les réponses apportées par l'Eurométropole en date du 16 décembre 2015, à la demande du commissaire enquêteur

Vu le rapport et l'avis favorable, avec trois réserves et une recommandation, du commissaire enquêteur en date du 5 février 2016

Vu les réserves du commissaire enquêteur, qui sont les suivantes :

- *inscrire dans l'orientation d'aménagement relative à la zone IAUx, que des activités tertiaires seront privilégiées dans sa partie sud, pour assurer la transition avec la zone résidentielle de Mundolsheim,*
- *inscrire dans l'orientation d'aménagement relative à la zone IAUx, au minimum les compléments et précisions proposés dans le mémoire en réponse quant à la qualité de la transition paysagère,*
- *ramener la hauteur maximum des constructions en zone IAUx à 10 mètres hors tout, non compris les éléments techniques.*

Considérant que ces demandes visent à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement proche tout en permettant le projet défini dans le cadre de la ZAC

Vu la recommandation d'associer les riverains à une concertation sur la conception de la transition végétale en zone IAUX, y compris en phase opérationnelle

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Lampertheim du 7 mars 2016 sur le rapport du commissaire enquêteur et sur le dossier de modification n° 3 du PLU soumis à enquête publique, dans lequel la commune rappelle sa volonté de développer du commerce sur la partie Nord d'Actinord, le long de la rue des Mercuriales

après en avoir délibéré

décide

d'approuver la modification n° 3 du PLU de Lampertheim, légèrement modifiée pour lever les réserves du commissaire enquêteur sur les enjeux liés à l'insertion du projet dans son environnement et intégrer les évolutions suivantes :

- *compléter les principes d'aménagement au sein de l'orientation d'aménagement portant sur le site Actinord et notamment :*
 - *la transition végétale à créer ;*
 - *la localisation privilégiée des activités commerciales et des activités non commerciales à l'échelle de la zone IAUX ;*
 - *l'organisation viaire et celle du stationnement au sein de cette même zone.*
- *réduire la hauteur maximale des constructions à 10m hors tout au règlement, non compris les éléments techniques ;*
- *supprimer les dispositions liées à la zone IAU4 reclassée en zone IAUX ;*
- *ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions ;*

précise

- *que la présente délibération tient compte de la demande de la commune de Lampertheim de développer du commerce sur la partie Nord d'Actinord, le long de la rue des Mercuriales, notamment en autorisant le commerce au règlement de la zone IAUX et en précisant la localisation privilégiée du commerce au sein de l'orientation d'aménagement ;*
- *que le projet de modification à approuver touche au rapport de présentation, au règlement, au plan de zonage, aux orientations d'aménagement et au tableau des superficies de zones ;*

- que le concessionnaire de la ZAC a été informé de la recommandation du commissaire enquêteur ;
- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage à la mairie de Lampertheim et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, durant un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, ainsi que la publication de la délibération au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole ;

dit que

- conformément à l'article L.133-6 du Code de l'urbanisme, le PLU modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Lampertheim et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture ;
- la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat et dès le premier jour de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie de Lampertheim et au siège de l'Eurométropole durant une période complète d'un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département) ;

charge

le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Lampertheim
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

NOTE DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	3
2	EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS	4
2.1	Rappel du contexte	4
2.1.1	Situation géographique.....	4
2.1.2	Rappel de l’historique du projet.....	6
2.1.3	Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN.....	6
2.1.4	Rappel du projet initial.....	7
2.1.5	Stratégie opérationnelle.....	8
2.2	Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord.....	10
2.2.1	La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée au commerce et au loisir au sud.....	11
2.2.2	Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité.....	12
2.2.3	Nouvelle organisation du stationnement.....	13
2.2.4	Extension du secteur d'habitat.....	13
2.2.5	Évolution du secteur d'Actinord.....	14
2.3	Incidences du projet modifié sur l’environnement.....	15
2.3.1	Paysage.....	15
2.3.2	Milieus naturels, Faune, Flore	15
2.3.3	Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d’hydrocarbures et lignes HT)	16
2.3.4	Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l’air relatif au Plan de Protection de l’Atmosphère.....	16
3	SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE LAMPERTHEIM .	17
3.1	Modifications apportées au rapport de présentation	17
3.2	Modifications apportées au règlement	17
3.3	Modifications apportées au zonage	19
3.4	Modifications apportées aux orientations d’aménagement (OA)	19

1 PREAMBULE

La présente note a pour objet de présenter le contenu de la modification n° 3 du PLU de Lampertheim. Elle est destinée à être annexée au rapport de présentation du PLU, qu'elle complète et modifie.

Cette procédure de modification porte sur le projet de restructuration et de modernisation de la Zone Commerciale Nord (ZCN). Elle s'inscrit dans une démarche intercommunale d'évolution des documents d'urbanisme des quatre communes concernées par la ZCN, à savoir : les PLU de Lampertheim et de Vendenheim et les POS de Mundolsheim et de Reichstett.

La note de présentation comporte une partie commune aux quatre procédures lancées sur ces POS/PLU : l'exposé des motifs et des justifications des modifications (Partie 2) qui sont directement liées au projet opérationnel intercommunal. La synthèse des modifications apportées au PLU (Partie 3) est, par contre propre à chaque document d'urbanisme.

La modification n°3 du PLU de Lampertheim ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU et ne remet pas en cause les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS). Elle ne réduit pas de protections édictées à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé également que le projet de restructuration et de modernisation de la ZCN a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en Novembre 2013.

Conformément aux articles L153-36 et suivants, elle vise la modification des dispositions réglementaires sur le périmètre de la ZCN, pour intégrer les évolutions du projet au sein du PLU de Lampertheim.

2 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

2.1 Rappel du contexte

2.1.1 Situation géographique



Localisation de la zone commerciale Nord à l'échelle des quatre communes concernées

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.
La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).



2.1.2 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 est caractéristique du modèle de zone de périphérie générée par les modes de distribution associés à l'essor de l'automobile.

La zone commerciale 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 Zone Commerciale Nord 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 Zone Commerciale Nord 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'offre, une équipe de maîtrise d'œuvre en novembre 2014 chargée dans une première étape d'entreprendre les études techniques et de finaliser le programme de la ZAC.

2.1.3 Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN

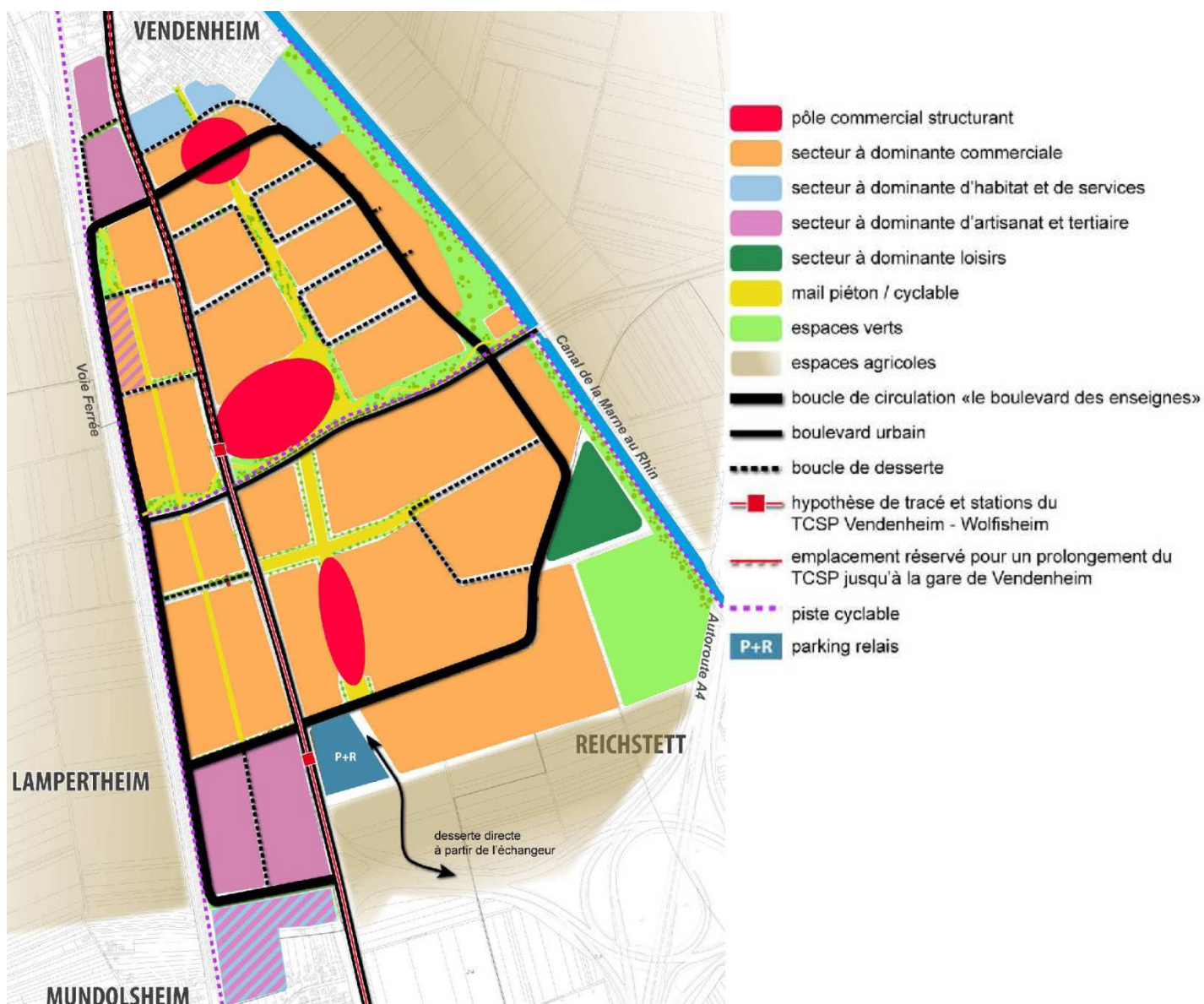
Le programme actualisé conserve les objectifs initiaux qui ont motivé la DUP et la procédure de création de ZAC à savoir :

- 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.

2.1.4 Rappel du projet initial

Les grands principes du projet ont été définis dans le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord approuvé par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole 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 :



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. 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 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 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 cheminements 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 : l'entrée nord de la zone, le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud.

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 dans la zone commerciale nord

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 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.

2.1.5 Stratégie opérationnelle

La stratégie opérationnelle consiste à démarrer l'opération par l'extension sud de la zone. Elle permet :

- de relocaliser certaines enseignes de la zone existante libérant ainsi du foncier sur les secteurs à renouveler ;

- de dégager des bénéfices pour financer les autres phases déficitaires ;
- d'accueillir de nouvelles enseignes attractives, non présentes sur l'agglomération, mais également de la restauration et du loisir afin d'animer la zone commerciale.

L'objectif est de pouvoir déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme fin 2015 sur cette première phase afin d'enclencher le renouvellement du secteur urbanisé au nord de la zone. Pour cela, il convient de modifier les documents d'urbanisme permettant un démarrage rapide des travaux.

2.2 Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord

La première étape de réflexion de la maîtrise d'œuvre urbaine a été de finaliser le programme de la ZAC et de proposer des adaptations du schéma d'aménagement tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession. Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

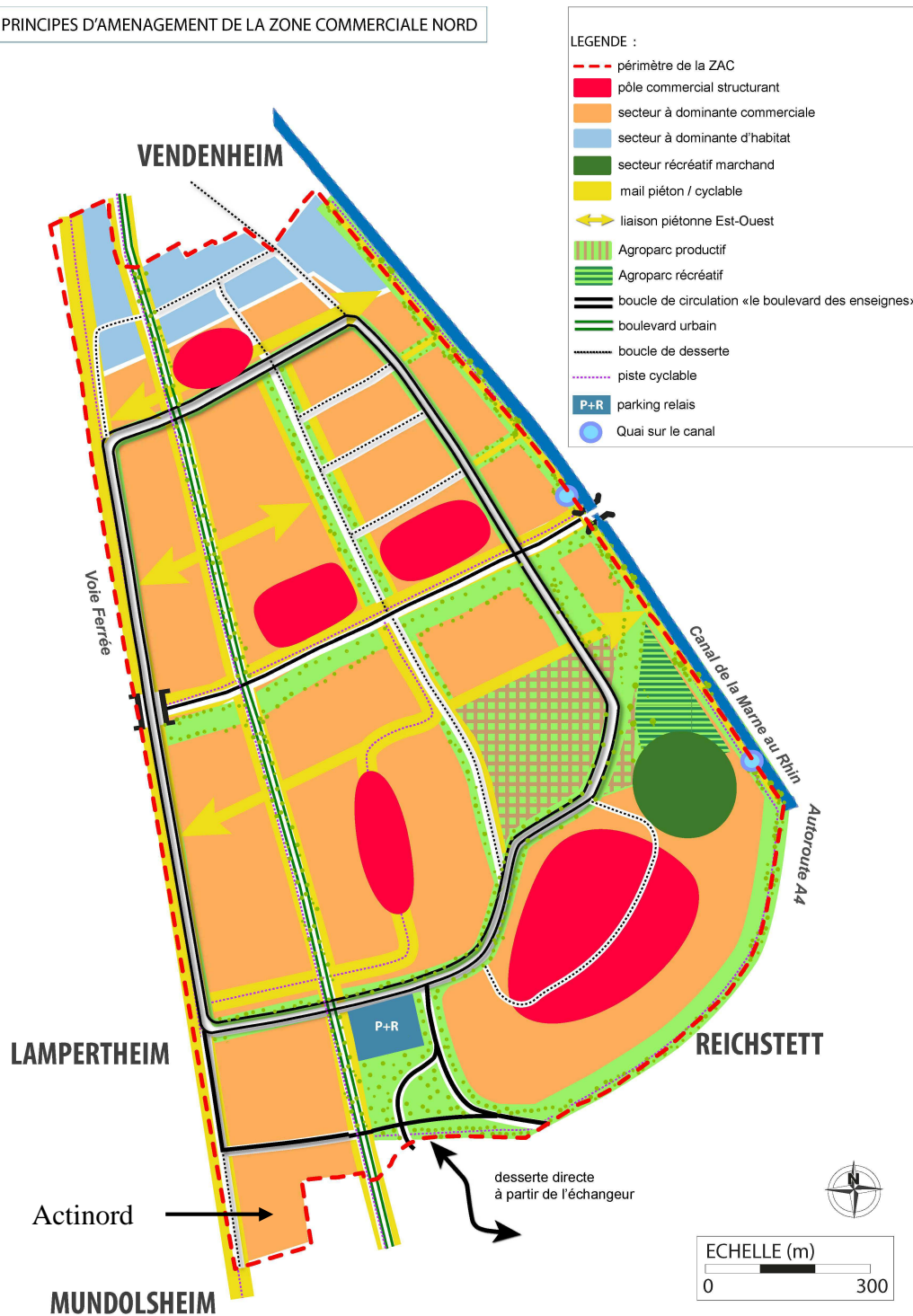
Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire sont issues de la prise en compte des attentes des élus des communes concernées, de la précision des contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à l'approfondissement des hypothèses de travail.

Les modifications du projet de restructuration de la ZCN visent à proposer :

- une évolution de programme ;
- une précision et un affinement du projet urbain ;
- l'intégration d'une logique opérationnelle.

Les évolutions du projet sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.



Principes d'aménagement du secteur revus suite au COPIL du 17 décembre 2014 – juin 2015

2.2.1 La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée 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 très contrainte en raison de la présence de pipelines, il est proposé la réalisation d'un agroparc, 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 pourra être composé d'un magasin de vente de produits agricoles locaux, d'un restaurant, d'un secteur de production de cultures vivrières dont l'ensemble de la production serait vendu par le magasin et le restaurant. L'agroparc sera complété d'une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole.

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 atténuera 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 les 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)

La création de cet agroparc et le parti d'aménagement urbain amène le déplacement des extensions dédiées au commerce et au loisir en limite sud de la ZCN. Cette modification nécessite d'ouvrir à l'urbanisation des zones IINAX des POS de Mundolsheim et Reichstett, réservées à l'urbanisation à long terme.

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.

2.2.2 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité

L'évolution du projet, tout en conservant les principes initiaux de distribution et 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 (agroparc 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 aménagées 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.

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

- par l'aménagement des 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 les 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.

2.2.3 Nouvelle organisation du stationnement

Le projet prévoit :

- trois principaux secteurs de stationnement 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 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 sur les lots privés ;
- des possibilités de mutualisation entre stationnement lié aux enseignes futures et la gare de Mundolsheim toute proche pourront être mises en œuvre au sein du secteur Actinord sur le ban de Lampertheim.

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) permet d'envisager d'abaisser les seuils minimaux de places de stationnement à créer dans le secteur.

2.2.4 Extension du secteur d'habitat

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 déjà prévus en limite nord de la Zone commerciale.

Le développement d'habitat sur ce secteur déjà urbanisé peut s'opérer sur des terrains occupés par des constructions commerciales ou artisanales en friche ou relocalisées afin de renforcer la cohérence du territoire urbain et de s'inscrire dans une logique de gestion économe du foncier. Cette mutation s'opérera 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.

Un projet de renouvellement urbain nécessite toutefois de prendre quelques précautions pour assurer la sécurité et la santé publique. Il est ainsi rappelé que la reconversion des sites d'activités en habitat

entraîne, sans présumer de la question de la responsabilité du dernier exploitant du site, une responsabilité de la part du porteur du projet de la gestion des risques sanitaires éventuels pour les futurs occupants ainsi que de la gestion des terres décaissées, notamment leur devenir sur le site.

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

Le projet de création de ZAC prévoyait déjà la création de logement dans ce secteur que l'on propose d'étendre vers le sud et à plus long termes à l'est de la RD263. 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, des emprises ferroviaires au canal.

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). Les hauteurs de construction (R+1 à R+3 et attique) s'étageront en fonction des constructions existantes à proximité, pavillonnaires au nord, commerciales au sud.

Des transitions végétalisées seront ménagées entre le quartier d'habitat et le secteur commercial et entre le quartier d'habitat existant et le quartier d'habitat futur (notamment par la présence de jardins). 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.

L'implantation des bâtiments visera trois objectifs :

- qualifier les rues par un principe d'alignement et/ou de bâti continu,
- ouvrir des vues vers le canal et le paysage agricole à l'est depuis l'intérieur du quartier,
- offrir des jardins ou espaces végétalisés qui assureront la transition entre les différents tissus bâtis.

A terme, le quartier d'habitat est amené à se développer à l'ouest de la RD263. Cette mutation impliquera le départ des activités actuellement présentes sur le site. Elle s'accompagnera d'une étude pour définir les modes d'occupation du site pour requalifier au mieux cette entrée de Vendenheim, permettre une desserte optimale et prendre en compte les nuisances acoustiques liées à la voie de chemin de fer et la RD263. C'est pourquoi l'évolution du zonage sur ce secteur dans les documents d'urbanisme sera opérée à l'occasion d'une procédure ultérieure.

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 trois hectares,
- la vocation première de la ZAC de la Zone Nord Commerciale reste la restructuration commerciale,
- le quartier d'habitat conserve une vocation mixte susceptible d'accueillir des programmes artisanaux et tertiaire compatibles avec du logement et conformes à la recherche de mixité fonctionnelle préconisée dans le dossier de création de ZAC. Une crèche est notamment envisagée en pied d'immeuble dans ce secteur.

2.2.5 Évolution du secteur d'Actinord

À l'extrême sud de la ZCN, sur le territoire de Lampertheim, dans la continuité du secteur 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 économiques ;
- sa position entre la gare de Mundolsheim et la zone commerciale 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 compléments. Son aménagement intégrera également la proximité de la gare. Des services et équipements collectifs en lien avec la gare pourront y être développés (parking, services de proximité, ...). Le projet prévoira une liaison douce permettant de rejoindre facilement la gare depuis ce secteur. Ce cheminement piétons cycles s'articulera avec les aménagements mis en œuvre en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone commerciale. La transition paysagère d'ores et déjà prévue au sein de l'OAP en vigueur est maintenue et précisée pour assurer une transition douce avec le quartier résidentiel de Mundolsheim.

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.

2.3 Incidences du projet modifié sur l'environnement

Le projet de restructuration et de renouvellement de la Zone Commerciale Nord vise précisément à améliorer l'impact de celle-ci sur son environnement par :

- l'amélioration des conditions de circulation automobile et la disparition des points de saturation ;
- l'aménagement de voies de circulations douces ;
- l'amélioration du traitement paysager ;
- la meilleure attractivité commerciale par la diversification de l'offre ;
- la mixité fonctionnelle par le développement de logements au nord de la zone.

2.3.1 Paysage

L'évolution du schéma directeur préserve les principes de mise en valeur des berges du canal, la création d'une trame paysagère le long de la RD64, le développement d'espaces paysagers diffusés dans toute la zone ainsi que le traitement paysager du boulevard des enseignes. Les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères préciseront les exigences dans ce domaine pour chaque lot privé cédé (constituant une annexe du cahier des charges de cession de terrain).

L'évolution du projet permet la création d'un agroparc de 12 ha au cœur de la zone, ouvert sur le canal et la RD 64 qui sera un atout paysager qualitatif essentiel dans la perception de ce secteur. Il structurera le paysage de la zone commerciale mais qualifiera aussi la perception depuis l'autoroute et les berges du canal.

2.3.2 Milieux naturels, Faune, Flore

L'étude d'impact intégrée au dossier de création de ZAC ne relève pas d'enjeu du point de vue de la végétation et des habitats naturels du fait de l'occupation actuelle par des emprises commerciales ou l'exploitation agricole des sols.

Elle mentionne cependant l'importance du maintien d'éléments structurants destinés à préserver des continuités écologiques favorisant le refuge et la nidification pour la petite faune locale.

En ce sens, le corridor écologique que constitue le canal de la Marne au Rhin est conservé (les marges de recul le long du canal aussi). Une trame paysagère sera développée le long de la RD64 ainsi qu'au

sud de Cora le long du boulevard des enseignes. A ces éléments initialement prévus s'ajoute la création d'un agroparc aux pratiques diversifiées (prés, champs, arbres) au centre de la Zone Commerciale Nord, qui, avec ses haies nombreuses, constituera autant de lieux de vie pour la petite faune locale.

2.3.3 Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d'hydrocarbures et lignes HT)

Le schéma directeur respecte les distances de sécurité et les limites d'occupation en ERP imposées par les gestionnaires des réseaux de pipe-lines en aménageant un agroparc ne développant pas de construction dans les zones de restrictions (développement d'un espace de vente hors zone de contraintes).

Il prend également en compte les contraintes liées aux lignes à haute tension appartenant à RTE.

2.3.4 Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air relatif au Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de Protection de l'Atmosphère identifie une zone de vigilance en matière de qualité de l'air, en lien avec les émissions de polluants dues à la proximité de l'autoroute, en limite Sud du périmètre de projet. Le projet de requalification tient compte de ces aspects.

Au niveau de la ZCN, seule la commune de Reichstett est concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014. Des dispositions réglementaires sont inscrites au sein du POS de Reichstett (règlement écrit). Elles sont présentées dans la partie traitant des nuisances de l'étude « entrée de ville » à la note de présentation des modifications n°13 du POS de Reichstett et n°4 du POS de Mundolsheim.

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE LAMPERTHEIM

2.4 Modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte les adaptations évoquées dans cette note. Les pages 17, 172, 173, 174, 175 bis sont adaptées. Une page 175 ter est ajoutée.

2.5 Modifications apportées au règlement

En fonction des vocations de zones, les dispositions réglementaires proposées sont identiques sur les quatre communes concernées par la ZCN, l'objectif étant d'avoir une traduction réglementaire cohérente à l'échelle de la zone commerciale.

Les évolutions proposées permettent de traduire réglementairement le projet présenté précédemment.

Les pages 43, 45, 46, 47 sont modifiées.

Les pages 45 bis, 60 bis, 60 ter, 60 quater, 60 quinques, 60 sixies, 60 septies, 60 octies, 60 novies sont ajoutées.

En zone UX, les articles suivants sont modifiés :

Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction à l'alignement est autorisée afin de générer un tissu bâti moins distendu par rapport aux voies et donc une morphologie plus urbaine. Elle permet là où le retrait n'est pas motivé par des usages (stationnement, livraison, stockage extérieur) d'éviter des espaces libres difficiles à aménager dans le cadre d'activités économiques. Il est proposé d'ajuster cette règle sur l'ensemble des zones dédiées au commerce de manière à trouver une cohérence sur l'ensemble de la ZCN.

Art.10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est portée à 17 mètres de manière à permettre la construction de commerces sur deux niveaux ou la superposition de stationnement et commerce et à limiter ainsi la consommation de foncier tout en autorisant le développement commercial. Il est proposé d'ajuster cette règle sur l'ensemble des zones dédiées au commerce de manière à trouver une cohérence sur l'ensemble de la ZCN

Art. 11 Aspect extérieur des constructions

En UX, la nouvelle rédaction de l'article requiert une qualité équivalente dans le traitement architectural de toutes les façades, elle interdit l'implantation en façade d'équipement techniques (groupe froid, coffret techniques, VMC) sans intégration aux bâtiments. La modification proposée vise à améliorer la qualité architecturale du secteur mais aussi la perception de la ZCN depuis l'extérieur et en particulier depuis la rue du chemin de fer et les voies ferrées. Il est proposé d'ajuster cette règle sur l'ensemble des zones dédiées au commerce de manière à trouver une cohérence sur l'ensemble de la ZCN

Art. 12 Stationnement

En UX, les normes de stationnement sont réduites pour les bureaux et les commerces : de 3 à 2 places pour 100 m² de bureaux, de 3 à 0 places pour les commerces de moins de 100 m², de 4 à 1 places par 100m² pour les commerces compris entre 100 et 300 m², de 4 à 2 places par 100 m² pour les commerces compris entre 300 et 1000 m², de 6 à 2 places par 100 m² pour les commerces de plus de 1000 m². La modification proposée vise à réduire l'obligation de création de places de stationnement au plus près des besoins suite aux études réalisées dans le cadre du PLU de l'Eurométropole en cours d'élaboration et dans l'objectif de limiter la consommation de foncier ainsi que les surfaces

imperméabilisées liées au stationnement. Cette modification accompagne la mutualisation du stationnement déjà autorisée dans le règlement actuel pour les opérations d'ensemble et favorise une logique de foisonnement entre fonctions différentes pour quantifier les besoins réels. Cette modification permet d'unifier les normes sur l'ensemble des secteurs de la ZCN en matière de stationnement.

Pour le stationnement des deux roues les normes sont les suivantes :

- Pour moins de 300 m² : 0 places
- De 300 à 1000 m² : 1 place par tranches entamées de 100 m²
- Au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 1000 m²

Cette proposition vise à adapter les normes à la taille des surfaces commerciales importantes. Elle anticipe les dispositions du futur PLU de l'Eurométropole.

En zone IAUX (Actinord)

Les règles de ce nouveau secteur IAUX de Lampertheim sont calquées sur les règles proposées dans la zone IAUX3, secteur voisin dans la ZCN à Vendenheim.

Art.1 et 2 Occupation et utilisations du sol interdites et admises sous conditions particulières

Les locaux commerciaux, artisanaux, bureaux, restaurants et hôtels sont autorisés sur la zone, en lien avec la programmation définie sur Actinord et présentée ci-avant.

Art.3 et 4 Accès, voirie et desserte par les réseaux

Les règles applicables dans ce secteur sont celles préconisées dans le reste de la ZCN, elles prévoient des voies suffisamment dimensionnées et limitent l'accès sur les voies structurantes comme la RD 263.

Art. 5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé, conformément aux évolutions du Code de l'Urbanisme.

Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

L'implantation peut se faire soit à l'alignement des voies soit avec un recul minimum de 5 mètres. Cette disposition est typique des zones commerciales.

Sur la RD263, un recul de 20 mètres à l'axe est imposé (géré graphiquement au plan de zonage le long de la RD au sein de la ZCN). Ainsi, on uniformise les principes d'implantation sur toute la zone commerciale et en particulier sur la RD 263.

Art.7 Implantation en limite séparative

Elle est autorisée pour permettre la constitution de front bâti. En cas d'implantation en recul de la limite, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments projetés sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où des logements sont implantés sur la parcelle voisine, la distance avec la limite séparatives est augmentée et portée à 5 m pour assurer une transition entre les espaces de différentes vocations.

Art.8 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Elle n'est pas réglementée à l'instar des autres secteurs UX ou IAUX de la ZCN.

Art. 9 Emprise au sol

Elle est au maximum de 60 % comme dans le reste de la zone commerciale, en vue d'une gestion économe en foncier.

Art. 10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m hors tout afin d'assurer une transition douce avec le quartier résidentiel limitrophe de Mundolsheim.

Art. 11 Aspect extérieur des constructions

Les règles identiques à celles édictées dans toute la ZCN s'appliquent. L'attention portée aux façades latérales et arrières permet le traitement architectural des bâtiments, afin d'assurer une transition qualitative avec le quartier résidentiel voisin de Mundolsheim.

Art. 12 Stationnement

Dans le secteur IAUx, les normes de stationnement seront identiques aux autres secteurs de la ZCN pour créer des conditions de stationnement et de déplacement homogènes : 2 places pour 100 m² de bureaux, 0 places pour les commerces de moins de 100 m², 1 place par 100 m² pour les commerces compris entre 100 et 300 m², 2 places par 100 m² pour les commerces compris entre 300 et 1000 m² et 2 places par 100 m² pour les commerces au-delà de 1000 m²

Le principe de mutualisation entre activités est appliqué.

Pour le stationnement des deux roues les normes sont les suivantes :

- Pour moins de 300 m² : 0 places
- De 300 à 1000 m² : 1 place par tranches entamées de 100 m²
- Au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 1000 m²

Cette proposition vise à adapter les normes à la taille des surfaces commerciales importantes. Elle anticipe les dispositions du futur PLU de l'Eurométropole. Les justifications sont les mêmes que pour la zone UX ci-avant.

Art. 13 Espaces libres et plantations

20 % du terrain doit être aménagé en espace vert. Cette disposition vise à maintenir des espaces perméables favorisant la gestion des eaux pluviales. La plantation d'arbres de haute tige est demandée ainsi que la plantation dans les espaces non bâtis en limites séparatives, afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions. La moitié des espaces libres peut être aménagée en parking à condition d'être plantée et ce de manière à favoriser le traitement paysager des aires de stationnement.

Art. 14 Coefficient d'occupation des sols :

Non réglementé, conformément aux évolutions du Code de l'urbanisme.

2.6 Modifications apportées au zonage

- Transformation de la zone IAU4 (Actinord) en zone IAUx réservée à l'activité économique, dont le commerce et excluant l'habitat
- réduction du recul inscrit sur la RD263 de 35 mètres à 20 mètres à l'axe pour permettre une implantation plus urbaine tout en permettant l'implantation d'un futur TCSP.

2.7 Modifications apportées aux orientations d'aménagement (OA)

Les modifications proposées dans l'OA fixent les principes d'aménagement exposées ci-avant que le projet devra respecter, à savoir :

- une programmation dédiée aux activités économiques et principalement au commerce
- une desserte sécurisée
- l'intégration potentielle d'équipements collectifs et services en lien avec la gare de Mundolsheim, située plus au Sud
- une liaison douce qui favorise les déplacements à pied ou à vélo entre la gare, les équipements pré-cités et le reste de la zone commerciale nord
- une qualité paysagère et architecturale pour assurer notamment la transition avec le quartier résidentiel limitrophe à Mundolsheim.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Lampertheim
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n° 3

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

La zone UD :

La zone UD est une zone urbaine équipée. Elle correspond aux extensions récentes du village sous forme d'habitat collectif. Le tissu urbain comprend essentiellement des habitations.

Les zones UX :

Elles concernent les zones d'activités principalement à l'Est de la commune. Elles ont pour objectif d'assurer la diversité commerciale de ces secteurs afin de permettre une offre aussi diversifiée que possible mais aussi d'améliorer la qualité paysagère de ces zones, très médiocre actuellement.

• **Les zones naturelles :**

Les zones IAU :

Elles couvrent l'ensemble des terrains destinés à une urbanisation future principalement sous forme d'habitat individuel ou groupé, de faible ou moyenne densité, selon la réglementation en vigueur. Cette urbanisation devra se faire dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Leurs principes d'urbanisation sont développés au chapitre IV.

Les zones IAU2 et IIAU1 situées à l'Ouest de la commune :

Elles couvrent également des terrains destinés à une urbanisation future sous forme d'habitat individuel ou groupé. Ces zones ne sont cependant pas urbanisables dans le cadre de ce PLU, la zone IAU2 étant assortie d'une servitude d'urbanisme.

Elles ne pourront l'être qu'après révision ou modification de celui-ci à la demande de la municipalité par exemple et surtout dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble donnant lieu, préalablement, à des mesures de concertation. Elles font néanmoins l'objet d'orientations d'aménagement étant donné leur caractère stratégique pour la commune et afin d'assurer leur cohérence d'ensemble.

La zone IAUX à l'Est de la commune au sein de la ZCN :

C'est une zone dont les terrains sont destinés à une urbanisation future sous forme de construction à usage de commerces, d'activités artisanales, ou de bureaux. La zone s'inscrit dans la continuité du projet de requalification de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

La zone A :

Elle concerne l'ensemble des terrains réservés à l'activité agricole, où seules les constructions en liaison avec celles-ci sont autorisées. Ces terrains sont à protéger notamment en raison de la valeur intrinsèque des sols.

Ces différents types de zones (UA, UB, UX, IAU, IIAU, A) sont divisés, si nécessaire, en « secteurs de zones » distincts portant chacun un numéro et délimités par un pointillé, afin de pouvoir clairement les identifier et y affecter, des dispositions réglementaires spécifiques (hauteur, COS...).

C.1.4 La zone UX

- Principes de délimitation et caractère de la zone UX :

PADD - « *Maintien et développement du commerce et de l'activité.* »

La zone UX est une zone urbaine équipée, réservée aux activités. Elle est destinée principalement aux activités commerciales, industrielles, artisanales, de services et de restauration ou d'hôtellerie.

Actuellement, la zone d'activités est occupée par des commerces essentiellement.

Le règlement vise à permettre une diversification, voire une recomposition de cette zone d'activité et à améliorer la cohérence de la Zone Commerciale Nord de part et d'autre de la RD263.

- Dispositions réglementaires en zone UX :

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont interdits : logements d'habitation, locaux habitables ou bureaux en-dessous du niveau de la voirie constructions ou installations provoquant des nuisances à proximité des habitations. Sont autorisés : industrie, artisanat, commerces, bureaux, équipements et services publics ou non, dépôts, entrepôts, logements de fonction, aménagement et extension mesurée de l'habitat existant.	Permettre le développement des activités et des emplois.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	- Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux réseaux. - Gestion des eaux de pluies à la parcelle.	- Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et l'incendie. - Assurer la gestion des eaux de pluie.	3 et 4
Superficie mini terrains constructibles	- Non réglementé.	/	5
Implantation du bâti	Par rapport aux voies : - A l'alignement ou à 5-m. minimum Limites séparatives : - sur limites ou - L=H/2, minimum 4 m. Entre les constructions : - Non réglementé.	- Pour une forme urbaine plus resserrée sur l'espace public - Reculs imposés pour une organisation cohérente de la zone d'activité. - Favoriser un usage rationnel du foncier.	6, 7 et 8
Emprise au sol	- 60 %	- Permettre une certaine densité, sans défavoriser la création d'espaces verts et l'imperméabilisation des terres.	9

.../...

Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 17 m à l'égout. - 8 m hors tout sous les lignes électriques. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la hauteur pour garantir une bonne insertion dans le site et par rapport à l'environnement immédiat (entrée de ville) sans pour autant brider l'activité. - Permettre la construction sur deux niveaux et donc le développement commercial sans consommer de foncier 	10
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme. - Assure la qualité de toutes les façades - Clôtures facultatives, 2 m maximum. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs à atteindre sont décrits pour favoriser une intégration architecturale et urbaine des futures constructions - Maîtriser la perception depuis l'extérieur de la zone. 	11
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement selon besoins des constructions en dehors des voies publiques. - Stationnement deux roues. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en dehors des voies publiques - Limiter les surfaces de stationnement selon besoins. - Permettre la mutualisation du stationnement à l'échelle d'un projet d'aménagement. - Favoriser les modes de déplacements doux. 	12
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces libres plantées et perméables de 20 %. - Marges d'isolement et parkings doivent être plantés. - Un arbre de haute tige par tranche de 250 m². 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et protection des plantations existantes. - Végétaliser les espaces libres. - Préserver les perméabilités. 	13
Densité	<ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé. 	/	14

NB : Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 4 du dossier PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone ou secteurs de zone et qui sont opposables aux tiers.

LES ZONES A URBANISER

C.2.1 Les zones IAU

- **Principes de délimitation et caractère de la zone IAU :**

***PADD** - « Prévoir les extensions futures du village tout en économisant le foncier. »*

La zone IAU est une zone d'urbanisation future mixte à dominante d'habitat, faisant l'objet d'orientations d'aménagement. La zone IAUX est une zone d'urbanisation future à vocation économique. Il s'agit de secteurs d'extensions à court et moyen terme.

La zone IAU se compose de quatre secteurs de zone distincts :

- le secteur IAU1 situé à l'Est de la commune, à proximité de la voie ferrée. L'urbanisation de ce secteur devra se faire d'un seul tenant, dans les conditions définies au règlement et dans le respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.
- le secteur IAU2 situé en limite Ouest du tissu bâti. Il correspond à un secteur que la commune souhaitait préalablement classer en IIAU. Ce reclassement a pour objectif de répondre aux besoins en logements à l'échelle communautaire et aux exigences supracommunales (SCOTERS, ...). Il fait également l'objet d'un Plan d'Aménagement Global (PAG). Ce PAG a pour effet de geler l'urbanisation de ce secteur pendant une période maximale de 5 ans. Cette disposition a été choisie par la collectivité de manière à concevoir un projet d'aménagement plus abouti et répondant aux exigences de développement durable et aux principes d'écoquartier. La modification n° 1 du PLU a permis de lever cette servitude d'urbanisme. De nouvelles dispositions réglementaires ont été édictées lors de cette procédure pour intégrer les principes d'un développement durable et adapté à la commune. Ces dernières sont présentées à la page 175bis du présent document. L'enquête publique liée à la procédure de modification a constitué un temps de dialogue avec la population sur le futur projet.
- le secteur IAU3 situé au Nord-Ouest, à proximité des rues L. Schnug et des Fleurs.
- le secteur IAUX (anciennement IAU4) situé au sud-est sera dédiée à l'activité économique (commerces, artisanat, bureaux). La possibilité de réaliser des logements est exclue. Ce secteur bénéficiera pleinement de l'attractivité économique de la Zone Commerciale Nord en voie de renouvellement et de sa proximité avec la gare de Mundolsheim.

L'urbanisation de ces secteurs devra respecter les principes énoncés aux orientations d'aménagement.

• Dispositions réglementaires en secteurs de zone IAU2, IAU3 :

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	- Tout est autorisé, sauf les constructions ou installations sources de nuisances.	- Favoriser la mixité des occupations et limiter les sources de nuisances pour les résidents.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	- Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux réseaux. - Gestion alternative des eaux de pluie à l'échelle de l'opération ou à la parcelle.	- Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et l'incendie. - Limiter les rejets et permettre la mise en place de dispositifs de gestion actuels.	3 et 4
Superficie mini terrains constructibles	- Non réglementé.	- Favoriser la mixité sociale.	5
Implantation du bâti	Par rapport aux voies : - Alignement ou 5 m. Limites séparatives : - Implantation sur une profondeur de 20 m en limite. Entre les constructions : - Art. 8 ensoleillement ou 4 m.	- Imposer l'alignement ou le retrait permet l'anticipation de l'implantation des constructions pour une bonne organisation. - Economiser l'espace en optimisant l'utilisation des terrains et en limitant la consommation foncière.	6, 7 et 8
Emprise au sol	- Non réglementé.	/	9
Hauteur du bâti	- 16 m hors tout. - 4 niveaux, soit R+2+comble ou attique.	- Favoriser la densification.	10
Aspect extérieur	- Application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme. - Toitures non réglementées. - Clôtures sur l'espace public facultatives, 1,50 m maximum, distance de 3 m minimum des chemins ruraux ou d'exploitation. - Insertion des antennes paraboliques. - Remblais interdits.	- Les objectifs à atteindre sont décrits pour favoriser une intégration architecturale et urbaine des futures constructions. - Favoriser l'installation des dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux, toitures végétalisées, ...). - La diversité des réponses architecturales est favorisée.	11
Stationnement	- Stationnement selon besoins des constructions en dehors des voies publiques (à l'exception du stationnement visiteur). - Logements collectifs : 50 % des places en sous-sol. - Possibilité de mutualiser le stationnement et de le gérer de manière groupée. - Stationnement deux roues.	- Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en dehors des voies publiques. - Favoriser les modes de déplacements doux.	12
Espaces libres et plantations	- Surfaces libres plantées et perméables de 25 %. - Aires de jeux pour enfants ou vergers. - Plantations d'arbres imposées.	- Garantir l'insertion paysagère. - Répondre au besoin en termes d'équipements publics récréatifs.	13
Densité	- Non réglementé.	- Maîtrise de la densité assurée par les articles 6 à 13.	14

NB : Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 4 du dossier PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone ou secteurs de zone et qui sont opposables aux tiers.

• Dispositions réglementaires en secteur IAUX :

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - Sont interdits : logements locaux ou bureaux en-dessous du niveau de la voirie constructions ou installations provoquant des nuisances à proximité des habitations. - Sont autorisés : artisanat, commerces, bureaux, logements de fonction. 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement d'activités économiques diversifiées dans la continuité de la ZCN en évitant les nuisances pour le quartier d'habitat voisin. 	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux réseaux. - Gestion des eaux de pluies à la parcelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et l'incendie. - Assurer la gestion des eaux de pluie. 	3 et 4
Superficie mini terrains constructibles	<ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé. 	/	5
Implantation du bâti	<p>Par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A l'alignement ou à 5m. minimum <p>Limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur limites ou - L=H/2, minimum 4 m - L=H/2 en limite de zone d'habitat <p>Entre les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour une forme urbaine plus resserrée sur l'espace public - Reculs imposés pour une organisation cohérente de la zone d'activité. - Favoriser un usage rationnel du foncier. - Préserver un espace de transition avec les zones d'habitat 	6, 7 et 8
Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> - 60 % 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre une certaine densité, sans défavoriser la création d'espaces verts et l'imperméabilisation des terres. 	9
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 10m hors tout, sauf éléments techniques éventuels. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtriser la hauteur pour garantir une bonne insertion dans le site et par rapport à l'environnement immédiat sans pour autant brider l'activité. - Permettre une augmentation des surfaces sans consommer de terrain en construisant sur deux niveaux. 	10
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme. - Clôtures sur l'espace public facultatives, 2.00 m maximum, - 	<ul style="list-style-type: none"> - Les objectifs à atteindre sont décrits pour favoriser une intégration architecturale et urbaine des futures constructions et améliorer la perception depuis l'extérieur de la zone et notamment de la quartier résidentiel voisin de Mundolsheim 	11
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Stationnement selon besoins des constructions en dehors des voies publiques. - Possibilité de mutualiser le stationnement et de le gérer de manière groupée. - Stationnement deux roues. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en dehors des voies publiques. - Permettre la mutualisation du stationnement à l'échelle d'un projet d'aménagement. - Favoriser les modes de déplacements doux.. 	12
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> - Surfaces libres plantées et perméables de 20 %. - Plantations d'arbres imposées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir l'insertion paysagère. 	13
Densité	<ul style="list-style-type: none"> - Non réglementé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise de la densité assurée par les articles 6 à 13. 	14

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de LAMPERTHEIM

Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Dossier d'approbation
Septembre 2016

D. Secteur IAUX au Sud de la Zone Commerciale Nord

Situé à l'interface des communes de Lampertheim et de Mundolsheim, entre une zone d'habitat et un ensemble commercial, ce secteur fait partie de la ZAC portant sur la requalification de la Zone Commerciale Nord (ZCN). Il doit faire l'objet d'un projet d'ensemble visant à en assurer la qualité urbaine.

Programme et principes d'aménagement

Ce secteur d'urbanisation est voué aux activités économiques (principalement commerciales, voire tertiaires et artisanales). L'habitat (hors logement de fonction nécessaire à l'activité) n'y est pas souhaité.

Organisation spatiale des vocations

- Les commerces s'implanteront prioritairement le long de la rue des Mercuriales. Cette vocation est encouragée par une bonne visibilité depuis l'extérieur et une localisation en entrée de site.
- Les activités tertiaires seront privilégiées dans la partie sud pour assurer la transition avec la zone résidentielle de Mundolsheim.

**Schéma en cours d'évolution
pour illustrer
les principes ci-contre.**

Traitement paysager et architectural

Pour faciliter la transition entre le nouveau quartier économique et le quartier résidentiel de Mundolsheim, un espace vert paysager sera à aménager en limite sud du projet.

Sa largeur sera d'une dizaine de mètres. Cet aménagement végétalisé sera constitué de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) et sera composée d'essences diversifiées. Les essences locales seront à privilégier.

La partie Nord devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif de par sa position « vitrine » du nouveau secteur.

Les façades (avant, latérales et arrières) des constructions devront être traitées avec des matériaux nobles.



Gare SNCF

- Transition végétale
- Liaisons douces
- Voie existante
- Gradation des hauteurs
- Façade à valoriser
- Limite ZCN

Organisation viaire et stationnement

Aucun accès VL, direct depuis la RD263 ou depuis le quartier résidentiel de Mundolsheim ne pourra être possible.

La desserte de la zone IAUX sera organisée exclusivement par la rue des Mercuriales. Elle sera aménagée de manière à assurer une circulation sécurisée.

Par ailleurs, le projet d'aménagement intégrera une continuité piéton/cycle qui permettra de faciliter l'accès à la gare de Mundolsheim depuis la ZCN.

La zone IAUX, située à proximité de la gare de Mundolsheim, et dans la zone commerciale, occupe une position privilégiée pour y développer des services et équipements liés aux pratiques intermodales qui pourront se développer sur la zone.

La gestion collective du stationnement sera favorisée et s'implantera prioritairement le long de la voie ferrée. Les aires de stationnement seront accessibles exclusivement depuis la desserte automobile aménagée depuis la rue des Mercuriales.

Eurométropole de Strasbourg

Commune de LAMPERTHEIM
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

EXTRAIT DU REGLEMENT

Dossier d'approbation
Septembre 2016

Article 4 UX - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement.
Les eaux pluviales devront en outre obligatoirement être stockées dans un dispositif comprenant un système de régulation du débit raccordé au réseau d'assainissement.
L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.
2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
3. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction. Le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article 5 UX - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et places existantes ou à créer. Elles peuvent s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter.

Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 9 UX - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels, ne peut excéder 17 mètres à l'égout des toitures.

Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les antennes, cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portées sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 UX - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales.

L'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation, panneaux solaires, etc...) non intégrées est proscrite.

Les constructions devront se conformer à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi pour la zone.

2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

Article 12 UX - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Taille des emplacements pour automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,50 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les normes de stationnement demandées ci-après peuvent être réalisées de manière groupées et/ou mutualisées à l'échelle d'un îlot ou de la totalité ou d'une partie d'un projet d'urbanisation d'ensemble.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs 	2
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre nette (vente + réserve) : <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 300 m² - de 300 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	0 1 2 2
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants : 10 sièges ▪ Station-service : <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	2 5
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Stationnement des deux-roues

Les places de stationnement réservées aux deux-roues doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher les deux roues sont à prévoir.

Pour les commerces, la surface affectée au stationnement (local avec espaces couverts) doit correspondante aux normes minimales suivantes :

- Pour moins de 300 m² : 0 places
- De 300 à 1000 m² : 1 place par tranches entamées de 100 m²
- Au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranches entamées de 1000 m²

Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts perméables. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au § 2 de l'article 6 UX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.
3. Il devra être planté un arbre de haute tige par 250 m² de terrain en plus de ceux exigés en application du paragraphe 1.
4. Les lignes ferroviaires ne sont pas concernées par ces dispositions.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

CHAPITRE II -REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES IAUX

Section I -Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol Article 1 IAUX

Article 1 IAUX - Occupation et utilisation du sol interdites

1. Les constructions à usage d'habitat à l'exception d'un logement de fonction ou de gardiennage par unité foncière distincte s'il est destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
2. Les dépôts à ciel ouverts de ferrailles et de déchets à l'exception des points de collecte publique de déchets (déchetteries).
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de véhicules anciens destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
5. Les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
6. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée.

Article 2 IAUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations liées aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants qui n'entraînent pas de modifications d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Les installations classées à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
4. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Toutefois ces types de construction ne sont autorisés que si les activités sont préexistantes et à raison d'un logement par établissement. Le logement de fonction devra être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
5. Les bureaux annexés directement à l'établissement implanté dans la zone.
6. Les constructions et installations destinées aux commerces, aux services de restauration et d'hôtellerie.
7. Les constructions et installations de locaux artisanaux, de bureaux et de services.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 IAUx - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et des caractéristiques des véhicules.

L'accès direct des riverains à la RD 263 et aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire des voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Toute voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le domaine public est soumise, sauf circonstances particulières, appréciées par la Communauté Urbaine, aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 10 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 7 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette largeur doit être au moins de 8 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
- les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
- les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Cette longueur peut être supérieure si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement ;
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoir dans toute place de retournement.

3. Principes de voie

Lorsque figure aux documents graphiques des dispositifs d'aménagement des voies dans la zone ou le secteur de zone, ceux-ci devront être respectés.

Les emprises minimales portées aux documents graphiques en accompagnement de ces principes de desserte devront également être respectées.

4. La voirie publique ou privée doit être adaptée aux déplacements des personnes à mobilité réduite.

Article 4 IAUX - Desserte par les réseaux

1. Réseau de distribution d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

2. Réseau d'assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction, tout établissement ou installation nouvelle, doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

2.2. Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains...

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés, dans des conditions susceptibles de garantir une parfaite innocuité vis-à-vis de la nappe ;
- la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ;
- la limitation de l'imperméabilisation ;
- des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...) ;
- la végétalisation des toitures.

En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation du débit.

3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés.

Article 5 IAUx -Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAUx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, elles peuvent s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

1.3. Lorsque la limite entre la voie publique et le domaine privé n'est pas déterminée par le PLU, un arrêté individuel d'alignement doit être délivré par l'autorité compétente.

1.4. L'accès direct sur la RD 263 et le RD 226 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés.

2. Lignes électriques

Un recul peut être imposé pour toute construction ou installation par rapport aux lignes électriques conformément à la réglementation en vigueur

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés en retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

Article 7 IAUx -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2. Les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Article 8 IAUX -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Article 9 IAUX -Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAUX -Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 10 m hors tout, non compris les éléments techniques éventuels. Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées, silos antennes ou tours de fabrication éventuels.

Article 11 IAUX -Aspect extérieur -Clôtures

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales.

En façade, l'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation, panneaux solaires, etc.) non intégrées est proscrite.

Les constructions devront se conformer à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi pour la zone.

3. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 IAUX -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,30 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les normes de stationnement demandées ci-après peuvent être réalisées de manière groupées et/ou mutualisées à l'échelle d'un îlot ou de la totalité ou d'une partie d'un projet d'urbanisation d'ensemble.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
Bureaux : nombre de places pour 100 m ² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs	2
Commerces : nombre de places pour 100 m ² hors œuvre (vente + réserve)	
-de 0 à 100 m ²	0
-de 100 à 300 m ²	1
- de 300 à 1000 m ²	2
-au-delà de 1000 m ²	2
Autres équipements	
Restaurants : 10 sièges	2
Station-service : -par poste de lavage ou de graissage	5
Activités industrielles nombre de places pour 3 emplois	2
Autres équipements Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Stationnement des deux-roues :

Les places de stationnement réservées aux deux roues doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher les deux roues sont à prévoir.

Pour les commerces, la surface affectée au stationnement (local ou espace couvert) doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m² 0 places
- de 300 à 1 000m² : 1 place par tranche entamée de 100 m²
- au-delà de 1 000 m² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 1000 m².

L'accès aisé à l'emplacement destiné au stationnement des deux roues devra être réalisé depuis la voirie de desserte.

Article 13 IAUX -Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surface non imperméabilisée.

En outre 20% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au paragraphe 2 de l'article 6 IAUX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.

3. Il devra être planté un arbre de haute tige par 200 m² de surface non bâtie.

Section III -Possibilités maximales d'occupation du sol Article

14 IAUX -Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Lampertheim
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Dossier d'approbation
Septembre 2016



EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Lampertheim

Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n° 3

TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

Dossier d'approbation

Septembre 2016

Tableau des surfaces des zones

Nomenclature	Caractère des zones	Superficie en ha
UA	Centre du village	18,7
UB	Extensions récentes	67,1
UD	Habitat collectif	4,3
UX	Zones d'activités	24,5
TOTAL DES ZONES URBAINES		114,6
IAU1	Zone d'extension future Est à court ou moyen terme	1,4
IAU2	Zone d'extension future Est à court ou moyen terme	6,8
IAU3	Zone d'extension future Est à court ou moyen terme	1,4
IIAU1	Zone d'extension future Ouest à moyen ou long terme	14,4
<i>Total des zones d'habitat et mixte futures</i>		<i>24</i>
IAUX	Zone d'extension future à vocation d'activités au Sud de la Zone Commerciale Nord (Actinord)	3,5
<i>Total des zones d'activités futures</i>		<i>3,5</i>
TOTAL DES ZONES D'URBANISATION		27,5
A	Zones agricoles	
A1	Sorties d'exploitations autorisées	267,5
A2	Sorties d'exploitations interdites	270,7
TOTAL DES ZONES AGRICOLES		538,2
Total de la commune		680,3

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Approbation de la modification n°4 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Mundolsheim.

Le POS de Mundolsheim a été approuvé le 5 juillet 1979. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité en novembre 2013 et a été mis à jour le 22 janvier 2014. Ces deux dernières procédures ont pour objet d'intégrer, au document d'urbanisme, le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur la modernisation et la restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

La dernière mise en compatibilité du POS date du 24 février 2016.

A. Objet de la modification n°4 du POS de Mundolsheim

Il est proposé d'apporter à ce POS quelques adaptations qui sont exposées dans la note de présentation de la modification n° 4, annexée à la présente délibération.

La modification n°4 du POS de Mundolsheim porte sur deux points :

- l'évolution du parti d'aménagement défini suite à la création de la ZAC sur la Zone Commerciale Nord sur la commune de Mundolsheim ;
- la création d'une nouvelle gendarmerie et de logements de fonction au sud de la commune.

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du POS et ne réduit pas les protections édictées à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. A ce titre, il est possible de recourir à la procédure de modification.

Par ailleurs, elle s'inscrit en compatibilité avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

B. Evolution du parti d'aménagement sur la Zone Commerciale Nord (ZCN)

1. Motivations

La Zone Commerciale Nord, 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.

La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

La zone commerciale 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.

Le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN porté par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée en décembre 2013 a pour objectifs de :

- 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.

2. Evolutions du document d'urbanisme

Suite à la création de la ZAC fin 2013, le schéma d'aménagement a fait l'objet d'adaptations. Ces dernières respectent les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession.

Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire de la ZAC 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 de l'approfondissement des hypothèses de travail.

A l'échelle du périmètre intercommunal de la ZCN, les évolutions sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.

Le ban de Mundolsheim est principalement concerné par la seconde adaptation du projet. Dans ce cadre, la modification n°4 du POS de Mundolsheim vise à ouvrir à l'urbanisation la zone IINAx2 située au Sud de la ZCN.

Cette procédure permet également d'harmoniser les dispositions réglementaires à l'échelle des quatre communes sur le périmètre de la ZCN.

Ouverture à l'urbanisation de la zone IINAx2

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

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. C'est cette évolution qui entraîne la proposition d'étendre la zone INAx5 en lieu et place de la réserve foncière (IINAx2) inscrite jusque là au POS de Mundolsheim.

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.

La localisation de la zone IINAx2 en bordure de routes classées à grande circulation (A4 et RD263) nécessite toutefois de réaliser une étude dite « étude entrée de ville » au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Harmonisation des dispositions réglementaires à l'échelle du périmètre de la ZCN

Le règlement de la zone INAX est adapté afin :

- de prendre en compte le projet d'agroparc qui se localisera à cheval sur les communes de Reichstett et Vendenheim, voire de Mundolsheim,
- de définir des règles en lien avec l'étude « entrée de ville »,
- d'harmoniser les dispositions réglementaires en matière d'implantation, de volumétrie des constructions, d'aspect extérieur des constructions, de stationnement.

Ces évolutions ont pour objectifs de mettre en cohérence secteur à restructurer et secteur d'extension et de permettre une opération d'aménagement d'ensemble au travers des quatre documents d'urbanisme de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim.

Au niveau du règlement graphique, les marges de recul le long de la RD263 font l'objet d'un réajustement pour définir une règle d'implantation identique tout le long de cet

axe, au sein de la ZCN, tout en tenant compte de l'étude « entrée de ville », au Sud de l'hypermarché Cora. Les marges de recul sont également revues le long de la RD63, en lien avec les enjeux d'entrée de ville.

Les différents points traités dans le cadre du projet sur la ZCN impliquent la rectification du rapport de présentation, du règlement et du plan de zonage.

C. Création nouvelle gendarmerie

1. Rappel du contexte et motivations

Ce projet a fait l'objet d'une évolution du POS de Mundolsheim en 2010. Suite à un recours portant sur un autre objet de la modification de 2010, cette procédure antérieure a été annulée par décision du tribunal administratif en 2013. L'annulation de cette procédure s'est faite sur des arguments de forme et non de fond.

Aujourd'hui, la présente modification vise à réinscrire le projet de création de gendarmerie au sein du POS de Mundolsheim. Le programme et le périmètre d'implantation restent inchangés par rapport au projet présenté en 2010.

Une nouvelle gendarmerie apparaît comme une nécessité à l'heure actuelle : l'effectif de la gendarmerie a doublé en moins de dix ans en raison de l'accroissement de la population. De plus, l'élargissement de son champ d'activités avec le rattachement des pelotons intervenant sur Vendenheim et Eckwersheim induit des nouveaux besoins en locaux et en logements de fonction.

Cette opération vise à réaliser les locaux de services et techniques, ainsi que la construction de 33 logements de fonction. Le foncier potentiel nécessaire pour réaliser ce projet est estimé à environ 9 300 m².

La commune et le Ministère ont retenu comme site d'implantation les terrains à proximité du rond-point au croisement de la RD63, de la route de l'Industrie et de la rue de Strasbourg. Ces terrains se situent à proximité immédiate de la zone d'activités ainsi que du futur projet d'éco-quartier prévu au nord de la RD63.

2. Evolution du document d'urbanisme

Ce projet se traduit par l'inscription d'un emplacement réservé C6 au sein du document d'urbanisme. Le rapport de présentation, le règlement de la zone NAL et la liste des emplacements réservés sont modifiés pour permettre sa réalisation.

D. Procédure de modification du POS :

Les différents points traités dans le cadre de cette procédure de modification impliquent la rectification du rapport de présentation, du règlement, du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.

La modification n°4 du POS de Mundolsheim fait suite à la délibération du Conseil l'Eurométropole du 20 mars 2015 qui justifie l'intérêt d'ouvrir à l'urbanisation la zone IINAx2 au Sud de la ZCN. Par ailleurs, il est rappelé que le projet de restructuration de la ZCN a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique permettant à la collectivité d'acquérir le foncier nécessaire par expropriation. Enfin, la ZCN est la seule zone commerciale proprement dite à l'échelle du ban de Mundolsheim.

Par arrêté de M. le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 16 septembre 2015, le dossier modification n° 4 du POS a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du 5 octobre au 6 novembre 2015 inclus.

Trois personnes publiques associées ont fait part de leurs observations : la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace (CARA), les services de l'Etat (DDT) et le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

Un habitant de Mundolsheim s'est exprimé dans le cadre de l'enquête publique. Sa première observation est hors sujet, ne portant pas sur le périmètre de la modification n° 4 du POS. Elle est traitée par ailleurs par le projet de PLU de l'Eurométropole arrêté le 27 novembre 2015. La seconde concerne la localisation du projet de P+R au sein de la ZCN. Il verrait plus opportun de créer cet équipement sur le secteur Actinord à Lampertheim, qu'au sein de la zone INAx5, au Sud de l'hypermarché CORA.

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a émis un avis favorable lors de la commission compatibilité du 7 octobre 2015.

La CARA, par courrier du 16 octobre 2015, précise qu'elle n'a pas d'opposition à formuler quant au projet de modification n° 4 du POS de Mundolsheim. Elle rend toutefois attentive l'Eurométropole aux mesures à prendre dans le futur pour pérenniser l'agroparc et l'activité agricole au sein de la ZCN.

Par courrier du 21 octobre 2015, le Préfet a fait part de ses observations. Cet avis précise que les évolutions proposées ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la création de la ZAC. Il demande toutefois que les dispositions réglementaires en lien avec les enjeux d'entrée de ville soient complétées au sein du POS de Mundolsheim.

Suite à la réunion de synthèse du 13 novembre 2015, le commissaire enquêteur a transmis ces demandes de précisions à l'Eurométropole le 25 novembre 2015. L'Eurométropole lui a fait parvenir ses réponses, par courrier, le 1^{er} décembre 2015.

Après une analyse du dossier, des remarques effectuées dans le cadre de l'enquête publique, et des réponses de la collectivité, le commissaire enquêteur a émis, en date du 8 décembre 2015, un avis favorable avec deux recommandations à la modification proposée.

Les recommandations sont les suivantes :

- *conformément à l'avis de la CARA, il sera nécessaire de lever l'ambiguïté à déterminer le secteur concerné par un maintien en espace de cultures agricoles,*
- *il convient de renforcer le dispositif réglementaire, conformément aux propositions formulées par l'Eurométropole de Strasbourg dans l'étude complémentaire de*

19 pages spécifiques à l'entrée de ville, en amont de son approbation par le Conseil de l'Eurométropole, en complétant les articles 1, 3, 6, 11 et 13 de la zone INAx, spécifiquement pour le secteur de zone concerné, à savoir INAx5.

A ce stade du projet et de la procédure, les limites exactes de l'agroparc ne permettent pas de définir un périmètre au 1/2000, comme le précise la CARA dans son avis. L'Eurométropole précise qu'une fois l'agroparc créé, il pourrait être fléché plus précisément dans le cadre de l'évolution du futur PLU de l'Eurométropole et en concertation avec la CARA.

Concernant la recommandation sur les enjeux « entrée de ville », il est proposé d'y donner suite dans le projet de modification à approuver, tel que présenté ci-après dans la partie « Approbation ».

Approbation

En date du 29 février 2016, le Conseil municipal de Mundolsheim a donné un avis favorable sur le rapport du commissaire enquêteur et le projet de modification n° 4 de son POS.

Il est proposé au Conseil de l'Eurométropole de se prononcer et, le cas échéant, d'approuver la modification n° 4 du POS de Mundolsheim, légèrement modifiée pour prendre en compte la demande du Préfet de compléter le dispositif réglementaire pour traiter les enjeux liés à la problématique d'entrée de ville. Dans ce cadre, il est proposé :

- d'annexer l'étude « entrée de ville » ci-jointe à la note de présentation et d'y faire référence pour gagner en lisibilité quant à la prise en compte et aux réponses apportées sur les enjeux liés aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale et à la qualité de l'urbanisme et des paysages,
- de compléter les articles 3, 6, 11 et 13 du règlement conformément aux propositions et justifications faites dans l'étude « entrée de ville » annexée,
- d'ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions.

Conformément à l'étude « entrée de ville », ces dispositions complémentaires permettront de fixer une marge de recul minimale de :

- 40 m depuis l'axe de l'autoroute A4,
- 20 m depuis l'axe de la RD263,
- 25 m depuis l'axe de la RD63 qui assure la transition entre les deux premières voies.

Le projet de modification n° 4 du POS de Mundolsheim deviendra opposable aux tiers dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme.

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

Le Conseil

Vu le Code de l'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5215-20-1 et L 5211-57

Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Mundolsheim approuvé le 5 juillet 1979 et mis en compatibilité pour la dernière fois, le 24 février 2016,

Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2013 déclarant d'Utilité Publique le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN) et emportant mise en compatibilité des POS et PLU communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim

Vu la délibération de Conseil communautaire du 20 décembre 2013, visant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la ZCN

Vu la délibération du Conseil de communauté du 20 mars 2015 motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINAx2,

Vu l'arrêté en date du 16 septembre 2015 de M. le Président de l'Eurométropole soumettant le projet de POS modifié à l'enquête publique

Vu le dossier de POS modifié soumis à l'enquête publique

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 octobre au 6 novembre 2015 inclus

Vu les observations faites dans le cadre de l'enquête publique sur la modification n° 4 du POS de Mundolsheim, à savoir :

- *l'avis favorable de la commission de compatibilité du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg en date du 7 octobre 2015 ;*
- *l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace (CARA) en date du 16 octobre qui précise qu'elle n'a pas d'opposition à formuler sur le projet de modification. Elle rend toutefois attentive l'Eurométropole aux mesures à prendre dans le futur pour pérenniser l'agroparc et l'activité agricole au sein de la ZCN ;*
- *l'avis du Préfet en date du 21 octobre 2015 qui précise que les évolutions proposées ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la création de la ZAC, mais qui demande que les dispositions réglementaires en lien avec les enjeux d'entrée de ville soient complétées au sein du POS de Mundolsheim ;*
- *l'intervention d'un habitant de Mundolsheim concernant la localisation du projet de Parking-Relais au sein de la ZCN ;*

Vu les réponses apportées par l'Eurométropole en date du 1^{er} décembre 2015, à la demande du commissaire enquêteur

Vu le rapport et l'avis favorable avec deux recommandations du commissaire enquêteur en date du 8 décembre 2015,

Vu les recommandations du commissaire enquêteur, qui sont les suivantes :

- conformément à l'avis de la CARA, il sera nécessaire de lever l'ambiguïté à déterminer le secteur concerné par un maintien en espace de cultures agricoles ;
- il convient de renforcer le dispositif réglementaire, conformément aux propositions formulées par l'Eurométropole de Strasbourg dans l'étude complémentaire de 19 pages spécifique à l'entrée de ville, en amont de son approbation par le Conseil de l'Eurométropole, en complétant les articles 1, 3, 6, 11 et 13 de la zone INAx, spécifiquement pour le secteur de zone concerné, à savoir INAx5.

Considérant qu'à ce stade du projet et de la procédure, les limites exactes de l'agroparc ne permettent pas de définir un périmètre au 1/2000, comme le confirme la CARA dans son avis. L'Eurométropole précise qu'une fois l'agroparc créé, il pourrait être fléché plus précisément dans le cadre de l'évolution du futur PLU de l'Eurométropole et en concertation avec la CARA

Considérant que la seconde recommandation vise à apporter des précisions sur les dispositions réglementaires en matière de prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en bordure de l'autoroute A4 et de la RD263

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Mundolsheim du 29 février 2016 sur le rapport du commissaire enquêteur et sur le dossier de modification n° 4 du POS soumis à enquête publique

*vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

décide

d'approuver la modification n° 4 du POS de Mundolsheim, légèrement modifiée pour prendre en compte la recommandation du commissaire enquêteur sur les enjeux liés à l'entrée de ville et intégrer les évolutions suivantes :

- annexer l'étude « entrée de ville » ci-jointe à la note de présentation de la modification et d'y faire référence pour gagner en lisibilité quant à la prise en compte et aux réponses apportées sur les enjeux liés aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale et à la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- de compléter les articles 3, 6, 11 et 13 du règlement conformément aux propositions et justifications faites dans l'étude « entrée de ville » annexée ;
- d'ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions

Conformément à l'étude « entrée de ville », ces dispositions complémentaires permettront de fixer une marge de recul minimale de :

- 40 m depuis l'axe de l'autoroute A4 ;
- 20 m depuis l'axe de la RD263 ;
- 25 m depuis l'axe de la RD63 qui assure la transition entre les deux premières voies ;

précise

- *que le projet de modification à approuver touche au rapport de présentation, au règlement, au plan de zonage et à la liste des emplacements réservés ;*
- *que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage à la mairie de Mundolsheim et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, durant un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, ainsi que la publication de la délibération au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole de Strasbourg ;*

dit que

- *conformément à l'article L.133-6 du Code de l'urbanisme, le PLU modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Mundolsheim et au Centre administratif de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture ;*
- *la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat et dès le premier jour de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie de Mundolsheim et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg durant une période complète d'un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département) ;*

charge

le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Eurométropole de Strasbourg

Commune de MUNDOLSHEIM

Département du Bas-Rhin

**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Modification n° 4

NOTE DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	4
1 RESTRUCTURATION ET MODERNISATION DE LA ZONE COMMERCIALE NORD	5
1.1 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	5
1.1.1 Rappel du contexte	5
1.1.1.1 Situation géographique.....	5
1.1.1.2 Rappel de l’historique du projet.....	7
1.1.1.3 Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN.....	7
1.1.1.4 Présentation du projet initial	8
1.1.1.5 Stratégie opérationnelle.....	10
1.1.2 Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord.....	10
1.1.3 La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée au commerce et au loisir au sud	11
1.1.3.1 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité.....	12
1.1.3.2 Nouvelle organisation du stationnement.....	13
1.1.3.3 Extension du secteur d'habitat.....	13
1.1.3.4 Évolution du secteur d'Actinord.....	15
1.1.4 Incidences du projet modifié sur l’environnement.....	15
1.1.4.1 Paysage.....	15
1.1.4.2 Milieux naturels, Faune, Flore	16
1.1.4.3 Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d’hydrocarbures et lignes HT).....	16
1.1.4.4 Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l’air relatif au Plan de Protection de l’Atmosphère.....	16
1.1.5 Traitement de l’entrée de ville (loi Barnier du 2 févr. 1995)	16
1.1.5.1 Principes d’aménagement urbain et orientations paysagères.....	17
1.1.5.2 Principes architecturaux	17
1.1.5.3 Nuisances	18
1.1.5.4 Sécurité.....	18
1.2 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU POS DE MUNDOLSHEIM CONCERNANT LA ZCN	19
1.2.1 Modifications apportées au rapport de présentation	19
1.2.2 Modifications apportées au règlement	19
1.2.3 Modifications apportées au plan de zonage	21
2 CREATION D’UNE NOUVELLE GENDARMERIE	22
2.1 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	22
2.1.1 Contexte	22
2.1.2 Motivations et description du projet.....	22
2.1.3 Prise en compte de l’environnement : état des lieux et incidences	23
2.2 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU POS DE MUNDOLSHEIM SUR LE PROJET DE LA GENDARMERIE.....	24
2.2.1 Modifications apportées au rapport de présentation	24
2.2.2 Modifications apportées au règlement	24
2.2.3 Modifications apportées au plan de zonage	24
2.2.4 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés	24
3 PROJET DE MODERNISATION ET DE RESTRUCTURATION DE LA ZONE COMMERCIALE NORD - ETUDE « ENTREE DE VILLE »	25

PREAMBULE

La présente note a pour objet de présenter le contenu de la modification n° 4 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Mundolsheim. Elle est destinée à être annexée au rapport de présentation du PLU, qu'elle complète et modifie.

La modification n°4 du POS de Mundolsheim porte sur deux points distincts :

- la création d'une nouvelle gendarmerie et des logements de fonction s'y rattachant
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINAx2 dans le cadre du projet de restructuration et de modernisation de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

Concernant le deuxième sujet, elle fait suite à la délibération prise en conseil de l'Eurométropole le 20 mars 2015.

Selon l'article L123-19 du Code de l'urbanisme, les Plans d'Occupations du sol ont les mêmes effets que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ils peuvent faire l'objet d'une modification sous certaines conditions.

La modification n°4 du POS de Mundolsheim ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et ne remet pas en cause les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS). Elle ne réduit pas de protections édictées à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L123-13-1, cette procédure vise la modification des dispositions réglementaires pour intégrer les deux projets au sein du POS de Mundolsheim.

Les évolutions proposées sur la ZCN font l'objet de procédures de modifications menées en parallèle sur les POS de Mundolsheim et de Reichstett et sur les PLU de Lampertheim et de Vendenheim. Ces modifications visent à intégrer les évolutions du parti d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée et traduisent le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN de manière harmonieuse, à l'échelle des quatre communes concernées.

La note de présentation comporte une partie commune aux quatre procédures lancées sur ces POS/PLU : l'exposé des motifs et des justifications des modifications (Partie 1.1) portant sur le projet opérationnel intercommunal de la ZCN. La synthèse des modifications apportées au POS (Partie 1.2) est, par contre propre à chaque document d'urbanisme. La partie 2 est propre à la modification du POS de Mundolsheim et porte sur le projet de nouvelle gendarmerie.

La modification n°4 du POS de Mundolsheim, tout comme la modification n°13 du POS de Reichstett, présente un volet « entrée de ville », en raison de la situation des secteurs touchés dans le cadre de ces procédures.

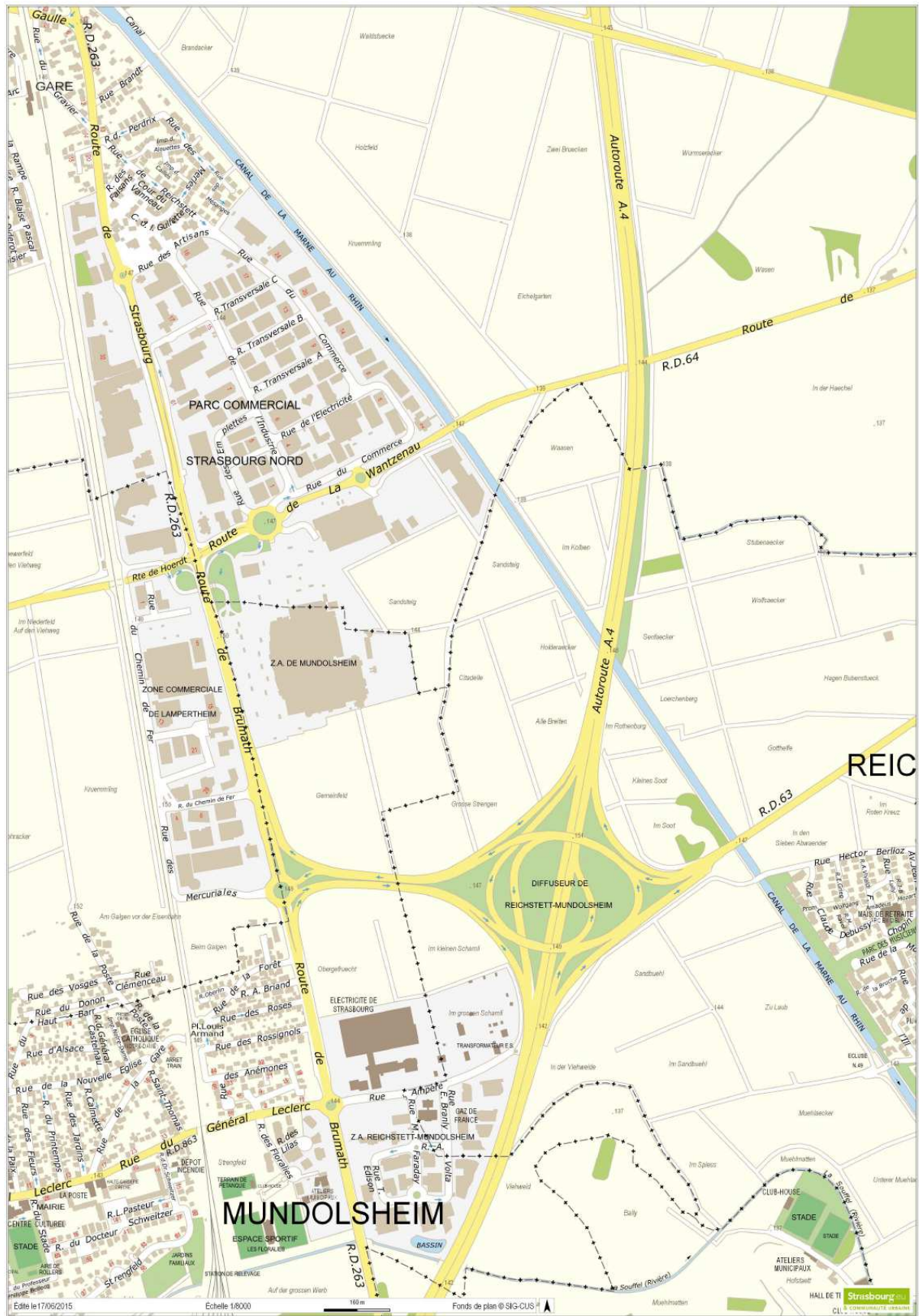
1 RESTRUCTURATION ET MODERNISATION DE LA ZONE COMMERCIALE NORD

1.1 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1.1.1 Rappel du contexte

1.1.1.1 Situation géographique





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.
La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

1.1.1.2 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 est caractéristique du modèle de zone de périphérie générée par les modes de distribution associés à l'essor de l'automobile.

La zone commerciale 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 Zone Commerciale Nord 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 Zone Commerciale Nord 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'offre, une équipe de maîtrise d'œuvre en novembre 2014 chargée dans une première étape d'entreprendre les études techniques et de finaliser le programme de la ZAC.

1.1.1.3 Rappel des objectifs de la 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 :

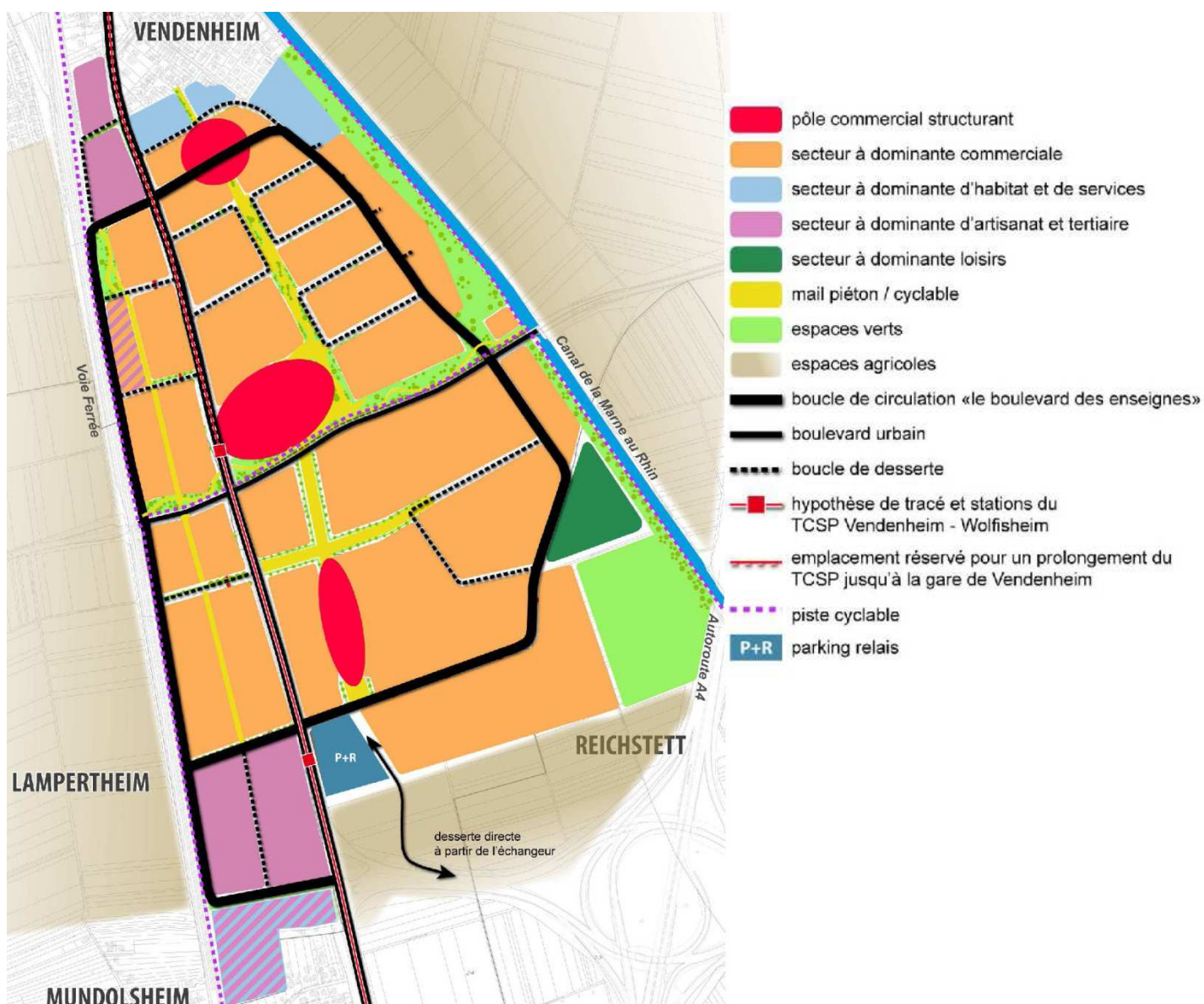
- Développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la zone.
- Améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes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

1.1.1.4 Présentation du projet initial

Les grands principes du projet ont été définis dans le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord approuvé par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole 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 :



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. 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 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 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 cheminements 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 : l'entrée nord de la zone, le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud.

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 dans la zone commerciale nord

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 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.

1.1.1.5 Stratégie opérationnelle

La stratégie opérationnelle consiste à démarrer l'opération par l'extension sud de la zone. Elle permet :

- de relocaliser certaines enseignes de la zone existante libérant ainsi du foncier sur les secteurs à renouveler ;
- de dégager des bénéfices pour financer les autres phases déficitaires ;
- d'accueillir de nouvelles enseignes attractives, non présentes sur l'agglomération, mais également de la restauration et du loisir afin d'animer la zone commerciale.

L'objectif est de pouvoir déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme fin 2015 sur cette première phase afin d'enclencher le renouvellement du secteur urbanisé au nord de la zone. Pour cela, il convient de modifier les documents d'urbanisme permettant un démarrage rapide des travaux.

1.1.2 Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord

La première étape de réflexion de la maîtrise d'œuvre urbaine a été de finaliser le programme de la ZAC et de proposer des adaptations du schéma d'aménagement tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession. Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

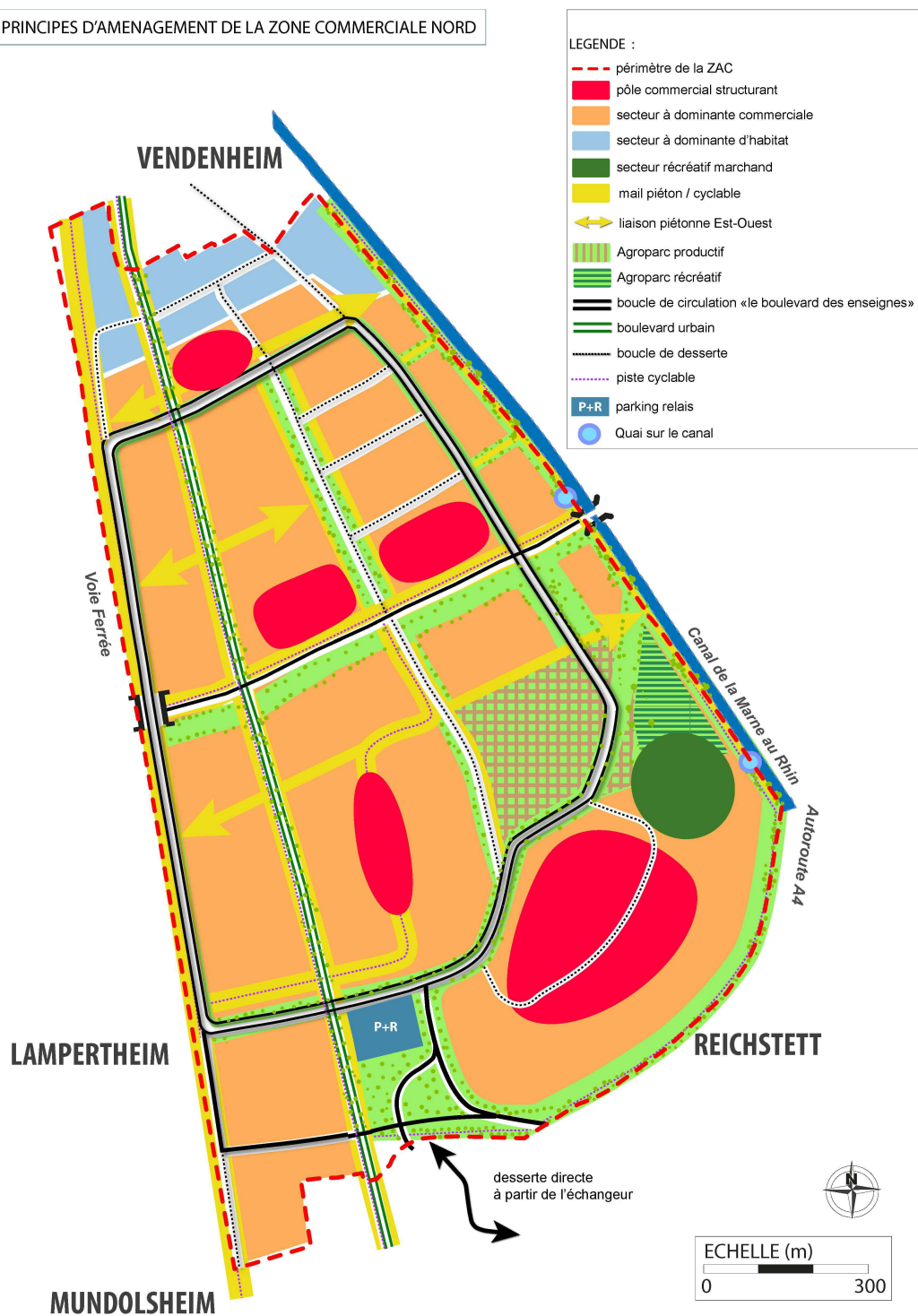
Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire sont issues de la prise en compte des attentes des élus des communes concernées, de la précision des contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à l'approfondissement des hypothèses de travail.

Les modifications du projet de restructuration de la ZCN visent à proposer :

- une évolution de programme ;
- une précision et un affinement du projet urbain ;
- l'intégration d'une logique opérationnelle.

Les évolutions du projet sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.



Principes d'aménagement du secteur revus suite au COPIL du 17 décembre 2014 – juin 2015

1.1.3 La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée 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 très contrainte en raison de la présence de pipelines, il est proposé la réalisation d'un agroparc, 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 pourra être composé d'un magasin de vente de produits agricoles locaux, d'un restaurant, d'un secteur de production de cultures vivrières dont l'ensemble de la production serait vendu par le magasin et le restaurant. L'agroparc sera complété d'une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole.

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 atténuera 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 les 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)

La création de cet agroparc et le parti d'aménagement urbain amène le déplacement des extensions dédiées au commerce et au loisir en limite sud de la ZCN. Cette modification nécessite d'ouvrir à l'urbanisation des zones IINAX des POS de Mundolsheim et Reichstett, réservées à l'urbanisation à long terme.

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.

1.1.3.1 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité

L'évolution du projet, tout en conservant les principes initiaux de distribution et 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 (agroparc 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 aménagées 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.

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

- par l'aménagement des 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 les 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.

1.1.3.2 Nouvelle organisation du stationnement

Le projet prévoit :

- trois principaux secteurs de stationnement 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 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 sur les lots privés ;
- des possibilités de mutualisation entre stationnement lié aux enseignes futures et la gare de Mundolsheim toute proche pourront être mises en œuvre au sein du secteur Actinord sur le ban de Lampertheim.

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) permet d'envisager d'abaisser les seuils minimaux de places de stationnement à créer dans le secteur.

1.1.3.3 Extension du secteur d'habitat

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 déjà prévus en limite nord de la Zone commerciale.

Le développement d'habitat sur ce secteur s'opérera 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.

Un projet de renouvellement urbain nécessite toutefois de prendre quelques précautions pour assurer la sécurité et la santé publique. Il est ainsi rappelé que la reconversion des sites d'activités en habitat

entraîne, sans présumer de la question de la responsabilité du dernier exploitant du site, une responsabilité de la part du porteur du projet de la gestion des risques sanitaires éventuels pour les futurs occupants ainsi que de la gestion des terres décaissées, notamment leur devenir sur le site. Ce secteur principalement résidentiel pourra accueillir l'implantation de services, d'activités et d'équipements participant à la vie du quartier.

Le projet de création de ZAC prévoyait déjà la création de logement dans ce secteur que l'on propose d'étendre vers le sud et à plus long termes à l'est de la RD263. 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 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 (R+1 à R+3 et attique) s'étagèrent en fonction des constructions existantes à proximité, pavillonnaires au nord, commerciales au sud. Des transitions végétalisées seront ménagées entre le quartier d'habitat et le secteur commercial et entre le quartier d'habitat existant et le quartier d'habitat futur (notamment par la présence de jardins). 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.

L'implantation des bâtiments visera trois objectifs :

- qualifier les rues par un principe d'alignement et/ou de bâti continu,
- ouvrir des vues vers le canal et le paysage agricole à l'est depuis l'intérieur du quartier,
- offrir des jardins ou espaces végétalisés qui assureront la transition entre les différents tissus bâtis.

A terme, le quartier d'habitat est amené à se développer à l'ouest de la RD263. Cette mutation impliquera le départ des activités actuellement présentes sur le site. Elle s'accompagnera d'une étude pour définir les modes d'occupation du site pour requalifier au mieux cette entrée de Vendenheim, permettre une desserte optimale et prendre en compte les nuisances acoustiques liées à la voie de chemin de fer et la RD263. C'est pourquoi l'évolution du zonage sur ce secteur dans les documents d'urbanisme sera opérée à l'occasion d'une procédure ultérieure.

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 trois hectares,
- la vocation première de la ZAC de la Zone Nord Commerciale reste la restructuration commerciale,
- le quartier d'habitat conserve une vocation mixte susceptible d'accueillir des programmes artisanaux et tertiaire compatibles avec du logement et conformes à la recherche de mixité fonctionnelle préconisée dans le dossier de création de ZAC. Une crèche est notamment envisagée en pied d'immeuble dans ce secteur.

1.1.3.4 Évolution du secteur d'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 commerce,
- sa position entre la gare de Mundolsheim et la zone commerciale 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 compléments. 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, services de proximité). 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.

1.1.4 Incidences du projet modifié sur l'environnement

Le projet de restructuration et de renouvellement de la Zone Commerciale Nord vise précisément à améliorer l'impact de celle-ci sur son environnement par :

- l'amélioration des conditions de circulation automobile et la disparition des points de saturation ;
- l'aménagement de voies de circulations douces ;
- l'amélioration du traitement paysager ;
- la meilleure attractivité commerciale par la diversification de l'offre ;
- la mixité fonctionnelle par le développement de logements au nord de la zone.

1.1.4.1 Paysage

L'évolution du schéma directeur préserve les principes de mise en valeur des berges du canal, la création d'une trame paysagère le long de la RD64, le développement d'espaces paysagers diffusés dans toute la zone ainsi que le traitement paysager du boulevard des enseignes. Les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères préciseront les exigences dans ce domaine pour chaque lot privé cédé (constituant une annexe du cahier des charges de cession de terrain).

L'évolution du projet permet la création d'un agroparc de 12 ha au cœur de la zone, ouvert sur le canal et la RD 64 qui sera un atout paysager qualitatif essentiel dans la perception de ce secteur. Il structurera le paysage de la zone commerciale mais qualifiera aussi la perception depuis l'autoroute et les berges du canal.

1.1.4.2 Milieux naturels, Faune, Flore

L'étude d'impact intégrée au dossier de création de ZAC ne relève pas d'enjeu du point de vue de la végétation et des habitats naturels du fait de l'occupation actuelle par des emprises commerciales ou l'exploitation agricole des sols.

Elle mentionne cependant l'importance du maintien d'éléments structurants destinés à préserver des continuités écologiques favorisant le refuge et la nidification pour la petite faune locale.

En ce sens, le corridor écologique que constitue le canal de la Marne au Rhin est conservé (les marges de recul le long du canal aussi). Une trame paysagère sera développée le long de la RD64 ainsi qu'au sud de Cora le long du boulevard des enseignes. A ces éléments initialement prévus s'ajoute la création d'un agroparc aux pratiques diversifiées (prés, champs, arbres) au centre de la Zone Commerciale Nord, qui, avec ses haies nombreuses, constituera autant de lieux de vie pour la petite faune locale.

1.1.4.3 Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d'hydrocarbures et lignes HT)

Le schéma directeur respecte les distances de sécurité et les limites d'occupation en ERP imposées par les gestionnaires des réseaux de pipe-lines en aménageant un agroparc ne développant pas de construction dans les zones de restrictions (développement d'un espace de vente hors zone de contraintes).

Il prend également en compte les contraintes liées aux lignes à haute tension appartenant à RTE.

1.1.4.4 Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air relatif au Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de Protection de l'Atmosphère identifie une zone de vigilance en matière de qualité de l'air, en lien avec les émissions de polluants dues à la proximité de l'autoroute, en limite Sud du périmètre de projet. Le projet de requalification tient compte de ces aspects.

Au niveau de la ZCN, seule la commune de Reichstett est concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014. Des dispositions réglementaires sont inscrites au sein du POS de Reichstett (règlement écrit). Elles sont présentées dans la partie traitant des nuisances de l'étude « Entrée de ville » annexée à la présente note.

1.1.5 Traitement de l'entrée de ville (loi Barnier du 2 févr. 1995)

Les secteurs IINAx et IINAx2 existants aujourd'hui sur les communes de Reichstett et de Mundolsheim sont promis à une évolution en INAX5 dans le cadre des projets de modification. Il s'agit de secteurs situés en bordure d'une infrastructure autoroutière (A4) et d'une voie à grande circulation (RD263) et dans la continuité de zones INAX5 et UX qui seront urbanisées et restructurées dans le cadre du renouvellement urbain de la Zone Commerciale Nord et en particulier à partir de la reprise de l'accès à l'échangeur.

Vu la sensibilité de ces secteurs situés en entrée de ville, il doit être démontré que le projet prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Seules les modifications n°4 du POS de Mundolsheim et n°13 du POS de Reichstett sont concernées par cette étude « Entrée de ville », jointe à la présente note. Cette étude détaille les

dispositions réglementaires applicables au titre de la loi Barnier, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones IINAx et IINAx2 à Reichstett et Mundolsheim.

Il convient d'indiquer que le secteur d'extension au sud de la ZCN est prévu sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant une réflexion globale et cohérente, évitant l'urbanisation au coup par coup.

Dans le cadre de la ZAC, les projets de construction s'inscriront dans un plan-guide définissant les espaces publics en termes de forme urbaine de fonctionnalité et respecteront un cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales qui complètera les documents d'urbanisme.

1.1.5.1 Principes d'aménagement urbain et orientations paysagères

La zone d'urbanisation future INAx5 des POS de Mundolsheim et Reichstett s'inscrit dans la continuité de la zone commerciale existante et sera traitée conformément aux principes de requalification retenus pour celle-ci dans la DUP et le dossier de création de ZAC, principes transcrits dans le POS au travers du règlement mais aussi détaillés dans un plan guide élaboré pour le renouvellement de toute la ZCN.

Les objectifs des principes d'aménagement visés sont les suivants :

- rendre la zone commerciale nord plus « urbaine » et en particulier, marquer l'entrée de ce secteur à l'occasion de la reconfiguration du nouvel échangeur ;
- aménager les espaces publics de manière qualitative ;
- intégrer les modes doux et l'amélioration des transports en commun dans les schémas de circulation ;
- amener une diversification dans l'offre marchande sur ce secteur.

Ces principes urbains sont appuyés par des orientations paysagères qui développeront trois axes de projet :

- L'aménagement d'une transition végétale entre l'A4, et la RD63 d'une part et les bâtiments implantés le long de ces voies d'autre part. Cette lisière paysagée crée un filtre qui adoucit le front bâti et masque d'éventuelles aires de services depuis la route et atténue l'impact des nuisances (acoustiques et pollution) générées par la circulation automobile. Cette lisière permet d'intégrer la gestion des eaux pluviales et la présence des talus ;
- La composition du plan d'extension sud de la zone commerciale intègre l'atout que constitue la présence du canal de la Marne au Rhin en ouvrant son espace intérieur sur ces berges, en créant un espace de détente et de restauration et un aménagement paysager sur le thème de l'eau à proximité ;
- Le nouvel accès de l'autoroute à la ZCN constitue un autre point fort paysager du projet dans ce secteur. Cette entrée dans la zone commerciale sera largement paysagée de manière à marquer fortement le passage de l'environnement routier à l'environnement urbain et à créer une nouvelle entrée de ville qui fait défaut aujourd'hui.

1.1.5.2 Principes architecturaux

Les objectifs de qualité architecturale s'appuieront sur plusieurs axes :

- L'amélioration de l'approche de la zone en arrivant depuis l'échangeur et la RD qui résultera de la constitution d'un front bâti neuf cohérent sur ce secteur. L'ensemble des volumes sera harmonisé, le front bâti sera recoupé en séquences intégrant des ouvertures paysagères et/ou des retraits pour éviter l'aspect d'un écran d'une longueur excessive ;
- L'ensemble des façades vues depuis les espaces publics (A4, RD63, RD263, nouvel échangeur) devra être traité de manière qualitative (matériaux, couleurs et enseigne éventuelle). Les éléments techniques devront être intégrés au traitement architectural des façades et des toitures ;

- La création du pôle de loisirs et de restauration avec une architecture attractive et l'aménagement d'espaces de détente extérieurs le long du canal. Ce secteur devra offrir un aspect attrayant depuis le canal (façade plus ouverte, éléments architecturaux exceptionnels liés au loisir) tout en gardant un aspect sobre en vue lointaine depuis l'autoroute et la route de la Wantzenau ;
- La gestion qualitative des façades de service et des aires extérieures de livraison stockage et vente. Les dispositifs architecturaux et/ou paysagers assureront une transition entre ces aires extérieures et l'ensemble des espaces publics qu'ils jouxtent d'où ils sont perçus. La hauteur de ces dispositifs devra être suffisante pour assurer une bonne intégration mais il faudra éviter les éléments de masquage totalement opaques et à la structure non pérenne. Le simple grillage ne sera pas acceptable à cette fin ;
- La recomposition de l'image architecturale et urbaine sur la RD 263 avec le parking-relais, d'une part, le carrefour avec le boulevard des enseignes et le nouveau mail commercial en retrait d'autre part qui complètent la requalification de la voie elle-même ;
- Enfin, la maîtrise de la signalétique et de la publicité sur les axes structurants au débouché de la RD63 sur la RD263.

1.1.5.3 Nuisances

Le site d'urbanisation future est localisé dans un secteur spécialisé, dédié aux activités commerciales et à l'écart des quartiers habités, particulièrement sensibles aux nuisances générées par la proximité de voies routières importantes. Les fonctions qui sont attendues sur le secteur Sud de la ZAC restent conformes à la vocation initiale de la zone, à savoir commerces et équipements d'agglomération tout en participant à sa diversification en introduisant des équipements de loisirs marchands en relation avec les berges du canal.

L'organisation d'ensemble veillera à protéger les usagers des nuisances en privilégiant l'ouverture des fonctions accessibles au public à l'opposé de l'A4 et des deux routes départementales ou suffisamment éloignée. Par ailleurs, la nature même des bâtiments commerciaux, très introvertis, semble compatible avec la proximité d'un réseau routier dense.

Les nuisances générées par la RD263 et celles de l'autoroute A4 et ses bretelles autoroutières (nuisances sonores, pollution atmosphérique...) seront traitées à l'échelle de chaque bâtiment à travers des dispositions architecturales et techniques. Ces dispositions permettant de lutter efficacement contre les nuisances sonores répondront aux exigences d'isolement acoustique minimal conformément à la réglementation en vigueur.

Le projet en lui-même ne génère pas de nuisances particulières.

1.1.5.4 Sécurité

De façon générale, l'accessibilité automobile directe par l'autoroute A4, composante fondamentale de la zone commerciale, n'est pas remise en question par les futurs aménagements. Elle sera même renforcée à travers un nouvel accès qui sera créé au Sud, au droit de la RD63 pour faciliter et sécuriser l'accès automobile depuis l'autoroute. Ce nouvel échangeur sera aménagé afin de gérer de façon sécurisée la transition du milieu autoroutier (générant des vitesses très importantes) vers les voies de desserte de la ZCN traitées de manière plus urbaines puis vers des espaces publics attenants aux commerces.

Par ailleurs, les accès directs depuis la RD263 seront limités et les flux entrants et sortants dans la zone commerciale seront répartis afin d'assurer une sécurité optimale.

De plus, malgré un environnement très routier, un des enjeux du futur projet consiste à donner une place plus importante aux modes actifs, aussi bien aux piétons qu'aux cyclistes qui devront trouver leur place dans les futurs aménagements le long de la RD263 et en créant un maillage dédié de liaisons est-ouest.

L'organisation viaire sera hiérarchisée par un boulevard circulaire desservant les commerces, des voiries structurantes assurant la desserte interurbaine (telle que la RD263), puis des voiries de desserte des îlots. Les voies de circulation seront requalifiées et restructurées en fonction des usages qui y seront prévus.

Cette nouvelle organisation permettra de mieux distribuer les flux d'accès aux commerces. Cela soulagera et sécurisera la RD263, qui est aujourd'hui la seule liaison directe entre les différents secteurs de la zone, obligeant les chalands à emprunter cette voie pour passer d'un magasin à l'autre.

Au regard de la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, des nuisances et de la sécurité, l'ensemble de ces éléments permettent de rendre compatible les dispositions du parti d'aménagement avec l'instauration d'une marge de recul inconstructible réduite :

- à 20 m par rapport à l'axe de la route départementale RD263 ;
- à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale RD63 ;
- à 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A4.

1.2 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU POS DE MUNDOLSHEIM CONCERNANT LA ZCN

1.2.1 Modifications apportées au rapport de présentation

Cette note explicative modifie et complète le rapport de présentation du POS de Mundolsheim.

Les pages 7, 57 et 58 sont modifiées pour mettre à jour le rapport sur le projet de restructuration de la ZCN.

Le tableau de surfaces des zones p 70 est modifié pour intégrer les évolutions de zonage entre la zone IINAx2 (supprimée) et la zone INAx5 (étendue).

1.2.2 Modifications apportées au règlement

Sur la commune de Mundolsheim, seule la zone INAx5 est concernée par la présente modification n°4 du POS.

Certains articles du règlement de la zone INAx incluse dans la zone commerciale sont modifiés pour harmoniser les règles sur l'ensemble de la ZCN, trouver une cohérence entre secteur restructuré et secteur d'extension et permettre une opération d'aménagement d'ensemble à l'entrée sud de la ZCN. Les pages qu'il est proposé de modifier sont les suivantes : pages 53 à 60. Une page 60 bis est ajoutée.

En INAx, les articles suivants sont modifiés

Art. 1 INAx - Occupation et utilisation du sol admises

En INAx5, les installations liées à l'activité agricole sont autorisées pour permettre le développement d'un Agroparc et en particulier, la construction de bâtiments agricoles destinés à l'exploitation du site. Ce secteur mixera activités de vente de produits agricoles, petite restauration et activités de production in situ.

Article 3 INAx – Accès et voirie

Afin d'assurer les enjeux en matière de sécurité, le règlement interdit les accès directs aux commerces depuis les RD63 et 263, depuis l'autoroute A4 et depuis la voie à créer entre la RD 63 et le futur boulevard des enseignes (Portion entre les points 1 et 2 sur le schéma ci-après). L'entrée Sud de la

ZCN (portion entre la bretelle d'autoroute – point 1 – et l'intersection à créer – point 2 ci-dessous) doit être configurée, calibrée et aménagée de manière à absorber les flux des véhicules provenant depuis les voies d'accès à la ZCN.



Art. 6 INAx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En INAx5, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres. Cela permet de générer un tissu plus resserré autour des voies publiques et des morphologies plus urbaines.

Cela permet aussi, là où le retrait n'est pas motivé par des usages (stationnement, livraison, stockage extérieur), d'éviter des espaces libres difficiles à aménager dans le cadre d'activités économiques.

L'article 6 définit les marges de reculs inconstructibles minimales à respecter le long de la RD263 ainsi que le long de l'A4 et de la RD63, dans le cadre du traitement des enjeux liés à l'entrée de ville.

Art. 7 INAx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En INAx5, comme indiqué ci-après, il peut être autorisée une construction ponctuelle à une hauteur plus importante que 17 m à l'égout de toiture. Dans ce cas précis, en cas d'implantation avec prospect, il sera exigé le même recul que pour un bâtiment d'une hauteur de 17m à l'égout, soit 8,50m. Les éléments ponctuels techniques ou liés au loisir ne sont pas comptés pour calculer le prospect à respecter par rapport aux limites séparatives. Cette disposition particulière est mise en place pour éviter des reculs trop importants et un tissu commercial trop distendu.

Art. 10 INAx - Hauteur des constructions

En INAx5 la hauteur maximale des constructions est portée à 17 mètres pour permettre la construction d'équipements de loisirs ou des commerces sur deux niveaux ou permettre des superpositions entre stationnement et commerce. Des éléments ponctuels à usage spécifique (technique, loisirs), peuvent être édifiés sans limite de hauteur. Cela permet d'accueillir dans le secteur des programmes nouveaux et de créer des points d'attraction.

Art. 11 INAx - Aspect extérieur

En INAx5, il est exigé un soin particulier pour l'ensemble des façades, les façades d'entrée mais aussi celles perçues depuis les espaces publics majeurs entourant la ZCN (A4, RD63, RD263, canal). Les espaces extérieurs de stockage ou de vente doivent être traités qualitativement.

L'application d'un cahier de prescriptions architecturales concernant les matériaux, les teintes, les enseignes, les plantations servira de guide et permettra d'étendre des principes qualitatifs en complément des dispositions du document d'urbanisme. Ils s'appliqueront aussi bien sur l'existant que sur les secteurs en extension (INAx5) dans un souci d'unité urbaine.

Ces dispositions participent à répondre aux enjeux de qualité de l'urbanisme, architecturale et paysagère en entrée de ville, comme expliqué dans le chapitre 1.1.5. de la présente note et dans l'étude « Entrée de ville » jointe ci-après.

Les nuisances liées à la proximité des infrastructures routières sont prise en compte au travers de mesures constructives fixées à l'article 11.

Art. 12 INAx - Obligation de réaliser des aires de stationnement

En INAx5, les normes de stationnement sont réduites pour les bureaux et les commerces. La modification proposée vise à réduire l'obligation de création de places de stationnement au plus près des besoins suite aux études réalisées dans le cadre du PLU de l'Eurométropole en cours d'élaboration.

L'objectif poursuivi est de limiter la consommation de foncier ainsi que les surfaces imperméabilisées liées au stationnement tout en assurant les besoins en parking. Il est rappelé qu'il s'agit d'un minimum et non d'un nombre de place maximum à réaliser. Cette modification accompagne la mutualisation du stationnement déjà autorisée dans le règlement actuel pour les opérations d'ensemble et favorise une logique de foisonnement entre fonctions différentes pour quantifier les besoins réels.

Pour le stationnement des deux roues les normes sont les suivantes :

- Pour moins de 300 m² : 0 places
- De 300 à 1000 m² : 1 place par tranches entamées de 100 m²
- Au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranches entamées de 1000 m²

Cette proposition vise à adapter les normes à la taille des surfaces commerciales importantes. Elle anticipe les dispositions du futur PLU de l'Eurométropole et permet de fixer des règles identiques sur toute la zone commerciale.

Art. 13 INAx – Espaces libres et plantations

L'article 13 exige l'aménagement de transition végétale entre les constructions donnant sur l'A4 et les RD263 et 63, afin d'avoir une approche qualitative du paysage en entrée de ville.

1.2.3 Modifications apportées au plan de zonage

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone IINAx2 pour permettre la réalisation du projet de restructuration de la ZCN et de la reclasser en INAx5, zonage dédié à l'activité économique et spécifique à la ZCN.

Le recul existant sur les berges du canal de la marne au Rhin de 40 m par rapport à l'axe de la voie d'eau est réduit à 30 m dans la continuité de celui déjà inscrit sur la commune de Vendenheim.

Le recul par rapport à l'A4 et la RD63 est réduit, il passe de 50 mètres comptés depuis l'axe de la voie à 25 mètres pris depuis la limite de la chaussée en cohérence avec les explications du chapitre 1.1.4. sur la prise en compte de l'entrée de ville. .

2 CREATION D'UNE NOUVELLE GENDARMERIE

2.1 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2.1.1 Contexte

Ce projet a fait l'objet d'une évolution du POS de Mundolsheim en 2010. Suite à un recours portant sur un autre objet de la modification de 2010, cette procédure antérieure a été annulée par décision du tribunal administratif en 2013. L'annulation de cette procédure s'est faite sur des arguments de forme et non de fond.

Aujourd'hui, la présente modification vise à réinscrire le projet de création de gendarmerie au sein du POS de Mundolsheim. Le programme et le périmètre d'implantation restent inchangés par rapport au projet présenté en 2010.

2.1.2 Motivations et description du projet

Le Ministère de l'Intérieur a informé la commune de Mundolsheim de son intention de construire une nouvelle caserne de gendarmerie.

Une nouvelle gendarmerie apparaît comme une nécessité à l'heure actuelle : l'effectif de la gendarmerie a doublé en moins de dix ans en raison de l'accroissement de la population. De plus, l'élargissement de son champ d'activités avec le rattachement des pelotons intervenant sur Vendenheim et Eckwersheim induit des nouveaux besoins en locaux et en logements de fonction.

Cette opération vise à réaliser les locaux de services et techniques, ainsi que la construction de 33 logements de fonction. Le foncier potentiel nécessaire pour réaliser ce projet est estimé à environ 9 300 m².

La commune et le Ministère ont retenu comme site d'implantation les terrains à proximité du rond-point au croisement de la RD63, de la route de l'Industrie et de la rue de Strasbourg. Ces terrains se situent à proximité immédiate de la zone d'activités ainsi que du futur projet d'éco-quartier prévu au nord de la RD63.



Situation du site d'implantation de la future gendarmerie

Afin de pouvoir réaliser cette opération, il est proposé d'inscrire un emplacement réservé (C6) d'environ 1 ha autorisant la construction d'une caserne de gendarmerie et les logements nécessaires à son fonctionnement.

L'accès à la gendarmerie sera aménagé depuis la RD63. Son aménagement fera l'objet d'une discussion entre le porteur de projet et le gestionnaire de cette route, en amont du dépôt de demande d'autorisation de droit des sols.

2.1.3 Prise en compte de l'environnement : état des lieux et incidences

L'emplacement réservé qu'il est proposé d'inscrire n'impacte pas d'espaces particulièrement sensibles d'un point de vue environnemental. Dans l'état des connaissances actuelles, aucune espèce protégée (faune ou flore) n'a été inventoriée sur le site. Il n'est pas concerné par un risque naturel ou technologique.

L'impact potentiel de ce projet réside dans la consommation de terres agricoles. Si cet impact est réel, il est à nuancer par la préservation en zone agricole inconstructible de l'actuelle zone NAL1 située à l'Ouest du site de projet. Cette évolution vers une préservation des terres agricoles est actée dans le cadre du PLU de l'Eurométropole en cours d'élaboration. Par ailleurs, propriétaire et exploitant seront indemnisés au moment de la transaction pour l'acquisition du terrain.

2.2 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU POS DE MUNDOLSHEIM SUR LE PROJET DE LA GENDARMERIE

La présente note explicative sera annexée au rapport de présentation du POS de Mundolsheim. Sont en outre modifiées les pièces suivantes :

2.2.1 Modifications apportées au rapport de présentation

Des ajustements sont effectués au sein du rapport pour prendre en compte les évolutions des pièces règlementaires qui sont proposées. L'objectif est d'assurer la cohérence des documents qui constituent le POS.

Les pages 7 et 57 sont modifiées pour mettre à jour le rapport de présentation par rapport au projet de création d'une nouvelle gendarmerie.

2.2.2 Modifications apportées au règlement

Conformément aux explications précédentes, il est proposé de modifier l'article suivant :

Zone NAL Propositions article 1 – page 49 :

- Extrait du règlement : *Dans la zone NAL 1, les constructions et installations autorisées par des emplacements réservés.*

Il est proposé de compléter l'article 1 de la zone NAL, de manière à indiquer clairement, au sein du règlement écrit, que les opérations inscrites en emplacements réservés au règlement graphique, sont autorisées.

2.2.3 Modifications apportées au plan de zonage

Le zonage au 1/5000 du POS de Mundolsheim évolue pour intégrer l'inscription d'un emplacement C6 au Sud de la commune, en bordure de la RD63.

2.2.4 Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

Ajout de l'emplacement réservé C6, au bénéfice de la commune de Mundolsheim, en vue de la construction d'une gendarmerie et des logements de fonction qui y sont liés (Superficie 1,14 ha).

3 PROJET DE MODERNISATION ET DE RESTRUCTURATION DE LA ZONE COMMERCIALE NORD - ETUDE « ENTREE DE VILLE »

Projet de modernisation et de restructuration de la Zone Commerciale Nord Etude « Entrée de ville »

La Zone Commerciale Nord se situe en entrée Nord de l'agglomération strasbourgeoise. Elle s'est développée sur un espace intercommunal de 150 ha environ répartis sur quatre communes : Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim et Reichstett, à une époque où les enjeux urbains, architecturaux et environnementaux étaient moins développés qu'actuellement.

Le SCoTERS identifie ce territoire comme pôle commercial d'envergure régionale. Il constitue un lieu d'implantation privilégié d'une offre commerciale exceptionnelle nécessitant de très grandes surfaces de vente. Il fait l'objet d'un projet de modernisation et de restructuration sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), pour permettre d'améliorer son fonctionnement, de gagner en qualité urbaine et de rester attractive et dynamique. Le choix de ce type d'opération d'aménagement permet une approche globale à l'échelle de la zone commerciale nord, du fait urbain, évitant les écueils individualistes passés.

Le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN a également été déclaré d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme par arrêté préfectoral du 5 novembre 2013.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 20 décembre 2013

La présente note porte sur la prise en compte de la « Loi Barnier » - article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (CU). Elle est réalisée dans le cadre des procédures de modification n°4 du POS de Mundolsheim et n°13 du POS de Reichstett qui visent l'ouverture à l'urbanisation des zones IINAx, en bordure de l'autoroute A4 et de la RD 263.

Cette note complète les deux dossiers de modification cités ci-dessous des documents d'urbanisme communaux. Elle présente et justifie les dispositions réglementaires à intégrer aux dossiers de modifications des deux POS, pour prendre en compte les enjeux liés à l'entrée de ville, suite aux observations faites par la DDT en date du 21 octobre 2015.



Hypothèse d'évolution du plan masse de la ZAC à l'horizon de 25 ans, la nouvelle composition du territoire – Novembre 2015 (source AREP Ville)

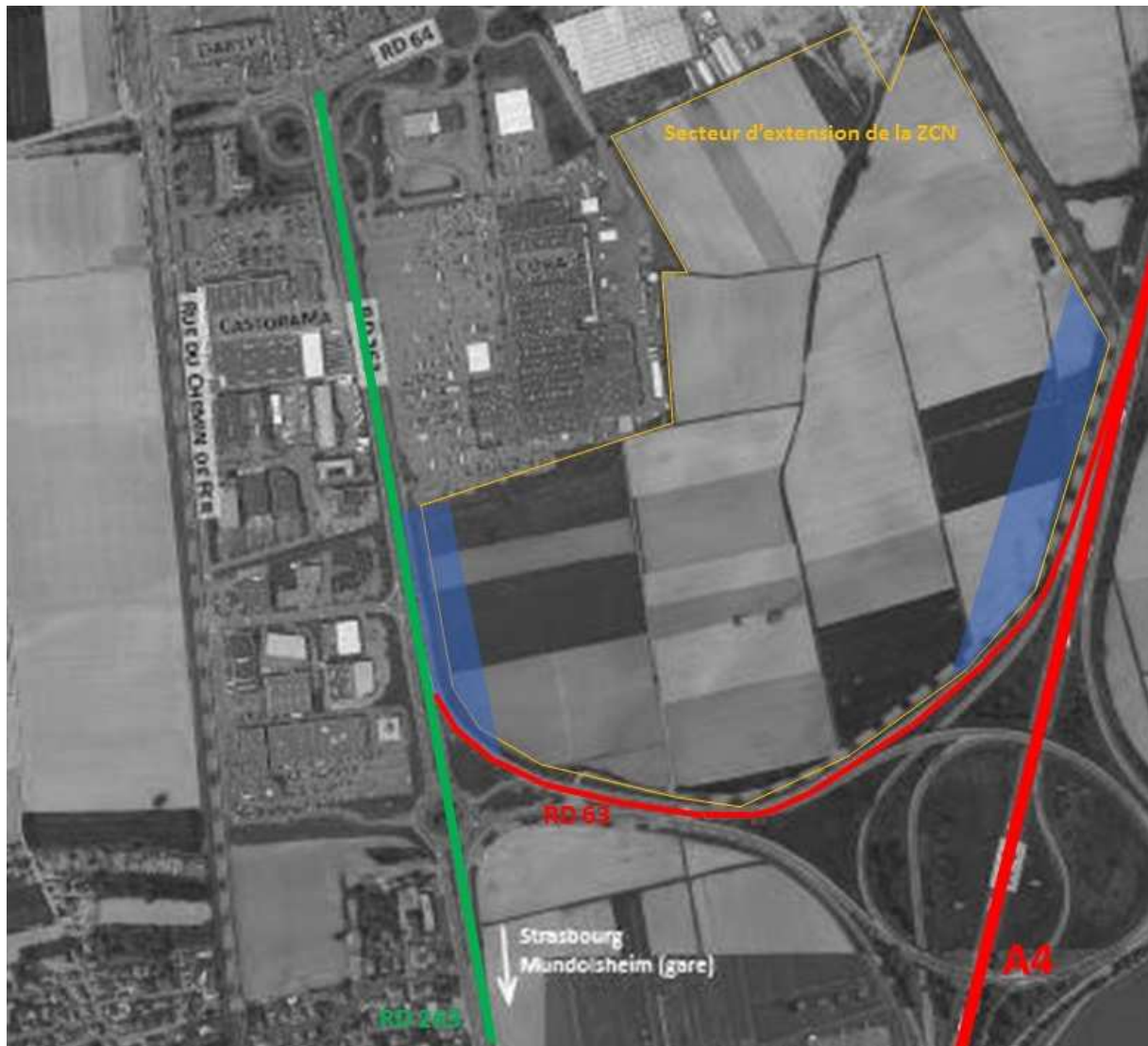
1. CONTEXTE DU SECTEUR D'EXTENSION AU SUD DE LA ZCN CONCERNE PAR LA LOI BARRIER

Extrait de l'article L.111-1-4 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Positionnement du secteur d'extension au regard des voies classées à grande circulation (source AREP Ville)

Le zonage actuel, respectivement IINAx et IINAx2 aux POS de Mundolsheim et de Reichstett, est promis à une évolution en INAx5 dans le cadre des projets de modification. Ces espaces qui doivent être ouverts à l'urbanisation se situent en bordure de deux infrastructures, l'autoroute A4 et la RD263, classées à grande circulation selon le décret n°201-578 du 31 mai 2010.

Ce secteur est aujourd'hui occupé par de l'agriculture (culture de blé et maïs essentiellement) et est concerné par des marges de recul inconstructibles, respectivement de 100m depuis l'axe de l'autoroute A4 et de 75m depuis l'axe de la RD263.

Toutefois, les espaces non urbanisés, situés au contact de deux voies classées à grande circulation, peuvent faire l'objet de règles d'implantation différente, selon l'article L111-1-4 du CU cité ci-avant. C'est dans cet objectif que la présente étude « Entrée de Ville » est réalisée pour la future zone INAx5, en bordure de l'A4 et de la RD263.

Il est proposé d'appliquer le même traitement le long de la RD63 dans un souci de cohérence, même si cette infrastructure n'est pas identifiée comme route à grande circulation.



Proposition d'évolution du zonage des POS PLU sur la partie Sud de la ZCN (source AREP Ville)

Vu la sensibilité de ce territoire situé en entrée de ville, il doit être démontré que le projet d'extension de la Zone Nord Commerciale (ZCN) prend en compte la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, les nuisances ainsi que la sécurité. Il est proposé de les traduire réglementairement dans les POS de Mundolsheim et Reichstett afin de donner l'ensemble des garanties nécessaires dans le cadre des documents de planification.

2. MESURES SPECIFIQUEMENT EMPLOYEES SUR LE SECTEUR POUR DEROGER POUR PARTIE A CES MARGES DE REcul

La zone d'urbanisation future INAx5 des POS de Mundolsheim et Reichstett sera traitée selon les objectifs suivants, définis dans le cadre du projet de modernisation et de restructuration :

- rendre la ZCN plus « urbaine » et en particulier, marquer l'entrée sud de ce secteur à l'occasion de la reconfiguration du nouvel échangeur,
- aménager les espaces publics de manière qualitative,
- intégrer les modes doux et l'amélioration des transports en commun dans les schémas de circulation
- amener une diversification dans l'offre marchande sur ce secteur.

Les futures constructions respecteront une marge de recul en bordure de l'A4, de la RD263 et de la RD63. Il est proposé de définir :

- une marge de recul inconstructible de 20m depuis l'axe de la RD263
- une marge de recul inconstructible de 25m depuis l'axe de la RD63.
- Une marge de recul inconstructible de 40 m depuis l'axe de l'autoroute A4.

Proposition de traduction réglementaire au sein des POS :

*Article 6 INAx

En secteur de zone INAx5 :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 40 m depuis l'axe de l'A4 ;
- 25m depuis l'axe de la RD63
- 20m depuis l'axe de la RD263.

Afin d'aménager cette marge de recul qualitativement, il est proposé de compléter le règlement des zones INAx5 par des principes d'intégration paysagère et architecturale et des dispositions pour prendre en compte les enjeux de sécurité et de santé publiques. Ces derniers sont présentés et expliqués ci-après.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Les orientations paysagères développeront trois axes de projet :

Transition végétale entre l'A4, la RD263 et la RD63 et les bâtiments neufs : Le règlement exige l'aménagement d'une transition végétale en bordure de l'A4, de la RD 263, de la RD63 et de la nouvelle voie reliant la RD63 au boulevard des enseignes. Cette lisière paysagée crée un filtre qui :

- adoucit le front bâti constitué par les futures constructions
- masque d'éventuelles aires de services donnant sur ces voies
- atténue l'impact des nuisances (acoustiques et pollution) générées par la circulation automobile.

Cette lisière permet d'intégrer la gestion des eaux pluviales. Elle est composée d'essences locales et de trois strates afin de constituer un véritable filtre végétalisé entre les constructions et les infrastructures routières.

Mise en valeur du canal : Le plan de composition de la ZCN sud intègre l'atout que constitue la présence du canal de la Marne au Rhin en ouvrant son espace intérieur sur ces berges, en créant un espace de détente, de restauration et un aménagement paysager sur le thème de l'eau. Cet aménagement permet de créer une transition paysagère par rapport à la portion d'autoroute située à l'Est du canal.

Intégration paysagère du nouvel accès à l'autoroute : Le nouvel accès de l'autoroute à la ZCN constitue un autre point fort paysager du projet dans ce secteur. Cette entrée dans la zone commerciale sera largement paysagée de manière à marquer fortement le passage de l'environnement routier à l'environnement urbain et à créer une nouvelle entrée de ville qui fait défaut aujourd'hui.

[Proposition de traduction réglementaire au sein des POS :](#)

*Article 13 INAx

[En secteur de zone INAX5 :](#)

[Une transition paysagère et végétalisée doit être réalisée à l'avant de chaque façade de bâtiment donnant sur l'A4, la RD63, la RD263 et sur la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes. Elle est composée d'essences locales et de trois strates \(herbacées, arbustives et arborée\).](#)

[Une transition végétale multistrates d'au minimum 10 m doit être aménagée le long du canal.](#)

Prise en compte de la qualité architecturale

Les objectifs de qualité architecturale s'appuieront sur plusieurs axes :

Implantation d'un front bâti neuf cohérent sur ce secteur : L'amélioration de l'approche de la ZCN en arrivant depuis l'échangeur et la RD63 résultera de la constitution d'un front bâti neuf cohérent sur ce secteur. L'ensemble des volumes sera harmonisé. Les nouveaux bâtiments commerciaux s'implanteront autour d'un espace orienté sur le paysage naturel du canal, avec une perspective bâtie qui qualifie la limite sud et protège la zone commerciale de l'autoroute A4. Les façades seront ouvertes vers le reste de la ZCN.

Traitement des façades vues depuis l'A4, la RD263 et la RD63 : L'ensemble des façades vues depuis l'A4, la RD63 et la RD263 sera traité de manière qualitative (matériaux, couleurs et enseignes éventuelles). Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et les infrastructures routières mais intégrés au traitement architectural des façades et des toitures (voir illustrations page suivante).

Les matériaux naturels tels que le bois, le zinc seront mis en œuvre en façade, seuls ou associés au bardage métallique. Le recours à un trop grand nombre de matériaux différents sur une même façade sera proscrit. L'usage du béton sera accepté à condition d'avoir de bonnes finitions et mises en œuvre.

Les matériaux mis en œuvre dans les secteurs d'extension de renouvellement (lot sud) préfigureront le traitement matériel des secteurs restructurés afin d'harmoniser le traitement d'ensemble de la ZAC de la ZCN.



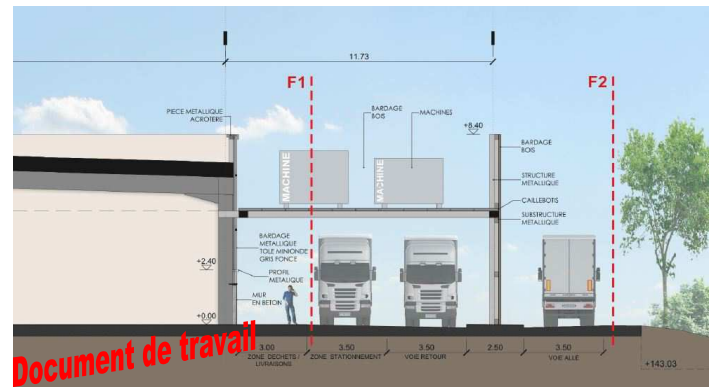
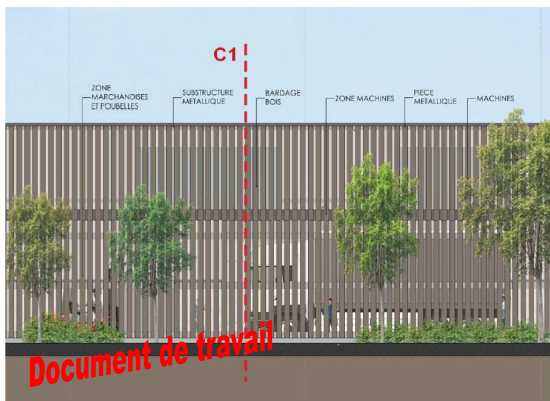
Utilisation du bois pour les façades vues depuis les espaces publics (source L35)

La création du pôle de loisirs et de restauration comprendra une architecture attractive et l'aménagement d'espaces de détente extérieurs. Ce secteur devra offrir un aspect attrayant (façade plus ouverte, éléments architecturaux exceptionnels liés au loisir) tout en gardant un aspect sobre en vue lointaine depuis l'autoroute et la route de la Wantzenau (RD64).



Illustration du pôle loisir à proximité du canal (source L35)

Insertion paysagère des aires de services et de livraison : Le projet prévoit des installations techniques et des aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (espaces de livraison, de services et de stockage, espaces de vente extérieure, ...) le long de l'autoroute et des routes départementales. Afin d'intégrer une gestion qualitative des façades de service et de ces éléments nécessaires au fonctionnement des commerces, des dispositifs architecturaux et/ou paysagers sont mis en œuvre au sein du règlement des zones INAX, lorsqu'ils ne sont pas directement intégrés aux constructions. Ils permettent d'assurer une transition entre les éléments extérieurs annexes aux surfaces commerciales et l'ensemble des espaces publics qu'ils jouxtent. La hauteur de ces dispositifs architecturaux devra être suffisante pour assurer une bonne intégration. Le choix des matériaux des dispositifs architecturaux devra faire l'objet d'une attention particulière. Le simple grillage ne sera pas acceptable à cette fin.



Illustrations des dispositifs architecturaux des façades donnant sur l'A4, la RD63 et la RD263 - documents de travail Novembre 2015 (ZCN AMENAGEMENT)

Gestion de la signalétique : La signalétique d'approche individuelle des magasins ou d'activités est interdite sur les façades situées vis-à-vis de l'A4, des routes départementales, seule est autorisée une signalétique commune à l'ensemble commerciale.

Proposition de traduction réglementaire au sein du POS :

*Article 11 INAX – Aspect extérieur

En secteur de zone INAX5 :

Les façades donnant sur l'A4, la RD63 et la RD263 sont traitées qualitativement (architecture, matériaux, ...) et avec le même soin que les façades donnant vers le boulevard des enseignes.

Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (aires de stockage ou de service, espaces de vente extérieure) sont autorisés le long de l'A4, la RD 63, la RD 263 à condition d'être non visibles depuis ces axes

Cette intégration est soit paysagère (filtre de végétation dense), soit architecturale (intégration au bâtiment principale ou dispositif architectural) Dans le cas d'un dispositif architectural, ce dernier doit présenter des matériaux de qualité, pérennes et en harmonie avec le bâtiment principal.

Un simple grillage n'est pas autorisé

Prise en compte des nuisances

Le principal site d'urbanisation future est localisé en continuité d'une zone spécialisée, dédiée aux activités commerciales et à l'écart des quartiers habités. Le secteur Sud de la ZAC accueille des activités commerciales tout en développant des équipements de loisirs marchands en relation avec les berges du canal qui participent à la diversification des fonctions.

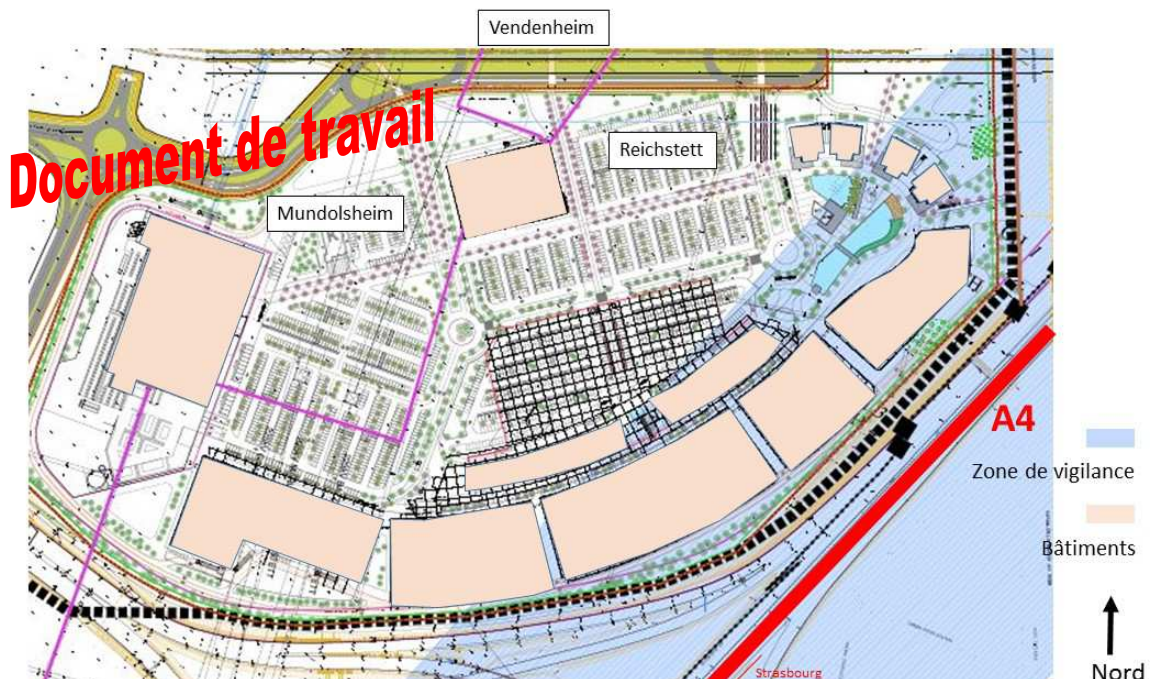
Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées. Une partie de la future zone urbanisée est concernée par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute (voir illustration ci-après).

Les orientations du PPA, vise à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA : « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible.* »

Le projet d'aménagement de ce secteur prend en compte ces objectifs via les éléments suivants :

- les constructions à vocation d'habitat ainsi que des établissements destinés à l'accueil des populations les plus sensibles (crèche, résidence seniors) ne sont pas autorisés dans la zone INAX ;
- les espaces de loisirs de plein air et ceux liés à la chalandise sont conçus de manière à limiter l'exposition des personnes aux dépassements des valeurs limites ;

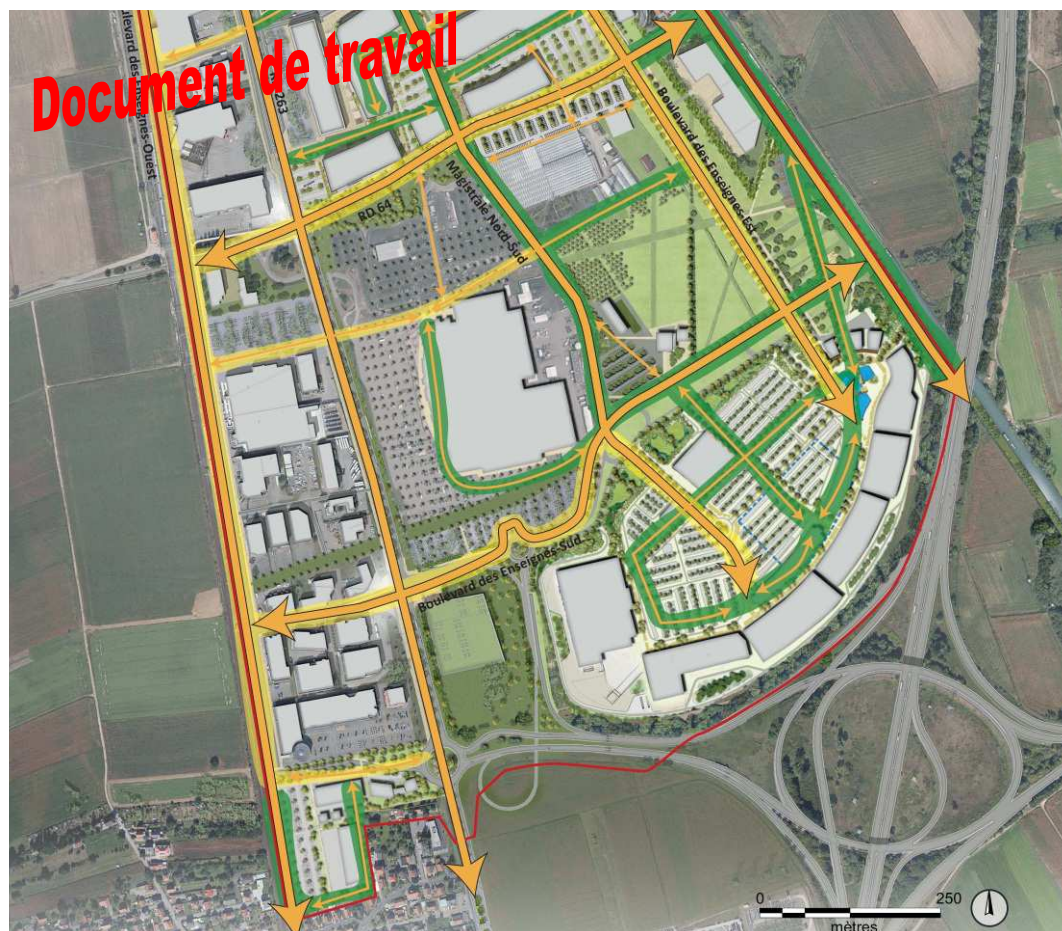
Par ailleurs, une modélisation de la qualité de l'air sera réalisée sur ce secteur simulant la dispersion des polluants avec un bâti en trois dimensions. Cette expertise permettra d'appréhender l'impact sur la dispersion des polluants des bâtiments agissant comme « écran » et de vérifier que les mesures prises répondent aux recommandations de la zone de vigilance, en amont de l'instruction du permis de construire qui sera établi sur l'îlot sud.



Plan de recollement de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère et de l'îlot sud de la Zone Commerciale Nord (source L35 / ZCN AMENAGEMENT)

Implantation des bâtiments : Dans la zone de vigilance, l'entrée du public aux futurs bâtiments s'effectuera sur les façades ne donnant pas le long de l'A4 et de la RD 63 de manière à éloigner la population des flux de trafic générant les dépassements potentiels de seuil limite en matière de pollution.

Ce principe permet également de répondre aux enjeux de sécurité en limitant la fréquentation des espaces situés en bordure de l'A4 et de la RD63. La traduction réglementaire au sein des POS est précisée ci-après dans la partie dédiée à la sécurité et s'applique ainsi à l'A4, mais aussi à la RD263 et à la RD63.



Implantation de bâtiment en limite Sud pour limiter nuisance sonore et visuelle pour les futurs usagers, dont les cheminements sont intégrés en lien avec le plan d'ensemble dans un traitement paysager. Des aires de livraisons à l'arrière des enseignes masquées depuis l'entrée de ville par des dispositifs paysagers et architecturaux (source AREP Ville)

Dispositions architecturales et techniques des bâtis : Les nuisances générées par le flux de la RD63, de l'autoroute A4 et ses bretelles autoroutières (nuisances sonores, pollution atmosphérique...) seront traitées à l'échelle de chaque bâtiment. Ils comporteront des dispositifs d'isolation acoustique. Les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et la RD63, (afin d'assurer la qualité de l'air intérieur).

Les occupations principales, commerces et espaces de loisirs, admises ne sont pas sources de pollution ou de nuisances particulières.

Proposition de traduction réglementaire au sein du POS :

*Article 1 INAx – Occupations et utilisations du sol admises

En secteur de zone INAX5 :

Les aménagements, constructions, et installations, au travers de leur organisation spatiale, les choix de mises en œuvre techniques, ou encore par l'adaptation des formes urbaines doivent être conçus de manière à limiter l'exposition des populations aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique définis par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014 ;

Les équipements publics ou d'intérêt collectif de type établissements destinés à l'accueil des personnes les plus sensibles (crèche, maison de retraite, ...) ne sont autorisés qu'en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg adopté le 4 juin 2014.

Les espaces de vente extérieurs, autorisés sous condition d'intégration architecturale ou paysagère ne peuvent s'implanter qu'en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg adopté le 4 juin 2014.

*Article 11 INAx – Aspect extérieur

En secteur de zone INAX5 :

Les façades des bâtiments le long de l'autoroute A4 et de la RD63 ne peuvent accueillir que des accès techniques et logistiques. Les entrées publiques des constructions à vocation commerciale ou de loisirs sont interdites sur les façades donnant sur l'autoroute A4 et sur la RD63.

Les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et la RD63

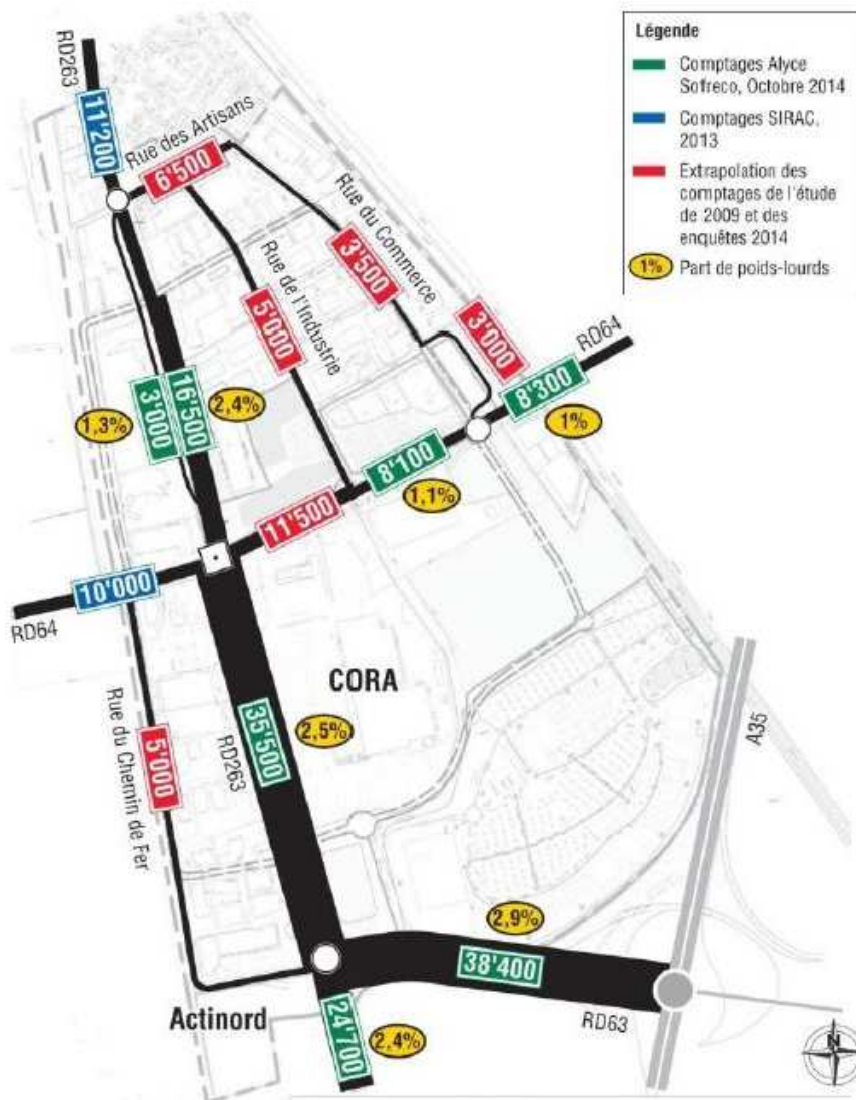
Les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre font l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

Prise en compte de la sécurité

Les problèmes de circulation sur la ZCN sont actuellement dus en grande partie à la saturation de trafic sur la RD263, qui assure à la fois les fonctions suivantes :

- voie de transit permettant notamment l'accès aux communes de Lampertheim, Vendenheim, Eckwersheim et d'une partie du Kochersberg
- voie de desserte principale de l'ensemble des commerces de la Zone Commerciale Nord.

Aujourd'hui, plus de 35 000 véhicules/ jour en semaine (et plus de 37 000 le samedi) circulent sur cette voie sur sa partie sud.

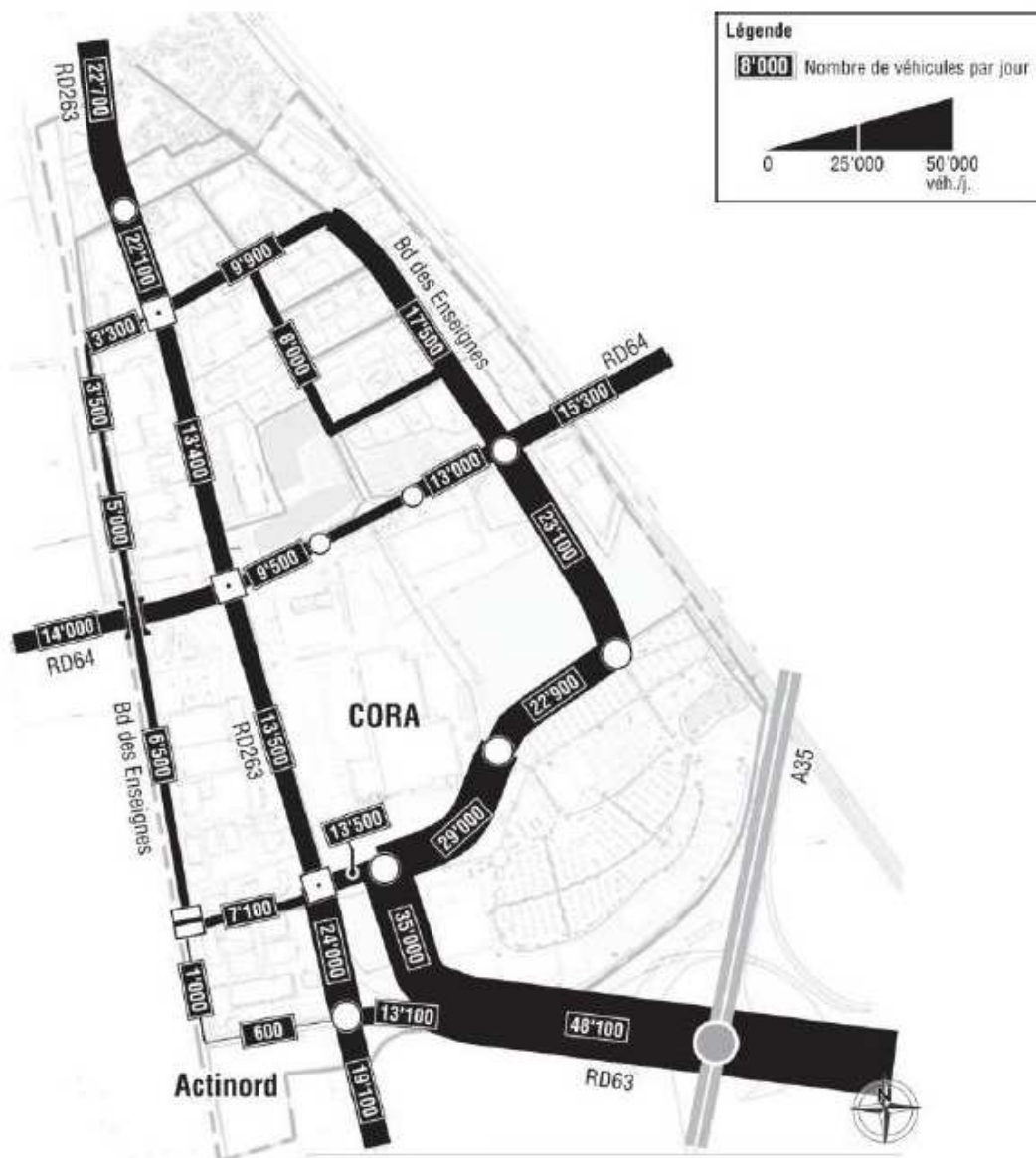


Trafic journalier à l'état actuel (source : Transitec)

Dissociation des flux de transit et desserte : Un des objectifs du projet d'aménagement consiste à améliorer la circulation sur ce secteur en dissociant les flux de transit de ceux liés à la desserte de la ZCN. Dans cette optique, le projet prévoit la création d'un boulevard des enseignes, boulevard périphérique à la zone. Cette nouvelle organisation doit permettre de séparer et diffuser les flux.

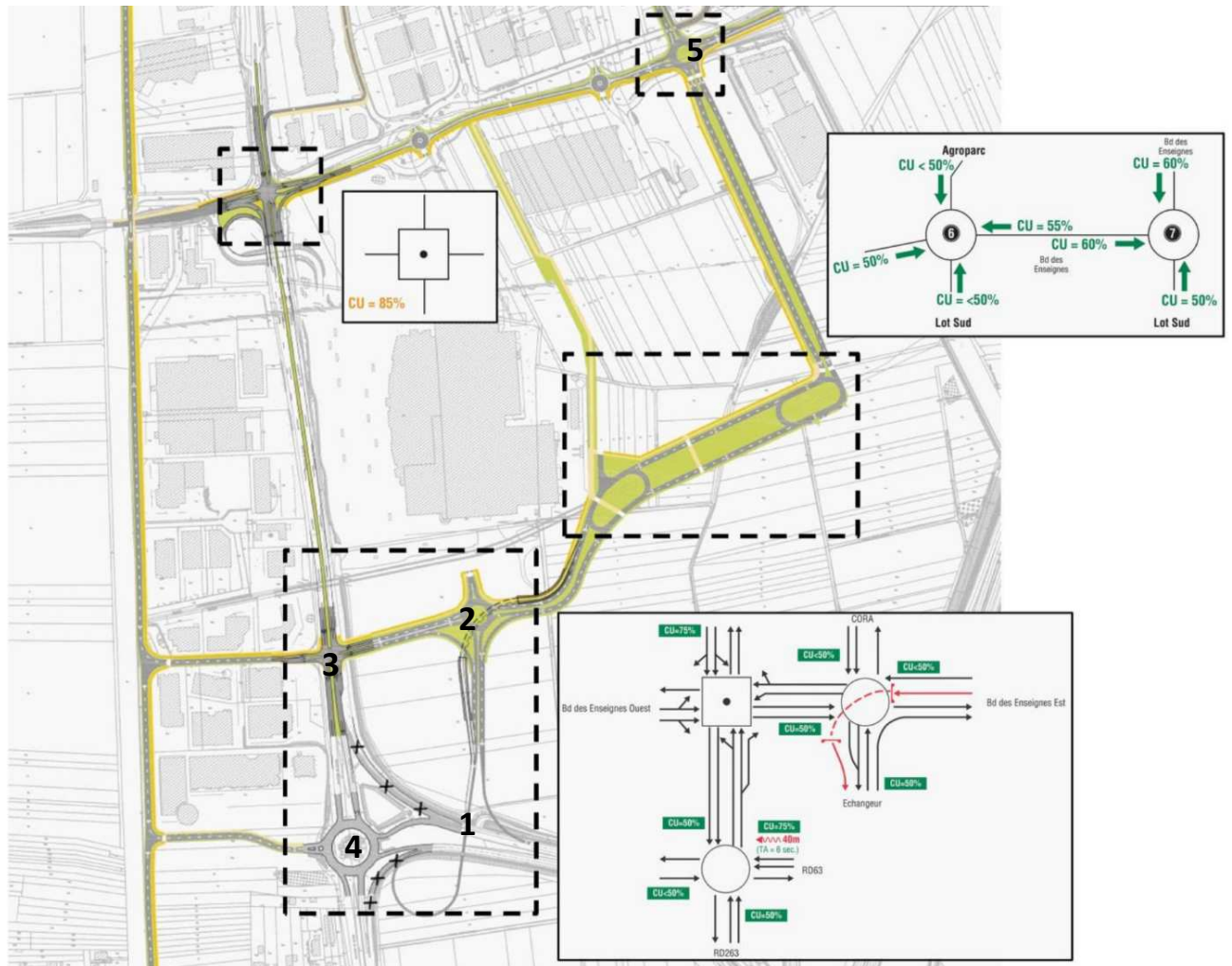
L'origine des flux liés à la ZCN vient majoritairement du sud via l'A4. Ainsi, le projet prévoit la réalisation d'un accès direct au ring circulaire depuis la RD 63 (dans le prolongement des bretelles d'autoroute A4) afin de diriger immédiatement ces véhicules vers leur lieu de destination et sans emprunter la route de Brumath. Les flux de transit continuent à passer par la RD263, sur une voie nettement plus apaisée.

L'accessibilité automobile directe à la ZCN par l'A4, composante fondamentale du fonctionnement de la zone d'activités, n'est pas remise en cause par les futurs aménagements. Elle sera renforcée par la nouvelle voie de desserte qui sera créé au Sud, au droit de la RD63 pour faciliter et sécuriser l'accès automobile depuis l'autoroute. Ce nouveau diffuseur sera aménagé afin de gérer de façon sécurisée la transition entre l'autoroute et les voies internes de la ZCN, traitées de manière plus urbaines.



Trafic journalier ouvré avec le projet (source Transitec)

A la vue des charges de trafic projetées, les carrefours et voies de circulation sont calibrés sur les heures où le trafic est le plus dense, soit l'heure de pointe du samedi afin de garantir la fluidité du trafic et éviter toute remontée de file sur l'autoroute. La capacité de stockage sur les voies créées a été dimensionnée pour les périodes de la semaine la plus chargée, garantissant la sécurité des automobilistes et évitant les remontées de fil sur l'autoroute.



Implantation du boulevard des enseignes au sud de la ZCN et capacité utilisées (CU) des principaux carrefours (source Transitec) – document de travail, septembre 2015

Rapport avec l'autoroute A4 : L'accès à la ZCN, réalisée au sud depuis la RD 63 (dans le prolongement de l'échangeur n°49) (entre les carrefours n°1 et 2 sur la figure ci-dessus) présente une longueur importante sans intersection susceptible de bloquer le flux entrant des véhicules au sein de la zone de chalandise. L'organisation viarie projetée prévoit un gabarit important permettant d'absorber le trafic lié à la zone commerciale : les voies créées au sein du projet (entre les carrefours 1 et 2, 2 et 3 et 2 et 5) seront des 2X2 voies.

Les flux sortant de la ZCN, et se dirigeant vers l'autoroute, par le boulevard des enseignes (portion est entre les carrefours 2 et 5) ne seront pas contraints. En effet, un shunt en trémie souterraine sera réalisé au niveau du carrefour n°2 de manière à ne pas obturer les flux.

Ces principes d'aménagement visent à éviter les remontées de files sur la bretelle d'autoroute pouvant dégrader les conditions de sécurité.

Afin d'assurer la sécurité de la clientèle de la ZCN comme celles des automobilistes, tout accès direct aux enseignes depuis l'A4, les RD 63 et 263 est interdit.

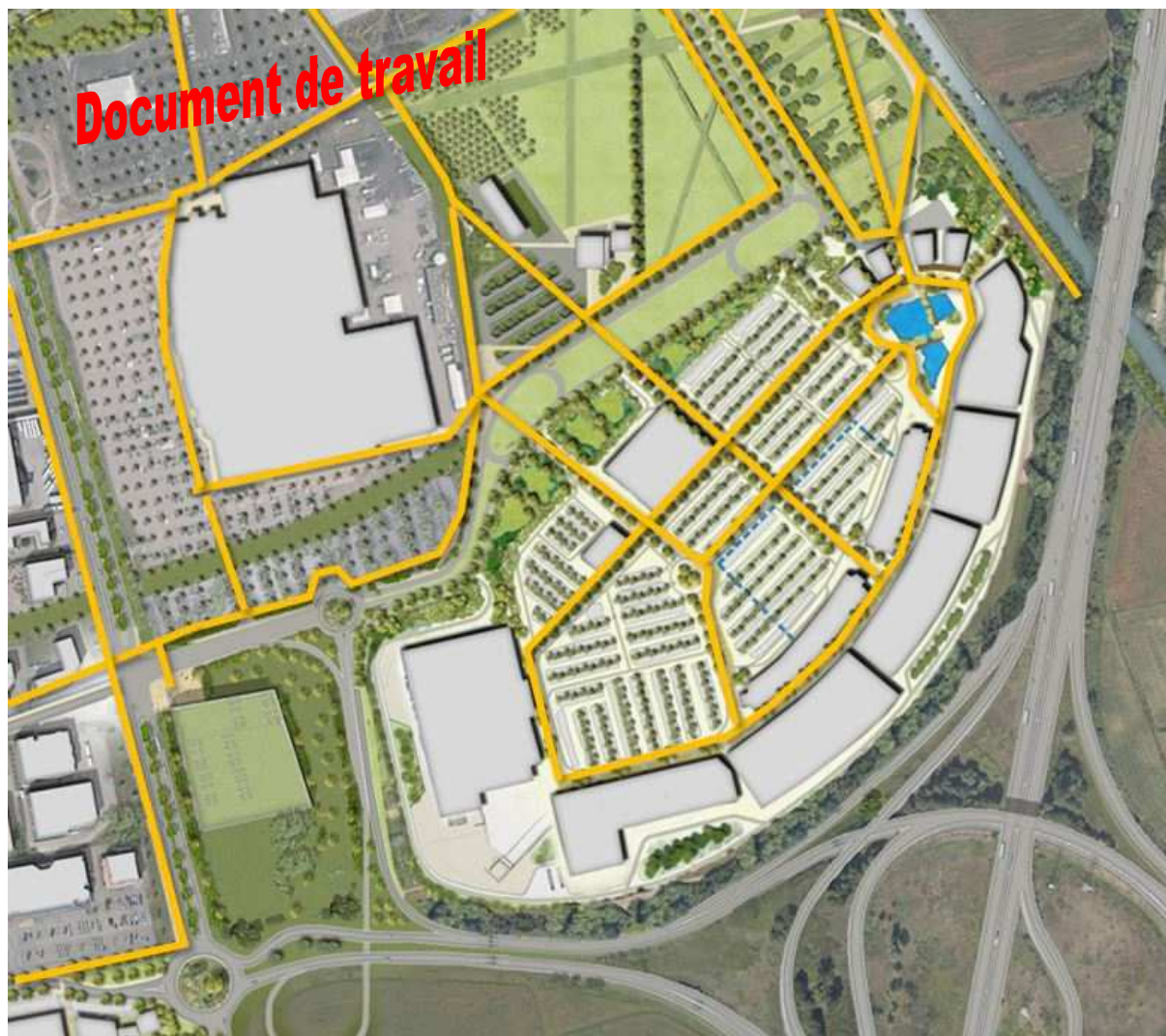
Les accès aux commerces existants et futurs s'effectueront après le premier giratoire (n°2 sur la figure ci-dessus) créé sur le boulevard des enseignes pour éviter tout obstacle susceptible de perturber le bon écoulement des flux venant de l'autoroute.

Enfin, il est à noter que la DIR-Est, gestionnaire de l'autoroute et de l'échangeur n°49, est associée aux études. Une validation de sa part sera nécessaire à la réalisation de cet aménagement routier, en amont du dossier de réalisation de ZAC.

Des flux modes doux facilités par des cheminements dédiés : Malgré un environnement très routier, un des enjeux du futur projet d'aménagement consiste à donner une place plus importante aux modes actifs, aussi bien aux piétons qu'aux cyclistes qui devront trouver leur place dans les futurs aménagements de la ZCN. Ils seront facilités par des cheminements dédiés sur l'ensemble du réseau à l'exception de la RD 63 et de la nouvelle voie de desserte de la ZCN (entre le carrefour 1 et le carrefour 2 sur la figure ci-dessus). En effet, il s'agit d'éviter tout conflit avec les automobilistes sur ce secteur de décélération depuis l'autoroute.

En site propre, les cheminements piétons seront végétalisés afin de créer une rupture avec les conceptions actuelles quasi-inexistantes aujourd'hui.

Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble des voies et accès à l'échelle de la ZCN sera conforme aux réglementations en vigueur relatives aux personnes à mobilité réduite et autres type de handicaps.



Identification des cheminements dédiés sur l'ensemble du réseau à l'exception de la RD63 et du nouvel accès à la zone commerciale (source AREP Ville)

Proposition de traduction réglementaire au sein du POS :

*Article 3 INAx – Accès et voirie

En secteur de zone INAX5 :

Tout accès direct aux commerces est interdit depuis l'A4 et la RD63 et la RD263. La desserte des constructions à vocation commerciale et de leurs aménagements et installations connexes (parkings, accès technique et logistiques) doit se faire depuis le boulevard des enseignes, voie nouvelle créée à l'occasion de la restructuration de la ZCN.

Aucun accès n'est autorisé aux équipements commerciaux et ainsi qu'à leurs aménagements et installations connexes depuis la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes.

La future intersection entre la voie de desserte à créer depuis la RD63 et le boulevard des enseignes est aménagée à une distance suffisamment éloignée de la route départementale 63 afin d'assurer la sécurité des usagers sur l'autoroute. Le gabarit de cette voie à créer est

défini de manière à absorber les flux liés à la zone commerciale et d'éviter les remontées de file sur l'autoroute A4.

Les aménagements dédiés aux piétons et aux cyclistes doivent être sécurisés au sein de la ZCN. Ils ne peuvent être réalisés en bordure de la future voie de desserte à la ZCN depuis la RD63.

Des accès techniques et logistiques peuvent être aménagés en bordure Sud de la zone INAX5, sans toutefois être connectés directement à l'A4, à la RD63 ou la voie à créer citée ci-dessus.

Conclusion

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires proposées ci-avant, il est proposé d'instaurer au travers des modifications n°4 du POS de Mundolsheim et n°13 du POS de Reichstett une marge de recul réduite :

- de 75m à 20m au minimum depuis l'axe de la RD263 ;

Cette distance permet d'harmoniser les marges de recul à l'échelle de l'ensemble de la Zone Commerciale. Mise en œuvre également sur la bordure Ouest de la RD, cette marge de recul permet de préserver un couloir inconstructible de 40m (soit 20 m à partir de l'axe de cette voirie) qui préserve la possibilité de requalifier à terme cet axe routier en boulevard plus urbain.

- de 100 m à 40 m au minimum depuis l'axe de l'A4. Cette distance minimale fréquemment instituée dans le cadre d'étude « Entrée de ville » permet de préserver une bande de terrain à aménager suffisante pour garantir les enjeux liés à l'entrée de ville.

Concernant la RD63, voie de transition entre l'infrastructure autoroutière et la zone commerciale, il est proposé d'appliquer une marge de recul de 25m depuis l'axe de cette dernière.

Ces distances ainsi que le parti d'aménagement, l'organisation viaire, mais aussi les dispositions réglementaires paysagères et architecturales permettent :

- de garantir l'intégration du projet dans le grand paysage et en bordure des routes à grande circulation,
- d'assurer la sécurité des personnes
- de prendre en compte les nuisances liées à l'entrée de ville, le long des axes cités ci-avant.

Eurométropole de Strasbourg
Commune de MUNDOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS

Modification n° 4

Extraits du Rapport de présentation

Dossier d'approbation
Septembre 2016

Les **zones N**, dites **naturelles**, recouvrent tous les terrains non équipés. Dans des conditions très particulières, précisées dans le règlement d'urbanisme, les terrains sont destinés à être aménagés (zones I NA, II NA, NAL, I NAX et II NAX) ou non (zones NC, ND).

* ZONES U :

La **zone UA** englobe avant tout le village traditionnel, qui comprend une forte proportion de bâtiments agricoles. Ce tissu ancien, ayant un caractère spécifique très marqué, nécessite une réglementation spéciale. Dans cette zone, la majorité des terrains est surbâtie.

Les opérations qui y sont réalisées, restent en général isolées et peu importantes :

- transformations, réhabilitations ;
- construction sur une parcelle encore libre.

Les **zones UB** intègrent les extensions récentes en cours ou projetées à court terme. Elles sont principalement occupées par des maisons individuelles, des immeubles collectifs ou des équipements sportifs.

Les **zones UX** comprennent les terrains essentiellement occupés par des activités surtout industrielles ou artisanales. Elles englobent aussi le domaine ferroviaire.

* ZONES N :

Les **zones INA** concernent les terrains réservés à une urbanisation future et cohérente à prépondérance d'habitat (individuel, individuel groupé ou petit collectif). Leur urbanisation devra se faire sous forme d'opérations successives dans des conditions précises définies au règlement.

Les **zones NAL** sont destinées aux activités sportives et de loisirs. La zone NAL1 pourra également accueillir une gendarmerie et ses logements de fonction au Nord Est de la zone, à proximité du rond point existant sur l'espace inscrit en emplacement réservé C6.

Les **zones I NAX** sont réservées à des activités principalement industrielles et artisanales, ou commerciales pour la zone INAX5. L'équipement rationnel des terrains implique une urbanisation par des opérations successives dans des conditions précises, définies au règlement. Comme dans les zones I NA, la viabilité des terrains, inexistante actuellement, sera à la charge des aménageurs.

Les **zones II NAX** sont réservées à une urbanisation à long terme, à dominante d'activités. Le P.O.S. y interdit toute construction ou installation actuellement, à l'exception des extensions mesurées de bâtiments existants. L'urbanisation de ces zones ne pourra se faire que dans le cadre de la modification ou de la révision du P.O.S. ou d'une procédure de Z.A.C.

Les **zones NC** représentent l'ensemble des terrains à protéger et à réserver aux activités agricoles en raison de la valeur intrinsèque des sols.

Les **zones ND** constituent des zones naturelles à protéger de l'urbanisation pour des raisons de sites existants ou de risques naturels.

Ces différents types de zones sont subdivisés, si nécessaire, en "sous-zones" ou "secteurs de zones" distincts portant chacune un numéro et délimités par un pointillé, afin de pouvoir clairement les identifier et y affecter, le cas échéant, une

Le règlement mis en place régule l'urbanisation en posant en préalable à toute construction l'autorisation d'un lotissement, d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un permis groupé, assortis d'une taille minimale d'opération.

Elle permet d'assurer l'achèvement de l'urbanisation de la Commune en matière d'habitat, sous la forme de lotissements de maisons individuelles au lieu-dit Haldenbourg et rue Furchgaessel. La zone INA 3 quant à elle est plus particulièrement destinée à réaliser un programme de logements sociaux qui se réalisera en une seule opération couvrant l'ensemble de la zone.

La zone INA4 est composée de deux secteurs de zone INA4a et INA4b. Leur périmètre respectif est modifié dans le cadre du dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) via la mise en compatibilité n° 2. Le présent rapport de présentation est complété par les notes de présentation annexées de la révision simplifiée n° 1 et de la mise en compatibilité n° 2.

Le P.O.S. ne prévoit plus d'autres zones d'extension de l'habitat.

1. Les zones NAL

Les zones NAL sont des zones d'urbanisation future un peu particulières. Elle correspondent à des espaces classés auparavant en zones ND, destinées aux sports ou aux loisirs ainsi qu'à toute opération ou construction inscrite en emplacements réservés (équipement d'intérêt collectif). La politique actuelle en matière de zonage ND, relayée par l'Etat, demande de classer dans ce type de zone uniquement les espaces naturels à conserver ou à protéger, en raison de la valeur des sites et des paysages ou à cause des risques naturels. Par conséquent, ces espaces doivent demeurer quasi totalement inconstructibles. Les espaces de sports et de loisirs n'entrant pas dans les destinations mentionnées et devant recevoir des aménagements, il convenait de trouver un autre classement.

Etant donné que ces espaces ne sont pas totalement équipés actuellement, un classement en zone «U» ne peut être retenu. L'emploi d'un zonage de type «NA» s'impose. La spécialisation des zones NAL tient au fait que, d'une part, on connaît bien les limites de ces zones et que, d'autre part, les destinations souhaitées sont parfaitement cernées et identifiées. Il n'y a donc aucune ambiguïté sur le devenir de ces espaces.

Les zones NAL1 et NAL3 sont destinées à recevoir les équipements socio-culturels ou de sports et de loisirs en remplacement de ceux qui sont trop à l'étroit au Sud de la Mairie. La zone NAL1 pourra aussi accueillir une gendarmerie et ses logements de fonction au Nord Est de la zone, à proximité du rond point existant (emplacement réservé C6). La zone NAL3 pourrait également recevoir différents équipements communaux.

La zone NAL2, entièrement dans le couloir électrique, est avant tout concerné par des jardins familiaux. Les trois zones précitées totalisent près de 30 hectares.

2. Les zones I NAX

Les zones I NAX sont des zones d'urbanisation future, spécialisées dans l'accueil d'activités de toute nature.

La zone INAx1 au Sud, en limite du ban communal de Niederhausbergen viendra compléter le développement de la zone artisanale et industrielle déjà existante au Nord (la zone d'activités des Maréchaux). Dans cette zone, une aire d'accueil des gens du voyage pourra également s'y implanter. Les zones INAx 2 (Centre Opérationnel d'Electricité de Strasbourg), INAx3 et INAx4 sont partiellement remplies.

La zone INAx5 viendra compléter le réaménagement et le développement de la Zone Commerciale Nord à court ou moyen terme (voir zone IINAx, ci après).

Le règlement s'appuie en toute logique sur celui de la zone UX, dont il reprend l'essentiel des dispositions, notamment en ce qui concerne les densités, les hauteurs et les règles d'implantation.

La superficie totale des zones I NAX est d'environ 47 hectares.

Afin d'instaurer une coupure verte dans la partie Nord de la Commune, il est prévu deux secteurs de plantations à réaliser de 30 mètres de large, de part et d'autre de la bretelle issue du diffuseur de Mundolsheim-Reichstett, près du rond-point de la route de Brumath. Ces plantations se situeront au bord des zones IINAx2 et INAx2, créant ainsi un espace paysager dans le cadre d'un futur parc d'activités.

Pour le moment seule celle au Sud est inscrite au P.O.S.

Rappelons par ailleurs que les activités, qu'elles soient artisanales ou tertiaires, ne se cantonnent pas aux seules zones spécialisées, mais peuvent s'implanter également dans les zones à prépondérance d'habitat dans la mesure où elles ne comportent pas de nuisances ou des risques incompatibles dans un quartier d'habitation.

1. La zone IINAx

Aucune solution d'accès à la RN63 n'a été jugée satisfaisante. De la sorte, contrairement aux vœux de la commune, les terrains au Sud de CORA ont été classés en zone IINAx2 inconstructible suivant les dispositions actuelles du P.O.S. Cette dernière est intégrée dans la réflexion sur le devenir d'un réaménagement global de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera au moins une procédure de modification du P.O.S.

Un nouvel accès à la ZCN est prévu au sein du projet de restructuration et de modernisation de cette zone commerciale. Il sera mis en oeuvre dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Ce projet d'infrastructure routière participe à la séparation des flux automobiles et desservira la zone IINAx2. Sa réalisation constitue une réponse aux difficultés identifiées ci-avant et permet d'ouvrir à l'urbanisation la zone IINAx2. L'aménagement de la future bretelle pourra déborder sur la zone INAx2 située au Sud de la RD63, en fonction de sa configuration et pour des raisons de sécurité.

La modification n°4 du POS a permis de faire évoluer le zonage et d'étendre la zone INAx5 (+7,5 ha sur Mundolsheim). Les dispositions réglementaires qui s'y rattachent ont été édictées pour permettre le projet d'aménagement inscrit dans le cadre de la ZAC et de manière à harmoniser les règles sur les quatre communes concernées (à savoir Mundolsheim, Lampertheim, Reichstett et Vendenheim). La zone IINAx2 est supprimée dans le cadre de cette procédure d'évolution du POS.

La note de présentation de la mise en compatibilité n°1 et celle de la modification n°4 complètent et modifient le présent rapport de présentation sur le secteur de la ZCN.

Désignation des zones	Lieu	Superficies en ha					
		P.O.S révisé	P.OS modifié Avril 2003	Révision simplifiée n°1 2009	Mise en compatibilité n° 1 Nov. 2013	Mise en compatibilité n°2 Février 2016	Modification n°4 Sept 2016
I NA 1	Vergers de la rue Furchgaessel	1,8					
I NA 2	Haldembourg	13,4					
I NA 3	Les Floralties - Schweitzer	0,5	0,3				
I NA 4a	RD63 - rue de Strasbourg			4,5		4,9	
I NA 4b	RD63 - rue de Strasbourg			4,2		3,6	
Total I NA		15,7	15,5	24,2		24	
NAL 1	Sud RD 63	18,2					
NAL 2	Jardins familiaux	3,8					
NAL 3	Au Nord du Fort Desaix	7,1	6,2				
Total NAL		29,1	28,2				
I NAx 1	Rue du Dépôt	2,3	3,8				
I NAx 2	Centre Opérationnel E.S.	15,1					
I NAx 3	Sud E.S.	9,4					
I NAx 4	Sud Fort Desaix	1,0					
I NAx 5	Zone Commerciale Nord	-			10,9		18,4
Total I NAx		27,3	29,3		40,2		47,7
II NAx 1	Déclassement en I NAx						
II NAx 2	Au Sud de Cora	21,2			7,5		
Total II NAx		25,0	21,2		7,5		
TOTAL DES ZONES D'URBANISATION FUTURE		97,6	94,2	102,9	102,9		102,9

Eurométropole de Strasbourg
Commune de MUNDOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS

Modification n° 4

Extraits du Règlement

Dossier d'approbation
Septembre 2016

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NAL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 NAL - Occupations et utilisations du sol admises

1. Les installations ou constructions d'accueil et les équipements sportifs, socio-culturels et de jeux, sous réserve que ces aménagements soient destinés au public.
2. Les installations agrémentant la promenade, sous réserve qu'elles soient destinées au public.
3. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
4. Les travaux d'amélioration et de transformation de bâtiments, à l'intérieur des volumes existants.
5. Dans la zone NAL 1, les constructions et installations autorisées par des emplacements réservés.
6. Dans la zone NAL 2, les abris de jardins d'une surface maximum de 8 m² par lot, ainsi que la réalisation de locaux associatifs.
7. Dans la zone NAL 3, les constructions et installations destinées à des équipements communaux.

Article 2 NAL - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toute installation pouvant constituer une source de nuisances ou de risques.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que de carcasses de véhicules.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les campings et terrains de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les affouillements et exhaussements des sols non justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
6. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 NAL ci-dessus.

CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES I NAX

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 I NAX - Occupations et utilisations du sol admises

- 1.** Dans toutes les zones INAX, sauf le secteur INAX5 :
 - 1.1. Les bâtiments industriels et artisanaux.
 - 1.2. Les constructions et installations d'ordre culturel, de sports et de loisirs, directement liées aux établissements industriels et artisanaux implantés dans la zone.
 - 1.3. Les installations pouvant constituer une source de nuisances et de risques jugés tolérables pour l'environnement.
 - 1.4. Les bureaux et locaux commerciaux annexés directement à l'établissement implanté dans la zone.
 - 1.5. Les bâtiments d'équipement liés au fonctionnement de la zone, tels que restaurant d'entreprise, centre de sécurité, d'information, etc...
 - 1.6. Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
- 2.** Dans les zones INAX1, INAX2 et INAX3 :

Les activités tertiaires, telles que constructions d'immeubles à usage de bureaux ou d'hôtels.
- 3.** Dans la zone INAX5 :

Les constructions et installations destinées aux équipements de loisirs et culturelle, aux commerces, aux services de restauration et d'hôtellerie, ainsi qu'aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif et celles liées aux activités agricoles.

4. L'ensemble des constructions précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir les conditions particulières suivantes :
 - 4.1. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
 - 4.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés, ou de terrains délaissés inconstructibles.
 - 4.3. Dans la zone INAx1, l'opération doit couvrir d'un seul tenant la totalité de la zone concernée.
 - 4.4. Dans les autres zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de :
 - 1 ha dans les zones INAx2 et INAx3 ;
 - 50 ares dans la zone INAx4.

Lorsqu'un reliquat de terrains est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.
5. Les ouvrages nécessaires à l'implantation de lignes électriques, dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage.
6. Dans les autres types de bâtiments : les travaux d'amélioration de bâtiments existants.

Article 2 I NAX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux justifiés par une construction, un aménagement autorisé ou des recherches archéologiques.
2. Les terrains de camping et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerce autres que celles visées à l'article 1 INAx ci-dessus.
5. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 INAx ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 I NAX - Accès et voirie

1. Accès

Le terrain à bâtir doit comprendre un accès approprié à l'importance de la construction et à sa destination. Aucun accès ne peut avoir une emprise inférieure à 6 mètres de large.

En cas de passage couvert, une hauteur libre minimale de 4 mètres est exigée sur une largeur de 6 mètres.

Toute construction nouvelle devant un bâtiment édifié en fond de terrain doit laisser à ce dernier un accès en conformité avec les dispositions précitées.

Le terrain ne doit pas comprendre plus de deux accès carrossables sur la voie. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'un aménagement particulier de la sortie sur la voie, tenant compte de l'intensité de la circulation.

Dans la zone INAx1 aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct à la RD 263.

Dans la zone INAx5 :

- 1.1. Tout accès direct aux commerces est interdit depuis l'A4, la RD63 et la RD263. La desserte des constructions à vocation commerciale et de leurs aménagements et installations connexes (parkings, accès technique et logistique) doit se faire depuis le boulevard des enseignes, voie nouvelle créée à l'occasion de la restructuration de la zone commerciale.
- 1.2. Aucun accès n'est autorisé aux équipements commerciaux ainsi qu'à leurs aménagements et installations connexes depuis la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes.
- 1.3. Des accès techniques et logistiques peuvent être aménagés en bordure Sud de la zone INAx5, sans toutefois être connectés directement à l'A4, à la RD63 ou à la voie à créer citée ci-dessus.

2. Voirie

Le terrain visé par la demande de permis de construire doit être desservi par une voie ouverte à la circulation automobile et appropriée à l'importance des constructions ainsi qu'à leur destination.

Les voies en impasse de plus de 40 mètres de long doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie), ainsi qu'aux poids lourds, de faire aisément demi-tour.

Dans la zone INAX5 :

- 2.1. La future intersection entre la voie de desserte à créer depuis la RD63 et le boulevard des enseignes est aménagée de manière à assurer la sécurité des usagers (distance suffisante de la route départementale 63, ...). Le gabarit de cette voie à créer défini de manière à absorber les flux liés à la zone commerciale et d'éviter les remontées de file sur l'autoroute 14.

- 2.2. Les aménagements dédiés aux piétons et aux cyclistes doivent être sécurisés au sein de la zone commerciale. Ils ne peuvent être réalisés en bordure de la future voie de desserte de la ZCN depuis la RD63.

Article 4 I NAX - Desserte par les réseaux

L'alimentation en eau potable, l'assainissement et le branchement électrique de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières ci-après :

1. Les lotissements industriels doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.

L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels, groupés ou non, peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles après qu'elles aient subi éventuellement un pré-traitement approprié, et les conduisant, soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé, compte-tenu notamment des pré-traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

2. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.
3. Lorsque, compte-tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre, n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains ou, du moins, non visibles à l'extérieur des édifices.

Article 5 I NAX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 I NAX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

Dans l'ensemble des zones INAX, à l'exception de la zone INAX5, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'alignement d'une voie limitrophe, lorsque le plan ne mentionne pas de recul de construction.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

Les reculs des constructions le long de certaines voies, indiquées aux plans, sont à respecter.

Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel est délivré par l'autorité compétente.

Dans la zone INAx5, sauf dispositions contraires inscrites au plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. A moins d'être implantés à l'alignement, les bâtiments doivent être édifiés à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, lorsque le plan ne mentionne pas de recul de construction.

Dans la zone INAx5, les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 40 m depuis l'axe de l'A4 ;
- 25 m depuis l'axe de la RD63 ;
- 20 m depuis l'axe de la RD263.

2. Lignes électriques

Avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique, en raison du danger que cela représente, déclaration doit en être faite, en application de la réglementation en vigueur, auprès du représentant local de la distribution.

3. Voies ferrées

Tout local destiné à recevoir des bureaux ou de l'habitation doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale du domaine S.N.C.F.

4. Cours d'eau

Toute construction est interdite dans l'emprise de 30 mètres de large réservée à l'élargissement de la Souffel.

5. Oléoduc

Toute construction doit respecter un recul de 15 mètres au moins, à compter de l'axe de l'oléoduc figurant au plan. De plus, celles susceptibles de recevoir du public (bureaux, commerces...) doivent être implantées à 40 mètres au moins de l'axe de l'oléoduc.

Article 7 I NAX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
3. Dans la zone INAx5, à moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
4. Dans la zone INAx5, dans le cas d'une construction pontuelle dont la hauteur peut dépasser 17m à l'égout de toiture (comme autorisé à l'article 10) : à moins que la construction jouxte les limites séparatives, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché

sera égale à 8,50 m. Les cheminées silos, tours de fabrication éventuels, ou élément ponctuel lié à une activité de loisirs ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect à respecter.

Article 8 I NAX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Dans la zone INAx5 : non réglementée.

Article 9 I NAX - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 I NAX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder à l'égout des toitures :

- 10 mètres dans la zone INAx1 ;
- 17 mètres dans la zone INAx5 ;
- 12 mètres dans les autres zones INAx.

Cette hauteur peut être dépassée lorsque des impératifs techniques le justifient, ceci pour des éléments tels que les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

En zone INAx5, et dans le respect d'un projet d'ensemble portant sur les polarités commerciales identifiées dans l'orientation d'aménagement, la hauteur pourra exceptionnellement être portée à 25m hors tout pour l'édification d'un repère architectural.

Dans la zone INAx5, il n'est pas spécifié de hauteur limite pour un élément ponctuel lié à une activité de loisirs.

Par ailleurs, dans les zones INAx2, INAx3 et INAx4, la hauteur de 12 mètres peut être portée à 15 mètres si elle est justifiée par les impératifs propres à l'activité industrielle projetée.

Dans les couloirs de passage de lignes de transport d'énergie électrique inscrits au plan de zonage la hauteur hors tout des constructions est limitée à 8 mètres. La hauteur des pylônes n'est pas limitée.

Article 11 I NAX - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures, est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

2. Armoires techniques

Des dispositions particulières pourront être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures dans l'environnement.

3. Dans la zone INAx5, outre les dispositions ci-dessus :

Les façades donnant sur l'A4, la RD63 et la RD263 sont traitées qualitativement (architecture, matériaux, ...) et avec le même soin que les façades donnant vers le boulevard des enseignes.

Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (aires de stockage ou de service, espaces de vente extérieurs) sont autorisés le long de la A4, de la RD63 et de la RD263, à condition de ne pas être visibles depuis ces axes.

Cette intégration est soit paysagère (filtre de végétation dense), soit architecturale (intégration au bâtiment principal ou dispositif architectural). Dans le cas d'un dispositif architectural, ce dernier doit représenter des matériaux de qualité, pérennes et en harmonie avec le bâtiment principal. Un simple grillage n'est pas autorisé.

Les façades des bâtiments le long de l'autoroute A4 et de la RD63 ne peuvent accueillir que des accès techniques et logistiques. Les entrées destinées au public des constructions à vocation commerciale ou de loisirs sont interdites sur les façades donnant sur l'autoroute A4 et sur la RD63.

Les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et sur la RD63.

Les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre font l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

Article 12 I NAx - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 mètres carrés, y compris les accès.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les normes de stationnement demandées ci-après peuvent être réalisées de manière groupées et/ou mutualisées à l'échelle d'un îlot ou de la totalité ou d'une partie d'un projet d'urbanisation d'ensemble.

Pour toutes les zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places
<p>Bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places pour 100 m² de plancher hors oeuvre pour les employés et visiteurs 	5
<p>Commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places pour 100 m² hors oeuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> . de 0 à 100 m² . de 100 à 1000 m² . au-delà de 1000 m² 	 3 4 6
<p>Autres équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - restaurant : pour 10 sièges - station-service par poste de lavage ou de graissage 	 3 5
<p>Activités industrielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - nombre de places pour 3 emplois 	2
<p>Equipements exceptionnels :</p> <p>Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.</p>	

Dans la zone INAx5, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places minimum*
<p>BUREAUX (employés et visiteurs)</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour 100 m² 	2
<p>COMMERCES (employés et clients)</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 300 m² par tranche entamée de 100m² - de 300 à 1000 m² par tranche entamée de 100m² - au-delà de 1000 m² par tranche de 100m² 	 0 1 2 2
<p>AUTRES EQUIPEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - restaurant : pour 10 sièges - station -service : par poste de lavage ou de graissage 	 2 5
<p>ACTIVITES INDUSTRIELLES</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour 3 emplois 	2

Type d'occupation du sol	Nombre de places minimum*
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Dispositions relatives aux stationnements deux roues dans la zone INAx5 :

Les places de stationnement réservées aux deux roues doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes sont à prévoir.

Pour les commerces, la surface affectée aux stationnements (local ou espace couvert) doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m² : 0 place
- de 300 m² à 1000 m² : 1 place par tranche entamée de 100 m²
- au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 1000 m²

Article 13 I Nax - Espaces libres et plantations

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
2. En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
3. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
4. En zone INAx5, une transition paysagère et végétalisée doit être réalisée à l'avant de chaque façade de bâtiment donnant sur l'A4, la RD63, la RD263 et sur la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes. Elle est composée d'essences locales et de trois strates (herbacée, arbustive et arborée). Une transition végétale multistratée d'au minimum 10 m doit être aménagée le long du canal.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I Nax - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)

Non réglementé.

Article 15 I Nax - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de MUNDOLSHEIM

Département du Bas-Rhin

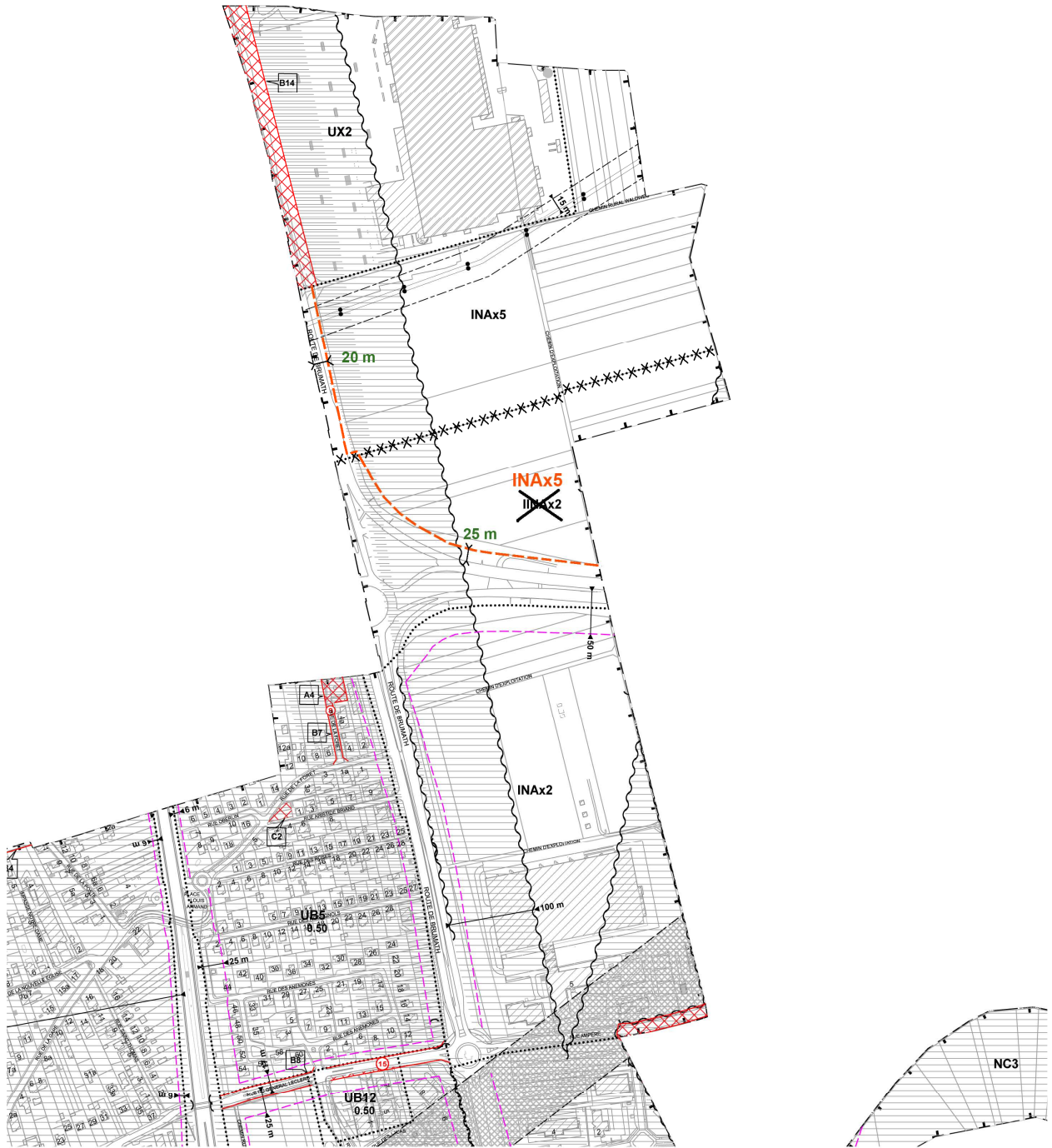
**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Modification n°4

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Dossier d'enquête publique
Juin 2015

PROPOSITION DE MODIFICATION



LEGENDE

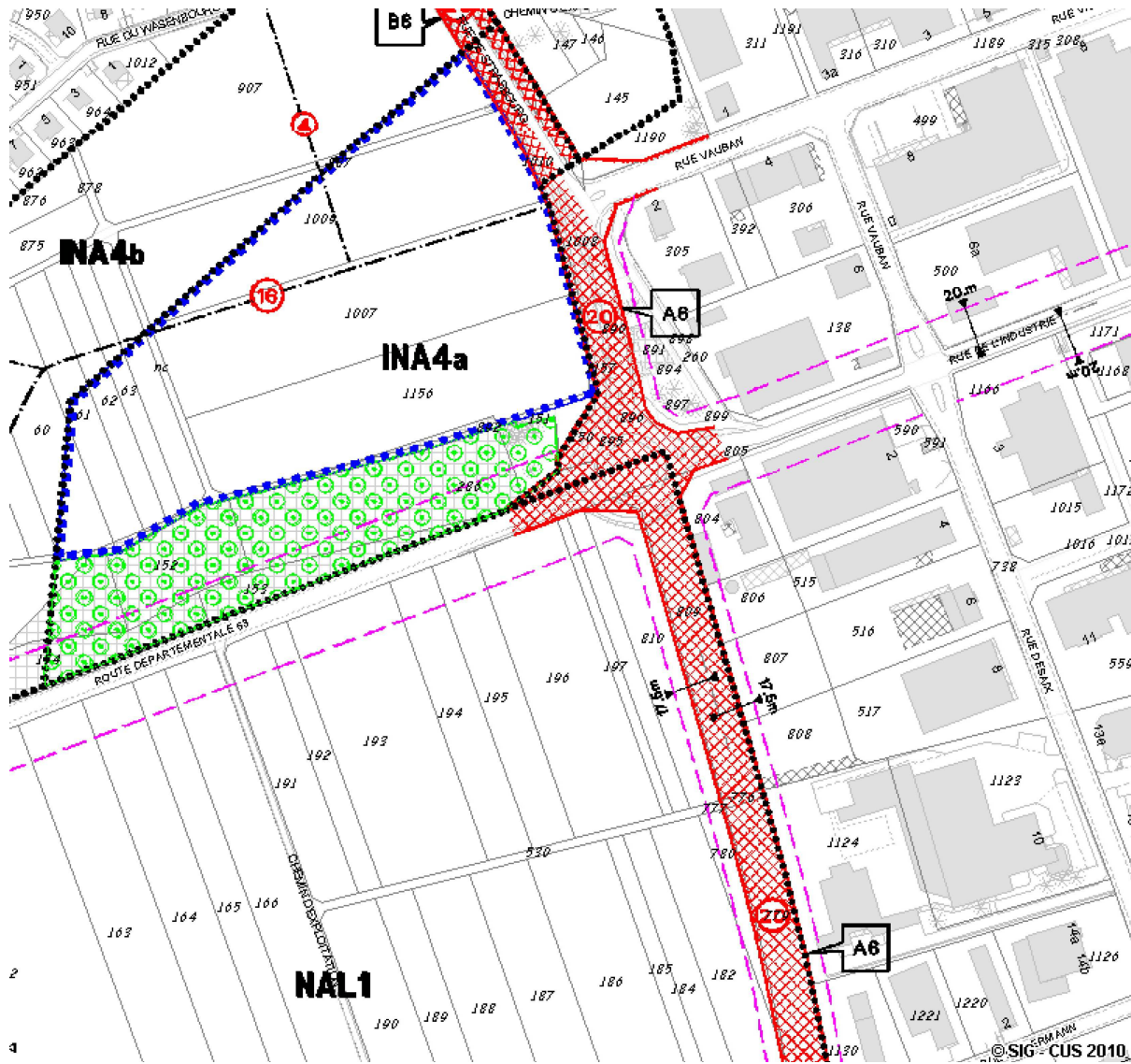
20 m Modification du recul sur la RD263
dans la continuité du recul inscrit à Vendenheim

25 m Modification du recul par rapport à la RD63
dans la continuité du recul inscrit à Reichstett

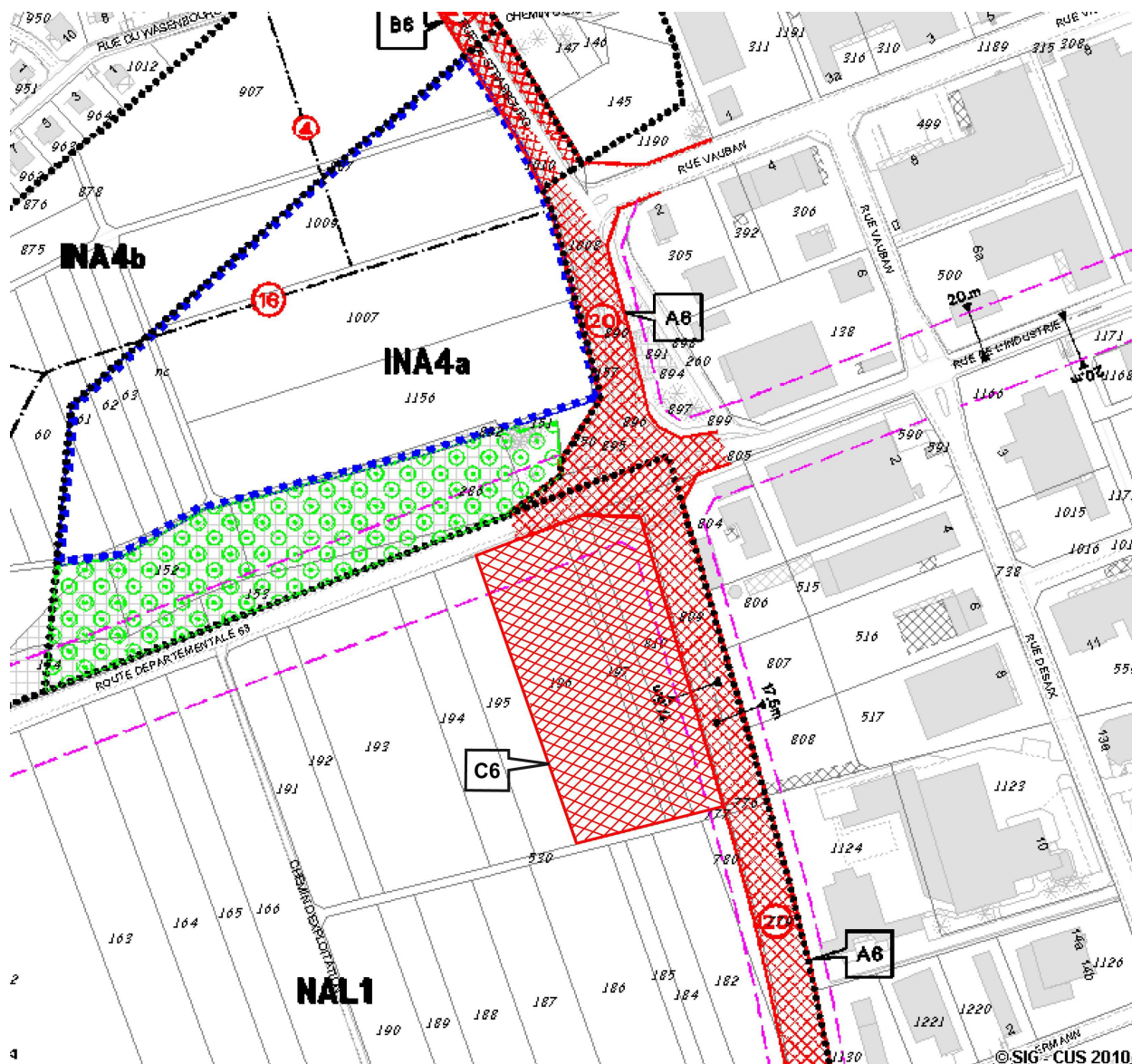
INAx5 Modification du zonage

--- Nouvelle marge de recul sur la RD263

ETAT INITIAL



PROPOSITION DE MODIFICATION



Inscription de l'emplacement réservé C6 d'environ 114 ares en vue de la réalisation de la nouvelle gendarmerie, en NAL1.

Eurométropole de Strasbourg
Commune de MUNDOLSHEIM
Département du Bas-Rhin

PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS

Modification n° 4

Liste des emplacements réservés

Dossier d'approbation
Septembre 2016

Nomenclature	Désignation des opérations	Bénéfi-ciaire du droit de réservation des terrains	Superficie en ares (environ)
	A - Voies nouvelles		
A1	Une amorce de voie desservant la zone UB 11 Emprise 10 mètres	CUS	4
A2	Jonction entre rue de la Chênaie et rue du Climont Emprise 9 mètres	CUS	10
A3	Opération supprimée	/	/
A4	Prolongement de l'impasse rue de la Forêt jusqu'en limite communale de Lampertheim Emprise 8 mètres, avec une place de retournement	CUS	7,5
A5	Zone UB 8 : jonction entre la rue des Saules et la rue A. Camus Emprise 8 mètres	CUS	11
A6	Prolongement de la rue de Strasbourg jusqu'à la limite communale Sud Emprise 20 mètres	CUS	100
A7	Voie de desserte de la zone UX 1, comprenant un accès à la gare de triage S.N.C.F. et un giratoire au carrefour avec le futur prolongement de la rue de Strasbourg Emprise 12 mètres	CUS	39
A8	Amorce de voie desservant la zone I NA1 depuis la rue des Chênes vers la rue du Gal Leclerc Emprise 10 mètres	CUS	2
A9	Cheminement piétonnier le long de la Souffel Emprise minimum de 3 mètres en plus de l'élargissement de la Souffel	CUS	8
A10	Voie de desserte de la zone II NAx 1. Emprise totale 12 mètres, dont 5 mètres côté Commune de Mundolsheim	CUS	22
A11	Opération réalisée		

Nomenclature	Désignation des opérations	Bénéfi-ciaire du droit de réservation des terrains	Superficie en ares (environ)
A12	Opération supprimée	/	/
A13	Voie de desserte de la zone I NAX4 depuis la RD 63 (rue de l'Industrie) Emprise 10 mètres	CUS	12

Nomenclature	Désignation des opérations	Bénéfi-ciaire du droit de réservation des terrains	Superficie en ares (environ)
	B - Elargissements		
B1	Rue des Chasseurs Emprise 10 mètres	CUS	1
B2	Opération réalisée		
B3	Opération supprimée	/	/
B4	Rue du Haut-Barr Emprise 8 mètres	CUS	4
B4a	Le secteur comprend, en outre, 5 pans coupés :		
B4b	- rue de la Nouvelle Eglis		
B4c	- rue des Fleurs		
B4d	- rue de la Paix		
B5	- rue de la Liberté.		
B5	Opération réalisée		
B6	Rue de Strasbourg, avec une piste cyclable et une placette en face de la rue du Wasenbourg Emprise 15 et 20 mètres	CUS	21
B7	Impasse rue de la Forêt Emprise 8 mètres	CUS	1
B8	Rue du Général Leclerc (à l'Est de la ligne S.N.C.F.) Emprise 15 mètres	CUS	10
B9	Opération réalisée		
B10	Opération réalisée		
B11	Pan coupé, Petite rue de l'Eglise	CUS	

Nomenclature	Désignation des opérations	Bénéfi-ciaire du droit de réservation des terrains	Superficie en ares (environ)
B12	Opération réalisée.		
B13	Opération supprimée	/	/
B14	RN 63 au droit de la zone UX2 Emprise variable	Etat	75

Nomenclature	Désignation des opérations	Bénéfi-ciaire du droit de réservation des terrains	Superficie en ares (environ)
	C - Autres opérations		
C 1	Extension du cimetière Sud.	Commune	28
C 2	Réserve d'emprise pour la création d'un espace vert.	Commune	10
C 3	Aménagement de la Souffel sur 30 mètres d'emprise, depuis le Sud de l'agglomération jusqu'à la limite communale Est.	CUS	320
C 4	Opération supprimée	/	/
C 5	Réserve d'emprise pour des espaces verts et une place publique au sud de la Mairie.	Commune	117
C 6	Réalisation d'une gendarmerie et des logements de fonction qui y sont liés	Commune	114

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Approbation de la modification n°13 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Reichstett.

Le POS de Reichstett a été approuvé le 24 février 1989. Il a fait l'objet d'une mise en compatibilité en novembre 2013 et a été mis à jour le 22 janvier 2014, puis le 30 mars 2015. Les deux procédures de 2013 et de 2014 ont pour objet d'intégrer, au document d'urbanisme, le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) portant sur la modernisation et la restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

A. Objet de la modification n°13 du POS de Reichstett

Il est proposé d'apporter à ce POS quelques adaptations qui sont exposées dans la note de présentation de la modification n° 13, annexée à la présente délibération.

La modification n° 13 du POS de Reichstett porte sur l'évolution du parti d'aménagement défini suite à la création de la ZAC sur la Zone Commerciale Nord sur la commune de Reichstett.

Elle ne remet pas en cause l'économie générale du POS et ne réduit pas les protections édictées à l'article L.153-31. A ce titre, il est possible de recourir à la procédure de modification.

Par ailleurs, elle s'inscrit en compatibilité avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

B. Evolution du parti d'aménagement sur la Zone Commerciale Nord (ZCN)

1. Motivations

La Zone Commerciale Nord, 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.

La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

La zone commerciale 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.

Le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN porté par la ZAC créée en décembre 2013 a pour objectifs de :

- 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.

2. Evolutions du document d'urbanisme

Suite à la création de la ZAC fin 2013, le schéma d'aménagement a fait l'objet d'adaptations. Ces dernières respectent les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession.

Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire de la ZAC 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 de l'approfondissement des hypothèses de travail.

A l'échelle du périmètre intercommunal de la ZCN, les évolutions sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.

Le ban de Reichstett est principalement concerné par les deux premières adaptations du projet citées ci-dessus. Dans ce cadre, la modification n° 13 du POS de Reichstett vise à ouvrir à l'urbanisation la zone IINAx située au Sud de la ZCN.

Cette procédure permet également d'harmoniser les dispositions réglementaires à l'échelle des quatre communes sur le périmètre de la ZCN.

Ouverture à l'urbanisation de la zone IINAx

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

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. C'est cette évolution qui entraîne la proposition d'étendre la zone INAx5 en lieu et place de la réserve foncière (IINAx) inscrite jusque là au POS de Reichstett.

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.

La localisation de la zone IINAx en bordure de routes classées à grande circulation (A4 et RD263) nécessite toutefois de réaliser une étude dite « Etude entrée de ville » au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier).

Harmonisation des dispositions réglementaires à l'échelle du périmètre de la ZCN

Le règlement de la zone INAX est adapté afin :

- de prendre en compte le projet d'agroparc qui se localisera à cheval sur les communes de Reichstett et Vendenheim, voire de Mundolsheim ;
- de définir des règles en lien avec l'étude « entrée de ville » ;
- d'harmoniser les dispositions réglementaires en matière d'implantation, de volumétrie des constructions, d'aspect extérieur des constructions, de stationnement.

Ces évolutions ont pour objectifs de mettre en cohérence secteur à restructurer et secteur d'extension et de permettre une opération d'aménagement d'ensemble au travers des quatre documents d'urbanisme de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim.

Au niveau du règlement graphique, les marges de recul le long de l'autoroute A4 font l'objet d'un réajustement pour définir une règle d'implantation identique tout le long de cet axe, tout en tenant compte de l'étude « entrée de ville ». Les marges de recul sont également revues le long de la RD63, en lien avec les enjeux d'entrée de ville.

C. Procédure de modification du POS

Les différents points traités dans le cadre de cette procédure de modification impliquent la rectification du rapport de présentation, du règlement et du plan de zonage.

La modification n°13 du POS de Reichstett fait suite à la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 20 mars 2015 qui justifie l'intérêt d'ouvrir à l'urbanisation la zone IINAx au Sud de la ZCN. Par ailleurs, il est rappelé que le projet de restructuration de la ZCN fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique permettant à la collectivité d'acquérir le foncier nécessaire par expropriation et que la ZCN est la seule zone commerciale proprement dite à l'échelle du ban de Reichstett.

Par arrêté de M. le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 16 septembre 2015, le dossier modification n° 13 du POS a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du 7 octobre au 9 novembre 2015 inclus.

Trois personnes publiques associées ont fait part de leurs observations : la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace (CARA), les services de l'Etat (DDT) et le Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

Le SCOTERS a émis un avis favorable lors de la commission compatibilité du 7 octobre 2015.

La CARA, par courrier du 16 octobre 2015, précise qu'elle n'a pas d'opposition à formuler quant au projet de modification n° 13 du POS de Reichstett. Elle rend toutefois attentive l'Eurométropole aux mesures à prendre dans le futur pour pérenniser l'agroparc et l'activité agricole au sein de la ZCN.

A ce stade du projet et de la procédure, les limites exactes de l'agroparc ne permettent pas de définir un périmètre au 1/2000, comme le précise la CARA dans son avis. L'Eurométropole précise qu'une fois l'agroparc créé, il pourrait être fléché plus précisément dans le cadre de l'évolution du futur PLU de l'Eurométropole et en concertation avec la CARA.

Par courrier du 21 octobre 2015, le Préfet a fait part de ses observations. Cet avis précise que les évolutions proposées ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la création de la ZAC. Il demande toutefois que les dispositions réglementaires en lien avec les enjeux d'entrée de ville soient complétées au sein du POS de Reichstett.

Un habitant de Reichstett s'est exprimé dans le cadre de l'enquête publique sur les problématiques de circulation et notamment de déplacement doux au sein de la ZCN, sur le projet d'agroparc et sur les enjeux de sécurité et de santé publiques.

Suite à la réunion de synthèse du 10 novembre 2015, le commissaire enquêteur a transmis ces demandes de précisions à l'Eurométropole le 16 novembre 2015. L'Eurométropole lui a fait parvenir ses réponses, par courrier du 27 novembre 2015.

Après une analyse du dossier, des remarques effectuées dans le cadre de l'enquête publique, et des réponses de la collectivité, le commissaire enquêteur a émis, en date du

4 décembre 2015, un avis favorable et demande que le dossier de modification soumis à enquête publique soit complété par les éléments fournis dans le mémoire en réponse sur les enjeux liés à l'entrée de ville.

Concernant la demande du commissaire enquêteur sur les enjeux « entrée de ville », il est proposé d'y donner suite dans le projet de modification à approuver, tel que présenté ci-après dans la partie « Approbation ».

D. Approbation

En date du 1^{er} février 2016, le Conseil Municipal de Reichstett a donné un avis sur le rapport du commissaire enquêteur et l'approbation de la modification n° 13 de son POS.

Il est proposé au Conseil de l'Eurométropole de se prononcer et, le cas échéant, d'approuver la modification n° 13 du POS de Reichstett, légèrement modifiée pour prendre en compte les observations du public et la demande du Préfet de compléter le dispositif réglementaire pour traiter les enjeux liés à la problématique d'entrée de ville. Dans ce cadre, il est proposé :

- d'annexer l'étude « entrée de ville » ci-jointe à la note de présentation de la modification et d'y faire référence pour gagner en lisibilité quant à la prise en compte et aux réponses apportées sur les enjeux liés aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale et à la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- de compléter les articles 1, 3, 6, 11 et 13 du règlement conformément aux propositions et justifications faites dans l'étude « entrée de ville » annexée ;
- d'ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions.

Conformément à l'étude « entrée de ville », ces dispositions complémentaires permettront de fixer une marge de recul minimale de :

- 40 m depuis l'axe de l'autoroute A4 ;
- 25 m depuis l'axe de la RD63 qui assure la transition entre l'autoroute A4 et la RD263, classées routes à grande circulation ;
- 20 m depuis l'axe de la RD263.

Le projet de modification n°13 du POS de Reichstett deviendra opposable aux tiers dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière*

Vu le Code de l'urbanisme

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment
les articles L 5215-20-1 et L 5211-57*

*Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Reichstett approuvé le 24 février 1989
et mis à jour pour la dernière fois le 30 mars 2015*

*Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2013 déclarant d'Utilité Publique le projet de
restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN) et emportant mise en compatibilité
des POS et PLU communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim*

*Vu la délibération du Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg du
20 décembre 2013, visant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
de la ZCN*

*Vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du
20 mars 2015 motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINAX*

*Vu l'arrêté en date du 16 septembre 2015 de M. le Président de l'Eurométropole
soumettant le projet de POS modifié à l'enquête publique*

Vu le dossier de POS modifié soumis à l'enquête publique

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 octobre au 9 novembre 2015 inclus

*Vu les observations faites dans le cadre de l'enquête publique sur
la modification n° 13 du POS de Reichstett, à savoir :*

- *l'avis favorable de la commission de compatibilité du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) en date du 7 octobre 2015 ;*
- *l'avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Alsace (CARA) en date du 16 octobre 2015 qui précise qu'elle n'a pas d'opposition à formuler sur le projet de modification ; elle rend toutefois attentive l'Eurométropole aux mesures à prendre dans le futur pour pérenniser l'agroparc et l'activité agricole au sein de la ZCN ;*
- *l'avis du Préfet en date du 21 octobre 2015 qui précise que les évolutions proposées ne remettent pas en cause le projet présenté dans le cadre de la création de la ZAC, mais qui demande que les dispositions réglementaires en lien avec les enjeux d'entrée de ville soient complétées au sein du POS de Reichstett ;*
- *l'intervention d'un habitant de Reichstett qui évoque les difficultés de déplacement dont les modes doux, le projet d'Agroparc et les enjeux de sécurité et de santé publiques.*

*Vu les réponses apportées par l'Eurométropole en date du 27 novembre 2015
à la demande du commissaire enquêteur*

Vu le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 4 décembre 2016

Vu la demande du commissaire enquêteur de renforcer le dispositif de prise en compte des enjeux liés à l'entrée de ville dans le projet de modification du POS à approuver

Considérant que cette demande vise à apporter des précisions sur les dispositions réglementaires en matière de prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en bordure de l'autoroute A4, en cohérence avec la demande du Préfet et l'intervention du public dans le cadre de l'enquête publique

Considérant qu'à ce stade du projet et de la procédure, les limites exactes de l'agroparc ne permettent pas de définir un périmètre au 1/2000, comme le confirme la CARA dans son avis. L'Eurométropole précise qu'une fois l'agroparc créé, il pourrait être fléché plus précisément dans le cadre de l'évolution du futur PLU de l'Eurométropole et en concertation avec la CARA ;

Vu l'avis du Conseil municipal de Reichstett du 1^{er} février 2016 sur le rapport du commissaire enquêteur et sur le dossier de modification n° 13 du POS soumis à enquête publique

après en avoir délibéré

décide

d'approuver la modification n° 13 du POS de Reichstett, légèrement modifiée pour prendre en compte la demande du commissaire enquêteur sur les enjeux liés à l'entrée de ville et intégrer les évolutions suivantes :

- *annexer l'étude « entrée de ville » ci-jointe à la note de présentation de la modification et d'y faire référence pour gagner en lisibilité quant à la prise en compte et aux réponses apportées sur les enjeux liés aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale et à la qualité de l'urbanisme et des paysages ;*
- *de compléter les articles 1, 3, 6, 11 et 13 du règlement conformément aux propositions et justifications faites dans l'étude « entrée de ville » annexée ;*
- *d'ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions.*

Conformément à l'étude « entrée de ville », ces dispositions complémentaires permettront de fixer une marge de recul minimale de :

- *40 m depuis l'axe de l'autoroute A4 ;*
- *25 m depuis l'axe de la RD63 qui assure la transition entre l'autoroute A4 et la RD263, classées routes à grande circulation ;*
- *20 m depuis l'axe de la RD263.*

précise

- *que le projet de modification à approuver touche au rapport de présentation, au règlement, et au plan de zonage ;*

- que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage à la mairie de Reichstett et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, durant un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, ainsi que la publication de la délibération au recueil des actes administratifs de la l'Eurométropole de Strasbourg ;

dit que

- conformément à l'article L 133-6 du Code de l'urbanisme, le POS modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Reichstett et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture ;
- la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat et dès le premier jour de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie de Reichstett et au siège de l'Eurométropole durant une période complète d'un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département) ;

charge

le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Reichstett

Département du Bas-Rhin

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification n°13

NOTE DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	4
2	EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS	5
2.1	Rappel du contexte	5
2.1.1	Situation géographique.....	5
2.1.2	Rappel de l’historique du projet.....	7
2.1.3	Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN.....	7
2.1.4	Présentation du projet initial	8
2.1.5	Stratégie opérationnelle.....	10
2.2	Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord.....	10
2.2.1	La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée au commerce et au loisir au sud.....	11
2.2.2	Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité.....	12
2.2.3	Nouvelle organisation du stationnement	13
2.2.4	Extension du secteur d'habitat	13
2.2.5	Évolution du secteur d'Actinord.....	15
2.3	Incidences du projet modifié sur l’environnement.....	15
2.3.1	Paysage.....	15
2.3.2	Milieux naturels, Faune, Flore	16
2.3.3	Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d’hydrocarbures et lignes HT).....	16
2.3.4	Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l’air relatif au Plan de Protection de l’Atmosphère	16
2.4	Traitement de l’entrée de ville (loi Barnier du 2 févr. 1995).....	16
2.4.1	Principes d’aménagement urbain et orientations paysagères.....	17
2.4.2	Principes architecturaux	17
2.4.3	Nuisances	18
2.4.4	Sécurité.....	18
3	SYNTHESE DES MODIFICATIONS APORTEES AU POS DE REICHSTETT	20
3.1	Modifications apportées au rapport de présentation	20
3.2	Modifications apportées au règlement	20
3.3	Modifications apportées au zonage	22
4	PROJET DE MODERNISATION ET DE RESTRUCTURATION DE LA ZONE COMMERCIALE NORD - ETUDE « ENTREE DE VILLE »	24

1 PREAMBULE

La présente note a pour objet de présenter le contenu de la modification n° 13 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de Reichstett. Elle est destinée à être annexée au rapport de présentation du PLU, qu'elle complète et modifie.

La modification n°13 du POS de Reichstett porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone IINAx, situé au sein de la Zone Commerciale Nord (ZCN) et son reclassement en zone INAx5. Elle fait suite à la délibération prise en conseil de l'Eurométropole sur ce sujet le 20 mars 2015.

Selon l'article L174-4 du Code de l'urbanisme, les Plans d'Occupations du sol ont les mêmes effets que les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ils peuvent faire l'objet d'une modification sous certaines conditions.

La modification n°13 du POS de Reichstett ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan et ne remet pas en cause les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS). Elle ne réduit pas de protections édictées à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L153-36 et suivants, cette procédure vise la modification des dispositions réglementaires pour intégrer les évolutions du parti d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) portant sur la ZCN au sein du POS de Reichstett.

Les évolutions proposées sur la ZCN font l'objet de procédures de modifications menées en parallèle sur les POS de Mundolsheim et de Reichstett et sur les PLU de Lampertheim et de Vendenheim. Ces modifications traduisent le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN de manière harmonieuse, à l'échelle des quatre communes concernées.

La note de présentation comporte une partie commune aux quatre procédures lancées sur ces POS/PLU : l'exposé des motifs et des justifications des modifications (Partie 2) portant sur le projet opérationnel intercommunal de la ZCN. La synthèse des modifications apportées au POS (Partie 3) est, par contre propre à chaque document d'urbanisme.

La modification n°13 du POS de Reichstett, tout comme la modification n°4 du POS de Mundolsheim, présente un volet « entrée de ville », en raison de la situation des secteurs touchés dans le cadre de ces procédures.

2 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

2.1 Rappel du contexte

2.1.1 Situation géographique





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.
La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

2.1.2 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 est caractéristique du modèle de zone de périphérie générée par les modes de distribution associés à l'essor de l'automobile.

La zone commerciale 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 Zone Commerciale Nord 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 Zone Commerciale Nord 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'offre, une équipe de maîtrise d'œuvre en novembre 2014 chargée dans une première étape d'entreprendre les études techniques et de finaliser le programme de la ZAC.

2.1.3 Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN

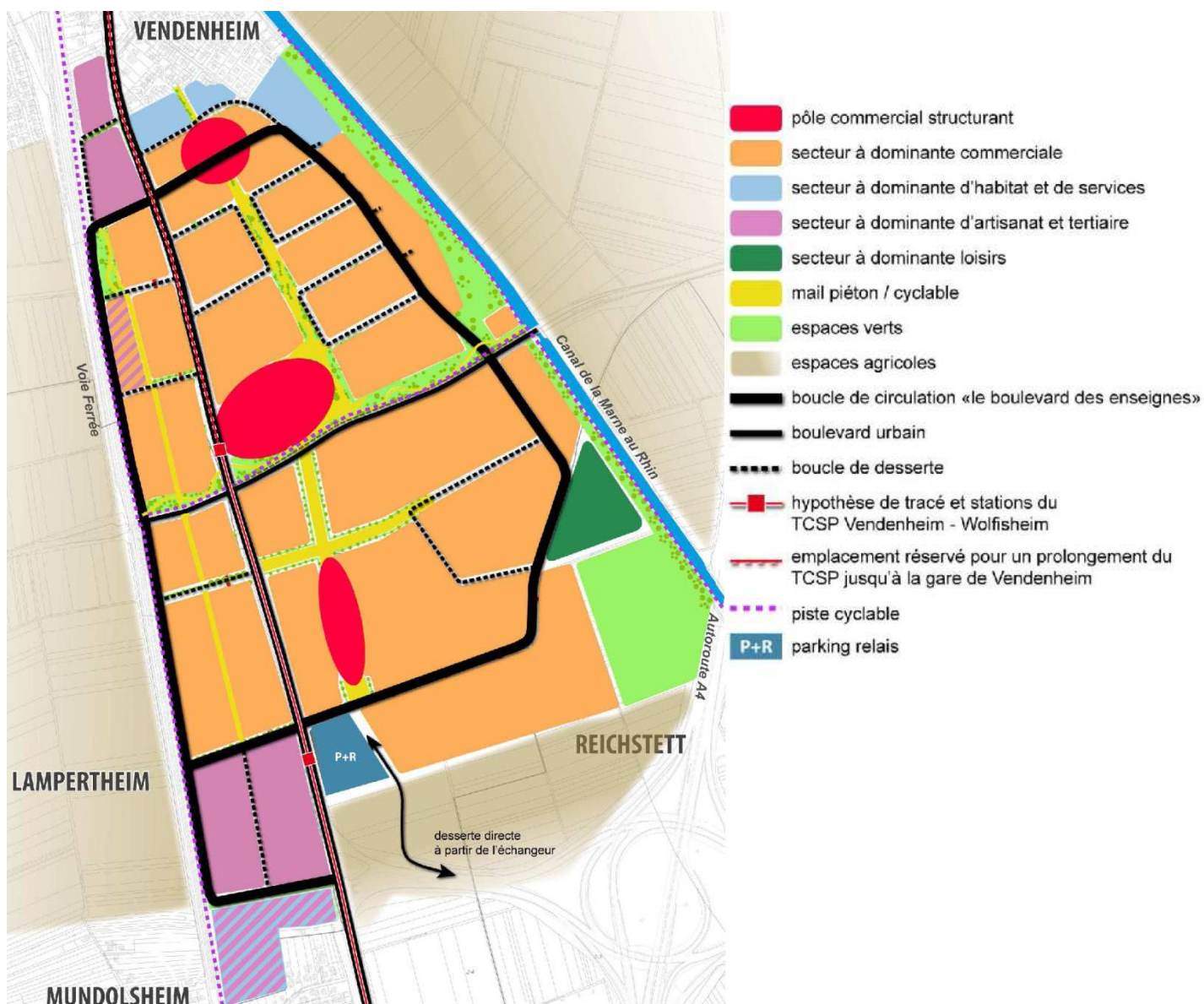
Le programme actualisé conserve les objectifs initiaux qui ont motivé la DUP et la procédure de création de ZAC à savoir :

- 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.

2.1.4 Présentation du projet initial

Les grands principes du projet ont été définis dans le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord approuvé par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole 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 :



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. 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 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 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 cheminements 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 : l'entrée nord de la zone, le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud.

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 dans la zone commerciale nord

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'accroître la dimension qualitative du centre de quartier.

Mixité fonctionnelle et mutabilité des espaces

À 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.

2.1.5 Stratégie opérationnelle

La stratégie opérationnelle consiste à démarrer l'opération par l'extension sud de la zone. Elle permet :

- de relocaliser certaines enseignes de la zone existante libérant ainsi du foncier sur les secteurs à renouveler ;
- de dégager des bénéfices pour financer les autres phases déficitaires ;
- d'accueillir de nouvelles enseignes attractives, non présentes sur l'agglomération, mais également de la restauration et du loisir afin d'animer la zone commerciale.

L'objectif est de pouvoir déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme fin 2015 sur cette première phase afin d'enclencher le renouvellement du secteur urbanisé au nord de la zone. Pour cela, il convient de modifier les documents d'urbanisme permettant un démarrage rapide des travaux.

2.2 Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord

La première étape de réflexion de la maîtrise d'œuvre urbaine a été de finaliser le programme de la ZAC et de proposer des adaptations du schéma d'aménagement tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession. Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

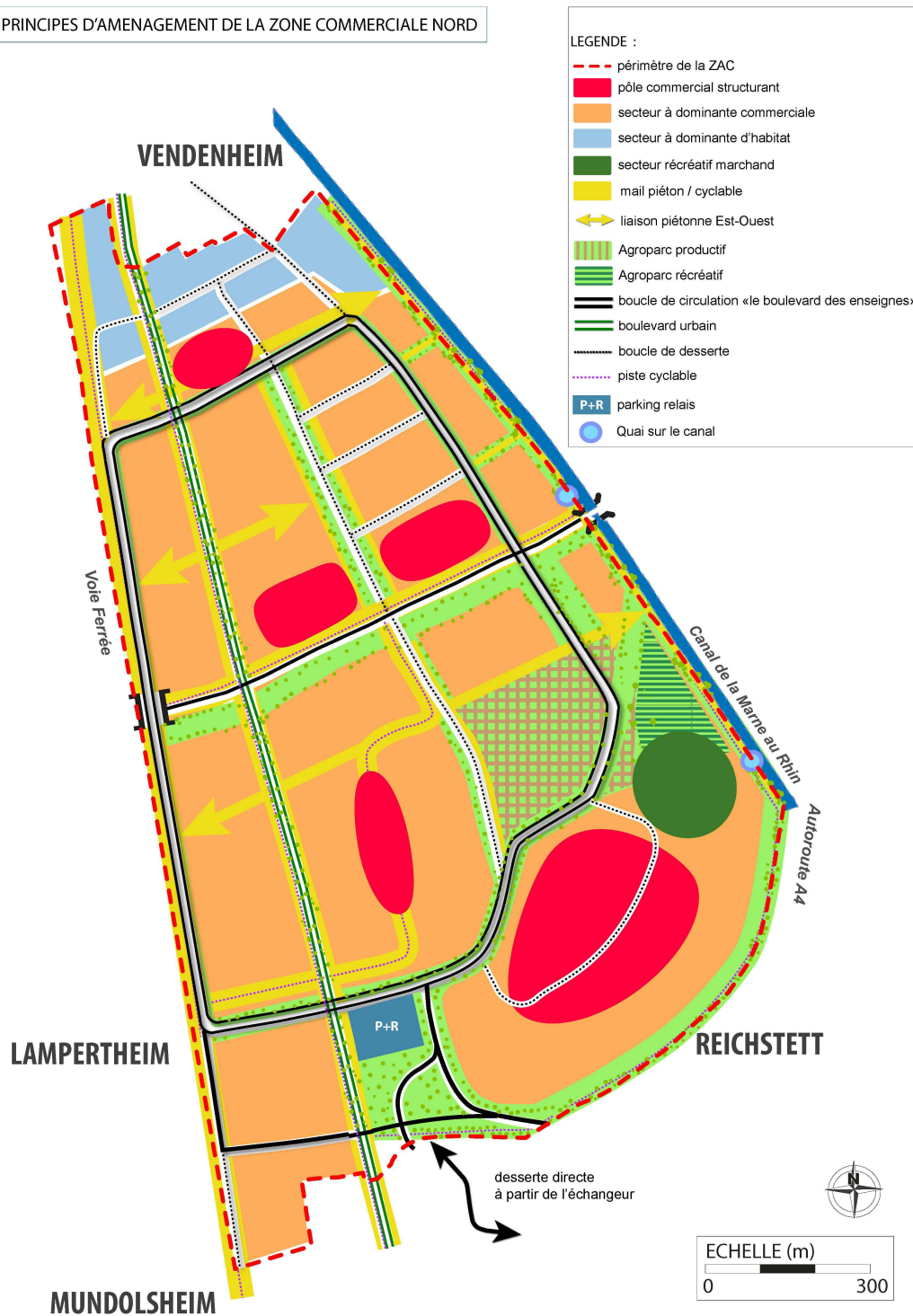
Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire sont issues de la prise en compte des attentes des élus des communes concernées, de la précision des contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à l'approfondissement des hypothèses de travail.

Les modifications du projet de restructuration de la ZCN visent à proposer :

- une évolution de programme ;
- une précision et un affinement du projet urbain ;
- l'intégration d'une logique opérationnelle.

Les évolutions du projet sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.



Principes d'aménagement du secteur revus suite au COPIL du 17 décembre 2014 – juin 2015

2.2.1 La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée 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 très contrainte en raison de la présence de pipelines, il est proposé la réalisation d'un agroparc, 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 pourra être composé d'un magasin de vente de produits agricoles locaux, d'un restaurant, d'un secteur de production de cultures vivrières dont l'ensemble de la production serait vendu par le magasin et le restaurant. L'agroparc sera complété d'une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole.

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 atténuera 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 les 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).

La création de cet agroparc et le parti d'aménagement urbain amène le déplacement des extensions dédiées au commerce et au loisir en limite sud de la ZCN. Cette modification nécessite d'ouvrir à l'urbanisation des zones IINAX des POS de Mundolsheim et Reichstett, réservées à l'urbanisation à long terme.

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.

2.2.2 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité

L'évolution du projet, tout en conservant les principes initiaux de distribution et 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 (agroparc 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 aménagées 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.

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

- par l'aménagement des 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 les 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.

2.2.3 Nouvelle organisation du stationnement

Le projet prévoit :

- trois principaux secteurs de stationnement 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 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 sur les lots privés ;
- des possibilités de mutualisation entre stationnement lié aux enseignes futures et la gare de Mundolsheim toute proche pourront être mises en œuvre au sein du secteur Actinord sur le ban de Lampertheim.

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) permet d'envisager d'abaisser les seuils minimaux de places de stationnement à créer dans le secteur.

2.2.4 Extension du secteur d'habitat

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 déjà prévus en limite nord de la Zone commerciale.

Le développement d'habitat sur ce secteur s'opérera 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.

Un projet de renouvellement urbain nécessite toutefois de prendre quelques précautions pour assurer la sécurité et la santé publique. Il est ainsi rappelé que la reconversion des sites d'activités en habitat

entraîne, sans présumer de la question de la responsabilité du dernier exploitant du site, une responsabilité de la part du porteur du projet de la gestion des risques sanitaires éventuels pour les futurs occupants ainsi que de la gestion des terres décaissées, notamment leur devenir sur le site.

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

Le projet de création de ZAC prévoyait déjà la création de logement dans ce secteur que l'on propose d'étendre vers le sud et à plus long termes à l'est de la RD263. 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 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 (R+1 à R+3 et attique) s'étagèrent en fonction des constructions existantes à proximité, pavillonnaires au nord, commerciales au sud. Des transitions végétalisées seront ménagées entre le quartier d'habitat et le secteur commercial et entre le quartier d'habitat existant et le quartier d'habitat futur (notamment par la présence de jardins). 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.

L'implantation des bâtiments visera trois objectifs :

- qualifier les rues par un principe d'alignement et/ou de bâti continu,
- ouvrir des vues vers le canal et le paysage agricole à l'est depuis l'intérieur du quartier,
- offrir des jardins ou espaces végétalisés qui assureront la transition entre les différents tissus bâtis.

A terme, le quartier d'habitat est amené à se développer à l'ouest de la RD263. Cette mutation impliquera le départ des activités actuellement présentes sur le site. Elle s'accompagnera d'une étude pour définir les modes d'occupation du site pour requalifier au mieux cette entrée de Vendenheim, permettre une desserte optimale et prendre en compte les nuisances acoustiques liées à la voie de chemin de fer et la RD263. C'est pourquoi l'évolution du zonage sur ce secteur dans les documents d'urbanisme sera opérée à l'occasion d'une procédure ultérieure.

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 trois hectares,
- la vocation première de la ZAC de la Zone Nord Commerciale reste la restructuration commerciale,
- le quartier d'habitat conserve une vocation mixte susceptible d'accueillir des programmes artisanaux et tertiaire compatibles avec du logement et conformes à la recherche de mixité fonctionnelle préconisée dans le dossier de création de ZAC. Une crèche est notamment envisagée en pied d'immeuble dans ce secteur.

2.2.5 Évolution du secteur d'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 commerce,
- sa position entre la gare de Mundolsheim et la zone commerciale 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 compléments. 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, services de proximité). 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.

2.3 Incidences du projet modifié sur l'environnement

Le projet de restructuration et de renouvellement de la Zone Commerciale Nord vise précisément à améliorer l'impact de celle-ci sur son environnement par :

- l'amélioration des conditions de circulation automobile et la disparition des points de saturation ;
- l'aménagement de voies de circulations douces ;
- l'amélioration du traitement paysager ;
- la meilleure attractivité commerciale par la diversification de l'offre ;
- la mixité fonctionnelle par le développement de logements au nord de la zone.

2.3.1 Paysage

L'évolution du schéma directeur préserve les principes de mise en valeur des berges du canal, la création d'une trame paysagère le long de la RD64, le développement d'espaces paysagers diffusés dans toute la zone ainsi que le traitement paysager du boulevard des enseignes. Les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères préciseront les exigences dans ce domaine pour chaque lot privé cédé (constituant une annexe du cahier des charges de cession de terrain).

L'évolution du projet permet la création d'un agroparc de 12 ha au cœur de la zone, ouvert sur le canal et la RD 64 qui sera un atout paysager qualitatif essentiel dans la perception de ce secteur. Il structurera le paysage de la zone commerciale mais qualifiera aussi la perception depuis l'autoroute et les berges du canal.

2.3.2 Milieux naturels, Faune, Flore

L'étude d'impact intégrée au dossier de création de ZAC ne relève pas d'enjeu du point de vue de la végétation et des habitats naturels du fait de l'occupation actuelle par des emprises commerciales ou l'exploitation agricole des sols.

Elle mentionne cependant l'importance du maintien d'éléments structurants destinés à préserver des continuités écologiques favorisant le refuge et la nidification pour la petite faune locale.

En ce sens, le corridor écologique que constitue le canal de la Marne au Rhin est conservé (les marges de recul le long du canal aussi). Une trame paysagère sera développée le long de la RD64 ainsi qu'au sud de Cora le long du boulevard des enseignes. A ces éléments initialement prévus s'ajoute la création d'un agroparc aux pratiques diversifiées (prés, champs, arbres) au centre de la Zone Commerciale Nord, qui, avec ses haies nombreuses, constituera autant de lieux de vie pour la petite faune locale.

2.3.3 Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d'hydrocarbures et lignes HT)

Le schéma directeur respecte les distances de sécurité et les limites d'occupation en ERP imposées par les gestionnaires des réseaux de pipe-lines en aménageant un agroparc ne développant pas de construction dans les zones de restrictions (développement d'un espace de vente hors zone de contraintes).

Il prend également en compte les contraintes liées aux lignes à haute tension appartenant à RTE.

2.3.4 Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air relatif au Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de Protection de l'Atmosphère identifie une zone de vigilance en matière de qualité de l'air, en lien avec les émissions de polluants dues à la proximité de l'autoroute, en limite Sud du périmètre de projet. Le projet de requalification tient compte de ces aspects.

Au niveau de la ZCN, seule la commune de Reichstett est concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014. Des dispositions réglementaires sont inscrites au sein du POS de Reichstett (règlement écrit). Elles sont présentées dans la partie traitant des nuisances de l'étude « entrée de ville » annexée à la présente note.

2.4 Traitement de l'entrée de ville (loi Barnier du 2 févr. 1995)

Les secteurs IINAx et IINAx2 existants aujourd'hui sur les communes de Reichstett et de Mundolsheim sont promis à une évolution en INAX5 dans le cadre des projets de modification. Il s'agit de secteurs situés en bordure d'une infrastructure autoroutière (A4) et d'une voie à grande circulation (RD263) et dans la continuité de zones INAX5 et UX qui seront urbanisées et restructurées dans le cadre du renouvellement urbain de la Zone Commerciale Nord et en particulier à partir de la reprise de l'accès à l'échangeur.

Vu la sensibilité de ces secteurs situés en entrée de ville, il doit être démontré que le projet prend en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Seules les modifications n°4 du POS de Mundolsheim et n°13 du POS de Reichstett sont concernées par cette étude « entrée de ville », jointe à la présente note. Cette étude détaille les

dispositions réglementaires applicables au titre de la loi Barnier, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation des zones IINAx et IINAx2 à Reichstett et Mundolsheim (voir partie 4. ci-après).

Il convient d'indiquer que le secteur d'extension au sud de la ZCN est prévu sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant une réflexion globale et cohérente, évitant l'urbanisation au coup par coup.

Dans le cadre de la ZAC, les projets de construction s'inscriront dans un plan-guide définissant les espaces publics en termes de forme urbaine de fonctionnalité et respecteront un cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales qui complètera les documents d'urbanisme.

2.4.1 Principes d'aménagement urbain et orientations paysagères

La zone d'urbanisation future INAx5 des POS de Mundolsheim et Reichstett s'inscrit dans la continuité de la zone commerciale existante et sera traitée conformément aux principes de requalification retenus pour celle-ci dans la DUP et le dossier de création de ZAC, principes transcrits dans le POS à travers le règlement mais aussi détaillés dans un plan guide élaboré pour le renouvellement de toute la ZCN.

Les objectifs visés sont les suivants :

- rendre la zone commerciale nord plus « urbaine » et en particulier, marquer l'entrée de ce secteur à l'occasion de la reconfiguration du nouvel échangeur ;
- aménager les espaces publics de manière qualitative ;
- intégrer les modes doux et l'amélioration des transports en commun dans les schémas de circulation ;
- amener une diversification dans l'offre marchande sur ce secteur.

Ces principes urbains sont appuyés par des orientations paysagères qui développeront trois axes de projet :

- L'aménagement d'une transition végétale entre l'A4, et la RD63 d'une part et les bâtiments implantés le long de ces voies d'autre part. Cette lisière paysagée crée un filtre qui adoucit le front bâti et masque d'éventuelles aires de services depuis la route et atténue l'impact des nuisances (acoustiques et pollution) générées par la circulation automobile. Cette lisière permet d'intégrer la gestion des eaux pluviales et la présence des talus ;
- La composition du plan d'extension sud de la zone commerciale intègre l'atout que constitue la présence du canal de la Marne au Rhin en ouvrant son espace intérieur sur ces berges, en créant un espace de détente et de restauration et un aménagement paysager sur le thème de l'eau à proximité ;
- Le nouvel accès de l'autoroute à la ZCN constitue un autre point fort paysager du projet dans ce secteur. Cette entrée dans la zone commerciale sera largement paysagée de manière à marquer fortement le passage de l'environnement routier à l'environnement urbain et à créer une nouvelle entrée de ville qui fait défaut aujourd'hui.

2.4.2 Principes architecturaux

Les objectifs de qualité architecturale s'appuieront sur plusieurs axes :

- L'amélioration de l'approche de la zone en arrivant depuis l'échangeur et la RD qui résultera de la constitution d'un front bâti neuf cohérent sur ce secteur. L'ensemble des volumes sera harmonisé, le front bâti sera recoupé en séquences intégrant des ouvertures paysagères et/ou des retraits pour éviter l'aspect d'un écran d'une longueur excessive ;
- L'ensemble des façades vues depuis les espaces publics (A4, RD63, RD263, nouvel échangeur) devra être traité de manière qualitative (matériaux, couleurs et enseigne éventuelle). Les éléments techniques devront être intégrés au traitement architectural des façades et des toitures ;

- La création du pôle de loisirs et de restauration avec une architecture attractive et l'aménagement d'espaces de détente extérieurs le long du canal. Ce secteur devra offrir un aspect attrayant depuis le canal (façade plus ouverte, éléments architecturaux exceptionnels liés au loisir) tout en gardant un aspect sobre en vue lointaine depuis l'autoroute et la route de la Wantzenau ;
- La gestion qualitative des façades de service et des aires extérieures de livraison stockage et vente. Les dispositifs architecturaux et/ou paysagers assureront une transition entre ces aires extérieures et l'ensemble des espaces publics qu'ils jouxtent d'où ils sont perçus. La hauteur de ces dispositifs devra être suffisante pour assurer une bonne intégration mais il faudra éviter les éléments de masquage totalement opaques et à la structure non pérenne. Le simple grillage ne sera pas acceptable à cette fin ;
- La recomposition de l'image architecturale et urbaine sur la RD 263 avec le parking-relais, d'une part, le carrefour avec le boulevard des enseignes et le nouveau mail commercial en retrait d'autre part qui complètent la requalification de la voie elle-même ;
- Enfin, la maîtrise de la signalétique et de la publicité sur les axes structurants au débouché de la RD63 sur la RD263.

2.4.3 Nuisances

Le site d'urbanisation future est localisé dans un secteur spécialisé, dédié aux activités commerciales et à l'écart des quartiers habités, particulièrement sensibles aux nuisances générées par la proximité de voies routières importantes. Les fonctions qui sont attendues sur le secteur Sud de la ZAC restent conformes à la vocation initiale de la zone, à savoir commerces et équipements d'agglomération tout en participant à sa diversification en introduisant des équipements de loisirs marchands en relation avec les berges du canal.

L'organisation d'ensemble veillera à protéger les usagers des nuisances en privilégiant l'ouverture des fonctions accessibles au public à l'opposé de l'A4 et des deux routes départementales ou suffisamment éloignée. Par ailleurs, la nature même des bâtiments commerciaux, très introvertis, semble compatible avec la proximité d'un réseau routier dense.

Les nuisances générées par la RD263 et celles de l'autoroute A4 et ses bretelles autoroutières (nuisances sonores, pollution atmosphérique...) seront traitées à l'échelle de chaque bâtiment à travers des dispositions architecturales et techniques. Ces dispositions permettant de lutter efficacement contre les nuisances sonores répondront aux exigences d'isolement acoustique minimal conformément à la réglementation en vigueur.

Le projet en lui-même ne génère pas de nuisances particulières.

2.4.4 Sécurité

De façon générale, l'accessibilité automobile directe par l'autoroute A4, composante fondamentale de la zone commerciale, n'est pas remise en question par les futurs aménagements. Elle sera même renforcée à travers un nouvel accès qui sera créé au Sud, au droit de la RD63 pour faciliter et sécuriser l'accès automobile depuis l'autoroute. Ce nouvel échangeur sera aménagé afin de gérer de façon sécurisée la transition du milieu autoroutier (générant des vitesses très importantes) vers les voies de desserte de la ZCN traitées de manière plus urbaines puis vers des espaces publics attenants aux commerces.

Par ailleurs, les accès directs depuis la RD263 seront limités et les flux entrants et sortants dans la zone commerciale seront répartis afin d'assurer une sécurité optimale.

De plus, malgré un environnement très routier, un des enjeux du futur projet consiste à donner une place plus importante aux modes actifs, aussi bien aux piétons qu'aux cyclistes qui devront trouver leur place dans les futurs aménagements le long de la RD263 et en créant un maillage dédié de liaisons est-ouest.

L'organisation viaire sera hiérarchisée par un boulevard circulaire desservant les commerces, des voiries structurantes assurant la desserte interurbaine (telle que la RD263), puis des voiries de desserte des îlots. Les voies de circulation seront requalifiées et restructurées en fonction des usages qui y seront prévus.

Cette nouvelle organisation permettra de mieux distribuer les flux d'accès aux commerces. Cela soulagera et sécurisera la RD263, qui est aujourd'hui la seule liaison directe entre les différents secteurs de la zone, obligeant les chalands à emprunter cette voie pour passer d'un magasin à l'autre.

Au regard de la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, des nuisances et de la sécurité, l'ensemble de ces éléments permettent de rendre compatible les dispositions du parti d'aménagement avec l'instauration d'une marge de recul inconstructible réduite :

- à 20 m par rapport à l'axe de la route départementale RD263 ;
- à 25 m par rapport à l'axe de la route départementale RD63 ;
- à 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A4.

3 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU POS DE REICHSTETT

3.1 Modifications apportées au rapport de présentation

Cette note explicative modifie et complète le rapport de présentation du POS Reichstett

Les pages 13, 17 sont modifiées pour intégrer les évolutions sur la ZCN. Le tableau des surfaces de zones est modifié p24 pour tenir compte du classement de la zone IINAx en INAx5.

3.2 Modifications apportées au règlement

Sur la commune de Reichstett, seule la zone INAx est concernée par la présente modification n°13 du POS.

Certains articles du règlement de la zone INAx incluse dans la zone commerciale sont modifiés pour harmoniser les règles sur l'ensemble de la ZCN, trouver une cohérence entre secteur restructuré et secteur d'extension et permettre une opération d'aménagement d'ensemble à l'entrée sud de la ZCN. Les pages qu'il est proposé de modifier sont les suivantes : pages 41 à 47. Deux pages 47 bis et 47 ter sont ajoutées.

Art. 1 INAx - Occupation et utilisation du sol admises

En INAx5, les installations liées à l'activité agricole sont autorisées pour permettre le développement d'un Agroparc et en particulier, la construction de bâtiments agricoles destinés à l'exploitation du site. Ce secteur mixera activités de vente de produits agricoles, petite restauration et activités de production in situ.

Des dispositions spécifiques à la zone INAx5 sont mises en place pour réduire l'exposition de la population et notamment des publics sensibles aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique définis par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014.

Art. 3 INAx - Accès et voirie

En INAx5, les voies en impasse de plus de 120 mètres sont autorisées à condition qu'elles soient réservées à la livraison uniquement, afin de ne pas obérer le fonctionnement de la zone commerciale en réglementant trop strictement l'usage des voies privées dédiées à la livraison.

Afin d'assurer les enjeux en matière de sécurité, le règlement interdit les accès directs aux commerces depuis la RD63, depuis l'autoroute A4 et depuis la voie à créer entre la RD 63 et le futur boulevard des enseignes (Portion entre les points 1 et 2 sur le schéma ci-après).

L'entrée Sud de la ZCN (portion entre la bretelle d'autoroute – point 1 – et l'intersection à créer – point 2 ci-après) doit être configurée, calibrée et aménagée de manière à absorber les flux des véhicules provenant depuis les voies d'accès à la ZCN.



Art. 6 INAx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En INAx5, les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou avec un recul d’au moins 5 mètres. Cela permet de générer un tissu plus resserré autour des voies publiques et des morphologies plus urbaines

Cela permet aussi, là où le retrait n’est pas motivé par des usages (stationnement, livraison, stockage extérieur), d’éviter des espaces libres difficiles à aménager dans le cadre d’activités économiques.

L’article 6 définit les marges de reculs inconstructibles minimales à respecter le long de l’A4 et de la RD63, dans le cadre du traitement des enjeux liés à l’entrée de ville.

Art. 7 INAx - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En INAx5, comme indiqué ci-après, il peut être autorisé une construction ponctuelle à une hauteur plus importante que 17 m à l’égout de toiture. Dans ce cas précis, en cas d’implantation avec prospect, il sera exigé le même recul que pour un bâtiment d’une hauteur de 17m à l’égout, soit 8,50m. Les éléments ponctuels techniques ou liés au loisir ne sont pas comptés pour calculer le prospect à respecter par rapport aux limites séparatives. Cette disposition particulière est mise en place pour éviter des reculs trop importants et un tissu commercial trop distendu.

Art. 10 INAx - Hauteur des constructions

En INAx5 la hauteur maximale des constructions est portée à 17 mètres pour permettre la construction d’équipements de loisirs ou des commerces sur deux niveaux ou permettre des superpositions entre stationnement et commerce. La hauteur maximale peut être augmentée à 25 mètres pour la construction de repères architecturaux

Des éléments ponctuels à usage spécifique (technique, loisirs) peuvent être édifiés sans limite de hauteur. Cela permet d’accueillir dans le secteur des programmes nouveaux et de créer des points d’attraction.

Art. 11 INAx - Aspect extérieur

En INAx5, il est exigé un soin particulier pour l'ensemble des façades, les façades d'entrée mais aussi celles perçues depuis les espaces publics majeurs entourant la ZCN (A4, RD63, canal). Les espaces extérieurs de stockage ou de vente doivent être traités qualitativement.

L'application d'un cahier de prescriptions architecturales concernant les matériaux, les teintes, les enseignes, les plantations servira de guide et permettra d'étendre des principes qualitatifs en complément des dispositions du document d'urbanisme. Ils s'appliqueront aussi bien sur l'existant que sur les secteurs en extension (INAx5) dans un souci d'unité urbaine.

Ces dispositions participent à répondre aux enjeux de qualité de l'urbanisme, architecturale et paysagère en entrée de ville, comme expliqué dans le chapitre 2.4. de la présente note et dans l'étude « entrée de ville » jointe ci-après.

Les nuisances liées à la proximité des infrastructures routières sont prise en compte au travers de mesures constructives fixées à l'article 11.

Art. 12 INAx - Obligation de réaliser des aires de stationnement

En INAx5, les normes de stationnement sont réduites pour les bureaux et les commerces. La modification proposée vise à réduire l'obligation de création de places de stationnement au plus près des besoins suite aux études réalisées dans le cadre du PLU de l'Eurométropole en cours d'élaboration.

L'objectif poursuivi est de limiter la consommation de foncier ainsi que les surfaces imperméabilisées liées au stationnement tout en assurant les besoins en parking. Il est rappelé qu'il s'agit d'un minimum et non d'un nombre de place maximum à réaliser. Cette modification accompagne la mutualisation du stationnement déjà autorisée dans le règlement actuel pour les opérations d'ensemble et favorise une logique de foisonnement entre fonctions différentes pour quantifier les besoins réels.

Pour le stationnement des deux roues les normes sont les suivantes :

- Pour moins de 300 m² : 0 places
- De 300 à 1000 m² : 1 place par tranches entamées de 100 m²
- Au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranches entamées de 1000 m²

Cette proposition vise à adapter les normes à la taille des surfaces commerciales importantes. Elle anticipe les dispositions du futur PLU de l'Eurométropole et permet de fixer des règles identiques sur toute la zone commerciale.

Art. 13 INAx – Espaces libres et plantations

L'article 13 exige l'aménagement de transition végétale entre les constructions donnant sur l'A4 et la RD63, ainsi que le long du canal afin d'avoir une approche qualitative du paysage en entrée de ville.

3.3 Modifications apportées au zonage

Le POS actuel de Reichstett définit une zone d'urbanisation à long terme IINAx sur le périmètre de la ZCN.

Il est proposé d'ouvrir cette zone à l'urbanisation pour permettre la réalisation du projet de restructuration de la ZCN et de la reclasser en INAx5, zonage dédié à l'activité économique et spécifique à la ZCN.

Le recul existant sur les berges du canal de la marne au Rhin de 40 m par rapport à l'axe de la voie d'eau passe à 30 m depuis la berge, dans la continuité de celui déjà inscrit sur la commune de Vendenheim.

Le recul par rapport à l'A4 est porté à 40m depuis l'axe de la voie et celui par rapport à la RD63 à 25m, dans la continuité du recul qu'il est proposé d'inscrire à Mundolsheim et en cohérence avec les explications des parties 2.4. et 3. de la présente note, portant sur la prise en compte de l'entrée de ville.

4 PROJET DE MODERNISATION ET DE RESTRUCTURATION DE LA ZONE COMMERCIALE NORD - ETUDE « ENTREE DE VILLE »

Projet de modernisation et de restructuration de la Zone Commerciale Nord Etude « Entrée de ville »

La Zone Commerciale Nord se situe en entrée Nord de l'agglomération strasbourgeoise. Elle s'est développée sur un espace intercommunal de 150 ha environ répartis sur quatre communes : Vendenheim, Mundolsheim, Lampertheim et Reichstett, à une époque où les enjeux urbains, architecturaux et environnementaux étaient moins développés qu'actuellement.

Le SCoTERS identifie ce territoire comme pôle commercial d'envergure régionale. Il constitue un lieu d'implantation privilégié d'une offre commerciale exceptionnelle nécessitant de très grandes surfaces de vente. Il fait l'objet d'un projet de modernisation et de restructuration sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), pour permettre d'améliorer son fonctionnement, de gagner en qualité urbaine et de rester attractive et dynamique. Le choix de ce type d'opération d'aménagement permet une approche globale à l'échelle de la zone commerciale nord, du fait urbain, évitant les écueils individualistes passés.

Le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN a également été déclaré d'utilité publique (DUP) emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme par arrêté préfectoral du 5 novembre 2013.

Le dossier de création de ZAC a été approuvé par délibération du Conseil de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 20 décembre 2013

La présente note porte sur la prise en compte de la « Loi Barnier » - article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (CU). Elle est réalisée dans le cadre des procédures de modification n°4 du POS de Mundolsheim et n°13 du POS de Reichstett qui visent l'ouverture à l'urbanisation des zones IINAx, en bordure de l'autoroute A4 et de la RD 263.

Cette note complète les deux dossiers de modification cités ci-dessous des documents d'urbanisme communaux. Elle présente et justifie les dispositions réglementaires à intégrer aux dossiers de modifications des deux POS, pour prendre en compte les enjeux liés à l'entrée de ville, suite aux observations faites par la DDT en date du 21 octobre 2015.



Hypothèse d'évolution du plan masse de la ZAC à l'horizon de 25 ans, la nouvelle composition du territoire – Novembre 2015 (source AREP Ville)

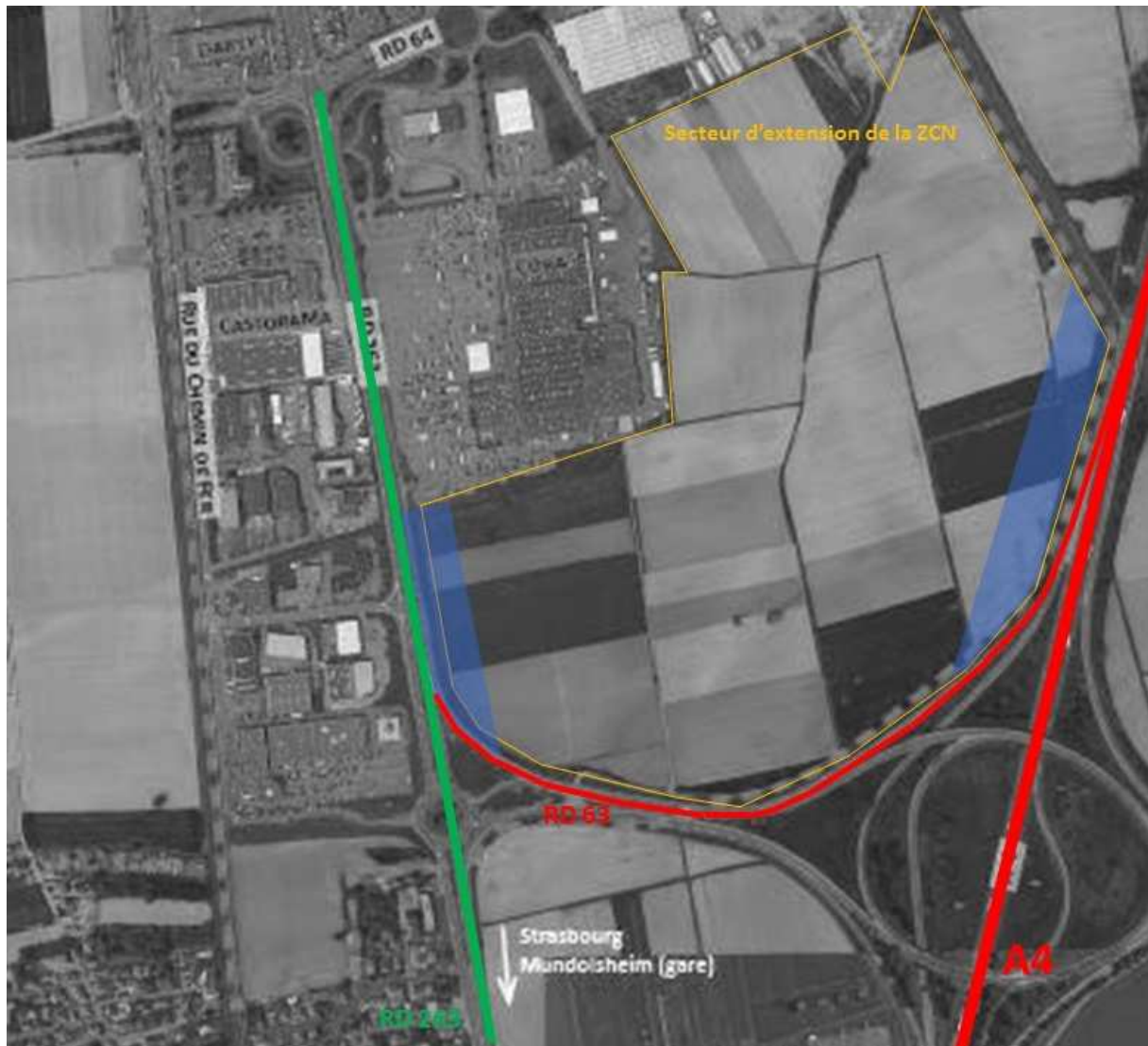
1. CONTEXTE DU SECTEUR D'EXTENSION AU SUD DE LA ZCN CONCERNE PAR LA LOI BARRIER

Extrait de l'article L.111-1-4 :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



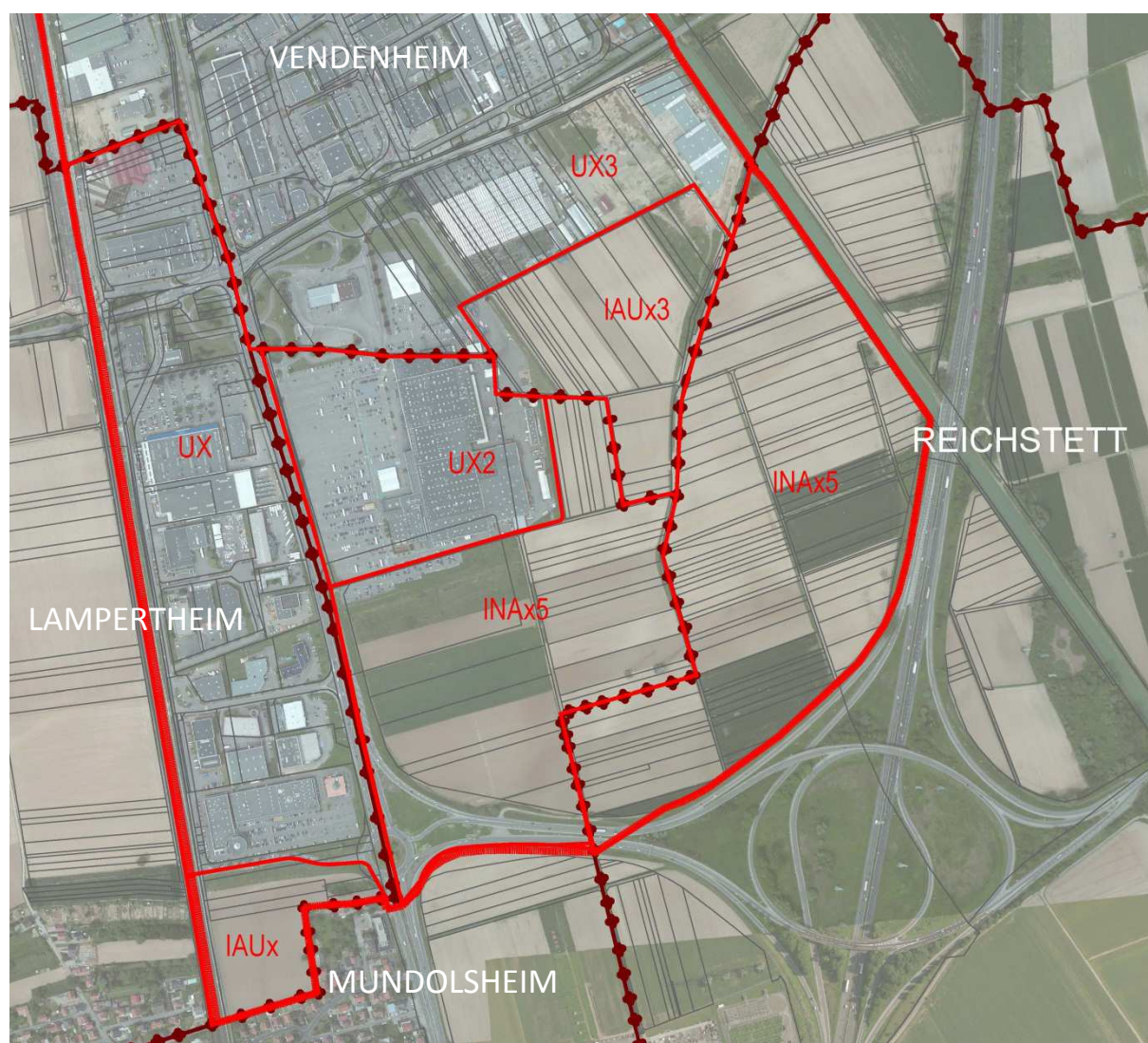
Positionnement du secteur d'extension au regard des voies classées à grande circulation (source AREP Ville)

Le zonage actuel, respectivement IINAx et IINAx2 aux POS de Mundolsheim et de Reichstett, est promis à une évolution en INAx5 dans le cadre des projets de modification. Ces espaces qui doivent être ouverts à l'urbanisation se situent en bordure de deux infrastructures, l'autoroute A4 et la RD263, classées à grande circulation selon le décret n°201-578 du 31 mai 2010.

Ce secteur est aujourd'hui occupé par de l'agriculture (culture de blé et maïs essentiellement) et est concerné par des marges de recul inconstructibles, respectivement de 100m depuis l'axe de l'autoroute A4 et de 75m depuis l'axe de la RD263.

Toutefois, les espaces non urbanisés, situés au contact de deux voies classées à grande circulation, peuvent faire l'objet de règles d'implantation différente, selon l'article L111-1-4 du CU cité ci-avant. C'est dans cet objectif que la présente étude « Entrée de Ville » est réalisée pour la future zone INAx5, en bordure de l'A4 et de la RD263.

Il est proposé d'appliquer le même traitement le long de la RD63 dans un souci de cohérence, même si cette infrastructure n'est pas identifiée comme route à grande circulation.



Proposition d'évolution du zonage des POS PLU sur la partie Sud de la ZCN (source AREP Ville)

Vu la sensibilité de ce territoire situé en entrée de ville, il doit être démontré que le projet d'extension de la Zone Nord Commerciale (ZCN) prend en compte la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, les nuisances ainsi que la sécurité. Il est proposé de les traduire réglementairement dans les POS de Mundolsheim et Reichstett afin de donner l'ensemble des garanties nécessaires dans le cadre des documents de planification.

2. MESURES SPECIFIQUEMENT EMPLOYEES SUR LE SECTEUR POUR DEROGER POUR PARTIE A CES MARGES DE REcul

La zone d'urbanisation future INAx5 des POS de Mundolsheim et Reichstett sera traitée selon les objectifs suivants, définis dans le cadre du projet de modernisation et de restructuration :

- rendre la ZCN plus « urbaine » et en particulier, marquer l'entrée sud de ce secteur à l'occasion de la reconfiguration du nouvel échangeur,
- aménager les espaces publics de manière qualitative,
- intégrer les modes doux et l'amélioration des transports en commun dans les schémas de circulation
- amener une diversification dans l'offre marchande sur ce secteur.

Les futures constructions respecteront une marge de recul en bordure de l'A4, de la RD263 et de la RD63. Il est proposé de définir :

- une marge de recul inconstructible de 20m depuis l'axe de la RD263
- une marge de recul inconstructible de 25m depuis l'axe de la RD63.
- Une marge de recul inconstructible de 40 m depuis l'axe de l'autoroute A4.

Proposition de traduction réglementaire au sein des POS :

*Article 6 INAx

En secteur de zone INAx5 :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 40 m depuis l'axe de l'A4 ;
- 25m depuis l'axe de la RD63
- 20m depuis l'axe de la RD263.

Afin d'aménager cette marge de recul qualitativement, il est proposé de compléter le règlement des zones INAx5 par des principes d'intégration paysagère et architecturale et des dispositions pour prendre en compte les enjeux de sécurité et de santé publiques. Ces derniers sont présentés et expliqués ci-après.

Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Les orientations paysagères développeront trois axes de projet :

Transition végétale entre l'A4, la RD263 et la RD63 et les bâtiments neufs : Le règlement exige l'aménagement d'une transition végétale en bordure de l'A4, de la RD 263, de la RD63 et de la nouvelle voie reliant la RD63 au boulevard des enseignes. Cette lisière paysagée crée un filtre qui :

- adoucit le front bâti constitué par les futures constructions
- masque d'éventuelles aires de services donnant sur ces voies
- atténue l'impact des nuisances (acoustiques et pollution) générées par la circulation automobile.

Cette lisière permet d'intégrer la gestion des eaux pluviales. Elle est composée d'essences locales et de trois strates afin de constituer un véritable filtre végétalisé entre les constructions et les infrastructures routières.

Mise en valeur du canal : Le plan de composition de la ZCN sud intègre l'atout que constitue la présence du canal de la Marne au Rhin en ouvrant son espace intérieur sur ces berges, en créant un espace de détente, de restauration et un aménagement paysager sur le thème de l'eau. Cet aménagement permet de créer une transition paysagère par rapport à la portion d'autoroute située à l'Est du canal.

Intégration paysagère du nouvel accès à l'autoroute : Le nouvel accès de l'autoroute à la ZCN constitue un autre point fort paysager du projet dans ce secteur. Cette entrée dans la zone commerciale sera largement paysagée de manière à marquer fortement le passage de l'environnement routier à l'environnement urbain et à créer une nouvelle entrée de ville qui fait défaut aujourd'hui.

[Proposition de traduction réglementaire au sein des POS :](#)

*Article 13 INAx

[En secteur de zone INAX5 :](#)

[Une transition paysagère et végétalisée doit être réalisée à l'avant de chaque façade de bâtiment donnant sur l'A4, la RD63, la RD263 et sur la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes. Elle est composée d'essences locales et de trois strates \(herbacées, arbustives et arborée\).](#)

[Une transition végétale multistrates d'au minimum 10 m doit être aménagée le long du canal.](#)

Prise en compte de la qualité architecturale

Les objectifs de qualité architecturale s'appuieront sur plusieurs axes :

Implantation d'un front bâti neuf cohérent sur ce secteur : L'amélioration de l'approche de la ZCN en arrivant depuis l'échangeur et la RD63 résultera de la constitution d'un front bâti neuf cohérent sur ce secteur. L'ensemble des volumes sera harmonisé. Les nouveaux bâtiments commerciaux s'implanteront autour d'un espace orienté sur le paysage naturel du canal, avec une perspective bâtie qui qualifie la limite sud et protège la zone commerciale de l'autoroute A4. Les façades seront ouvertes vers le reste de la ZCN.

Traitement des façades vues depuis l'A4, la RD263 et la RD63 : L'ensemble des façades vues depuis l'A4, la RD63 et la RD263 sera traité de manière qualitative (matériaux, couleurs et enseignes éventuelles). Les éléments techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et les infrastructures routières mais intégrés au traitement architectural des façades et des toitures (voir illustrations page suivante).

Les matériaux naturels tels que le bois, le zinc seront mis en œuvre en façade, seuls ou associés au bardage métallique. Le recours à un trop grand nombre de matériaux différents sur une même façade sera proscrit. L'usage du béton sera accepté à condition d'avoir de bonnes finitions et mises en œuvre.

Les matériaux mis en œuvre dans les secteurs d'extension de renouvellement (lot sud) préfigureront le traitement matériel des secteurs restructurés afin d'harmoniser le traitement d'ensemble de la ZAC de la ZCN.



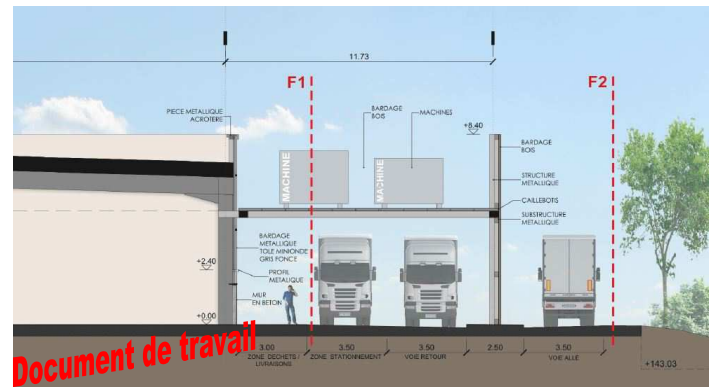
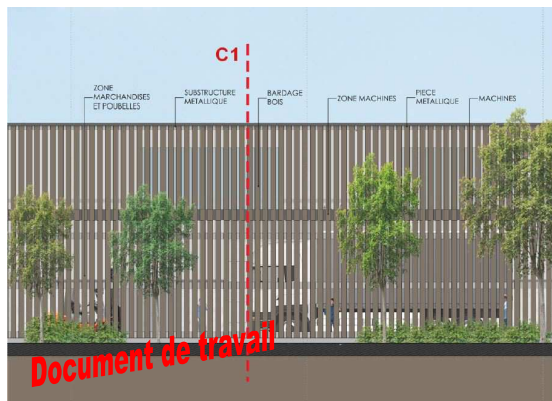
Utilisation du bois pour les façades vues depuis les espaces publics (source L35)

La création du pôle de loisirs et de restauration comprendra une architecture attractive et l'aménagement d'espaces de détente extérieurs. Ce secteur devra offrir un aspect attrayant (façade plus ouverte, éléments architecturaux exceptionnels liés au loisir) tout en gardant un aspect sobre en vue lointaine depuis l'autoroute et la route de la Wantzenau (RD64).



Illustration du pôle loisir à proximité du canal (source L35)

Insertion paysagère des aires de services et de livraison : Le projet prévoit des installations techniques et des aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (espaces de livraison, de services et de stockage, espaces de vente extérieure, ...) le long de l'autoroute et des routes départementales. Afin d'intégrer une gestion qualitative des façades de service et de ces éléments nécessaires au fonctionnement des commerces, des dispositifs architecturaux et/ou paysagers sont mis en œuvre au sein du règlement des zones INAX, lorsqu'ils ne sont pas directement intégrés aux constructions. Ils permettent d'assurer une transition entre les éléments extérieurs annexes aux surfaces commerciales et l'ensemble des espaces publics qu'ils jouxtent. La hauteur de ces dispositifs architecturaux devra être suffisante pour assurer une bonne intégration. Le choix des matériaux des dispositifs architecturaux devra faire l'objet d'une attention particulière. Le simple grillage ne sera pas acceptable à cette fin.



Illustrations des dispositifs architecturaux des façades donnant sur l'A4, la RD63 et la RD263 - documents de travail Novembre 2015 (ZCN AMENAGEMENT)

Gestion de la signalétique : La signalétique d'approche individuelle des magasins ou d'activités est interdite sur les façades situées vis-à-vis de l'A4, des routes départementales, seule est autorisée une signalétique commune à l'ensemble commerciale.

Proposition de traduction réglementaire au sein du POS :

*Article 11 INAx – Aspect extérieur

En secteur de zone INAX5 :

Les façades donnant sur l'A4, la RD63 et la RD263 sont traitées qualitativement (architecture, matériaux, ...) et avec le même soin que les façades donnant vers le boulevard des enseignes.

Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (aires de stockage ou de service, espaces de vente extérieure) sont autorisés le long de l'A4, la RD 63, la RD 263 à condition d'être non visibles depuis ces axes

Cette intégration est soit paysagère (filtre de végétation dense), soit architecturale (intégration au bâtiment principale ou dispositif architectural) Dans le cas d'un dispositif architectural, ce dernier doit présenter des matériaux de qualité, pérennes et en harmonie avec le bâtiment principal.

Un simple grillage n'est pas autorisé

Prise en compte des nuisances

Le principal site d'urbanisation future est localisé en continuité d'une zone spécialisée, dédiée aux activités commerciales et à l'écart des quartiers habités. Le secteur Sud de la ZAC accueille des activités commerciales tout en développant des équipements de loisirs marchands en relation avec les berges du canal qui participent à la diversification des fonctions.

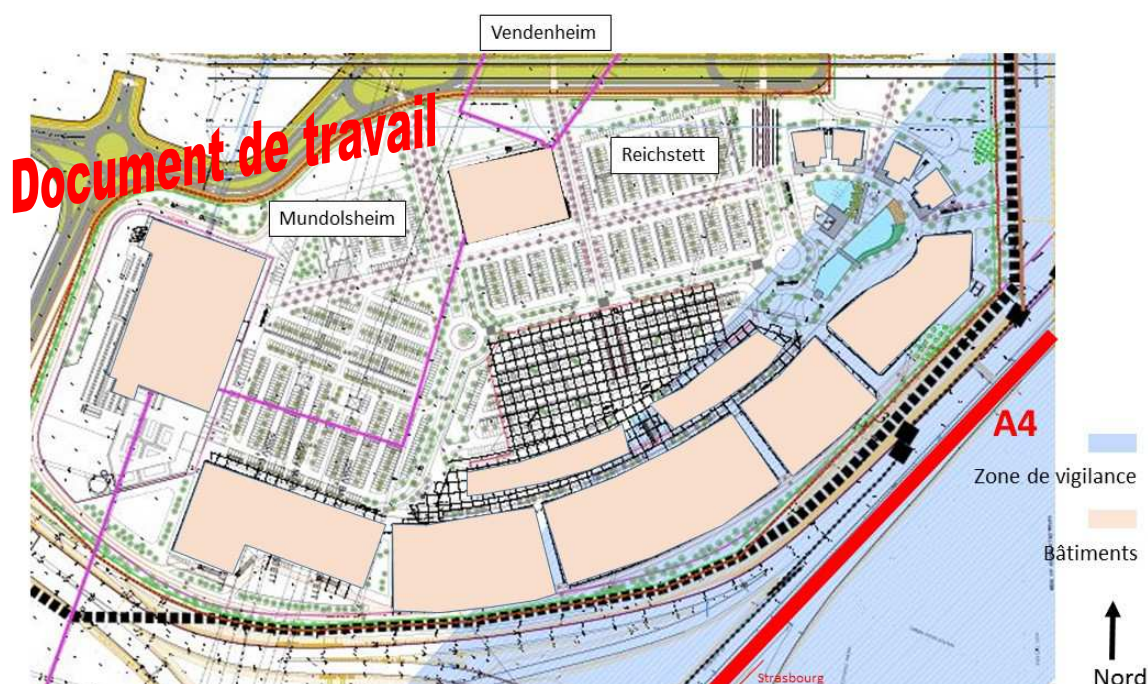
Par arrêté préfectoral du 4 juin 2014, l'Etat a adopté un Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise. Ce plan définit des zones de vigilance qui correspondent aux lieux où les valeurs limites de la qualité de l'air sont ou risquent d'être dépassées. Une partie de la future zone urbanisée est concernée par une zone de vigilance liée à la proximité de l'autoroute (voir illustration ci-après).

Les orientations du PPA, vise à limiter l'exposition de la population aux dépassements de valeurs limites. Il est demandé au sein de la disposition 7 du volet urbanisme du PPA : « *qu'une réflexion soit menée dès la conception du projet et dans le cadre de la planification urbaine de manière à intégrer les enjeux de santé publique liés à la qualité de l'air le plus en amont possible.* »

Le projet d'aménagement de ce secteur prend en compte ces objectifs via les éléments suivants :

- les constructions à vocation d'habitat ainsi que des établissements destinés à l'accueil des populations les plus sensibles (crèche, résidence seniors) ne sont pas autorisés dans la zone INAX ;
- les espaces de loisirs de plein air et ceux liés à la chalandise sont conçus de manière à limiter l'exposition des personnes aux dépassements des valeurs limites ;

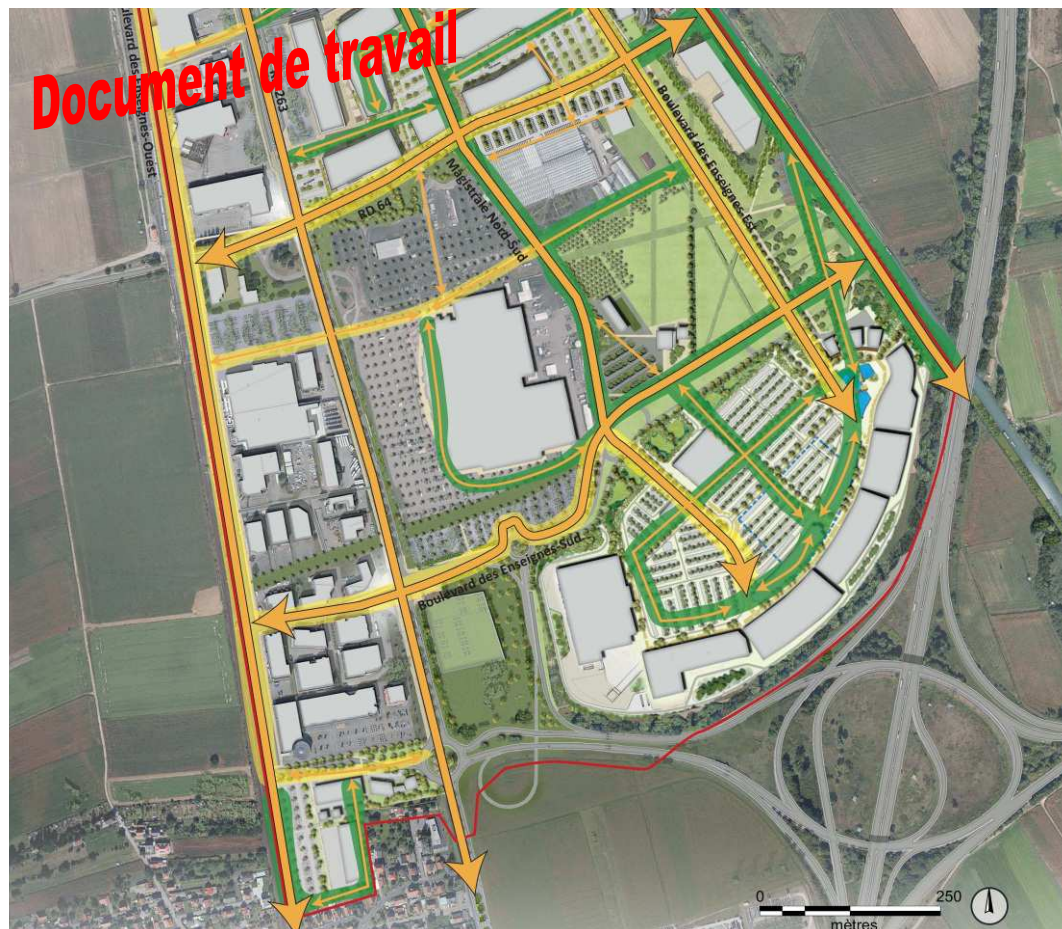
Par ailleurs, une modélisation de la qualité de l'air sera réalisée sur ce secteur simulant la dispersion des polluants avec un bâti en trois dimensions. Cette expertise permettra d'appréhender l'impact sur la dispersion des polluants des bâtiments agissant comme « écran » et de vérifier que les mesures prises répondent aux recommandations de la zone de vigilance, en amont de l'instruction du permis de construire qui sera établi sur l'îlot sud.



Plan de recollement de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère et de l'îlot sud de la Zone Commerciale Nord (source L35 / ZCN AMENAGEMENT)

Implantation des bâtiments : Dans la zone de vigilance, l'entrée du public aux futurs bâtiments s'effectuera sur les façades ne donnant pas le long de l'A4 et de la RD 63 de manière à éloigner la population des flux de trafic générant les dépassements potentiels de seuil limite en matière de pollution.

Ce principe permet également de répondre aux enjeux de sécurité en limitant la fréquentation des espaces situés en bordure de l'A4 et de la RD63. La traduction réglementaire au sein des POS est précisée ci-après dans la partie dédiée à la sécurité et s'applique ainsi à l'A4, mais aussi à la RD263 et à la RD63.



Implantation de bâtiment en limite Sud pour limiter nuisance sonore et visuelle pour les futurs usagers, dont les cheminements sont intégrés en lien avec le plan d'ensemble dans un traitement paysager. Des aires de livraisons à l'arrière des enseignes masquées depuis l'entrée de ville par des dispositifs paysagers et architecturaux (source AREP Ville)

Dispositions architecturales et techniques des bâtis : Les nuisances générées par le flux de la RD63, de l'autoroute A4 et ses bretelles autoroutières (nuisances sonores, pollution atmosphérique...) seront traitées à l'échelle de chaque bâtiment. Ils comporteront des dispositifs d'isolation acoustique. Les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et la RD63, (afin d'assurer la qualité de l'air intérieur).

Les occupations principales, commerces et espaces de loisirs, admises ne sont pas sources de pollution ou de nuisances particulières.

Proposition de traduction réglementaire au sein du POS :

*Article 1 INAx – Occupations et utilisations du sol admises

En secteur de zone INAX5 :

Les aménagements, constructions, et installations, au travers de leur organisation spatiale, les choix de mises en œuvre techniques, ou encore par l'adaptation des formes urbaines doivent être conçus de manière à limiter l'exposition des populations aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique définis par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014 ;

Les équipements publics ou d'intérêt collectif de type établissements destinés à l'accueil des personnes les plus sensibles (crèche, maison de retraite, ...) ne sont autorisés qu'en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg adopté le 4 juin 2014.

Les espaces de vente extérieurs, autorisés sous condition d'intégration architecturale ou paysagère ne peuvent s'implanter qu'en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération de Strasbourg adopté le 4 juin 2014.

*Article 11 INAx – Aspect extérieur

En secteur de zone INAX5 :

Les façades des bâtiments le long de l'autoroute A4 et de la RD63 ne peuvent accueillir que des accès techniques et logistiques. Les entrées publiques des constructions à vocation commerciale ou de loisirs sont interdites sur les façades donnant sur l'autoroute A4 et sur la RD63.

Les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et la RD63

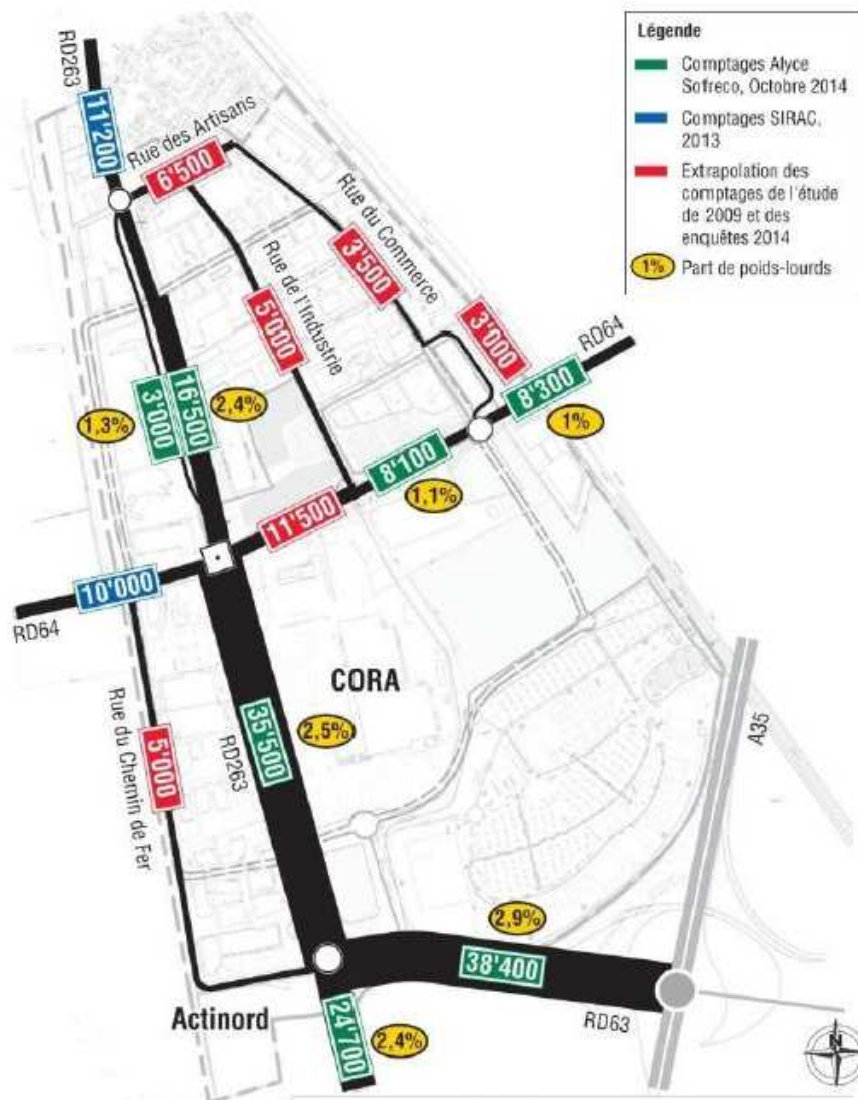
Les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre font l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

Prise en compte de la sécurité

Les problèmes de circulation sur la ZCN sont actuellement dus en grande partie à la saturation de trafic sur la RD263, qui assure à la fois les fonctions suivantes :

- voie de transit permettant notamment l'accès aux communes de Lampertheim, Vendenheim, Eckwersheim et d'une partie du Kochersberg
- voie de desserte principale de l'ensemble des commerces de la Zone Commerciale Nord.

Aujourd'hui, plus de 35 000 véhicules/ jour en semaine (et plus de 37 000 le samedi) circulent sur cette voie sur sa partie sud.

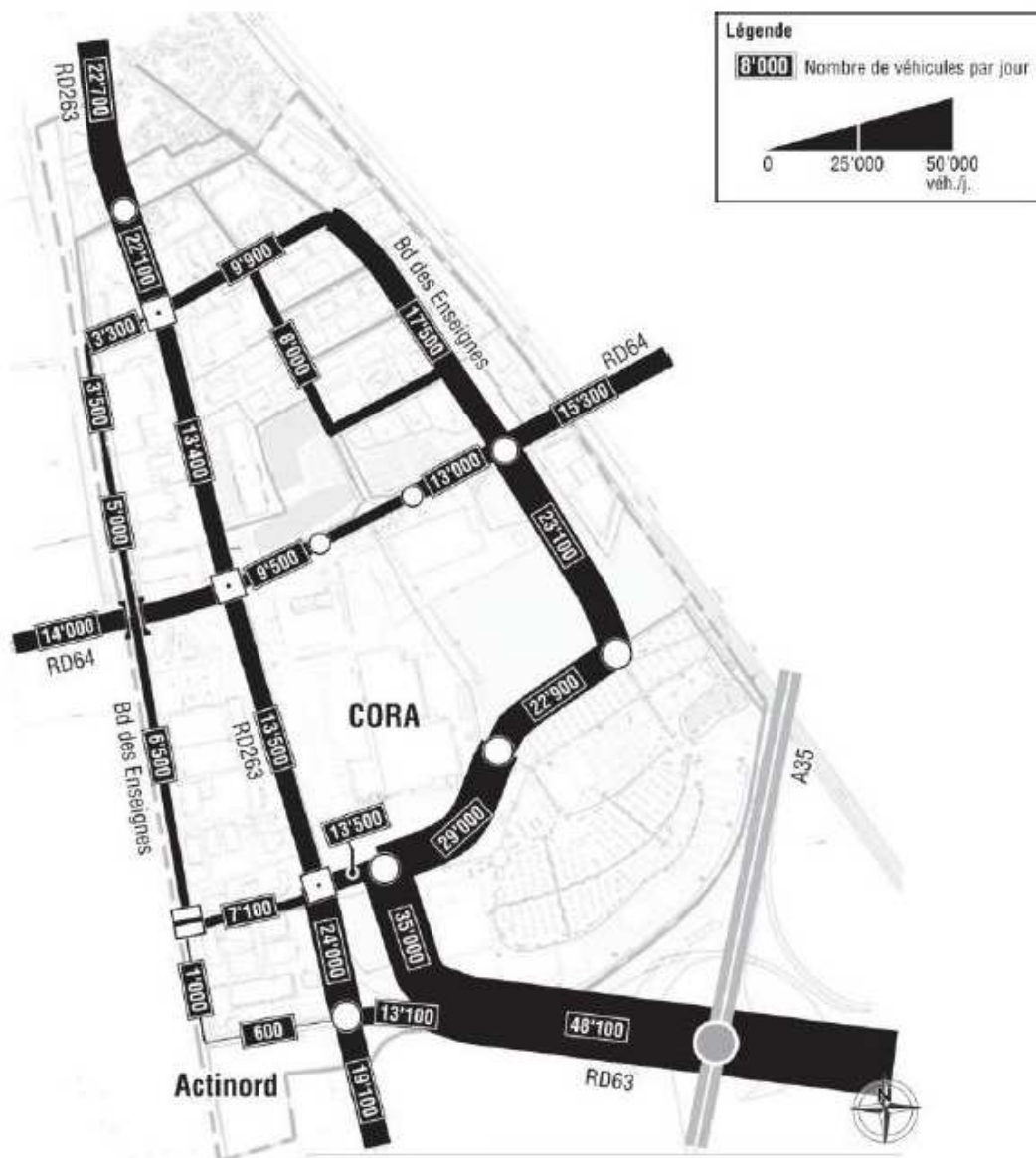


Trafic journalier à l'état actuel (source : Transitec)

Dissociation des flux de transit et desserte : Un des objectifs du projet d'aménagement consiste à améliorer la circulation sur ce secteur en dissociant les flux de transit de ceux liés à la desserte de la ZCN. Dans cette optique, le projet prévoit la création d'un boulevard des enseignes, boulevard périphérique à la zone. Cette nouvelle organisation doit permettre de séparer et diffuser les flux.

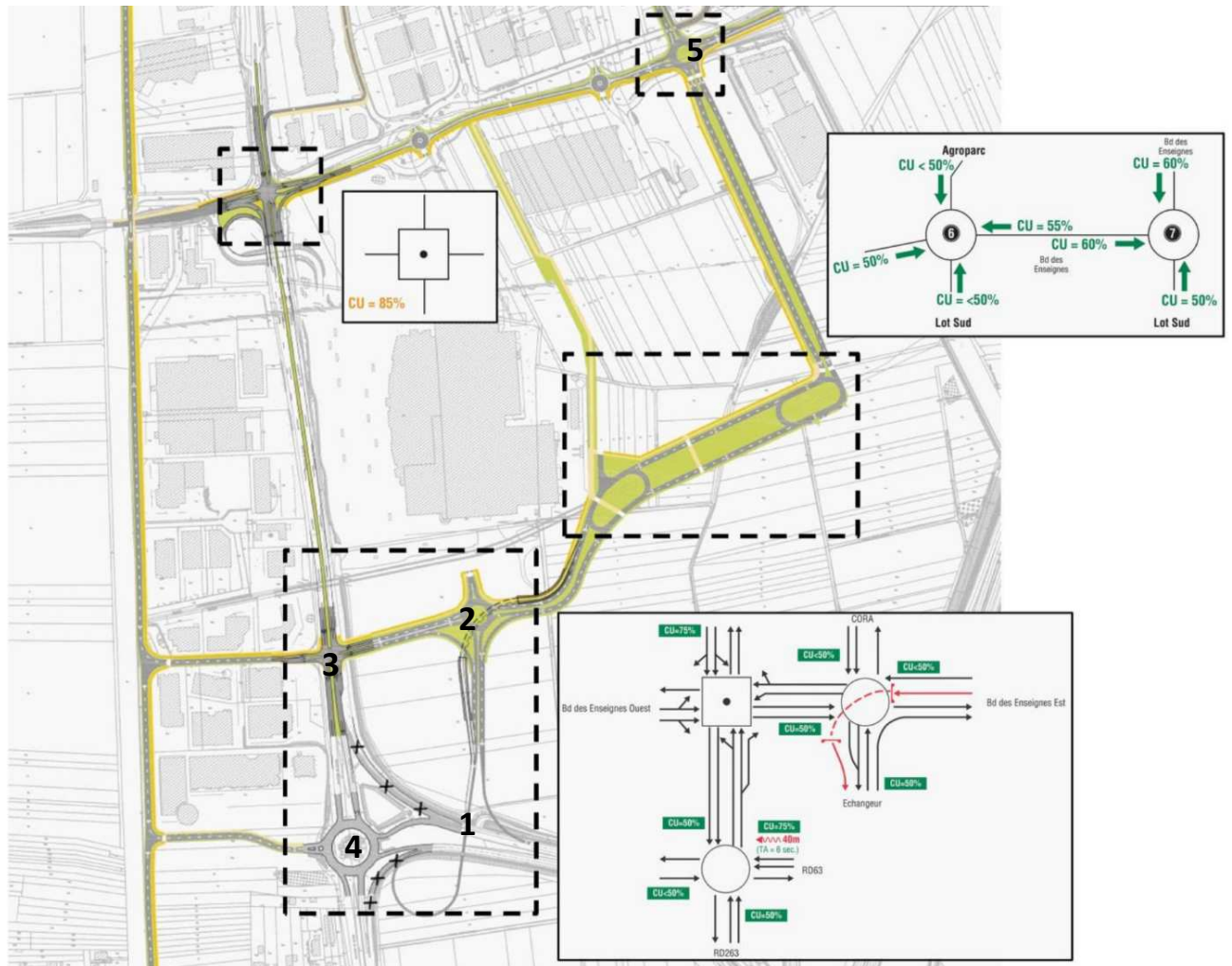
L'origine des flux liés à la ZCN vient majoritairement du sud via l'A4. Ainsi, le projet prévoit la réalisation d'un accès direct au ring circulaire depuis la RD 63 (dans le prolongement des bretelles d'autoroute A4) afin de diriger immédiatement ces véhicules vers leur lieu de destination et sans emprunter la route de Brumath. Les flux de transit continuent à passer par la RD263, sur une voie nettement plus apaisée.

L'accessibilité automobile directe à la ZCN par l'A4, composante fondamentale du fonctionnement de la zone d'activités, n'est pas remise en cause par les futurs aménagements. Elle sera renforcée par la nouvelle voie de desserte qui sera créé au Sud, au droit de la RD63 pour faciliter et sécuriser l'accès automobile depuis l'autoroute. Ce nouveau diffuseur sera aménagé afin de gérer de façon sécurisée la transition entre l'autoroute et les voies internes de la ZCN, traitées de manière plus urbaines.



Trafic journalier ouvré avec le projet (source Transitec)

A la vue des charges de trafic projetées, les carrefours et voies de circulation sont calibrés sur les heures où le trafic est le plus dense, soit l'heure de pointe du samedi afin de garantir la fluidité du trafic et éviter toute remontée de file sur l'autoroute. La capacité de stockage sur les voies créées a été dimensionnée pour les périodes de la semaine la plus chargée, garantissant la sécurité des automobilistes et évitant les remontées de fil sur l'autoroute.



Implantation du boulevard des enseignes au sud de la ZCN et capacité utilisées (CU) des principaux carrefours (source Transitec) – document de travail, septembre 2015

Rapport avec l'autoroute A4 : L'accès à la ZCN, réalisée au sud depuis la RD 63 (dans le prolongement de l'échangeur n°49) (entre les carrefours n°1 et 2 sur la figure ci-dessus) présente une longueur importante sans intersection susceptible de bloquer le flux entrant des véhicules au sein de la zone de chalandise. L'organisation viarie projetée prévoit un gabarit important permettant d'absorber le trafic lié à la zone commerciale : les voies créées au sein du projet (entre les carrefours 1 et 2, 2 et 3 et 2 et 5) seront des 2X2 voies.

Les flux sortant de la ZCN, et se dirigeant vers l'autoroute, par le boulevard des enseignes (portion est entre les carrefours 2 et 5) ne seront pas contraints. En effet, un shunt en trémie souterraine sera réalisé au niveau du carrefour n°2 de manière à ne pas obturer les flux.

Ces principes d'aménagement visent à éviter les remontées de files sur la bretelle d'autoroute pouvant dégrader les conditions de sécurité.

Afin d'assurer la sécurité de la clientèle de la ZCN comme celles des automobilistes, tout accès direct aux enseignes depuis l'A4, les RD 63 et 263 est interdit.

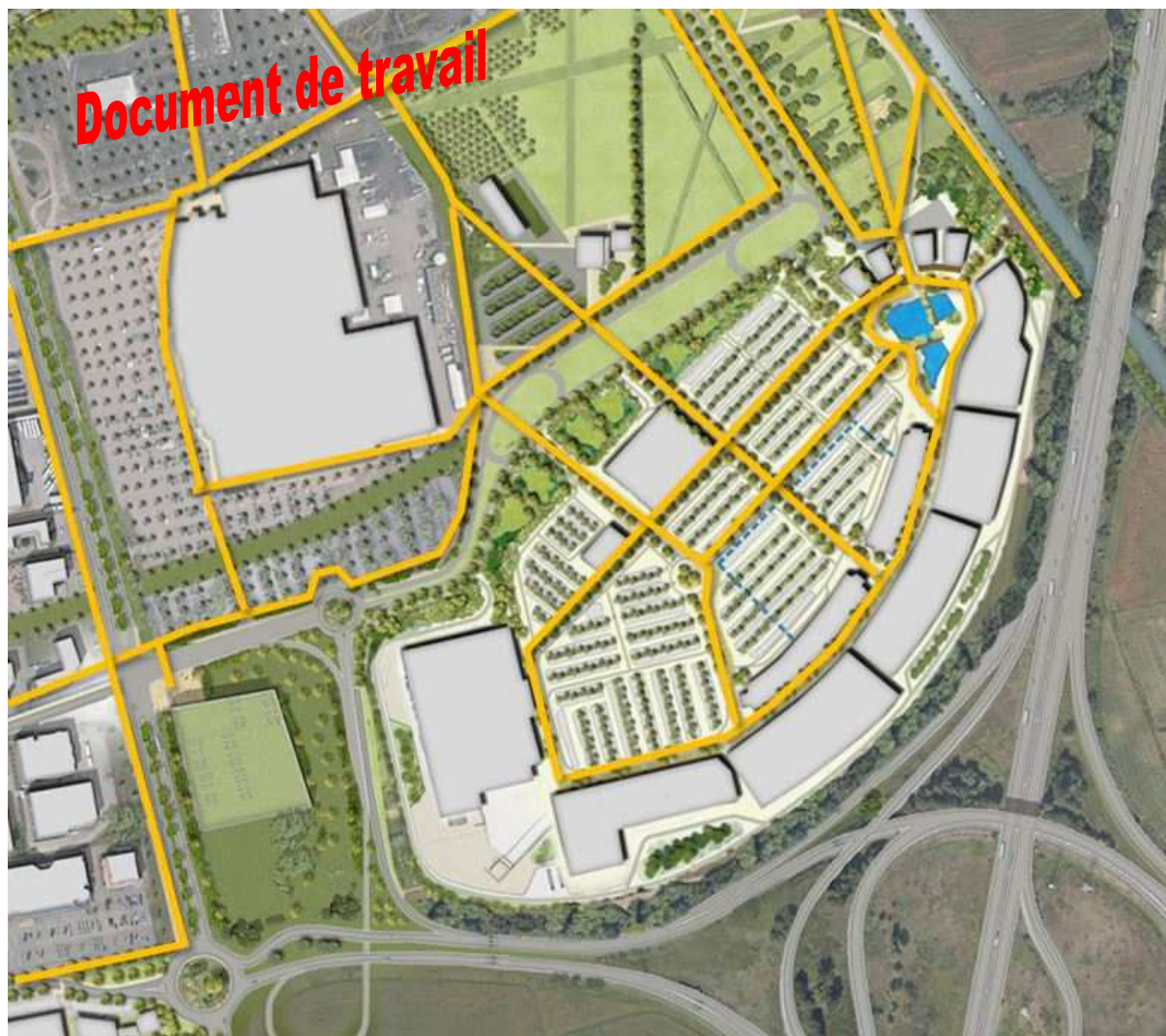
Les accès aux commerces existants et futurs s'effectueront après le premier giratoire (n°2 sur la figure ci-dessus) créé sur le boulevard des enseignes pour éviter tout obstacle susceptible de perturber le bon écoulement des flux venant de l'autoroute.

Enfin, il est à noter que la DIR-Est, gestionnaire de l'autoroute et de l'échangeur n°49, est associée aux études. Une validation de sa part sera nécessaire à la réalisation de cet aménagement routier, en amont du dossier de réalisation de ZAC.

Des flux modes doux facilités par des cheminements dédiés : Malgré un environnement très routier, un des enjeux du futur projet d'aménagement consiste à donner une place plus importante aux modes actifs, aussi bien aux piétons qu'aux cyclistes qui devront trouver leur place dans les futurs aménagements de la ZCN. Ils seront facilités par des cheminements dédiés sur l'ensemble du réseau à l'exception de la RD 63 et de la nouvelle voie de desserte de la ZCN (entre le carrefour 1 et le carrefour 2 sur la figure ci-dessus). En effet, il s'agit d'éviter tout conflit avec les automobilistes sur ce secteur de décélération depuis l'autoroute.

En site propre, les cheminements piétons seront végétalisés afin de créer une rupture avec les conceptions actuelles quasi-inexistantes aujourd'hui.

Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble des voies et accès à l'échelle de la ZCN sera conforme aux réglementations en vigueur relatives aux personnes à mobilité réduite et autres type de handicaps.



Identification des cheminements dédiés sur l'ensemble du réseau à l'exception de la RD63 et du nouvel accès à la zone commerciale (source AREP Ville)

Proposition de traduction réglementaire au sein du POS :

*Article 3 INAx – Accès et voirie

En secteur de zone INAX5 :

Tout accès direct aux commerces est interdit depuis l'A4 et la RD63 et la RD263. La desserte des constructions à vocation commerciale et de leurs aménagements et installations connexes (parkings, accès technique et logistiques) doit se faire depuis le boulevard des enseignes, voie nouvelle créée à l'occasion de la restructuration de la ZCN.

Aucun accès n'est autorisé aux équipements commerciaux et ainsi qu'à leurs aménagements et installations connexes depuis la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes.

La future intersection entre la voie de desserte à créer depuis la RD63 et le boulevard des enseignes est aménagée à une distance suffisamment éloignée de la route départementale 63 afin d'assurer la sécurité des usagers sur l'autoroute. Le gabarit de cette voie à créer est

défini de manière à absorber les flux liés à la zone commerciale et d'éviter les remontées de file sur l'autoroute A4.

Les aménagements dédiés aux piétons et aux cyclistes doivent être sécurisés au sein de la ZCN. Ils ne peuvent être réalisés en bordure de la future voie de desserte à la ZCN depuis la RD63.

Des accès techniques et logistiques peuvent être aménagés en bordure Sud de la zone INAX5, sans toutefois être connectés directement à l'A4, à la RD63 ou la voie à créer citée ci-dessus.

Conclusion

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires proposées ci-avant, il est proposé d'instaurer au travers des modifications n°4 du POS de Mundolsheim et n°13 du POS de Reichstett une marge de recul réduite :

- de 75m à 20m au minimum depuis l'axe de la RD263 ;

Cette distance permet d'harmoniser les marges de recul à l'échelle de l'ensemble de la Zone Commerciale. Mise en œuvre également sur la bordure Ouest de la RD, cette marge de recul permet de préserver un couloir inconstructible de 40m (soit 20 m à partir de l'axe de cette voirie) qui préserve la possibilité de requalifier à terme cet axe routier en boulevard plus urbain.

- de 100 m à 40 m au minimum depuis l'axe de l'A4. Cette distance minimale fréquemment instituée dans le cadre d'étude « Entrée de ville » permet de préserver une bande de terrain à aménager suffisante pour garantir les enjeux liés à l'entrée de ville.

Concernant la RD63, voie de transition entre l'infrastructure autoroutière et la zone commerciale, il est proposé d'appliquer une marge de recul de 25m depuis l'axe de cette dernière.

Ces distances ainsi que le parti d'aménagement, l'organisation viaire, mais aussi les dispositions réglementaires paysagères et architecturales permettent :

- de garantir l'intégration du projet dans le grand paysage et en bordure des routes à grande circulation,
- d'assurer la sécurité des personnes
- de prendre en compte les nuisances liées à l'entrée de ville, le long des axes cités ci-avant.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de REICHSTETT

Département du Bas-Rhin

**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Modification n° 13

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

CHAPITRE III - LES PLANS DE ZONAGE

Le territoire communal est intégralement couvert par deux grandes familles de zones :

Les **zones U urbanisées ou à urbaniser** à court terme comprennent tous les terrains dont les équipements sont existants ou en cours de réalisation :

- voirie
- réseaux d'alimentation en eau et en électricité
- réseaux d'assainissement (eaux vannes, eaux usées et eaux pluviales).

Les **zones N dites naturelles** comprennent tous les terrains non équipés. Il s'agit principalement de zones protégées pour l'agriculture ou pour des raisons de sites mais certaines d'entre elles sont destinées à être urbanisées dans des conditions très particulières, précisées au règlement (zones NA...).

Ces deux familles se subdivisent en différentes zones de manière à clarifier les dispositions réglementaires spécifiquement applicables.

1. Nomenclature sommaire des différents types de zones

ZONES U :

- **La zone UA** englobe avant tout le village traditionnel, dont le tissu très caractéristique, nécessite une réglementation spéciale. Dans cette zone, la majorité des terrains sont surbâti.

Les opérations seront en général isolées et peu importantes

- transformations
- construction sur une parcelle encore libre.

- Un sous-secteur de zone UAa correspond à un secteur qui peut accueillir des constructions non habitées présentant un intérêt patrimonial avéré.

- **Les zones UB** englobent les extensions récentes, en cours ou projetées à court terme. Elles sont principalement occupées par des maisons individuelles groupées ou non et de petits collectifs.
- **Les zones UX** comprennent les terrains essentiellement occupés par des activités industrielles ou artisanales.

ZONES N :

- **La zone I NA** couvre l'ensemble des terrains destinés à une urbanisation future, principalement sous forme d'habitat, individuel ou groupé. D'autres occupations du sol sont admises dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation principale d'habitat afin de favoriser la mixité des fonctions. L'urbanisation devra se faire sous forme d'opérations successives, dans des normes de surfaces définies au règlement ou d'un seul tenant selon les secteurs de zone.

Les zones I NAx sont également destinées à une urbanisation future, toutefois réservée aux activités économiques.

Les opérations inscrites au plan sont peu nombreuses, elles concernent quelques élargissements de voies, le raccordement de la rue des Merles à la rue du Vignoble et une amorce de voie partant de la rue de Mundolsheim pour desservir la zone IINA1.

3. Les futures extensions (zones INA et IINA)

Les extensions futures seront réalisées par phases successives. Afin de maîtriser son développement dans le temps, trois premiers secteurs INA1, INA2 et INA3 ont été ouverts à l'urbanisation en 2011. Ils représentent une superficie de 8,5 ha environ. Un potentiel d'environ 19 ha reste classé en zone IINA1 pour assurer l'urbanisation à plus long terme. Pour le moment, toute construction ou installation est interdite en zone IINA1, sauf pour les bâtiments existants. Avant de l'urbaniser, il faudra modifier le POS et fixer les règles applicables. Ces zones sont destinées à l'habitat et se trouvent elles aussi limitées par des obstacles (canal, RD 63).

Les contraintes liées à ces terrains concernent les mesures de protection contre le bruit des RD 37 et 63 ainsi que les problèmes d'assainissement. La mise en place de réseau séparatif et la gestion alternative des eaux pluviales sont préconisées. Une urbanisation des secteurs INA1 et INA2, selon des schémas d'organisation d'ensemble, permettra de définir les dispositifs d'assainissement à mettre en œuvre. Dans les secteurs concernés par les nuisances acoustiques et définis au plan de zonage, les constructions d'habitation devront satisfaire aux normes d'isolation phonique.

Une disposition a été introduite au règlement, en application de l'article L123-1 alinéa 16 du Code de l'Urbanisme, pour assurer des objectifs de mixité sociale sur le secteur INA1.

L'intégralité du secteur de zone INA3 est grevé par une servitude d'urbanisme en application de l'article L123-2 a) du Code de l'Urbanisme. Celle-ci gèle la constructibilité des terrains pour une durée de 2 ans à la date d'approbation de la modification n°12 du POS, soit jusqu'au 28 janvier 2013. Cette durée doit permettre de définir la programmation et les principes d'aménagement de l'opération. Une fois la servitude levée, l'urbanisation devra se faire d'un seul tenant dans le cadre du règlement de la zone INA.

4. Commerce, industrie et artisanat (zones UX et NAX)

Les zones UX comprennent : le lotissement industriel du « Rammelplatz » soit pratiquement 46 hectares occupés par de nombreux établissements, ceci dans la zone UX1 ; la raffinerie au Nord, qui se prolonge sur le territoire de Vendenheim la zone UX2 à l'extrémité Est du ban communal qui contrairement aux deux autres comprend encore beaucoup de terrains libres.

La zone INAx1 est déjà partiellement occupée par l'Electricité de Strasbourg, mais les terrains libres, destinés à l'industrialisation totalisent plus de 80 hectares. La commune bénéficie donc à ce titre d'une potentialité importante. La zone INAx2 sera desservie à partir du carrefour du RD 63 avec la rue du Général De Gaulle, même si aucun emplacement réservé ne figure au plan. Dans l'angle Nord-Ouest de l'échangeur de Reichstett-Mundolsheim, les terrains sont classés en INAx5. Ils sont intégrés au projet de modernisation et de réaménagement global de la Zone Commerciale Nord. Il en sera de même pour les terrains voisins sur les bans de Mundolsheim et de Vendenheim. Les dispositions réglementaires qui s'y rattachent permettent la mise en œuvre des principes d'aménagement édictés dans le cadre de la procédure de ZAC et la prise en compte des enjeux liés à l'entrée de ville.

Les règles applicables font que l'urbanisation de ces zones ne modifiera pas notablement le paysage de Reichstett compte tenu du fait qu'elles se situent toutes dans le prolongement de bâtiments et installations commerciaux, artisanaux ou industriels existant.

5. Les espaces naturels (zones NC et ND)

Cela a déjà été dit, la vocation de Reichstett n'est plus rurale. Il faut constater cependant que les zones naturelles protégées totalisent 447 hectares et représentent donc plus de la moitié du ban communal.

COMMUNE DE REICHSTETT
SUPERFICIE DES ZONES (COMMUNE / 803 ha)

Nota : Suite à la numérisation des plans de zonage (modification n° 11 du POS), certaines superficies de zone ont pu évoluer par rapport aux données de la modification n° 10, l'outil informatique apportant une précision supplémentaire quant au calcul de surface.

	Modification n° 10	Modification n° 11	Modification n° 12	Mise en compatibilité n°1	Modification n°13
UA	26,2 ha	26,2 ha	26,2 ha	26,2 ha	26,2 ha
UAa	0,43 ha	0,43 ha	0,43 ha	0,43 ha	0,43 ha
TOTAL UA	26,7 ha	26,7 ha	26,7 ha	26,7 ha	26,7 ha
UB1	3,1 ha	2,6 ha	2,6 ha	2,6 ha	2,6 ha
UB2	10,7 ha	13,3 ha	13,3 ha	13,3 ha	13,3 ha
UB3	1,3 ha	2 ha	2 ha	2 ha	2 ha
UB4	4,6 ha	3,4 ha	3,4 ha	3,4 ha	3,4 ha
UB5	16 ha	15 ha	15 ha	15 ha	15 ha
UB6	5,9 ha	5,4 ha	5,4 ha	5,4 ha	5,4 ha
UB7	24,6 ha	24,5 ha	24,5 ha	24,5 ha	24,5 ha
UB8	7,4 ha	8,6 ha	8,6 ha	8,6 ha	8,6 ha
dont UB8a	-	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha	6,7 ha
dont UB8b	-	0,8 ha	0,8 ha	0,8 ha	0,8 ha
dont UB8c	-	1,1 ha	1,1 ha	1,1 ha	1,1 ha
TOTAL UB	73,6 ha	74,8 ha	74,8 ha	74,8 ha	74,8 ha
INA1	-	-	7,6 ha	7,6 ha	7,6 ha
INA2	-	-	0,7 ha	0,7 ha	0,7 ha
INA3	-	-	1,4 ha	1,4 ha	1,4 ha
TOTAL INA	-	-	9,7 ha	9,7 ha	9,7 ha
UX1	39,5 ha	45,8 ha	44,4 ha	44,4 ha	44,4 ha
UX2	74,6 ha	56,2 ha	56,2 ha	56,2 ha	56,2 ha
UX3	34,9 ha	35,3 ha	35,3 ha	35,3 ha	35,3 ha
UX4	1,4 ha	1,6ha	1,6ha	1,6ha	1,6ha
TOTAL UX	150,4 ha	138,9 ha	138,9 ha	138,9 ha	138,9 ha
INAx1	9,2 ha	10,6 ha	10,6 ha	10,6 ha	10,6 ha
INAx2	16,1 ha	17,2ha	17,2ha	17,2ha	17,2ha
INAx3	40,2 ha	40,7 ha	40,7 ha	40,7 ha	40,7 ha
INAx4	0,9 ha	0,9 ha	0,9 ha	0,9 ha	0,9 ha
INAX5	-	-	-	7,9 ha	20 ha
TOTAL INAx	66,4 ha	69,4ha	69,4ha	77,3ha	89,4ha
IINA1	21,2 ha	19 ha	18,3 ha	18,3 ha	18,3 ha
IINA2	7,9 ha	7,6 ha	-	-	-
TOTAL IINA	29,1 ha	26,6 ha	18,3 ha		18,3 ha

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de REICHSTETT

Département du Bas-Rhin

**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Modification n° 13

EXTRAIT DU REGLEMENT

Dossier d'approbation
Septembre 2016

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE I Nax

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 I Nax - Occupation et utilisation du sol admises

Sont admis sous conditions spéciales :

1. Dans toutes les zones I Nax, à l'exception de la zone INAx5

- Les bâtiments industriels ou artisanaux, les commerces et les activités tertiaires.
- Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable.
- Les bâtiments et installations d'équipement liés au fonctionnement de la zone tels que restaurants d'entreprise, centre de sécurité, d'information, etc.
- Les installations classées à condition que soient protégés les intérêts, mentionnés à l'article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans la zone INAx5, les constructions et installations destinées aux équipements de loisirs et culturelle, aux commerces, aux services de restauration et d'hôtellerie, ainsi qu'aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif et celles liées aux activités agricoles.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol précitées n'est autorisé que sous réserve de remplir toutes les conditions particulières suivantes

- 1.1. Les terrains doivent être directement raccordables aux réseaux d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité. Ces raccordements doivent être compatibles avec les réseaux projetés.
- 1.2. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés, ou de terrains délaissés inconstructibles. Elle doit s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.
- 1.3. Chaque opération doit être implantée sur un terrain d'un seul tenant couvrant au minimum une surface de 5 hectares dans les zones I Nax 1, I Nax 2 et I Nax 3.

Lorsqu'un reliquat de telles opérations est inférieur à la surface demandée, celui-ci pourra néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restant d'un seul tenant.

- 1.4. Dans la zone I Nax 4, l'opération devra couvrir la totalité de la surface de cette zone.
- 1.5. Dans la zone INAx3, la réalisation des opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Pour les établissements classés, existant dans la zone, les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
3. Dans les autres types de bâtiments : les aménagements et transformations à l'intérieur des volumes existants.

4. Les constructions nouvelles à usage d'habitation admises et comprises dans les secteurs de nuisances matérialisés par une bande grisée de part et d'autre des voies suivantes
 - autoroute A 34 : voie de type I à plus de 4 files de circulation
 - CD 37 et CD 63 : voie de type II à moins de 4 files de circulationdoivent répondre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.
5. Les ouvrages, constructions et installations techniques de distribution et de transport d'énergie électrique sans condition, dans le couloir de passage des lignes électriques et dans l'enceinte du poste de transformation.
6. En zone INAX5 :
 - 6.1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être conçus de manière à limiter l'exposition des populations (au travers de leur organisation spatiale, des choix de mises en oeuvre techniques, ou encore par l'adaptation des formes urbaines, ...)aux dépassements des seuils limites liés à la pollution atmosphérique définis par le plan de protection de l'atmosphère (PPA) de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014 ;
 - 6.2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif de type "établissements destinés à l'accueil des personnes les plus sensibles (crèche, maison de retraite, ...) qu'à condition d'être localisés en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014;
 - 6.3. Les espace de ventes extérieurs, autorisés sous condition d'intégration architecturale ou paysagère, dès lors qu'ils s'implantent en dehors de la zone de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014.

Article 2 I NAX - Occupation d'utilisation du sol interdites

1. Les constructions isolées dans les zones I NAX 1, I NAX 2 et I NAX 3.
2. Les constructions isolées à l'exception d'un centre commercial dans la zone I NAX 4.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières, étangs ou gravières.
4. Les terrains de camping et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
5. Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ou non conformes à l'article 1 I NAX ci-dessus.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 I Nax - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.

L'accès des riverains aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres devra se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire de voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

Dans la zone INAx5 :

- 1.1. Tout accès direct aux commerces est interdit depuis l'A4, la RD63 et la RD263. La desserte des constructions à vocation commerciale et de leurs aménagements et installations connexes (parkings, accès technique et logistique) doit se faire depuis le boulevard des enseignes, voie nouvelle créée à l'occasion de la restructuration de la zone commerciale.
- 1.2. Aucun accès n'est autorisé aux équipements commerciaux ainsi qu'à leurs aménagements et installations connexes depuis la nouvelle voie de desserte reliant la RD63 au boulevard des enseignes.
- 1.3. Des accès techniques et logistiques peuvent être aménagés en bordure Sud de la zone INAx5, sans toutefois être connectés directement à l'A4, à la RD63 ou à la voie à créer citée ci-dessus.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Sauf circonstances particulières appréciées par la Communauté Urbaine, la voirie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale entre alignements de 8 mètres ;
- largeur minimale de la chaussée 5 mètres ; au passage des ouvrages d'art, cette lar-

- geur doit être au moins de 5,50 mètres ;
- largeur minimale des trottoirs 1,50 mètre ;
 - les ouvrages d'art franchissant une voie carrossable doivent réserver un tirant d'air d'au moins 4,30 mètres sur toute la largeur de la chaussée, sauf dans le cas d'aménagement d'ouvrages à gabarit réduit du type mini-souterrain ;
 - les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordures de trottoirs dans toute place de retournement ;
 - les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de plus de 120 mètres. Celle-ci peut être supérieure à 120 mètres si la Communauté Urbaine prévoit son raccordement ultérieur à une autre voie publique et si elle a pris toutes dispositions pour se réserver l'emprise nécessaire à ce raccordement. Cette dernière disposition ne s'applique aux voies dédiées exclusivement aux livraisons dans la zone INAx5.

Dans la zone INAx5 :

- 2.1. La future intersection entre la voie de desserte à créer depuis la RD63 et le boulevard des enseignes est aménagée de manière à assurer la sécurité des usagers (distance suffisante de la route départementale 63, ...). Le gabarit de cette voie à créer défini de manière à absorber les flux liés à la zone commerciale et d'éviter les remontées de file sur l'autoroute A4.
- 2.2. Les aménagements dédiés aux piétons et aux cyclistes doivent être sécurisés au sein de la zone commerciale. Ils ne peuvent être réalisés en bordure de la future voie de desserte de la ZCN depuis la RD63.

Article 4 I NAx - Desserte en eau, assainissement et en électricité

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article 5 I NAx - Surface et forme des parcelles

Non réglementé.

Article 6 I NAx - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

- Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute

- voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.
- Dans la zone INAx5, sauf dispositions contraires inscrites au plan de zonage, les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. A moins d'être implantées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.
 - Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.
 - Dans la zone INAx5, les constructions doivent respecter un recul minimal de :
 - 40 m depuis l'axe de l'A4 ;
 - 25 m depuis l'axe de la RD63.
 - **Le long de la RD 37**
 - . toute construction à usage d'habitation devra respecter un recul de 35 m à compter de l'axe de la voie ;
 - . pour tout autre type de constructions, le recul minimum à respecter sera de 25 m à compter de l'axe de la voie.
 - **Pour les autres voies**, les reculs des constructions indiqués aux plans de zonage seront à respecter.
 - La construction ne doit entraîner aucun abattage d'arbre d'alignement.
 - Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.
Lorsqu'il n'y a pas d'alignement légal, un arrêté d'alignement individuel de fait est délivré par l'autorité compétente.
2. Les ouvrages, constructions et installations techniques de distribution et de transport d'énergie électrique doivent être implantés à plus d'un mètre de la limite des chemins ruraux et chemins d'exploitation ; à plus de 7 mètres des autres voies publiques.
3. **Le long de la Souffel**
Toute construction devra respecter un recul de 10 mètres au moins à compter des berges du cours d'eau.

Article 7 I NAX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites

séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

3. Dans la zone INAx5, à moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
4. Dans la zone INAx5, dans le cas d'une construction pontuelle dont la hauteur peut dépasser 17m à l'égout de toiture (comme autorisé à l'article 10) : à moins que la construction jouxte les limites séparatives, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera égale à 8,50 m. Les cheminées silos, tours de fabrication éventuels, ou élément ponctuel lié à une activité de loisirs ne sont pas pris en compte pour le calcul du prospect à respecter.

Article 8 I NAx - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Dans l'ensemble des zones INAx, à l'exception de la zone INAx5, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres pour des raisons de sécurité, à l'exception des ouvrages, constructions et installations techniques de distribution et de transport d'énergie électrique.
2. Dans la zone INAx5 : non réglementé.

Article 9 I NAx - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain, à l'exception des ouvrages, constructions et installations techniques de distribution et de transport d'énergie électrique.

Article 10 I NAx - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder à l'égout des toitures :

- 10 mètres dans la zone I NAx 4
- 12 mètres dans les zones I NAx 2 et I NAx 3
- 15 mètres dans la zones I NAx 1
- 17 mètres dans la zone INAx 5.

En zone INAx5, et dans le respect d'un projet d'ensemble portant sur les polarités commerciales identifiées dans l'orientation d'aménagement, la hauteur pourra exceptionnellement être portée à 25 m hors tout pour l'édification d'un repère architectural.

Dans toutes les zones, il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées silos ou tours de fabrication éventuels.

Dans la zone INAx 5, il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées silos, tours de fabrication éventuels, ou élément ponctuel lié à une activité de loisirs.

Dans les couloirs réservés aux lignes électriques et portés sur le plan, la hauteur totale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment ne peut excéder 8 mètres.

Article 11 I NAx - Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Les façades donnant sur l'A4, la RD63 et la RD263 sont traitées qualitativement (architecture, matériaux, ...) et avec le même soin que les façades donnant vers le boulevard des enseignes.

Les installations techniques et les aménagements connexes nécessaires au fonctionnement des commerces (aires de stockage ou de service, espaces de vente extérieurs) sont autorisés le long de la A4, de la RD63 et de la RD263, à condition de ne pas être visibles depuis ces axes.

Cette intégration est soit paysagère (filtre de végétation dense), soit architecturale (intégration au bâtiment principal ou dispositif architectural). Dans le cas d'un dispositif architectural, ce dernier doit représenter des matériaux de qualité, pérennes et en harmonie avec le bâtiment principal. Un simple grillage n'est pas autorisé.

Les façades des bâtiments le long de l'autoroute A4 et de la RD63 ne peuvent accueillir que des accès techniques et logistiques. Les entrées destinées au public des constructions à vocation commerciale ou de loisirs sont interdites sur les façades donnant sur l'autoroute A4 et sur la RD63.

Les installations techniques des futurs bâtiments visant à aspirer de l'air ne pourront pas être implantées sur les façades donnant sur l'A4 et sur la RD63.

Les constructions situées dans les zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre font l'objet de dispositifs d'isolation acoustique.

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalettes de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximale admise pour les clô-

tures est de 2 mètres, y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages, constructions ou installations techniques de distribution et de transport d'énergie électrique pour des raisons de sécurité.

Article 12 I NAx - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Les normes de stationnement demandées ci-après peuvent être réalisées de manière groupées et/ou mutualisées à l'échelle d'un îlot ou de la totalité ou d'une partie d'un projet d'urbanisation d'ensemble.

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes dans les zones INAx, à l'exception de la zone INAx 5 :

Type d'occupation du sol	Nombre de places*
BUREAUX (employés et visiteurs) - pour 100 m ²	3
COMMERCES (employés et clients) par tranche de 100 m ²	
- de 0 à 100 m ² (3)	3
- de 100 à 1000 m ² par tranche de 100m ²	4
- au-delà de 1000 m ² par tranche de 100m ²	6
AUTRES EQUIPEMENTS	
- restaurant : pour 10 sièges	2
- station -service : par poste de lavage ou de graissage	5
ACTIVITES INDUSTRIELLES	
- pour 3 emplois	2
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Dans la zone INAx 5, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de places minimum*
BUREAUX (employés et visiteurs) - pour 100 m ²	2
COMMERCES (employés et clients)	
- de 0 à 100 m ²	0
- de 100 à 300 m ² par tranche entamée de 100m ²	1
- de 300 à 1000 m ² par tranche entamée de 100m ²	2
- au-delà de 1000 m ² par tranche de 100m ²	2

Type d'occupation du sol	Nombre de places minimum*
AUTRES EQUIPEMENTS	
- restaurant : pour 10 sièges	2
- station -service : par poste de lavage ou de graissage	5
ACTIVITES INDUSTRIELLES	
- pour 3 emplois	2
EQUIPEMENTS EXCEPTIONNELS	
Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Article 13 I NAX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
En outre, 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.
2. Les marges d'isolement des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 I NAX - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation du sol pour les bâtiments industriels sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Article 15 I NAX - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de REICHSTETT

Département du Bas-Rhin

**PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS**

Modification n°13

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Dossier d'approbation
Septembre 2016

PROPOSITION DE MODIFICATION



Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vendenheim.

Le PLU de Vendenheim actuellement en vigueur a été approuvé le 13 février 2009 et a été modifié pour la dernière fois, le 18 décembre 2015.

Objet de la modification n° 3 du PLU de Vendenheim

Il est proposé d'apporter à ce PLU quelques adaptations qui sont exposées dans la note de présentation de la modification n° 3, annexée à la présente délibération.

La modification n° 3 du PLU de Vendenheim porte sur l'évolution du parti d'aménagement défini suite à la création de la ZAC sur la Zone Commerciale Nord sur la commune de Vendenheim.

Elle ne remet pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU et ne réduit pas les protections édictées à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme. A ce titre, il est possible de recourir à la procédure de modification. Par ailleurs, elle ne compromet pas les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

Motivations

La Zone Commerciale Nord, 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.

La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

La zone commerciale 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.

Le projet de modernisation et de restructuration de la ZCN porté par la ZAC a pour objectif de :

- 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.

Evolutions du document d'urbanisme

Suite à la création de la ZAC en décembre 2013, le schéma d'aménagement a fait l'objet d'adaptations. Ces dernières respectent les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession.

Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire de la ZAC 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 de l'approfondissement des hypothèses de travail.

A l'échelle du périmètre intercommunal de la ZCN, les évolutions sont les suivantes :

- la création d'un Agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.

Le ban de Vendenheim est plus particulièrement concerné par :

- la création de l'agroparc ;
- l'extension de la zone mixte à vocation principale d'habitat UB13 au Nord de la ZCN et par la définition de principes d'aménagement pour encadrer les projets futurs sur ce secteur ;

- le décalage de l'implantation du boulevard des enseignes au niveau de la transversale C.

Cette procédure permet également d'harmoniser les dispositions réglementaires à l'échelle des quatre communes sur le périmètre de la ZCN (zones UX et IAUX).

Procédure de modification du PLU

Les différents points traités dans le cadre de cette procédure de modification impliquent la rectification du rapport de présentation, du règlement, du plan de zonage, des orientations d'aménagement, de la liste des emplacements réservés et du tableau des superficies de zones.

Par arrêté de M. le Président de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 5 octobre 2015, le dossier modification n°3 du PLU a été soumis à enquête publique. L'enquête publique s'est déroulée du 14 novembre au 16 décembre 2015 inclus.

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a émis un avis favorable lors de la commission compatibilité du 23 novembre 2015. Cet avis a été réceptionné par l'Eurométropole le 21 décembre 2015, après la clôture de l'enquête publique.

Quatre observations ont été formulées pendant l'enquête publique. Une pétition de 165 signataires a également été remise au commissaire enquêteur. Ces interventions font part de l'opposition d'habitants du quartier des Perdrix au projet d'habitat.

Lors de la réunion de synthèse du 23 décembre 2015, le commissaire enquêteur a transmis ces demandes de précisions à l'Eurométropole. L'Eurométropole lui a fait parvenir ses réponses, par courrier du 29 janvier 2016.

Après une analyse du dossier, des remarques effectuées dans le cadre de l'enquête publique, et des réponses de la collectivité, le commissaire enquêteur a émis, en date du 10 février 2016, un avis favorable avec deux réserves et une recommandation à la modification proposée.

Les réserves sont les suivantes :

- *régulariser dans le règlement de la zone UB13 l'inscription des normes et les modalités de construction des immeubles fixant notamment leurs hauteurs ;*
- *confirmer la réalisation d'un espace végétalisé de transition au Nord de la zone UB13, sur la portion entre la rue de Reichstett et la RD263 pour renforcer l'intégration du projet de logements.*

Concernant ces réserves, il est proposé d'y donner suite dans le projet de modification à approuver, tel que présenté ci-après dans la partie « Approbation ».

Par ailleurs, le commissaire enquêteur recommande que les résidents du quartier des Perdrix soient associés à l'évolution des travaux lors de réunions d'information. La

commune de Vendenheim a organisé une réunion publique en date du 4 février 2016, avec les habitants.

Approbation

En date du 21 mars 2016, le Conseil municipal de Vendenheim a donné un avis favorable sur le rapport du commissaire enquêteur et sollicite l'approbation de la modification n°3 de son PLU.

Il est proposé au Conseil de l'Eurométropole de se prononcer et, le cas échéant, d'approuver la modification n°3 du PLU de Vendenheim, légèrement modifiée pour lever les réserves du commissaire enquêteur. Dans ce cadre, il est proposé de :

- reprendre au règlement écrit de la zone UB13 le principe de gradation des hauteurs inscrite dans l'orientation d'aménagement ;
- compléter l'orientation d'aménagement pour préciser qu'un espace végétalisé de transition sera aménagé en limite du quartier des Perdrix.

Le projet de modification n° 3 du PLU de Vendenheim deviendra opposable aux tiers dès l'accomplissement des mesures de publicité prévues aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière*

Vu le Code de l'urbanisme

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment
les articles L 5215-20-1 et L 5211-57*

*Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vendenheim approuvé le
13 février 2009 et modifié pour la dernière fois le 18 décembre 2015,*

*Vu l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2013 déclarant d'Utilité Publique le projet de
restructuration de la Zone Commerciale Nord (ZCN) et emportant mise en compatibilité
des POS et PLU communaux de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett et Vendenheim*

*Vu la délibération de Conseil communautaire du 20 décembre 2013,
visant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la ZCN*

*Vu l'arrêté en date du 5 octobre 2015 de M. le Président de
l'Eurométropole soumettant le projet de PLU modifié à l'enquête publique*

Vu le dossier de PLU modifié soumis à l'enquête publique

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 14 novembre au 16 décembre 2015 inclus

*Vu les observations faites dans le cadre de l'enquête publique
sur la modification n° 3 du PLU de Vendenheim, à savoir :*

- *l'avis favorable de la commission de compatibilité du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg en date du 23 novembre 2015 ;*
- *l'intervention de plusieurs habitants du quartier des Perdrix (quatre observations individuelles et une pétition) qui s'opposent au projet d'habitat.*

*Vu les réponses apportées par l'Eurométropole en date du 29 janvier 2016,
à la demande du commissaire enquêteur*

*Vu le rapport et l'avis favorable avec deux réserves et une
recommandation du commissaire enquêteur en date du 10 février 2016,
Vu les réserves du commissaire enquêteur, qui sont les suivantes :*

- *régulariser dans le règlement de la zone UB13 l'inscription des normes et les modalités de construction des immeubles fixant notamment leurs hauteurs ;*
- *confirmer la réalisation d'un espace végétalisé de transition au Nord de la zone UB13, sur la portion entre la rue de Reichstett et la RD263 pour renforcer l'intégration du projet de logements.*

*Vu la recommandation du commissaire enquêteur d'associer les résidents
du quartier des Perdrix à l'évolution des travaux lors de réunions d'information*

*Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Vendenheim du 21 mars 2016
sur le rapport du commissaire enquêteur et sur le dossier
de modification n° 3 du PLU soumis à enquête publique*

après en avoir délibéré

décide

*d'approuver la modification n° 3 du PLU de Vendenheim, légèrement modifiée pour
prendre en compte les réserves du commissaire enquêteur et intégrer les évolutions
suivantes :*

- *reprendre au règlement écrit de la zone UB13 le principe de gradation des hauteurs inscrite dans l'orientation d'aménagement ;*
- *compléter l'orientation d'aménagement pour préciser qu'un espace végétalisé de transition sera aménagé en limite du quartier des Perdrix ;*
- *d'ajuster la note de présentation de la modification suite à ces évolutions ;*

précise

- *qu'une réunion publique a été organisée par la commune de Vendenheim le 4 février 2016 pour associer les habitants du quartier des Perdrix au projet d'habitat ;*
- *que le projet de modification à approuver touche au rapport de présentation, au règlement, au plan de zonage, aux orientations d'aménagement, à la liste des emplacements réservés et au tableau des superficies de zones ;*
- *que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'urbanisme, d'un affichage à la mairie de Vendenheim et au siège de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, durant un mois, d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, ainsi que la publication de la délibération au recueil des actes administratifs de l'Eurométropole ;*

dit que

- *conformément à l'article L 133-6 du Code de l'urbanisme, le PLU modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Vendenheim et au Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture ;*
- *la présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au représentant de l'Etat et dès le premier jour de l'accomplissement des mesures de publicité (affichage en mairie de Vendenheim et au siège de l'Eurométropole durant une période complète d'un mois et insertion dans deux journaux diffusés dans le département) ;*

charge

le Président ou son-sa représentant-e de l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Vendenheim
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n° 3

NOTE DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	4
2	EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS	5
2.1	Rappel du contexte	5
2.1.1	Situation géographique.....	5
2.1.2	Rappel de l'historique du projet.....	7
2.1.3	Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN.....	7
2.1.4	Rappel du projet initial.....	8
2.1.5	Stratégie opérationnelle.....	9
2.2	Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord.....	10
2.2.1	La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée au commerce et au loisir au sud.....	11
2.2.2	Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité.....	12
2.2.3	Nouvelle organisation du stationnement.....	13
2.2.4	Extension du secteur d'habitat.....	13
2.2.5	Évolution du secteur d'Actinord.....	15
2.3	Incidences du projet modifié sur l'environnement.....	15
2.3.1	Paysage.....	15
2.3.2	Milieus naturels, Faune, Flore	16
2.3.3	Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d'hydrocarbures et lignes HT)	16
2.3.4	Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air relatif au Plan de Protection de l'Atmosphère.....	16
3	SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE VENDENHEIM....	17
3.1	Modifications apportées au rapport de présentation	17
3.2	Modifications apportées au règlement	17
3.3	Modifications apportées au règlement graphique	19
3.4	Modifications apportée à la liste des emplacements réservés	20
3.5	Modifications apportées aux orientations d'aménagement (OA)	20
3.6	Modifications apportées au tableau des superficies de zone.....	20

1 PREAMBULE

La présente note a pour objet de présenter le contenu de la modification n° 3 du PLU de Vendenheim. Elle est destinée à être annexée au rapport de présentation du PLU, qu'elle complète et modifie.

Cette procédure de modification porte sur le projet de restructuration et de modernisation de la Zone Commerciale Nord (ZCN). Elle s'inscrit dans une démarche intercommunale d'évolution des documents d'urbanisme des quatre communes concernées par la ZCN, à savoir : les PLU de Lampertheim et de Vendenheim et les POS de Mundolsheim et de Reichstett.

La note de présentation comporte une partie commune aux quatre procédures lancées sur ces POS/PLU : l'exposé des motifs et des justifications des modifications (Partie 2) portant sur le projet opérationnel intercommunal de la ZCN. La synthèse des modifications apportées au PLU (Partie 3) est, par contre propre à chaque document d'urbanisme.

La modification n°3 du PLU de Vendenheim ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD) du PLU et ne remet pas en cause les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS). Elle ne réduit pas de protections édictées à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme. Il est rappelé également que le projet de restructuration et de modernisation de la ZCN a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en Novembre 2013.

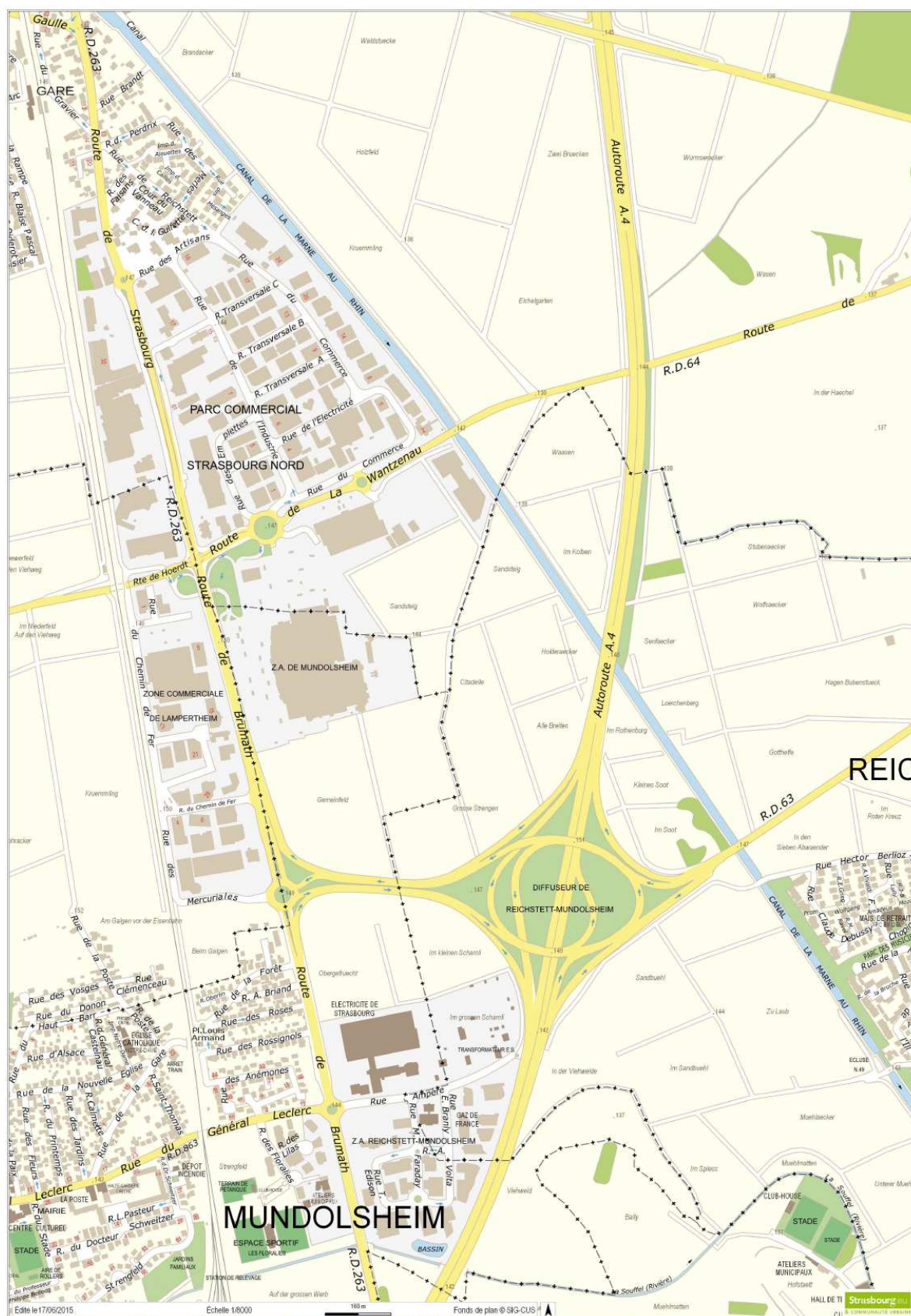
Conformément aux articles L153-36 et suivants, elle vise la modification des dispositions réglementaires sur le périmètre de la ZCN, pour intégrer les évolutions du projet au sein du PLU de Vendenheim.

2 EXPOSE DES MOTIFS ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

2.1 Rappel du contexte

2.1.1 Situation géographique





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.

La zone commerciale est implantée sur le ban de quatre communes : Vendenheim (67 ha), Lampertheim (30 ha), Mundolsheim (29 ha) et Reichstett (23 ha).

2.1.2 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 est caractéristique du modèle de zone de périphérie générée par les modes de distribution associés à l'essor de l'automobile.

La zone commerciale 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 Zone Commerciale Nord 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 Zone Commerciale Nord 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'offre, une équipe de maîtrise d'œuvre en novembre 2014 chargée dans une première étape d'entreprendre les études techniques et de finaliser le programme de la ZAC.

2.1.3 Rappel des objectifs de la restructuration de la ZCN

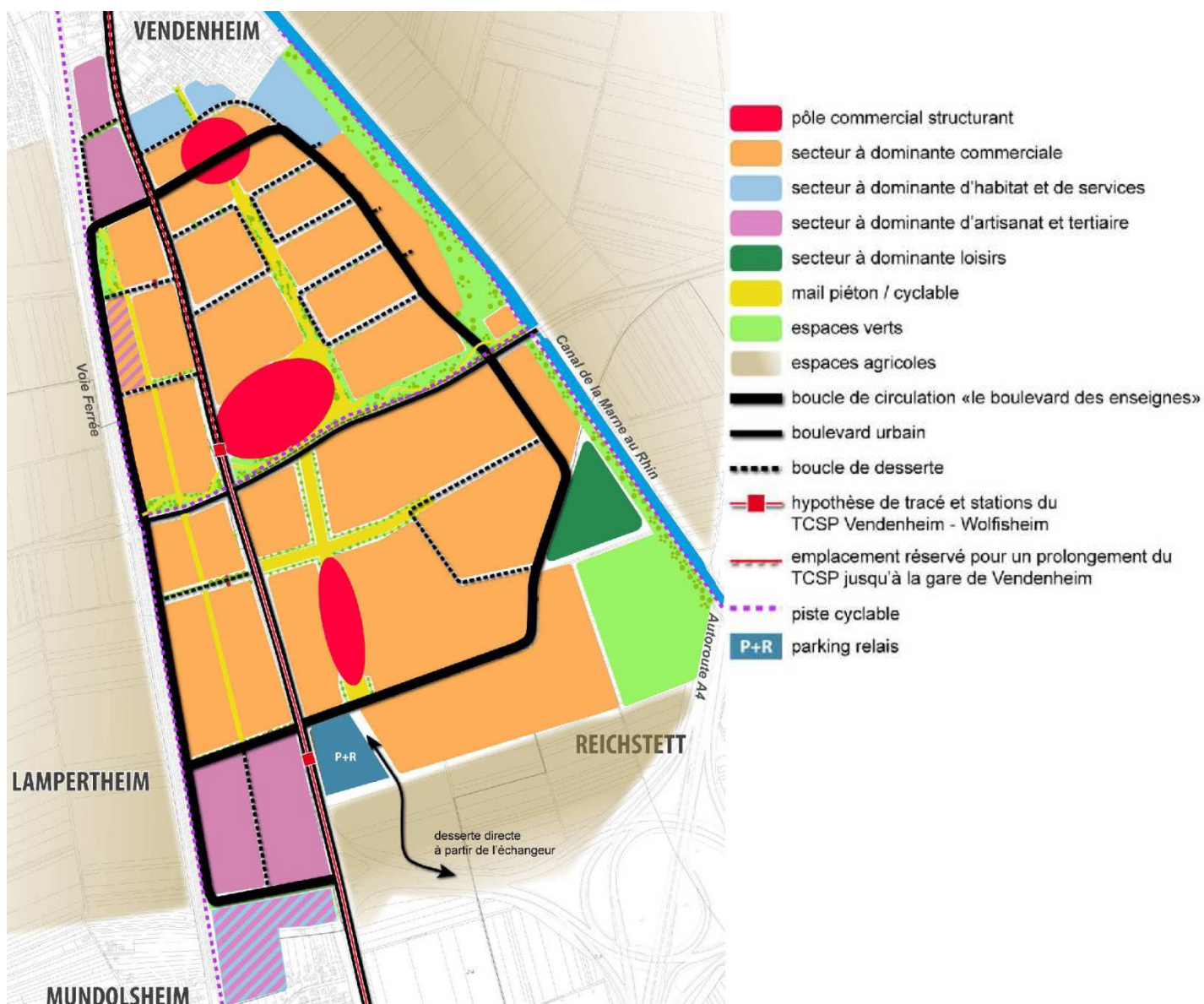
Le programme actualisé conserve les objectifs initiaux qui ont motivé la DUP et la procédure de création de ZAC à savoir :

- 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.

2.1.4 Rappel du projet initial

Les grands principes du projet ont été définis dans le dossier de création de la ZAC de la Zone Commerciale Nord approuvé par délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg (devenue Eurométropole 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 :



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. 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 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 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 cheminements 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 : l'entrée nord de la zone, le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud.

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 dans la zone commerciale nord

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 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.

2.1.5 Stratégie opérationnelle

La stratégie opérationnelle consiste à démarrer l'opération par l'extension sud de la zone. Elle permet :

- de relocaliser certaines enseignes de la zone existante libérant ainsi du foncier sur les secteurs à renouveler ;

- de dégager des bénéfices pour financer les autres phases déficitaires ;
- d'accueillir de nouvelles enseignes attractives, non présentes sur l'agglomération, mais également de la restauration et du loisir afin d'animer la zone commerciale.

L'objectif est de pouvoir déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme fin 2015 sur cette première phase afin d'enclencher le renouvellement du secteur urbanisé au nord de la zone. Pour cela, il convient de modifier les documents d'urbanisme permettant un démarrage rapide des travaux.

2.2 Évolutions du projet de renouvellement de la Zone Commerciale Nord

La première étape de réflexion de la maîtrise d'œuvre urbaine a été de finaliser le programme de la ZAC et de proposer des adaptations du schéma d'aménagement tout en respectant les objectifs et grands principes fixés dans le cadre du dossier de création de ZAC et du traité de concession. Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

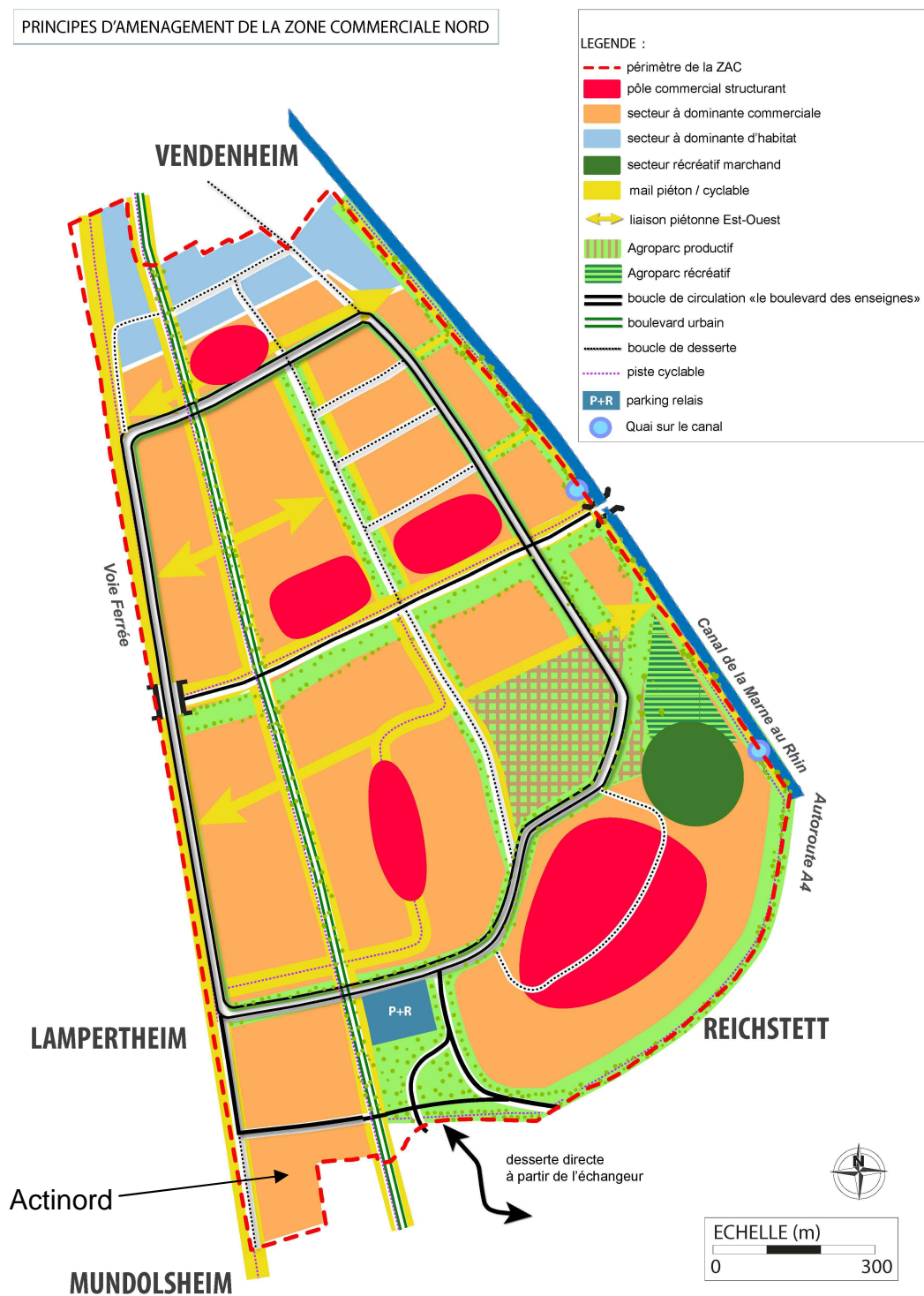
Les évolutions du projet proposées par le concessionnaire sont issues de la prise en compte des attentes des élus des communes concernées, de la précision des contraintes et servitudes attachées à la zone commerciale et à l'approfondissement des hypothèses de travail.

Les modifications du projet de restructuration de la ZCN visent à proposer :

- une évolution de programme ;
- une précision et un affinement du projet urbain ;
- l'intégration d'une logique opérationnelle.

Les évolutions du projet sont les suivantes :

- la création d'un agroparc au centre de la ZCN, à l'arrière 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 vers le sud.



Principes d'aménagement du secteur revus suite au COPIL du 17 décembre 2014 – juin 2015

2.2.1 La création d'un agro-parc et le décalage du secteur dédiée 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 très contrainte en raison de la présence de pipelines, il est proposé la réalisation d'un agroparc, 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 pourra être composé d'un magasin de vente de produits agricoles locaux, d'un restaurant, d'un secteur de production de cultures vivrières dont l'ensemble de la production serait vendu par le magasin et le restaurant.

L'agroparc sera complété d'une surface de loisirs d'activités ludiques et de détente autour de la thématique agricole. 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 atténuera 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 les 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)

La création de cet agroparc et le parti d'aménagement urbain amène le déplacement des extensions dédiées au commerce et au loisir en limite sud de la ZCN. Cette modification nécessite d'ouvrir à l'urbanisation des zones IINAX des POS de Mundolsheim et Reichstett, réservées à l'urbanisation à long terme.

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.

2.2.2 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité

L'évolution du projet, tout en conservant les principes initiaux de distribution et 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 (agroparc 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 aménagées 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.

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

- par l'aménagement des 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 les 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.

2.2.3 Nouvelle organisation du stationnement

Le projet prévoit :

- trois principaux secteurs de stationnement 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 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 sur les lots privés ;
- des possibilités de mutualisation entre stationnement lié aux enseignes futures et la gare de Mundolsheim toute proche pourront être mises en œuvre au sein du secteur Actinord sur le ban de Lampertheim.

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) permet d'envisager d'abaisser les seuils minimaux de places de stationnement à créer dans le secteur.

2.2.4 Extension du secteur d'habitat

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 déjà prévus en limite nord de la Zone commerciale.

Le développement d'habitat sur ce secteur s'opérera 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.

Un projet de renouvellement urbain nécessite toutefois de prendre quelques précautions pour assurer la sécurité et la santé publique. Il est ainsi rappelé que la reconversion des sites d'activités en habitat entraîne, sans présumer de la question de la responsabilité du dernier exploitant du site, une

responsabilité de la part du porteur du projet de la gestion des risques sanitaires éventuels pour les futurs occupants ainsi que de la gestion des terres décaissées, notamment leur devenir sur le site. Ce secteur principalement résidentiel pourra accueillir l'implantation de services, d'activités et d'équipements participant à la vie du quartier.

Le projet de création de ZAC prévoyait déjà la création de logement dans ce secteur que l'on propose d'étendre vers le sud et à plus long termes à l'est de la RD263. 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 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 (R+1 à R+3 et attique) s'étageront en fonction des constructions existantes à proximité, pavillonnaires au nord, commerciales au sud. Des transitions végétalisées seront ménagées entre le quartier d'habitat et le secteur commercial et entre le quartier d'habitat existant et le quartier d'habitat futur (notamment par la présence de jardins). 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.

L'implantation des bâtiments visera trois objectifs :

- qualifier les rues par un principe d'alignement et/ou de bâti continu,
- ouvrir des vues vers le canal et le paysage agricole à l'est depuis l'intérieur du quartier,
- offrir des jardins ou espaces végétalisés qui assureront la transition entre les différents tissus bâtis.

A terme, le quartier d'habitat est amené à se développer à l'ouest de la RD263. Ce principe de changement de vocation est inscrit au sein de l'orientation d'aménagement. Cette mutation impliquera le départ des activités actuellement présentes sur le site. Elle s'accompagnera d'une étude pour définir les modes d'occupation du site pour requalifier au mieux cette entrée de Vendenheim, permettre une desserte optimale et prendre en compte les nuisances acoustiques liées à la voie de chemin de fer et la RD263. C'est pourquoi l'évolution du zonage sur ce secteur dans les documents d'urbanisme sera opérée à l'occasion d'une procédure ultérieure.

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 trois hectares,
- la vocation première de la ZAC de la Zone Nord Commerciale reste la restructuration commerciale,
- le quartier d'habitat conserve une vocation mixte susceptible d'accueillir des programmes artisanaux et tertiaire compatibles avec du logement et conformes à la recherche de mixité fonctionnelle préconisée dans le dossier de création de ZAC. Une crèche est notamment envisagée en pied d'immeuble dans ce secteur.

2.2.5 Évolution du secteur d'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 économiques,
- sa position entre la gare de Mundolsheim et la zone commerciale 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 compléments. 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 aménagement intégrera également la proximité de la gare. Des services et équipements collectifs en lien avec la gare pourront y être développés (parking, services de proximité, ...). Le projet prévoira une liaison douce permettant de rejoindre facilement la gare depuis ce secteur. Ce cheminement piétons cycles s'articulera avec les aménagements mis en œuvre en faveur des déplacements doux dans le reste de la zone commerciale.

La transition paysagère d'ores et déjà prévu au sein de l'OAP en vigueur est maintenue pour assurer une transition douce avec le quartier résidentiel de Mundolsheim.

2.3 Incidences du projet modifié sur l'environnement

Le projet de restructuration et de renouvellement de la Zone Commerciale Nord vise précisément à améliorer l'impact de celle-ci sur son environnement par :

- l'amélioration des conditions de circulation automobile et la disparition des points de saturation ;
- l'aménagement de voies de circulations douces ;
- l'amélioration du traitement paysager ;
- la meilleure attractivité commerciale par la diversification de l'offre ;
- la mixité fonctionnelle par le développement de logements au nord de la zone.

2.3.1 Paysage

L'évolution du schéma directeur préserve les principes de mise en valeur des berges du canal, la création d'une trame paysagère le long de la RD64, le développement d'espaces paysagers diffusés dans toute la zone ainsi que le traitement paysager du boulevard des enseignes. Les cahiers de prescriptions architecturales et paysagères préciseront les exigences dans ce domaine pour chaque lot privé cédé (constituant une annexe du cahier des charges de cession de terrain).

L'évolution du projet permet la création d'un agroparc de 12 ha au cœur de la zone, ouvert sur le canal et la RD 64 qui sera un atout paysager qualitatif essentiel dans la perception de ce secteur. Il structurera le paysage de la zone commerciale mais qualifiera aussi la perception depuis l'autoroute et les berges du canal.

2.3.2 Milieux naturels, Faune, Flore

L'étude d'impact intégrée au dossier de création de ZAC ne relève pas d'enjeu du point de vue de la végétation et des habitats naturels du fait de l'occupation actuelle par des emprises commerciales ou l'exploitation agricole des sols. Elle mentionne cependant l'importance du maintien d'éléments structurants destinés à préserver des continuités écologiques favorisant le refuge et la nidification pour la petite faune locale.

En ce sens, le corridor écologique que constitue le canal de la Marne au Rhin est conservé (les marges de recul le long du canal aussi). Une trame paysagère sera développée le long de la RD64 ainsi qu'au sud de Cora le long du boulevard des enseignes. A ces éléments initialement prévus s'ajoute la création d'un agroparc aux pratiques diversifiées (prés, champs, arbres) au centre de la Zone Commerciale Nord, qui, avec ses haies nombreuses, constituera autant de lieux de vie pour la petite faune locale.

2.3.3 Prise en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d'hydrocarbures et lignes HT)

Le schéma directeur respecte les distances de sécurité et les limites d'occupation en ERP imposées par les gestionnaires des réseaux de pipe-lines en aménageant un agroparc ne développant pas de construction dans les zones de restrictions (développement d'un espace de vente hors zone de contraintes).

Il prend également en compte les contraintes liées aux lignes à haute tension appartenant à RTE.

2.3.4 Prise en compte des enjeux liés à la qualité de l'air relatif au Plan de Protection de l'Atmosphère

Le Plan de Protection de l'Atmosphère identifie une zone de vigilance en matière de qualité de l'air, en lien avec les émissions de polluants dues à la proximité de l'autoroute, en limite Sud du périmètre de projet. Le projet de requalification tient compte de ces aspects.

Au niveau de la ZCN, seule la commune de Reichstett est concernée par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération strasbourgeoise adopté le 4 juin 2014. Des dispositions réglementaires sont inscrites au sein du POS de Reichstett (règlement écrit). Elles sont présentées dans la partie traitant des nuisances de l'étude « Entrée de ville » à la note de présentation des modifications n°13 du POS de Reichstett et n°4 du POS de Mundolsheim.

3 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU DE VENDENHEIM

3.1 Modifications apportées au rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié pour prendre en compte les adaptations évoquées dans cette note. Les pages 189, 190, 193, 194, 198 et 205 sont adaptées.

3.2 Modifications apportées au règlement

Les évolutions proposées permettent de traduire réglementairement le projet présenté précédemment. Concernant les zones UX et IAUX, les dispositions réglementaires proposées sont identiques sur les quatre communes concernées par la ZCN, l'objectif étant d'avoir une traduction réglementaire cohérente à l'échelle de la zone commerciale.

Sur la commune de Vendenheim, les zones concernées par la présente modification n°3 sont UB13, UX3 et IAUX3.

Les pages qu'il est proposé de modifier sont les suivantes : p.30, 31, 32, 33, 58, 60, 61, 62, 80, 82, 83, 84, 85

Les pages 61 bis et 85 bis sont insérées.

En zone UB13 sont modifiés les articles suivants :

Zone UB - Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies,

La construction à l'alignement des voies est autorisée afin de structurer l'entrée de la commune de Vendenheim et en contact avec la ZCN. La possibilité de bâtir à l'alignement ou avec un léger recul caractérise des typologies bâties souhaitées et définies à l'orientation d'aménagement et de programmation, à savoir : petits collectifs et habitat intermédiaire groupé,

Les avant corps sont autorisés sur le domaine public ou sur une marge de recul pour permettre la création d'éléments architecturaux qui rythment les façades (balcons, ...).

Zone UB - Art. 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Les constructions sont autorisées en limite séparative sur une profondeur de 20 mètres et sur la hauteur fixée à l'article 10 ; les constructions avec prospect respectent la règle $L=H/2$ avec une distance minimale de 1,90 mètres. Au-delà de 20 mètres les constructions sur limite sont autorisées sur une longueur maximale de 12 mètres et une hauteur de 3,50 mètres ou avec prospect respectant la règle $L=H/2$ et une distance minimale de 3 mètres.

Les évolutions proposées visent à permettre l'implantation sur limite séparative, sans limitation autre que l'article 10, sur la partie avant des parcelles. Cette disposition est inscrite pour pouvoir créer un front urbain continu, le long de certains axes.

Afin d'assurer une transition le tissu pavillonnaire existant au Nord, l'implantation sur limite en second rang est limité en hauteur et en mètre linéaire. Autoriser une hauteur hors tout à 3,50m sur limite permet toutefois la construction d'un niveau. En cas d'implantation avec prospect, le recul minimal reste défini en fonction de la hauteur de construction et ne peut être inférieur à trois mètres pour encadrer les possibilités constructives.

Ces modifications autorisent notamment la réalisation d'opérations d'habitat individuel groupé et contribuent à la gestion économe du foncier.

Zone UB - Art. 10 Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des constructions autorisée est portée à 12 mètres ; au dessus peut être ajoutés un comble ou un attique, la hauteur hors tout étant limitée à 15 mètres.

La modification proposée rend possible une plus grande diversité de types bâtis de l'individuel groupé à R+1, au petit immeuble collectif à R+3. Elle permet une densité un peu plus forte tout en assurant la transition avec le quartier des perdrix au Nord, en fixant le nombre de niveau maximal sur la partie située au nord de la rue des Artisans.

La hauteur maximale autorisée est plus importante à proximité de la route de Brumath pour constituer une entrée de ville et en limite Sud de la zone UB13 à proximité du quartier commercial. L'orientation d'aménagement et de programmation vient compléter cette règle pour gérer une transition bâtie en graduant les hauteurs en fonction de la localisation des bâtiments. Les principes d'aménagement qui y figurent exigent une adaptation des hauteurs des constructions à proximité du quartier pavillonnaire existant au Nord.

En zone UX sont modifiés les articles suivants

Zone UX - Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies

La construction à l'alignement est autorisée afin de générer un tissu bâti moins distendu par rapport aux voies et donc une morphologie plus urbaine. Elle permet là où le retrait n'est pas motivé par des usages (stationnement, livraison, stockage extérieur) d'éviter des espaces libres difficiles à aménager dans le cadre d'activités économiques. Il est proposé d'ajuster cette règle sur l'ensemble des zones dédiées au commerce de manière à trouver une cohérence sur l'ensemble de la ZCN

Zone UX - Art.10 Hauteur des constructions

En UX3, la hauteur maximale des constructions est portée à 17 mètres et à 25 mètres pour des éléments architecturaux singuliers situées dans le pôle de renouvellement situé au centre de la zone pour permettre la réalisation de commerces et d'équipements de loisirs sur plusieurs niveaux ainsi que l'édification ponctuelle de repères architecturaux sur une polarité commerciale.

La hauteur maximale à 17m est proposée sur l'ensemble des zones dédiées au commerce de manière à trouver une cohérence sur l'ensemble de la ZCN

Zone UX - Art. 11 Aspect extérieur des constructions

En UX3, la nouvelle rédaction de l'article requiert une qualité équivalente de traitement architectural sur l'ensemble des façades, elle interdit l'implantation en façade d'équipement techniques (groupe froid, coffrets techniques, VMC) sans intégration aux bâtiments. La modification proposée vise à améliorer la qualité architecturale du secteur mais aussi à la perception de la ZCN depuis l'extérieur et en particulier depuis les berges du canal.

L'application d'un cahier de prescriptions architecturales concernant les matériaux, les teintes, les enseignes, les plantations servira de guide et permettra d'étendre des principes qualitatifs en complément des dispositions du document d'urbanisme. Ils s'appliqueront aussi bien sur l'existant que sur les secteurs en extension (IAUx3) dans un souci d'unité urbaine.

Zone UX - Art. 12 Stationnement

En UX3, les normes de stationnement sont réduites pour les bureaux et les commerces. La modification proposée vise à réduire l'obligation de création de places de stationnement au plus près

des besoins suite aux études réalisées dans le cadre du PLU de l'Eurométropole en cours d'élaboration.

L'objectif poursuivi est de limiter la consommation de foncier ainsi que les surfaces imperméabilisées liées au stationnement tout en assurant les besoins en parking. Il est rappelé qu'il s'agit d'un minimum et non d'un nombre de place maximum à réaliser. Cette modification accompagne la mutualisation du stationnement déjà autorisée dans le règlement actuel pour les opérations d'ensemble et favorise une logique de foisonnement entre fonctions différentes pour quantifier les besoins réels.

Pour le stationnement des deux roues les normes sont les suivantes :

- Pour moins de 300 m² : 0 places
- De 300 à 1000 m² : 1 place par tranches entamées de 100 m²
- Au delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranches entamées de 1000 m²

Cette proposition vise à adapter les normes à la taille des surfaces commerciales importantes. Elle anticipe les dispositions du futur PLU de l'Eurométropole et permet de fixer des règles identiques sur toute la zone commerciale.

En zone IAUx sont modifiés les articles suivants

Zone 1AUX - Art. 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières,

En IAUx3, les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées pour permettre la réalisation de l'agroparc et en particulier, la construction de bâtiments agricoles destinés à l'exploitation du site. Ce secteur mixera activités de vente de produits agricoles, restauration et activités de production in situ.

Zone 1AUX - Art. 6 Implantation des constructions par rapport aux voies,

En IAUx3, les constructions à l'alignement sont autorisées. Le règlement est ainsi homogène avec celui de la zone UX3 attenante et permet la cohérence recherchée entre les secteurs de renouvellement (UX3) et les secteurs d'extension (IAUx3).

Zone 1AUX - Art. 11 Aspect extérieur des constructions,

En IAUx3 la règle applicable est la même que dans la zone UX3 afin de permettre de favoriser l'unité entre secteur de renouvellement et d'extension.

Zone 1AUX - Art. 12 Stationnement

Les mêmes normes de stationnement VL et deux-roues sont proposées en IAUx3 et en UX3 afin de permettre un fonctionnement cohérent des déplacements et du stationnement sur l'ensemble de la ZCN.

3.3 Modifications apportées au règlement graphique

- Extension du zonage UB13 et réduction du zonage UX3 pour élargir le périmètre dédié à l'habitat et répondre aux besoins de logements de la commune en priorisant un développement en renouvellement urbain.
- Suppression de marges de recul en zone UB13 (rue des artisans et rue du commerce) à l'exception de celles fixées sur la RD 263. L'emprise actuelle des voies étant suffisante pour un quartier d'habitat, il peut être autorisé des implantations à l'alignement dans le cadre de l'opération de requalification du secteur.
- Suppression de la marge de recul, rue de l'Industrie en zone UX3 afin d'optimiser la constructibilité du foncier.

- Réduction du recul inscrit sur la RD263 de 25 mètres à 20 mètres à l'axe pour permettre une implantation plus urbaine tout en préservant une emprise suffisante pour le passage à terme d'un transport en commun performant.
- Création d'un emplacement réservé (ER B26) au niveau de la rue Transversale C pour l'élargissement de cette voie et sa reconfiguration en boulevard des enseignes

3.4 Modifications apportée à la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés (ER) est complétée avec l'inscription de l'ER B26 en vue de l'élargissement de la rue transversale C et de sa reconfiguration en boulevard des enseignes (bénéficiaire : Eurométropole – largeur d'emprise totale de la voie portée à 12 m de puis la limite Sud de l'espace public)

3.5 Modifications apportées aux orientations d'aménagement (OA)

Les propositions d'évolution des orientations d'aménagement et de programmation portent sur trois points :

- La création de l'agroparc au sein du projet de restructuration de la ZCN
- la mise à jour des principes d'aménagement sur la partie commerciale de la ZAC
- l'ajout d'orientations d'aménagement sur la zone UB13 qui sera requalifiée en zone d'habitat.

La création d'un agro-parc est inscrite dans l'OA. Au moment de la présente modification n°3 du PLU, il n'est pas encore possible de définir à la parcelle les limites de cet élément du projet et donc de créer un zonage dédié à l'agroparc. Le futur projet d'extension devra être compatible avec l'OA et donc intégrer sa réalisation.

Les principes d'aménagement sur la partie dédiée au développement économique sont enrichis. L'objectif visé est de compléter le règlement écrit sur les aspects d'intégration paysagère, de mutualisation des équipements.

La zone UB13 fait l'objet d'orientations spécifiques pour encadrer le projet de renouvellement urbain sur la partie nord. Ces principes ont pour objectif :

- d'assurer une transition de qualité avec le quartier des Perdrix (transition végétalisée, hauteur des constructions graduée du Nord au sud, ...)
- traiter qualitativement le rapport entre espaces publics et espaces privés
- fixer des orientations en matière de programmation (typologies, statut des logements, ...).

L'ensemble de ces orientations renvoient aux éléments exposés à la partie 2. « Exposé des motifs et justifications des modifications ».

La page 13 est modifiée et les pages 13 bis, 13 ter, 13 quater sont insérées.

3.6 Modifications apportées au tableau des superficies de zone

Suite à l'extension de la zone UB13 au détriment de la zone Ux3, le tableau des surfaces est revu.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Vendenheim
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n° 3

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'approbation
Septembre 2016

- **Dispositions réglementaires :**

Nature de l'occupation du sol :

On retiendra qu'en tant que zone mixte à dominante d'habitat, sa vocation est la même que pour la zone UA.

Conditions de l'occupation du sol :

A l'exception du point ci-dessous, elles sont identiques en termes d'accès à celles de la zone UA même si, compte tenu des emprises existantes, les voies doivent avoir une largeur minimum de 4 mètres et non de 3.

Le PLU prend également en compte le déplacement des personnes à mobilité réduite qui a été introduit tant pour les accès que pour les voiries.

En effet, afin de limiter le risque pour les usagers des trottoirs d'être surpris par un véhicule débouchant d'un accès souterrain directement à l'alignement, le règlement a introduit la réalisation d'une plate-forme horizontale ou faiblement pentue avant ce débouché. Cette disposition ne s'applique qu'aux parkings collectifs où le trafic justifie la mesure, pas aux rampes de garage individuel.

Pour les **réseaux**, la réglementation est de nouveau identique à celle de la zone UA puisque les objectifs y sont les mêmes mais la gestion à la parcelle des eaux de pluie est rendue obligatoire étant donné que l'on dispose de plus d'espaces.

Les règles d'implantation par rapport au domaine public commencent par l'identification d'un certain nombre de spécificités de ce dernier : le règlement transcrit les obligations techniques de recul liées à certaines infrastructures (chemin de fer) ou chemins ruraux et d'exploitation utilisés notamment par les agriculteurs pour déplacer leurs engins.

Le tissu pavillonnaire organisé s'est construit sur un recul des constructions par rapport aux voies de 5 mètres. En conséquence, le PLU perpétue cette règle sauf pour deux secteurs situés aux abords de la RD 263 et en secteur UB13, situé à l'interface entre le quartier pavillonnaire des Perdrix et la zone commerciale nord où l'implantation à l'alignement ou avec un retrait minimal d'1.50 m sont autorisées pour permettre une morphologie plus urbaine et des typologies d'habitat plus variées.

La rédaction de l'article 7UB a été remodelée par rapport aux règles qui régissaient la zone UB du POS de 1988, mais la volonté reste la même : la règle reste l'implantation selon la formule $L=H/2 \geq 3$ m.

Toutefois, pour permettre d'éviter une sur-consommation foncière et autoriser la densification progressive du tissu existant, la possibilité de s'implanter en limite séparative a été introduite sous conditions.

Celles-ci ont pour objectif de permettre cette densification sans obérer la qualité du cadre de vie des voisins de l'opération :

- on pourra donc construire en limite séparative à l'intérieur d'une profondeur de 20 m, et du respect d'un gabarit dans la marge d'isolement ;
- on pourra également construire en limite si la construction que l'on étend est elle-même déjà en limite séparative ou s'il existe sur la parcelle voisine une construction elle-même implantée en limite, le projet ne gênant pas le voisinage dans cette circonstance ;
- au-delà de 20 m de profondeur, le recul de construction sera plus important que sur la partie avant de la parcelle pour éviter de perturber l'ambiance du cœur d'îlot, généralement consacré aux jardins d'agrément et à la détente. On pourra toutefois construire en limite séparative, mais les conditions en seront beaucoup plus strictes : outre le respect du gabarit évoqué dans la marge d'isolement, on ajoute une condition de linéaire maximum en limite.

L'article 10 est modifié dans la zone UB13 qui correspond à l'entrée de ville et au secteur de contact avec la ZCN, la hauteur maximale des constructions est portée à 12 mètres à l'égout et 15 mètres hors tout pour permettre une densification et des typologies d'immeubles plus variées. Une gradation de la hauteur des constructions est introduite à l'orientation d'aménagement et au règlement pour assurer la transition avec le quartier des Perdrix au Nord.

Sur l'aspect extérieur, on retiendra que le PLU se concentre sur les 2 éléments essentiels de ce type de tissu : la réalisation de toit est obligatoire, et les clôtures doivent respecter une certaine transparence, cohérente avec ce qui existe aujourd'hui dans ce type de tissu. On retrouve par ailleurs certaines des préoccupations de la zone UA, pour les mêmes motifs (paraboles, implantation des clôtures).

Les volontés sur les espaces libres sont plus exigeantes qu'en zone UA pour maintenir le côté aéré du tissu urbain en cas de densification et éviter la surcharge des réseaux d'assainissement souvent unitaires dans le pavillonnaire ancien.

- **Possibilité d'occupation du sol :**

Le COS de 0,8 permet de couvrir les besoins en extension du tissu urbain existant tout en permettant une légère densification en cohérence avec les autres dispositions du règlement de zone et des objectifs de préservation du paysage urbain du PADD.

A.1.3 ZONE UC

- **Principes de délimitation :**

Ce zonage est formé de plusieurs zones UC, recouvrant essentiellement le pavillonnaire spontané (c'est à dire construit en dehors d'opérations d'ensemble).

Par contre, certains quartiers pavillonnaires sont porteurs d'enjeux différents ou ont été construits selon des règles particulières. Le PLU a repris à son compte ces spécificités en les traduisant en secteurs de zones spécifiques. Il recouvre le pavillonnaire ancien, souvent construit dans les années vingt ou trente, ainsi que les secteurs d'habitat en bande ou très denses. Dans ce secteur de zone, il est apparu nécessaire d'autoriser plus largement les transformations du bâti, car l'âge de celui-ci et le renouvellement de ses occupants génèrent des besoins d'extension : mise au standard de confort et d'espaces utiles actuels. Les parcelles sont généralement petites, les bâtiments proches les uns des autres. Les garages, lorsqu'ils existent, sont plus rarement en sous-sol, ce qui a permis à ces constructions de s'édifier plus près de la voie, donnant un caractère particulier aux ambiances de rue.

On s'attachera à favoriser une légère densification de ces secteurs, situés dans leur majorité à proximité de la gare de Vendenheim.

- **Dispositions réglementaires :**

Nature de l'occupation du sol :

Comme évoqué ci-dessus, il s'agit d'une zone spécialisée; aussi les autres fonctions urbaines en sont-elles exclues, sauf si elles sont directement liées à l'activité exercée.

Il en résulte une structuration des articles 1 et 2 de même nature qu'en UE, l'autre zone spécialisée, mais articulée autour de l'activité au lieu de l'être autour des équipements. La recherche de la diversité des fonctions urbaines n'a ici pas de sens à l'échelle considérée et au regard de l'incompatibilité de voisinage direct entre activités et habitat, pour ne souligner que celle-là.

Cette exclusion n'a toutefois pas été étendue aux équipements publics que les collectivités pourraient souhaiter implanter en accompagnement de ces zones d'activités.

Afin de conforter l'orientation du PADD qui vise à favoriser la diversification de la nature des activités exercées sur la commune, notamment en direction de l'emploi de service et de production, ainsi qu'en direction de l'artisanat, une disposition spécifique est introduite à l'article 1 pour le secteur UX5. Celle-ci a vocation à préserver au sein de la zone du Sury, un équilibre entre activités commerciales et les autres types d'activités sur la commune. Au sein de la zone commerciale (UX3), le principe de mixité des activités est d'autant plus important qu'il permet de ne pas aggraver les problèmes d'accessibilité et de saturation du trafic principalement liée à la multitude de surfaces commerciales.

Conditions de l'occupation du sol :

Les dispositions relatives aux accès sont identiques à celles des autres secteurs urbains de Vendenheim. Par contre, les normes en cas de création de voie prennent en compte la circulation poids-lourds, plus importante ici qu'ailleurs, en passant notamment la largeur d'emprise minimale à 10 m et celle de la chaussée à 7 m. La largeur de la place de retournement en bout d'impasse est aussi plus importante et prend donc également en compte cette circulation lourde.

Les normes en matière de desserte par les réseaux sont identiques, sauf l'autorisation d'infiltration des eaux produites par les constructions à usage d'habitat, par nature exclues de cette zone. On y a ajouté des dispositions spécifiques pour les lotissements industriels, pour prendre en compte la nature particulière de l'occupation du sol et donc le cas échéant des effluents produits.

Le PLU reprend l'interdiction d'implanter des dépôts de matériaux, des édicules ou des abris divers dans une marge de recul portée à 10 m. Cette dernière mesure a pour objectif de préserver l'image du site et d'éviter par voie de conséquence d'obérer l'accueil d'entreprises soucieuses de leur image de marque au travers de leurs implantations. Il autorise en revanche l'implantation des constructions à l'alignement ou avec un retrait réduit de 5 mètres pour favoriser une image plus urbaine de la zone commerciale nord.'

L'emprise au sol maximale a été fixée à 60% de la surface du terrain, pour limiter l'imperméabilisation, sachant que ces constructions s'accompagnent généralement d'espaces de circulation importants. Cette valeur est couramment utilisée dans la CUS et dans le département pour les zones d'activités, et rien ne justifiait vraiment une valeur différenciée à Vendenheim à l'exception de la zone commerciale dont on souhaite qu'elle garde son caractère aéré.

La hauteur maximale a obéi à deux motivations contradictoires : laisser le maximum de souplesse aux entreprises dans la réponse à leurs besoins, et préserver la « ligne de ciel » de en évitant la réalisation de bâtiments très hauts, en rupture forte avec elle. Cette hauteur de 15 m hors tout ne vise pas les éléments techniques, plus ponctuels.

Pour des raisons techniques évidentes, il n'est pas fixé de hauteur minimale dans la zone qui concerne la raffinerie.

Les normes de stationnement ont été revues pour réduire l'obligation de créer des places de stationnement en s'appuyant sur la mutualisation et le foisonnement possible généré par l'amélioration des modes doux dans la zone. La mutualisation et le regroupement du stationnement sont toutefois permis à l'échelle d'une opération ou d'un îlot.

La part d'espaces libres à maintenir perméables a été optimisée pour tenir compte des espaces de circulation et de parking souvent nécessaires aux activités, qu'elles soient commerciales, artisanales, industrielles ou de services.

Un effort sera demandé afin de favoriser la plantation d'arbres, nécessaires afin de lisser l'impression par trop minérale de ces zones d'activités.

Possibilités d'occupation du sol :

Comme en zone UE et pour les mêmes motifs, il n'est pas fixé de COS à la zone.

A.1.6 ZONE DE LOISIRS UL

- **Principes de délimitation :**

C'est la zone sportive actuelle qui est concernée, celle-ci s'étant développée au Nord de la commune.

L'aménagement d'un accès digne de ce nom et la mise en place d'un assainissement en rapport avec la fréquentation du site ont conduit la collectivité à classer ce secteur en zone urbanisée UL.

- **Dispositions réglementaires :**

Cette zone urbanisée est une zone spécialisée dans sa destination. Elle est destinée à accueillir tout ce qui peut être constitutif d'une zone de loisirs, des équipements sportifs aux constructions et installations qui les accompagnent. En dehors d'un logement de fonction éventuel, l'habitat permanent au travers de la réalisation de constructions destinées à cet usage n'y est pas autorisé.

Elle accueille également un terrain d'accueil des gens du voyage.

Les conditions d'occupations du sol en termes d'accès ou de réseaux ne diffèrent pas des autres zones urbaines.

Les règles d'implantation spécifiques sont relativement simples et visent uniquement à préserver le caractère des sites : recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques et l'équivalent de la moitié de la hauteur des constructions en guise de recul minimal vis-à-vis des limites séparatives.

Les clôtures doivent présenter une transparence importante pour limiter leur impact sur le paysage.

Le règlement exige que les besoins en stationnement soient satisfaits en dehors des voies publiques, pour éviter leur engorgement par les utilisateurs du site.

Dans un souci de végétalisation correspondant à la nature de ces espaces, le règlement impose que les surfaces de stationnement soient plantées.

Comme pour toutes les zones spécialisées du PLU et pour les mêmes motifs, il n'y est pas fixé de COS.

Une organisation urbaine favorisant les déplacements alternatifs à l'automobile

Outre les orientations d'aménagement qui prévoit la réalisation de cheminements doux et la hiérarchisation de la voirie, le règlement vise à donner une place plus importante à la voiture. Les normes minimales en terme de stationnement sont plus basses que dans les zones urbaines. Une place au minimum par logement devra être réalisée. Le règlement, d'autre part, permet de mutualiser les aires de stationnement à l'échelle du quartier ou d'une partie de ce dernier.

Des normes concernant le stationnement des vélos sont également édictées pour prendre en compte dès la conception du projet ce type de modes de déplacement.

Une gestion alternative des eaux pluviales

La réglementation de l'article 4 de l'ensemble des zones U et AU autorise la mise en place de dispositifs permettant une gestion alternative des eaux pluviales.

L'ensemble de ces principes d'éco-quartier vont dans le sens d'une mise en œuvre maintenant décrites dans le projet de Vendenheim des principes de développement durable.

B.1.2 Zones IIAU

Ces zones constituent une réserve d'urbanisation qui se développera au fur et à mesure des besoins.

Aucune construction n'y est autorisée à l'exception des constructions inscrites en emplacement réservé et les ouvrages de réseaux.

B.2 LES EXTENSIONS A VOCATION D'ACTIVITES

- **Principes de délimitation :**

Deux secteurs sont concernés :

Il s'agit de la zone Sury, au Nord de la commune : autrefois classée en zone NB, il a été décidé de reclasser cette zone en IAUX de façon à ce qu'elle corresponde à ses usages futurs qui doivent petit à petit gommer son hétérogénéité. Des travaux d'assainissement sont prévus et devront s'accompagner d'une amélioration de son accessibilité.

Un autre secteur au sein de la zone commerciale est classé en IAUX pour permettre son extension et sa requalification. Outre les activités commerciales, il pourra accueillir des activités de loisirs et un agro-parc ainsi que les constructions liées aux activités agricoles, afin de renforcer la mixité des fonctions au sein de la ZCN.

- **Dispositions réglementaires :**

Le règlement de cette zone est calqué sur celui de la zone UX, qui correspond bien à ses usages futurs relativement similaires.

Les contraintes liées aux espaces libres ont néanmoins été renforcées afin de favoriser la qualité paysagère de ces zones.

Un effort particulier est demandé au niveau de la zone du Sury pour assurer une transition paysagère entre la future zone d'activités et les espaces agricoles.

D.3.1.4. Un quartier mixte dans ses fonctions et sa composition urbaine, et respectueux de l'environnement

Le premier objectif consiste à promouvoir la diversité des formes d'habitat afin d'élargir le panel de logements proposés à la fois en terme de typologies bâties (individuel/collectif) que de statuts d'occupation (accession/locatif).

Si le secteur vise principalement la création de logements, l'implantation ponctuelle de commerces, services et équipements de proximité destinés aux besoins des nouveaux habitants est envisagée.

Sont proposées :

- une mixité des formes d'habitat, avec une priorité aux formes collectives et intermédiaires, dans le respect d'une bonne insertion dans l'environnement urbain et paysager de l'opération ;
- une mixité des statuts d'occupation des logements et des opérateurs ;
- une conception spatiale se basant sur la notion d'îlot.

Le second objectif est l'exigence de qualité environnementale à l'échelle de l'aménagement et des projets de construction, qui doit accompagner l'exigence de qualité d'usage. Une attention particulière sera portée à la question du traitement des eaux pluviales et à la maîtrise des besoins en énergie, en cohérence avec la démarche d'éco-quartier.

D.4 LES EXTENSIONS URBAINES A DOMINANTE D'ACTIVITES

D.4.1 Le Parc Commercial Nord

Le Sud de la zone est classé en IAUX en vue de la requalification du Parc Commercial Nord. La reconfiguration de la zone s'appuiera également sur les communes de Lampertheim, Mundolsheim et de Reichstett.

L'orientation d'aménagement reprend les principes définis dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui a été créée sur la ZCN. Elle prévoit notamment la création d'un agro-parc en IAUX3 et le renouvellement en habitat du Nord de la zone (UB13). La note présentation de la modification n°3 du PLU complète le rapport de présentation sur ces sujets.

D.4.2 La zone SURY

Cette zone, après avoir connu un abandon relatif, connaît un regain d'attrait qui rend l'amélioration de son accessibilité et de son assainissement intéressant.

Dans une zone largement constituée et disparate, il convient de n'accepter de nouvelles implantations que lorsque les conditions liées aux réseaux auront été améliorées.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de VENDENHEIM

Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

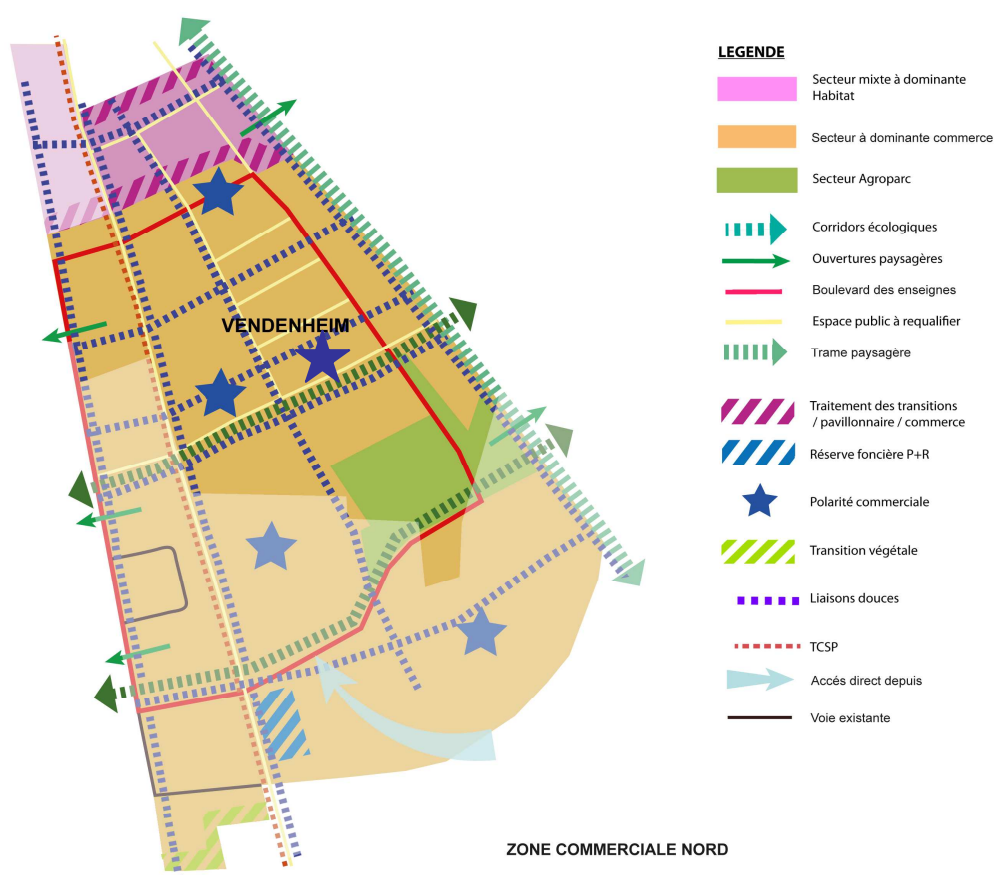
Dossier d'approbation
Septembre 2016

4. Le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord

Ce secteur est intégré au périmètre de DUP pour la modernisation et la requalification de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

A l'échelle de Vendenheim, le projet de restructuration intégrera trois vocations distinctes :

- le développement économique
- la requalification de l'entrée nord de la commune
- la pérennisation et la valorisation de l'activité agricole au sein du projet



Le secteur IAUX3 complète la zone Ux3 au Nord, sur le ban de Vendenheim, et s'appuie sur les zones d'extension présentes à Lampertheim, Mundolsheim et à Reichstett, dédiées à l'activité économique.

La partie Nord de la ZCN sera requalifiée en zone mixte, pouvant accueillir de l'habitat, des services, équipements et activités compatibles avec la vocation résidentielle.

Un agroparc se développera dans la ZCN sur les terrains situés à la limite sud de la commune de Vendenheim, à proximité de Mundolsheim. Il constituera un espace dédié à l'agriculture urbaine et à l'aménagement de zones paysagées. Il offrira une transition végétalisée à l'arrière de l'hypermarché, des zones de cultures au cœur de la ZCN et des espaces plantés de détente et de promenade en bordure de canal. Il pourra accueillir des

équipements permettant la distribution de produits en circuit-court et la découverte de l'agriculture de proximité.

4.1. Modernisation et restructuration des secteurs dédiés aux activités économiques (Ux3 et IAUX3)

Il s'agit d'y favoriser un développement commercial permettant d'une part, de relocaliser certaines enseignes déjà présentes, et d'autre part, d'accueillir de nouveaux commerces et d'y permettre une gestion mutualisée de la logistique liée aux commerces. Des équipements publics ou de loisirs sont aussi envisageables sur la zone.

Afin d'améliorer la qualité urbaine de la ZCN, les constructions veilleront à bien s'intégrer dans leur environnement proche notamment par leur implantation, leur volumétrie, ou par les choix architecturaux, de matériaux ou encore de teintes.

Sur chaque parcelle ou îlot, les espaces non bâtis seront conçus de manière à participer à la qualité paysagère globale de la zone commerciale. La part végétalisée de ces espaces présentera autant que possible une diversité en matière de strates (arborée, arbustives ou herbacées) et d'essences, de préférence locales.

La mutualisation des équipements, installations et espaces nécessaires au fonctionnement des activités existantes et futures (stationnements, gestion des déchets, aires de livraison, stockage, ...) sera à privilégier.

Les différentes polarités identifiées au sein du projet de restructuration pourront présenter ponctuellement un bâtiment signal plus haut jusqu'à 25 mètres maximum comme indiqué au règlement. Ces bâtiments signaux pourront s'implanter sur les polarités commerciales identifiées au plan à l'exception de la polarité nord à proximité des logements. La qualité architecturale et l'implantation de la construction dans son environnement seront traitées avec attention pour assurer une bonne intégration de cet élément repère dans le grand paysage.

4.2.. Requalification de la partie Nord de la ZCN en zone urbaine mixte (UB13)

Ce secteur principalement résidentiel pourra accueillir des services, des activités et des équipements participant à la vie du futur quartier et des quartiers environnants.

Les différentes opérations de constructions s'inscriront dans un projet d'ensemble dont les principaux objectifs visent à :

- aménager une transition urbaine entre quartier pavillonnaire et zone commerciale,
- requalifier l'entrée de ville de Vendenheim à l'est du carrefour de la rue des artisans et de la RD263.

En matière d'habitat, la zone UB13 devra comprendre au minimum 40% de logements locatifs aidés, répartis de manière équilibrée au sein de la zone.

Différentes formes d'habitat pourront être développées :

- habitat individuel groupé
- habitat intermédiaire
- petits collectifs



Le rapport des constructions à l'espace public fera l'objet d'une attention particulière. la diversité des typologies bâties pourra s'accompagner par différentes possibilités d'implantation sur rue :

- principe d'alignement et/ou bâti continu sur l'espace public, à privilégier sur les voies ou espaces publics structurants,
- création d'espaces de transition (« jardins de devant ») sur des rues plus résidentielles ou des voies de dessertes.

13 quater

De même, les hauteurs de construction (R+1 à R+3 et attique) s'étagèreront en fonction des constructions existantes à proximité :

- au nord, dans le prolongement du quartier pavillonnaire, les constructions présenteront au maximum deux niveaux (rez-de-chaussée + 1 niveau).
- plus au sud de cet espace de transition, les constructions pourront atteindre des hauteurs plus importantes (R+2 à R+3 + attique).

Des transitions végétalisées seront ménagées entre le quartier d'habitat et le secteur commercial au sud, ainsi qu'en limite nord de la zone UB13, sur la portion entre la rue de Reichstett et la RD63 pour garantir l'insertion du projet urbain dans son environnement.

Par ailleurs, les berges du canal seront aménagées de manière qualitative contribuant à renforcer une continuité écologique.

Cet espace sera rendu accessible par l'aménagement de liaisons douces et le maintien de perspectives visuelles.

Le développement du quartier à dominante habitat s'accompagnera d'un réaménagement de la rue des artisans pour la rendre plus résidentielle et plus apaisée, de la création de voies connectées sur les rues du quartier des Perdrix. Des liaisons douces entre le quartier des perdrix et le futur quartier d'habitat seront créées pour permettre notamment aux habitants des perdrix d'accéder aux futurs services et équipements implantés à proximité.

Prospective et planification territoriale

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de VENDENHEIM

Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

EXTRAITS DU REGLEMENT

**Dossier d'approbation
Septembre 2016**

3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés.

Article 5 UB - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1 Dans toutes les zones UB, à l'exception de la zone UB13 :

Sauf dispositions contraires indiquées au plan la façade principale des constructions doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier.

Les saillies sur façades ne devront pas s'approcher à moins de 2 mètres de cette limite.

1.2. Dans la zone UB13 :

Sauf dispositions contraires indiquées au plan, les façades principales peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum d'1.50 mètres.

La construction d'avant-corps ouverts et fermés en débord sur la voie publique ou sur une marge de recul est possible à 3.50 mètres au-dessus du niveau moyen de la voie, sous réserve que leurs saillies ne soient pas supérieures à une profondeur de 1.30 mètres.

Dans toutes les zones UB :

1.3. Le long de la RD 263, ce recul sera porté à 6 mètres à l'exception de la zone UB 9 où il est porté à 3 mètres. et de la zone UB13 où aucun recul n'est imposé, sauf dispositions particulières inscrites au plan.

Cette distance peut être réduite à 3 mètres en raison de contraintes particulières tenant à la configuration du terrain d'implantation ou le long de parcours spécialement réservés aux piétons.

1.4. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

1.5. Nonobstant les reculs exigés aux paragraphes ci-dessus, s'il existe le long de certaines voies des bâtiments implantés selon une ligne de construction différente, cette ligne de construction se substitue aux reculs précités pour toutes nouvelles constructions.

2. Voie ferrée

Tout local destiné à recevoir de l'habitat ou des bureaux doit respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de la limite de l'emprise légale du domaine SNCF.

Est autorisée l'implantation des installations et les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire dans les emprises linéaires du chemin de fer, soit en limite du domaine des chemins de fer, soit en retrait, mais dans cette dernière hypothèse, sans fixation de distance afin de satisfaire aux contraintes techniques du chemin de fer.

3. Canal de la Marne au Rhin

Toute construction devra respecter un recul de 30 mètres au moins à compter de l'axe du canal à l'exception des installations et constructions nécessaires à son entretien et à son exploitation, selon les indications reportées au plan de zonage.

4. Cimetière

Toute nouvelle construction devra respecter un recul de 10 mètres au moins par rapport à l'enceinte du cimetière.

Article 7 UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le niveau de référence pour le calcul des hauteurs des constructions sur limite est le niveau moyen du terrain naturel au droit de la limite séparative avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement. Lorsqu'il existe une différence de niveau entre parcelles limitrophes, le niveau de référence correspond à la moyenne de hauteur entre les niveaux des parcelles concernées.

1. Sur une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies et emprises publiques.

1.1. Implantation sur les limites latérales

1.1.1 Dans l'ensemble des zones UB à l'exception de la zone UB13 :

- a) Les constructions et installations peuvent être édifiées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux dispositions suivantes :
 - leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2,60 mètres en limite séparative ;
 - à partir d'une hauteur de 2,60 mètres en limite, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal à l'intérieur de la marge d'isolement ;
 - la superficie hors œuvre brute de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur d'une marge d'isolement de 3 mètres par rapport à la limite séparative ne devra pas excéder 50 m².
- b) L'implantation en limite séparative est également autorisée pour les extensions des constructions existantes déjà implantées en limite séparative.

Si l'extension projetée d'une construction existante n'est pas conforme aux normes définies à l'alinéa a) ci-dessus, alors l'extension à réaliser ne pourra avoir, à l'intérieur d'une marge d'isolement de 3 mètres par rapport à la limite séparative, une hauteur supérieure quel que soit le point considéré à celle de la construction existante.

- c) Lorsqu'il existe déjà une construction d'une hauteur supérieure à 2,60 mètres implantée en limite séparative sur l'unité foncière voisine, l'implantation le long de cette construction est autorisée. La hauteur hors tout de la construction à réaliser ne pourra être, à l'intérieur d'une marge d'isolement de 3 mètres par rapport à la limite séparative, supérieure à celle de la construction voisine.

1.1.2 En zone UB 13, les constructions et installations peuvent être édifiées en limite séparative.

1.2. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones UB à l'exception d'UB13 où cette distance peut être réduite à 1.90 mètres.

2. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé des voies et emprises publiques.

2.1. Implantation sur limite latérale

L'implantation en limite séparative n'est autorisée que sous réserve qu'elle ne dépasse pas un linéaire maximum de 12 mètres cumulés, toutes limites confondues.

Dans l'ensemble des zones UB à l'exception de la zone UB13 la hauteur maximale hors tours des constructions en limite séparative est 2.60 mètres.

En zone UB13, cette hauteur est portée à 3.50 mètres.

2.2. Implantation avec prospect

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres dans toutes les zones UB à l'exception de la zone UB13 où cette distance peut être réduite à 3 mètres.

3. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. Abris de jardin

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les abris de jardin d'une superficie maximale de 8 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantés à l'intérieur des marges d'isolement en ne respectant qu'un léger recul.

5. Piscines

Les paragraphes ci-dessus ne s'appliquent pas aux piscines : leurs bassins doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres de toute limite séparative.

6. Auvents

La réalisation d'un dispositif non clos protégeant les accès des constructions est également autorisée à l'intérieur des marges d'isolement définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve que leur surface hors œuvre brute soit inférieure ou égale à 3 m².

Article 8 UB - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 3 mètres doit être réservée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre une construction et une piscine découverte ou un abri de jardin.

Article 9 UB - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 UB - Hauteur maximum des constructions

1. Hauteur relative

- 1.1.** Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, à l'exception des pistes cyclables et chemins piétonniers, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points. Lorsqu'une obligation de construire en retrait de l'alignement figure sur le plan, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en est de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées.
- 1.2.** Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu du bâtiment ou au milieu de chaque section de bâtiment de 30 mètres de longueur.
- 1.3.** Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de retrait obligatoire, limite de voie privée).

2. Hauteur absolue

Dans l'ensemble des zones UB, à l'exception de la zone UB13, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout principal des toitures, soit 1 rez-de-chaussée, 1 niveau et 1 comble aménagé ;
- 12 mètres au faîtage le plus élevé.

Dans la zone UB13, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire ne peut excéder :

- 12 mètres à l'égout principal de toiture soit un rez-de-chaussée, trois étages et un attique construit dans le gabarit fixé par un plan à 52° par rapport à l'horizontale définie à 12 mètres ;
- la hauteur hors tout est limitée à 15 mètres.

Les constructions implantées le long de la rue de Reichstett, en zone UB13 sont limitées à 2 niveaux (1 rez-de-chaussée et 1 niveau) ; celles implantées au Nord de la rue des Artisans à 4 niveaux (1 rez-de-chaussée, 2 niveaux et 1 attique ou comble aménagé).

Article 11 UB - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Toitures

Les toitures des constructions nouvelles à usage principal d'habitat comportent soit plusieurs versants dont la pente doit être comprise entre 35° et 50°, soit sont plates. Des pentes plus faibles seront autorisées pour les constructions annexes de types garages ou vérandas.

3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés.

Article 5 UX - Caractéristiques des terrains

Non règlementée

Article 6 UX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Dans toutes les zones UX, à l'exception de la zone UX3 :

Sauf indication contraire portée au plan, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies existantes.

Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan sont à respecter.

Dans la zone UX3

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions et installations pourront être édifiées à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer. Elles peuvent s'en éloigner à condition que le recul soit de 5 mètres au moins.

1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

1.3. Lorsque la limite entre la voie publique et le domaine privé n'est pas déterminée par le PLU, un arrêté individuel d'alignement doit être délivré par l'autorité compétente.

1.4. L'accès direct sur la RD 263 et la RD 64 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés.

1.5. Toute construction et installations autres que celles liées à l'opération inscrite en emplacement réservé A1 (GCO) sont interdites à l'intérieur des reculs de construction inscrits sur les plans de règlement.

2. Lignes électriques

Un recul peut être imposé pour toute construction ou installation par rapport aux lignes électriques conformément à la réglementation en vigueur.

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

4. Voie ferrée

Le long des voies ferrées, une marge de recul de 6 mètres devra être respectée à compter de la limite du domaine ferroviaire. Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations qui utilisent la voie ferrée.

Article 10 UX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder à l'égout principal des toitures :

- 15 mètres dans les zones UX1, UX2-;
- 17 mètres dans les zones UX3 ;
- 10 mètres dans la zone UX5.

En UX3, et dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur les secteurs identifiés dans l'orientation d'aménagement, la hauteur pourra être ponctuellement portée à 25 mètres pour l'édification d'un repère architectural.

La hauteur n'est pas limitée dans le secteur UX 4 (Raffineries de Reichstett - Vendenheim).

Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels.

Article 11 UX - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales.

En façade, l'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation, panneaux solaires, etc) non intégrées est proscrite.

Les constructions devront se conformer à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi pour la zone.

2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 UX - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,30 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

Pour les camions et autocars, cette superficie doit être en rapport avec la dimension des véhicules habituellement utilisés par l'exploitant.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les normes de stationnement demandées ci-après peuvent être réalisées de manière groupées et/ou mutualisées à l'échelle d'un îlot ou de la totalité ou d'une partie d'un projet d'urbanisation d'ensemble.

Dans l'ensemble des zones UX à l'exception de la zone UX3, le nombre de place à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> 3 4 6 </div>
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants : 10 sièges ▪ Station-service : <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> 2 5 </div>
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dans la zone UX3, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<u>Bureaux</u>	
▪ (employés visiteurs) par tranche entamée de 100 m ² de surface plancher	2
<u>Commerces (employés et clients) : nombre de places par tranche entamée de 100m² de surface plancher</u>	
- de 0 à 100 m ²	0
- de 100 à 300 m ²	1
- de 300 à 1000 m ²	2
- au-delà de 1000 m ²	2
<u>Autres équipements</u>	
▪ Restaurants pour 10 sièges	2
▪ Station-service par poste de graissage	5
<u>Activités industrielles</u>	
▪ nombre de places pour 3 employés	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Stationnement des deux-roues :

Dans l'ensemble des zones UX, à l'exception de la zone UX3, à l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un emplacement fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un emplacement simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Cet emplacement à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;
- les équipements sportifs ou associatifs doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres ; toutefois, pour ces dernières destinations, elles ne seront cependant pas exigées en cas d'impossibilité technique de les réaliser en dehors du domaine public.

L'accès aisé à l'emplacement destiné au stationnement des deux roues devra être réalisé depuis la voirie de desserte.

En zone UX3

Les places de stationnement réservées aux deux roues doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher les deux roues sont à prévoir.

Pour les commerces, la surface affectée au stationnement (local ou espace couvert) doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m² : 0 places
- de 300 à 1000 m² : 1 place par tranche entamée de 100 m²
- au-delà de 1000 m² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 1000 m²

Article 13 UX - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

En outre 15% au moins de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts dans les secteurs UX 1, UX 2, UX 3, UX 5 et 40 % dans le secteur UX 4. La moitié au plus de cette surface peut être utilisée en parking, à condition d'être plantée d'arbres.

2. Les marges d'isolement des installations et dépôts visés au paragraphe 2 de l'article 6 UX ci-dessus, doivent être plantées d'arbres formant écran.

3. Il devra être planté un arbre de haute tige par 250 m² de surface non bâtie.

4. Les emprises ferroviaires sont exclues du champ d'application du présent article.

Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 2 IAUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

1. Sont admises les constructions et installations liées aux opérations inscrites en emplacement réservé.
2. Les installations classées à condition que soient protégés les intérêts mentionnés à l'article 1er de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
3. Les travaux d'aménagement et d'extension de bâtiments existants qui n'entraînent pas de modifications d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant, pour le voisinage, de leur fonctionnement.
4. Les logements de fonction et de gardiennage s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. Toutefois ces types de construction ne sont autorisés que si les activités sont préexistantes et à raison d'un logement par établissement. Le logement de fonction devra être intégré au bâtiment d'activités, à moins que les conditions de sécurité ne le permettent pas.
5. Les bureaux annexés directement à l'établissement implanté dans la zone.
6. En zone IAUX3, les constructions et installations destinées aux équipements de loisirs et culturelle, aux commerces, aux services de restauration et d'hôtellerie, ainsi qu'aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
7. En zone IAUX3, les constructions et installations de locaux artisanaux, de bureaux et de services, sous réserve de ne pas occuper les rez-de-chaussée.
8. En zone IAUX3, les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités agricoles.

Section II - Conditions d'occupation du sol

Article 3 IAUX - Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, d'au moins 4 mètres de large, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et des caractéristiques des véhicules.

L'accès direct des riverains à la RD 263 et aux voies figurant sur le plan avec une emprise de plus de 15 mètres doit se faire en des points spécialement aménagés, par l'intermédiaire des voies secondaires de desserte.

Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

- l'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...) dans le respect de la réglementation en vigueur ;
 - l'infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales, via des systèmes adaptés, dans des conditions susceptibles de garantir une parfaite innocuité vis-à-vis de la nappe ;
 - la récupération et/ou le tamponnage dans des citernes ;
 - la limitation de l'imperméabilisation ;
 - des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...) ;
 - la végétalisation des toitures.
- En cas d'admission des eaux pluviales au réseau public, celle-ci se fera moyennant une limitation du débit.

3. Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution doivent être réalisés par des câbles souterrains lorsque les réseaux publics sont enterrés.

Article 5 IAUX - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Voirie

1.1. Dispositions générales

Dans toutes les zones IAUX, à l'exception de la zone IAUX3 :

Sauf indication contraire portée au plan, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies existantes. Les servitudes de recul des constructions le long de certaines voies indiquées au plan, sont à respecter.

Aucun arbre d'alignement ne pourra être abattu.

Dans la zone IAUX3 :

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions pourront être édifiées à l'alignement des voies ou des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, elles peuvent s'en éloigner à condition que le recul soit au minimum de 5 mètres.

1.2. Les abris fixes ou mobiles ainsi que les dépôts de matériaux doivent respecter une marge d'isolement d'au moins 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie.

1.3. Lorsque la limite entre la voie publique et le domaine privé n'est pas déterminée par le PLU, un arrêté individuel d'alignement doit être délivré par l'autorité compétente.

1.4. L'accès direct sur la RD 263 et le RD 226 est interdit en dehors des carrefours et accès spécialement aménagés.

2. Lignes électriques

Un recul peut être imposé pour toute construction ou installation par rapport aux lignes électriques conformément à la réglementation en vigueur.

3. Postes de transformation

Les postes de transformation électrique préfabriqués pourront être implantés au retrait des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 mètre et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation générale de la zone.

Article 7 IAUX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans l'ensemble des zones IAUX à l'exception de la zone IAUX3, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Une distance supérieure à 4 mètres peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
2. Dans l'ensemble des zones IAUX à l'exception de la zone IAUX3, les façades des constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence de niveau entre ces points, diminuée de 4 mètres. Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.
3. Dans la zone IAUX3, à moins que les constructions ne jouxtent les limites séparatives, la distance comptée horizontalement des points les plus hauts ou les plus défavorables du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points ($L = h/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Article 8 IAUX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble des zones IAUX, à l'exception de la zone IAUX3, les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

Dans la zone IAUX3 : non réglementée

Article 9 IAUX - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 10 IAUX - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles, par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder 15 mètres à l'égout principal des toitures.

Il n'est pas spécifié de hauteur limite pour les cheminées, silos antennes ou tours de fabrication éventuels.

Article 11 IAUX - Aspect extérieur - Clôtures

1. Façades et volumes

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans la zone IAUX3 :

Les façades latérales et arrière seront traitées avec le même soin que les façades principales.

En façade, l'implantation d'installations techniques (ventilation, climatisation, panneaux solaires, etc.) non intégrées est proscrite.

Les constructions devront se conformer à un cahier de prescriptions architecturales et paysagères établi pour la zone.

2. Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine -public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne saurait excéder 0,40 mètre. La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres y compris le mur bahut éventuel.

Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Article 12 IAUX - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie minimum à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 5 x 2,30 mètres, non compris les dégagements. Cette surface est à porter à 5 x 3,30 mètres pour les emplacements pour les véhicules des personnes handicapées.

Les normes ci-après peuvent être réduites si les places de stationnement automobile correspondent à des occupations alternatives (bureaux d'entreprises, salles de réunion... à l'exception des logements).

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement.

Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés et des visiteurs à l'exclusion des besoins propres au fonctionnement de l'établissement et au stationnement des poids lourds.

Les normes de stationnement demandées ci-après peuvent être réalisées de manière groupées et/ou mutualisées à l'échelle d'un îlot ou de la totalité ou d'une partie d'un projet d'urbanisation d'ensemble.

Dans l'ensemble des zones IAUX, à l'exception de la zone IAUX3, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

Dans toutes les zones IAUX, à l'exception de la zone IAUX3 :

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² de plancher hors œuvre pour les employés et visiteurs 	3
<u>Commerces</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 100 m² hors œuvre (vente + réserve) <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	3 4 6
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants : 10 sièges ▪ Station-service : <ul style="list-style-type: none"> - par poste de lavage ou de graissage 	2 5
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 emplois 	2
<u>Autres équipements</u> Les équipements qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Dans la zone IAUX3, le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes

Type d'occupation du sol	Nombre de place (*)
<u>Bureaux</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ (employés visiteurs) par tranche entamée de 100 m² de surface plancher 	2
<u>Commerces (employés et clients) : nombre de places par tranche entamée de 100m² de surface plancher</u> <ul style="list-style-type: none"> - de 0 à 100 m² - de 100 à 300 m² - de 300 à 1000 m² - au-delà de 1000 m² 	0 1 2 2
<u>Autres équipements</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants pour 10 sièges ▪ Station-service par poste de graissage 	2 5
<u>Activités industrielles</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ nombre de places pour 3 employés 	2
<u>Equipements exceptionnels</u> Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés dans la liste devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	

Stationnement des deux-roues :

Dans l'ensemble des zones IAUX, à l'exception des zones IAUX3 :

A l'exception des maisons individuelles et des commerces de moins de 100 m² de S.H.O.N., les constructions nouvelles devront comporter un emplacement fermé ou au minimum couvert pour le stationnement des bicyclettes.

Dans le cas où il s'agit d'un emplacement simplement couvert, des dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres) sont alors obligatoires.

Cet emplacement à bicyclette doit répondre aux normes suivantes, sans pouvoir avoir une superficie inférieure à 3 m² :

- bureaux, pour 100 m² de S.H.O.N. : 2 m² ou 2 places ;
- activité, par tranche de 100 m² de S.H.O.N. : 3 m² ou 3 places ;

En zone IAUX3 :

Les places de stationnement réservées aux deux roues doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment et des arceaux ou autres dispositifs permettant d'accrocher les deux roues sont à prévoir.

Pour les commerces, la surface affectée au stationnement (local ou espace couvert) doit correspondre aux normes minimales suivantes :

- pour moins de 300 m²
- de 300 à 1 000m² : 1 place par tranche entamée de 100 m²
- au-delà de 1 000 m² : 1 place supplémentaire par tranche entamée de 1000 m².

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de VENDENHEIM

Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n°3

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Dossier d'approbation
Septembre 2016



EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de VENDENHEIM
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n° 3

***Extrait de la liste des emplacements
réservés***

Dossier d'approbation
Septembre 2016

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE EN ARES
B 14	Aménagement de la rue Victor Hugo - Emprise 7 m	CUS	0,39
B 15	Aménagement de la rue Jeanne d'Arc en limite Est à partir de la rue Victor Hugo - Emprises variables	CUS	10,25
B 16	Aménagement de la rue de la Marseillaise - Emprise 6 m	CUS	0,40
B 17	Aménagement de la rue Oberlin - Emprises 6 m et 7 m	CUS	0,39
B 18	Aménagement de la rue Albert Schweitzer Reprise d'un alignement institué le 29.3.1974 - Emprise 7 m	CUS	5,00
B 19	Aménagement de la rue Voltaire - Emprises : 10 m	CUS	1,76
B 20	Aménagement de la rue Brandt et place de retournement	CUS	2,53
B 21	Aménagement de la rue de Reichstett - Emprises : 8 m	CUS	1,78
B 22	Aménagement de la rue du Haut Barr entre la rue du Hohneck et la limite communale Sud - Emprise 12 m	CUS	32,02
B 23	Elargissement de la RD 37 dans sa traversée du ban communal à l'Est de Vendenheim - Emprise 50 m	Département	74,26
B 24	Aménagement de la rue du Cheval noir - Emprise : 12 m	CUS	7,40
B 25	Aménagement du carrefour entre la rue du Lavoir et la rue du Général Leclerc	CUS	0,1
B 26	Aménagement de la rue transversale C Emprise totale 12 m depuis la limite sud de l'emprise publique	Eurométropole	6,70

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Commune de Vendenheim
Département du Bas-Rhin

**PLAN
LOCAL
D'URBANISME**

Modification n° 3

EXTRAIT DU TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

Dossier d'approbation
Septembre 2016

Nomenclature	Caractère des zones	Superficie en ha PLU 2016
UA	Centre du village	32,63
UA	Village ancien et centre	24,81
UA2	RN 63	7,82
UB	Extensions récentes	109,46
UB1		13,53
UB2		1,73
UB3		15,71
UB4		3,98
UB5		8,32
UB6		11,69
UB7		14,84
UB8		10,43
UB9		3,10
UB10		4,45
UB11		9
UB12		5,88
UB13		6,8
UC	Pavillonnaire spontané	9,19
UE	Equipements publics	17,57
UL	Zone de loisirs	20,28
UX	Zones d'activités	471,89
UX1		5,35
UX2		3,90
UX3		53,6
UX4		401,51
UX5		7,53
TOTAL DES ZONES URBAINES		661,02

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

ICF Nord Est - Réaménagement de 12 lignes d'emprunts contractés auprès de la Caisse des dépôts et consignations - Renouvellement de garantie.

La SA d'HLM ICF Nord Est souhaite effectuer le réaménagement de sa dette, selon de nouvelles caractéristiques financières et de durée, de douze lignes de prêts souscrites auprès de la Caisse des dépôts et consignations pour des opérations de logements locatifs sociaux.

Au vu de la conjoncture actuelle et de la baisse notable des taux d'intérêts, il est opportun de renégocier les emprunts souscrits, contribuant à sécuriser la dette ainsi que le risque de taux, faisant preuve d'une bonne gestion.

Le Livret A étant variable, une remontée de ce dernier pourrait impacter lourdement à la hausse les taux à terme.

Le contexte économique actuellement très favorable permet d'envisager de renégocier une partie de la dette notamment sur les emprunts avec un taux d'intérêt supérieur à 2.20% et avec une durée résiduelle supérieure à six ans.

Une étude des emprunts en cours a été menée conjointement entre la SA d'HLM ICF Nord Est et la Caisse des dépôts et consignations, laquelle l'ont conduit à proposer un réaménagement de la dette avec une date d'effet de réaménagement au 1^e septembre 2015.

La SA d'HLM ICF Nord Est sollicite la collectivité pour adapter sa garantie initialement accordée auxdits emprunts.

Le service financier, sollicité pour son expertise, ne soulève pas d'objection à ce que l'Eurométropole accorde sa garantie sur le réaménagement de la dette sollicité par la SA d'HLM ICF Nord Est car, en effet, même si la conséquence est un rallongement de durée et un encours légèrement modifié du fait de l'intégration de 26 336,35 € d'intérêts capitalisés, le risque n'augmente pas globalement. Le rallongement de durée est une pratique qui permet de se donner des marges de manœuvre supplémentaires sans pour autant augmenter le risque. Le choix de basculer vers des taux fixes va bien dans ce sens. Excepté les frais capitalisés, les encours de dette correspondent bien aux encours actuellement renseignés dans nos états.

En garantissant ce réaménagement, l'Eurométropole ne voit pas son exposition au risque augmentée par rapport à son engagement de garantie initial.

Enfin, il convient de préciser que l'Eurométropole de Strasbourg a déjà accepté ce type de réaménagement pour d'autres bailleurs sociaux.

Il est proposé au Conseil de l'Eurométropole d'accéder à cette demande.

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

Le Conseil

*vu la délibération du Conseil CUS du 20 mars 2009 concernant les modalités financières des aides à la pierre au titre du Plan de Cohésion Sociale ;
vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 26 juin 2015 concernant l'extension des garanties d'emprunts accordées par l'Eurométropole de Strasbourg aux opérations de logement social ;
vu l'article 2298 du Code civil ;
vu les articles L 2252-1 et 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;
vu les articles L 5111-4 et L 5217-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;
vu l'avis de la Commission thématique sur proposition de la Commission plénière après en avoir délibéré*

approuve

l'assemblée délibérante de l'Eurométropole de Strasbourg réitère sa garantie pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée, initialement contractée par la SA d'HLM ICF Nord Est auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencée(s) à l'Annexe « Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées » ;

la garantie de la collectivité est accordée pour chaque Ligne du Prêt Réaménagée, à hauteur de la quotité indiquée, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires qu'il aurait encourus au titre du (des) prêt(s) réaménagés(s) ;

*les nouvelles caractéristiques financières de la(des) Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'Annexe « **Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées** » qui fait partie intégrante de la présente délibération ;*

les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée référencée à l'Annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement et jusqu'au complet remboursement des sommes dues ;

la garantie de la collectivité est accordée jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par la SA d'HLM ICF Nord Est, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité ;

sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à se substituer à la SA d'HLM ICF Nord Est pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement ;

l'Eurométropole de Strasbourg s'engage jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges :

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer toute convention avec la SA d'HLM ICF Nord Est et à exécuter la présente délibération (la convention de réservation de logements locatifs sociaux en contrepartie de la garantie des emprunts n'est pas opposable à la Caisse des dépôts et consignations en cas de mise en jeu de la garantie.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE
L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Annexe à la délibération du conseil Communautaire en date du/...../.....

Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées

Emprunteur : 000100275 - ICF NORD EST SA D'HLM

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé refinancé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Qualité garantie (en %)	Durée différée d'amortissement (nb Mois)	Durée remboursement (nb Années)	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % (2)	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index (3)	Modalité de révision (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué (3)	Taux de progressivité d'échéance calculé (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances (3)
-	47501	0264267	84 738,77	3 196,49	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	0264214	563 974,11	23 139,86	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	1219186	2 177 614,18	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	1109817	734 676,67	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	1080735	1 362 776,32	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
1678	47501	5000680	1 409 761,47	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	0891045	21 187,60	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	0891044	34 503,30	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	0891042	399 086,71	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	0891041	150 287,50	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			
-	47501	1036496	1 263 600,67	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	0,000		0,000			

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
DIRECTION DES FONDS D'ÉPARGNE

Emprunteur : **000100275 - ICF NORD EST SA D'HLM**

N° Contrat initial (3)	N° Avenant	N° Ligne du prêt	Montants réaménagés hors stock d'intérêts (1)	Intérêt compensateur ou différé Refinancé (1)	Intérêt compensateur ou différé Maintenu (1)	Quotité garantie (en %)	Durée différé d'amortissement (nb Mois)	Durée remboursement (nb Années)	Date prochaine échéance	Périodicité des échéances	Taux d'intérêt actuariel annuel en % (2)	Nature du taux ou index	Marge fixe sur index (3)	Modalité de révision (3)	Taux de progressivité d'échéance appliqué (3)	Taux de progressivité d'échéance calculé (3)	Taux de progressivité d'amortissement (3)	Taux prog. annuel plancher des échéances (3)
-	47501	1017103	1 703 947,08	0,00	0,00	100,00	24,00	20,00	01/12/2015	T	2,450	Taux fixe	----		0,000			
Total			9 896 156,38	0,00	0,00													

Ce tableau comporte **12** Ligne(s) du Prêt Réaménagée(s) dont le montant total garanti s'élève à : **9 922 492,73€**
Montants exprimés en euros

Périodicité : A (annuelle), S (semestrielle), T (trimestrielle)

(1) Montants donnés à titre indicatif sous réserve de la comptabilisation des opérations en cours

(2) Concernant les prêts à taux révisibles, les taux indiqués sont susceptibles d'évoluer à la date de valeur du réaménagement dans l'hypothèse d'une variation de leur index de référence entre la date d'établissement du présent document et la date de valeur du réaménagement

(3) - : Si sans objet

SR : le taux d'intérêt est révisé à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DR : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index

DL : les taux d'intérêts et de progressivité sont révisés à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur au taux de progressivité plancher indiqué dans le tableau

Date d'établissement du présent document : 04/03/2016

Date de valeur du réaménagement : 01/09/2015

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Garantie d'emprunt pour un Prêt social location-accession (PSLA) pour une opération d'accession sociale sécurisée de 8 logements du Nouveau Logis de l'Est sise rue de la Charmille à Strasbourg.

Le 4^{ème} Programme local de l'habitat (PLH) de l'Eurométropole de Strasbourg prévoit – dans le cadre du développement du parcours résidentiel des ménages – comme objectif le développement de l'accession sociale à la propriété (environ 250 logements par an).

Les opérations immobilières en financement Prêt social location-accession (PSLA) entrent dans le champ des opérations d'accession sociale sécurisée et elles sont encore peu développées sur l'Eurométropole de Strasbourg (elles représentent environ une cinquantaine de logements par an). La Collectivité encourage son développement, notamment par la vente de terrain à la charge foncière réduite.

Le financement Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément délivré par l'Eurométropole de Strasbourg sur son territoire et signature d'une convention.

Le promoteur Nouveau Logis de l'Est (NLE) réalise une opération en financement Prêt social location-accession (PSLA), la « résidence Verlaine» rue de la Charmille à Strasbourg et concerne 8 logements. A ce jour, 5 logements sur 8 sont réservés. Nouveau Logis de l'Est sollicite l'Eurométropole de Strasbourg pour obtenir une garantie d'emprunt relative au Prêt social location-accession (PSLA) de cette opération auprès de la Caisse d'Epargne.

La validation de cette garantie d'emprunt permettra la mise en place du Prêt social location-accession (PSLA) contracté auprès de la Caisse d'Epargne.

Les caractéristiques de ce prêt sont mentionnées ainsi :

- Montant du Prêt : 1.457.117 €
- Durée du prêt : 7 ans
- Phase de préfinancement : en une ou plusieurs fois sur 24 mois maximum

Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (soit ce jour : 0.78%)

- Phase différé d'amortissement : sur une durée de 5 ans maximum
Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (soit ce jour : 0.78 %)
Remboursement par échéances trimestrielles constantes des intérêts du prêt

Les modalités de la garantie de l'Eurométropole de Strasbourg sont les suivantes :

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage au cas où le bénéficiaire de la garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ses obligations en lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables, dans la limite des sommes restant dues au titre de l'emprunt garanti tant en capital qu'en intérêts, frais et accessoires y afférents, conformément aux dispositions de la loi n°88-13 du 5 janvier 1988 précisées par le décret n°88.366 du 18 avril 1988, sans bénéfice de discussion. Elle devra s'acquitter des sommes dans les 15 jours suivants la demande du prêteur. L'Eurométropole de Strasbourg sera alors subrogée dans les droits du prêteur.

Le garanti s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- prévenir l'Eurométropole de Strasbourg au moins deux mois à l'avance de son incapacité de faire face à tout ou partie de ses obligations et demander la mise en jeu de la garantie ;
- rembourser à l'Eurométropole de Strasbourg les avances qu'elle aurait faites, et ce dès que la situation financière le permet, et au plus tard dans un délai de deux ans ;
- fournir chaque année les bilans comptes d'exploitation et annexes pour l'opération ayant fait l'objet du Prêt social location-accession (PSLA) garanti ;
- ne pas hypothéquer vendre ou aliéner tout ou partie des biens concernés par la garantie consentie, sans en informer la Collectivité.

La durée de la garantie ne peut excéder la durée totale du prêt, soit six (6) ans. Toutefois, à chaque levée d'option d'un locataire acquéreur, Nouveau Logis de l'Est doit rembourser la part intégrale du financement Prêt social location-accession (PSLA) concerné par anticipation.

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

Le Conseil

Vu l'article R 221-19 du Code monétaire et financier ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu les articles L 2252-1 et 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la décision d'agrément de l'Etat du 06 novembre 2009 ;

*sur avis de la Commission thématique,
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

décide

la garantie par l'Eurométropole du prêt social location-accession (PSLA) qui sera contracté par la Société Nouveau Logis de l'Est auprès de la Caisse d'Epargne pour la réalisation de 8 logements en financement Prêt social location-accession (PSLA) au sein de l'opération « résidence Verlaine » à Strasbourg, rue de la Charmille, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant du prêt : 1.457.117 €

Phase de préfinancement : en une ou plusieurs fois sur 24 mois maximum

Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (Soit ce jour : 0.78%)

Phase différé d'amortissement : sur une durée de 5 ans maximum

Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (Soit ce jour : 0.78 %)

Remboursement par échéances trimestrielles constantes des intérêts du prêt

Révision des taux :

- les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence EURIBOR + 3 mois à la date de la présente délibération ;
- ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux EURIBOR + 3 mois est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt ;
- les taux indiqués ci-dessus seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux EURIBOR + 3 mois ;

Remboursement anticipé :

- obligatoire en cas de vente dûment établie de tout ou partie des logements financés au moyen du présent prêt par suite de la levée d'options par les locataires accédants (l'emprunteur s'engage dans ce cadre à affecter les sommes provenant de cette ou de ces ventes au remboursement anticipé total ou partiel d'une tranche d'amortissement à hauteur de la quote-part du financement affectée aux biens cédés, et ce dans un délai maximum de 35 jours après la signature de l'acte authentique de vente) ;
- non prévu dans les autres cas ;

Engagements de l'Eurométropole de Strasbourg :

- au cas où la Société Nouveau Logis de l'Est - pour quelque motif que ce soit - ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus sur le prêt, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse d'Epargne par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements ;
- l'Eurométropole de Strasbourg s'engage pour ce faire - pendant toute la durée du prêt - à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts ;

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à intervenir au contrat de prêt social location accession (PSLA) qui sera passé entre la Caisse d'Epargne et la Société Nouveau Logis de l'Est, ainsi qu'à signer toute convention ou tout document y afférent.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Garantie d'emprunt d'un financement Prêt social location-accession (PSLA) pour une opération d'accession sociale sécurisée de 12 logements sise route de Strasbourg à Geispolsheim.

Le 4^{ème} Programme local de l'habitat (PLH) de l'Eurométropole de Strasbourg prévoit – dans le cadre du développement du parcours résidentiel des ménages – comme objectif le développement de l'accession sociale à la propriété (environ 250 logements par an).

Les opérations immobilières en financement Prêt social location-accession (PSLA) entrent dans le champ des opérations d'accession sociale sécurisée et elles sont encore peu développées sur l'Eurométropole de Strasbourg (elles représentent environ une cinquantaine de logements par an). La Collectivité encourage son développement, notamment par la vente de terrain à la charge foncière réduite.

Le financement Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément délivré par l'Eurométropole de Strasbourg sur son territoire et signature d'une convention.

Le promoteur Pierres et Territoires d'Alsace (PTA) réalise en 2016 des opérations en financement Prêt social location-accession (PSLA) sur l'Eurométropole de Strasbourg. L'une d'entre elle (opération « Villas Coquelicot ») est située à route de Strasbourg à Geispolsheim et concerne 12 logements, sur une opération totale de 21 logements.

Cette opération est financée par un prêt opérateur Prêt social location-accession (PSLA) contracté auprès du Crédit Coopératif. Partenaire habituel de Pierres et Territoires d'Alsace, le Crédit coopératif demande la garantie de la Collectivité.

Pierres et Territoires d'Alsace sollicite donc l'Eurométropole de Strasbourg pour obtenir une garantie d'emprunt relative au prêt opérateur Prêt social location-accession (PSLA) pour cette opération de Geispolsheim.

La validation de cette garantie d'emprunt permettra la mise en place du Prêt social location-accession (PSLA) contracté auprès du Crédit coopératif.

Les caractéristiques de ce prêt sont mentionnées ainsi :

- Montant du Prêt : 1.260.000 €
- Durée du prêt : 30 ans
- Phase de mobilisation : en une ou plusieurs fois sur 24 mois maximum
Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 1 %. (soit ce jour : 1.00 %)
- Phase de locative : sur une durée de 4 ans maximum
Taux d'intérêt (décaissement possible sous 12 mois): fixe de 1.13 % (1.17%, si phase de mobilisation de 24 mois maximum)
Remboursement par échéances trimestrielles constantes

En cas de non levées d'option, la possibilité d'un financement long terme pourra être étudiée. Il ne sera pas couvert par la présente garantie de l'Eurométropole de Strasbourg.

Les modalités de la garantie de l'Eurométropole de Strasbourg sont les suivantes :

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage au cas où le bénéficiaire de la garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ses obligations en lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables, dans la limite des sommes restant dues au titre de l'emprunt garanti tant en capital qu'en intérêts, frais et accessoires y afférents, conformément aux articles 1251§3 et 2028 du code civil.

Le garanti s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- Prévenir l'Eurométropole de Strasbourg au moins deux mois à l'avance de son incapacité à faire face à tout ou partie de ses obligations et demander la mise en jeu de la garantie ;
- Rembourser à l'Eurométropole de Strasbourg les avances qu'elle aurait faites, et ce dès que la situation financière le permet, et au plus tard dans un délai de deux ans ;
- Fournir chaque année les bilans comptes d'exploitation et annexes pour l'opération ayant fait l'objet du Prêt social location-accession (PSLA) garanti ;
- Ne pas hypothéquer vendre ou aliéner tout ou partie des biens concernés par la garantie consentie, sans en informer la Collectivité.

La durée de la garantie ne peut excéder la durée totale du prêt, soit trente (30) ans. Toutefois, à chaque levée d'option d'un locataire acquéreur, Pierres et Territoires d'Alsace doit rembourser la part du financement Prêt social location-accession (PSLA) concerné par anticipation.

Je vous demande de bien vouloir approuver le projet de délibération suivante :

Le Conseil

vu la délibération du Conseil CUS du 29 septembre 2006 concernant les modalités financières des aides à la pierre au titre du Plan de Cohésion Sociale ;

*Vu la délibération du Conseil CUS du 29 septembre 2009
concernant l'extension des garanties d'emprunts accordées par
l'Eurométropole de Strasbourg aux opérations de logement social ;
Vu l'article R 221-19 du Code monétaire et financier ;
Vu l'article 2298 du Code civil ;
Vu les articles L 2252-1 et 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;
Vu la décision d'agrément de l'Etat du 06 novembre 2009 ;
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
approuve*

*pour l'opération de construction de 12 logements située route de Strasbourg à
Geispolsheim (opération Villas Coquelicot) :*

- *la garantie du prêt social location-accession (PSLA) qui sera contracté par la
Société Pierres et Territoires d'Alsace(PTA) auprès du Crédit Coopératif et dont les
caractéristiques sont mentionnées ci-dessous :*

PSLA :

Montant du Prêt : 1.260.000 €

Phase de mobilisation : en une ou plusieurs fois sur 24 mois maximum

Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 1 %. (Soit ce jour : 1.00 %)

Phase locative : sur une durée de 4 ans maximum

*Taux d'intérêt (décaissement possible sous 12 mois) : fixe de 1.13 % (1.17%, si phase de
mobilisation de 24 mois maximum)*

Remboursement par échéances trimestrielles constantes

Remboursement anticipé :

- *obligatoire : en cas de vente dûment établie de tout ou partie des logements financés
au moyen du présent prêt par suite de la levée d'options par les locataires accédants,
l'emprunteur s'engage à affecter les sommes provenant de cette ou de ces ventes au
remboursement anticipé total ou partiel d'une tranche d'amortissement à hauteur de
la quote-part du financement affectée aux biens cédés, et ce dans un délai maximum
de 35 jours après la signature de l'acte authentique de vente.*
- *interdit : dans tous les autres cas*

*(Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de
l'indice de référence EURIBOR + 3 mois à la date de la présente délibération. Ces taux
sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux
EURIBOR + 3 mois, est modifié entre la date de la présente délibération et la date
d'établissement du contrat de prêt.*

Les taux indiqués ci-dessus seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux EURIBOR + 3 mois

Au cas où la Société Pierres et Territoires d'Alsace(PTA) pour quelque motif que ce soit ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus sur le prêt, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à en effectuer le paiement en son lieu et place, sur simple notification du Crédit Coopératif par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements.

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage pendant toute la durée du prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts ;

autorise

le Président, ou son-sa représentant-e à signer toute convention avec la Société Pierres et Territoires d'Alsace (PTA) et à intervenir au contrat de prêt qui sera passé entre Crédit Coopératif et la Société Pierres et Territoires d'Alsace(PTA).

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Garantie d'emprunt d'un financement Prêt social location-accession pour une opération d'accession sociale sécurisée de 12 logements sise au lotissement "les portes du Kochesberg" à Vendenheim.

Le 4^{ème} Programme local de l'habitat (PLH) de l'Eurométropole de Strasbourg prévoit – dans le cadre du développement du parcours résidentiel des ménages – comme objectif le développement de l'accession sociale à la propriété (environ 250 logements par an).

Les opérations immobilières en financement Prêt social location-accession (PSLA) entrent dans le champ des opérations d'accession sociale sécurisée et elles sont encore peu développées sur l'Eurométropole de Strasbourg (elles représentent environ une cinquantaine de logements par an). La Collectivité encourage son développement, notamment par la vente de terrain à la charge foncière réduite.

Le financement Prêt social location-accession (PSLA) est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément délivré par l'Eurométropole de Strasbourg sur son territoire et signature d'une convention.

Le promoteur Nouveau Logis de l'Est (NLE) réalise une opération en financement Prêt social location-accession (PSLA), la « résidence Vert Horizon » sise dans le lotissement « les portes du Kochersberg » à Vendenheim et concerne 12 logements. A ce jour, 9 logements sur 12 sont réservés.

Nouveau Logis de l'Est sollicite l'Eurométropole de Strasbourg pour obtenir une garantie d'emprunt relative au Prêt social location-accession (PSLA) de cette opération contracté auprès de la Caisse d'Epargne.

La validation de cette garantie d'emprunt permettra la mise en place du Prêt social location-accession (PSLA) contracté auprès de la Caisse d'Epargne.

Les caractéristiques de ce prêt sont mentionnées ainsi :

- Montant du Prêt : 1.632.269 €
- Durée du prêt : 7 ans

- Phase de préfinancement : en une ou plusieurs fois sur 24 mois maximum
Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (soit ce jour : 0.78%)
- Phase différé d'amortissement : sur une durée de 5 ans maximum
Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (Soit ce jour : 0.78 %)
Remboursement par échéances trimestrielles constantes des intérêts du prêt

Les modalités de la garantie de l'Eurométropole de Strasbourg sont les suivantes :

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage au cas où le bénéficiaire de la garantie ne pourrait pas s'acquitter de ses obligations envers l'organisme prêteur, à assumer ces obligations en lieu et place et à régler à titre d'avances remboursables, dans la limite des sommes restant dues au titre de l'emprunt garanti tant en capital qu'en intérêts, frais et accessoires y afférents, conformément aux dispositions de la loi n°88-13 du 5 janvier 1988 précisées par le décret n°88.366 du 18 avril 1988, sans bénéfice de discussion. Elle devra s'acquitter des sommes dans les 15 jours suivants la demande du prêteur. L'Eurométropole de Strasbourg sera alors subrogée dans les droits du prêteur.

Le garanti s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

- prévenir l'Eurométropole de Strasbourg au moins deux mois à l'avance de son incapacité à faire face à tout ou partie de ses obligations et demander la mise en jeu de la garantie ;
- rembourser à l'Eurométropole de Strasbourg les avances qu'elle aurait faites, et ce dès que la situation financière le permet, et au plus tard dans un délai de deux ans ;
- fournir chaque année les bilans comptes d'exploitation et annexes pour l'opération ayant fait l'objet du Prêt social location-accession (PSLA) garanti ;
- ne pas hypothéquer vendre ou aliéner tout ou partie des biens concernés par la garantie consentie, sans en informer la Collectivité.

La durée de la garantie ne peut excéder la durée totale du prêt, soit sept (7) ans. Toutefois, à chaque levée d'option d'un locataire acquéreur, Nouveau Logis de l'Est doit rembourser la part intégrale du financement Prêt social location-accession (PSLA) concerné par anticipation.

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

Le Conseil

Vu l'article R 221-19 du Code monétaire et financier ;

Vu l'article 2298 du Code civil ;

Vu les articles L 2252-1 et 2252-2 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la décision d'agrément de l'Etat du 06 novembre 2009 ;

*sur avis de la Commission thématique,
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

décide

la garantie par l'Eurométropole du prêt social location-accession (PSLA) qui sera contracté par la Société Nouveau Logis de l'Est auprès de la Caisse d'Epargne pour la réalisation de 12 logements en financement Prêt social location-accession (PSLA) au sein de l'opération « résidence vert horizon » à Vendenheim, dans le lotissement des portes du Kochersberg, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Montant du prêt : 1 632 269 €

Phase de préfinancement : en une ou plusieurs fois sur 24 mois maximum

Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (Soit ce jour : 0.78%)

Phase différé d'amortissement : sur une durée de 5 ans maximum

Taux d'intérêt : EURIBOR 3 mois + 0.78 %. (Soit ce jour : 0.78 %)

Remboursement par échéances trimestrielles constantes des intérêts du prêt

Révision des taux :

- les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont établis sur la base de l'indice de référence EURIBOR + 3 mois à la date de la présente délibération,
- ces taux sont susceptibles d'être révisés à la date d'établissement du contrat de prêt, si le taux EURIBOR + 3 mois est modifié entre la date de la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt,
- les taux indiqués ci-dessus seront ensuite révisables pendant toute la durée du prêt en fonction de la variation du taux EURIBOR + 3 mois ;

Remboursement anticipé :

- Obligatoire en cas de vente dûment établie de tout ou partie des logements financés au moyen du présent prêt par suite de la levée d'options par les locataires accédants (l'emprunteur s'engage dans ce cadre à affecter les sommes provenant de cette ou de ces ventes au remboursement anticipé total ou partiel d'une tranche d'amortissement à hauteur de la quote-part du financement affectée aux biens cédés, et ce dans un délai maximum de 35 jours après la signature de l'acte authentique de vente),
- Non prévu dans les autres cas ;

Engagements de l'Eurométropole de Strasbourg :

- au cas où la Société Nouveau Logis de l'Est - pour quelque motif que ce soit - ne s'acquitterait pas des sommes devenues exigibles ou des intérêts moratoires qu'elle aurait encourus sur le prêt, l'Eurométropole de Strasbourg s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place, sur simple notification de la Caisse d'Epargne par lettre missive, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ces règlements,
- l'Eurométropole de Strasbourg s'engage pour ce faire - pendant toute la durée du prêt - à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges des emprunts ;

autorise

Le Président ou son-sa représentant-e à intervenir au contrat de prêt social location accession (PSLA) qui sera passé entre la Caisse d'Epargne et la Société Nouveau Logis de l'Est, ainsi qu'à signer toute convention ou tout document y afférent.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Intégration des voies privées des opérations d'aménagement - Actualisation du cadre conventionnel proposé aux aménageurs en application des dispositions de l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme. Autorisation de signature.

Compte tenu de l'évolution des usages en terme d'aménagement, de la variété des projets urbains et ainsi que de la nécessité d'assurer, tant le respect de normes, des prescriptions techniques de l'Eurométropole de Strasbourg, que de garantir l'achèvement et la qualité des travaux réalisés sur les espaces destinés à incorporer à terme le domaine public, une réflexion visant à mettre en place une convention avec les aménageurs et constructeurs, en application des dispositions de l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme a été engagée par la collectivité. Ces travaux ont conduit le Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg, dans sa délibération du 21 février 2014, à approuver un cadre conventionnel visant à organiser les démarches de classement.

Depuis lors, les usages en matière de classement ont évolué : le principe d'une contribution aux coûts des travaux de mise en conformité mineurs restant à effectuer, au lieu et place de leur réalisation matérielle par les aménageurs est proposée, dans tous les cas où les enjeux financiers des travaux à réaliser restent en deçà de 20 000 € H.T.

Une telle démarche, proposée par le comité de pilotage « domanialité-espaces publics » vise à accélérer les démarches de classement, en dispensant la collectivité d'assurer le suivi de ces travaux de mise en conformité mineurs, suivi souvent fastidieux et couteux en termes de moyens humains.

Parallèlement, l'Eurométropole intègre dans son domaine, au titre des accessoires de voirie, les réseaux de gaines et de chambres techniques dédiés à l'accueil des réseaux de communications électroniques. Cette démarche domaniale, déjà prévue par le cadre conventionnel tel qu'approuvé par délibération du 21 février 2014, peut être formalisée plus strictement, afin d'offrir à la collectivité des perspectives de valorisation dans une sécurité juridique renforcée.

Aussi, il est proposé au Conseil de l'Eurométropole d'approuver une convention cadre actualisée intégrant ces améliorations procédurales et rédactionnelles. Il est rappelé que, lors de la signature des conventions, y seront annexées les données spécifiques à chaque opération, tels le programme des travaux, le plan de composition référençant les espaces destinés à intégrer le domaine public et leur domanialité projetée, les prescriptions

techniques à respecter lors de la mise en œuvre des travaux ou encore les pièces à fournir en vue de la remise des ouvrages et de leur classement.

Ce cadre actualisé a été soumis à l'avis des services gestionnaires concernés de la collectivité. Il constituera la trame des engagements respectifs de la collectivité et des aménageurs et constructeurs pour les espaces publics de voirie et leurs dépendances, y compris les réseaux, de compétence métropolitaine.

Le Conseil est ainsi invité à approuver l'actualisation du cadre conventionnel mis en place le 21 février 2014 et à autoriser le Président ou son représentant à signer les conventions proposées selon ce cadre.

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

*Le Conseil
vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 21 février 2014
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

approuve

- l'actualisation de la convention cadre établie en application des dispositions de l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme ;*
- les dispositions du cadre conventionnel actualisé tel que joint à la présente délibération ;*

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer les conventions établies selon ce modèle en application des dispositions de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Acte administratif minute

Enregistré au registre des
conventions non soumises à
publicité foncière

(DUT-MDP)

sous le numéro

CONVENTION

Conclue en application de l'article R442-8 du Code de l'urbanisme

Entre les soussignés

1. L'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

représentée par M. Jean-Louis HOERLE, Vice-président, agissant au nom de l'EUROMETROPOLE et en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté du 5 mai 2014, complétée par l'arrêté portant délégation partielle de fonction du 15 mai 2014 ci-après dénommée «l'EUROMETROPOLE»

2. L'AMENAGEUR

2a. L'AMENAGEUR est une personne morale.

Dont le siège social est situé au.....

immatriculée au RCS sous le

Représenté par..... ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu (d'une délégation, des statuts...).

2b. L'AMENAGEUR est une personne physique.

M/Mme

Né(e) le à

Demeurant à

Dans l'hypothèse de demandeurs multiples, l'aménageur sera représenté dans ses relations avec l'EUROMETROPOLE par

ci-après dénommé « l'AMENAGEUR » (qu'il s'agisse d'un aménageur, lotisseur ou constructeur et quelle que soit la personnalité physique ou morale du comparant)

Préambule

Une opération de construction, d'aménagement ou de lotissement à usage..... est projetée par l'AMENAGEUR.

Cette opération (ci-après «l'Opération») prévoit l'aménagement du terrain situé à.....
Cadastré.....
en vue de la réalisation de

En vue de la réalisation de l'Opération, l'AMENAGEUR a déposé un permis de construire (PC)/d'aménager (PA) le....., numéro....., en cours d'instruction sous le numéro

Le plan d'aménagement ainsi que la définition des travaux à réaliser dans le cadre de l'Opération sont détaillés dans le dossier de demande de permis de construire/permis d'aménager. Tout (ou partie) des voies et équipements dont la réalisation est projetée dans le cadre de l'Opération vont contribuer à constituer le réseau viaire du quartier et auront ainsi une vocation publique.

Considérant que certaines (ou la totalité des) voies de l'opération sont destinées à être ouvertes à la circulation publique, que les réseaux sous voirie (assainissement, eau potable, électricité, communications électroniques...), les ouvrages accessoires à la voirie (éclairage, signalisation, réseaux d'eaux pluviales, arbres d'alignement...), ainsi que les poteaux ou puits d'incendie, noues, fossés... et autres ouvrages d'assainissement accessoires à la voirie, constituent des équipements à vocation publique, l'AMENAGEUR a sollicité l'EUROMETROPOLE en vue d'organiser les modalités de leur incorporation au domaine public.

Les voies, réseaux sous voirie et le cas échéant bassin d'orage, de rétention et autres ouvrages constituant l'accessoire des voies à intégrer au domaine public de l'EUROMETROPOLE, seront ci-après désignés sous la mention «les Ouvrages ».

Ceci étant précisé, il est convenu et arrêté ce qui suit,

Article 1 - Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités du transfert, dans le domaine public de l'EUROMETROPOLE, des voies et réseaux de l'Opération et de définir les conditions dans lesquelles ils seront réalisés et réceptionnés, en application des articles R 431-24 et R 442-8 du Code de l'urbanisme.

Article 2 - Ouvrages à intégrer au domaine public

Les Ouvrages destinés à être cédés à l'EUROMETROPOLE comprennent les voiries à vocation publique et les réseaux implantés dans leurs emprises ainsi que les équipements connexes qui en constituent l'accessoire, notamment les noues, fossés et autres ouvrages d'assainissement accessoires à la voirie, sous réserve des particularités ci-dessous :

2.1 Emprise à intégrer au domaine public

L'AMENAGEUR réalisera son opération conformément aux plans de composition joints en annexe n°4 à la présente convention.

Ceux-ci constituent des documents susceptibles de subir quelques ajustements jusqu'à la délivrance de l'autorisation d'urbanisme ou des éventuelles autorisations modificatives.

L'évolution des plans de compositions projetés donnera lieu à PA/ PC modificatif(s). Dans ce cas et en tout état de cause, l'aménagement des espaces communs sera réalisé en conformité avec les plans correspondant à l'autorisation d'urbanisme en vigueur. Ils se substitueront alors de plein droit, sans formalité, aux plans joints en annexe 4.

2.2 Réseaux concédés

Lorsque l'exploitation de certains réseaux a été concédée par une Commune membre de l'EUROMETROPOLE ou par l'EUROMETROPOLE elle même, les concessionnaires devront eux-mêmes s'occuper du transfert des ouvrages concernés à leur profit. Une fois transférés, ces réseaux s'analyseront en biens de retour : ils reviendront en conséquence à la collectivité concédante gratuitement en fin de concession, sauf stipulation contractuelle contraire.

L'AMENAGEUR veillera à soumettre les documents d'exécution des ouvrages concernés au concessionnaire, pour approbation préalable à tout début d'exécution des travaux.

2.3. Infrastructures de communications électroniques

Les infrastructures de gaines dédiées aux communications électroniques et les chambres de tirage ou de visites, ouvrages connexes qui y sont associées ou plus généralement tout ouvrage dédié à l'accueil de câbles de communications électroniques seront transférés à l'EUROMETROPOLE.

L'EUROMETROPOLE procédera à l'intégration des infrastructures de communications électroniques réalisées par l'aménageur dans son domaine public.

A ce titre, l'Eurométropole, sera, le cas échéant, destinataire d'une copie de toutes les autorisations d'occupation de gaines consenties aux opérateurs de communications électroniques en amont du classement des voies et de leurs accessoires dans le domaine public.

Les câbles optiques, câbles cuivre, boîtiers d'épissurage, prises destinés à la mise en place de services de communications électroniques seront posés aux frais des opérateurs de communications qui en formuleront la demande dans le cadre de la mise en service de la desserte de la zone.

S'ils sont posés par l'AMENAGEUR pour le compte d'un opérateur de communications électroniques, l'opérateur devra être présent aux réunions de réception des ouvrages et les réceptionner sous sa responsabilité.

2.4 Parcelles de voirie

La propriété des terrains d'assiette des Ouvrages sera transférée à l'EUROMETROPOLE, en même temps que celle des Ouvrages.

Il est rappelé que les emprises de voies devront être définies par des parcelles cadastrales distinctes du reste du foncier, non démembrées et dûment matérialisées sur le terrain par des bornes conformément au droit local.

Sauf exception dûment validée par elle et sous réserve des dispositions de l'article 4.2, ces parcelles seront transférées à l'EUROMETROPOLE, libres de toutes servitudes, charges et

hypothèques. L'AMENAGEUR veillera au respect, par le géomètre chargé des opérations de délimitation et d'arpentage, des dispositions détaillées en annexe aux présentes. Le projet de procès-verbal d'arpentage sera soumis à l'EUROMETROPOLE (Mission Domanialité Publique) pour visa et validation préalable à son dépôt au service du cadastre territorialement compétent.

2.5. Réseau d'assainissement

Les Ouvrages à intégrer au domaine public comprennent des réseaux de gaines et leurs accessoires, notamment les équipements électromagnétiques qui y sont associés, ainsi que des noues, fossés et autres ouvrages destinés à la collecte des eaux pluviales. La propriété des équipements électromagnétiques des ouvrages d'assainissement qui le nécessitent, sera transférée à l'EUROMETROPOLE, une fois mis en service, avec réseaux téléphoniques et électriques opérationnels. Au préalable, l'AMENAGEUR devra fixer une date de basculement de la maintenance et du suivi des ouvrages avec l'EUROMETROPOLE (service de l'Exploitation du Service de l'Assainissement).

2.6 Réseau d'éclairage public

L'éclairage public constitue une compétence communale sur l'ensemble du territoire de l'EUROMETROPOLE. En conséquence, les réseaux d'éclairage public ne font pas partie des Ouvrages concernés par la présente convention. Leur propriété pourra en revanche être transférée directement aux communes, sur la base d'un accord négocié entre l'AMENAGEUR et la commune concernée. Si la commune le souhaite, elle pourra être invitée par l'AMENAGEUR aux réunions de chantier et de réception des travaux, préalablement au transfert des ouvrages à leur profit.

2.7 Espaces verts

Seuls les arbres d'alignement implantés sur les trottoirs ou le long des voies sont considérés comme un équipement accessoire faisant partie intégrante de la voirie et donc des Ouvrages.

Les espaces verts, les équipements du type square, aires de jeu, haies et ilots plantés qui ne peuvent être qualifiés de voirie, ne seront pas transférés à l'EUROMETROPOLE.

L'AMENAGEUR pourra, s'il le souhaite, prendre l'attache de la commune afin d'en assurer la reprise, ou en confier la propriété à une association syndicale libre.

Article 3 - Qualité et réception des Ouvrages

3.1 Disposition générales

L'AMENAGEUR est seul maître d'ouvrage des travaux à réaliser. Ce faisant, la direction et la réception des travaux relève de sa responsabilité.

Le contrôle éventuellement exercé par l'EUROMETROPOLE, tel que décrit par la présente convention et en particulier au présent article, est ainsi réalisé en sa seule qualité de futur propriétaire des Ouvrages. L'EUROMETROPOLE ne se substitue ainsi ni à la fonction de maître d'ouvrage, ni à celle de maître d'œuvre, ni à celle d'aucun autre intervenant à l'acte de construire,

lesquels restent en tout état de cause seuls maîtres et responsables des décisions finalement prises jusqu'au transfert effectif de la propriété des Ouvrages.

L'AMENAGEUR ne pourra en conséquence se prévaloir d'aucune carence ou défaillance de l'EUROMETROPOLE dans l'exercice de son droit de contrôle, lequel (si l'EUROMETROPOLE choisi de l'exercer) n'est destiné qu'à préparer et faciliter le transfert des Ouvrages dans son patrimoine.

3.2 Conformité des ouvrages

Les Ouvrages devront se conformer à la réglementation nationale et locale (POS / PLU, règlement de voirie, règlement d'assainissement, règlement de collecte des déchets ménagers, etc.), aux normes en vigueur et aux règles de l'art.

En cas de réalisation de l'opération par tranches successives, l'AMENAGEUR pourra solliciter auprès de l'EUROMETROPOLE la communication des prescriptions techniques actualisées afin de pouvoir intégrer toute évolution des normes ou des usages en matière de suivi de travaux dans les travaux à engager sur les nouvelles tranches.

D'une façon générale, les ouvrages devront être dimensionnés pour répondre aux fonctionnalités arrêtées dans le permis de construire ou le permis d'aménager.

Si l'EUROMETROPOLE le souhaite, elle pourra, pour tout ou partie des travaux à réaliser, solliciter la communication d'un AVP ou du dossier de consultation des entreprises en amont de la commande passée par l'aménageur auprès de ces derniers, ou solliciter tout autre document utile selon prescriptions techniques ci-annexées. L'AMENAGEUR s'engage à donner suite à toute demande qui lui sera proposée en ce sens par écrit, dans un délai de 5 jours calendaires.

L'AMENAGEUR désignera au sein de sa maîtrise d'œuvre, un référent, contact privilégié de l'EUROMETROPOLE, chargé de centraliser et de communiquer à l'EUROMETROPOLE, toute pièce et document utile à la mise en œuvre des dispositions de la présente convention.

3.3 Exécution et suivi des travaux

L'AMENAGEUR assurera la direction, le contrôle et la réception des travaux. Il veillera à procéder aux tests et contrôles sollicités par les services techniques de l'EUROMETROPOLE, tels que détaillés en annexe et transmettra les résultats des tests et contrôles effectués.

Les services de l'EUROMETROPOLE pourront participer aux réunions de chantier et de réception de travaux, s'ils le jugent utile.

A cet égard, l'AMENAGEUR s'engage à informer l'EUROMETROPOLE de la progression du chantier. Elle devra, notamment, être conviée à toutes les réunions de chantier organisées avec les différentes parties concernées, et pourra ainsi, si elle le juge utile, participer aux réceptions de chaque phase de travaux. Un procès-verbal sera établi contradictoirement à l'issue de chaque réunion de chantier. L'AMENAGEUR s'engage à transmettre l'ensemble de ces procès-verbaux à l'EUROMETROPOLE après chaque réunion.

3.4 Réception des travaux

L'AMENAGEUR procédera à la réception des travaux conformément aux usages professionnels. Il invitera l'EUROMETROPOLE à y assister.

Les travaux de mise en conformité à réaliser sont signalés lors des opérations préalables à la réception.

Leur bonne exécution constatée lors des réunions de réception. Si à l'issue d'une réunion de réception, des travaux de reprise mineurs à engager restent relevés, et que leur valeur cumulée n'excède pas 20 000 € H.T, l'Eurométropole de Strasbourg en dressera la liste et invitera l'aménageur à les financer. Les sommes ainsi liquidées seront majorées d'un forfait de 20%, au titre du transfert de la maîtrise d'œuvre et du suivi des travaux de reprise, ce suivi étant transféré à l'Eurométropole.

Afin d'accélérer les démarches de classement, L'AMENAGEUR accepte le principe de cette contribution aux couts des travaux de reprise des travaux qu'il a réalisés et la mise en œuvre des travaux par les services de l'Eurométropole.

Cette contribution sera formalisée dans la délibération et dans l'acte comportant transfert de la propriété des parcelles de voirie à la collectivité.

Si des travaux d'un montant supérieur à 20 000 euros H.T étaient relevés, les parties se rencontreront afin d'opter, contradictoirement entre une réalisation des travaux par l'aménageur dans des délais compatibles avec l'intérêt général ou leur mise en œuvre par la collectivité sous réserve d'une contribution à leur cout par l'aménageur.

Article 4 - Modalités de transfert de la propriété des Ouvrages

4.1 Conditions préalables au transfert de propriété des Ouvrages

Le transfert de propriété des Ouvrages ne pourra intervenir avant que les trois-quarts des terrains soient bâtis, pour éviter la détérioration des voies et réseaux.

Ce transfert ne pourra en tout état de cause intervenir que lorsque les conditions suivantes auront toutes été remplies :

- L'AMENAGEUR a procédé à la réception des travaux, en ayant préalablement invité l'EUROMETROPOLE à y assister ;
- L'AMENAGEUR a reçu l'accord des services concessionnaires mentionnés à l'article 2.2 pour la prise en charge de l'ensemble des réseaux ;
- L'AMENAGEUR a déposé une déclaration attestant l'achèvement des travaux ;
- L'AMENAGEUR a obtenu l'attestation prévue à l'article R.462-10 du code de l'urbanisme, attestant de la conformité des travaux avec le permis ;
- L'EUROMETROPOLE a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des documents techniques nécessaires à la définition et à l'exploitation des ouvrages, notamment le Dossier des Ouvrages Exécutés ;

- L'EUROMETROPOLE a reçu de l'AMENAGEUR l'ensemble des pièces juridiques nécessaires à la présentation du classement et transfert de propriété en Commission Permanente (Bureau) de l'EUROMETROPOLE ;
- L'EUROMETROPOLE a pris une décision explicite d'acceptation du transfert des Ouvrages, laquelle sera formalisée dans un «PV d'acceptation des Ouvrages en vue de leur intégration au domaine public routier». [Ce Procès verbal détaillera les travaux dont la mise en œuvre est le cas échéant transférée à l'Eurométropole et dont la prise en charge financière est supportée par l'AMENAGEUR.](#)

Les dispositions relatives à la mise en œuvre de cette clause et notamment la composition des dossiers techniques et juridiques à communiquer à l'EUROMETROPOLE sont plus amplement détaillées en annexes des présentes.

L'AMENAGEUR prend à sa charge l'intégralité des frais nécessaires aux opérations préalables au transfert de propriété.

Jusqu'au à la délibération approuvant le principe d'un classement et approuvant les transferts de propriété à mettre en œuvre dans ce cadre, l'AMENAGEUR est tenu d'assurer la garde et l'entretien des ouvrages, à supporter toutes les responsabilités liées à la maîtrise d'ouvrage et à la propriété des biens susvisés.

Dans le cas d'une opération par tranches de viabilisation, le transfert de propriété pourra se faire par tranche.

4.2 Transfert de propriété

Le transfert de propriété des Ouvrages sera matérialisé dans un acte de vente des Ouvrages au prix de l'euro symbolique, après approbation de la cession et du classement dans le domaine public par la Commission Permanente (Bureau) de l'EUROMETROPOLE.

Si les parcelles destinées à intégrer le domaine public ne sont pas libres de toutes charges, servitudes ou hypothèques, l'AMENAGEUR, s'engage à prendre en charge les frais d'acte notarié nécessaires à la régularisation de ces transferts de propriété ainsi que l'intégralité des frais liés au dit transfert et à faire communiquer un projet d'acte de vente à l'EUROMETROPOLE.

[Si des travaux de reprise mineurs n'ont pas été réalisés par l'AMENAGEUR, les sommes correspondant au transfert à la collectivité de ces travaux à réaliser seront détaillées dans les actes de transfert de propriété.](#)

Les garanties sur les ouvrages rétrocédés et les documents relatifs à ces garanties sont transférées à l'EUROMETROPOLE avec le transfert de propriété.

Après transfert de propriété, l'AMENAGEUR reste responsable de la levée des réserves et de la gestion des interventions effectuées en appel de garantie.

Article 5 - Création d'une association syndicale

L'AMENAGEUR s'engage à créer une association syndicale dans toutes les hypothèses où, au moment de la signature de la convention, certains espaces communs ne sont pas destinés à être intégrés dans le domaine public en application de la présente convention ou en application d'accords négociés avec les communes concernées.

Article 6 - Dispositions transitoires

Dans l'attente de l'intégration des ouvrages au domaine public communautaire, l'AMENAGEUR s'il est constructeur s'oblige :

- à formuler une demande auprès du service de l'Assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques et non domestiques au réseau d'assainissement ;
- à ne réaliser les travaux de raccordement qu'après autorisation du service de l'Assainissement ;
- à formuler une demande de raccordement au réseau d'eau communautaire auprès du service de l'Eau pour les communes exploitées par la régie de l'EUROMETROPOLE, telles que listées en annexe des présentes ;
- à ce qu'un contrat d'abonnement soit établi au nom de l'AMENAGEUR et un poste de comptage soit installé et maintenu jusqu'à rétrocession complète des voiries et ouvrages. Le raccordement au service de l'Eau sera effectué par le service de l'Eau aux frais de l'AMENAGEUR.

Dans les autres cas, l'AMENAGEUR veillera (clause à intégrer dans les actes de vente des terrains), à ce que les cessionnaires des terrains à bâtir :

- formulent une demande auprès du service de l'Assainissement en amont de tout projet de raccordement et de déversement d'eaux usées domestiques et non domestiques au réseau d'assainissement ;
- ne réalisent les travaux de raccordement qu'après autorisation du service de l'Assainissement.

Article 7 - Garanties

L'AMENAGEUR déclare s'engager à prendre toutes dispositions utiles pour garantir à l'EUROMETROPOLE la réalisation des travaux conformément aux dispositions des annexes aux présentes.

En outre, il s'engage à fournir à l'EUROMETROPOLE, au plus tard dans un délai de trois mois à compter de l'entrée en vigueur des présentes :

- une attestation d'assurance couvrant ses risques professionnels et en particulier sa qualité de constructeur non réalisateur ;
- les attestations d'assurance de tous les intervenants à l'acte de construire ;

- la justification de la garantie financière d'achèvement des travaux.

Article 8 - Validité de la convention

8.1 Condition suspensive ou entrée en vigueur de la présente convention

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à l'approbation du permis de construire ou du permis d'aménager.

8.2 Durée de validité

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété de la totalité des Ouvrages dans le patrimoine de l'EUROMETROPOLE.

8.3 Clause résolutoire

La présente convention sera résiliée de plein droit dans les cas suivants :

- annulation définitive ou retrait du permis de construire ou d'aménager ;
- renonciation expresse de l'AMENAGEUR au projet ;
- caducité du permis.

L'EUROMETROPOLE pourra de même prononcer la résiliation de la présente convention en cas de non respect, par l'AMENAGEUR, de l'un des engagements contractuels souscrit au titre de la présente convention. Cette sanction ne pourra toutefois être appliquée qu'après mise en demeure, adressée à l'AMENAGEUR, d'avoir à satisfaire à ses obligations contractuelles dans un délai raisonnable compte tenu de la nature du manquement, délai qui ne saurait en tout état de cause être inférieur à 15 jours calendaires à compter de la réception de la mise en demeure.

En cas de résiliation de la présente convention, l'AMENAGEUR devra : soit constituer une association syndicale formée des acquéreurs de lots, à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des espaces et équipements commun (en application de l'article R. 442-7 du code de l'urbanisme) soit attribuer les espaces et équipements commun en propriété aux acquéreurs des lots (en application de l'article R. 442-8 du code de l'urbanisme).

Quelle que soit l'hypothèse ayant conduit à la résiliation de la présente convention, l'AMENAGEUR ne pourra exiger de l'EUROMETROPOLE le remboursement des frais qu'il aura engagés dans l'opération (tant pour la procédure administrative que pour la réalisation des travaux) ni de façon générale, le paiement d'une quelconque indemnité, quelle qu'en soit la nature.

8.4 Transfert du permis

Dans le cas d'un transfert, à un tiers, du permis délivré à l'appui des présentes, l'AMENAGEUR invitera le futur bénéficiaire du permis à solliciter un avenant à la présente convention et à en respecter les principes.

8.5 Documents contractuels

La présente convention est établie en 2 exemplaires originaux. Elle se compose du corps des présentes et des modalités pratiques d'application tels que détaillées dans ses annexes, à savoir :

- annexe n° 1 : Schématique(s) procédurale(s) ;
- annexe n° 2 : Référentiel qualité (prescriptions techniques en vue de la réalisation des Ouvrages)
- annexe n° 3 : Prescriptions foncières
- annexe n° 4 : Plans de composition détaillant les Ouvrages visés par la présente convention
- annexe n° 5 : Programme des travaux
- annexe n° 6 : Listes des pièces à remettre en fin de travaux
- annexe n° 7 : Liste des services référents et contacts utiles

Acte établi à Strasbourg,
Le

Pour l'AMENAGEUR

Pour l'EUROMETROPOLE,
Nom, Prénom et qualité du signataire

Textes : (extraits du code de l'urbanisme)

Article *R442-7

Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Article *R442-8

Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.

Article R*431-24

Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Accord de l'Eurométropole de Strasbourg à la CTS pour la mise à disposition des surfaces concédées, et gérées par cette dernière, à un tiers investisseur en vue de la pose et de l'exploitation de panneaux photovoltaïques dans le cadre des appels d'offres de la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) pour l'année 2016 et les suivantes.

Objet de la présente délibération :

Le présent rapport a pour objet de présenter au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg, en vue de son approbation :

- le contexte et les enjeux du projet ;
- la description synthétique de celui-ci et les modalités de réalisation du projet ;
- la procédure à conduire pour mener à bien le projet ;

1. Exposé du contexte et des enjeux du projet

Contexte du projet :

L'Eurométropole de Strasbourg a été retenue au début de l'année 2015 par le ministère de l'écologie et du développement durable comme l'un des territoires lauréats de l'appel à projet national « territoire à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV). Cet appel à projet vise notamment à soutenir les collectivités portant et promouvant des projets concourant à l'objectif de réduction des consommations d'énergie et de développement des énergies renouvelables locales.

Dans ce contexte, la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS), en sa qualité de société d'économie mixte, concessionnaire du service public des transports de personnes sur le périmètre de l'Eurométropole de Strasbourg, a souhaité participer aux objectifs de protection de l'environnement et de promotion du développement durable dont il s'agit.

Dans le cadre de son contrat de concession, la CTS est gestionnaire d'un patrimoine foncier bâti et non bâti d'une superficie très étendue, susceptible d'accueillir jusqu'à cinq hectares de panneaux photovoltaïques, pour une puissance potentielle de l'ordre de huit Méga Watts crête (MWc). La réalisation complète de ces installations pourrait permettre de doubler la puissance photovoltaïque totale actuellement installée sur le territoire de

l'Eurométropole et de décupler la puissance photovoltaïque totale installée sur le ban de la commune de Strasbourg.

Le patrimoine foncier bâti et non bâti dont la CTS a la gestion est, de ce point de vue, une ressource actuellement non exploitée qui présente ainsi un fort potentiel pour un projet d'envergure. Le projet présenté ci-après permettra de valoriser ce patrimoine à des conditions économiques intéressantes, tout en contribuant à la réalisation des objectifs environnementaux et énergétiques que l'Eurométropole s'est d'ores et déjà fixés notamment avec l'adoption de son plan climat – énergie territorial. En outre, ce projet est susceptible de constituer un atout non négligeable pour la candidature de la ville de Strasbourg au titre de Capitale Verte Européenne pour 2019.

Enjeux :

a) Une opération d'intérêt général présentant un enjeu environnemental

L'enjeu premier de ce projet est incontestablement environnemental car il répond aux objectifs énoncés ci-dessus et aux compétences de l'Eurométropole en matière de mise en valeur de l'environnement, de contribution à la transition énergétique, de développement des énergies renouvelables locales. Il s'agit d'une opération d'intérêt général permettant en outre la valorisation du domaine concédé. Mais il existe d'autres enjeux.

b) Un enjeu d'image pour l'Eurométropole de Strasbourg pour un projet d'envergure

Actuellement, il n'existe pas de réseau urbain de transport en commun qui ait réalisé un projet d'une telle ampleur. Ceci est probablement dû à de multiples facteurs et en particulier, aux choix de gestion du service public des transports par les autorités organisatrices de la mobilité. Dans le cas de l'agglomération strasbourgeoise, l'autorité concédante a chargé la CTS non seulement de l'exploitation du service public de transport de voyageurs mais également de la réalisation et de la gestion des infrastructures et équipements afférents, contrairement à d'autres réseaux de transports urbains de province dont les missions ont été limitées à la gestion du réseau. A ce titre, la CTS a pu se présenter sur la durée du contrat comme force de proposition sur des projets structurants, participer aux actions de maîtrise de l'énergie et développer des compétences internes permettant d'initier un tel projet d'envergure.

Il en résulte, fort probablement, que le projet présenté serait le seul projet photovoltaïque d'ampleur mis en place au niveau d'un réseau urbain de transport en commun en France. Ainsi, s'agissant de la puissance photovoltaïque qui pourrait être installée, l'ordre de grandeur se situe au maximum à 9 520 kWc (les puissances installées s'expriment en kilo Watts crête « kWc » qui correspondent à une puissance de pointe. Cette valeur indique la puissance atteinte par un panneau solaire exposé à un rayonnement solaire maximal dans des conditions de test standard prédéfinies).

A titre de référence, au 31 décembre 2013, la puissance totale installée dans l'ensemble des communes de l'Eurométropole était de 4.800 kWc. Dans sa version optimale, ce projet

permettrait donc à lui seul de doubler la puissance actuellement installée en électricité photovoltaïque dans notre agglomération.

c) Un enjeu financier relativement modeste

Si hors secteur transport, ce type d'initiative peut exister, rarement - voire jamais - une telle capacité foncière n'est mise à profit par une seule entité économique. La rentabilité économique des projets dépend pour beaucoup de l'ensoleillement et des ventes d'électricité produite. A cet égard, la baisse continue du prix de rachat du kWh photovoltaïque par EDF (ES dans le Bas-Rhin) depuis 2008 n'a pas été complètement compensée par la baisse parallèle et régulière des coûts des panneaux photovoltaïques.

Le projet envisagé pourra cependant se réaliser sur la base de conventions à établir de mise à disposition d'un opérateur privé, tiers investisseur, qui finance et exploite seul l'installation photovoltaïque sur des biens du domaine privé (biens propres de la CTS, biens de reprise) et du domaine public concédé (biens de retour), à déterminer avec la CTS, en contrepartie du versement d'une redevance tenant compte des caractéristiques du projet et de l'effort d'investissement. Ce projet pourrait produire en outre des revenus fiscaux.

Les revenus issus de la fiscalité perçue par les collectivités tout au long de la durée de son exploitation (20 ans correspondant aux contrats de rachat d'électricité) pourraient contribuer à soutenir une politique énergétique de long terme pour ces mêmes collectivités.

Toutefois, certains travaux programmés par la CTS, notamment en toiture de bâtiments déjà anciens, pourraient être couplés avec les travaux d'installation de panneaux photovoltaïques et pris en charge financièrement pour une partie par le tiers-investisseur, constituant ainsi une économie non négligeable pour la CTS.

2. Présentation générale du projet et modalités de réalisation économique et juridique

Le projet vise à équiper en panneaux photovoltaïques environ 5 hectares de surfaces dont la CTS a la gestion (liste indicative des sites en annexe 1). Ces surfaces se situent soit en toiture de bâtiments existants (bâtiments d'exploitation ou P+R en ouvrage), soit en ombrières au sol (P+R de plain-pied ou remisages bus).

La plupart des surfaces correspondent à des terrains ou des bâtiments dont l'EMS est propriétaire et qui ont été confiés à la CTS dans le cadre du contrat de concession. Dans le cas du dépôt de Cronembourg - situé sur un terrain d'assiette propriété de la CTS - les surfaces envisagées au sol des remisages « Bus » et « Cars » et « parking du personnel » en surplomb du remisage tramway pour la pose de panneaux photovoltaïques sur des ombrières support, correspondent à des surfaces réalisées et mises en service dans le cadre du contrat de concession de la CTS, dont elle a la gestion pour le compte de l'Eurométropole.

S'agissant d'un investissement d'environ 15 millions d'euros, il n'est pas envisageable que la CTS finance elle-même cette opération.

Par ailleurs, concevoir, investir, installer, exploiter et maintenir de tels équipements sont des tâches qui relèvent d'un opérateur-investisseur, dont c'est le métier. Pour ces raisons il a été opté pour un dispositif de tiers investisseur qui supporterait l'intégralité du financement du projet, serait maître d'ouvrage et propriétaire des équipements et installations qu'il édifiera.

La CTS a donc lancé une consultation auprès de tiers investisseurs, selon ses propres procédures, afin de sélectionner un candidat.

Dans ce schéma, et sur autorisation expresse de l'autorité concédante, la CTS sera gestionnaire-bailleur des surfaces mises à disposition du propriétaire exploitant des panneaux photovoltaïques qui se rémunérera sur l'électricité vendue au réseau dans le cadre, d'une part, d'un contrat de location ou assimilé sur 20 ans à compter de la mise en service des centrales avec la CTS et, d'autre part, d'un contrat de rachat par site entre le tiers investisseur et ES Energies (dans la mesure où les points de raccordement au réseau de distribution d'énergie électrique sont situés sur le territoire géré par ES Réseaux).

Au plan juridique, le montage qui permettrait à la CTS de mettre à disposition le patrimoine géré par elle reposerait, sur accord express du concédant, sur la passation de conventions d'occupation domaniale constitutives de droits réels.

L'intérêt principal des autorisations ou conventions d'occupation domaniales constitutives de droits réels réside dans le fait que le titulaire bénéficie d'un droit réel sur son titre et les ouvrages et installations qu'il édifie dans le cadre de l'exercice de son activité. Ce droit réel lui confère pour la durée de son autorisation les prérogatives et les obligations du propriétaire. Ces droits sont cessibles ou transmissibles à une personne agréée par l'autorité compétente. Les droits réels peuvent être hypothéqués afin de garantir les emprunts contractés en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages et installations sur la dépendance domaniale occupée. Les ouvrages et installations peuvent donner lieu à la conclusion de contrat de crédit-bail.

Ces possibilités offertes dans le seul cadre des autorisations ou conventions d'occupation domaniales avec octroi de droits réels sont de nature à faciliter le financement et la réalisation de l'opération.

Dans tous les cas, l'occupation reste temporaire, précaire et révocable. Les conventions contiendront des clauses permettant de s'assurer du respect des exigences du service public des transports, notamment de garantir la continuité du service public, et tous pouvoirs de contrôle de la collectivité propriétaire des biens occupés.

La convention devra encadrer juridiquement les conditions de mise à disposition du foncier bâti et non bâti nécessaire à l'installation des panneaux photovoltaïques (voir annexe 1 concernant la liste indicative des sites pressentis et la répartition des propriétés entre l'Eurométropole et la CTS). Le tiers investisseur versera une redevance en

contrepartie de cette mise à disposition en fonction des caractéristiques du projet (voir annexe 2 concernant un montant indicatif de cette redevance).

L'échéance du contrat de concession dont est titulaire la CTS ne constitue pas un obstacle pour l'opération, compte tenu du principe de subrogation de l'Eurométropole dans les droits et obligations contractuels de la CTS au-delà de cette échéance tel qu'énoncé par l'article 13 du traité de concession.

De plus, il convient de signaler que l'article 51 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession prévoit également que :

« Le concessionnaire peut être autorisé, avec l'accord expressément formulé par l'autorité concédante, à conclure des baux ou droits d'une durée excédant celle du contrat de concession. Les autorisations données par l'autorité concédante, ainsi que les baux et droits réels qui en résultent, constituent des accessoires au contrat de concession et sont, à l'issue de la durée du contrat, transférées à l'autorité concédante ».

Ces dispositions de l'ordonnance reprennent de fait des dispositions identiques de l'article L 1411-2 relatives aux DSP du Code général des collectivités territoriales dans une rédaction antérieure.

Il est proposé que l'Eurométropole réitère explicitement son accord à une subrogation pour ces mises à disposition à intervenir à l'échéance 2020.

Le tiers investisseur retenu à l'issue de la consultation organisée par la CTS est le groupe QUADRAN, entreprise spécialisée dans la production d'énergie verte. Ce tiers investisseur constituera un dossier de candidature par site. Il les soumettra à la Commission de Régulation de l'Energie (CRE) à la fin de l'année 2016.

Cette commission, chargée par le gouvernement, dans le cadre d'un appel d'offres national, de sélectionner les meilleurs projets au meilleur prix, fera connaître au courant de l'année 2017 ceux qui auront été retenus par ses soins.

Si le projet de tiers investissement proposé par QUADRAN est sélectionné par la CRE, ce tiers investisseur disposera ensuite d'un délai maximum de deux ans pour réaliser et raccorder les installations dont il assurera l'exploitation et la maintenance. Il signera avec l'entreprise locale de distribution, qui exploite le réseau public auquel sont raccordées les installations, des contrats lui garantissant, sur 20 ans, des tarifs stables de rachat du kWh produit. Ces rachats en question constitueront la rémunération du tiers investisseur.

Enfin, l'activité de production d'électricité étant soumise à impôt, le projet proposé par la CTS rapportera des recettes de fiscalité locale à plusieurs collectivités au premier rang desquelles le département, l'EMS, la ville de Strasbourg et la région (voir annexe indicative 3).

3. Procédure et calendrier

Les grandes étapes jalonnant la préparation du projet jusqu'à son éventuelle validation par la CRE sont présentées en annexe. Ce calendrier comporte plusieurs points clés auxquels il est indispensable d'apporter une attention particulière. Il s'agit des points suivants :

- L'intérêt et la faisabilité du projet sont réels et patents. Restent à réaliser quelques études de structure qui indiqueront les éventuels travaux de renforcement de certains bâtiments avant d'y implanter des panneaux photovoltaïques. Ces études sont financées et sont en cours de réalisation par le groupe QUADRAN.
- Les surfaces qui seront mises à disposition sont, pour bon nombre d'entre elles, propriété de l'Eurométropole de Strasbourg et confiées en exploitation à la CTS dans le cadre de la concession. Il existe, en théorie, trois méthodes de contractualisation possibles pour assurer la mise à disposition des surfaces concernées au bénéfice de QUADRAN. La première consiste à signer, d'une part, un contrat bilatéral entre QUADRAN et l'Eurométropole pour les biens qui appartiennent à la collectivité et, d'autre part, un autre contrat bilatéral entre QUADRAN et la CTS concernant les biens qui lui appartiennent. La seconde méthode consisterait en la signature d'un contrat tripartite entre QUADRAN, l'Eurométropole et la CTS. La troisième réside en une autorisation expresse donnée par l'Eurométropole de Strasbourg à la CTS pour gérer l'ensemble de l'opération pour elle-même (biens propres et biens de reprise) et pour l'Eurométropole (biens de retour). Compte tenu de la lourdeur de la procédure CRE et par souci de rationalisation, il est préconisé de retenir cette troisième option, avec toutefois engagement de la CTS à présenter aux services de l'Eurométropole, dans un délai minimum d'un mois avant signature, les projets d'autorisations ou de conventions concernant les biens du domaine public concédé, biens de retour, et les biens de reprise. Les autorisations ou conventions devront être transmises à l'autorité concédante une fois signées.

Enfin, au-delà de ces points de procédure, et pour tout autre site géré par la CTS pour lequel les différentes conditions de faisabilité n'auraient pas été remplies dans le cadre du calendrier de l'appel d'offres 2016 de la CRE, il pourra être envisagé de les représenter à l'éligibilité aux appels d'offres ultérieurs de la CRE.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
approuve*

le projet d'équipement et d'exploitation de panneaux photovoltaïques des surfaces dont la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS) assure la gestion dans le cadre de son contrat de concession avec l'Eurométropole de Strasbourg, tel que décrit dans toutes ses composantes, tant techniques que financières, ou juridiques, exposées dans le présent rapport au Conseil ;

autorise

le principe de la mise à disposition par la CTS des surfaces concédées ou dont elle assure la gestion (biens propres, biens de reprise, biens de retour) à un tiers investisseur en vue de la pose et de l'exploitation de panneaux photovoltaïques dans le cadre de la délivrance d'autorisation ou la conclusion par ses soins de conventions d'occupation domaniales temporaires constitutives de droits réels, et tout autre contrat accessoire qu'elle jugera utile de conclure aux fins des présentes, sous réserve du respect des nécessités du service public des transports de personnes et de leur compatibilité avec le régime domanial des biens concernés, et sous condition de l'obtention des diverses autorisations administratives requises,

la présente autorisation vaut dans le cadre de l'appel d'offres 2016 portant sur la réalisation et l'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire de la Commission de Régulation d'Énergie et les suivants éventuels,

un exemplaire des projets d'autorisations ou de conventions portant sur des biens de reprise et de retour sera transmis aux services de l'Eurométropole de Strasbourg, un mois avant signature entre la CTS et le tiers investisseur. Les autorisations ou conventions seront également transmises à l'autorité concédante une fois signées ;

charge

le Président de l'Eurométropole de Strasbourg, ou son-sa représentant-e de désigner à la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS) les sites à retenir pour l'appel d'offres 2016 de la Commission de Régulation d'Énergie et les éventuels appels d'offres suivants. Une liste indicative figure en annexe à la présente délibération ;

dit que

l'Eurométropole de Strasbourg sera subrogée dans les droits et les obligations contractuels de la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS) en cas de fin de la concession, en particulier pour les contrats qu'elle aurait à signer avec un tiers-investisseur dûment désigné au terme de ses procédures internes, conformément aux stipulations de l'article 13 du contrat de concession conclu entre l'Eurométropole de Strasbourg en remplacement de la Communauté urbaine de Strasbourg, et la CTS et aux termes de l'article 51 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession ;

approuve

la mise à disposition et le versement à la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS) de l'intégralité de la redevance d'occupation à verser par le tiers-investisseur, à fixer par la CTS en fonction des surfaces finalement proposées et retenues par l'appel d'offres 2016 de la Commission de régulation d'Énergie et les éventuels appels d'offres suivants ;

autorise

le Président de l'Eurométropole de Strasbourg, ou son-sa représentant-e, à signer tous documents, marchés, conventions concourant à l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

ANNEXE 1 : Liste indicative des sites concernés - Surfaces et puissances des centrales photovoltaïques projetées

Désignation du site	Adresse et propriété des biens concernés	Surface de panneaux susceptible d'être exploitée	Puissance installée en kWc (total = 8,79 MWc)
Atelier mixte	Site du siège social de la CTS – Dépôt de Cronembourg	4000 m2 en toiture sur bâtiment existant	800 kWc
Abri remisage tramway	14 rue de la gare aux marchandises 67200 STRASBOURG	4000 m2 en toiture sur bâtiment existant	831,6 kWc
Remisage Bus-cars et Aires de stationnement bus	Propriété CTS pour le terrain d'assiette / Propriété EMS pour les bâtiments et les installations de remisage Bus / Tram / Cars	12 000 m2 en ombrières	2345,5 kWc
Abris remisage tramway	Dépôt de la Kibitzenau 23 avenue du Neuhof 67100 STRASBOURG Propriété EMS	4400 m2 en toiture sur toiture existante	1134 kWc
Atelier de maintenance		2250 m2 en toiture sur bâtiment existant	
Aire de stationnement bus		6000 m ² en ombrières à construire	499,4 kWc
Parking-relais en ouvrage « Rives de l'Aar »	Quai Maurice Barrès 67000 STRASBOURG Propriété EMS	2050 m2 en couverture du dernier étage actuellement non couvert d'un bâtiment existant	250 kWc
Parking-relais en ouvrage « Rotonde »	Rue de la Rotonde 67000 STRASBOURG Propriété EMS	1830 m2 à installer sur les ombrières déjà en place au dernier étage d'un bâtiment existant	250 kWc
Parking relais de plain pied « Espace européen de l'entreprise »	Carrefour de l'Europe 67800 BISCHHEIM Propriété EMS	1975 m2 à installer sur des ombrières à construire	250 kWc
Parking relais de plain pied « Hoenheim Gare »	334 Route de la Wantzenau HOENHEIM Propriété EMS	4950 m2 à installer sur des ombrières à construire	917,4 kWc
Parking relais de plain pied « Ducs d'Alsace »	Rue des ducs 67200 STRASBOURG Propriété EMS	9360 m2 à installer sur des ombrières à construire	1511 kWc

ANNEXE 2 : A titre indicatif :

Redevance versée par le tiers investisseur (sur la base de l'équipement de la totalité des surfaces)

Redevance totale sur 20 ans (rente annuelle = 8788,9 €)	Redevance totale en cas de versement en une fois
175 778 €	114 256 €

ANNEXE 3 : A titre indicatif :
**Recettes de fiscalité locale résultant du projet (sur la base de l'équipement de la
totalité des surfaces)**

Collectivité bénéficiaire	Produit fiscal attendu	
	Produit fiscal annuel	Produit fiscal total sur 20 ans
Département du Bas-rhin	45 250 €	905 000 €
Eurométropole de Strasbourg	32 250 €	645 000 €
Ville de Strasbourg	6 400 €	128 000 €
Région Grand Est	6 700 €	134 000 €
Ville de Hoenheim	550 €	11 000 €
Ville de Bischheim	150 €	3000 €
Total collectivités	91 300 €	1 826 000 €

ANNEXE 4 : Calendrier prévisionnel de suivi du projet et de sa validation par la commission de régulation de l'énergie (CRE)

Echéance	Tâche à réaliser	Attribution des tâches à réaliser	Degré de réalisation
Décembre 2015-Janvier 2016	Consultation et sélection du prestataire AMO accompagnement préparation projet	CTS	Réalisé
Janvier 2016	Etablissement d'une étude de faisabilité (technique, économique et juridique)	CTS (avec AMO)	Réalisé
Février 2016	Consultation pour la sélection d'un tiers investisseur	CTS	Réalisé
Avril 2016	Choix du tiers-investisseur	CTS	Réalisé
Août 2016	Autorisation donnée par l'EMS à la CTS pour engager le projet	EMS	A réaliser
Mai-août 2016	Dépôt des demandes de permis de construire pour les différents aménagements	Tiers investisseur	A réaliser
septembre 2016	Délibération approuvant le projet et la mise à disposition des terrains pour sa réalisation	EMS	A réaliser
Septembre-octobre 2016	Signature du contrat avec le tiers investisseur	Tiers investisseur + CTS pour son propre compte et pour le compte de l'EMS	A réaliser
Octobre/Novembre 2016	Dépôt du dossier de projet à la CRE	Tiers investisseur	A réaliser
Début 2017	Décision de la CRE	CRE	A obtenir
Deuxième semestre 2017	Démarrage des travaux après sélection du projet par la CRE	Tiers investisseur + CTS	A réaliser
A partir de fin 2017	Demande de raccordement, mise en service puis exploitation des centrales photovoltaïques	Tiers investisseur	A réaliser
Fin 2017-début 2018	Inauguration du projet	EMS-CTS-Tiers investisseur	A réaliser

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Construction du Pôle d'Administration Publique de Strasbourg et du Pôle de Compétence en Propriété Intellectuelle (PAPS PCPI).

Reprise du chantier : opérations de réparation et préfinancement.

La présente délibération concerne le projet de construction du PAPS PCPI dont l'Eurométropole de Strasbourg assure la maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'Etat, de l'Université de Strasbourg et de l'Institut National de la Propriété Industrielle. Elle porte sur la relance du chantier à l'arrêt depuis le 1^{er} juillet 2014, et a pour objet l'approbation de l'opération de réparation du bâtiment et la décision de son préfinancement.

Contexte

L'Eurométropole de Strasbourg assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction du Pôle d'Administration Publique de Strasbourg (PAPS) et du Pôle de Compétence en Propriété Intellectuelle (PCPI) pour le compte de l'Etat (Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche) et de l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle).

Le budget global de l'opération est de 52,1M€TTC (dont 6,5 M€ d'acquisition foncière à charge directe de l'Etat). Le montant des travaux de construction s'élève à 28 464 398 €HT à l'issue de l'appel d'offres initial.

Ce projet est financé par l'Etat (12,4M€), la Région Alsace Champagne-Ardennes Lorraine (10,8M€), le Département du Bas-Rhin (10,8M€), l'Eurométropole de Strasbourg (16,8M€ dont le préfinancement de la TVA) et l'INPI (1,3M€) dans le cadres des contrats suivants : CPER 2007-2013, contrats triennaux 2006-2008 et 2009-2011.

A ce jour et depuis 2007, la collectivité a dépensé, pour l'opération de construction du PAPS PCPI, 24 372 216.47 € TTC.

Conformément aux termes des conventions qui nous lient à nos partenaires, les participations recouvrées à ce jour représentent un montant de 9 742 950 €.

A l'issue de la construction, il est prévu que le bâtiment devienne propriété de l'Etat. L'Université de Strasbourg en assurera l'exploitation et l'Institut d'Etudes Politiques (IEP) de Strasbourg, la gestion.

Programme de l'opération

Le bâtiment prévoit le regroupement dans un même bâtiment de quatre composantes de l'Université de Strasbourg : l'IEP (Institut d'Etudes politiques), l'IPAG (Institut de Préparation à l'Administration Générale), l'IHEE (institut des Hautes Etudes Européennes, fusionné avec l'IEP au 1^{er} janvier 2013), le CEIPI (Centre d'Etudes International de la Propriété Intellectuelle) et de deux organismes : l'IEEPI (Institut Européen Entreprises et Propriété Intellectuelle) et l'Antenne régionale de l'INPI.

Le bâtiment accueillera à terme 2 200 étudiants et chercheurs ainsi que du personnel administratif. Avec 8 amphithéâtres, 34 salles d'enseignement, 1 centre documentaire, 1 cafétéria, 1 salle d'exposition, des bureaux d'administration, d'enseignants et de chercheurs, la surface du bâtiment à construire est de 14 000 mètres carrés SHO. Il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 1^{ère} catégorie.

Le projet

A l'issue du concours d'architecture, le projet Lauréat a été désigné par le Conseil de communauté du 19 décembre 2009. Outre le mandataire, l'agence d'architecture LIPSKY-ROLLET, l'équipe lauréate était composée des bureaux d'études RFR (études structurelles), Nicolas (études fluides), Thermibel (études acoustiques), BMF (économiste) et Eléments Ingénieries (études environnementales).

Implanté dans la partie Nord de l'Hôpital civil, le bâtiment se caractérise par une forme en quadrangle hérité de bâtiments universitaires historiques et par une rue traversante ancrant fortement l'ouvrage dans son site. L'ouvrage sera revêtu d'une façade épaisse habillée d'un bardage en bois composite.

L'arrêt du chantier

Le chantier a été engagé à la mi-mars 2013. Il s'est déroulé suivant un processus habituel et conformément au planning prévisionnel, de sorte que les travaux de gros-œuvre se sont achevés en mai 2014. Quelques semaines après le désétalement, sont apparues dans certains ouvrages (poutres-voiles pour l'essentiel) des désordres structurels sous forme de fissures.

Après des vérifications de calculs de dimensionnement et une inspection des désordres visibles in situ, le bureau d'études Structure a enjoint le maître d'ouvrage de suspendre les travaux, faute d'une compréhension du modèle structurel du bâtiment. Le chantier a été arrêté le 1^{er} juillet 2014.

Les investigations menées à l'été 2014 par le bureau d'études ont confirmé la nécessité de reprendre intégralement le modèle structurel de l'ouvrage (calcul des descentes de charge) et montré qu'un travail de réparation éventuel nécessitait :

- d'une part de déceler les erreurs de dimensionnement initiales et de comprendre comment le bâtiment fonctionnait d'un point de vue statique ;
- d'autre part de vérifier ce qui avait été effectivement réalisé par l'entreprise et de comprendre par sondages le comportement de la structure ;
- enfin de définir la ou les solutions à apporter au problème (réparation, démolition).

Dans l'incapacité d'apporter des éléments de réponse à ces questions, et devant le risque de ruine de tout ou partie de l'ouvrage sous son poids propre, le bureau d'étude a confirmé le 5 septembre 2014 l'arrêt du chantier et a expressément demandé l'interdiction de tout accès au bâtiment pour des raisons de sécurité.

En août 2014, le bureau d'études RFR GO+, sous-traitant et filiale spécialisée en étude de structure en béton armé du bureau d'études RFR a déposé le bilan. Le bureau d'étude RFR a à son tour été liquidé le 30 septembre 2015.

Le référé expertise

Une requête en référé expertise a été déposée par la CUS le 3 septembre 2014 à l'encontre de l'ensemble de l'équipe de maîtrise d'œuvre, du bureau de contrôle, de l'entreprise de gros œuvre et des assurances de l'ensemble de ces sociétés.

Le Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné par ordonnance en date du 16 septembre 2014 Claude Bucher, Architecte, en qualité d'expert dans l'affaire. L'expert a présidé cinq réunions d'expertise visant trois objectifs :

- la sécurisation du bâtiment,
- la réalisation d'études de réparation permettant de diagnostiquer la nature et l'ampleur des désordres constatés et de construire un scénario de réparation,
- l'établissement des responsabilités.

L'expertise a été interrompue le 5 mars 2015 suite à la requête en récusation de l'expert déposée auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg par le bureau d'étude RFR, principal mis en cause.

Le Tribunal Administratif de Strasbourg a donné suite à cette demande le 22 avril 2015 en prononçant la récusation de l'expert.

Le Tribunal a nommé deux nouveaux experts (Thierry VAYSSIER et Patrick JEANDOT) au début du mois d'août 2015 qui ont organisé la première réunion d'expertise le 5 octobre 2015.

Les réunions d'expertise tenues au printemps 2016 ont conduit au constat des éléments suivants :

- les délais inhérents aux opérations d'expertise et le délai probable d'instruction du dossier par les experts sont longs et non maîtrisables ;

- les assureurs ont signifié leur refus définitif de poursuivre le financement des études de réparation faute de définition des responsabilités des uns et des autres ;

Ces constats ont amené la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires financiers, étroitement associés aux décisions prises sur le dossier depuis l'arrêt du chantier, à mesurer l'importance de dissocier l'expertise judiciaire destinée à déterminer les responsabilités des différents acteurs, de la relance opérationnelle du projet.

Durant les deux années écoulées depuis l'arrêt du chantier, et en parallèle du référé expertise demandé par l'Eurométropole de Strasbourg auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg le 3 septembre 2014, la maîtrise d'ouvrage et l'ensemble de ses partenaires se sont attachés à relancer le chantier en levant un à un les obstacles au redémarrage :

- Accès au bâtiment et sécurisation des ouvrages,
- Etudes de définition pour comprendre par le calcul et la modélisation le fonctionnement structurel de l'ouvrage construit et vérifier la possibilité de le réparer,
- Relevé des désordres et diagnostics des ouvrages construits en superstructure et en infrastructure pour conforter les résultats des calculs,
- Définition et organisation des opérations de curage préalables aux opérations de réparation de la structure,
- Engagement des études de réparation de l'ouvrage.

Les études de réparation de l'ouvrage sont en voie d'achèvement, et l'ensemble des conditions techniques et administratives sont réunies pour permettre de redémarrer le chantier et permettre de s'engager sur une ouverture au public de l'équipement à la rentrée universitaire 2019.

Préalablement aux délibérations des instances de différents partenaires, un marché de maîtrise d'œuvre pour la réparation de l'ouvrage a été attribué en mai 2016 afin de permettre aux assemblées de délibérer à la lumière d'études consolidées.

Par conséquent, la présente délibération vise à valider les dispositifs de pré-financement de la réparation par les différents partenaires, pour le compte de qui il appartiendra au terme de l'expertise, et d'autoriser la signature de tous les actes en découlant. Ce pré-financement ne vaut en aucune façon reconnaissance de responsabilités mais permet d'engager la phase opérationnelle tout en préservant les intérêts de la maîtrise d'ouvrage au regard de l'expertise judiciaire en cours dans la mesure où les sommes exposées seront pleinement intégrés au montant du préjudice final à faire valoir.

Le processus de relance du chantier

Pendant l'interruption de l'expertise, la maîtrise d'œuvre financée par la MAF, assureur du mandataire LIPSKY ROLLET, a finalisé un premier travail d'études portant sur la compréhension du fonctionnement de la structure et sur des propositions de solution. Réalisé en étroite collaboration avec le bureau de contrôle, ce travail a montré la possibilité de réparer l'ouvrage sans modifier son architecture initiale et pour un coût qui reste très inférieur à une démolition-reconstruction.

Ce travail a par ailleurs permis à la maîtrise d'ouvrage d'autoriser à nouveau l'entrée sur chantier à partir du 15 juin 2015 et donc de procéder, depuis, à la mise en sécurité des ouvrages et, aux relevés, investigations et diagnostic nécessaires à la poursuite des études.

Le processus de relance du chantier repose maintenant sur :

- l'aboutissement des études de réparation,
- le curage du bâtiment,
- la passation d'un marché de gros-œuvre de réparation.

La maîtrise d'ouvrage depuis le mois de mars 2016 s'attache à faire aboutir ces trois problématiques d'ici à la fin de l'année 2016, afin de garantir à l'Université de Strasbourg une livraison de l'équipement à la rentrée scolaire 2019.

Sécurisation du chantier et curage

Afin de permettre le travail des entreprises et les diagnostics nécessaires aux études, le bâtiment a fait l'objet d'un étaielement de sécurité et d'une instrumentalisation permettant de mesurer en continu ses mouvements. Par ailleurs, l'ensemble des protections collectives dans le bâtiment a été remise en fonction.

Le curage du bâtiment doit permettre de nettoyer le bâtiment et de retrouver un état permettant sa réparation.

A ce titre, sont présentés ce jour à la commission permanente de l'Eurométropole de Strasbourg des avenants à 14 marchés de travaux portant sur ces travaux de curage pour un montant total de 783 616 €HT, soit une augmentation du coût initial des travaux de +2.78%.

Il est également soumis à la délibération de la même commission permanente la renonciation, d'un commun accord entre les entreprises titulaires des marchés de travaux et l'Eurométropole de Strasbourg, à l'application de la clause de révision de prix. En effet, dans le contexte économique actuel, les entreprises, dont l'activité a été fortement impactée par l'arrêt brutal et imprévisible du chantier en 2014, sont pénalisées financièrement par l'allongement important de la durée initiale de leur marché (6 ans de travaux pour 2 ans prévus initialement) qui conduit à l'application de révisions négatives pouvant aller jusqu'à - 8% du marché.

Etudes de maîtrise d'œuvre

Un marché de maîtrise d'œuvre pour la réparation des ouvrages du PAPS PCPI a été notifié le 19 août 2016 à l'agence LISKY ROLLET, mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'équipe de maîtrise d'œuvre est composé des mêmes bureaux d'études que l'équipe initiale à l'exception de l'ingénierie de structure qui a été confiée à un bureau d'études spécialisé en réparation des ouvrages en béton, EUROCONCEPT Ingénierie. Le marché porte sur la définition des réparations à mettre en œuvre et sur le suivi de leur exécution.

L'étude de réparation s'appuie sur une connaissance approfondie du fonctionnement structurel de l'ouvrage grâce à une nouvelle modélisation structurelle de l'ouvrage, à

une étude géotechnique complémentaire réalisée à l'automne 2015 et à des investigations structurelles de superstructure et d'infrastructure réalisées à l'été 2016.

L'étude de réparation aboutira à un cahier des charges pour la consultation d'entreprises pour la réparation de l'ouvrage au mois de novembre 2016.

Travaux de réparation

Les travaux de réparation comprennent à la fois les travaux de gros-œuvre (réparation de la structure en béton), mais également la reprise des ouvrages de clos-couvert et de second œuvre pour permettre un retour du chantier à son stade d'avancement du 1^{er} juillet 2014.

Compte tenu de la technicité et de particularité des travaux de réparation des ouvrages en béton, ces derniers feront l'objet d'une consultation spécifique. Les autres travaux relevant des corps d'état secondaires seront réalisés, dans la mesure du possible et de l'accord du prestataire, par voie d'avenants aux marchés existants.

S'agissant de l'entreprise titulaire du lot n°1 Gros œuvre-Terrassement, l'entreprise Bilfinger renommée Implenia, la maîtrise d'ouvrage a engagé un processus de résiliation du marché aux torts de l'entreprise eu égard aux malfaçons importantes qui sont apparues en cours d'expertise sérieuses divergences entre la maîtrise d'ouvrage et ladite entreprise que font apparaître les différents échanges réalisés dans le cadre du contentieux.

A l'issue de ce chantier de réparation, le cours normal du chantier initial reprendra sur la base des marchés initiaux jusqu'à aboutir à la livraison de l'ouvrage.

Budget et Planning

Coût de l'opération

Le montant total de l'opération de réparation est estimé à 16 571 503 €TTC (Valeur fin d'opération) et se décompose comme suit :

<i>Travaux de réparation</i>	<i>12 483 600 €TTC</i>
<i>Honoraires de maîtrise d'œuvre</i>	<i>1 278 054 €TTC</i>
<i>Autres honoraires (CSPS, Contrôle technique... etc.)</i>	<i>190 999 €TTC</i>
<i>Assurances</i>	<i>1 746 292 €TTC</i>
<i>Frais divers de maitrise d'ouvrage dont frais de diagnostics structurels et de sécurisation de l'ouvrage</i>	<i>872 558 €TTC</i>

Il est précisé que le montant des travaux de réparation inclus :

- le coût de sécurisation du bâtiment,
- les travaux de curage du bâtiment,
- les travaux réparation des éléments de structure en béton,

- les travaux de mise à zéro, c'est-à-dire les travaux nécessaires pour amener le chantier à son stade d'avancement du 1^{er} juillet 2014 afin d'en poursuivre le cours initial.

Ces montants n'intègrent pas les indemnités des préjudices que font valoir certaines entreprises et qui sont versés au dossier contentieux en cours.

Planning

L'estimation financière tient compte d'un planning prévisionnel décliné de la manière suivante :

- Etudes de maîtrise d'œuvre : de mai à octobre 2016
- Travaux de curage : de septembre 2016 à mars 2017
- Passation du marché de gros-œuvre de réparation : de novembre 2016 à mars 2017
- Démarrage des travaux de réparation : avril 2017
- Reprise du cours initial des travaux : juin 2018
- Mise en service : septembre 2019

Pré-Financement

Le pré-financement de l'opération de réparation du bâtiment PAPS PCPI en cours de construction vient en complément du financement initial de l'opération PAPS PCPI. Il est assuré par l'Etat, l'INPI, la Région Alsace Champagne-Ardennes Lorraine et l'Eurométropole de Strasbourg.

Le pré-financement complémentaire fera l'objet de conventions de financement spécifiques ou d'avenants aux conventions bilatérales qui lient l'Eurométropole de Strasbourg à chacun de ses partenaires dans le cadre de l'opération.

Le pré-financement est assuré à hauteur de 16 571 503 €, décomposé comme suit :

Etat	3 944 000 €
INPI	414 000 €
Région Alsace Champagne-Ardennes Lorraine	5 105 000 €
Eurométropole de Strasbourg	5 105 000 €
<i>2 003 503 € au titre de la TVA</i>	

Le pré-financement est assumé par l'ensemble des partenaires pour le compte de qui il appartiendra. Il est expressément convenu entre les partenaires que les indemnités, qui seront obtenues aux termes des contentieux à venir, seront reversées aux partenaires proportionnellement à leur participation financière.

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

Le Conseil,

*vu l'avis de la Commission thématique,
sur proposition de la Commission plénière,
après en avoir délibéré,*

Approuve

- *l'opération de réparation de l'ouvrage en construction du Pôle d'Administration Publique de Strasbourg(PAPS) et du Pôle de Compétence en Propriété Intellectuelle (PCPI) pour un montant de 16 571 503 € TTC*

Autorise

le président ou son représentant,

- *à signer les marchés en résultant ;*
- *à signer tous les documents nécessaires à l'exécution des travaux de réparation des ouvrages et au parachèvement de l'opération ;*
- *à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme s'y rapportant;*
- *à solliciter les subventions auprès des organismes et administrations et à signer les*
- *actes en résultant ;*
- *à signer les conventions et les avenants aux conventions relatives au partage de la maîtrise d'ouvrage et au financement figurant dans la présente délibération ;*

Décide

- *d'imputer les dépenses d'investissement nécessaires à la réparation des ouvrages du PAPS PCPI de 16 571 503 € TTC sur l'autorisation de programme CRB CP16
Fonction 23 Nature 458114 Programme 716 2016/AP0169*

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

**CONSTRUCTION
DU POLE D'ADMINISTRATION
PUBLIQUE DE STRASBOURG
ET DU POLE DE COMPETENNCE EN
PROPRIETE INTELLECTUELLE
(PAPS PCPI)**

CONVENTION DE FONDS DE CONCOURS

ENTRE

L'Eurométropole Strasbourg représentée par son Président, Robert HERRMANN, dûment habilité par délibération du Conseil en date du 30 septembre 2016

dénommée l'Eurométropole de Strasbourg.,

d'une part,

ET

La Région Grand Est, représentée par son Président, Philippe RICHERT, Président, habilité à cet effet par délibération du Conseil Régional du xxxxxx

dénommée la **Région Grand Est**,

d'autre part,

Vu le Contrat Triennal "Strasbourg Capitale Européenne" 2006-2008 en date du 13 novembre 2006,

Vu la convention cadre pour l'application de l'article 8 du contrat triennal "Strasbourg Capitale Européenne" 2006-2008 en date du 18 février 2009,

Vu le Contrat de Projets Etat-Région 2007-2013 en date du 15 février 2007,

Vu le Contrat Triennal "Strasbourg Capitale Européenne" 2009-2011 en date du 17 septembre 2009,

Vu la convention de maîtrise d'ouvrage en date du 11 mars 2009 par laquelle l'Etat confie la maîtrise d'ouvrage de Centre d'Etudes Internationales de la Propriété Intellectuelle à la CUS,

Vu la convention de maîtrise d'ouvrage en date du 4 janvier 2012 par laquelle l'Etat confie la maîtrise d'ouvrage de Pôle d'Administration Publique de Strasbourg à la CUS,

Vu la délibération de la Communauté Urbaine de Strasbourg en date du 27 septembre 2007 engageant l'opération,

Vu la convention de fond de concours entre la Communauté urbaine de Strasbourg et la Région Alsace pour le financement du projet PAPS PCPI en date du 3 décembre 2016,

Vu la délibération de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 30 septembre 2016 autorisant son président à signer le présent avenant n°1 à la convention de fond de concours,

Vu la délibération du Conseil régional en date du xx novembre 2016 autorisant à signer la présente convention de fond de concours,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

L'Eurométropole de Strasbourg assure la maîtrise d'ouvrage des opérations de construction du Pôle d'Administration Publique de Strasbourg (PAPS) et du Pôle de Compétence en Propriété Intellectuelle (PCPI) pour le compte de l'Etat (Ministère de l'Education Nationale, de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche) et de l'INPI (Institut National de la Propriété Industrielle).

Le budget global de l'opération est de 52,1M€TTC (dont 6,5 M€ d'acquisition foncière à charge directe de l'Etat). Le financement est assuré par l'Etat (12,4M€), la Région Grand Est (10,8M€), le Département du Bas-Rhin (10,8M€), l'Eurométropole de Strasbourg (16,8M€ dont le préfinancement de la TVA) et l'INPI (1,3M€) dans le cadres des contrats suivants : CPER 2007-2013, contrats triennaux 2006-2008 et 2009-2011. L'accord de financement de l'opération fait l'objet d'une convention de fond de concours signée par la Région Alsace et la Communauté urbaine de Strasbourg le 3 décembre 2012.

A l'issue du concours d'architecture, le projet Lauréat a été désigné par le Conseil de communauté du 19 décembre 2009. Outre le mandataire, l'agence d'architecture LIPSKY-ROLLET, l'équipe lauréate était composée des bureaux d'études RFR (études structurelles), Nicolas (études fluides), Thermibel (études acoustiques), BMF (économiste) et Eléments Ingénieries (études environnementales).

Les études de conception ont été réalisées entre le mois de février 2010 et le mois de juin 2016. Après consultation des entreprises, le chantier a été engagé à la mi-mars 2013. Il s'est déroulé suivant un processus habituel et conformément au planning prévisionnel, de sorte que les travaux de gros-œuvre se sont achevés en mai 2014. Quelques semaines après le désétalement, sont apparues dans certains ouvrages (poutres-voiles pour l'essentiel) des désordres structurels sous forme de fissures.

Après des vérifications de calculs de dimensionnement et une inspection des désordres visibles in situ, le bureau d'études structure nous a enjoins de suspendre les travaux, faute d'une compréhension du modèle structurel du bâtiment. Le chantier a été arrêté le 1^{er} juillet 2014.

Durant les deux années écoulées depuis l'arrêt du chantier, et en parallèle du référé expertise demandé par l'Eurométropole de Strasbourg auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg le 3 septembre 2014, la maîtrise d'ouvrage et l'ensemble de ses partenaires se sont attachés à relancer le chantier en levant un à un les obstacles au redémarrage :

- Accès au bâtiment et sécurisation des ouvrages,
- Etudes de définition pour comprendre par le calcul et la modélisation le fonctionnement structurel de l'ouvrage construit et vérifier la possibilité de le réparer,
- Relevé des désordres et diagnostics des ouvrages construits en superstructure et en infrastructure pour conforter les résultats des calculs,
- Définition et organisation des opérations de curage préalables aux opérations de réparation de la structure,
- Engagement des études de réparation de l'ouvrage.

Les études de réparation de l'ouvrage sont en voie d'achèvement, et l'ensemble des conditions techniques et administratives sont réunies pour permettre de redémarrer le chantier avec pour objectif une ouverture au public de l'équipement à la rentrée universitaire 2019.

La présente convention de fond de concours porte sur le complément de préfinancement nécessaire à la poursuite du chantier du Pôle d'Administration Publique de Strasbourg et du Pôle de Compétence en Propriété Intellectuelle. Il a pour objet de préciser les modalités de participation de la Région Grand Est et de l'Eurométropole de Strasbourg au financement de l'opération de réparation

ARTICLE 2 – BUDGET ET FINANCEMENT

Coût de l'opération

Le montant total de l'opération de réparation est estimé à 16 571 503 €TTC et se décompose comme suit :

<i>Travaux de réparation</i>	<i>12 483 600 €TTC</i>
<i>Honoraires de maîtrise d'œuvre</i>	<i>1 278 054 €TTC</i>
<i>Autres honoraires (CSPS, Contrôle technique...etc.)</i>	<i>190 999 €TTC</i>
<i>Assurances</i>	<i>1 746 292 €TTC</i>
<i>Frais divers de maîtrise d'ouvrage dont frais de diagnostics structurels et de sécurisation de l'ouvrage</i>	<i>872 558 €TTC</i>

Il est précisé que le montant des travaux de réparation inclus :

- le coût de sécurisation du bâtiment,
- les travaux de curage du bâtiment,
- les travaux réparation des éléments de structure en béton,
- les travaux de mise à zéro, c'est-à-dire les travaux nécessaires pour amener le chantier à son stade d'avancement du 1^{er} juillet 2014 afin d'en poursuivre le cours initial.

Ce budget est entendu, aux conditions économiques actuelles, comme un maximum en valeur fin de travaux, c'est-à-dire révision des prix et aléas inclus.

Ces montants n'intègrent pas les indemnités des préjudices que font valoir certaines entreprises et qui sont versé au dossier contentieux en cours.

Planning

L'estimation financière tient compte d'un planning prévisionnel décliné de la manière suivante :

- Etudes de maîtrise d'œuvre : de mai à octobre 2016
- Travaux de curage : de septembre 2016 à mars 2017
- Passation du marché de gros-œuvre de réparation : de novembre 2016 à mars 2017
- Démarrage des travaux de réparation : avril 2017
- Reprise du cours initial des travaux : juin 2018
- Mise en service : septembre 2019

Financement

Le financement de l'opération de réparation du bâtiment PAPS PCPI en cours de construction vient en complément du financement initial de l'opération PAPS PCPI. Il est assuré par l'Etat, l'INPI, la Région Grand Est et l'Eurométropole de Strasbourg.

Le financement est assuré à hauteur de 16 571 503 € décomposé comme suit :

Etat	3 944 000 €
INPI	414 000 €
Région Grand est	5 105 000 €
Eurométropole de Strasbourg	5 105 000 €
	<i>2 003 503 € au titre de la TVA</i>

L'Eurométropole de Strasbourg, maître d'ouvrage, préfinancera la TVA et récupérera cette dernière par le biais du fonds de compensation de la TVA (FCTVA).

Le financement est assumé par l'ensemble des partenaires pour le compte de qui il appartiendra. A l'issue de la procédure d'expertise, l'Eurométropole de Strasbourg engagera les procédures contentieuses nécessaires. Il est expressément convenu entre les partenaires que les indemnités, qui seront obtenues aux termes des contentieux à venir, seront reversées aux partenaires proportionnellement à leur participation financière.

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT DES CONTRIBUTIONS

Les participations financières de la Région Grand Est seront versées à l'Eurométropole de Strasbourg sur présentation des titres de recette émis par le Président ou son représentant, ordonnateur, et selon la programmation et les versements indicatifs suivants :

		Région
Notification de la convention	35%	1 786 750 €
Notification du marché de travaux de Gros Œuvre de réparation	20%	1 021 000 €
Démarrage des travaux de second œuvre	20%	1 021 000 €
Acomptes suivants et solde versés au prorata des dépenses réalisées		1 276 250 €
TOTAL	100%	5 105 000 €

Le maître d'ouvrage transmet à l'appui de ses demandes un état des dépenses effectuées certifié par le comptable public.

Dans le cadre du solde de l'opération, le maître d'ouvrage s'engage à transmettre aux partenaires financiers pour information le décompte général de l'opération.

ARTICLE 4 – SUIVI ET COMMUNICATION

Les actions de communication relatives à l'opération seront proposées par le maître d'ouvrage et validées par les partenaires financiers.

Les partenaires financiers seront associés au suivi de l'opération.

Fait en deux exemplaires, à Strasbourg, le

Pour l'Eurométropole de
Strasbourg
Le Président,

Pour la **Région Grand Est**,
Le Président,

Robert HERRMANN

Philippe RICHERT

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Soutien au dispositif compétitivité et croissance de l'aéroport pour la période 2016-2019.

Dans un contexte de très forte concurrence aéroportuaire dans la région du Rhin supérieur, l'attractivité internationale, économique et touristique de Strasbourg nécessite une desserte aérienne efficace et bien connectée.

Différents dispositifs concourent déjà à renforcer cette accessibilité aérienne :

- le volet accessibilité européenne du contrat triennal qui permet l'exploitation de 3 lignes aériennes sous Obligation de service public (OSP) : Amsterdam, Madrid et Prague,
- une offre incitative de baisse de redevances aéroportuaires (commençant par une redevance aéroportuaire nulle pour la 1^{ère} année d'exploitation) pour toute création de nouvelles lignes.

Ces engagements ont été complétés par la mise en place d'un dispositif de baisse de la taxe d'aéroport lors d'une première phase expérimentale d'amorçage du 1^{er} août 2012 au 31 mars 2013 (un soutien financier de la CUS de 425 000 €), qui a permis de baisser la taxe d'aéroport de 12 € à 7 € , puis lors d'une seconde phase du 1^{er} avril 2013 au 31 mars 2016 qui a permis de baisser la taxe d'aéroport de 7 € à 5 €. La taxe d'aéroport finance les missions régaliennes confiées au gestionnaire de l'aéroport, mission sûreté (contrôle passagers et bagages), missions de sécurité (pompiers d'aéroport, péril animalier), missions environnementales (bruit aéronautique).

La baisse de la taxe d'aéroport a d'ores et déjà entraîné les conséquences positives suivantes sur l'activité de l'aéroport de Strasbourg :

- Diversification de l'offre commerciale avec 6 nouvelles compagnies entrantes notamment low cost,
- Ouverture d'une base Volotéa (2 avions basés et 50 emplois créés),
- Capacité à amortir les retraits du groupe Air France des liaisons majeures sur Orly et Roissy.

Afin de soutenir la dynamique de développement commercial engagée, il convient de pérenniser et de renforcer les efforts de compétitivité des coûts de l'aéroport en déclenchant la troisième phase du dispositif de compétitivité et de croissance de

l'aéroport dans le cadre des engagements du contrat triennal (volet accessibilité aérienne européenne).

L'Eurométropole de Strasbourg doit ainsi se prononcer sur la convention de financement de la baisse de taxe et des lignes sous obligations de service public pour la période du 1^{er} avril 2016 au 31 mars 2019, annexée à la présente délibération.

Cette convention a pour objectif de contribuer à soutenir l'activité de l'Aéroport de Strasbourg et de manière plus générale d'assurer l'accessibilité de Strasbourg et le développement économique et touristique de la région.

Conformément aux engagements du contrat triennal, le financement du volet accessibilité est construit sur les enveloppes plafond suivantes :

TOTAL	Etat	Région	Département	Eurométropole de Strasbourg	CCI
23 810 000 €	12 800 000 €	2 400 000 €	3 440 000 €	3 440 000 €	1 730 000 €

Après négociations avec les compagnies aériennes et les partenaires, le financement du volet accessibilité est réparti comme suit :

- un besoin de financement du projet de baisse de la taxe d'aéroport :

	2016 à compter du 8 avril	2017	2018	2019 jusqu'au 31 mars	TOTAL
CCI	427 172 €	497 072 €	489 306 €	122 326 €	1 535 876 €
Région Grand Est	667 509 €	776 738 €	764 602 €	191 150 €	2 400 000 €
CD67	827 659 €	963 095 €	948 046 €	237 012 €	2 975 812 €
Eurométropole de Strasbourg	827 659 €	963 095 €	948 046 €	237 012 €	2 975 812 €
TOTAL	2 750 000 €	3 200 000 €	3 150 000 €	787 500 €	9 887 500 €

- un besoin de financement des lignes sous OSP (Amsterdam, Madrid, Prague) :

	2016 à compter du 8 avril	2017	2018	2019 jusqu'au 31 mars	TOTAL
Etat	2 778 925 €	3 681 959 €	3 682 781 €	921 411 €	11 065 076 €
CCI	48 753 €	64 596 €	64 610 €	16 165 €	194 124 €
Région	- €	- €	- €	- €	- €
CD67	48 753 €	64 596 €	64 610 €	16 165 €	194 124 €
Eurométropole de Strasbourg	48 753 €	64 596 €	64 610 €	16 165 €	194 124 €

TOTAL	2 925 184 €	3 875 746 €	3 876 612 €	969 906 €	11 647 448 €
--------------	--------------------	--------------------	--------------------	------------------	---------------------

- Soit un besoin total de financement (baisse de taxe aéroport + OSP) :

	2016 à compter du 8 avril	2017	2018	2019 jusqu'au 31 mars	TOTAL
Etat	2 778 925 €	3 681 959 €	3 682 781 €	921 411 €	11 065 076 €
CCI	475 925 €	561 668 €	553 916 €	138 492 €	1 730 000 €
Région Grand Est	667 509 €	776 738 €	764 602 €	191 150 €	2 400 000 €
CD67	876 413 €	1 027 690 €	1 012 657 €	253 177 €	3 169 936 €
Eurométropole de Strasbourg	876 413 €	1 027 690 €	1 012 657 €	253 177 €	3 169 936 €
TOTAL	5 675 184 €	7 075 746 €	7 026 612 €	1 757 406 €	21 534 948 €

Sur la période de 3 ans, l'Eurométropole de Strasbourg versera donc pour l'ensemble du dispositif 3 169 936 € répartis comme suit :

- 2 975 812 € à la société d'exploitation de l'aéroport de Strasbourg pour la baisse de la taxe d'aéroport,
- 194 124 € à la Chambre de commerce et d'industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin (CCISBR) pour les OSP (la CCISBR agit en son nom et en qualité de mandataire du Conseil départemental du Bas-Rhin et de l'Eurométropole de Strasbourg).

Cette enveloppe, déjà inscrite à la prévision budgétaire pluriannuelle va être ajustée dans ses montants annuels, à l'occasion du BP 2017.

Par ailleurs, les partenaires conviennent que le solde disponible, soit 270 064 € en ce qui concerne l'Eurométropole de Strasbourg (enveloppe plafond du triennal 3 440 000 € - besoin effectif de financement après négociation 3 169 936 € = 270 064 €), fera l'objet d'une affectation à des investissements liés aux missions régaliennes sur la plateforme de Strasbourg (exemple : véhicules pour les services de lutte contre les incendies d'aéronefs). Les clés de répartition du financement de ces investissements devront être déterminées ultérieurement dans le cadre d'une convention distincte à conclure entre les signataires de la présente convention.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
approuve*

- *de soutenir la phase 3 du dispositif compétitivité et croissance de l'aéroport international de Strasbourg,*
- *d'attribuer à la société d'exploitation de l'aéroport international de Strasbourg un soutien financier de 2 975 812 € pour renforcer ce dispositif de baisse de la taxe d'aéroport, d'avril 2016 à mars 2019 selon la répartition prévisionnelle suivante : 827 659 € en 2016, 963 095 € en 2017, 948 046 € en 2018, 237 012 € jusqu'au 31 mars 2019,*
- *d'attribuer à la CCISBR un soutien de 194 124 € pour financer les lignes sous obligation de service public pour la période d'avril 2016 à mars 2019 selon la répartition prévisionnelle suivante : 48 753 € en 2016, 64 596 € en 2017, 64 610 € en 2018, 16 165 € jusqu'au 31 mars 2019,*
- *d'imputer les crédits en résultant, soit 827 659 € sur la ligne budgétaire 633 – 6574 – prog 8021 – DU04D, et 48 753 € sur la ligne budgétaire 633 – 657382 – prog 8021 – DU04D, dont le solde disponible avant le présent Conseil est de 908 000 €.*

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer toute pièce relative à l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

CONVENTION DE FINANCEMENT

- de la baisse des taxes et des OSP -
période du 1er avril 2016 au 31 mars 2019

ENTRE :

La société **Aéroport de Strasbourg-Entzheim**, sise RD221, Route de l'Aéroport, 67 960 ENTZHEIM, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro 528 862 956, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Thomas DUBUS, et dénommée dans la présente convention : « **l'Aéroport** »,

D'une part,

ET :

La REGION GRAND-EST (ALSACE CHAMPAGNE-ARDENNE LORRAINE), sis 1 place Adrien ZELLER – 67070 STRASBOURG, représenté par son Président, Monsieur Philippe RICHERT, et dénommée dans la présente convention « **la Région Grand-Est (Alsace Champagne-Ardenne Lorraine)** » ;

Le CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS-RHIN, sis Place du Quartier Blanc – 67000 STRASBOURG, représenté par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, et dénommé dans la présente convention : « **le Conseil Départemental du Bas-Rhin** » ;

L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG, sis 1 place de l'Etoile - 67000 STRASBOURG, représentée par son Président, Monsieur Robert HERMANN, et dénommée dans la présente convention : « **l'Eurométropole** » ;

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE STRASBOURG ET DU BAS RHIN, sise 10 Place Gutenberg à STRASBOURG, représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc HEIMBURGER, et dénommée dans la présente convention : « **la CCISBR** » ;

D'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE :

L'aéroport de Strasbourg est situé sur le territoire de la commune d'Entzheim, dans le département du Bas-Rhin et en Région Grand-Est (Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine). Il constitue une infrastructure de transport essentiel pour assurer l'accessibilité de Strasbourg, notamment siège du Parlement européen et est, en outre, un outil essentiel pour le développement économique et touristique de cette Région.

Les Collectivités locales et la CCISBR se sont engagées, dans le cadre d'une phase d'amorçage, à prendre en charge une partie des coûts des missions régaliennes de l'aéroport de Strasbourg. Cette phase d'amorçage, réalisée du 1^{er} juillet 2012 au 31 mars 2013, a été l'occasion de démontrer l'efficacité du dispositif, créant une dynamique positive pour l'activité de la plate-forme aéroportuaire, celle-ci devant servir l'objectif commun des parties prenantes : améliorer l'efficacité du financement de ces missions et la gestion financière de l'aéroport, et favoriser le développement économique et touristique de la région en améliorant la desserte de l'aéroport.

La continuité de ce projet a trouvé sa concrétisation dans le cadre du Contrat Triennal Strasbourg, Capitale Européenne 2012 – 2014, qui formalisait l'engagement fort de l'Etat aux côtés des Collectivités Territoriales pour conforter le statut de la ville de Strasbourg. C'est dans le respect des objectifs de ce Contrat Triennal que les Collectivités et la CCISBR s'engagent en faveur de l'accessibilité de Strasbourg.

A nouveau, le Contrat Triennal 2015-2017 intègre dans son volet lié à l'accessibilité de la Capitale Européenne le financement de trois liaisons en Obligation de Service Public, à destination d'Amsterdam, de Prague et de Madrid, et la compensation de la taxe aéroport.

Pour mémoire, le financement du volet accessibilité est construit de la façon suivante :

TOTAL	Etat	Région	Département	Eurométropole	CCI
23 810 000,00 €	12 800 000,00 €	2 400 000,00 €	3 440 000,00 €	3 440 000,00 €	1 730 000,00 €

Ainsi, considérant l'importance de la mise en place de ce dispositif pour le maintien de l'accessibilité de Strasbourg et de manière plus générale pour le développement économique et touristique de la Région ;

Vu les lignes directrices de la Commission européenne sur le financement des aéroports et des compagnies aériennes adoptées le 20 février 2014 (JO C 99, 4.04.2014) ;

Vu l'arrêté du 30 décembre 2009 relatif aux modalités de déclaration des exploitants d'aérodromes pour l'établissement du tarif passager de la taxe d'aéroport ;

Vu la délibération de la Commission Permanente du Conseil Régional d'Alsace relative à la poursuite de la participation de la Région Grand-Est (Alsace Champagne-Ardenne Lorraine) au plan de relance du trafic de l'Aéroport de Strasbourg-Entzheim en date du 13 novembre 2015 ;

Vu la délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin relative à la participation du département à la poursuite du plan de relance du trafic de l'Aéroport de Strasbourg-Entzheim en date du XXX 2015 ;

Vu la délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg relative au programme de développement des lignes aériennes par la poursuite du dispositif de baisse de la taxe d'aéroport pour l'Aéroport de Strasbourg-Entzheim en date du XXX 2015 ;

Vu la délibération de l'Assemblée Plénière de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin relative au financement des OSP et de la baisse de la taxe d'aéroport pour l'Aéroport de Strasbourg-Entzheim en date du XXX 2015 ;

Vu le contrat triennal 2015-2017 du 26 avril 2015 ;

ARTICLE 1er OBJET

Les Collectivités locales et la CCISBR décident de poursuivre la prise en charge d'une partie des coûts des missions régaliennes de l'Aéroport de Strasbourg, ainsi que des OSP selon les modalités définies ci-après, Cette convention a pour objectif de contribuer à relancer l'activité de l'Aéroport de Strasbourg et de manière plus générale d'assurer l'accessibilité de Strasbourg et le développement économique et touristique de la Région.

ARTICLE 2 DUREE

La présente convention est conclue pour la période du 1^{er} avril 2016 jusqu'au 31 mars 2019.

ARTICLE 3 FINANCEMENT DES OSP

Suite à la révision à la baisse du service attendu sur la liaison vers Prague et grâce aux efforts conjugués de la DGAC, de la CCI de Strasbourg, des Collectivités et de l'aéroport, l'enveloppe totale nécessaire au financement des liaisons en OSP a été réduite de -18,6%. Les coûts se répartissent tels que :

	2016-2017	2017-2018	2018-20169	TOTAL
AMSTERDAM	2 053 369 €	1 979 887 €	1 945 918 €	5 979 174 €
MADRID	1 228 606 €	125 902 €	1 279 900 €	3 762 397 €
PRAGUE	618 271 €	633 801 €	653 805 €	1 905 877 €
TOTAL	3 900 245 €	2 739 590 €	3 879 623 €	11 647 448 €

La répartition des financements établie par l'Etat est la suivante :

Financement OSP	Etat	Région	Département	Eurométropole de Strasbourg	CCI
11 647 448 €	11 065 076 €	- €	194 124 €	194 124 €	194 124 €
	95,00%	0,00%	1,67%	1,67%	1,67%

	2016 à compter du 08/04	2017	2018	2019 jusqu'au 31/03	Total
Etat	2 778 925 €	3 681 959 €	3 682 781 €	921 411 €	11 065 076 €
CCI	48 753 €	64 596 €	64 610 €	16 165 €	194 124 €
Région	- €	- €	- €	- €	- €
CD67	48 753 €	64 596 €	64 610 €	16 165 €	194 124 €
Eurométropole	48 753 €	64 596 €	64 610 €	16 165 €	194 124 €

Total	2 925 184 €	3 875 746 €	3 876 612 €	969 906 €	11 647 448 €
-------	-------------	-------------	-------------	-----------	--------------

Dans le cadre des contrats de délégation de service public signés par l'Etat, la Chambre de Commerce et chacune des compagnies aériennes, la Chambre de Commerce, en tant que représentant des collectivités locales finançant les liaisons en OSP, s'est portée fort pour l'ensemble des financeurs locaux (l'Eurométropole et le Conseil Départemental) sur les enveloppes attribuées aux compagnies aériennes. Afin de garantir la Chambre de Commerce sur cet engagement, chaque partenaire financeur s'engage à mettre en œuvre tout moyen afin de garantir le strict respect des engagements financiers pris dans le cadre du contrat triennal 2015 – 2017 et dans le cadre de la présente convention.

ARTICLE 4 FINANCEMENT DE LA BAISSSE DE TAXES

Le financement de ce mécanisme de compensation des missions régaliennes entrant dans le dispositif de la taxe d'aéroport, fait apparaître un besoin de financement du projet sur la période du 1^{er} avril 2016 jusqu'au 31 mars 2019 réparti tel que :

	2016 à compter du 08/04	2017	2018	2019 jusqu'au 31/03	TOTAL
CCI	427 172 €	497 072 €	489 306 €	122 326 €	1 535 876 €
Région Grand Est	667 509 €	776 738 €	764 602 €	191 150 €	2 400 000 €
CD67	827 659 €	963 095 €	948 046 €	237 012 €	2 975 812 €
Eurométropole de Strasbourg	827 659 €	963 095 €	948 046 €	237 012 €	2 975 812 €
TOTAL	2 750 000 €	3 200 000 €	3 150 000 €	787 500 €	9 887 500 €

ARTICLE 5 SYNTHESE DES FINANCEMENTS PAR COLLECTIVITE

La somme des financements du volet OSP et du volet de baisse de taxes se détaille globalement tel que :

	2016 à compter du 08/04	2017	2018	2019 jusqu'au 31/03	TOTAL
Etat	2 778 925 €	3 681 959 €	3 682 781 €	921 411 €	11 065 076 €
CCI	475 925 €	561 668 €	553 916 €	138 492 €	1 730 000 €
Région Grand Est	667 509 €	776 738 €	764 602 €	191 150 €	2 400 000 €
CD67	876 413 €	1 027 690 €	1 012 657 €	253 177 €	3 169 936 €
Eurométropole	876 413 €	1 027 690 €	1 012 657 €	253 177 €	3 169 936 €
TOTAL	5 675 184 €	7 075 746 €	7 026 612 €	1 757 406 €	21 534 948 €

Le total de ses financements laissant apparaître des montants non affectés par rapport aux engagements pris par les acteurs au sein du Contrat Triennal, les signataires conviennent que le solde disponible fera l'objet d'une affectation à des investissements liés aux missions régaliennes sur la plateforme de Strasbourg (exemple : véhicules pour les services de lutte contre les incendies d'aéronefs). Les clés de répartition du financement de ces investissements devront être déterminées dans le cadre d'une convention distincte à conclure entre les signataires de la présente convention.

ARTICLE 6 APPELS DE FONDS SUR LE FINANCEMENT DE LA BAISSSE DES TAXES

Les appels de fonds auprès des Collectivités locales et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin seront réalisés par l'Aéroport, en application des délibérations visées ci-dessus.

Ces appels de fonds seront réalisés semestriellement sur la base de 50% de l'enveloppe annuelle affectée. Le règlement des participations interviendra par virement des fonds sur le compte du bénéficiaire ouvert auprès de la Banque Populaire référencé ci-dessous, dans un délai d'un mois maximum suivant l'appel de fonds.

Relevé d'identité bancaire			
BANQUE POPULAIRE D ALSACE			
DOMICILIATION : BP ALSACE STRASBOURG			
Code établissement	Code guichet	Numéro de compte	Clé RIB
17607	00001	70219631875	93
BIC - SWIFT : CCBPFRPPSTR			
IBAN : FR 76 1760 7000 0170 2196 3187 593			
Titulaire du compte : AEROPORT DE STRASBOURG ROUTE DE L AEROPORT 67060 ENTZHEIM SIRET : 528862056			

ARTICLE 7 SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE

Les parties signataires de la présente convention s'engagent à se réunir annuellement dans le cadre d'un groupe de pilotage afin d'assurer le suivi de la mise en œuvre de ces dispositions. Chaque partie signataire désignera au moins un représentant au groupe de pilotage. Les décisions de ce groupe ne peuvent en aucun cas porter préjudice aux engagements financiers à minima énoncés ci-avant.

Les coûts des missions régaliennes, les recettes de la taxe aéroport et d'autres données chiffrées pertinentes tels que le volume de passagers et le compte de résultat général de l'Aéroport seront présentés régulièrement par l'Aéroport tant en appui aux réunions du groupe de pilotage que lors des réunions du Conseil de Surveillance.

Pour éviter une double compensation via le dispositif de la taxe aéroport, les montants remboursés par les Collectivités locales et la CCISBR dans le cadre de la présente convention viendront en déduction des coûts intégrés dans la déclaration à la DGAC pour le calcul de la taxe aéroport.

Si le bilan régalien (produit de la taxe aéroport + subventions Collectivités locales – coûts des missions régaliennes) devait être positif, le montant des enveloppes affectées pourrait alors être proportionnellement révisé afin d'éviter toute surcompensation des coûts des missions régaliennes. En cas de surcompensation de ces coûts sur une année, l'Aéroport devra rembourser cette surcompensation.

ARTICLE 8 LITIGES

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable tout litige. A défaut, tout litige afférent à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention sera soumis au Tribunal administratif de Strasbourg.

Fait à ENTZHEIM, le

En cinq exemplaires,

**Pour le Conseil
Régional du
Grand-Est (Alsace
Champagne-
Ardenne
Lorraine),**

**Pour le Conseil
Départemental du
Bas-Rhin,
Le Président,**

**Pour
l'Eurométropole
de Strasbourg,
Le Président,**

**Pour la Chambre
de Commerce
d'Alsace
Le Président,**

**Pour l'Aéroport
de Strasbourg-
Entzheim,
Le Président du
Directoire,**

Le Président,

Philippe RICHERT

Frédéric BIERRY

Robert
HERRMANN

Jean-Luc
HEIMBURGER

Thomas DUBUS

Attributions des subventions

dénomination de l'organisme	Nature de la sollicitation	Montant total sollicité	Montant total octroyé	Montant alloué pour la convention triennal N-1
Aéroport de Strasbourg Entzheim	Fonctionnement	3 169 936 € : soit en 2016 : 876 413 € en 2017 : 1 027 690 € en 2018 : 1 012 657 € jusqu'en 03/2019 : 253 177 €	3 169 936 € : soit en 2016 : 876 413 € en 2017 : 1 027 690 € en 2018 : 1 012 657 € jusqu'en 03/2019 : 253 177 €	3 440 000 €

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Partenariat renouvelé entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'International space university/ISU - mise en place d'un dispositif compensatoire du loyer dans le cadre du nouveau bail - délibération cadre.

Lors de sa séance du 29 avril 2016, la Commission permanente (Bureau) avait approuvé le protocole d'accord préalable à la conclusion d'un nouveau bail entre l'Eurométropole de Strasbourg, bailleur, et l'Université internationale de l'espace/ISU, preneur.

Ce document signé le 3 mai 2016 définit l'économie générale d'un partenariat renouvelé inscrit dans la durée. Il manifeste de façon solennelle la volonté des parties de sécuriser l'ancrage local et d'accompagner le développement de cette institution prestigieuse unique au monde.

La formule antérieure était en effet adossée à un montage particulier proche d'un bail emphytéotique qui, au fil du temps et de l'arrivée d'autres occupants, a montré ses limites et lacunes.

La mise à disposition du bâtiment à l'ISU était consentie moyennant un loyer symbolique à charge pour l'ISU d'une part d'en assurer la gestion y compris à l'égard des sous-locataires et, d'autre part en contrepartie de la quasi gratuité, de prendre en charge les grosses réparations incombant normalement au propriétaire.

La complexité des relations avec certains sous-occupants et l'incapacité de l'ISU de financer les gros travaux de maintenance ont conduit à la refonte du dispositif en l'inscrivant dans le droit commun et, ce faisant, recentrer l'ISU sur son cœur de métier dédié à la formation et la recherche de haut niveau.

Depuis, les services ont collaboré de manière itérative en vue de mettre en œuvre le cadrage posé par le protocole. On rappellera à cet égard, les principales prescriptions structurant le nouveau bail et en prise directe avec les modalités de subventionnement :

- confirmation de l'ISU dans son bâtiment sur une surface adaptée pour une durée de 15 ans avec effet au 1^{er} septembre 2016,
- adossement du loyer au prix du marché et révision annuelle indexée,
- attribution d'une subvention compensatrice en totalité du loyer à l'exclusion des charges.

Le nouveau bail est en voie de finalisation. Il convient dès lors et en concomitance de mettre en place le dispositif organisant corrélativement la subvention compensatrice. Parallélisme oblige, celle-ci sera automatiquement alignée sur le montant du loyer et ses évolutions pendant toute la durée locative couvrant 15 années entières et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2016.

On précisera à cet effet les éléments initiaux de référence fondant ce dispositif dual articulant solidairement la subvention et le loyer :

- loyer annuel hors charges et net de taxes fixé à 251 856 € soit 20 988 € par mois
- révision de plein droit à la date anniversaire en fonction de la variation de l'indice national de référence des loyers publié par l'INSEE (base indice de référence des loyers/IRL 1^{er} semestre 2016 soit 125,26),
- en l'état, subvention compensatrice fixée au niveau susvisé soit 251 856 € en année pleine et 83 952 € pour les quatre mois de l'année en cours,
- harmonisation des échéances d'encaissement du loyer et de versement de la subvention sur un rythme semestriel (traitement technique allégé et trésorerie de l'ISU ménagée).

Au final, le montage de réciprocité proposé se traduit pour la collectivité par une opération financière à somme en partie nulle -car il faut tenir compte de l'entretien et de l'amortissement du bâtiment à la charge de la collectivité sans recettes- mais à forte portée stratégique. Ce faisant, il prolonge et consolide le partenariat initié en 1994 situant au sein du Parc d'innovation le campus central de cette université prestigieuse et unique au monde. Une telle réputation suscite naturellement des convoitises et propositions d'implantation alternatives généreuses vis-à-vis desquelles l'Eurométropole de Strasbourg doit se montrer résolument offensive.

A ce stade, le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg est invité à approuver le dispositif exposé dans la présente délibération cadre, étant entendu que chaque année une délibération d'application fixera le montant de la subvention en fonction de l'évolution du loyer indexé.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
approuve*

- *en application du protocole d'accord en date du 3 mai 2016, le dispositif compensatoire en totalité du loyer acquitté indexation comprise par l'attribution à l'Université internationale de l'espace/ISU d'une subvention à due concurrence pendant toute la durée locative de 15 années pleines et consécutives à compter du 1^{er} septembre 2016*

- précise qu'une délibération annuelle d'application déterminera pour chaque année considérée le montant de la subvention en fonction de l'évolution du loyer indexé sur l'indice national de référence des loyers/IRL
- mobilise dans la DM pour l'année en cours le crédit de subvention de 83 952 € correspondant aux quatre premiers mois d'effectivité (DU03C – 6574)

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer la convention financière pour l'année 2016.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Zone commerciale nord : convention de partenariat pour l'emploi avec la société Frey.

Dans le cadre du projet d'aménagement de la zone commerciale nord, il est proposé de signer une convention pour l'emploi avec le groupe Frey, aménageur et investisseur de l'opération.

L'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre de sa feuille de route Strasbourg Eco 2030, de sa participation au service public de l'emploi de proximité, de son soutien à la Maison de l'emploi et aux Missions locales de Strasbourg et de Schiltigheim, de sa signature du contrat de ville, vise à mettre en synergie, sans s'y substituer, les compétences et les offres de services déployés par les partenaires du service public de l'emploi.

Elle a pour objectifs, partagés avec ses partenaires, de :

- répondre aux besoins des entreprises du territoire,
- favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires et notamment des jeunes,
- développer des opportunités d'emploi pour les publics en difficulté (allocataires du RSA, seniors, jeunes peu qualifiés, travailleurs handicapés, demandeurs d'emploi de longue durée).

Le groupe Frey est engagé dans une politique de responsabilité sociétale de l'entreprise et, en tant qu'investisseur et gestionnaire de ses parcs commerciaux, est un partenaire de long terme auprès des collectivités, afin de s'insérer durablement dans les différents tissus économiques et sociaux locaux.

Il a à cœur de faire bénéficier directement des retombées économiques des projets aux demandeurs d'emplois locaux.

La convention jointe en annexe définit les conditions de partenariat entre l'Eurométropole de Strasbourg et le groupe Frey. Elle a pour objet :

- d'accompagner le groupe Frey ainsi que les entreprises et exploitants de la ZAC dans leur recherche de compétences et dans leurs recrutements ;

- de faciliter l'insertion professionnelle des personnes en recherche d'emploi et notamment celles rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

approuve

la convention de partenariat entre l'Eurométropole de Strasbourg et le groupe FREY,

autorise

le Président ou son-sa représentant-e à signer ladite convention.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

CONVENTION DE PARTENARIAT POUR L'EMPLOI

entre

L'Eurométropole de Strasbourg, 1 parc de l'Étoile 67076 STRASBOURG CEDEX, représentée par son Président Robert HERRMANN et en vertu d'une délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 30 septembre 2016,

et

La société dénommée Frey société anonyme à conseil d'administration au capital de 21.515.625 €, dont le siège est à BEZANNES 51430, 1 rue René Cassin, identifiée au SIREN sous le numéro 398248591 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims, représentée par M. Antoine FREY, Président directeur général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes ou toute filiale qu'elle se substituerait ou habiliterait à cet effet dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement de la zone commerciale nord de Strasbourg.

Préambule

La zone commerciale nord est une zone commerciale qui s'étend aujourd'hui sur une centaine d'hectares répartis sur quatre communes, à savoir Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim. De par sa taille, c'est l'une des plus grandes zones commerciales de France.

Afin de renforcer l'attractivité de la zone, le Conseil de l'Eurométropole a décidé, le 20 décembre 2013, de la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) et a désigné le groupe Frey pour mener à bien l'opération d'aménagement et développer les projets de développement commerciaux au sein de la ZAC.

L'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre de sa feuille de route Strasbourg Eco 2030, de sa participation au service public de l'emploi de proximité, de son soutien à la Maison de l'emploi et aux Missions locales de Strasbourg et de Schiltigheim, de sa signature du contrat de ville, vise à mettre en synergie, sans s'y substituer, les compétences et les offres de services déployés par les partenaires du service public de l'emploi.

Elle a pour objectifs, partagés avec ses partenaires, de :

- répondre aux besoins des entreprises du territoire,

- favoriser l'accès à l'emploi des habitants des quartiers prioritaires et notamment des jeunes,
- développer des opportunités d'emploi pour les publics en difficulté (allocataires du RSA, séniors, jeunes peu qualifiés, travailleurs handicapés, demandeurs d'emploi de longue durée).

Le groupe Frey est engagé dans une politique de responsabilité sociétale de l'entreprise et, en tant qu'investisseur et gestionnaire de ses parcs commerciaux, il est un partenaire de long terme auprès des collectivités afin de s'insérer durablement dans les différents tissus économiques et sociaux locaux.

Il a à cœur de faire bénéficier directement des retombées économiques des projets aux demandeurs d'emplois locaux.

Article 1 : objectifs

La présente convention a pour objet de définir les conditions de partenariat entre l'Eurométropole de Strasbourg et le groupe Frey afin de l'accompagner et d'accompagner les entreprises et exploitants de la ZAC, dans leur recherche de compétences et dans leurs recrutements et de faciliter l'insertion professionnelle des personnes en recherche d'emploi et notamment celles rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi.

Article 2 : engagements des partenaires

L'Eurométropole de Strasbourg s'engage à :

Mobiliser l'ensemble du service public de l'emploi pour offrir au groupe Frey, aux entreprises et exploitants le meilleur service pour répondre à leurs besoins en recrutement.

Désigner un contact parmi le service public de l'emploi qui coordonnera l'offre des principaux acteurs (Maison de l'emploi, Pôle emploi, Missions locales, Conseil départemental, Région).

Soutenir financièrement l'association Relais Chantier qui accompagnera le groupe Frey, mais aussi les entreprises et exploitants de la ZAC et les demandeurs d'emploi dans la mise en œuvre des clauses d'insertion dans les marchés de travaux.

Le groupe Frey s'engage à :

Informar les entreprises et exploitants de la ZAC du partenariat mis en place.

Intégrer des clauses d'insertion dans le cadre des travaux de construction, à hauteur d'un minimum de 4h d'insertion réservées à des publics rencontrant des difficultés d'accès à l'emploi par tranche de 10 000 € HT de travaux, en consultant au besoin et en amont des passations de marché l'association Relais Chantiers.

Faire la promotion des clauses d'insertion et du dispositif de coordination du service public de l'emploi mis en place auprès des entreprises et exploitants s'implantant dans la ZAC.

Informier le plus en amont possible l'Eurométropole des opportunités d'emploi se profilant sur la ZAC dans le cadre des implantations en associant le contact du Service Public de l'Emploi désigné par l'Eurométropole.

Mobiliser les entreprises et exploitants de la ZAC afin qu'elles anticipent leurs projets de recrutement.

Orienter les entreprises et les exploitants de la ZAC vers le service public de l'emploi dans le cadre de la mise en œuvre de leurs démarches de recrutement.

Article 3 : Modalités d'évaluation

Un bilan annuel sera réalisé par les partenaires qui se réuniront en comité de pilotage à l'initiative de l'Eurométropole de Strasbourg.

Article 4 : Communication

Les parties s'engagent formellement à :

- s'informer mutuellement, dans un délai raisonnable, avant de communiquer à l'externe au sujet des actions de la présente convention,
- assurer une communication interne sur le contenu de la présente convention.

Article 5 : Modalités financières

Les parties s'engagent dans le cadre de cette convention sur leurs fonds propres. Aucun financement supplémentaire n'est prévu dans le cadre de ce partenariat. L'Eurométropole de Strasbourg pourra toutefois mobiliser l'enveloppe de fonds social européen dont elle a la gestion pour soutenir des démarches innovantes facilitant l'entrée dans le monde du travail des jeunes.

Article 6 : Modification des dispositions conventionnelles

Toute modification aux présentes, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Article 7 : Litige

Les parties s'engagent à respecter les dispositions de la présente convention et à rechercher un accord amiable pour tout différend résultant de l'exécution de la présente convention.

Article 8 : Résiliation

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai d'un (1) mois suivant notification de cette résiliation par une lettre recommandée avec accusé réception.

Article 9 : Durée de la convention

La présente convention est conclue à compter de sa date de notification, pour une durée de douze (12) mois. Elle est renouvelable annuellement par tacite reconduction jusqu'à six (6) mois après l'ouverture de la dernière entreprise de la ZAC de la zone commerciale nord.

Fait à Strasbourg, le

Pour l'Eurométropole
de Strasbourg

Pour la société Frey

Robert HERRMANN
Président

Antoine FREY
Président directeur général

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Représentation de l'Eurométropole de Strasbourg au sein du conseil de la Faculté de physique et d'ingénierie de l'UNISTRA.

La Faculté de physique et d'ingénierie, composante de l'UNISTRA, est administrée par un conseil de 34 membres, 26 membres élus et 8 personnalités extérieures dont un-e représentant-e de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le renouvellement général étant intervenu, il y a lieu de renouveler la représentation eurométropolitaine.

Eu égard à la règle de parité en vigueur dans le collège des membres extérieurs, nous sommes invités à désigner à la fois un binôme féminin et un binôme masculin, ce qui permettra au final et compte tenu des autres représentations de constituer un collège strictement paritaire.

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

*Le Conseil
sur l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière*

décide

de procéder à la désignation des représentants-es de l'Eurométropole de Strasbourg au sein du conseil de la Faculté de physique et d'ingénierie/UNISTRA suivants en tenant compte de l'objectif global de parité organisant la composition de cette instance :

- titulaire : Mme Béatrice BULOUE
- suppléante : Mme Chantal CUTAJAR.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

Changement des modalités d'intervention de l'Agence de l'Eau Rhin- Meuse concernant la réhabilitation des Assainissements Non Collectifs, non conformes sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

Contexte

Dans son Xème programme de financement, l'Agence de l'Eau Rhin Meuse (AERM) a ouvert la possibilité de subventionner la réhabilitation des installations d'assainissements non collectifs non conformes.

Afin de se conformer à la réglementation et de faire bénéficier aux particuliers des modalités de financement de l'AERM, la collectivité s'est engagée pour accompagner ces réhabilitations à travers un programme de partenariat signé entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'AERM conformément à la délibération du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg n°22 du 30 janvier 2015.

Les modalités de calcul des aides sont fixées par délibération du Conseil d'administration de l'AERM. Le programme de partenariat signé le 6 mai 2015 (PPART0034) entre l'Eurométropole de Strasbourg et l'AERM, initialement basé sur la délibération n°2012/21 du 29 novembre 2012 du Conseil d'administration de l'AERM, s'appuie dorénavant sur la délibération n°2015/30 modifiée du 30 juin 2016.

Nouvelles modalités

Pour les réhabilitations des installations d'Assainissement Non Collectifs, les nouveaux seuils sont passés de 20 équivalents habitants (EH) à 7 équivalents habitants (EH). Les modalités de calcul des aides sont les suivantes :

Installations inférieures à 7 équivalents habitants (EH)

L'aide attribuée est une aide calculée sur les dépenses réelles de l'opération projetée, dans la limite d'un montant-plafond applicable de 9 000 € HT par installation, pour les installations de capacité inférieure à 7 équivalents-habitants. Le taux de subvention applicable ne peut excéder 60 %.

Installations supérieures à 7 équivalents habitants (EH) :

Le montant plafond (MPe) applicable aux ouvrages de traitement des eaux usées, hors Zone de Rejet Végétalisé (ZRV) et aménagement du point de rejet, est calculé selon les formules suivantes :

H	MPe
0 à 200	$1\,350 \times H$
201 à 1000	$650 \times H + 140\,000$
1 001 à 2 000	$400 \times H + 390\,000$
2 001 à 5 000	$350 \times H + 490\,000$
5 001 à 10 000	$200 \times H + 1\,240\,000$
10 001 à 20 000	$120 \times H + 2\,040\,000$
> 20 000	$110 \times H + 2\,240\,000$

où :

MPe = montant plafond en € HT

H = population, exprimée en habitants

Lorsque l'amélioration des performances d'un ouvrage d'épuration consiste à le reconstruire complètement, l'assiette de l'aide est fixée à 50 % du montant de travaux retenu. Lorsque l'ouvrage n'a pas déjà fait l'objet d'un financement de la part de l'Agence de l'eau, ce principe d'écrêtement ne s'applique pas.

Incidence pour la collectivité

Le changement de modalité de calcul des aides favorise les installations comprises entre 7 et 20 EH. Cependant l'incidence financière est nulle pour la collectivité puisque l'AERM reste le financeur de l'opération, le complément étant pris en charge par le demandeur.

Le programme de partenariat signé entre l'Eurometropole de Strasbourg et l'Agence de l'Eau Rhin Meuse signé le 6 mai 2015 (PPART0034) reste applicable intégralement à l'exception des modalités de calcul des aides qui sont modifiées au chapitre 3.4 conformément aux modalités ci-dessus.

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

*Le Conseil
vu l'avis de la Commission thématique
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré
approuve*

les nouvelles modalités de calcul des aides pour la réhabilitation des assainissements non collectifs non conformes fixées par l'Agence de l'Eau Rhin Meuse,

décide

de poursuivre l'application du programme de partenariat en prenant en compte ces nouvelles modalités

autorise

le président ou son-sa représentant-e à signer les documents relatifs aux modifications de modalités d'application et aux aides à la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**

CONSEIL D'ADMINISTRATION

RÉUNION DU 30 JUIN 2016

**DÉLIBÉRATION N° 2015/30 modifiée : MODALITÉS D'INTERVENTION DANS LE DOMAINE
DES ACTIONS CONCERNANT LES INVESTISSEMENTS
ET LE FONCTIONNEMENT EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT**

Le Conseil d'administration de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse,

- Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles R.213-32, R.213-39 à R.213-41,
- Vu sa délibération n° 2012/18 du 12 octobre 2012 adoptant le 10^{ème} Programme d'intervention de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse (2013-2018),
- Vu sa délibération n° 2015/24 du 13 octobre 2015 approuvant le document portant révision du 10^{ème} Programme d'intervention de l'Agence de l'eau sur la période 2016-2018,
- Vu sa délibération n° 2015/30 du 26 novembre relative aux dispositions portant révision du 10^{ème} Programme d'intervention de l'Agence de l'eau Rhin-Meuse sur la période 2016-2018,
- Vu sa délibération n° 2015/28 du 26 novembre 2015 relative aux dispositions communes applicables aux aides de l'Agence de l'eau,
- Vu sa délibération n° 2016/06 du 26 février 2016 relative aux mesures additionnelles à la révision du 10^{ème} Programme d'intervention de l'Agence de l'eau sur la période 2016-2018,
- Vu sa délibération n° 2016/13 du 30 juin 2016 portant modification des délibérations d'application du 10^{ème} programme révisé
- Vu le rapport du Directeur général de l'Agence de l'eau,

et après avoir valablement délibéré,

D É C I D E

ARTICLE 1. OBJET

La présente délibération a pour objet de déterminer les règles particulières d'attribution des aides relatives aux différentes actions d'assainissement qui viennent en complément des règles figurant dans la délibération relative aux dispositions communes applicables aux aides de l'Agence de l'eau visée ci-avant.

ARTICLE 2. ÉLIGIBILITÉ

Dans le cadre de son intervention, l'Agence de l'eau est susceptible de verser :

- des aides à l'investissement pour la réalisation des études et opérations d'assainissement permettant la mise en conformité des agglomérations d'assainissement vis-à-vis des exigences de la directive 91/271/CEE du 21 mai 1991 relative au traitement des Eaux Résiduaires Urbaines (directive ERU), ou nécessaires à l'atteinte des objectifs environnementaux fixés par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Rhin et de la Meuse qui sont décrites dans les articles suivants ;
- des aides au fonctionnement :
 - concernant le bon fonctionnement des systèmes d'assainissement ;
 - concernant le contrôle, l'entretien et la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;
 - concernant le suivi des rejets non domestiques au réseau public d'assainissement.

Titre 1 – Aides aux investissements

ARTICLE 3. AIDES À LA RÉALISATION DES ÉTUDES

3.1. Généralités

Les études sont aidées qu'elles soient réalisées par un prestataire extérieur ou par les moyens propres du bénéficiaire de l'aide.

Les études sont aidées en tant qu'elles sont nécessaires à la définition, à l'analyse de la faisabilité ou à la préparation des investissements ou actions éligibles.

Les études sont aidées sous la forme d'une subvention à un taux maximum de 70 %.

Les études de stratégie financière et les études de gouvernance notamment relatives au transfert de compétences dans le cadre de la loi NOTRe sont aidées sous la forme d'une subvention à un taux maximum de 80 %.

3.2. Cas des prestations intellectuelles réalisées par les moyens propres du bénéficiaire de l'aide

Lorsque le bénéficiaire peut réaliser l'étude par ses moyens propres, une aide est accordée selon les modalités ci-dessous. Sont exclues les prestations d'assistance à la maîtrise d'ouvrage réalisées dans ce cadre.

3.2.1. Cas des prestations de maîtrise d'œuvre réalisées par les moyens propres du bénéficiaire

Le montant retenu pour les prestations de maîtrise d'œuvre, de la mission d'Études Préalables à la mission d'Assistance aux Opérations de Réception, est fixé forfaitairement à 6 % du coût prévisionnel des travaux estimé dans le Projet.

Ces prestations sont aidées sous la forme d'une subvention, au même taux que celui qui sera appliqué aux travaux concernés.

Le montant retenu au titre de ces prestations est intégré au montant retenu de l'opération de travaux correspondante, dans la limite du montant plafond éventuellement appliqué à cette opération.

3.2.2. Cas des études réalisées par les moyens propres du bénéficiaire de l'aide

Lorsque le bénéficiaire choisit de réaliser une étude éligible par ses moyens propres, une aide lui est attribuée sur la base d'une dépense maximale de 450 € HT/jour, le nombre de jours étant apprécié au cas par cas sur justifications écrites.

Le taux d'aide appliqué est celui prévu à l'article 3.1.

ARTICLE 4. AIDES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

4.1. Principes communs aux aides à la réalisation des travaux

Une opération qui présente un « intérêt milieu fort » vis-à-vis de l'atteinte des objectifs environnementaux du SDAGE est prioritaire. Elle a notamment vocation à être inscrite au Plan d'Action Opérationnel Territorialisé. Une opération présentant un « intérêt milieu faible » est a contrario non prioritaire.

L'Agence de l'eau privilégie les solutions de traitement permettant une valorisation agricole de proximité des boues lorsque la qualité de celles-ci est garantie et que les conditions économiques sont acceptables.

4.2. Travaux non éligibles

Les travaux d'assainissement suivants ne sont pas éligibles :

- les opérations réalisées dans les futures zones d'urbanisation et le surdimensionnement des ouvrages induit par la prise en compte de ces zones, sauf exception décrite à l'article 4.7.1 ;
- les travaux concernant les systèmes de traitement situés en zone inondable et les zones humides, sauf exception ;
- les travaux sur le réseau d'assainissement ci-dessous :
 - l'extension de la collecte des eaux usées en zone non desservie par un réseau d'assainissement, sauf dans le cadre du dispositif de solidarité urbain-rural,
 - la mise en conformité des branchements en domaine privé, sauf dans le cadre du dispositif de solidarité urbain-rural,
 - l'élimination des eaux claires parasites au-delà des besoins fonctionnels imposés par le réseau et la station d'épuration,
 - la réalisation d'un réseau dédié exclusivement à la collecte des eaux pluviales ou toute intervention sur un réseau pluvial existant,
 - la construction de réseaux d'assainissement n'aboutissant pas à une station d'épuration,
 - les travaux de renforcement hydraulique des réseaux ;
- au titre de la présente délibération, les ouvrages de rétention des eaux pluviales destinés à limiter le risque d'inondation dû au ruissellement de l'eau de pluie.

4.3. Règles applicables aux aides à la réalisation des travaux

4.3.1. Conditions d'attribution

Les aides aux opérations d'assainissement sont conditionnées à la réalisation d'études préliminaires permettant de préciser les contraintes physiques, économiques et d'environnement de l'opération.

En outre, les aides aux opérations d'assainissement collectif sont conditionnées :

- lorsqu'une commune non encore équipée envisage de s'équiper d'un système d'assainissement collectif, à l'établissement d'un avant-projet portant sur l'ensemble du programme d'assainissement fourni à l'appui de la première demande d'aide ;
- lorsque le maître d'ouvrage des travaux a la double compétence « assainissement » et « gestion des milieux aquatiques », à la réalisation d'un diagnostic de l'état écologique des milieux concernés lorsqu'un rejet en milieu aquatique est envisagé.

4.3.2. Assiette de l'aide

L'assiette de l'aide est le coût estimé de l'opération dans un projet (PRO), dans la limite d'un montant plafond, s'il a été défini.

4.4. Coût d'exclusion

Afin d'éviter les coûts disproportionnés et d'encourager la recherche de solutions présentant le meilleur compromis technico-économique, les projets impliquant la réalisation d'un « premier » système d'assainissement collectif ne doivent pas dépasser le coût unitaire de 12 000 € HT par branchement, sauf conditions particulières exceptionnelles justifiant un dépassement de cette valeur, qu'il appartient au maître d'ouvrage de démontrer, notamment au regard de l'intérêt environnemental du projet et de l'impossibilité de recourir à une solution technique alternative. Au-delà, ils ne sont plus éligibles aux aides de l'Agence de l'eau.

4.5. Cas des situations de non-conformités au titre de la directive ERU

Les modalités d'aide applicables aux collectivités déclarées non conformes en « équipement » ou en « collecte » vis-à-vis des exigences de la directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines (ERU) sont décrites dans le tableau ci-dessous :

	Agglomérations > 2 000 EH	Agglomérations > 200 EH et ≤ 2 000 EH
Collectivités notifiées non-conformes au 31/12/2010	Dans le cas où une demande d'aide complète est déposée avant le 31/12/2013, aide réduite de moitié sur la base des taux d'aide qui étaient en vigueur au cours du 9 ^{ème} Programme. Non instruction des demandes d'aide introduites à compter du 1/01/2014.	Pour toute collectivité n'ayant pas déposé une demande d'aide avant le 31/12/2012, délai de 2 ans à compter de la date du premier arrêté préfectoral de mise en demeure pour déposer une demande d'aide complète. Passé ce délai, réduction de moitié des taux d'aides du 10 ^{ème} Programme.
Collectivités notifiées non-conformes après le 31/12/2010	Délai de 2 ans à compter de la date du premier arrêté préfectoral de mise en demeure pour déposer une demande d'aide complète. Passé ce délai, réduction de moitié des taux d'aides du 10 ^{ème} Programme.	

4.6. Cas des travaux sur le système de collecte

4.6.1. Travaux éligibles

Sont éligibles les travaux suivants :

- la construction des ouvrages de transfert, de transport, de rejet permettant d'assurer le regroupement des points de rejet, et la suppression de points de rejets directs d'eaux usées non traitées au milieu récepteur ;
- les travaux de réhabilitation des réseaux et d'amélioration de la collecte en zone desservie par un réseau de collecte des eaux usées ;
- les travaux d'élimination des eaux claires parasites dans la limite des besoins fonctionnels imposés par le système d'assainissement ;
- les travaux d'extension de la collecte des eaux usées en zone non desservie par un réseau d'assainissement et de mise en conformité des branchements en domaine privé susceptibles d'être éligibles dans le cadre du dispositif de solidarité urbain-rural ;
- les dispositifs qui évitent le rejet au milieu naturel de macro déchets.

4.6.2. Montants-plafonds

4.6.2.1. Ouvrages de collecte

Le montant plafond applicable à chaque opération d'amélioration de la collecte est de 6 000 € HT par branchement.

4.6.2.2. Réduction des eaux claires parasites

Le montant plafond applicable à chaque opération de réduction des eaux claires parasites est de 2 000 € HT par m³ d'eaux claires éliminées par jour.

4.6.2.3. Ouvrages de transfert des eaux usées ou traitées

Le montant plafond applicable à chaque opération de transfert est calculé selon la formule suivante :

$$Mt = Ct \times L$$

où :

- Mt = montant plafond applicable à un ouvrage de transfert (€ HT)
- Ct = coût unitaire de transfert (en € HT par m) établi par application des formules ci-dessous :

H	Ct
0 à 10 000	300 + H x 0,03
> 10 000	560 + H x 0,004

- H = nombre d'habitants concernés par l'ouvrage de transfert
- L = linéaire de canalisation de l'opération (m)

4.6.2.4. Travaux réalisés en partie privative des branchements

Le montant plafond applicable aux travaux réalisés en partie privative des branchements sur un réseau de collecte est de 2 800 € HT par branchement.

4.6.3. Formes et taux d'aide

Les taux maximums applicables aux travaux sur le système de collecte sont les suivants :

Opération non prioritaire		30 %
Opération prioritaire	Création d'un premier système d'assainissement	70 %
	Autres cas	50 %

4.7. Cas de la gestion du temps de pluie

En application du SDAGE, l'Agence de l'eau privilégie les solutions de gestion de l'eau de pluie au plus près d'où elle tombe et celles qui s'inscrivent dans une démarche concertée.

4.7.1. Travaux éligibles

Sont éligibles aux aides de l'Agence de l'eau :

- sur les réseaux d'assainissement unitaires, les ouvrages de rétention et de traitement des eaux pluviales permettant de limiter l'impact avéré de déversements par temps de pluie sur le milieu récepteur ;
- la mise en œuvre de techniques alternatives. Dans un contexte d'urbanisation nouvelle en dehors du périmètre urbain, ces opérations sont éligibles uniquement dans le cadre d'un appel à projets ;

- les travaux de récupération des eaux pluviales concourant aux économies d'eau s'ils sont réalisés dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage publique et destinés à des usages réglementairement autorisés dans le respect des prescriptions techniques et sanitaires du Ministère chargé de la Santé ;
- les dispositifs de traitement des eaux pluviales permettant de limiter l'impact des rejets de réseaux pluviaux stricts sur des secteurs sensibles ;
- les travaux de mise en place d'équipements d'autosurveillance sur des déversoirs d'orage relevant d'une obligation réglementaire ou dont les déversements engendrent un impact sanitaire ou environnemental ;
- les travaux de mise en œuvre de zones de rejet végétalisées (ZRV) entre l'ouvrage de déversement des eaux pluviales et le milieu récepteur.

4.7.2. Montants-plafonds

4.7.2.1. Techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

Le montant plafond applicable par m² de surface aménagée est de :

- 30 € HT en zone urbanisée ;
- 20 € HT dans un contexte d'urbanisation nouvelle.

4.7.2.2. Bassin de pollution

Le montant plafond applicable est de 900 € HT par m³ de bassin

4.7.2.3. Dispositif de traitement des eaux pluviales

Le montant retenu est défini au cas par cas, en fonction de la technique employée et de la quantité de pollution éliminée.

4.7.2.4. Récupération des eaux pluviales

Le montant retenu est défini au cas par cas, en fonction du nombre d'installations de stockage d'eau de pluie.

4.7.3. Formes et taux d'aide

Les travaux relatifs à la gestion du temps de pluie sont aidés sous la forme d'une subvention à un taux maximum de 50 %.

Ce taux est porté à 70 % pour les travaux mettant en œuvre des techniques alternatives.

Les travaux relatifs à la mise en œuvre de l'autosurveillance des réseaux des collectivités sont aidés à un taux maximum de 70 %.

4.8. **Cas du traitement des effluents domestiques**

4.8.1. Travaux éligibles

Les travaux éligibles relatifs au traitement des eaux usées et des boues d'épuration recouvrent :

- la construction du premier équipement de traitement ;
- les travaux sur une station d'épuration existante dédiés à l'amélioration des performances de l'ouvrage ;
- les travaux de mise en conformité en « équipement » au titre de la directive ERU ;
- la construction d'une ZRV et l'aménagement du point de rejet en aval de la station de traitement des eaux usées ;
- les dispositifs qui évitent le rejet au milieu naturel de macro déchets.

4.8.2. Montant plafond

Le montant plafond MPe applicable aux ouvrages de traitement des eaux usées, hors ZRV et aménagement du point de rejet, est calculé selon les formules suivantes :

H	MPe
0 à 200	$1\,350 \times H$
201 à 1000	$650 \times H + 140\,000$
1 001 à 2 000	$400 \times H + 390\,000$
2 001 à 5 000	$350 \times H + 490\,000$
5 001 à 10 000	$200 \times H + 1\,240\,000$
10 001 à 20 000	$120 \times H + 2\,040\,000$
> 20 000	$110 \times H + 2\,240\,000$

où :

- MPe = montant plafond en € HT
- H = population, exprimée en habitants

Lorsque l'amélioration des performances d'un ouvrage d'épuration consiste à le reconstruire complètement, l'assiette de l'aide est fixée à 50 % du montant de travaux retenu. Lorsque l'ouvrage n'a pas déjà fait l'objet d'un financement de la part de l'Agence de l'eau, ce principe d'écrêtement ne s'applique pas.

4.8.3. Formes et taux d'aide

Les taux maximum applicables aux travaux relatifs aux systèmes de traitement des eaux usées domestiques sont les suivants :

Opération non prioritaire		30 %
Opération prioritaire	Création d'un premier système d'assainissement	70 %
	Autres cas	50 %

4.9. Cas du traitement et de la valorisation des boues d'épuration

4.9.1. Travaux éligibles

En complément du dispositif décrit à l'article 4.8 relatif au traitement des effluents domestiques, l'Agence de l'eau peut apporter une aide pour la réalisation des investissements de construction, d'extension ou d'amélioration d'une unité de traitement des boues.

A ce titre, sont prises en compte par l'Agence de l'eau les dépenses liées :

- au traitement poussé des boues et à leur stockage sur site de longue durée (G1) ;
- aux traitements visant à une valorisation matière ou énergétique des boues (G2).

4.9.2. Montant plafond

Le montant plafond MPt est calculé en € HT comme suit : $MPt = MPe \times B$

où :

- MPe = montant plafond applicable à un ouvrage d'épuration repris à l'article 4.8.2
- B = selon l'appartenance de l'opération au groupe G1 ou G2 :

Opération G1, ou opération G2 complétant une opération G1	Opération G2
0,15	0,3

4.9.3. Formes et taux d'aide

Les modalités décrites à l'article 4.8.3 s'appliquent.

4.10. Cas du traitement des autres sous-produits de l'épuration

4.10.1. Travaux éligibles

Outre l'aide qui peut être apportée en application du dispositif décrit à l'article 4.8 relatif au traitement des effluents domestiques, les opérations de construction d'installations de traitement des sous-produits autres que les boues d'épuration et les matières de vidange peuvent également faire l'objet d'une aide de l'Agence de l'eau.

4.10.2. Montant plafond

Le montant plafond MPsp est calculé en € HT comme suit : $MPsp = MPe \times 0,15$

où MPe = montant plafond applicable à un ouvrage d'épuration dont le calcul est repris à l'article 4.8.2

4.10.3. Formes et taux d'aide

L'aide est attribuée sous la forme d'une subvention à un taux maximum de 30 %.

4.11. Cas du traitement des effluents non domestiques

4.11.1. Travaux éligibles

Parallèlement à l'aide qui peut être apportée en application du dispositif décrit à l'article 4.8 relatif au traitement des effluents domestiques, l'Agence de l'eau peut apporter à la collectivité, maître d'ouvrage d'une station d'épuration, une aide aux investissements nécessaires au traitement d'effluents non domestiques.

4.11.2. Assiette de l'aide

L'assiette de l'aide est assise sur la quote-part du coût de l'investissement dédié au traitement des effluents non domestiques, dans la limite des montants plafonds de l'article 6.1.2 de la délibération relative aux modalités d'intervention dans le domaine des actions de lutte contre la pollution générée par les activités économiques non agricoles.

4.11.3. Formes et taux d'aide

Les formes et taux d'aides décrits à l'article 4 de la délibération relative aux modalités d'intervention dans le domaine des actions de lutte contre la pollution générée par les activités économiques non agricoles s'appliquent.

4.12. Cas de l'assainissement non collectif

4.12.1. Travaux éligibles

Sous réserve que les installations soient situées en zone d'assainissement non collectif, sont éligibles dans le cadre d'opérations groupées les travaux de réhabilitation :

- des installations d'assainissement non collectif présentant un danger pour la santé des personnes ou un risque avéré pour l'environnement, déclarées et notifiées non-conformes par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), pour lesquelles un délai de mise à niveau inférieur ou égal à 4 ans est imposé au propriétaire ;
- lorsque l'intérêt milieu est fort, des installations d'assainissement non collectif déclarées et notifiées non-conformes par le SPANC et prescrits sans délai de réalisation.

L'équipement de nouvelles habitations en installations d'assainissement non collectif n'est pas éligible.

4.12.2. Condition d'attribution complémentaire

Outre certaines des conditions d'attribution décrites à l'article 4.3.1, les aides aux travaux d'assainissement non collectif sont conditionnées en cas de maîtrise d'ouvrage privée à la signature d'une convention de partenariat entre l'Agence de l'eau et la structure mandataire chargée de la conduite du projet d'opérations groupées, lorsqu'elle existe.

4.12.3. Montant plafond

Le montant plafond applicable est de 9 000 € HT par installation d'assainissement de capacité inférieure à 7 équivalents-habitants.

Pour les installations de capacité supérieure ou égale à 7 équivalents-habitants, le montant plafond est calculé selon les modalités décrites à l'article 4.8.2 relatif au traitement des effluents domestiques.

4.12.4. Formes et taux d'aide

Les travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif sont aidés sous la forme d'une subvention à un taux maximum de 60 %.

4.13. Modalités spécifiques d'aides aux travaux réalisés par les moyens propres du bénéficiaire de l'aide

4.13.1. Travaux éligibles

Pour tous les travaux éligibles décrits dans la présente délibération, l'Agence de l'eau peut apporter une aide aux travaux réalisés par les moyens propres du bénéficiaire de l'aide.

4.13.2. Assiette de l'aide

Les dépenses retenues correspondent, dans la limite des montants plafonds en vigueur :

- aux achats de matériaux et fournitures, aux frais de location d'engins et d'outils nécessaires à la réalisation du chantier ;
- aux charges du personnel employé habituellement par le bénéficiaire et qui serait affecté à la réalisation et au suivi des travaux. Le montant retenu pour ces charges est plafonné à 100 % du montant retenu au titre du poste de dépense précédent.

4.13.3. Conditions d'attribution complémentaires

Les conditions d'attribution décrites aux articles 4.6 à 4.12 s'appliquent en fonction de la nature des travaux considérés.

4.13.4. Formes et taux d'aide

Les modalités décrites aux articles 4.6 à 4.12 s'appliquent en fonction de la nature des travaux considérés.

Titre 2 – Aides au fonctionnement

ARTICLE 5. PRIME DE RÉSULTAT EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF

L'Agence de l'eau accorde chaque année une prime de résultat aux maîtres d'ouvrage des dispositifs qui permettent d'éviter la détérioration de la qualité des eaux. Cette prime est généralement calculée à partir des éléments de fonctionnement de l'année précédente, appelée période de référence. La prime, sauf lorsqu'elle est attribuée sous la forme d'un forfait est calculée en fonction de la quantité de pollution d'origine domestique dont l'apport au milieu naturel est supprimé ou évité. Elle est modulée pour tenir compte notamment des prescriptions imposées au titre de la police de l'eau.

La quantité de pollution d'origine domestique dont l'apport au milieu naturel est supprimé ou évité correspond à celle qui est éliminée par une Station de Traitement des Eaux Usées (STEU) sous maîtrise d'ouvrage publique ou sous concession.

5.1. Conditions d'attribution

Une prime ne peut être accordée en l'absence d'éléments d'appréciation de l'efficacité du fonctionnement du système d'assainissement sur la période de référence. Ceux-ci doivent être disponibles au moment de l'instruction de la prime par les services de l'Agence de l'eau.

Au préalable, avant le 31 janvier qui suit l'exercice sur lequel porte l'attribution de la prime, le maître d'ouvrage doit avoir fourni à l'Agence de l'eau et au service de police de l'eau, selon les fréquences prévues par la réglementation en vigueur, les résultats des mesures de pollution réalisés sur la STEU au cours de la période de référence et à minima pour les STEU d'une capacité inférieure à 200 EH, un bilan 24 heures tous les deux ans.

Le bénéfice de la prime de résultat est conditionné au respect des critères suivants :

- la STEU de l'agglomération d'assainissement au sens de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des ERU est déclarée conforme « en équipement » par les services de police de l'eau à la fin de la période de référence, c'est-à-dire que la station dispose des équipements requis pour permettre d'atteindre les performances de traitement exigées par la dite directive ;
- la STEU de l'agglomération d'assainissement n'est pas déclarée non-conforme « en performances » au sens de la directive ERU par les services de police de l'eau au titre de la période de référence et de l'année qui la précède ;
- la STEU de l'agglomération d'assainissement n'est pas déclarée non-conforme « en performances » en période normale de fonctionnement en raison d'un dépassement des concentrations rédhitoires de rejet en sortie de la station d'épuration, selon la réglementation en vigueur ;
- le système d'assainissement n'a pas donné lieu à une pollution ayant eu des conséquences importantes sur le milieu naturel du fait d'une mauvaise exploitation ;
- la totalité des boues d'épuration et autres sous-produits issus du fonctionnement de la STEU est éliminée par une filière respectueuse de l'environnement ;
- la STEU de type « lagunage » ou « filtres plantés de roseaux » fait l'objet d'un curage tous les 10 ans, sauf démonstration apportée par le maître d'ouvrage de la STEU du décalage dans le temps de cette opération ;
- les performances de la STEU traitant une Charge Brute de Pollution Organique (CBPO) inférieure à 120 kg/j de DBO5, soit inférieure à 2 000 équivalents-habitants (EH), respectent en moyenne le rendement épuratoire minimum ou la concentration maximale de rejet en DCO définis par la réglementation en vigueur ;

- les performances de la STEU traitant une CBPO supérieure ou égale à 120 kg/j de DBO5, soit supérieure ou égale à 2 000 EH, respectent en moyenne annuelle un rendement de 75 % en DCO ;
- le maître d'ouvrage d'une STEU traitant une CBPO supérieure ou égale à 600 kg/j de DBO5, soit supérieure ou égale à 10 000 EH, a renseigné les indicateurs de performances du service d'assainissement collectif dans l'observatoire national des services d'eau et d'assainissement.

5.2. Instruction de la demande d'aide

Le maître d'ouvrage d'une STEU recevant une CBPO supérieure à 600 kg/j de DBO5 peut bénéficier du versement d'un acompte sous réserve d'avoir préalablement établi avec l'Agence de l'eau une convention définissant les modalités de ce versement.

5.3. Calcul de la prime de résultat

Il convient de noter que les données issues du calcul des primes de résultat, tel que précisé ci-après, correspondent pour partie au moins à des éléments financiers, et ne peuvent être, à elles seules, assimilées à des résultats de mesures réelles en entrée ou sortie de système, ou sur le milieu naturel.

5.3.1. STEU de capacité comprise entre 0 et 500 EH

La prime de résultat est versée sous la forme d'un forfait dont le montant est fonction de la capacité réglementaire de la STEU selon le tableau suivant :

Capacité	Montant forfaitaire de la prime
0 - 100 EH	600 €
101 - 200 EH	1200 €
201 - 500 EH	1 500 € majorable à 2 000 € lorsque le maître d'ouvrage réalise annuellement une visite bilan du fonctionnement de la STEU

5.3.2. STEU de capacité comprise entre 501 et 1 000 EH

La prime de résultat est versée sous la forme d'un forfait d'un montant de 3 000 €. Ce forfait est modulé selon les critères suivants :

Critères	Modulation forfaitaire de la prime
Non-transmission des données d'autosurveillance du système d'assainissement par support électronique conformément au scénario d'échange de données en vigueur défini par le Service d'Administration Nationale des Données et Référentiels sur l'Eau (SANDRE)	Minoration de 400 €
Absence de cahier de vie	Minoration de 600 €
Rendement moyen de la STEU en DCO supérieur ou égal à 85 %	Majoration de 200 €
Rendement moyen de la STEU en DCO supérieur ou égal à 90 %	Majoration de 500 €
Rendement moyen de la STEU en azote réduit supérieur ou égal à 80 %	Majoration de 500 €

5.3.3. STEU de capacité supérieure à 1 000 EH

La prime de résultat est calculée par application de la formule suivante :

$$\text{PRIME DE RESULTAT} = \text{ASSIETTE DE LA PRIME} \times \text{TAUX DE PRIME PAR ELEMENT POLLUANT} \\ \times \text{COEFFICIENT DE PERFORMANCE DU SYSTEME D'ASSAINISSEMENT}$$

5.3.3.1. Assiette de la prime de résultat

5.3.3.1.1. *Définition de l'assiette*

L'assiette de la prime de résultat est la quantité moyenne journalière de pollution d'origine domestique éliminée par la STEU au cours de la période de référence.

5.3.3.1.2. *Éléments constitutifs de l'assiette*

Les éléments polluants constitutifs de l'assiette sont les Matières En Suspension (MES), la Demande Chimique en Oxygène (DCO), l'azote réduit (NR), l'azote global (NGL) et le Phosphore Total (Pt).

Ces éléments sont déterminés suivant les normes en vigueur ou toutes autres normes qui s'y substitueraient. Ces normes sont disponibles sur demande auprès des services de l'Agence de l'eau.

5.3.3.1.3. *Calcul de l'assiette*

L'assiette de la prime de résultat est calculée en multipliant la quantité de pollution moyenne journalière d'origine domestique entrant dans la STEU par un coefficient dit coefficient de rendement.

La quantité de pollution moyenne journalière d'origine domestique entrant dans la STEU est déterminée à partir des mesures validées par l'Agence de l'eau.

Elle est plafonnée à la pollution domestique émise dans la zone de collecte, calculée forfaitairement en multipliant, pour chaque élément polluant, une quantité de pollution par habitant par le nombre d'habitants raccordés au système d'assainissement déclaré chaque année par le bénéficiaire de la prime.

La quantité de pollution journalière par élément polluant retenu par habitant est la suivante :

Élément polluant	Quantité de pollution par jour et par habitant
MES	70 g
DCO	120 g
NR	12 g
NGL	12 g
Pt	2 g

En l'absence de résultats de mesures validées par l'Agence de l'eau, les rendements moyens retenus sont égaux à zéro.

5.3.3.2. Taux de la prime de résultat

Les taux de la prime, pour chacun des éléments constitutifs de l'assiette, sont fixés aux valeurs suivantes :

	Taux de prime (€/kg.j ⁻¹)
MES	15
DCO	30
NR *	50
NGL **	50
Pt	350

*taux applicable pour les STEU traitant une CBPO inférieure ou égale à 600 kg/j de DBO5

**taux applicable pour les STEU traitant une CBPO supérieure à 600 kg/j de DBO5

5.3.3.3. Coefficient de performance du système d'assainissement

Ce coefficient se fonde sur plusieurs critères de performance, liés en particulier au respect d'obligations réglementaires, relatifs aux réseaux de collecte et de transfert des effluents, à la STEU et aux boues d'épuration.

Sa valeur de base est fixée par défaut à 1. Pour chaque période de référence, cette valeur est modulée de la façon suivante.

5.3.3.3.1. STEU recevant une CBPO inférieure à 120 kg/j de DBO5

Critères	Modulation du coefficient de performances	
	2013-2015	2016-2018
Non-transmission des données d'autosurveillance du système d'assainissement par voie électronique conformément au scénario d'échanges de données en vigueur défini par le SANDRE	Minoration de 10 %	
Non-transmission du manuel d'exploitation	Minoration de 10 %	Minoration de 20 %
Problème d'entretien, de suivi et de sécurité relatif au système d'assainissement mis en évidence lors des visites de contrôles effectuées pour le compte de l'Agence de l'eau ou par les services de police de l'eau	Minoration de 20 %	
Production de boues d'épuration insuffisante, c'est-à-dire inférieure à la moitié de la production théorique. Sauf justification contraire, la production théorique de boues est fixée à 0,8 kg de matières sèches par kg de DBO5 éliminée	Minoration de 50 %	
Rendement moyen en DCO supérieur ou égal à 90 %	Majoration de 20 %	
Rendement moyen en azote réduit supérieur ou égal à 80 %	Majoration de 20 %	

5.3.3.3.2. STEU recevant une CBPO supérieure ou égale à 120 kg/j de DBO5

Critères	Modulation du coefficient de performances
Non-conformité réglementaire du système d'assainissement déclarée par le service de police de l'eau	Minoration de 0 à 40 % ⁽¹⁾
Problème d'entretien, de suivi et de sécurité relatif au système d'assainissement mis en évidence lors des visites de contrôles effectuées pour le compte de l'Agence de l'eau ou par les services de police de l'eau	Minoration de 20 %
Transmission par voie électronique incomplète des données d'autosurveillance du système d'assainissement conformément au scénario d'échanges de données en vigueur défini par le SANDRE	Minoration de 10 %
Invalidation technique du dispositif d'autosurveillance de la STEU par l'Agence de l'eau	Minoration de 10 %
Production de boues d'épuration insuffisante c'est à dire inférieure à 80 % de la production théorique. Sauf justification contraire, la production théorique de boues est fixée à 0,8 kg de matières sèches par kg de DBO5 éliminée, portée à 0,9 kg de matières sèches par kg de DBO5 éliminée s'il existe un traitement du phosphore	Minoration de 10 %
Remise d'un rapport annuel de synthèse sur les données d'autosurveillance des réseaux de collecte conformément au modèle fourni par l'Agence de l'eau à compter de l'année de référence 2016	Majoration de 5 %
Valorisation agricole exemplaire des boues brutes ou compostées, sous statut « déchet » ou « produit », après avis positif de l'organisme indépendant des producteurs de boues	Majoration de 10 % dans la limite de 150 000 €

Il est précisé que (1):

La non-conformité réglementaire du système d'assainissement déclarée par le service de police de l'eau entraîne une minoration telle que mentionnée dans le tableau ci-dessous, modulée selon la gravité des non-conformités liées aux performances épuratoires, à la mise en œuvre de l'autosurveillance à la production documentaire relative à l'autosurveillance .

N°	Critères pour non-conformité réglementaire du système d'assainissement	Minoration du coefficient de performance
1	Non-existence d'un manuel d'autosurveillance du système d'assainissement validé par le service de police de l'eau ou à défaut visé par l'Agence de l'eau	- 20 %
2	Non-transmission du programme annuel de surveillance au service de police de l'eau et à l'Agence de l'eau au début de chaque année	- 10 %

3	Non-transmission du bilan annuel de fonctionnement du système d'assainissement au service de police de l'eau et à l'Agence de l'eau	- 5 %
4	Non-transmission au service de police de l'eau et à l'Agence de l'eau de fiches de déclaration de non-conformité	- 10 %
5	Non-respect de la fréquence d'autosurveillance réglementaire requise	- 10 %
6	Non-conformité du système de collecte par temps sec au titre de la directive ERU sur proposition de la police de l'eau	-20%
7	Non-conformité du système de collecte par temps de pluie (incluse la mise en œuvre d'un dispositif d'autosurveillance du système de collecte) au titre de la directive ERU sur proposition de la police de l'eau	- 10 à - 40 % ⁽²⁾
8	Non-conformité des performances de la STEU par rapport aux exigences de l'arrêté national ou local	- 30 %

L'absence de mise en œuvre d'un dispositif d'autosurveillance du système de collecte est intégré dans le critère « Non-conformité réglementaire du système d'assainissement déclarée par le service de police de l'eau ».

(2) La non-conformité du système de collecte par temps de pluie entraîne une minoration telle que mentionnée dans le tableau ci-dessous :

CBPO	Minoration du coefficient de performance			
	2015	2016	2017	2018
2000 - 9 999 EH	10 %	15 %	20 %	30 %
10 000 - 99 999 000 EH	20 %	25 %	30 %	40 %
≥ 100 000 EH	30 %	30 %	40 %	40 %

5.3.3.4. Prise en compte du temps de fonctionnement de la STEU

Lors de la mise en service d'un dispositif de traitement en cours de la période de référence, ou de manière plus générale lorsque la STEU ne fonctionne pas toute l'année, la prime est affectée d'un coefficient *pro rata temporis* tenant compte du nombre de jours de fonctionnement de l'ouvrage d'épuration.

5.3.3.5. Coefficient de modulation

Afin de respecter les montants annuels globaux alloués budgétairement aux primes de résultat, l'agence de l'eau peut être amenée à appliquer un coefficient de modulation. Ce coefficient conduit à pondérer à la hausse ou à la baisse, à due proportion de ce qui est nécessaire pour respecter l'enveloppe financière totale dédiée à ces primes, les montants résultant des modalités de calcul des primes de résultat telles que définies ci-dessus. Cette modulation ne s'applique pas sur les primes versées sous forme de forfait.

En cas de modulation à la hausse, la performance est examinée hors majorations et seuls les ouvrages qui présentent un coefficient de performance supérieur ou égal au troisième quartile bénéficient de cette hausse.

ARTICLE 6. PRIME À L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

6.1. Objet

L'Agence de l'eau accorde chaque année une prime pour les missions assurées en faveur de l'Assainissement Non Collectif (ANC). Cette prime est appelée « prime à l'ANC ».

Elle est calculée en fonction de l'activité du service qui en a la charge.

6.2. Conditions d'attribution

Une prime ne peut être accordée en l'absence d'éléments d'appréciation de l'activité du service sur la période de référence.

Le bénéfice de la prime est conditionné au respect des critères suivants sur la période de référence :

- application d'un règlement du service public d'assainissement non collectif approuvé par une délibération ;
- mise en œuvre effective de la vérification de conception et d'exécution des installations nouvelles ou réhabilitées (contrôle du neuf) ;
- mise en œuvre effective du diagnostic de bon fonctionnement et d'entretien des installations existantes (contrôle de l'existant).

6.3. Formule générale de calcul de la prime à l'ANC

La prime à l'ANC est calculée par l'Agence de l'eau par application de la formule suivante :

$$\text{PRIME A L'ANC} = \text{PRIME « CONTROLE »} + \text{PRIME « ENTRETIEN »} + \text{PRIME « REHABILITATION »}$$

6.3.1. Prime « contrôle »

La prime « contrôle » est attribuée aux collectivités compétentes en matière de contrôle de l'assainissement non collectif. Elle est calculée comme suit :

$$\text{PRIME « CONTROLE »} = \text{Nombre de contrôles} \times 25 \text{ €} \times \text{Coefficient de périodicité}$$

Le nombre de contrôles correspond au nombre total de contrôles réalisés au cours de l'année de référence. Sont ainsi comptabilisés annuellement :

- le nombre de contrôles de conception de projets de réhabilitation ou d'implantation de nouvelles installations d'assainissement non collectif ;
- le nombre de contrôles de bonne exécution des travaux réalisés dans l'année sur des installations neuves ou réhabilitées ;
- le nombre de contrôles de l'existant, c'est à dire le diagnostic initial d'installations existantes ou le contrôle périodique de bon fonctionnement et d'entretien des installations.

Le coefficient de périodicité caractérise le niveau de performance du service au regard de l'obligation réglementaire de contrôle périodique fixée à 10 ans. Sa valeur est fixée à 1 si le bénéficiaire démontre que cette périodicité est respectée, et à 0,5 dans le cas contraire.

6.3.2. Prime « entretien »

La prime « entretien » est attribuée aux collectivités compétentes en matière d'entretien des installations d'assainissement non collectif. Elle calculée comme suit :

$$\text{PRIME « ENTRETIEN »} = \text{Nombre de vidanges} \times 15 \text{ €}$$

6.3.3. Prime « réhabilitation »

La prime « réhabilitation » est attribuée aux collectivités, maitres d'ouvrage de la réhabilitation d'installations d'assainissement non collectif. Elle est calculée comme suit :

$$\text{PRIME « REHABILITATION »} = \text{Nombre de réhabilitations} \times 250 \text{ €}$$

ARTICLE 7. AIDE POUR LE SUIVI DES REJETS NON DOMESTIQUES EN RÉSEAU URBAIN

7.1. Objet

L'Agence de l'eau peut attribuer à une collectivité publique ou à son mandataire dûment désigné une aide financière, sous la forme d'une subvention annuelle, pour le suivi des rejets non domestiques au réseau public d'assainissement, dans la limite de 3 campagnes d'une durée de 24 heures par établissement raccordé au réseau et par an.

7.2. Conditions d'attribution

L'aide est accordée sous réserve du respect de l'existence d'une autorisation de déversement ou d'une notification de la collectivité, prescrivant ou mentionnant le suivi des rejets non domestiques, validée par l'Agence de l'eau.

Le suivi des rejets comprend *a minima*, pour 2 des 3 campagnes, en plus des paramètres « classiques » de pollution, une recherche de substances dangereuses dont la liste est définie en accord avec l'Agence de l'eau.

L'accès à l'aide de l'année N est conditionné à la réception par l'Agence de l'eau du bilan des mesures réalisées l'année N-1.

7.3. Montant et forme de l'aide

L'aide est accordée sous la forme d'une subvention à un taux de 50 % du coût HT des campagnes de mesures réalisées.

Titre 3 – Entrée en vigueur

ARTICLE 8. ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION

La présente délibération entre en vigueur à la date de son approbation par les autorités de tutelle de l'Agence de l'eau et s'applique aux décisions d'aides prises à compter de cette date.

Les dispositions relatives aux primes de résultat en assainissement collectif de la présente délibération s'appliquent aux primes liquidées à partir de 2016 sur les périodes de référence 2015 et suivantes.

La délibération n° 2012/21 du 29 novembre 2012, relative aux modalités d'intervention dans le domaine des actions concernant les investissements et le fonctionnement en matière d'assainissement est abrogée, à l'exception des dispositions de l'article 5 (primes de résultat en assainissement collectif) qui restent applicables en 2016 pour l'année d'activité 2015.

Le Directeur général
de l'Agence de l'eau,

Le Président
du Conseil d'administration,

Marc HOELTZEL

Guy FRADIN



**AGENCE
DE L'EAU
RHIN-MEUSE**

ETABLISSEMENT PUBLIC DU MINISTÈRE
EN CHARGE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

N/Réf. : BPe/MAW
P.J. : 1

Monsieur le Président
EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
1 PARC DE L'ETOILE
BP 1049/1050 F
67076 STRASBOURG CEDEX

Rozérieulles, le - 2 SEP. 2016

Monsieur le Président,

Vous avez signé avec l'agence de l'eau un programme de partenariat relatif au versement des aides à la réhabilitation des installations d'assainissement non collectif. Ce programme se décline en plusieurs conventions d'aide financière, au fur et à mesure du déclenchement des opérations groupées de réhabilitation mises en œuvre sur votre territoire. Les modalités financières sont fixées par délibération du Conseil d'administration de l'agence de l'eau, et reprises, pour information, dans l'article 3-4 du programme de partenariat. Je tenais à vous informer que le Conseil d'administration a modifié ces règles, les rendant plus attractives, en faisant évoluer le seuil retenu pour l'application des montants plafonds. Ces modalités s'appliquent pour les conventions signées à compter de ce jour.

Les modalités fixées à l'article 3-4 sont ainsi remplacées par les suivantes :

« L'aide attribuée est une aide calculée sur les dépenses réelles de l'opération projetée, dans la limite d'un montant-plafond applicable de 9 000 € HT par installation, pour les installations de capacité inférieure à 7 équivalents-habitants.

Pour les installations de capacité supérieure ou égale à 7 équivalents-habitants, le montant-plafond est calculé selon les modalités propres aux opérations de traitement des effluents domestiques, telles que prévus à l'article 4.8.2 de la délibération n°2015/30 du Conseil d'administration de l'agence de l'eau en date du **30 juin 2016**. Le taux de subvention applicable ne peut excéder 60 %. Dans le cas où le maître d'ouvrage ne récupère pas la TVA, l'aide attribuée par l'agence de l'eau est calculée sur le montant retenu exprimé en TTC. »

Vous trouverez, en pièce jointe, la délibération n°2015/30 sus-mentionnée.

Votre correspondant habituel à la direction des aides et de l'action territoriale se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur général,
Pour le Directeur Général,
Le Directeur des Aides et de l'Action Territoriale,


Bruno PELLERIN

Délibération au Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du vendredi 30 septembre 2016

**Projet de rénovation des Bains Municipaux :
Demande de retrait de l'intérêt métropolitain de la compétence « piscines »
pour l'équipement « Bains de la Victoire » à Strasbourg. Restitution de la
compétence à la ville de Strasbourg.
Cadrage général du programme et du montage opérationnel.**

Contexte général :

Le complexe des Bains Municipaux du Boulevard de la Victoire a été inauguré le 10 août 1908. Conçu par l'architecte Fritz Beblo, c'est un grand équipement nautique et de santé comparable à ceux construits dans les grandes villes allemandes de l'époque. C'est un témoin remarquable du courant « Jugendstil », caractéristique de nombreux édifices de la Neustadt. A ce titre, il constitue un des atouts du dossier d'extension du périmètre UNESCO à la Neustadt, déposé par le gouvernement français auprès de l'UNESCO en janvier 2016.

Pourtant cet équipement d'exception, fleuron du patrimoine strasbourgeois, n'a jamais fait l'objet de projet de rénovation conséquent et souffre aujourd'hui de nombreux handicaps :

- Vétusté de l'ensemble des équipements techniques qui rendent son exploitation particulièrement précaire ;
- Inadéquation entre l'offre proposée et les attentes des usagers,
- Non conformité en matière de règles de sécurité, de santé et d'hygiène, ou d'accessibilité,
- Coûts d'exploitation élevés

Le conseil municipal du 22 juin 2015 et le conseil métropolitain du 26 juin 2015 ont adopté une charte pour la rénovation des Bains Municipaux, préalable à la démarche de dialogue public, qui fixait les objectifs suivants :

- Maintenir les activités de baignade dans le cadre du service public avec une tarification identique à celle des autres piscines de l'Eurométropole, et des volumes horaires actuels,
- Maintenir l'accès à l'établissement pour la pratique du sport scolaire
- Maintenir une offre de bains et douches publiques,
- Développer de nouvelles activités qui renforceront la politique menée par la ville de Strasbourg en matière de sport- santé,
- Requalifier cet ensemble patrimonial exceptionnel,
- Optimiser les conditions d'exploitation d'un équipement aujourd'hui peu fonctionnel,

- Financer le projet à un coût de fonctionnement constant pour les collectivités.
- Concevoir un projet conforme aux politiques de développement durable conduites par les collectivités,
- Conserver ce bâtiment d'exception dans le patrimoine immobilier des collectivités Ville et Eurométropole de Strasbourg,

C'est dans cette perspective, que ces mêmes conseils ont confié à la Société Publique Locale deux-rives, la réalisation d'une mission d'étude et de synthèse.

Cette mission, sur la base des conclusions du dialogue public et au travers de plusieurs scénarios d'actions, portait sur :

- sur la définition du projet,
- sur ses activités et leurs périmètres,
- ainsi que sur les modalités de financement et d'exploitation de l'équipement rénové.

Le dialogue public :

Sous le pilotage de M. Olivier BITZ, adjoint au Maire et conseiller métropolitain agissant pour le compte des deux collectivités, un dialogue public s'est déroulé selon les étapes suivantes :

- trois conférences publiques qui ont eu lieu le 16 septembre, le 16 octobre et le 30 octobre 2015, sur les thèmes du patrimoine, du service public et des enjeux du projet de rénovation ;
- une visite de l'établissement proposée à l'occasion des Journées Européennes du Patrimoine, le 19 septembre 2015 ;
- une exposition installée dans le hall des Bains municipaux, de septembre à décembre 2015, accompagnée d'un dépliant diffusé à 4 000 exemplaires et téléchargeable sur www.strasbourg.eu ;
- un recueil de contributions écrites via ce même site internet ou par dépôt de bulletins dans une urne installée dans le hall du centre administratif ;
- plusieurs rencontres avec divers publics spécifiques : le collectif « La Victoire pour tous », l'Association des Habitants Bourse-Austerlitz-Krutenau, la Société des Amis du Vieux Strasbourg, les agents des Bains municipaux, les organisations syndicales, les professionnels de santé installés dans l'aile médicale et le Conseil de quartier Bourse – Esplanade – Krutenau.

En marge de ces temps de rencontre, de nombreux citoyens se sont saisis du dossier et ont pris différentes initiatives, qui ont constitué autant de contributions alimentant la réflexion sur le devenir de l'équipement :

- des reportages, articles et courriers parus dans la presse ;
- une table ronde organisée par le professeur Alexandre KOSTKA, suivie d'une exposition installée dans le hall des Bains municipaux ;
- une pétition lancée par le collectif « La Victoire pour tous » ;

Cette démarche de dialogue a confirmé le vif intérêt des habitants de l'Eurométropole pour le projet de rénovation des Bains municipaux, souvent exprimé sur un mode émotionnel (*nombre d'habitants rappellent qu'ils ont appris à nager dans cet établissement, seule piscine couverte de l'agglomération jusqu'en 1966*). Cela s'est traduit, non seulement par une participation croissante aux trois réunions publiques, mais également par la richesse

et la diversité des débats, qui ont trouvé un écho important dans les médias locaux (*reportages, articles et courriers parus dans la presse*) ou à travers une pétition lancée par le collectif « La Victoire pour tous ».

Les principales orientations qui s'en sont dégagées sont les suivantes :

- très forte attente en matière de rénovation et valorisation du patrimoine pour préserver les grandes fonctionnalités de l'équipement (grand et petit bassins, bains romains, service de douches publiques) et renforcement des dispositions de classement au titre des Monuments Historiques
- attachement à conserver un service public de piscine de proximité
- adhésion à l'idée de développer le « sport-santé » sur ordonnance, activité en parfaite adéquation avec la vocation originelle de l'établissement
- adhésion au principe d'aménager la cour arrière, voire de la bâtir en partie pour valoriser cet espace aujourd'hui non qualifié
- recours à des acteurs relevant de l'économie sociale et solidaire
- concevoir un projet vertueux en matière de développement durable

Cette démarche de dialogue public s'est clôturée par une réunion publique le 24 juin 2016, lors de laquelle les conclusions de l'étude menée par la SPL deux-rives, nourrie par ces orientations issues du dialogue public ont été exposées.

Les orientations de l'étude menée par la SPL deux-rives :

L'étude conduite par la SPL a permis :

- de définir spatialement et économiquement chacun des scénarios proposés, qu'il s'agisse de la rénovation/extension de la fonction aquatique, comme de l'occupation des immeubles et espaces délaissés ;
- de vérifier, auprès d'acteurs économiques reconnus, pour l'ensemble des segments d'activités proposés, la faisabilité des scénarios, en approchant au plus juste les business plan finaux.

Au delà de la rénovation patrimoniale des façades, des toitures, du hall principal, des deux halls et de leurs bassins, de l'espace des bains romains, les scénarios étudiés et chiffrés ont conduit à privilégier les orientations suivantes :

- l'aménagement d'un nouvel espace de santé et de bien-être (saunas, bains bouillonnants,...) dans l'ancienne buanderie ;
- la création d'un nouveau bassin extérieur dans la cour arrière ;
- la requalification des espaces délaissés au sein du bâtiment principal,
- la création d'espaces dédiés au sport santé dans l'actuelle chaufferie ;
- la création d'un espace « bar-cafétéria »
- le maintien de l'aile médicale en l'état durant cette première phase de travaux.

Les principaux leviers pour améliorer le bilan général d'exploitation de l'établissement sont de plusieurs ordres :

- le développement de l'offre de services permettant d'accroître l'attractivité de l'établissement, son rayonnement au-delà du territoire métropolitain et d'augmenter ainsi le nombre d'entrées ;
- une nouvelle organisation fonctionnelle et technique des installations pour en faciliter l'exploitation ;

- une réduction des charges d'énergie grâce à des installations techniques entièrement renouvelées ;
- une gestion et une organisation entièrement repensées,

Reconsidérer le transfert de compétences à l'Eurométropole de Strasbourg concernant l'établissement des Bains, boulevard de la Victoire.

Les Bains Municipaux de Strasbourg ont été formellement qualifiés d'équipement d'agglomération et ont reçu un statut communautaire à la suite des délibérations de la Communauté Urbaine respectivement en date du 12 juillet 2002 (orientations communautaires pour une intercommunalité dans le domaine du sport) et du 7 juillet 2004 (régularisation du transfert de compétence), puis par un arrêté préfectoral du 27 décembre 2004.

Par ailleurs pour les piscines de l'Eurométropole de Strasbourg, l'intérêt métropolitain a été confirmé par délibération du 30 janvier 2015 dans la limite des anciennes compétences acquises par la Communauté Urbaine, précisant que ces équipements étaient d'intérêt métropolitain.

Force est de constater que ce bien, patrimoine historique de la Ville, est un ensemble immobilier complexe, multi-usages, dont la vocation excède largement les strictes activités natatoires. En outre, la spécificité du projet ci-avant exposé, qui propose un éventail d'activités important le distingue de l'offre de piscine publique traditionnelle telle que développée sur le territoire de l'Eurométropole. Cette distinction peut justifier de ce fait son retour dans le giron des compétences de la Ville de Strasbourg, dans le cadre d'une procédure de modification de l'intérêt métropolitain pour cet équipement, qui doit être adoptée à la majorité des deux tiers par le conseil de l'Eurométropole.

Cette modification de l'intérêt métropolitain des compétences concernant l'équipement dénommé « Grands établissements de Bains, 10 bd de la Victoire » à Strasbourg conduit à la rétrocession de l'équipement communal mis antérieurement à la disposition de l'Eurométropole. La Ville de Strasbourg propriétaire recouvrera l'ensemble des droits et obligations attachés aux biens désaffectés, qui ne seront ainsi plus déclarés d'intérêt métropolitain.

Le calcul du montant de l'attribution de compensation résultant de la modification de l'intérêt métropolitain et de la reprise de l'équipement par la Ville

Le retour du bien à la commune propriétaire, et la reprise de l'exercice de cette compétence ont un impact sur le montant de l'attribution de compensation.

Désormais, le 1^o bis du V de l'article 1609 nonies C du CGI, dans sa rédaction issue de l'article 34 de la loi de finances rectificatives pour 2014, et de l'article 163 de la loi de finances pour 2016 dispose qu'à compter du 1^{er} janvier 2015, les attributions de compensation pourront être révisées librement par délibérations concordantes du Conseil communautaire statuant à la majorité des deux tiers, et d'une délibération à la majorité simple des conseils municipaux des seules communes membres intéressées.

Les calculs relatifs à la révision de l'attribution de compensation reversée à la Ville pour garantir la neutralité des transferts de compétences prendront en compte le rapport de la commission locale d'évaluation des transferts de charges (CLETC).

Le mode de gestion et le portage du projet :

La délibération relative au schéma directeur des piscines adopté par le Conseil de Communauté du 5 février 2010 mentionnait déjà que « *les Bains municipaux : au regard de la spécificité du bâtiment et des contraintes liées à son classement pour partie à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, les interventions à prévoir aux Bains municipaux sur la période 2010-2014 doivent faire l'objet d'un examen particulier. Une gestion sous forme déléguée de l'établissement est parallèlement mise à l'étude* ».

Les études pré opérationnelles font ressortir que le mode de gestion optimum serait un contrat de concession lancé par la Ville avec des obligations de service public : la Ville de Strasbourg envisage donc de confier l'opération à la SPL deux-rives. En effet, travaillant exclusivement pour le compte de ses actionnaires Ville et Eurométropole de Strasbourg, la SPL deux rives, est un outil adapté pour les collectivités en matière de portage de projet complexe tant sur les volets opérationnels que financier ou juridique.

La SPL deux-rives contracterait ainsi un marché public global (contrat de réalisation, d'exploitation et de maintenance) pour la réalisation du projet avec un groupement d'entreprises d'une part, et confierait la gestion de l'établissement à un délégataire de service public dans le cadre d'un contrat de type affermage, d'autre part.

D'autres mode de gestion ont été étudiés, notamment le portage en régie du projet, qui ne permet pas de rassembler l'ensemble des compétences nécessaires à la réalisation puis à la gestion du projet, ainsi que les marchés de performance ou de partenariat, qui bénéficient de conditions fiscales moins favorables, notamment au regard de la TVA.

L'augmentation de capital de la SPL deux-rives

Le coût global d'investissement est estimé à 30 M€.HT.

La SPL deux-rives est aujourd'hui dotée d'un capital de 1M€ réparti entre l'Eurométropole (80 %) et la Ville de Strasbourg (20%). Le besoin en capitaux supplémentaires est non seulement nécessaire pour boucler financièrement l'opération, mais également pour lui apporter la robustesse nécessaire.

Le modèle économique permettant à la SPL de garantir ce financement est basé sur les 2 paramètres suivants :

- augmentation du Capital de la SPL deux-rives de 1 à 5 M€, réparti à parts égales (50 %) entre les collectivités Ville et Eurométropole de Strasbourg,
- subvention annuelle : 2,6 M€ sur 30 ans (ce montant pouvant être ajusté en cas de versement d'un fonds de concours affecté à l'opération)

Les suites à donner pour l'engagement opérationnel du projet :

A ce stade, il s'agit d'arrêter les grandes orientations du projet souhaité par la Ville de Strasbourg. La mise en œuvre de ces orientations suppose :

1. Une délibération du conseil de l'Eurométropole de Strasbourg se prononçant sur un retour de la compétence à la Ville ainsi que de l'engagement d'une procédure de révision libre de l'attribution de compensation versée à la Ville ;
2. Une délibération concordante du conseil municipal prenant acte de la désaffectation du bien par l'Eurométropole et de la reprise des Bains Municipaux par la Ville de Strasbourg envisagée au 1^{er} janvier 2017 ;
3. Des délibérations des conseils de la ville de Strasbourg et de l'Eurométropole formalisant l'augmentation du capital de la SPL deux-rives au courant de l'année 2017 ;
4. La conclusion du contrat de concession confiée par la Ville de Strasbourg à la SPL deux-rives au courant de l'année 2017.

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

Le Conseil

*Vu la délibération du Conseil municipal de Strasbourg en date du 27 juin 2016
sur proposition de la Commission plénière
après en avoir délibéré*

décide

le retrait de l'intérêt métropolitain en ce qui concerne l'équipement dénommé « Grands établissements de bains, 10 boulevard de la Victoire à Strasbourg », au regard des fonctions et spécificités de cet ensemble immobilier complexe plus amplement exposées au rapport à la présente délibération.

approuve

l'engagement de la procédure portant sur la révision libre de l'attribution de compensation de l'Eurométropole versée à la Ville de Strasbourg

dit que

la compétence « construction, aménagement, entretien et fonctionnement » ainsi que la gestion de l'établissement des Bains de Strasbourg susmentionné est restituée à la ville de Strasbourg à compter du 1^{er} janvier 2017, et les conséquences en résultant suivant les règles fixées au code général des collectivités territoriales :

- *la Ville se substitue à cette date à l'Eurométropole de Strasbourg dans tous ses droits et obligations et poursuivra l'exécution des contrats en cours,*
- *les biens meubles et immeubles mis précédemment à la disposition de l'Eurométropole de Strasbourg font retour à la Ville avec toutes adjonctions,*

acquisitions ou réalisations postérieures au transfert de compétence à la Communauté urbaine de Strasbourg, devenue Eurométropole de Strasbourg.

charge

Le Président ou son-sa représentant –e de réunir la commission locale d'évaluation des charges transférées (CLETC) en vue de la mise en œuvre de la révision libre de l'attribution de compensation versée à la Ville

Autorise

le Président ou son-sa représentant-e, à prendre toutes les mesures et à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

**Adopté le 30 septembre 2016
par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg**

**Rendu exécutoire après
transmission au Contrôle de Légalité préfectoral
et affichage au Centre Administratif
Le 4 octobre 2016**