

Monsieur Joël DURAND  
**Commissaire Enquêteur**  
Enquête relative au projet de  
renouvellement urbain et commercial de la  
Zone Commerciale Nord  
**COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG**  
1, parc de l'Etoile  
67076 STRASBOURG Cedex

Strasbourg, le     **– 3 JUIL, 2013**

Objet : enquête publique relative au projet de renouvellement  
urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord

Monsieur,

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité des POS de Mundolsheim et Reichstett et des PLU de Lampertheim et Vendenheim et du SCOTERS relatif au projet de renouvellement urbain et commercial de la Zone Commerciale Nord, la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin vous demande de prononcer un **avis favorable sous réserve** que certaines garanties soient apportées par le Maître d'Ouvrage.

La CCI vous propose, par ailleurs, d'émettre les **recommandations** formulées dans le second point du présent courrier.

## **1. Réserves formulées par la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin**

### 1<sup>ère</sup> réserve

Le projet de requalification de la Zone Commerciale Nord porté par la Communauté Urbaine de Strasbourg vise notamment à « améliorer la circulation de la zone en dissociant les flux de transit et de desserte afin de rendre le trafic automobile plus fluide ».

La CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin partage cet objectif, qui ne sera cependant atteint que si les travaux de réalisation du boulevard des enseignes et de la bretelle d'accès à la zone depuis l'autoroute A4 sont engagés de façon prioritaire, préalablement aux aménagements et extensions prévus dans le projet d'une part, aux travaux d'implantation du transport en commun d'autre part.

Elle attend de la collectivité des engagements sur ce point.

Elle note par ailleurs le projet de liaison routière entre l'autoroute A4 et le futur boulevard des enseignes n'apparaît pas sur les plans de règlement modifiés des documents d'urbanisme des communes de Mundolsheim et Reischett sur lesquels ils mériteraient d'être intégrés sous forme d'un tracé de principe, donnant ainsi davantage de visibilité à ce nouveau tronçon routier.

## 2<sup>ème</sup> réserve

Le projet prévoit, à terme, la création de 40 000 m<sup>2</sup> de surfaces de vente supplémentaires, auxquels s'ajouteront les surfaces qui seront nécessaires pour assurer le renouvellement des surfaces bâties existantes (une partie des 53 000 m<sup>2</sup> de « surfaces à réaliser dans le cadre de renouvellement de surfaces bâties »).

La CCI regrette que les éléments présentés dans le dossier d'enquête publique ne soient pas plus précis sur les surfaces effectivement envisagées dans le cadre de cette opération.

Elle insiste, par ailleurs, sur le fait que le volume global des surfaces nouvelles ainsi créées doit être le résultat d'un équilibre optimal entre la capacité du territoire à absorber ces surfaces supplémentaires sans mettre en péril l'équilibre commercial de l'agglomération et celle de l'aménageur à mener le projet.

A l'appui de cette observation, la CCI rappelle les éléments suivants :

- La création de surfaces de vente supplémentaires a d'abord pour objectif de répondre aux besoins des consommateurs d'un territoire. Son développement doit donc nécessairement être directement lié à une augmentation de la population résidant sur le territoire.

Telle est la démarche retenue par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg qui, à la lumière des évolutions démographiques prévisionnelles, évalue les besoins globaux en surfaces de vente à 60 000 m<sup>2</sup> pour les six prochaines années. Une offre surabondante présente le risque de mettre en péril les commerces existants et aboutira, *in fine*, à la création de friches.

- Les surfaces de vente supplémentaires liées au projet de requalification de la Zone Commerciale Nord doivent être appréhendées à la lumière de l'ensemble des projets de développement de l'offre commerciale envisagés à l'échelle de l'agglomération, échelle minimale d'appréciation des équilibres commerciaux.

A ce titre, la CCI rappelle que d'importants développements commerciaux sont prévus au Sud, à l'Ouest et dans le centre de l'agglomération, auxquels il convient d'ajouter les 15 000 m<sup>2</sup> autorisés tous les ans par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC).

Aussi la CCI attend-elle des précisions quant aux modalités envisagées par la Communauté Urbaine de Strasbourg pour maîtriser le développement des surfaces de vente, conformément aux éléments figurant dans le tableau présentant le potentiel constructible du programme obligatoire figurant dans la pièce 4 « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » du dossier d'enquête publique.

## **2. Recommandations formulées par la CCI de Strasbourg et du Bas-Rhin**

Le projet présenté dans le dossier d'enquête publique appelle par ailleurs des recommandations de la part de la CCI, visant à améliorer les conditions de réalisation de l'opération et garantir ses chances de succès :

1<sup>ère</sup> recommandation : organiser le phasage des travaux de telle sorte qu'ils n'entravent pas l'accessibilité au site et aux commerces existants.

2<sup>ème</sup> recommandation : dimensionner le P+R de façon à ce que cet équipement joue véritablement son rôle de pôle de rabattement pour les véhicules en provenance du Nord du territoire, sans risque de report sur le parking des commerces qui sont ou seront implantés dans le secteur Sud de la Zone Commerciale Nord.

3<sup>ème</sup> recommandation : réinterroger le principe de piétonisation de la rue de l'Industrie de façon à garantir la commercialité de ce secteur.

En effet, tous les exemples de piétonisation connus concernent des linéaires commerciaux sur lesquels se succèdent des vitrines. Les commerces d'ores et déjà présents le long de la rue de l'Industrie, qui accueilleraient ce nouveau mail piétons, sont des cellules de vente dont la surface est généralement supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ce qui rend difficile la réalisation de linéaires de vitrines le long de cet axe.

4<sup>ème</sup> recommandation : préserver l'équilibre commercial entre le Nord et le Sud de la Zone. En ce sens, les nouveaux concepts, qui renforceront l'attractivité de la zone, doivent être répartis sur l'ensemble des secteurs, de sorte à en assurer un développement homogène.

5<sup>ème</sup> recommandation : séparer les flux logistiques des autres trafics et éloigner autant que possible les activités logistiques des secteurs d'habitation.

En guise de conclusion, la CCI souhaite insister sur deux points :

- Il est impératif que les entreprises, à travers la CCI mais également l'association des commerçants de la Zone Commerciale Nord, soient associées à la mise en œuvre opérationnelle du schéma d'aménagement et puissent faire valoir leurs intérêts dans les décisions qui seront prises par la collectivité ou l'aménageur durant le temps de la concession.
- Parallèlement à la restructuration de la Zone Commerciale Nord, il est fondamental, pour préserver l'équilibre général de l'offre commerciale de l'agglomération, de prendre en compte les difficultés d'accès à Strasbourg et de stationnement dans son cœur de ville.

Enfin, les observations de la CCI concernant la mise en compatibilité des POS de Reichstett et Mundolsheim, des PLU de Lampertheim et Vendenheim et du SCOTERS sont consignées dans le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 3 avril 2013.

En vous remerciant par avance de toute l'attention que vous porterez à nos observations, je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



Jean-Luc HEIMBURGER

Président