

**COMMUNES de VENDENHEIM,
LAMPERTHEIM,
MUNDOLSHEIM, REICHSTETT**



ENQUÊTE PUBLIQUE

**Relative à la demande d'autorisation
environnementale présentée par la société SAS
ZCN Aménagement pour le projet de
restructuration de la Zone Commerciale Nord**

DU 11 JUIN AU 13 JUILLET 2018

ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 15 MAI 2018

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Michel MARTIN

Michel MARTIN
7, rue des mésanges
67880 KRAUTERGERSHEIM
Tel 03.88.48.17.47.
06.09.12.34.38.
Commissaire enquêteur

à

Monsieur le Préfet du Bas- Rhin

RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Objet : Enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la Société SAS ZCN Aménagement pour le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord

Référence : votre arrêté en date du 15 mai 2018

Nous soussigné, Michel MARTIN, commissaire enquêteur,

- Nommé par décision en date du 26 avril 2018 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg,
- Chargé par arrêté susvisé de diriger l'enquête publique, relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la Société SAS ZCN Aménagement pour le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord
- Rapportons ce qui suit:

1^{ère} PARTIE

I. - L'ANALYSE DU DOSSIER

II. - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

III.- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

IV.- AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

2^{ème} PARTIE

V.- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

I- ANALYSE DU DOSSIER

1.1. Textes visés

- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-54 et L300-6.
- Le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R123-1 et suivants, L-181-9 et suivants et R-181-36 à 38.

1.2. Situation administrative

- L'arrêté préfectoral du 05 novembre 2013 déclarant d'utilité publique, emportant la mise en compatibilité des documents d'urbanisme et portant sur le renouvellement urbain et commercial de la zone commerciale nord située sur le territoire des communes de Lampertheim, Mundolsheim, Reischstett et Vendenheim ;
- L'arrêté préfectoral du 19 février 2014 portant modification du bénéficiaire de la DUP prise par l'arrêté préfectoral du 5 novembre 2013 ;
- L'avis de l'autorité environnementale du 08 avril 2016 ;
- L'avis du Conseil National de Protection de la Nature du 15 janvier 2018 ;
- L'avis de la Commission Locale de l'Eau du 19 septembre 2017 ;
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 19 avril 2018
- La décision du 26 avril 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur.
- Arrêté de Monsieur le Préfet du Bas-Rhin en date du 15 mai 2018 portant ouverture de l'enquête publique.

1.3. Rappel succinct de l'objet de la présente enquête publique et situation sur les lieux

L'enquête publique est prescrite suite à la demande d'autorisation environnementale présentée par la Société SAS ZCN Aménagement pour le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord.

La Zone Commerciale Nord concerne les quatre bans communaux de **Vendenheim, Lampertheim, Mundolsheim** et **Reichstett**. Ces 4 communes font partie de l'Eurométropole de Strasbourg.

Le périmètre de la ZAC de la Zone Commerciale Nord se situe à proximité de l'échangeur n°49 de l'autoroute A4 (dit échangeur de Reichstett). Elle est traversée du Nord au Sud par la RD263 et d'Ouest en Est par la RD64.

Elle est limitée :

- au Nord par les quartiers résidentiels de Vendenheim (lotissement des Perdrix)
- au Sud par les faubourgs résidentiels de Mundolsheim, la RD63 et l'échangeur de Reichstett ;
- à l'Ouest par la voie ferrée Paris – Strasbourg ;
- à l'Est par le canal de la Marne au Rhin.

Périmètre de la ZAC



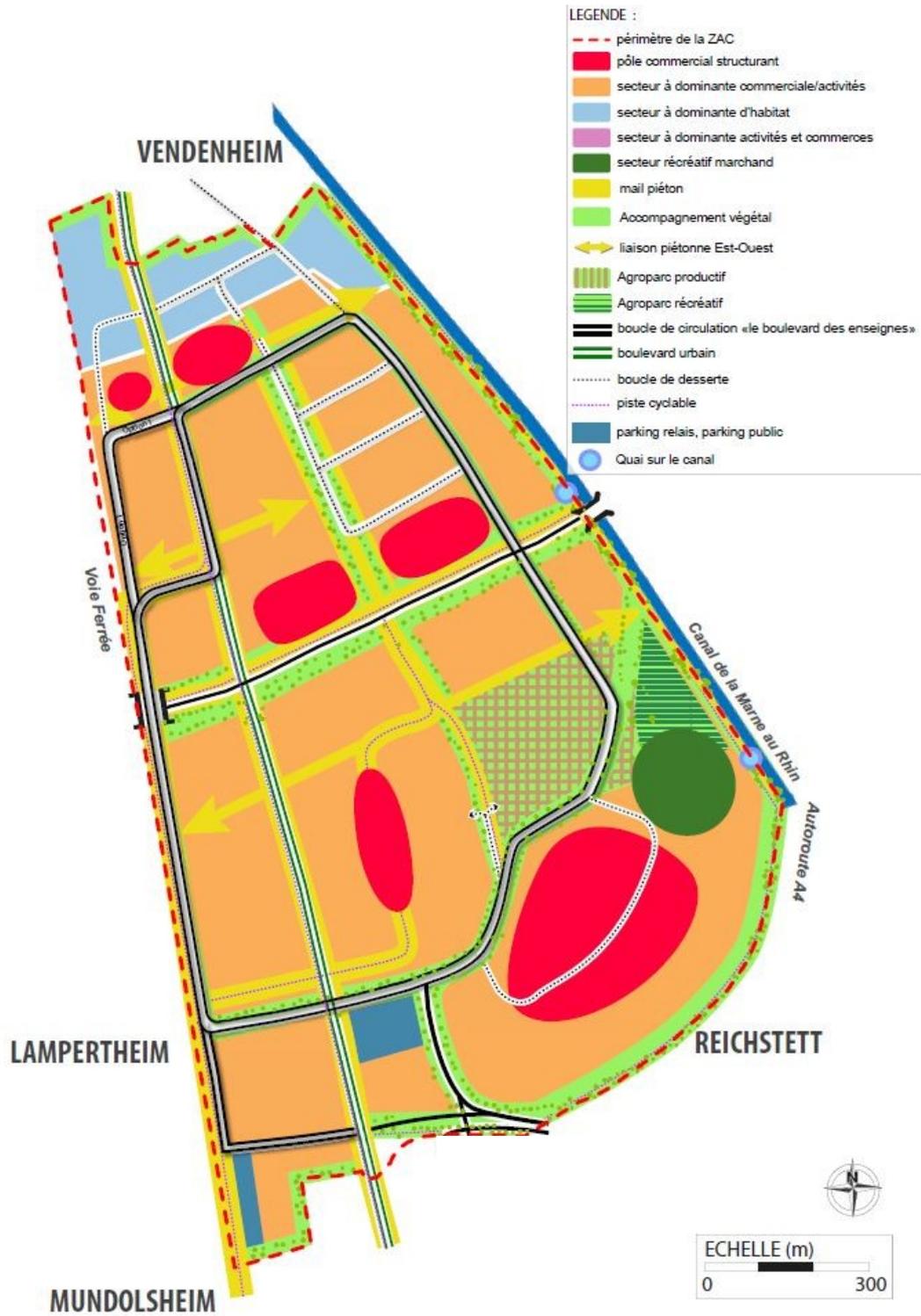
1.3.1 : Les grands principes du projet

- La création d'un boulevard des enseignes permettant d'offrir une représentation simplifiée du fonctionnement circulatorie de la zone ;
- Des espaces publics piétons de qualité favorisant la balade commerciale des clients qui peuvent préalablement stationner leur véhicule sur les différents parkings mutualisés ;
- La création de plusieurs polarités commerciales réparties dans la ZCN afin de diffuser la dynamique commerciale ;
- Des espaces publics et de chalandise de qualité qui inciteront le chaland à la flânerie urbaine sous la forme d'un parcours urbain continu dans tout le quartier ;
- Des espaces verts qualitatifs en relation avec le canal afin de faire bénéficier la zone de l'intérêt paysager que présente cette voie d'eau ;
- Une mixité fonctionnelle où espaces commerciaux côtoie des quartiers résidentiels au nord de la zone et un espace agricole au sud de la zone.

1.3.2. : Description succincte du projet

- La création d'un Agro-Parc au centre de la ZCN, à l'arrière de l'hypermarché CORA
- Le déplacement de l'extension commerciale nouvelle de la ZCN vers le Sud
- L'extension du secteur d'habitat
- Un décalage de l'implantation Nord du Boulevard des Enseignes vers le Sud
- L'évolution de programme du secteur Actinord

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZAC



1.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique et déposé en mairies de VENDENHEIM, MUNDOLSHEIM, LAMPERTHEIM et REISCHTETT comprenant:

- **Introduction de la demande :**
 - Doc « Avant-Projet Définitif - Dossier d'autorisation environnementale »
 - Cerfa « Demande de dérogation pour la capture ou l'enlèvement et la destruction de spécimens d'espèces animales protégées»
 - Dossier d'autorisation unique – Résumé non technique
- **Dossier Loi sur L'Eau (DLE) :**
 - Partie 1 :- Annexes :
 - **annexe 7.1** déclaration d'utilité publique – novembre 2013
 - **annexe 7.2** arrêté portant modification du bénéficiaire de l'arrêté DUP du 05 novembre 2013
 - **annexe 7.3** étude d'impact – OTE – décembre 2013 (titre uniquement) dossier de création de la ZAC – étude d'impact et ses annexes (suite à l'énonciation du titre)
 - **annexe 7.4** compléments a l'étude d'impact – INGEROP – janvier 2016
 - **annexe 7.5** étude faune flore zones humides – ECOLOR – janvier 2016.
 - **annexe 7.6** avis de l'autorité environnementale - dossier de réalisation de ZAC –
 - **annexe 7.7** mémoire en réponse a l'avis de l'autorité environnementale INGEROP - avril 2016
 - **annexe 7.8** étude d'impact environnemental – aménagement du lot sud INGEROP - mai 2016 (titre uniquement) - étude d'impact environnementale zone commerciale nord aménagement du lot sud
 - **annexe 7.9** avis de l'autorité environnementale – aménagement du lot sud de la ZCN – décembre 2016
 - **annexe 7.10** mémoire en réponse a l'avis de l'autorité environnementale aménagement du lot sud – INGEROP- janvier 2017
 - **annexe 7.11** décision relative au projet du lot centre relevant d'un examen au cas par cas annexe
 - **annexe 7.12** approbation du dossier de réalisation de la ZAC – septembre 2016
 - **annexe 7.13** évaluation des équivalents habitants générés par l'aménagement
 - **annexe 7.14** courrier de validation des points de rejets vers le réseau de l'Eurométropole.
 - **Dérogation pour les espèces protégées :**
 - Partie 2 :
 - Dossier de demande de dérogation pour les espèces protégées.
 - « Eléments complémentaires au dossier de demande de dérogation pour les espèces protégées suite à l'avis du C.N.P.N. »
 - **Avis émis :**
 - Avis de l'Autorité environnementale - Dossier de réalisation de la ZAC du 08/04/2016
 - Avis de la Commission Locale de l'Eau du 15/09/2017
 - Avis du Conseil National de la Protection de la Nature du 15/01/2018
 - Courrier de la DDT de saisine de la Préfecture pour la mise à l'enquête publique du dossier du 19/04/2018

Le dossier soumis à l'enquête publique présente une demande d'autorisation environnementale pour un projet détaillé, étudié avec les caractéristiques des lieux, comprenant toutes les pièces réglementaires.

II - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Publicité

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population par :

- insertion dans la presse régionale des « D.N.A. » éditions des 25/05/2018 et 14/06/2018,
- et « Les Affiches d'Alsace et de Lorraine » éditions des 22 au 25/05/2018 et du 12/06/2018,
- un affichage aux emplacements réservés à cet effet dans les communes concernées comme en témoigne les certificats d'affichages annexés au présent rapport,
- un affichage sur panneaux sur les lieux du projet. (voir plan et PV d'huissier annexé).
- plusieurs insertions ont été réalisées dans les journaux d'information des communes.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée sans incident du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018 inclus, soit durant 33 jours consécutifs, période au cours de laquelle le public a pu prendre connaissance de tous les documents du dossier en version papier pour les 4 communes et sur un poste informatique pour les communes de VENDENHEIM, MUNDOLSHEIM et REISCHTETT afin que chacun puisse consigner ses observations aux jours et heures habituelles d'ouverture de bureaux. La commune de LAMPERTHEIM ne disposant pas de moyen informatique disponible. CR effectué auprès de la Préfecture.

Les observations écrites pouvaient également être adressées :

- par courrier à la mairie de VENDENHEIM à l'attention du commissaire enquêteur,
 - par courriel à l'adresse suivante :
- pref-autorisation-environnementale@bas-rhin.gouv.fr en mentionnant comme objet « Enquête publique – ZCN ».

Le dossier était également consultable pendant la durée de l'enquête sur le site internet de la préfecture du Bas –Rhin.

2.2. Réception du public

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition de la population en assurant les permanences suivantes :

- le lundi 11 juin 2018

VENDENHEIM de 09 h 00 à 12 h 00

LAMPERTHEIM de 14 h 30 à 17 h 30

- le jeudi 21 juin 2018

REICHSTETT de 09 h 00 à 12 h 00

VENDENHEIM de 14 h 30 à 17 h 30

- le lundi 02 juillet 2018

VENDENHEIM de 09 h 00 à 12 h 00

MUNDOLSHEIM de 14 h 30 à 17 h 30

- le vendredi 13 juillet 2018

VENDENHEIM de 14 h 30 à 17 h 30

Ces permanences ont été effectuées dans de très bonnes conditions matérielles permettant à la population de consulter aisément les documents du dossier ainsi que les plans.

2.3. Réunions et visite des lieux

- Première réunion / contact le 15 mai 2018 en Préfecture, avec Monsieur LACOUR :

- Calendrier des permanences en lien avec les mairies concernées
- Retrait du dossier.

- Seconde réunion le 04 juin 2018 à l'EUROMETROPOLE avec Monsieur GUILLON, Chef de projet aménagement STRASBOURG. EUROMETROPOLE, Monsieur LECOCQ, Directeur de l'aménagement et Madame BOUILLARD-GENTILS Responsable aménagement de la Société ZCN Aménagement, parc d'affaires TGV - 1 rue René Cassin 51430 BEZANNES :

- Présentation du projet
- Demande de plans et de documents complémentaires.

Les présentations en mairies, les signatures des documents et ouvertures des registres ont été effectuées le 04 juin 2018.

J'ai le même jour effectué une visite sur le site.

Je tiens à souligner l'excellente collaboration de Monsieur LECOCQ et de Madame BOUILLARD-GENTILS pour toutes les réponses apportées à mes questions posées en cours d'étude du dossier.

2.4. PV de synthèse et mémoire en réponse

Le PV de synthèse du déroulement de l'enquête et des interventions recueillies a été remis en mains propres à STRASBOURG le jeudi 19 juillet 2018 à Monsieur Marc LECOCQ Directeur de l'Aménagement de la Société ZCN Aménagement.

J'ai réceptionné le mémoire en réponse le 21 juillet 2018.

III.- OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de l'enquête publique **deux personnes** ont consulté les documents, ou demandé des renseignements pendant les permanences du commissaire enquêteur. Une observation de Madame **HUEZ** a été portée sur le registre d'enquête de la commune de MUNDOLSHEIM.

Un courrier de Monsieur **WINISDOERFFER** enregistré à l'adresse internet du registre dématérialisée de la Préfecture.

Le peu d'intérêt porté à cette enquête par la population s'explique par le fait d'une connaissance déjà très répandue du projet.

IV.-AVIS ADMINISTRATIFS CONCERNANT LA DEMAMDE.

4.1 Avis de l'autorité environnementale Grand Est et de l'Agence Régionale de Santé.

4.2 Avis du conseil national de la protection de la nature

4.3 Avis de la commission locale de l'Eau

4.4 Décision de la le Direction Départementale des Territoires

L'ensemble de ces observations et avis est analysé et commenté dans mes conclusions et avis motivé, formulés sur document séparé, joint au présent dossier.

Fait à KRAUTERGERSHEIM, le 31 juillet 2018

Le commissaire enquêteur

Michel MARTIN



**Enquête publique relative à la demande
d'autorisation environnementale présentée
par la Société SAS ZCN Aménagement
pour le projet de restructuration de la Zone
Commerciale Nord**

CONCLUSIONS

-
ET

-
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

V.- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

La présente enquête publique est relative à la demande d'autorisation environnementale présentée par la Société SAS ZCN Aménagement pour le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord

BILAN DES AVIS RECUEILLIS ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

AVIS RECUEILLIS

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est

L'avis complet et détaillé de l'autorité environnementale en date du 08 avril 2016 est présenté en pièce jointe au dossier mis à la disposition du public.

Appréciations de commissaire enquêteur

Le dossier du résumé non technique de la demande d'autorisation unique élaboré en 2017 par la SAS ZCN Aménagement donne des réponses aux observations de la MRAE.

Avis de la Commission Locale de l'Eau 15/09/2017

Le projet se situe dans le périmètre eau souterraine du SAGE ILL-NAPPE-RHIN. Le Bureau de la CLE réuni le 15 septembre 2017 a donné un *avis favorable au projet*.

Avis du Conseil National de la Protection de la Nature

En date du 15 janvier 2018 *un avis défavorable* est apporté à ce dossier.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le pétitionnaire a produit des éléments complémentaires au dossier de dérogation pour les espèces protégées.

Les mesures concrètes décrites dans le dossier complémentaires répondent à l'avis défavorable du CNPN en permettant d'éviter et de réduire les impacts sur l'avifaune.

Avis de la Direction Départementale des Territoires

Ce dossier est jugé complet et régulier, et au vu des différents avis reçus il n'y a pas lieu d'opposer un refus à ce niveau de la procédure

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Registre d'enquête

Commune de MUNDOLSHEIM. Observation inscrite

Madame HUEZ

Question : Compte tenu de la requalification de la voie "Route de Brumath" en boulevard urbain, quel sera l'impact de cette requalification sur l'environnement sonore ? En effet, depuis le début des travaux, nous constatons une réduction notable du bruit, dans les zones situées entre les travaux et route de Brumath et la voie ferrée, cela a un effet positif sur notre qualité de vie.

Mme HUEZ



Réponse de la Société ZCN Aménagement

Cette observation ne nous paraît pas être en lien avec l'objet de l'enquête publique, à savoir ni le volet Loi sur l'Eau, ni la demande de dérogation aux espèces protégées.

Toutefois nous nous permettons d'apporter les compléments suivants.

Les travaux sur la ZAC ZCN n'ont pas débuté. Ainsi, les travaux évoqués sont en dehors du périmètre de la ZAC, et sont vraisemblablement relatifs à l'aménagement du quadrant Nord de Strasbourg.

Concernant l'aménagement de la ZAC de la Zone Commerciale Nord, celui-ci sera accompagné d'une refonte totale des charges de trafic sur l'ensemble du réseau routier interne à la ZAC et de desserte.

La création de nouvelles voiries (Boulevard des Enseignes notamment) va impliquer de nombreux reports de trafic par rapport à la situation actuelle :

- Le trafic augmentera sur certains axes ; ce sera notamment le cas de la RD63, de la RD263 au Nord du Boulevard des Enseignes et de la RD64 à l'extérieur de la ZAC.
- Le trafic diminuera sur d'autres comme la RD64 et la RD263 à l'intérieur du Boulevard des Enseignes, ainsi que ce dernier axe au Sud de la ZAC.

Ces modifications de trafic concerneront pour l'essentiel des secteurs commerciaux à l'écart des zones résidentielles. La sensibilité portera en fait sur :

- Le nouveau quartier d'habitat, du moins sa partie Ouest exposée au bruit de la voie ferrée et de la RD263. Les secteurs situés à proximité du canal de la Marne au Rhin devraient quant à eux être préservés des nuisances sonores compte tenu de leur situation à l'écart des principales sources de bruit.
- Les habitations existantes au Nord de la ZAC le long de la RD263 mais ces habitations situées en bordure de la RD263 sont également exposées au bruit de la voie ferrée. Les habitations situées en second rideau (lotissement des Perdrix) devraient rester relativement préservées compte tenu de la requalification de la Rue des Artisans et du report de trafic vers le Boulevard des Enseignes plus au Sud.
- Les habitations existantes au Sud de la ZAC (Mundolsheim). L'impact sur les habitations situées directement le long de la RD263 devrait être positif compte tenu de la diminution de 23% du trafic routier sur cette voie. La modification devrait par contre être peu perceptible pour les habitations situées en second rideau.

Courrier informatisé reçu en Préfecture

Observations et propositions adressées par le public au Commissaire Enquêteur sur la boîte mail de la préfecture du Bas-Rhin (pref-enquetes-publiques@bas-rhin.gouv.fr).

1° - **Monsieur Yves WINISDOERFFER** (3 petite rue d'Austerlitz - 67000 Strasbourg) :
le 11/07/18 - 09:30

Mesdames, Messieurs les membres de la Commission d'enquête,

La zone commerciale nord, dont l'extrême laideur est indiscutable, mérite sans aucun doute d'être réaménagée. C'est une véritable verrue dans le paysage périurbain. Un lifting radical s'impose.

En cela, je soutiens le projet.

Je suis en revanche choqué de relever que le projet ne s'arrête pas là : il est également prévu d'augmenter la surface de cette zone commerciale et d'y construire de nouveaux bâtiments ainsi qu'une nouvelle route. C'est une surface additionnelle de plusieurs hectares qui sera ainsi engloutie sous le béton et le bitume, et autant de terres agricoles qui seront détruites. Notre région est pourtant déjà l'une des plus artificialisées et urbanisées de France, en particulier dans la plaine. Peut-on indéfiniment continuer dans ce sens en détruisant chaque année, projet d'aménagement après projet d'aménagement, les terres agricoles et les espaces naturels qui nous restent ? Leur préservation n'est-elle pas tout particulièrement cruciale en zone périurbaine ? Comment les générations à venir pourront-elles se nourrir si nous continuons à détruire les terres agricoles pour construire encore et encore des zones d'activités, des zones commerciales, des routes, des lotissements etc ...

L'enjeu est considérable. Il fait l'objet aujourd'hui d'une prise de conscience, mais les actes ne suivent malheureusement pas, ce qu'illustre le présent projet.

Assurément, en ce qu'il prévoit l'extension de la zone commerciale nord, ce projet est en total décalage avec les engagements pris aujourd'hui par nos institutions quant à la maîtrise de l'artificialisation des sols.

Je vous engage donc à rendre un avis défavorable au projet en ce qu'il prévoit l'extension de la zone commerciale nord et la construction d'une nouvelle route d'accès.

Cordialement,

Yves Winisdoerffer

Réponse de la Société ZCN Aménagement

Cette observation ne nous paraît pas être en lien avec l'objet de l'enquête publique, à savoir ni le volet Loi sur l'Eau, ni la demande de dérogation aux espèces protégées.

Toutefois nous nous permettons d'apporter les compléments suivants.

Le projet de ZAC consomme 44 ha d'espaces agricoles mais son parti d'aménagement prône le retour à une zone moins artificialisée. Le projet se donne en effet comme objectif de renforcer de façon conséquente la trame paysagère et les zones perméables sur l'ensemble de la ZCN.

La mutualisation des stationnements et le nouveau schéma de circulation permettront de réduire les surfaces imperméabilisées au profit d'espaces paysagers favorisant l'infiltration. De plus, l'Agro-Parc, vaste espace agricole et de loisirs d'une surface totale d'environ 9,7 Ha mis en oeuvre en coeur du site, permettra de garantir un espace à dominante perméable tel qu'il est aujourd'hui au Sud de la zone.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les observations formulées ne sont effectivement pas en lien avec l'objet de l'enquête. La Société d'Aménagement a néanmoins tenu à apporter des réponses précises aux questions posées. Ces précisions sont à mon avis positives et rassurantes.

Je ne peux en aucun cas donner une suite favorable à la demande de Monsieur WINISDOERFFER.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'une réunion le 19 juillet 2018 avec la Société SAS ZCN Aménagement

Après avoir assuré en mairie de VENDENHEIM quatre permanences ainsi qu'une permanence en mairie de LAMPERTHEIM, REISCHTETT et MUNDOLSHEIM afin de recevoir le public en consultation du dossier, enregistrer les courriers ou inscrire leurs observations,

Après avoir pris connaissance de la chronologie datée des nombreux avis, études et travaux successifs effectués pour ce projet, à savoir :

Date	Pièce	Maitrise d'ouvrage	Bureau d'études
2012	Etude d'impact - dossier de création de ZAC	Communauté Urbaine de Strasbourg	OTE
12/04/2013	Avis favorable de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact dossier de création de ZAC		
17/05/2013	Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale	Communauté Urbaine de Strasbourg	
29/01/2016	Compléments à l'étude d'impact initiale	ZCN Aménagement	INGEROP
	Etude Faune/Flore	ZCN Aménagement	ECOLOR
17/03/2016	Décision Préfectorale relative à une demande d'étude au cas par cas pour l'aménagement du lot Centre au sein de la ZAC ZCN		
08/04/2016	Avis favorable de l'Autorité Environnementale sur le complément à l'étude d'impact initiale		
21/04/2016	Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale sur le complément à l'étude d'impact initiale	ZCN Aménagement	INGEROP
25/04 au 10/05/2016	Mise à disposition du public du Complément à l'étude d'impact initiale		
mai-16	Dossier Etude d'impact pour l'aménagement du lot Sud au sein de la ZAC ZCN	IF ZCN Investissement	INGEROP
déc-16	Avis favorable de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact relative à l'aménagement du lot Sud au sein de la ZAC ZCN		
janv-17	Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact relative à l'aménagement du lot Sud au sein de la ZAC ZCN	IF ZCN Investissement	INGEROP
29/03/2017	Courrier de validation des points de rejets vers le réseau de l'Eurométropole de STRASBOURG par la Direction de l'Environnement de l'Eurométropole de STRASBOURG		
19/04/2017	Dépôt du dossier de demande d'Autorisation Environnementale Unique de la ZAC ZCN	ZCN Aménagement	INGEROP
15/09/2017	Avis de la Commission Locale de l'Eau sur le volet de demande d'Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau du DAEU		
15/01/2018	Avis du Conseil National de Protection de la Nature sur le volet de demande de Dérogation aux espèces protégées		
10/04/2018	Eléments complémentaires au dossier de demande de dérogation pour les espèces protégées suite à l'avis du CNPN	ZCN Aménagement	INGEROP
19/04/2018	Courrier de saisine de la Préfecture pour la mise à l'enquête publique du dossier par la Direction Départementale des Territoires		

Force est de constater que partant d'une étude d'impact précise et complète réalisée en 2012 par OTE se terminant par le courrier de saisine de la Préfecture en date du 19/04/2018 ce volumineux dossier devrait pouvoir dans les meilleurs délais aboutir à une décision définitive de réalisation du projet.

MES CONCLUSIONS SUR LA FORME ET LE FOND SONT LES SUIVANTES :

Sur la forme et la procédure de l'enquête

- Toutes les mesures de publicité et d'information ont été correctement et régulièrement effectuées dans les 4 communes, permettant au public qui le souhaitait de pouvoir s'exprimer (insertions légales, affichage, mise en ligne sur le site de la Préfecture du Bas-RHIN ainsi que sur les moyens informatiques mis à la disposition dans les mairies de VENDENHEIM, REISCHTETT et MUNDOLSHEIM.
- les certificats d'affichage des mairies seront adressés directement à la Préfecture.
- les dossiers soumis à l'enquête étaient présentés dans de bonnes conditions de consultation et leur composition conforme aux textes en vigueur;
- les permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation.

Sur le fond de l'enquête

La présente enquête fait suite à la demande d'autorisation environnementale présentée par la Société SAS ZCN Aménagement concernant le projet de restructuration et de modernisation de la Zone Commerciale Nord (ZCN).

Ce projet s'avère nécessaire puisqu'on note le développement de dysfonctionnements dans le secteur comme le vieillissement de la zone, la saturation du réseau viaire, le manque de lisibilité et la perte d'attractivité et enfin l'apparition de friches.

Il vise à développer une stratégie commerciale qui doit aboutir 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.

Il permettra l'amélioration des conditions d'accès automobile à l'ensemble de la zone tout en permettant une bonne desserte des communes situées à proximité avec un accès au sud de la zone

Il favorisera les modes de déplacement alternatifs à la voiture grâce à l'aménagement de circuits piétonniers et de pistes cyclables.

Il permettra le développement d'une mixité fonctionnelle dans la zone (logements, loisirs, commerces, activités, artisanat).

Les espaces publics auront un caractère convivial.

La qualité paysagère de la zone et son insertion dans le paysage environnant en particulier sur les berges du canal sera améliorée

Il doit renforcer la desserte en transports en commun.

Il ne réduit pas de protections édictées à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé également que le projet de restructuration et de modernisation de la ZCN a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en Novembre 2013.

Par ailleurs il prend bien en compte des contraintes liées aux réseaux (conduites d'hydrocarbures et lignes HT), a un impact favorable sur les Milieux naturels, Faune, Flore et prend en compte les contraintes liées à la qualité de l'air relatif au Plan de Protection de l'Atmosphère.

CONCLUSIONS FINALES ET AVIS

Concernant l'aménagement de la zone commerciale

La société ZCN Aménagement a été désignée concessionnaire de la Zone Commerciale Nord pour une durée de 16 ans à compter du 27 janvier 2014.

Dans ce cadre, ZCN Aménagement a confié une mission de maîtrise d'œuvre au groupement Ingérop (mandataire), Acte2 Paysage, AREP Ville, Transitec, Denu&Paradon, Antea Group et Groupe Solutions.

Je suis favorable à la réalisation de ce projet dans son ensemble car les modifications envisagées visent à revitaliser, moderniser et embellir cette zone commerciale, zone très importante économiquement de cette région Nord Strasbourgeoise qui présente à ce jour un vieillissement, des dysfonctionnements et une baisse de fréquentation.

Les motivations de mon avis sont appuyées par les dernières précisions apportées au projet à savoir :

- **La création d'un Agro-Parc au centre de la ZCN, à l'arrière de l'hypermarché CORA** : Il est composé de deux entités réparties de part et d'autre du Boulevard des Enseignes :
 - l'Agroparc productif, à l'Ouest, est composé d'un magasin de vente de produits agricoles locaux, d'un restaurant, d'un secteur de production de cultures vivrières
 - l'Agroparc récréatif à l'Est, le long du canal, constitue un parc à vocation écologique ouvert au public.
- **Le déplacement de l'extension commerciale nouvelle de la ZCN vers le Sud** du fait de la création de l'Agro-Parc. Cet ensemble commercial mettra ainsi en valeur ce secteur en vitrine directe sur l'A4 et les bretelles de l'échangeur et créera un nouveau front bâti organisé autour d'un parking mutualisé et paysager. Un parcours piétonnier sera aménagé afin de permettre aux clients de se promener dans tout le parc.
- **L'extension du secteur d'habitat** : Cette extension permettra de répondre aux besoins locaux en termes de logements et de favoriser la transition urbaine avec le lotissement des Perdrix voisin. Ce secteur principalement résidentiel pourra accueillir l'implantation de services, d'activités et d'équipements participant à la vie du quartier. Son développement induit l'évolution des espaces publics pour rendre les voiries plus résidentielles et plus apaisées. Il offrira des vues vers le canal et des espaces végétalisés assureront la transition avec le secteur commercial.
- **Un décalage de l'implantation Nord du Boulevard des Enseignes vers le Sud**, permettant ainsi de valoriser l'entrée de ville de Vendenheim et d'intégrer le futur quartier d'habitat.

- **L'évolution de programme du secteur Actinord** : Ce secteur accueillera principalement du commerce afin d'augmenter l'attractivité du secteur Ouest dans la zone commerciale. Il pourra également accueillir des activités en compléments. Son développement prendra appui sur la proximité de la gare de Mundolsheim : parking public (réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'Eurométropole de Strasbourg), services de proximité, liaison douce. Une transition paysagère sera aménagée sur la limite sud du secteur en contact avec le quartier résidentiel de Mundolsheim.

CONCERNANT LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION- COMPOSITION DU DOSSIER

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte a été promulguée le 17 août 2015 (loi n°2015-992).

Le III de l'article 145 ratifie l'ordonnance n° 2014-619 du 12 juin 2014 relative à l'expérimentation d'une autorisation unique pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Le IV de cet article modifie cette ordonnance, jusqu'alors applicable aux seuls projets situés intégralement sur le territoire des régions Languedoc-Roussillon et Rhône-Alpes, pour généraliser l'expérimentation à l'ensemble du territoire.

Depuis le 1^{er} mars 2017, **l'autorisation environnementale unique est entrée en vigueur**. Ce dispositif fusionne les différentes procédures et décisions environnementales requises pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) soumises au régime de l'autorisation. Cette procédure fait suite à l'autorisation unique qui était testée entre 2014 et 2016.

Ainsi, tous les dossiers d'autorisation au titre de la loi sur l'eau devront être déposés sous la forme d'une autorisation environnementale.

Ainsi, pour les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau, une procédure unique intégrée est mise en œuvre, conduisant à une décision unique du préfet de département, et regroupant l'ensemble des décisions de l'État relevant :

- du code de l'environnement : autorisation au titre de la loi sur l'eau, au titre des législations des réserves naturelles nationales et des sites classés et dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés ;
- du code forestier : autorisation de défrichement.

Cette procédure unique IOTA est par ailleurs articulée dans le temps avec d'autres procédures connexes : la délivrance du titre domanial sur le domaine public fluvial et maritime, le permis de construire et l'autorisation d'utilisation de l'eau en vue de la consommation humaine.

L'autorisation environnementale unique est cadrée par l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 et deux décrets d'application, dont l'un précise le contenu du dossier de demande d'autorisation et l'autre liste les pièces que celui-ci doit contenir, en fonction du type d'installation prévue.

Le présent dossier comporte donc 2 parties :

- Partie 1 : Autorisation au titre de la loi sur l'eau
- Partie 2 : Dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

Les dossiers mis en enquête publique sont conformes à l'application de la réglementation en vigueur.

Concernant les dossiers d'autorisation au titre de la loi sur l'eau et de demande de dérogation pour les espèces protégées

Les dossiers présentés sont impressionnants par les détails et la qualité des différentes études développées pour cette demande.

Au titre de la loi sur l'eau, un document de 153 pages précisant :

- un résumé non technique décrivant le projet,
- la localisation du projet et les masses d'eau concernées,
- l'aménagement retenu :
 - Les restructurations et extensions commerciales,
 - Une nouvelle voie circulaire,
 - Des cheminements piétons,
 - L'Agro- parc
 - Le quartier à dominante d'habitat,
 - Le secteur Actinord.
- l'assainissement des eaux pluviales,
- l'assainissement des eaux usées
- le document d'incidences :
 - L'état initial,
 - Les mesures correctives et les mesures compensatoires,
 - La compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur,
 - Les moyens de surveillance et d'intervention.

Le parti d'aménagement intègre des mesures de limitation de l'imperméabilisation, de maîtrise et de traitement des eaux pluviales ainsi que de maintien et de renforcement de la trame verte qui seront favorables à la préservation de ces enjeux environnementaux voire également la qualité des ressources présentes.

Au titre de la demande de dérogation pour les espèces protégées :

- un dossier de 106 pages présentant des études complètes concernant la faune, la flore, les zones humides et notamment une demande de dérogation pour la destruction involontaire capture et déplacement du lézard des murailles.
- un second dossier de 62 pages apportant des éléments complémentaires suite à l'avis du C.N.P.N.

Les impacts résiduels non réductibles sur les zones humides et sur les individus d'une espèce protégée, notamment le lézard des murailles, font l'objet de mesures de compensation écologique, de mesures d'accompagnement et de suivi environnemental.

En conséquence la présente demande d'autorisation environnementale a été conçue et complétée en prenant en compte l'ensemble des observations concernant les enjeux relatifs à la gestion de l'eau, aux milieux aquatiques et aux espèces protégées.

Le volumineux dossier élaboré par la Société INGEROP, complet et détaillé répond de manière très positive à la demande formulée. Il n'appelle pas de ma part de remarque particulière si ce n'est la qualité des études réalisées.

J'estime donc pouvoir émettre un

AVIS FAVORABLE

à la poursuite de la procédure concernant la demande d'autorisation environnementale présentée par la Société SAS ZCN Aménagement pour le projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord

Fait à KRAUTERGERSHEIM, le 31 juillet 2018
Pour être joint au rapport et autres pièces du même dossier.

Le commissaire enquêteur
Michel MARTIN

