

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

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

**Numéro E-2025-1184**

### **1 CONTEXTE DU PROJET**

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

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

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

En parallèle, le Conseil de Communauté urbaine de Strasbourg, au terme d'une consultation, a désigné le groupement solidaire des sociétés Frey et SCI Forum en qualité de concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC de la ZCN par délibération du 20 décembre 2013.

Ainsi que prévu dans la délibération, le groupement a constitué une société dédiée pour conduire le projet d'aménagement : la SAS ZCN Aménagement. Le traité de concession de la ZAC Zone commerciale Nord a été signé le 24 janvier 2014 pour une durée de 16 ans.

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

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

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

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

## **2 EVOLUTIONS DU PROJET**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

*approuve*

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

*autorise*

*la Présidente, son représentant ou sa représentante :*

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

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

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

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

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



## **ZAC de la Zone Commerciale Nord**

Villes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim

Collectivité concédante : Eurométropole de Strasbourg

Concessionnaire : SAS ZCN aménagement

### **DOSSIER de RÉALISATION DE ZAC**

#### **Modification n°1**

Maîtrise d'œuvre : Ingerop, Acte2Paysage, AREPVille, Transitec, Denu&paradon, AnteaGroup, Groupe Solutions

Décembre 2025

## **SOMMAIRE**

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





Plan du périmètre de la ZAC de la zone commerciale nord

## PREAMBULE

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

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

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

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

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

Est ainsi présenté :

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

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

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



## 1° PROJET URBAIN

### 1 Rappel du contexte

#### 1.1 Situation géographique



Plan de localisation de la ZAC

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

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

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

### 1.2 Rappel de l'historique du projet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3 Rappel des objectifs de restructuration de la ZCN

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

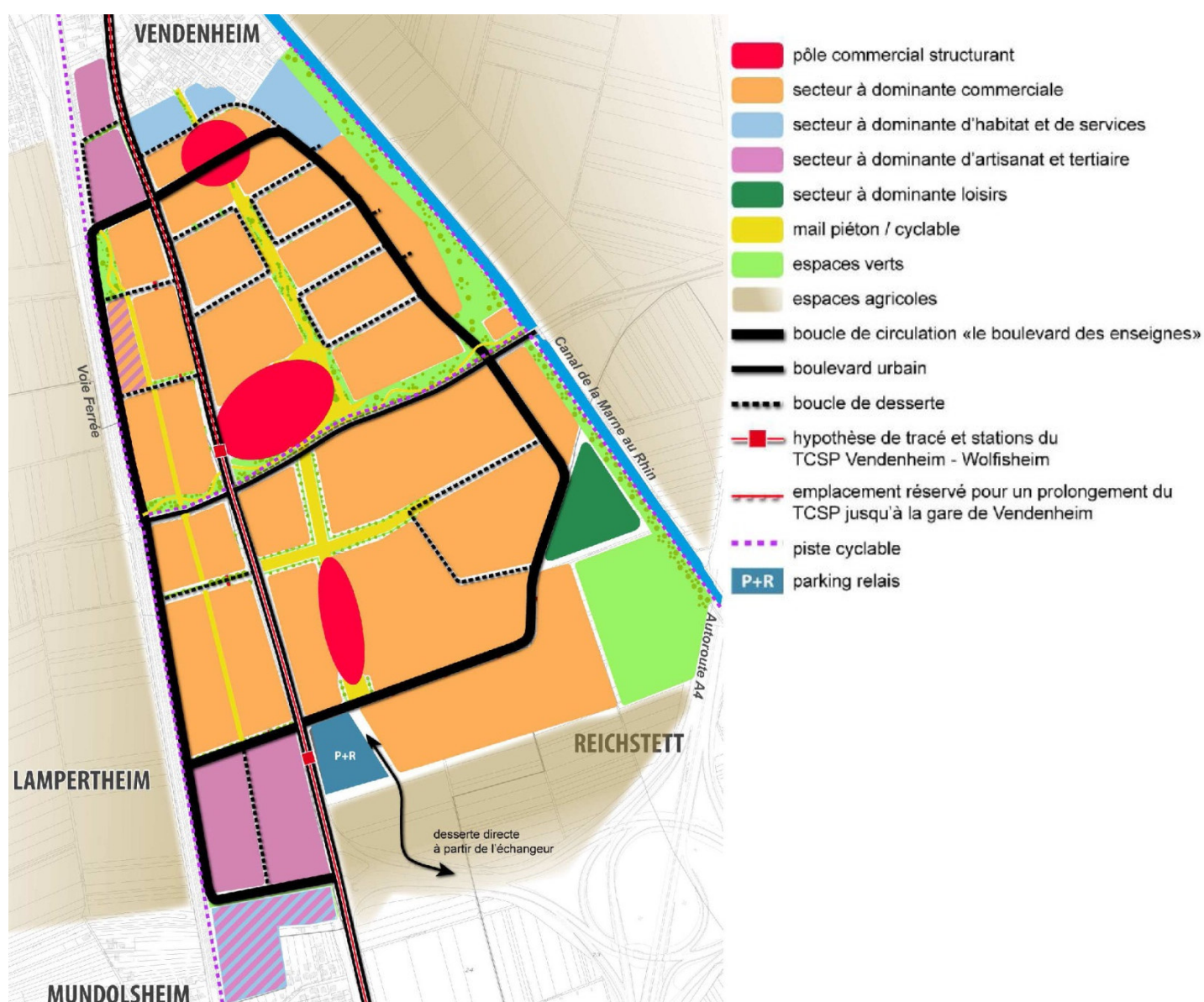
- Développer une stratégie commerciale visant à la revalorisation de la zone commerciale existante par la création de nouveaux pôles commerciaux, au nord, au centre et au sud de la zone.
- Améliorer les conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité.
- Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.
- Permettre le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat).

- Requalifier les espaces publics pour leur donner un caractère urbain et convivial.
- Améliorer les qualités paysagères de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal.
- Renforcer la desserte en transports en commun.

#### 1.4 Rappel du projet initial

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

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



Extrait du dossier de création de ZAC, décembre 2013



### Optimisation et lisibilité de la structuration des flux de la zone

Cet objectif devrait être atteint principalement grâce à une nouvelle distribution des flux. Le principe d'un boulevard des enseignes, voie structurante assurant l'accès à l'ensemble de la zone, devrait simplifier la desserte des commerces. Mais au-delà de la desserte efficace, cela permettra de mettre en place une représentation facilement appropriable par le public du fonctionnement circulatorio 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 : le centre de la zone, la galerie commerciale de CORA et l'extension de la zone au sud. Dans cette même dynamique d'harmonie, et au regard du développement conséquent de logements au Nord de la zone, il est prévu d'intégrer de la mixité, notamment par le biais de rez-de-chaussée actifs, permettant ainsi de développer une vie de quartier complète.

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

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

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

### Penser les espaces verts dans la relation avec le canal

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

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

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

### Mixité fonctionnelle et mutabilité des espaces

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

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

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

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

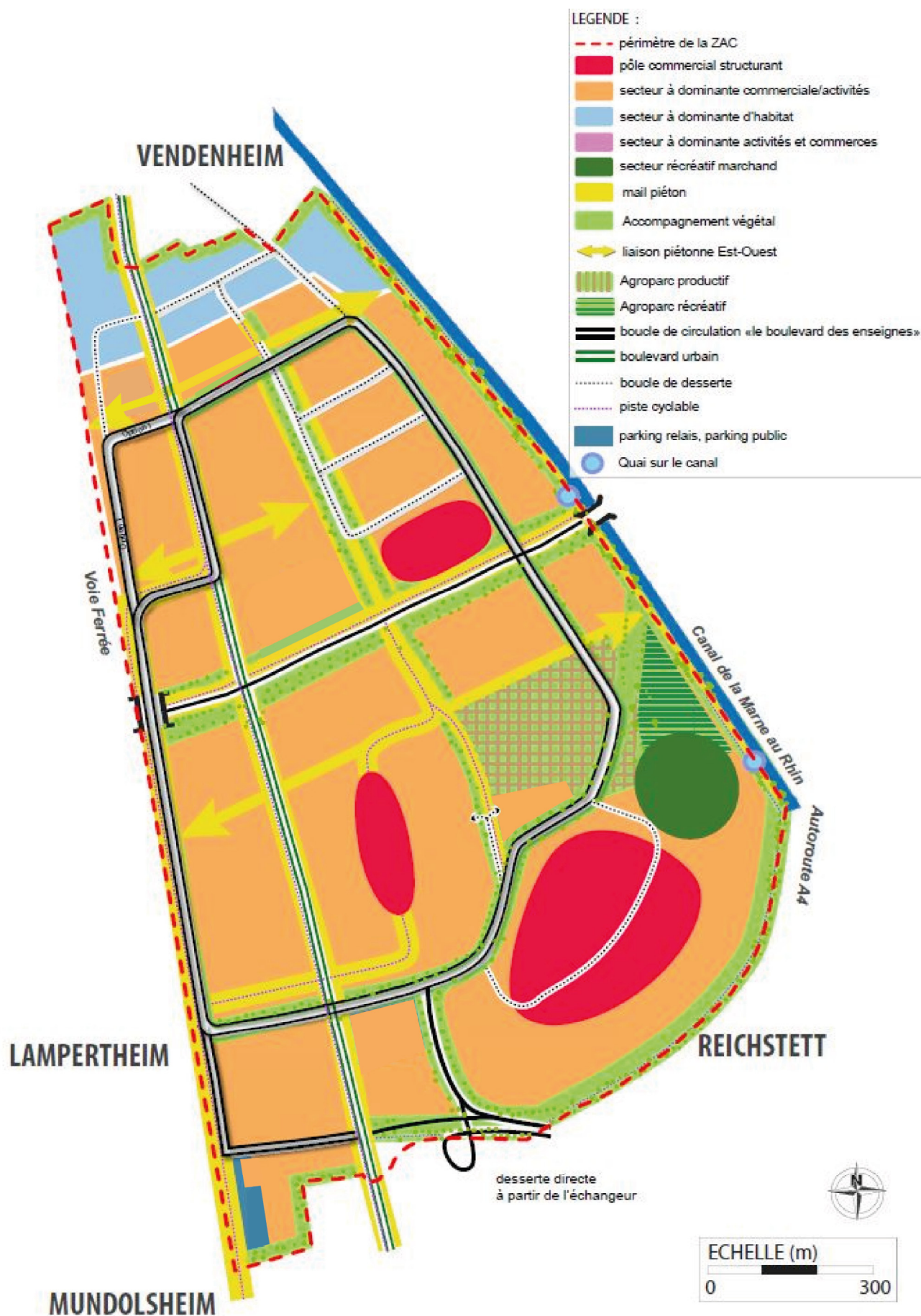
Cette étape a été validée lors d'un comité pilotage rassemblant les élus en charge du dossier le 17 décembre 2014.

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

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

Les évolutions du projet sont les suivantes :

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



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

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

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

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

Ce pôle d'agriculture urbaine sera composé :

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

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

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

Largement ouvert sur le canal, l'Agroparc constituera le principal point d'entrée de la zone commerciale depuis les berges du canal et la piste cyclable, il déterminera en partie le paysage de la zone depuis le canal, l'autoroute et la RD 64. Il 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 l'emprise au sol des vocations agricoles et commerciales sont quasi-équivalentes entre le schéma initial et celui validé en décembre 2014. Cette évolution nécessite cependant d'autoriser les installations liées à l'activité agricole dans le secteur concerné par ce nouveau programme (PLU de Vendenheim, POS de Reichstett dont les enquêtes publiques des procédures de modification se sont déroulées en octobre et novembre 2015).

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

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

## 2.2 Des espaces publics qualifiés pour une meilleure urbanité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Nouvelle organisation du stationnement

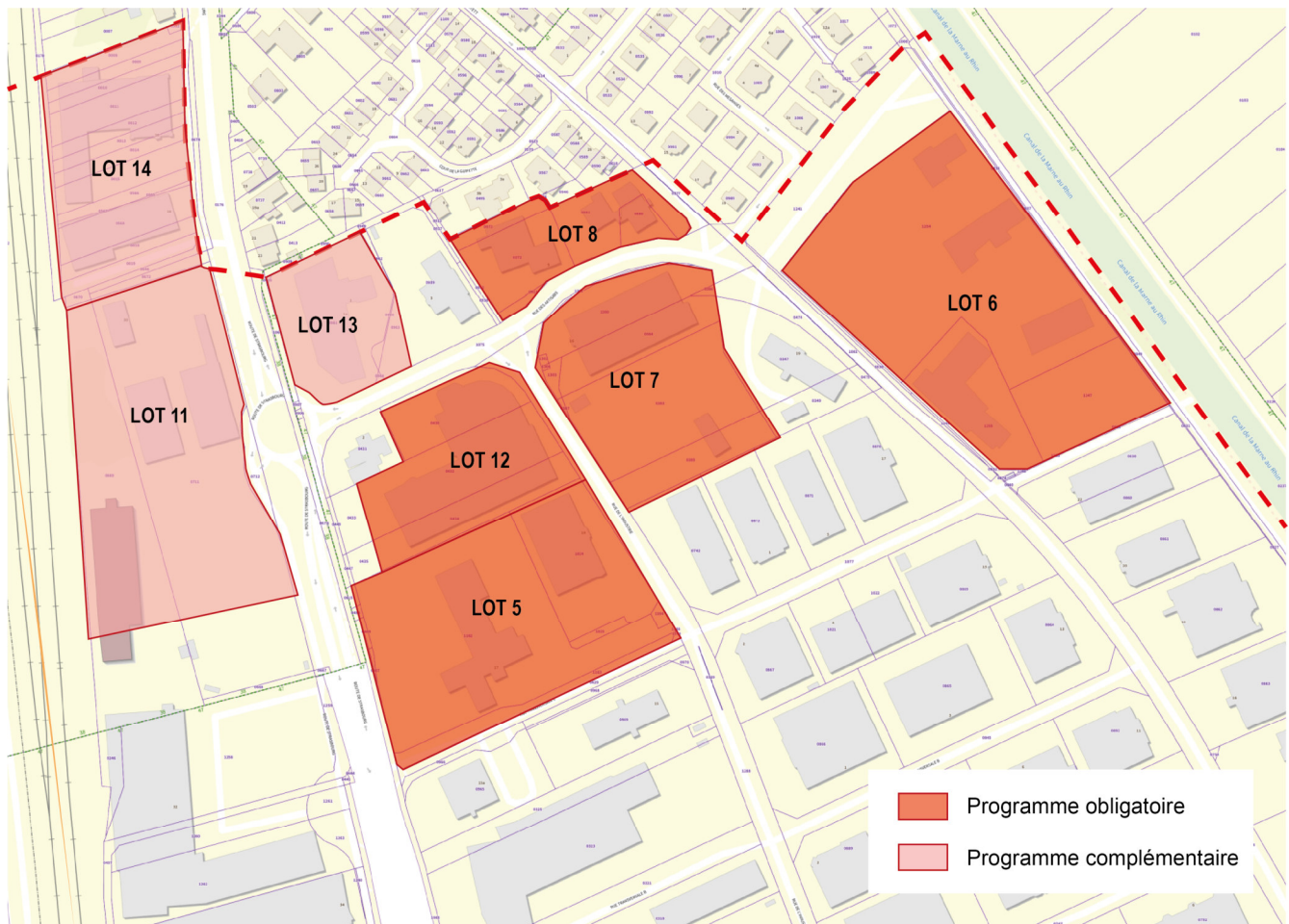
Une réserve foncière, pour la réalisation d'un pôle d'échange multimodal (165 places de stationnement) sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole, sera cédée à la collectivité par l'aménageur : cette dernière est située sur le ban de la commune de Lampertheim (secteur Actinord à proximité directe de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

En outre, le projet prévoit :

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

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





## 2.4 Extension du secteur habitat

### *Présentation indicative du secteur logement de la ZAC de la ZCN*

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

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

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

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

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

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

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

Ces principes d'aménagement ont pour objectif :

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

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

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

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

## 2.5 Evolution du secteur d'Actinord



Plan de localisation : secteur Actinord

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

Les atouts de cette zone sont :

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

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

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

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

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



## 2° PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

### 1. Introduction

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

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

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

Le secteur à renouveler comprend :

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

Les opérations d'aménagement développées seront les suivantes :

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

### 2 Liste des équipements publics d'infrastructure

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

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

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

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

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

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

Liste des équipements publics	Maître d'ouvrage	Destinataire	Mode de financement de l'investissement
Réaménagement de la piste cyclable aux abords du canal	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
RD263 (hors carrefours et amorces nécessaire au branchement des voiries internes à la ZAC)	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Carrefours et amorces sur la RD263 nécessaires aux branchements des voies de la ZAC	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
RD63	SAS ZCN Aménagement	Direction Interdépartementale des Routes Est (DIREST) (ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération)	A la charge de la ZAC
Travaux sur l'échangeur n°49	SAS ZCN Aménagement ou Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
RD64	SAS ZCN Aménagement	Conseil Départemental jusqu'au 31 décembre 2016, puis Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Place publique dans la zone d'habitat	SAS ZCN Aménagement	Commune de Vendenheim	A la charge de la ZAC
Autres voiries	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Parking relais Actinord - Lampertheim	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération

Liste des équipements publics	Maître d'ouvrage	Destinataire	Mode de financement de l'investissement
Parking relais sud de Cora - Mundolsheim	Eurométropole de Strasbourg sous réserve de délibération	Eurométropole de Strasbourg	Hors bilan de la ZAC/ Financement par l'Eurométropole sous réserve de délibération
Eclairage	SAS ZCN Aménagement	Communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reichstett, Vendenheim sur leur ban respectif	A la charge de la ZAC
Réseaux d'eau potable, d'assainissement, bassins de rétention	SAS ZCN Aménagement	Eurométropole de Strasbourg	A la charge de la ZAC
Autres réseaux	SAS ZCN Aménagement	Concessionnaires concernés	A la charge de la ZAC

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

- L'accès direct au boulevard des enseignes depuis l'échangeur autoroutier via la RD63.

Cette infrastructure comportera un ouvrage d'art en trémie sous la RD 63 et sera pour partie en dehors du périmètre de la ZAC. Elle permettra un accès à la ZCN depuis l'A35/A4 (deux voies) et une sortie (une voie). La circulation douce (cycles et piétons) y sera interdite.

Se reliant à une voirie constitutive de l'échangeur autoroutier n°49, la DIR-Est a validé son principe. Il s'agit premièrement de la mise en place d'un système de détection implanté dans la bretelle Sud, relié à un panneau à message variable, situé en amont de ladite bretelle, et le cas échéant à la mise en œuvre de feux tricolores et de la mise à deux voies de la bretelle Sud, si nécessaire.
- La réalisation d'un réseau secondaire, le boulevard des enseignes en création et reprise de voirie : Rue du commerce, Transversale C, du chemin de fer, des Mercuriales.

La voirie en création, le boulevard des enseignes, sera une 2X2 voies et permettra de desservir notamment l'hypermarché Cora, le lot 1, 2 (identifiés au plan du programme prévisionnel des constructions) ainsi que le dépôt Fly/Conforama. Sur l'axe Ouest/Est, son terre-plein central coïncidera avec le tracé du pipeline SPSE et son périmètre de sécurité. Ce terre-plein central resta sous domanialité privée.

Une voie cyclable ainsi que des trottoirs seront aménagés en prolongation.

La reprise des voiries existantes permettra de sécuriser les flux qui resteront en 2X1 voies. Des trottoirs seront matérialisés et la circulation cycles sera prise en considération : aménagement de voies dédiées ou voies partagées avec voiture (zone trente ou zone de rencontre).
- La suppression d'une partie de la Rue du commerce (contre-allée en parallèle de la RD64).
- La requalification de la RD 64.

La reprise de cette voirie existante permettra de sécuriser les flux qui resteront en 2X1 voies. Des trottoirs seront matérialisés et la circulation cycles sera prise en considération : voie dédiée. Le traitement végétalisé en rive sud permettra la création d'un corridor écologique.
- La requalification des voiries secondaires : Transversale A, Transversale B, Rue de l'Industrie, Rue des emplettes et Rue des artisans.

La reprise des voiries existantes permettra de sécuriser les flux qui resteront en 2X1 voies. Des trottoirs seront matérialisés et la circulation cycles sera prise en considération : voies partagées avec voiture (zone trente ou zone de rencontre).
- La réalisation des liaisons douces, notamment la magistrale Nord-Sud entre la rue des artisans et le

boulevard des enseignes Sud et les axes cycles structurants.

- Les amorces et carrefours avec la RD 263 et le tronçon concerné par le boulevard des enseignes nord-ouest.
- La reprise de la voie douce longeant le bord du canal.  
Support du réseau « Vélo-Stras », les bords du canal seront traités afin de faire coexister circulation piétonne et cycles, mais également de permettre la diffusion des flux depuis cet axe vers l'intérieur de la zone.
- La réalisation d'une place publique dans le secteur habitat et longeant le canal.

A noter les précisions suivantes :

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

Réseaux	
Assainissement des eaux usées	Réalisation dans l'emprise des voies et cheminements piétons jusqu'aux regards de branchements 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 1 parking 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 de la zone et une polarité de quartier au nord de la zone, permettant d'éviter un phénomène dortoir ;
- La restructuration de l'entrée de ville de Vendenheim comprenant la réalisation de zones de logements et d'activités ;
- Le secteur Actinord au sud de la zone comprenant activités artisanales et logements afférents ;
- Les extensions de la zone commerciale situées dans le quadrant sud-est de la zone.

Ces constructions sur des secteurs stratégiques, associées à la réalisation du programme des équipements publics devaient permettre d'améliorer l'accessibilité, l'attractivité, le fonctionnement et l'image de la zone et par là d'enclencher sa modernisation.

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

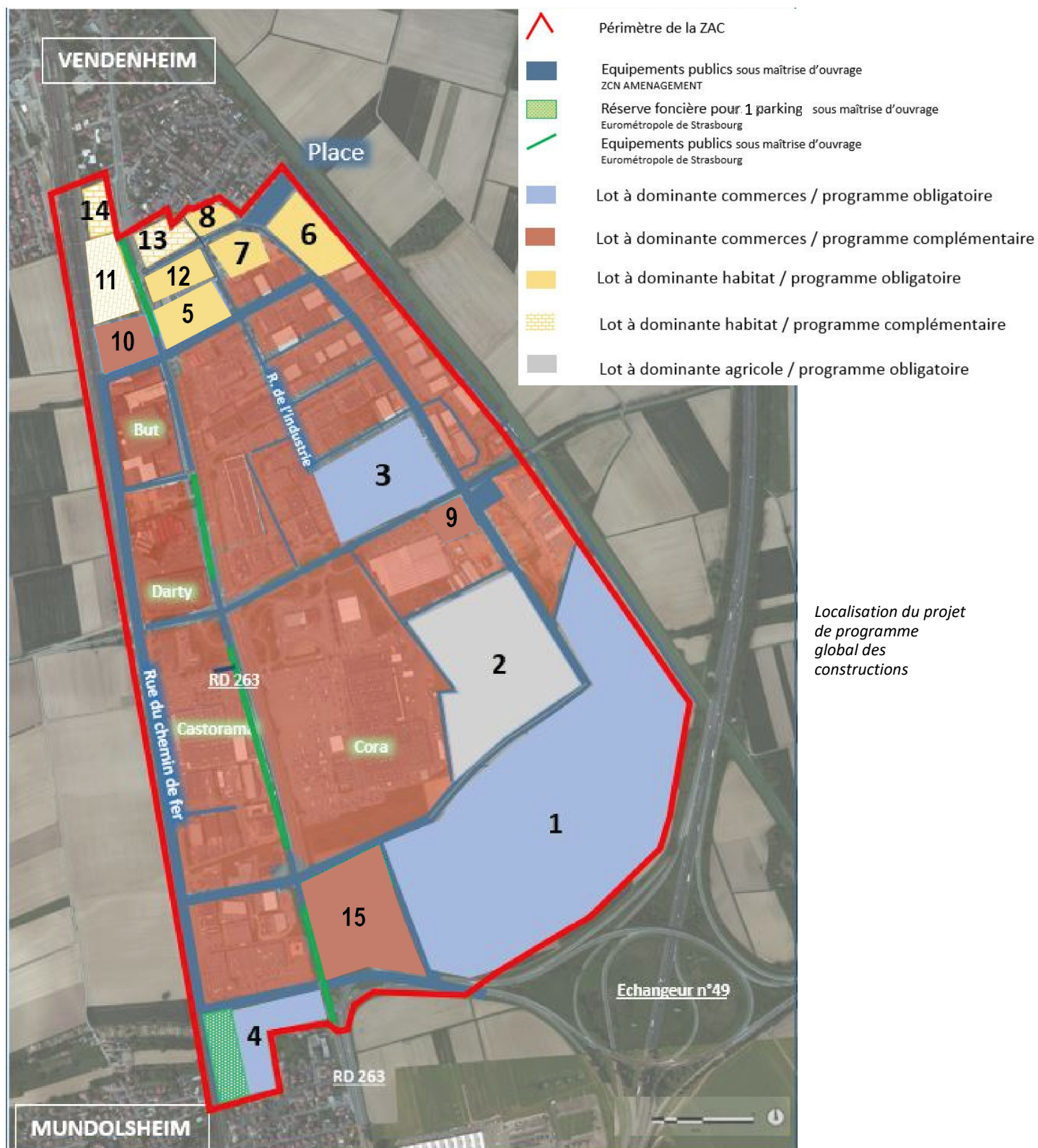
Potentiel constructible du programme obligatoire			
	Existant	A réaliser	
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments existants sur les secteurs à renouveler (m²)	Surfaces à réaliser dans le cadre de renouvellement de surfaces bâties (m²)	Surfaces à réaliser dans le cadre d'extensions sur des surfaces vierges (m²)
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
<b>TOTAL</b>	<b>65 000</b>	<b>76 200</b>	<b>115 000</b>

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

Le programme complémentaire de construction doit permettre de poursuivre cette dynamique qui consiste essentiellement au renouvellement des constructions existantes sur les secteurs de la zone non compris dans le programme de constructions obligatoires. Ces secteurs représentaient un potentiel de reconstruction – densification de 148 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'aménageur pourra intervenir lui-même sur ces secteurs ou encadrer les initiatives privées qui pourront émerger.



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





Le programme des constructions obligatoires prévoit :

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

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

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

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

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

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

Le programme de constructions complémentaires prévoit un potentiel de démolition -reconstruction - densification (toutes vocations comprises) de 157 084m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs de la zone non compris dans le programme de constructions obligatoires.

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

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

Le programme complémentaire comprend notamment une partie d'habitat pour compléter la restructuration de l'entrée de ville de Vendenheim sur les lots 11, 13 et 14. Le potentiel de reconstruction est de 12 000 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> février 2016 relatif aux contrats de concession.

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

## 2 La répartition des dépenses

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

### **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**

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

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

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

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

### **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 m<sup>2</sup> 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 Le planning de financement et de réalisation prévisionnel**

Le planning de financement prévisionnel :

ZAC de la Zone Commerciale Nord en € HT	Bilan Avenant n°3	Prévisions reste à faire	Détail prévisions			
			2025	2026	2027	Au-delà
<b>DEPENSES</b>						
Etudes :						
Total études	2 901 581	398 508	239 105	79 702	39 851	39 851
Honoraires de maîtrise d'œuvre :						
Total Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 942 399	68 940	41 364	6 894	6 894	13 788
Acquisitions foncières - terrains nus :						
Total Acquisitions foncières - terrains nus	10 733 987	219 758	189 448	30 311	0	0
Acquisitions foncières - terrains bâtis :						
Total Acquisitions foncières - terrains bâtis	22 020 027	3 873 411	161	3 873 250	0	0
Indemnisation des occupants :						
Indemnités d'éviction (agricole)	1 634 867	0	0	0	0	0
Indemnités de transfert ou d'éviction	770 133	321 483	321 483	0	0	0
Total Indemnisations des occupants	2 405 000	321 483	321 483	0	0	0
Taxes foncières	500 000	93 722	93 722	0	0	0
Travaux de mise en état des terrains et constructions acquises :						
Total Travaux de mise en état	2 599 500	928 494	185 699	557 096	0	185 699
Travaux d'aménagement de voirie :						
Total Travaux d'aménagement de voirie	26 500 000	1 160 572	546 817	78 404	78 404	456 947
Conduite d'opération :						
Total Conduite d'opération	2 200 339	727 854	171 144	171 144	171 144	214 423
Frais de financement :						
Total Frais financiers	600 000	600 000	120 000	120 000	120 000	240 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>72 402 833</b>	<b>8 392 742</b>	<b>1 908 942</b>	<b>4 916 800</b>	<b>416 292</b>	<b>1 150 707</b>
<b>RECETTES</b>						
Cessions de droit de construire :						
Total - Cession de droit de construire / commerces	50 575 000	3 972 271	2 322 271	0	0	1 650 000
Total - Cession de droit de construire / artisanat - Lot n°27 (7 400 m²)	0	0	0	0	0	0
Total - Cession de droit / Logements - accession privée	5 419 881	2 499 930	0	0	609 930	1 890 000
Total - Cession de droit / Logements - Accession sociale	0	0	0	0	0	0
Total - Cession de droit / Logements - locatif social -	2 889 284	1 677 756	0	0	189 756	1 488 000
Total - Cession de droit / Crèche privé (400m² de SDP)	222 651	0	0	0	0	0
Total - Cession emprise foncière P+R	0	0	0	0	0	0
Total : cessions	59 106 816	8 149 957	2 322 271	0	799 686	5 028 000
Participations :						
Participation concédant	9 800 000	4 998 000	612 255	612 255	612 255	3 161 235
Total - Participations constructeur autonome - programme obligatoire	536 449	536 449	186 449	0	0	350 000
Total : participations	10 336 449	5 534 449	798 704	612 255	612 255	3 511 235
Produits divers						
Revenu locatif Géo + VENSUD	656 281	0	0	0	0	0
Produits financiers sur placement - excédent trésorerie	600 000	600 000	120 000	120 000	120 000	240 000
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>70 699 546</b>	<b>14 284 406</b>	<b>3 240 976</b>	<b>732 255</b>	<b>1 531 941</b>	<b>8 779 235</b>
<b>TRESORERIE</b>	<b>-1 703 286,93</b>	<b>5 891 665</b>				
Recette Participations Constructeurs autonomes - Programme complémentaire	1 703 705	689 338				
PCA perçu par l'aménageur selon Avenant 3	1 703 705	689 338				
Post plafond avenant 3 - Part EMS (80%)	0	0				
Post plafond avenant 3 - Part Aménageur (20%)	0	0				
<b>TOTAL TRESORERIE AMENAGEUR</b>	<b>418</b>	<b>5 891 665</b>				
<b>TRESORERIE CUMULEE</b>						



## Le planning de réalisation prévisionnel :

	Secteur d'intervention	Début	Fin
PEP	Liaison routière avec la RD 63	4ème trimestre 2017	4ème trimestre 2019
	Bd des enseignes au sud et à l'est de l'hypermarché		4ème trimestre 2019
	Berge du canal (au sud de la route de Hoerd) t		4ème trimestre 2019
	Rue du commerce		4ème trimestre 2024
	Voiries Actinord		1er semestre 2027
	Boulevard des enseignes ouest	1er trimestre 2019	4ème trimestre 2023
PEP	Route de Hoerd	4ème trimestre 2019	1er trimestre 2021
	Voiries entourant le lot 3		4ème trimestre 2022
	Berge du canal (au nord de la route de Hoerd)		4ème trimestre 2019
	Echangeur n°49	2ème trimestre 2019	1er trimestre 2021
	Voiries de Vendenheim (est de la RD 263)	4ème trimestre 2019	1er semestre 2029
PGC	Lot n°1	4ème trimestre 2018	1er trimestre 2023
	Lot n°2	3ème trimestre 2026	2e trimestre 2027
	Lot n°3	1er trimestre 2019	1er trimestre 2023
	Lot n°4	4ème trimestre 2023	1er trimestre 2023
	Lot n°5	2ème semestre 2026	post-ZAC
	Lot n°6	1er trimestre 2024	2ème semestre 2026
	Lot n°7	1er semestre 2028	post-ZAC
	Lot n°8	2ème trimestre 2025	2ème semestre 2026
	Lot n°9	passage en complémentaire	
	Lot n°10	passage en complémentaire	
	Lot n°11	passage en complémentaire	
	Lot n°12	2ème semestre 2027	post-ZAC

PEP : Programme des équipements publics

PGC : Programme global des constructions

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

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

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

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

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

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

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

Les compléments portent sur les thématiques suivantes :

Thématique	Compléments pris en considération
Géologie	Etudes géotechniques préliminaires
Eau	Dossier d'incidence sur l'eau
Milieu Naturel	Dossier d'incidence sur l'eau
Transport et déplacement	Actualisation des études de trafic tous modes
Qualité de l'Air	Zones de vigilance du Plan de Protection de l'Atmosphère
Bruit	Actualisation de l'ambiance acoustique
Sols pollués	Etudes historiques
Agricole	Actualisation des données
Tourisme loisirs	Actualisation des données

Le chapitre consacré aux effets cumulés avec les autres projets connus est modifié dans son intégralité afin de prendre en compte :

- les nouveaux projets urbains recensés dans l'environnement proche de la ZCN (Reconversion de la raffinerie de Reichstett) ;
- la nouvelle définition de certains projets présentés dans le dossier initial (Parc d'activités « Allée du Château du Sury », lotissement du Quartier du Parc, la ZAC du secteur Nord de Reichstett).

Le chapitre relatif à la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (POS/PLU, SCOTERS) et de planification (SDAGE, SAGE, SRCE, SRCAE, PPA, PDU, PLH) est également complété afin de prendre en compte les évolutions réglementaire et de présenter clairement l'articulation du projet actuel avec ces documents.

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

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

# **AVENANT N°3**

## **À LA CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA ZONE COMMERCIALE NORD**

### **ENTRE**

L'Eurométropole de Strasbourg, sise 1 Place de l'Etoile, 67 076 STRASBOURG Cedex, représentée par sa Présidente, Madame Pia IMBS, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg du 19 décembre 2025

Ci-après dénommée « **le Concédant** » ou « **l'Eurométropole de Strasbourg** »

### **D'une part**

### **ET**

LA SAS ZCN AMENAGEMENT, société par actions simplifiée, au capital de 50 000 €, dont le siège est situé à Bezannes (Marne), 1 rue René Cassin Parc d'Affaires TGV Reims Bezannes, identifiée au SIREN sous le numéro 800 827 842, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS,

Représentée par Monsieur Marc Lecocq, Directeur de programmes, domicilié professionnellement au siège de la société « ZCN AMENAGEMENT », agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Antoine FREY - qu'il a acceptés -, aux termes d'une délégation de pouvoirs en la forme sous seing privé, en date du 5 avril 2019,

Monsieur Antoine FREY agissant lui-même, savoir :

- (i) en qualité de Président Directeur Général de la société dénommée « FREY » (SIREN 398 248 591 RCS REIMS), fonction à laquelle il a été nommé par décision du Conseil d'Administration en date du 24 juin 2013, renouvelé en tant que Président du Conseil d'Administration suivant décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 23 juin 2017 et en tant que Directeur Général suivant décision du Conseil d'Administration en date du 20 juin 2018 ;
- (ii) la société « FREY » exerçant la fonction de Président de la société dénommée « FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION » (SIREN 500 202 049 RCS REIMS), à laquelle elle a été nommée sans limitation de durée, et qu'elle a acceptée, aux termes des statuts de « FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION » ; et
- (iii) la société « FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION » exerçant la fonction de Président de la société « ZCN AMENAGEMENT », à laquelle elle a été nommée, et qu'elle a acceptée, aux termes

des statuts de « ZCN AMENAGEMENT » régularisés en la forme sous seing privé le 18 février 2014, et enregistré au POLE ENREGISTREMENT S.I.E DE REIMS-NORD, le 3 mars 2014.

La société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION possédant les pouvoirs les plus étendus aux fins des présentes, en vertu, tant des stipulations des articles 2 et 14 des statuts de la société « ZCN AMENAGEMENT », que des dispositions de l'article L. 227-6 du Code de commerce.

Ci-après dénommée « SAS ZCN Aménagement » ou « **le Concessionnaire** » ou « **l'Aménageur** »

#### **D'autre part**

Ci-après dénommées ensemble les « Parties » et séparément une « Partie »

### **IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT**

Aux termes d'un traité de concession d'aménagement (ci-après le « Traité de concession » ou « Traité ») signé le 24 janvier 2014 au visa notamment des articles L 300-1, 1.300-4 et L300-5 du Code de l'Urbanisme (anciens), l'Eurométropole de Strasbourg a concédé au groupement solidaire FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION et SCI FORUM, aux droits duquel se trouve désormais la société ZCN AMENAGEMENT, pour une durée de seize (16) ans à compter du 24 janvier 2014, la réalisation de l'opération d'aménagement « renouvellement urbain et commercial de la ZAC de la Zone Commerciale Nord de Strasbourg » (ci-après également dénommée « ZAC ZCN » ou « ZAC » ou « ZCN » ou « Zone » ou « Projet »).

Aux termes d'un Avenant n°1 au Traité, signé le 21 décembre 2017, les Parties sont convenues de modifier certaines stipulations contractuelles du Traité de concession pour tenir compte de l'évolution du Projet et de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et du Programme des Équipements Publics par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg en date du 30 septembre 2016.

Aux termes d'un avenant n°2 au traité signé le 17 juin 2019, les Parties sont convenues de modifier certaines stipulations contractuelles du Traité pour la réalisation déléguée à la SAS ZCN AMENAGEMENT des aménagements de l'échangeur autoroutier n°49, elle-même transférée par la direction interdépartementale des routes de l'Est via une convention de transfert temporaire signée le 6 juin 2019.

Depuis lors, plusieurs événements sont intervenus dans le périmètre de la ZAC ZCN.

En premier lieu, au regard de l'évolution du contexte commercial impacté par la crise sanitaire de 2020 et la crise géopolitique débutée en 2022, les Parties ont convenu de revoir la programmation de l'ilot « centre » tel que prévu à la signature du Traité. Initialement pensé comme une restructuration lourde du site avec l'implantation de nouvelles enseignes, celui-ci a été revu en maintenant les entreprises présentes sur site et en réalisant des restructurations et extension sur les fonciers maîtrisés par l'Aménageur.

En conséquence, et d'un commun accord entre le Concédant et le Concessionnaire :

- la surface de plancher a été réduite pour le lot n°3 dit Lot Centre,
- la maîtrise des fonciers du lot directement au sud du lot n°9 et ayant vocation à recevoir une entreprise transférée n'étant plus nécessaire, ce lot a été intégré dans le programme complémentaire de la ZAC,

En deuxième lieu, le programme des équipements publics de la ZAC prévoit la réalisation d'un parking relais sur le site dit « Actinord » au Sud-Ouest de l'opération. Il s'intègre dans le projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la gare de Mundolsheim et sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg. Le site de ce parking est contigu avec une voie verte prévue également au programme des équipements publics sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur. Au vu de la complémentarité et de l'imbrication des deux projets, le Concédant et le Concessionnaire ont convenu que l'Aménageur délègue la réalisation de cette voie verte au Concédant.

Enfin, l'Eurométropole de Strasbourg a souhaité revoir le projet de Parking Relais au Sud de l'enseigne Cora devenue depuis Carrefour. Les évolutions et réflexions portées sur les gares de Mundolsheim et Vendenheim remettent en question la localisation, l'envergure et l'usage du P+R. L'organisation du stationnement de rabattement demeure un enjeu au sein de la ZAC, en revanche la localisation d'un ouvrage est prématurée.

Il convient dès lors d'une part de mettre à jour le programme des équipements publics et d'autre part d'organiser la délégation de maîtrise d'ouvrage pour ce projet spécifique de PEM.

En troisième lieu, suite à la mise en œuvre de l'avenant n°2 et de la requalification de l'échangeur autoroutier n°49, les Parties ont évalué les surcoûts issus des exigences formulées par les organismes prescripteurs et non prévus initialement dans le Traité de concession. Par ailleurs, dans le cadre de la création et de la transformation des espaces publics intervenues dans le périmètre de la ZAC ZCN, des dépenses nouvelles ont été engendrées, celles-ci étant non prévues au Traité. L'ensemble de ces dépenses a généré un déficit significatif pour le bilan financier de l'opération. Le Concédant et le Concessionnaire se sont ainsi rapprochés pour déterminer des pistes d'optimisation du bilan d'aménagement tout en préservant le principe du portage des risques par l'Aménageur. Il convient de mettre en œuvre dans le présent avenant n°3 l'ensemble des mesures autorisant à optimiser les recettes et les dépenses de l'opération.

En quatrième lieu, il convient de faire état de la mise à jour de la structure et de la composition capitalistique du Concessionnaire intervenue le 12 juin 2019 avec l'accord du Concédant.

Conformément au COPIL du 15 mai 2025, différentes dispositions sont prises en compte dans le présent avenant pour tenir compte des évolutions normales de l'opération, à savoir :

- Adaptations du projet « cœur habitat » et passage des lots 10 & 11 en complémentaire,
- Programmation du lot 15 (ex-P+R au sud de Carrefour) ;
- Adaptation de la Programmation du lot 2 (partie constructible Agroparc)

Ainsi, sont modifiés par le présent avenant les articles 1, 2, 3.6.1, 3.7, 6.2, 20, 21.4, 22.1.

**Ceci étant exposé, les Parties se sont rapprochées et conviennent de modifier le Traité de concession et ses annexes par le présent avenant n°3, afin d'intégrer ces évolutions, ainsi qu'il suit :**



## **ARTICLE 1. OBJET DE L'OPERATION : AJUSTEMENT DE LA PROGRAMMATION ET DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

Initialement, le programme des constructions de la ZAC ZCN prévoyait la création de trois polarités commerciales : la première au Sud par extension de la zone commerciale via un boulevard des enseignes, la deuxième au centre de la zone par renouvellement urbain et le transfert de plusieurs entreprises présentes au sein du lot 3 et enfin une polarité au Nord.

Le Lot centre est un lot du programme obligatoire des constructions à vocation commerciale. La programmation prévisionnelle inscrite au dossier de réalisation de la ZAC est de 21 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) dont 16 000 m<sup>2</sup> de surface de vente (SDV). Ce lot a également vocation à permettre une création de stationnement conforme aux exigences réglementaires et mutualisables avec le reste de la zone.

Ce projet devait également permettre de revoir le schéma viaire de la ZAC ZCN avec :

- la création de la connexion entre le Boulevard des Enseignes et la rue du Commerce,
- la suppression d'une partie de la rue du commerce en parallèle de la RM64,
- la suppression d'un tronçon de la rue de l'industrie (entre la RM64 et la rue de l'électricité) pour en faire une voie de mobilité douce en continuité de la magistrale piétonne venant de la partie d'extension de la ZAC.

Le projet initial a été envisagé pour accueillir une locomotive commerciale qui a été mise en cessation de paiement en 2020 et a stoppé tout développement commercial.

L'Aménageur s'est rendu propriétaire de l'ensemble des fonciers à l'exception des entreprises DRIES et APAVE présentes sur le site pour lesquels les négociations foncières amiables n'ont pas abouti. Les accords initialement convenus consistaient à proposer une reconstruction à l'identique au sein du périmètre de la ZAC ZCN (sur le lot n°4 ACTINORD).

Cette problématique de maîtrise foncière a induit des difficultés à la fois pour la mise en œuvre opérationnelle qui ne pouvait plus se faire dans les délais de validité des autorisations obtenues et pour les commerçants en place qui devaient cohabiter pendant plusieurs années avec des friches commerciales.

Au-delà des éléments opérationnels, le contexte économique et commercial a évolué depuis le lancement du projet.

Au vu de ces éléments, le Concessionnaire a travaillé en accord avec le Concédant sur la reconfiguration du lot central en maintenant sur site les entreprises préexistantes. Ces études ont abouti à un nouveau scénario urbain et une nouvelle programmation d'environ 12 000 m<sup>2</sup> de SDP en réhabilitation de bâtiment et en extension, soit une réduction d'environ 8 000 m<sup>2</sup> SDP à créer.

Etant entendu que ladite SDP de 8.000 m<sup>2</sup> (correspondant à la différence susmentionnée) est réaffectée au programme complémentaire.

À noter que par voie de conséquence de la modification du Lot n°3, dit Lot Centre, les lots n°4 dit Lot Actinord et n°9 nécessitent également une refonte de leur programmation. Initialement, le Lot n°4 devait accueillir les activités DRIES et APAVE transférées depuis le Lot n°3. D'autres prospects seront ainsi attendus sur ce lot. Pour le lot n°9, celui-ci était intégré initialement au programme obligatoire des constructions à vocation d'activité et visait plus précisément la création de nouvelles surfaces

dédiées au repositionnement d'activités existantes au sein de la ZAC ZCN. La surface prévisionnelle attribuée est de 2 000 m<sup>2</sup> de SDP.

Dans l'objectif d'assurer la maîtrise foncière d'une partie du secteur au-delà du lot n°9 et dans le cadre d'une négociation globale avec le propriétaire du lot n°9, le Concédant et le Concessionnaire ont convenu de modifier le périmètre du foncier n°8 à acquérir par l'Aménageur. En conséquence, la maîtrise d'ouvrage dudit lot n'étant plus assurée par l'aménageur, ledit lot n°9 sera intégré dans le programme complémentaire des constructions.

Par ailleurs, la stratégie de déploiement des parkings de rabattement évolue et ne permet pas d'identifier, à ce stade, la localisation d'un futur équipement. La sanctuarisation d'une emprise pour un parking relais au sud du boulevard des enseignes n'est plus pertinente.

Au vu des éléments présentés ci-dessus et de l'avancement des projets immobiliers sur la ZAC, il convient donc de modifier le programme global des constructions ainsi que le programme des équipements publics.

Par conséquent, l'article 1 du Traité de concession est modifié ainsi qu'il suit :

- 1.1.** *« En application des textes en vigueur, notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, et dans les conditions de la présente concession d'aménagement, la CUS concède, aux risques et périls de l'aménageur, qui l'accepte, la charge des études et de la réalisation de l'opération d'aménagement « Renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord » dont les principes, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été notamment définis et arrêtés par délibération communautaire du 21 décembre 2012.*
- 1.2.** *Cette concession aux risques et périls de l'aménageur correspond à un périmètre d'opération à l'intérieur duquel prend place un programme obligatoire d'équipements publics et de constructions que l'aménageur s'engage à réaliser au terme du présent traité 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 ».*
- 1.3.** *Le programme obligatoire se définit comme suit :*

➤ **un programme prévisionnel des équipements publics**

*Il sera exclusivement constitué d'équipements d'infrastructure, à savoir la requalification des espaces publics existants et de la réalisation de nouveaux espaces publics :*

- *L'accès direct au boulevard des enseignes depuis l'échangeur autoroutier via la RD63 et la réalisation des aménagements nécessaires sur l'échangeur n°49.*
- *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 réalisation d'une voie de desserte, le boulevard Ouest, en contournement de la RD63.*
- *La suppression d'une partie de la Rue du commerce (contre-allée en parallèle de la RD64).*
- *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.*

➤ **un programme prévisionnel des constructions**

*Il permettra d'engager une dynamique de renouvellement portant sur la réalisation des éléments suivants.*

*Le programme des constructions obligatoires prévoit :*

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

*Ces constructions sur des secteurs stratégiques, associées à la réalisation du programme des équipements publics permettront d'améliorer l'accessibilité, l'attractivité, le fonctionnement et l'image de la zone, et par là d'enclencher sa modernisation.*

*Le potentiel constructible du programme obligatoire est précisé dans le tableau ci-dessous :*

Programme obligatoire				
	Existant	À réaliser		TOTAL
	Surfaces actuelles estimées des bâtiments à démolir correspondant aux lots 3,5,6,7,8,12 (m²)	Surface à réaliser dans le cadre de renouvellement des surfaces bâties (m²)	Surfaces à réaliser dans le cadre d'extensions sur des surfaces vierges	
Commerce soumis à CDAC (SDV)	38350	9 534	48 000	57 534
Locaux techniques, réserves logistique, services, restauration, loisirs, hôtel (SDP)		4 108	19 000	23 108
Logements (SDP)		33 874		33 874
Activités (SDP)		6 400	8 000	14 400
Equipements (école) (SDP)		-		-
TOTAL	38350	53916	75000	128916

*Surfaces actualisées (prévisionnelles et réelles) du projet de Programme des constructions obligatoire*

#### **1.4.** Le programme complémentaire se définit comme suit :

*Il permettra de poursuivre cette dynamique qui consiste essentiellement au renouvellement des constructions existantes sur les secteurs de la zone non compris dans le programme des constructions obligatoires. Ces secteurs représentent un potentiel de reconstruction – densification de 157 084 m² de surface plancher. L'aménageur pourra intervenir lui-même sur ces secteurs ou encadrer les initiatives privées qui pourront émerger.*

*La réalisation de tout ou partie du programme complémentaire est facultative.*

*Pour ce programme, l'aménageur est libre de réaliser, sous l'étroit contrôle du concédant et dans le respect notamment du dossier de création de ZAC, les opérations qu'il estime économiquement viables. L'aménageur devra s'assurer à l'égard des constructeurs, de l'opposabilité du cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales (CPAPE) en application des conventions de participation des constructeurs autonomes.*

*Dans ce cadre, il appartient à l'aménageur d'anticiper la mise en œuvre des procédures en lien avec le concédant et de prendre à sa charge l'ensemble des impacts éventuels des opérations réalisées au titre du programme complémentaire, notamment quant aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC.*

*La réalisation du programme complémentaire, le cas échéant, fera l'objet d'un avenant convenu entre les parties. Sa réalisation pourra générer un impact significatif sur le bilan initial, lequel n'intègre, à ce stade, que le programme obligatoire. En effet, le programme complémentaire ne pourra être défini en termes de programme, de surface plancher et d'affectation qu'au fur et à mesure de son exécution et en fonction des opportunités foncières générées par le projet d'aménagement.*

*En outre, la réalisation du programme complémentaire pourra, le cas échéant, donner lieu à demande de prorogation de la Déclaration d'Utilité Publique prononcée sur la ZAC, ou à nouvelle demande en cas d'expiration de celle-ci.*

#### **1.5.** Le présent traité de concession distingue, lorsque cela est nécessaire, les droits et obligations de l'aménageur au titre du programme obligatoire, de ceux souscrits au titre du programme complémentaire. À défaut de précision expresse, les stipulations du présent traité s'appliqueront sur la totalité du périmètre de l'opération.

Au vu de la suppression du parking relais au Sud de l'enseigne Carrefour, l'article 3.7 est modifié comme suit :

**« 3.7 Prendre en compte les projets ne relevant pas de la maîtrise d'ouvrage de l'aménageur (notamment le réaménagement de la RD 263 du fait de l'arrivée du TCSP) »**

**3.7.1** Prendre en compte l'ensemble des projets ayant une incidence sur l'opération d'aménagement (projets connus, projets sous d'autres maîtrises d'ouvrages, etc.).

**3.7.2** Prendre en compte notamment la réalisation du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur la RD 263 :

- en réalisant toutes les amorces et carrefours sur la RD 263 nécessaires au fonctionnement du réseau viaire et pour les besoins de la ZAC, lesquels intégreront les contraintes du TCSP, lorsqu'elles seront connues par l'aménageur au premier jour de la réalisation des travaux dont il assure la maîtrise d'ouvrage ;
- en réservant à l'Eurométropole de Strasbourg, sur le ban de la commune de Lampertheim : secteur Actinord à proximité directe de la gare de Mundolsheim, une emprise foncière permettant la création d'un parking-relais de 200 places sur le secteur Actinord à proximité de la gare TER de MUNDOLSHEIM, et qui lui sera vendue au prix défini par France Domaine »

**ARTICLE 2. Délégation de maîtrise d'ouvrage au profit du Cconcedant pour la réalisation de la voie verte au droit du PEM**

Le Programme des Équipements Publics de la ZAC ZCN prévoit, comme stipulé au dossier de réalisation de la ZAC voté le 30 septembre 2016 au Conseil de l'Eurométropole, la réalisation d'un parking relais sur le site « Actinord » à Lampertheim sous financement et maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg.

Par application de la délibération du 29 novembre 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a donc engagé des études pré-opérationnelles et lancé des acquisitions foncières pour la réalisation du Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) de la gare de Mundolsheim, situé en partie sur le site Actinord de la ZAC ZCN.

L'aménagement de ce PEM prévoit entre autres l'implantation d'un parking de rabattement multimodal d'une capacité d'environ 200 places, sur le ban communal de Lampertheim.

Le site de ce nouveau parking est actuellement bordé par une voie verte en direction de la rue des Mercuriales, dont le réaménagement est à réaliser par l'Aménageur conformément au Programme des Équipements Publics de la zone. Cette voie verte a à la fois la vocation de servir d'accès principal aux usagers du futur parking PEM et celle d'améliorer le maillage du réseau cyclable du territoire toujours dans le but d'encourager les modes actifs de déplacement. Par ailleurs, cette voie verte servira également de cheminement piéton principal pour l'accès au PEM.

Compte tenu de leurs fonctions et de leur localisation, ces deux équipements relevant de deux maîtrises d'ouvrage différentes sont de fait imbriqués.

Ainsi, étant donné l'enchevêtrement des compétences, afin de mettre en œuvre des aménagements matériellement imbriqués sur des emprises foncières contigües et assurer la cohérence des interventions dans ce secteur, il est décidé de transférer le plein exercice de la maîtrise d'ouvrage du réaménagement de la voie verte de l'Aménageur à l'Eurométropole de Strasbourg sous les modalités suivantes :

- L'Aménageur désigne l'EMS pour l'exercice de sa maîtrise d'ouvrage sur les travaux de la portion de la voie verte. L'EMS s'engage à réaliser l'opération dans son ensemble suivant le programme et les modalités financières définies dans la convention.
- L'Aménageur cède à l'Eurométropole de Strasbourg, à l'euro symbolique, l'assiette foncière de cet aménagement.
- L'EMS exercera la maîtrise d'ouvrage pleine et entière de l'opération dans toutes ses composantes.
- le montant des travaux fixés au bilan d'aménagement, déduction faite du coût des travaux d'ores et déjà réalisés par l'Aménageur par anticipation pour la desserte du PEM, est d'un montant de 36 035,50 € HT pour la réalisation de la voie verte. L'aménageur versera cette somme au Concédant.

Ainsi l'article 3.6.1 du Traité est ainsi modifié :

*« Aménager les sols et réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage les équipements publics propres à l'opération et ceux qui sont induits par cette dernière, en particulier les aménagements à réaliser sur l'échangeur n°49, qui sont prévus au programme des équipements publics et destinés à être remis à la collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressées, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ainsi qu'à l'Etat.*

*Constituent au sens du présent article :*

- *des équipements primaires : les équipements reliant la ZAC à l'extérieur du périmètre (notamment RD263, RD63, RD64) de même que les aménagements induits par ces équipements et en particulier les aménagements à réaliser sur l'échangeur n°49 ; étant précisé que les travaux d'aménagements projetés sur l'échangeur n°49 seront exécutés par le Concessionnaire dans le respect des stipulations de l'article 14 du Traité intitulé « Exécution des travaux objet de l'opération – autorisation par le Concédant à l'Aménageur d'intervenir sur son domaine public » ; la remise par le Concessionnaire au Concédant desdits travaux d'aménagement de l'échangeur n°49 interviendra conformément aux stipulations de l'article 16 du Traité intitulé « Remise des ouvrages » ;*
- *des équipements secondaires : les équipements reliant un secteur de la ZAC à un autre ;*
- *des équipements tertiaires : les équipements internes à chaque secteur.*

*L'aménageur pourra être amené à intervenir tant sur les équipements primaires, que secondaires et tertiaires pour les travaux d'aménagement nécessités par les besoins de la ZAC. Ces travaux seront imputés au bilan d'opération.*

*Par exception aux principes énoncés ci-dessus, l'aménageur confiera la délégation de maîtrise d'ouvrage au concédant pour la réalisation de l'infrastructure désignée comme voie verte en direction de la rue des Mercuriales au droit du parking relais du pôle d'échange multimodales au Sud-est de la zone d'aménagement. Ce pôle d'échanges est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg. Du fait de son imbrication avec ces équipements, la maîtrise d'ouvrage de la voie verte est déléguée au concédant. À ce titre, la participation du concédant à l'opération d'un montant de 36 035,50 € hors taxes correspondant au coût de l'aménagement délégué sera versée au Concédant. »*

### **ARTICLE 3. Ajustements financiers et modifications des stipulations contractuelles**

Par l'avenant n°2 signé le 17 juin 2019, l'Eurométropole de Strasbourg a confié à la SAS ZCN Aménagement la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement de l'échangeur autoroutier n°49. Au vu des spécificités techniques imposées par l'État par le biais de la Direction interdépartementale des



Routes de l'Est (DIR EST), les dépenses initialement prévues dans le traité de concession ont dû être revues à la hausse. Le surcoût lié à ces aménagements supplémentaires se décompose comme suit :

- 1 332 256€ HT de travaux
- 150 000€ HT d'études
- 250 000€ HT de frais de maîtrise d'œuvre

Soit un total de 1 732 256€ HT.

Les Parties ont convenu, au regard du caractère « à risque » de la concession, que cette dépense supplémentaire et non prévue au bilan initial serait prise en charge de manière partagée.

Par ailleurs, dans le cadre des opérations préalables aux rétrocessions des équipements publics d'infrastructure, l'Eurométropole de Strasbourg a demandé plusieurs modifications des équipements. Ces ajustements ont engendré des coûts supplémentaires pour un montant total de 496 835,83 € hors taxes (ces modifications ont fait l'objet de justifications). Du fait de ces demandes postérieures à la validation des études avant-projets, les Parties ont convenu d'envisager la prise en charge de ces surcoûts dans le bilan d'aménagement.

Aussi, afin de ne pas modifier l'équilibre financier du bilan d'aménagement et le partage des risques entre le Concédant et le Concessionnaire, ceux-ci ont convenu d'un commun accord que le Concessionnaire sera autorisé à percevoir les recettes générées par les participations des constructeurs autonomes jusqu'à 1 703 704,78 € hors taxes. Les participations au-delà de ce montant seront reversées au Concédant et viendront en diminution de la participation du Concédant telle que définie à l'article 20 du Traité de concession.

L'article 20 du Traité est ainsi modifié :

**«20.1.** Par délibération communautaire du 21 décembre 2012, le conseil a acté du principe du versement du concédant d'une participation à hauteur d'un montant plafonné de 9.800.000 €.

**20.2** La participation du concédant correspond à une participation au coût de l'opération d'aménagement, conformément à l'article L 300-5 du Code de l'urbanisme.

**20.3** Au titre de la présente concession, le concédant versera à l'aménageur une participation pour un montant de 9.800.000 €.

Ce montant versé par le concédant à l'aménageur constitue un plafond, qui sera ajustable à la baisse dans les conditions ci-après.

**20.4** Ce montant sera diminué par avenant à la présente concession :

- des économies réalisées sur le prix de revient (acquisitions de l'emprise foncière strictement nécessaire à la réalisation des aménagements + coût des travaux) des équipements du programme de constructions obligatoire par rapport aux coûts prévisionnels figurant au bilan financier prévisionnel visé en annexe n°5,

Dans ce cas, lesdites économies réalisées à ce titre seront reversées à la Collectivité à la clôture du programme de constructions obligatoire.

- Au-delà d'un montant cumulé de 1 703 704,78 € hors taxes, des recettes générées par les participations des constructeurs autonomes (article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme) perçues par le Concessionnaire au titre du programme de constructions complémentaire, déduction faite des coûts supplémentaires induits par la mise en œuvre du programme de constructions complémentaire (les études, les fonciers à acquérir, les travaux et l'assistance administrative et juridique du Concessionnaire, conformément à l'article 22.1 du Traité de concession dans sa version mise à jour par l'Avenant n°1).

Dans ce cas, les économies réalisées à ce titre seront reversées à la Collectivité à la clôture de la concession d'aménagement.

L'aménageur s'engage à optimiser la perception des participations des constructeurs autonomes de façon à ajuster le montant réel de la participation plafonnée du concédant.

**20.5** La participation en numéraire que le Concédant s'est engagé à verser au Concessionnaire au titre de sa participation financière au coût du Projet telle que fixée aux articles 20.2 et 20.3 ci-dessus, fera l'objet de versements par tranches aux échéances suivantes :

- 24,5 % à la signature de l'acte de vente par le Concessionnaire à un constructeur – tel que celui-ci est défini au Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC du lot concerné - de l'emprise foncière permettant la réalisation du programme prévu sur le lot Centre (lot n° 3) conformément au Dossier de Réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 30 septembre 2016,
- 73,5% versés en six (6) tranches annuelles successives et égales ; la première tranche devant être versée au plus tard six (6) mois après le dépôt par un ou des constructeur(s) de la première Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier lançant les travaux du lot Centre (lot n°3),
- 2% à la levée des réserves sur les ouvrages prévus au Programme des Équipements Publics approuvé par le Conseil de l'Eurométropole dans sa délibération du 30 septembre 2016. »

L'article 22.1 est également modifié comme suit :

*« L'aménageur est rémunéré par les résultats de l'opération d'aménagement et prend en charge le risque de l'opération du programme. Parmi les sources de recettes du Concessionnaire figurent :*

- *l'ensemble des participations des constructeurs autonomes du programme de construction obligatoire,*
- *les participations des constructeurs autonomes du programme de construction complémentaire jusqu'à 1 703 704.78 €, hors taxes*
- *pour les participations des constructeurs autonomes du programme de construction complémentaire, au-delà de 1 703 704.78 € hors taxes , 20% des recettes générées par les participations des constructeurs autonomes (article L. 311-4 du Code de l'Urbanisme) perçues au titre du programme de constructions complémentaire. Cette rémunération sera intégrée au bilan d'aménagement de la ZAC.*

*Sa rémunération ne sera donc effective qu'après constatation du résultat financier et prendra en compte le solde qu'il soit positif ou négatif. »*

Au regard des éléments présentés ci-dessus et en particulier la modification des programmes obligatoires et complémentaires de construction, il convient enfin de modifier le calcul des participations des constructeurs autonomes.

L'article 21.4 du Traité de concession est ainsi modifié :

*« Le montant de la participation financière (P) hors taxes (HT) mise à la charge du constructeur, est déterminé dans le respect du principe d'égalité des constructeurs devant les charges publiques.*

*Il est établi selon la formule suivante :  $P = R \times Sp$*

*Formule dans laquelle :*

- *R est le ratio entre le coût global du Programme des Équipements Publics et le total de la surface de plancher correspondant au Programme Global de Constructions de la ZAC (programmes obligatoire et complémentaire).*

- *Sp est le nombre de m<sup>2</sup> de Surface de plancher qui seront construits et/ou réhabilités par le constructeur autonome, telle que cette surface apparaît dans le dossier de demande de permis de construire déposé par le constructeur autonome.*

*Pour le calcul du ratio R, il convient de prendre en compte :*

- *Le coût global des équipements publics, conformément au dernier Compte Rendu Financier annuel approuvé à la date de la signature de la convention de participation constructeur autonome, dont le détail des charges s'établit ainsi :*
  - *Les études préalables dont les fouilles archéologiques*
  - *Les honoraires de la maîtrise d'œuvre*
  - *Le prix du foncier non cessible par l'aménageur correspondant aux emprises des équipements publics et les travaux préparatoires de ces fonciers*
  - *Les travaux d'aménagement de voirie, espaces verts, place publique, éclairage, etc.*
  - *Les frais de conduite d'opérations dont les honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage et l'assurance de l'Aménageur*
- *La surface de plancher inscrite au Programme Global des Constructions de la ZAC, à savoir la somme de la surface de plancher inscrite au programme des constructions obligatoire 128 916 m<sup>2</sup> et de la surface de plancher inscrite au programme des constructions complémentaire, soit un total de 286 000 m<sup>2</sup>.*

*Il est ensuite appliqué une pondération en fonction de la vocation de la construction objet de la demande de permis de construire déposée par le constructeur autonome. Ainsi que cela résulte du Dossier de Réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil de l'Eurométropole de Strasbourg le 30 septembre 2016, concomitamment au Programme des Equipements Publics, en dépit de la vocation mixte de la ZAC (commerces, activités de services, habitat, etc.), les vocations commerciales, de loisirs, de restauration, de bureaux et de manière générale de services et d'activités (ci-après « commerces et autres ») représentent une large part du Programme Global des Constructions par rapport à la vocation d'habitat de ce même Programme, une pondération au rapport de ces vocations figurant au Programme Global des Constructions doit donc être définie : les participations à vocation d'habitat seront dès lors 4 fois inférieures à celles à vocation commerciale et autres.*

*Ainsi lors de tout dépôt de demande de permis de construire, par les constructeurs autonomes de l'entier périmètre de la ZAC, la participation de ces derniers sera établie par le mode de calcul énoncé ci-dessus et en tenant compte de la vocation de la construction du projet objet de la demande de permis de construire déposée. »*

## **ARTICLE 4. Évolution de la structure et du contrôle du concessionnaire**

*Par le biais de l'avenant n°1 signée le 21 décembre 2017, le concédant et le concessionnaire ont approuvé la modification capitalistique de la société ZCN Aménagement réparti comme suit :*

- **FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION : 99%**
- **IMMO INVESTISSEMENTS : 1%**

Il est pris acte entre les Parties du fait que depuis cette date, la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION a augmenté sa participation au capital social de la société ZCN AMENAGEMENT par l'acquisition, suivant acte de cession d'actions SSP en date du 12 juin 2019, de 50 actions auprès de la IMMO INVESTISSEMENTS, filiale du Groupe RAPP portant ainsi sa participation dans ZCN AMENAGEMENT de 4 950 actions à 5 000, sur les 5.000 actions que compte le capital social de ladite société.

De sorte que le capital social de la société ZCN AMENAGEMENT est depuis le 12 juin 2019 est détenu intégralement par la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION.

Étant rappelé que l'Eurométropole de Strasbourg avait accepté expressément et sans réserve cette modification capitalistique (à effet rétroactif à la date sus-indiquée) après en avoir été informée par le Concessionnaire.

Cette modification capitalistique permet à la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION d'assurer le contrôle total au sein de la société ZCN AMENAGEMENT.

Ce changement capitalistique ne modifie aucunement l'engagement de la société FREY SA, société « mère » de la société ZCN AMENAGEMENT, envers l'Eurométropole de Strasbourg, de garantie de bonne fin, au titre des engagements de ZCN AMENAGEMENT en tant que « société dédiée », afin d'assurer la pérennité de la concession d'aménagement, l'équilibre du plan de financement et de manière générale la bonne fin de la concession. Le Conseil d'administration de la société FREY SA a validé par résolution de son Conseil d'administration du 25 octobre 2013 cette lettre d'intention ou garantie de bonne fin.

L'article « Identification du concessionnaire » du Traité est ainsi modifié :

*« Par délibération du Conseil de la Communauté urbaine de Strasbourg en date du 20 décembre 2013, le Conseil a attribué la présente concession d'aménagement au groupement solidaire FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION et à la SCI Forum.*

*Pour faciliter le contrôle des engagements souscrits et permettre à la Communauté urbaine de Strasbourg d'avoir comme interlocuteur unique une seule entité juridique, le concessionnaire s'engage à créer une société dédiée exclusivement et effectivement à l'exécution de la présente concession et à s'y substituer pour l'exécution des missions inhérentes à l'objet de la concession d'aménagement.*

*Cette société devra être créée et immatriculée sans délai après la notification du présent contrat.*

*Elle répondra aux caractéristiques suivantes :*

- *Forme juridique de la société dédiée : société par actions simplifiée*
- *Objet social principal : réalisation d'actions et opérations d'aménagement et de développement commercial de la Zone Commerciale Nord sise sur le territoire communautaire des Communes de Vendenheim, Lampertheim, Mundolsheim et Reichstett (67)*
- *Siège social : Bezannes (51430) - Parc d'Affaires TGV Reims-Bezannes - 1 rue René Cassin*
- *Dénomination sociale : ZCN AMENAGEMENT*
- *Durée : 20 ans à compter de la date de son immatriculation au RCS, sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation conformément à la législation en vigueur*
- *Liste des associés : la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION et la société SCI Forum*
- *Répartition du capital social entre les associés à la date de création de la société : la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION (95 %) et la société SCI Forum (5 %)*
- *Apport en capital : 50 000 € divisé en 5 000 actions égales de 10 € chacune, entièrement libérées.*

*Dès l'immatriculation de la société dédiée, le concessionnaire en informera la CUS, par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée d'un extrait K-bis et d'un original des statuts de la société.*

*La substitution de la société dédiée, dans les droits et obligations du concessionnaire résultant de la concession d'aménagement, s'opèrera de plein droit à la date de la réception, par la CUS de la lettre précitée, sous réserve de la parfaite conformité des modalités de constitution de la société dédiée avec les caractéristiques ci-dessus décrites. A défaut, la substitution de la société dédiée sera soumise à l'accord exprès et préalable de la CUS.*

*La société FREY SA, société « mère » de l'associé majoritaire de la société dédiée à la date de sa constitution, s'est engagée sans condition envers la CUS, par lettre d'intention ou garantie de bonne fin, au titre des engagements de la société dédiée, afin d'assurer la pérennité de la présente concession d'aménagement, l'équilibre du plan de financement et de manière générale la bonne fin de la présente concession.*

*Aux termes de cette lettre d'intention, validée par le Conseil d'administration du 25 octobre 2013 de la société FREY SA - dans l'hypothèse où le groupement solidaire FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION et la SCI FORUM serait attributaire de la présente concession - la société « mère » s'engage à mettre les moyens nécessaires pour que la SAS ZCN AMENAGEMENT puisse remplir ses obligations au titre de la concession d'aménagement et notamment :*

- *à faire en sorte que la SAS ZCN AMENAGEMENT dispose à tout moment, pendant la durée de la concession d'aménagement, des moyens financiers qui lui seront nécessaires pour faire face aux missions et au respect de ses engagements au titre de la concession d'aménagement ;*
- *à apporter à la SAS ZCN AMENAGEMENT, sous la forme qui lui conviendra le mieux, toute aide financière dont elle pourrait avoir besoin pour l'exécution de ses missions et engagements dans les délais et conditions impartis aux termes de la concession d'aménagement.*

*Chacun des engagements sus mentionnés est constitutif d'une lettre d'intention au sens de l'article 2322 du Code civil et d'une obligation de faire.*

*Cet engagement restera valable tant que la SAS ZCN AMENAGEMENT demeurera tenue par la concession d'aménagement.*

*Il est convenu que l'engagement d'intention sera soumis au droit français et que tout litige relatif à l'interprétation et/ou à l'exécution de la présente sera de la compétence des Tribunaux de Strasbourg.*

*Il est pris acte entre les Parties du fait que depuis la constitution et l'immatriculation de la société ZCN AMENAGEMENT, la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION a augmenté sa participation au capital social de la société ZCN AMENAGEMENT par l'acquisition, suivant acte de cession d'actions SSP en date du 7 avril 2014, de deux-cents (200) actions auprès de la SCI FORUM ; portant ainsi sa participation dans ZCN AMENAGEMENT de 4.750 actions à 4.950, sur les 5.000 actions que compte le capital social de ladite société.*

*L'Eurométropole de Strasbourg prend acte du fait que le solde des actions dont la SCI FORUM était propriétaire, à savoir cinquante (50), a été cédé concomitamment à la société IMMO INVESTISSEMENTS, autre filiale du Groupe RAPP.*

*De sorte que le capital social de la société ZCN AMENAGEMENT est depuis le 7 avril 2014 réparti ainsi qu'il suit :*

- *FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION : 99%*
- *IMMO INVESTISSEMENTS : 1%*

*Étant rappelé que l'Eurométropole de Strasbourg avait accepté expressément et sans réserve cette modification capitalistique (à effet rétroactif à la date sus-indiquée) après en avoir été informée par le Concessionnaire.*

*Cette modification capitalistique permet à la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION de renforcer le contrôle précédemment exercé au sein de la société ZCN AMENAGEMENT puisqu'elle détient dorénavant 99% du capital de ladite société en lieu et place des 95% initialement détenus.*

*Ce changement capitalistique ne modifie aucunement l'engagement de la société FREY SA, société « mère » de la société ZCN AMENAGEMENT, envers l'Eurométropole de Strasbourg, de garantie de bonne fin, au titre des engagements de ZCN AMENAGEMENT en tant que « société dédiée », afin d'assurer la pérennité de la présente concession d'aménagement, l'équilibre du plan de financement et de manière générale la bonne fin de la présente concession. Le Conseil d'administration de la société FREY SA a validé par résolution de son Conseil d'administration du 25 octobre 2013 cette lettre d'intention ou garantie de bonne fin.*

*Il est pris acte entre les Parties du fait que depuis cette date, la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION a augmenté sa participation au capital social de la société ZCN AMENAGEMENT par l'acquisition, suivant acte de cession d'actions SSP en date du 12 juin 2019, de 50 actions auprès de la IMMO INVESTISSEMENTS, filiale du Groupe RAPP portant ainsi sa participation dans ZCN AMENAGEMENT de 4 950 actions à 5 000, sur les 5.000 actions que compte le capital social de ladite société.*

*De sorte que le capital social de la société ZCN AMENAGEMENT est depuis le 12 juin 2019 est détenu intégralement par la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION.*

*Étant rappelé que l'Eurométropole de Strasbourg avait accepté expressément et sans réserve cette modification capitalistique (à effet rétroactif à la date sus-indiquée) après en avoir été informée par le Concessionnaire.*

*Cette modification capitalistique permet à la société FREY AMENAGEMENT ET PROMOTION de d'assurer le contrôle total au sein de la société ZCN AMENAGEMENT.*

*Ce changement capitalistique ne modifie aucunement l'engagement de la société FREY SA, société « mère » de la société ZCN AMENAGEMENT, envers l'Eurométropole de Strasbourg, de garantie de bonne fin, au titre des engagements de ZCN AMENAGEMENT en tant que « société dédiée », afin d'assurer la pérennité de la présente concession d'aménagement, l'équilibre du plan de financement et de manière générale la bonne fin de la présente concession. Le Conseil d'administration de la société FREY SA a validé par résolution de son Conseil d'administration du 25 octobre 2013 cette lettre d'intention ou garantie de bonne fin.*

## **ARTICLE 5. Évolution du planning et modification des annexes**

Au vu des éléments exposés ci-dessus et au regard de l'évolution de l'opération et de la modification du dossier de réalisation, il convient de modifier et compléter les annexes du Traité .

L'article 2 est ainsi complété et modifié :

*« Les documents contractuels sont constitués du présent traité et des annexes suivantes :*

**Annexe 1 :** *Cahier des clauses administratives et techniques (CCAT) dont le programme obligatoire et le programme complémentaire.*

**Annexe 2 :** *Périmètre de la concession d'aménagement correspondant au périmètre de la ZAC.*

**Annexe 3 :** *Dossier de création de ZAC dont le programme prévisionnel des équipements publics.*

**Annexe 4 :** *Offre finale de l'aménageur incluant le plan opérationnel des lots projetés.*

**Annexe 4bis :** *Plan opérationnel des lots projetés mis à jour après approbation du Dossier de réalisation le 30 septembre 2016.*



**Annexe 4ter** : Plan opérationnel des lots projetés mis à jour après approbation du Dossier de réalisation modifié le 19 décembre 2025.

**Annexe 5** : Bilan financier prévisionnel d'aménagement du programme obligatoire.

**Annexe 5bis** : Bilan financier prévisionnel d'aménagement du programme obligatoire (dossier de réalisation) mis à jour par l'Avenant n°3 incluant les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

**Annexe 6** : Planning prévisionnel de réalisation du programme obligatoire.

**Annexe 7** : Charte de l'aménagement et de l'habitat durables.

**Annexe 8** : Esquisse des aménagements projetés sur l'échangeur n°49

**Annexe 9** : plan des fonciers à acquérir modifié le 19 décembre 2025

*En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : l'avenant n°3 au traité de concession puis ses annexes, l'avenant n°2 au traité de concession puis ses annexes, l'avenant n°1 au traité de concession puis ses annexes, le traité de concession puis ses annexes. »*

L'article 6.2 est également modifié comme suit :

*« Pour l'application de l'article 6.1 et du présent article, la réalisation des opérations d'aménagement étant conditionnée à la réalisation des programmes commerciaux au centre et en extension de l'actuelle ZCN, il est expressément convenu que l'engagement des dépenses de travaux des aménagements de la ZAC, est subordonné à la survenance des événements suivants :*

- obtention définitive, c'est-à-dire purgée de tous recours et de tous retrait, du ou des Permis de Construire valant (le cas échéant) Permis de Démolir et tenant lieu (le cas échéant) d'Autorisation d'Exploitation Commerciale permettant la réalisation des constructions sur les lots opérationnels numérotés 1, 2 et 3 identifiés sur le Plan opérationnel des lots projetés mis à jour après approbation du Dossier de réalisation le 30 septembre 2016 (Annexe 4bis),*
- levée des prescriptions archéologiques sur les lots opérationnels numérotés 1, 2 et 3 identifiés sur le Plan opérationnel des lots projetés mis à jour après approbation du Dossier de réalisation le 30 septembre 2016 (Annexe 4bis),*
- le cas échéant, caractère définitif, c'est-à-dire purgés de tous recours, de l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et des arrêtés préfectoraux de cessibilités permettant l'expropriation des terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la ZAC.*

*Ces conditions ne s'appliquent pas en cas de faute ou manque de diligence de l'aménageur ou des acquéreurs de lots concernés, dont il s'engage à se porter garant, dans le montage des dossiers de permis de construire valant (ou non) Permis de Démolir, tenant (ou non) lieu d'Autorisation d'Exploitation Commerciale.*

*Un planning prévisionnel de réalisation intégrant le phasage opérationnel du programme obligatoire est joint en annexe n°6, complétée par une Annexe 6bis conformément aux stipulations de l'Avenant n°3 au Traité.*

*Les opérations réalisées par l'aménageur à l'intérieur du programme complémentaire, se feront concomitamment au programme obligatoire. Aucun planning de réalisation n'est contractualisé entre les parties au titre du programme de constructions complémentaire.*

## **ARTICLE 6. Maintien et articulation des stipulations contractuelles**

Toutes les autres stipulations du Traité de concession et de ses avenants n° 1 à 2, qui n'ont pas expressément été modifiées par le présent avenant n°3, demeurent en vigueur.

Fait à Strasbourg, en 4 exemplaires originaux, le .....

Pour l'Eurométropole de Strasbourg  
Le concédant

Pour la SAS ZCN AMENAGEMENT

La Présidente,  
Pia IMBS

Le Directeur des programmes  
Marc LECOCQ

## LISTE DES ANNEXES

**Annexe 4ter** : Plan opérationnel des lots projetés mis à jour après approbation du Dossier de réalisation modifié le 19 décembre 2025.

**Annexe 5bis** : : Bilan financier prévisionnel d'aménagement du programme obligatoire (dossier de réalisation) mis à jour par l'Avenant n°3 incluant les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.

**Annexe 9** : plan des fonciers à acquérir modifié le 9 décembre 2025

Annexe 10 : Modification n°1 du dossier de réalisation

ZAC de la Zone Commerciale Nord en € HT	Bilan initial au 27/01/2014 (Traité de Concession)	Bilan Avenant n°3	Réalisé cumulé au 31/12/2023	Prospective 2024	cumulé projeté au 31/12/2024	Prévisions reste à faire	Détail prévisions			
							2025	2026	2027	Au-delà
DEPENSES										
Etudes :										
Géomètre, Etude Sol, SP, DLE, Servitudes, Echangeur	300 000	2 300 000	1 846 627	54 865	1 901 492	398 508	239 105	79 702	39 851	39 851
Fouilles archéologiques	185 000	601 581	601 581	0	601 581	0	0	0	0	0
Provisions Fouilles Complémentaires	300 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aléas Fouilles Archéologiques	280 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total études	1 065 500	2 901 581	2 448 208	54 865	2 503 073	398 508	239 105	79 702	39 851	39 851
Honoraires de maîtrise d'œuvre :										
Total Honoraires de maîtrise d'œuvre	1 240 058	1 942 399	1 863 295	10 165	1 873 459	68 940	41 364	6 894	6 894	13 788
Acquisitions foncières - terrains nus :										
Foncier n°6 (Bd Ouest)	125 214	700 000	582 496	49 300	631 796	68 204	68 204	0	0	0
Foncier n°7 (Actinord)	628 228	683 987	683 987	0	683 987	0	0	0	0	0
Foncier n°8 (Lot Sud)	6 486 961	9 350 000	9 198 446	0	9 198 446	151 554	121 243	30 311	0	0
Foncier n°9 (échangeur hors DUP)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Acquisitions foncières - terrains nus	7 240 403	10 733 987	10 464 929	49 300	10 514 229	219 758	189 448	30 311	0	0
Acquisitions foncières - terrains bâtis :										
Foncier n°1	1 243 000	12 210 000	12 209 839	0	12 209 839	161	161	0	0	0
Foncier n°2	2 553 460	5 936 777	5 936 777	0	5 936 777	0	0	0	0	0
Foncier n°3	2 626 250	2 073 250	0	0	0	2 073 250	0	2 073 250	0	
Foncier n°4	4 390 425	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Foncier n°5	7 863 150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Foncier n°10 (MERCURE exclusivement)	0	1 800 000	0	0	0	1 800 000		1 800 000		
Total Acquisitions foncières - terrains bâtis	18 676 285	22 020 027	18 146 616	0	18 146 616	3 873 411	161	3 873 250	0	0
Indemnisation des occupants :										
Indemnités d'éviction (agricole)	725 463	1 634 867	1 634 867	0	1 634 867	0	0	0	0	0
Indemnités de transfert ou d'éviction	1 882 775	770 133	448 650	0	448 650	321 483	321 483	0	0	0
Total Indemnisations des occupants	2 608 238	2 405 000	2 083 517	0	2 083 517	321 483	321 483	0	0	0
Taxes foncières	0	500 000	355 605	50 673	406 278	93 722	93 722	0	0	0
Travaux de mise en état des terrains et constructions acquises :										
Démolition	519 690	1 300 000	1 509 409	161 597	1 671 006	928 494	185 699	557 096	0	185 699
Provision Désamiantage	346 460	900 000								
Dépollution	346 460	399 500								
Aléas Dépollution	300 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Travaux de mise en état	1 512 610	2 599 500	1 509 409	161 597	1 671 006	928 494	185 699	557 096	0	185 699
Travaux d'aménagement de voirie :										
Secteur 1 : voirie desserte sud et cheminements piétons	27 556 854	7 950 000	7 915 259	2 384	7 917 643	32 357	32 357	0	0	0
Secteur 2 : RD 64 dont les carrefours		3 352 894	3 352 894	0	3 352 894	0	0			
Secteur 3 : Artisans, industrie, Commerce, Reichstett, Transversales		4 659 864	3 866 729	506 472	4 373 201	286 662	143 331	0	0	143 331
Secteur 4 : Mercuriales, chemin de fer, Blvd ouest		2 545 876	2 473 303	15 059	2 488 363	57 513	57 513			
Secteur 5 : Carrefour RD 263 / RM64		449 841	449 841	0	449 841	0	0			
Secteur 6 : pistes cyclables, square		901 525	901 525	0	901 525	0	0			
Secteur 7 : bretelle de raccordement échangeur et échangeur		5 014 865	5 014 865	0	5 014 865	0	0			
Aléas (Compléments et indexations)		1 625 135	841 096	0	841 096	784 039	313 615	78 404	78 404	313 615
Total Travaux d'aménagement de voirie	27 556 854	26 500 000	24 815 512	523 916	25 339 428	1 160 572	546 817	78 404	78 404	456 947
Conduite d'opération :										
Honoraires et frais de maîtrise d'ouvrage (juridique, fonctionnement, publication, reprographie)	1 727 832	1 920 629	1 337 571	12 579	1 350 150	570 479	171 144	171 144	171 144	57 048
Honoraires et frais de commercialisation, marketing, communication, concertation	263 353	263 353	105 978	0	105 978	157 375	0	0	0	157 375
Assurance RC Aménageur	150 000	16 357	16 357	0	16 357	0	0	0	0	0
Total Conduite d'opération	2 141 185	2 200 339	1 459 906	12 579	1 472 485	727 854	171 144	171 144	171 144	214 423
Frais de financement :										
Total Frais financiers	662 069	600 000	0	0	0	600 000	120 000	120 000	120 000	240 000
TOTAL DEPENSES	62 703 202	72 402 833	63 146 997	863 094	64 010 091	8 392 742	1 908 942	4 916 800	416 292	1 150 707

RECETTES										
Cessions de droit de construire :										
Lot 1	37 444 000	35 619 000	35 619 000	0	35 619 000	0	0	0	0	0
Lot 2		3 091 000	3 091 000	0	3 091 000	0	0	0	0	0
Lot 3		6 985 000	6 962 729	0	6 962 729	22 271	22 271	0	0	0
Lot 4		2 300 000	0	0	0	2 300 000	2 300 000	0	0	0
Lot 9 - commerce et atelier		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot complémentaire	0	930 000	930 000	0	930 000	0	0	0	0	0
Lot 5		1 375 000	0	0	0	1 375 000	0	0	0	1 375 000
Lot 7		275 000	0	0	0	275 000	0	0	0	275 000
Total - Cession de droit de construire / commerces	37 444 000	50 575 000	46 602 729	0	46 602 729	3 972 271	2 322 271	0	0	1 650 000
Total - Cession de droit de construire / artisanat - Lot n°27 (7 400 m²)	1 332 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 6		2 919 951	2 919 951	0	2 919 951	0	0	0	0	0
Lot 7		609 930	0	0	0	609 930	0	0	609 930	0
Lot 8		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 5		1 890 000	0	0	0	1 890 000	0	0	0	1 890 000
Total - Cession de droit / Logements - accession privée	2 812 000	5 419 881	2 919 951	0	2 919 951	2 499 930	0	0	609 930	1 890 000
Total - Cession de droit / Logements - Accession sociale	91 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 6		1 211 528	1 211 528	0	1 211 528	0	0	0	0	0
Lot 7		189 756	0	0	0	189 756	0	0	189 756	0
Cession foncier école (prorata Lot 7)		900 000	0	0		900 000	0	0	0	900 000
Lot 8		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 5		588 000	0	0	0	588 000	0	0	0	588 000
Total - Cession de droit / Logements - locatif social -	634 250	2 889 284	1 211 528	0	1 211 528	1 677 756	0	0	189 756	1 488 000
Total - Cession de droit / Creche prive (400m² de SDP)	615 000	222 651	222 651	0	222 651	0	0	0	0	0
Total - Cession emprise fonciere P+R	87 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total : cessions	43 015 750	59 106 816	50 956 859	0	50 956 859	8 149 957	2 322 271	0	799 686	5 028 000
Participations :										
Participation concédant	9 800 000	9 800 000	3 601 500	1 200 500	4 802 000	4 998 000	612 255	612 255	612 255	3 161 235
Lot 5	9 191 579	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 10		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 11		0	0	0	0	0	0	0	0	0
SdPActivités/ équipements secteur Nord (4100m²)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lot 8	0	186 449	0	0	0	186 449	186 449	0	0	0
Lot 12		350 000	0	0	0	350 000	0	0	0	350 000
Total - Participations constructeur autonome - programme obligatoire	9 191 579	536 449	0	0	0	536 449	186 449	0	0	350 000
Total : participations	18 991 579	10 336 449	3 601 500	1 200 500	4 802 000	5 534 449	798 704	612 255	612 255	3 511 235
Produits divers										
Revenu locatif Gémo + VENSUD		656 281	656 281	0	656 281	0	0	0	0	0
Produits financiers sur placement - excédent trésorerie	698 278	600 000	0	0	0	600 000	120 000	120 000	120 000	240 000
TOTAL RECETTES	62 705 607	70 699 546	55 214 639	1 200 500	56 415 139	14 284 406	3 240 976	732 255	1 531 941	8 779 235
TRESORERIE	2 405	-1 703 286,93	-7 932 358	337 406	-7 594 952	5 891 665	1 332 034	-4 184 545	1 115 649	7 628 528
TRESORERIE CUMULEE							-9 235 569	-13 420 115	-12 304 466	-4 675 938
PCA lot 15 inconnue à ce jour (non intégrées)										
Recette Participations Constructeurs autonomes - Programme complémentaire		1 703 705	1 014 367	16 179	1 030 546	673 159	673 159			
PCA perçu par l'aménageur selon Avenant 3		1 703 705	1 014 367	16 179	1 030 546	673 159	673 159 €			
Post plafond avenant 3 - Part EMS (80%)		0	0	0	0	0	- €			
Post plafond avenant 3 - Part Aménageur (20%)		0	0	0	0	0	- €			
TOTAL TRESORERIE AMENAGEUR		418	- 7 932 358	353 585	- 6 564 406	6 564 824	2 005 193	- 4 184 545	1 115 649	7 628 528
TRESORERIE CUMULEE							- 4 559 213	- 8 743 759	- 7 628 110	418



# VENDENHEIM

- Lot à dominante commerces / programme obligatoire
- Lot à dominante commerces / programme complémentaire
- Lot à dominante habitat / programme obligatoire
- Lot à dominante habitat / programme complémentaire
- Lot à dominante agricole / programme obligatoire

Place

14

8

13

7

6

11

12

5

10

R. de l'Industrie

3

9

But

Darty

RD 263

Castorama

Cora

2

Rue du chemin de fer

1

15

Echangeur n°49

4

RD 263

MUNDOLSHEIM



Fonciers à acquérir par l'aménageur



Fonciers retirés des acquisitions par l'aménageur

