

**Communauté Urbaine de Strasbourg**  
**Commune de VENDENHEIM**  
**Département du Bas-Rhin**

---

*Document provisoire*

**PLAN**  
**LOCAL**  
**D'URBANISME**

**1** **ETAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC**  
**Document Provisoire**

---

**Décembre 2003**

Service de l'Urbanisme  
de la Communauté Urbaine  
de Strasbourg

## SOMMAIRE

<b>1. DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>3</b>
1.1. CONTEXTE ALSACIEN DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE .....	3
1.2. UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE À VENDENHEIM.....	3
1.3. UNE COMMUNE QUI ACCUEILLE DES FAMILLES .....	4
1.4. UNE COMPOSITION SOCIALE AVEC UNE PART IMPORTANTE DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES, EMPLOYÉS ET OUVRIERS .....	5
1.5. DE GRANDS LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEURS PROPRIÉTAIRES .....	7
1.6. LES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES.....	8
1.7. INCIDENCES DE L'ÉVOLUTION DES COMMUNES ALENTOURS SUR VENDENHEIM.....	8
<b>2. EQUIPEMENTS ET SERVICES DE LA COMMUNE .....</b>	<b>9</b>
2.1. CONTEXTE.....	9
2.2. DÉPLACEMENTS ET PARCOURUS.....	9
2.3. ENVIRONNEMENT ET PRÉVENTION INCENDIE .....	10
2.4. EQUIPEMENTS SOCIAUX.....	10
2.5. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES .....	12
2.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS .....	12
2.7. L'OFFRE CULTURELLE .....	13
2.8. LE TISSU ASSOCIATIF .....	13
<b>3. LES EMPLOIS ET LES ACTIVITÉS .....</b>	<b>15</b>
3.1. LA POPULATION ACTIVE .....	16
3.2. LE NIVEAU DE VIE, LE REVENU DES HABITANTS.....	19
3.3. LES CONDITIONS DE MARCHÉ DU SECTEUR IMMOBILIER .....	20
3.4. LES ACTIVITÉS.....	21
3.5. L'ARTISANAT SUR L'ENSEMBLE DU BAN COMMUNAL .....	22
3.6. L'AGRICULTURE .....	22
3.7. L'ARMATURE COMMERCIALE .....	23
<b>4. PROJETS ET PROSPECTIVE .....</b>	<b>30</b>
4.1. CIRCULATION : ARTICULER LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE AUX VOIES NOUVELLES .....	30
4.2. SOLIDARITÉS URBAINES.....	31
4.3. L'INSCRIPTION DANS LES PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	32
4.4. UN ÉQUILIBRE SOCIAL ET ÉCONOMIQUE DANS LE BASSIN D'ACTIVITÉ.....	32

**Dans le cadre de la révision du plan d'occupation des sols, ce document rassemble des éléments de diagnostic et de réflexion pour le projet de Plan Local d'Urbanisme de Vendenheim.**

**Au-delà de l'état des lieux, les questions à régler dans les prochaines années sont soulevées et des hypothèses pour les résoudre sont proposées.**

**Ce projet, à élaborer avec tous les acteurs de la commune, s'inscrira à la fois dans une perspective à 15-20 ans et dans un contexte intercommunal d'agglomération.**

**Les orientations proposées tiennent compte des données démographiques et des grandes options de développement largement cadrées par la géographie et les documents de planification existants.**

Document provisoire

## 1. Données socio-démographiques<sup>1</sup>

En 1999, la commune de Vendenheim comptait 5 597 habitants, soit 404 de plus qu'en 1990.

En 20 ans, la population est passée de 3 520 à 5 597 personnes, soit près de 60 % d'augmentation entre 1982 et 1999.

### 1.1. Contexte alsacien de la croissance démographique

La croissance annuelle de la population alsacienne entre 1990 et 1999 a été deux fois plus importante que celle de la France (+0,7 % par an en Alsace et +0,3 % en France métropolitaine).

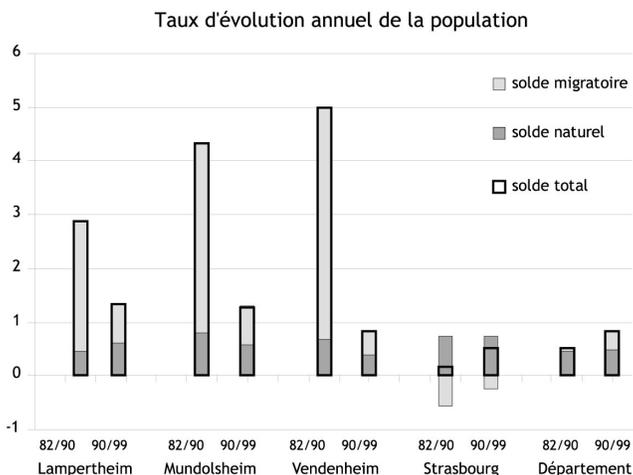
Les plus fortes augmentations de la population sont localisées dans la basse vallée de la Bruche, le long de la VRPV<sup>2</sup> jusqu'à Barr et dans l'extrême ouest de la CUS (Oberhausbergen, Wolfisheim et Geispolsheim).

Les secteurs ayant une croissance relative de population supérieure à la moyenne départementale se situent dans l'ouest de l'aire du SCOTERS<sup>3</sup> et de la CUS, soit dans l'environnement immédiat de la commune de Vendenheim.

Dans la CUS, toutes les communes ont connu une augmentation de leur population. Celles dont les taux de croissance sont les plus forts sont celles qui ont les soldes migratoires les plus importants.

### 1.2. Une forte croissance démographique à Vendenheim

La commune de Vendenheim comptait près de 5 600 habitants en 1999, soit 60 % de plus qu'en 1982 (plus de 2 000 habitants supplémentaires). La croissance de la population a été très marquée entre 1982 et 1990 (+5 % par an) et est très largement due au solde migratoire (excédent des arrivées sur les départs : +4,3 % par an).



<sup>1</sup> Source : INSEE, recensement de la population de 1999

<sup>2</sup> VRPV : Voie rapide du piémont des Vosges

<sup>3</sup> SCOTERS : Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg

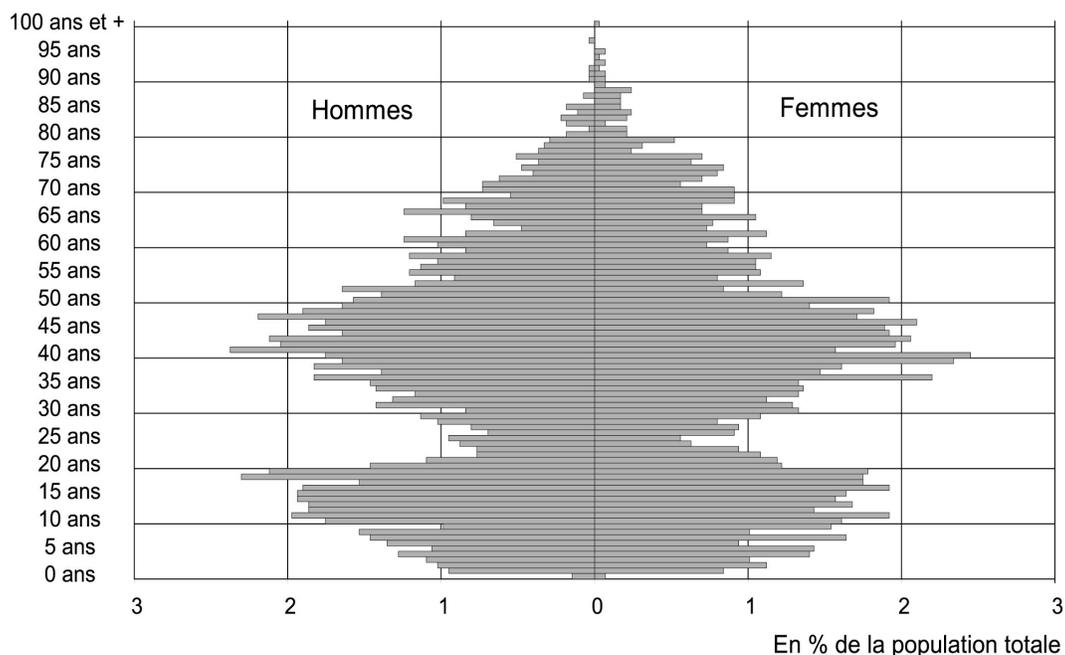
Commune	Population sans double compte		
	1982	1990	1999
Lampertheim	2 085	2 619	2 949
Mundolsheim	3 343	4 698	5 270
Vendenheim	3 520	5 193	5 597
Strasbourg	248 712	252 338	264 115
Département	915 676	953 053	1 026 120

Entre 1990 et 1999, cette croissance s'est nettement ralentie en restant toutefois supérieure à celle du Bas-Rhin (+ 0,8 % contre + 0,7 % par an pour le département). La part du solde migratoire dans la croissance de la population est nettement moins importante entre 1990 et 1999 que dans la période précédente (0,45 % contre 4,32 % par an). Ceci est dû à l'absence presque totale de création de nouveaux lotissements.

### 1.3. Une commune qui accueille des familles

La structure par âge des habitants fait apparaître une sur-représentation des adultes (35 à 50 ans) et des enfants (5 à 20 ans) ainsi qu'une sous-représentation des jeunes adultes (20 à 34 ans). 55 % des ménages comptent 3 personnes ou plus. Cette situation démographique est analogue à celle des communes environnantes.

### Pyramide des âges de Vendenheim

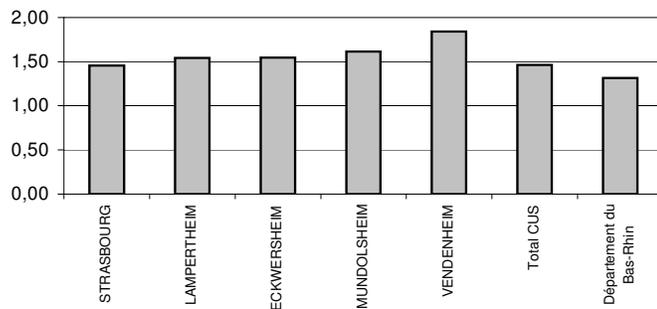


Les jeunes sont installés chez leurs parents (parmi les 802 jeunes de 15 à 24 ans, seuls 23 sont la personne de référence d'un ménage).

On compte 1,8 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne âgée de 60 ans ou plus. Cette proportion a largement diminué depuis 1990 (3,8). Il s'agit là d'une tendance générale également observée dans les communes voisines et à Strasbourg. Pour autant, Vendenheim est parmi les communes présentant un indice de jeunesse<sup>4</sup> le plus fort dans la CUS.

<sup>4</sup> L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre de jeunes (0 à 20 ans) et les personnes âgées (60 ans et plus).

Indice de jeunesse

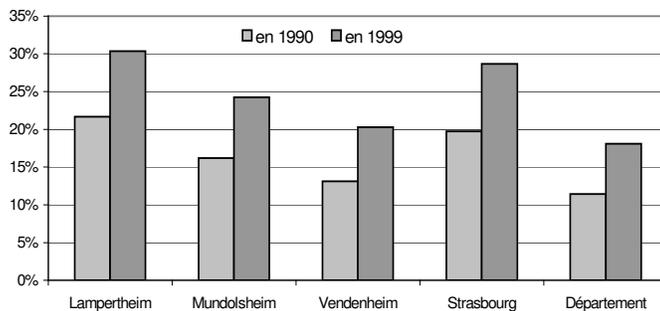


Les familles monoparentales sont peu nombreuses. Elles représentent moins de 7 % des familles, soit une centaine de ménages.

#### **1.4. Une composition sociale avec une part importante de professions intermédiaires, employés et ouvriers**

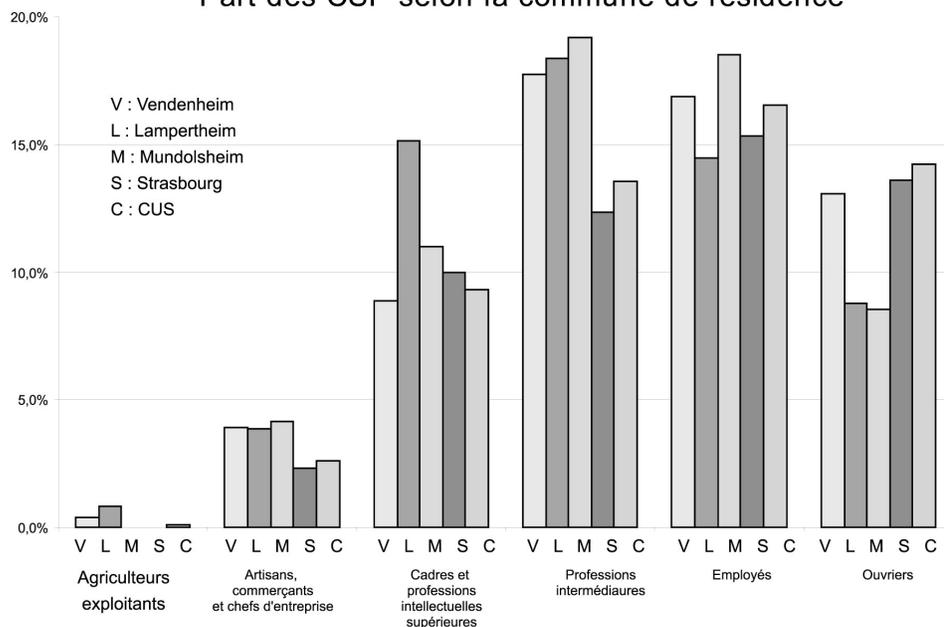
Depuis 1990, la part des 15 ans et plus -hors étudiants- titulaires d'un diplôme équivalent ou supérieur à BAC +2 est passée de 11,5 % à près de 18 %. Cette croissance est générale, mais la part des BAC +2 reste globalement plus faible à Vendenheim que dans les communes voisines.

Evolution de la part des 15 ans et plus (hors étudiants) titulaires d'un diplôme équivalent ou supérieur à Bac +2



La répartition des catégories socioprofessionnelles montre le caractère plus ouvrier de la population de Vendenheim au regard des communes de Lampertheim et Mundolsheim. La part des cadres à Vendenheim est inférieure à celle de la CUS.

### Part des CSP selon la commune de résidence



A l'instar des communes environnantes, Vendenheim a un taux de chômage très faible de 2,8 % en 2000 (pour 7,9 % à Strasbourg).

Commune	Taux de chômage	Nombre de chômeurs	dont hommes	femmes
Lampertheim	1,7 %	25	13	12
Mundolsheim	2,7 %	71	37	34
Strasbourg	7,9 %	9603	5279	4324
Vendenheim	2,8 %	77	35	42
CUS	6,3 %	13670	7295	6375

Par ailleurs, un ménage sur deux possède deux voitures particulières ou plus. Cet indicateur révèle autant la capacité des ménages à assumer le coût des véhicules que leur pratique en termes de mode de déplacement. On peut noter que ce taux est plus élevé à Lampertheim qu'à Vendenheim et Mundolsheim, communes desservies par le train et le réseau de transports en commun de la CTS.

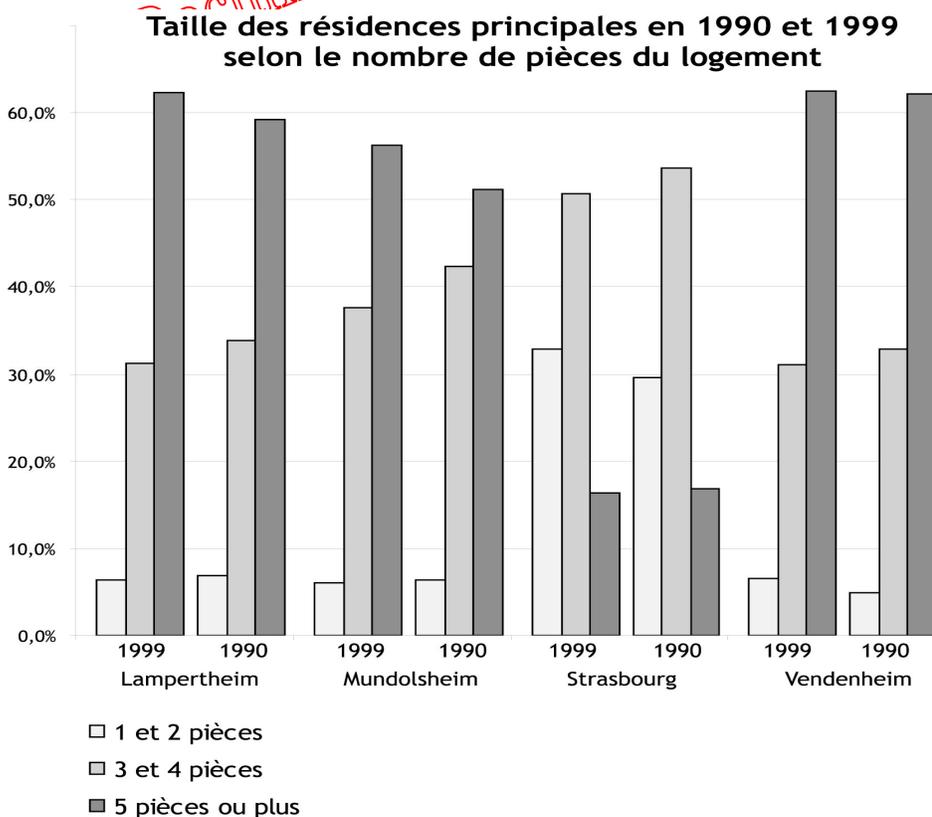
Commune	Nombre de ménages	Nb de ménages ayant deux voitures ou plus	
Lampertheim	1074	627	58 %
Mundolsheim	1941	978	50 %
Strasbourg	116767	19934	17 %
Vendenheim	1904	968	51 %
département	402935	141728	35 %

## 1.5. De grands logements occupés par leurs propriétaires

Près de 80 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Il s'agit pour plus de 60 % de grands logements (5 pièces et plus).

commune	nb de logts en 1999	évolution 1990/1999		propriétaires 1999		propriétaires 1990	
		nb	%	nb	%	nb	%
Lampertheim	1 110	167	+17,7 %	856	79,7 %	729	80,2 %
Mundolsheim	2 008	225	+12,6 %	1 478	76,1 %	1 258	74,0 %
Vendenheim	1 966	254	+14,8 %	1 481	77,8 %	1 275	77,7 %
Strasbourg	132 794	14 659	+12,4 %	27 444	23,5 %	23 197	21,7 %

La croissance de la commune s'est principalement opérée par l'apport de population dans des maisons individuelles des lotissements (près de 7 résidences principales sur 10).



Les habitants sont peu mobiles, 59 % n'ont pas changé de logement depuis 1990, 67 % n'ont pas changé de commune.

commune	les logements en 1999			taille des ménages	
	résidences principales	logements vacants		1990	1999
		nb	%		
Lampertheim	1 074	23	2 %	2,9	2,7
Mundolsheim	1 941	55	3 %	2,8	2,7
Vendenheim	1 904	23	1 %	3,2	2,9
Strasbourg	116 767	13 307	11 %	2,3	2,2

Depuis 1999, la construction de 242 logements a été autorisée. Il s'agit à 64 % de logements collectifs, ce qui portera, dès 2002, la part des logements collectifs à 25 % du total des logements de la commune (20 % en 1999).

	Résidences principales recensées en 1999 par l'INSEE (RP99)		Construction de logement autorisée par permis de construire depuis le RP99		Estimation des logements en 2002	
Logements collectifs	392	20,6 %	155	64 %	547	25,5 %
Maisons individuelles	1 471	77,3 %	87	36 %	1 558	72,6 %
Autres	41	2,1 %			41	1,6 %
Total	1 904	100 %	242	100 %	2 146	100 %

## **1.6. Les perspectives démographiques**

Jusqu'en 1999, la croissance de la population de Vendenheim s'est principalement installée dans de l'habitat individuel dans les lotissements. Or, le taux de rotation dans les maisons individuelles est très faible. Il faut en moyenne 40 ans pour observer un changement d'occupants et cette durée de fait s'allonger dans les années à venir compte tenu de la politique de maintien des personnes âgées à domicile<sup>5</sup>.

Cette situation entraîne un vieillissement de la population des lotissements ainsi qu'une baisse conséquente du nombre de personnes par ménage lors du départ des enfants.

A Vendenheim, la très forte croissance de population des années 1980 s'est faite par la construction de lotissements. Ces logements, qui représentent plus de 40 % du parc dans la commune, devraient logiquement voir leur population se renouveler dans les 15 / 20 années à venir.

En moyenne, le taux de rotation des logements collectifs privés est de 33 % par an dans la CUS, les petits logements changent d'occupants tous les 2 ans environ.

Globalement, les études démographiques, comme celles sur l'habitat montrent que les logements locatifs sont ceux qui permettent la meilleure rotation, donc d'avoir une constance dans le type de population (les ménages quittant le logement étant généralement remplacés par des ménages ayant le même profil).

## **1.7. Incidences de l'évolution des communes alentours sur Vendenheim**

La commune de Vendenheim est située dans un secteur de forte croissance démographique dont la conséquence la plus perceptible dans la commune est l'augmentation du trafic routier ; la commune jouant le rôle de lien entre le Kochersberg et la RN63 en direction de la zone commerciale et de l'autoroute.

Les communes environnantes présentent le même type de pyramide des âges que Vendenheim. Ainsi, Vendenheim se situe dans un secteur géographique accueillant les familles d'un niveau social et économique élevé. Avec le renouvellement des populations des lotissements et compte tenu de l'évolution du foncier, on peut aisément imaginer que la situation actuelle va se renforcer.

<sup>5</sup> Source : ADEUS, Observatoire de l'Habitat, 2001

## **2. Equipements et services de la commune**

---

### **2.1. Contexte**

La commune de Vendenheim occupe une surface de 1 620 hectares (soit au 6<sup>ème</sup> rang de la CUS). Elle est organisée en trois grandes entités distinctes :

- à l'extrême est, la raffinerie de pétrole s'étend sur 400 ha entre Reichstett et la Wantzenau ;
- entre le canal de la Marne au Rhin et la voie ferrée Paris-Strasbourg, une zone commerciale et industrielle s'étend le long de la RN63 : c'est le plus important pôle commercial de la région avec plus de 130 000 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- la partie habitée de la commune, qui s'étend du canal vers les limites communales d'Eckwersheim au nord et de Lampertheim au sud. Le village ancien représente encore plus du tiers de la surface dévolue à l'habitat.

La situation de la commune à proximité d'axes majeurs de déplacements et notamment des autoroutes A4 et A35 a permis le développement de zones d'activités de première importance qui procurent à Vendenheim des ressources financières confortables (deuxième commune la plus riche de la CUS, après Fegersheim) lui permettant de disposer de services comparables à ceux d'une commune de plus grande dimension.

### **2.2. Déplacements et stationnement**

Marquée, comme les communes voisines, par des problèmes chroniques de circulation, Vendenheim développe une série d'actions pour endiguer le phénomène :

- le carrefour (croisement de la RN63 et de la RD226 où les comptages enregistrent des chiffres de 16 000 véhicules/jour) a fait l'objet d'un projet d'aménagement - feux de croisement - (DDE / CUS circulation urbaine) ;
- une nouvelle entrée de ville au sud, dans le prolongement de la rue Jean Holweg, jusqu'à la RD 64.

#### **Transports en commun**

La commune de Vendenheim est desservie par la ligne rapide CTS 71/71a de 5h50 à 23h50 à raison de plus de 30 allers-retours journaliers, soit un bus toutes les 30 minutes en moyenne. Après avoir desservi Mundolsheim, les navettes empruntent l'échangeur autoroutier de Reichstett pour rejoindre directement le centre de Strasbourg (Halles/Sébastopol) par la place de Haguenau, le retour s'effectuant par l'échangeur de Cronembourg.

Il s'agit d'une des lignes les plus rapides du réseau urbain CTS (vitesse commerciale de 27 km/h contre 16 pour l'ensemble du réseau).

Les résidents de la commune disposent là d'une offre en transport collectif urbain tout à fait correcte, en liaison avec l'hyper centre de Strasbourg et le réseau tramway.

#### **Le stationnement**

- Au niveau de la gare : un projet de parking a été finalisé avec la SNCF. L'aire est doublée en surface sur des emprises SNCF et aménagée au niveau du captage des eaux. L'accord de la SNCF est acquis. Elle assurera la maîtrise d'ouvrage. Le financement s'appuie sur la SNCF, le Conseil Général et la Commune.

L'opération devrait s'accompagner d'un déplacement de l'arrêt de bus de la ligne 71.

Ce projet sera complété par le percement d'un souterrain de 6 m (emprises TGV aménageables de part et d'autre de la voie). Son intérêt est de désenclaver le quartier Est de la commune, de faciliter le lien avec la salle des fêtes et les structures scolaires.

L'ensemble de l'opération s'inscrit dans une stratégie de relais intermodal.

- A proximité de la Coop, rue du Général Leclerc : il s'agit là de réaliser un parking pour favoriser l'accès aux commerces de proximité.  
La commune souhaite acquérir 4 maisons individuelles. Une négociation est engagée auprès des propriétaires. L'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord pour démolir. L'opération de la place du Tilleul sera inscrite lors de la prochaine révision du POS.  
Il s'agit de faire face, d'une part à l'intensité du trafic, liée notamment à la notoriété de commerces tels la boulangerie-pâtisserie (clientèle de Strasbourg drainée sur la commune), de 2 ou 3 coiffeurs, et des banques, et d'autre part, de supprimer un danger pour les piétons obligés de quitter un trottoir déjà étroit, pour contourner les voitures en stationnement interdit des clients des commerces précités.

### **2.3. Environnement et prévention incendie**

#### **Le projet d'aménagement du fossé dit "Muehlbaechel"**

Il concerne à la fois un petit chemin non entretenu, et le barrage destiné à assainir et à sécuriser le cours d'eau (cf. risque d'inondations pour le centre ancien du village, rejets d'eaux pluviales et collecteurs d'égouts).

Le projet de barrage déjà amorcé par la précédente municipalité est modifié afin de l'intégrer dans la ZPPAUP (cf. problème de l'emprise foncière du barrage).

Le barrage avec l'aménagement des berges représente un investissement de plus de 1,52 M€.

Les acquisitions de berge, représentant un problème complexe, sont en cours. Le tronçon rue des Champs - rue du Ruisseau pourrait commencer à être aménagé prochainement.

La municipalité affiche sa volonté de réaliser l'opération durant le mandat, mais par étapes.

L'idée est de créer une zone verte avec promenade - périmètre qui sera inclus dans la ZPPAUP.

#### **Sécurité Incendie**

La caserne de pompiers ne répond plus aux exigences techniques des matériels roulants. Un nouveau centre va être construit au courant de l'année 2004.

### **2.4. Equipements sociaux**

#### **Le terrain d'accueil des gens du voyage**

Le terrain d'accueil des gens du voyage se situe au nord du ban communal. Un projet intercommunal avec Mundolsheim, Lampertheim et Souffelweyersheim existe pour le délocaliser au sud du ban communal à l'intersection du RD64 et du canal de la Marne au Rhin. Le terrain est situé sur le ban communal de Vendenheim, mais il appartient à la mairie de Mundolsheim.

#### **La petite enfance**

La commune est dotée de 18 places en halte-garderie et de 15 places en crèche dans une structure appelée "Maison de l'Enfant".

C'est beaucoup trop peu et cela entraîne une pression importante de la demande d'accueil de la petite enfance : d'où le projet d'extension prévu par la municipalité.

La commune compte 106 enfants de moins de 3 ans recensés par l'INSEE en 1999.

Au 31/12/2001, la CAF comptait 659 allocataires et

	145 enfants de 0 à < 3 ans
	161 enfants de 3 à < 6 ans
	308 enfants de 6 à 10 ans
Nombre d'allocataires bénéficiant d'allocation parentale d'éducation :	62
Ces familles comptent:	
enfants de 0 à < 3 ans :	74
enfants de 3 à < 6 ans :	35
enfants de 6 à 10 ans :	22

Nombre d'AGED : inférieur à 5.

Nombre d'allocataires AFEAMA : 70. Cette prestation concerne :

- enfants de 0 à < 3 ans : 45 ;
- enfants de 3 à < 6 ans : 41

### **L'accueil périscolaire**

'La Buissonnière' qui accueille actuellement 90 enfants matin, midi et soir, est une priorité pour Vendenheim. L'objectif est de développer la structure pour optimiser les conditions d'accueil (salle d'études, de jeux, réfectoires par tranches d'âge).

La volonté de la municipalité est de coordonner tous les systèmes d'accueil à l'enfance, dans un souci de qualité, par le soutien à la constitution d'un véritable réseau et la mise en place d'un suivi de la formation des intervenants.

### **Les espaces récréatifs de l'est de la commune**

Quelque peu coupés des équipements offerts à l'ouest de la voie ferrée et de l'axe routier, les quartiers Est doivent faire l'objet d'un projet d'aire de jeux partagée. En effet, ils ne disposent aujourd'hui que d'espaces récréatifs relativement étroits à proximité immédiate de riverains, ce qui pose des problèmes de voisinage.

Le projet consiste à exploiter des parcelles situées à hauteur de la rue Brandt et d'aménager une passerelle au-dessus du canal de la Marne au Rhin. Les parcelles sont acquises par la commune. Le financement de l'opération reste à trouver.

### **Les personnes âgées**

L'indice de jeunesse de Vendenheim présente un taux de 1,8 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne âgée de 60 ans et plus.

Le vieillissement de la population des lotissements de maisons individuelles s'accroît et la demande, de la part de personnes âgées, seules à vivre dans une surface disproportionnée par rapport à leurs besoins et souvent à leurs moyens (humains et financiers) pousse la commune et ses voisines à proposer des formes d'hébergement plus appropriées.

Il en est ainsi du projet de maison de retraite intercommunale, Lampertheim - Mundolsheim - Eckwersheim, de 65 places dont le dossier a été déposé en septembre 2002. Il figure parmi les projets les plus avancés de la commune (cf. le POS a été modifié dans ce sens le 24/05/2002).

L'espace culturel de Vendenheim propose des animations pour cette population. Par exemple, le Cyberespace, qui fonctionne déjà dans la future médiathèque, est encadré par un emploi jeune. Il compte déjà 15 retraités inscrits.

## 2.5. Les équipements scolaires

La commune dispose :

- d'un collège de 409 élèves qui recrute sur les communes d'Eckwersheim (13 à 15 % de l'effectif) et de Vendenheim (85 % de l'effectif) ;
- d'une école élémentaire qui compte plus de 400 enfants inscrits ;
- d'une école maternelle de 230 élèves ;
- d'un collège privé : la Providence, annexe de celui de Strasbourg (collège installé dans le château de Sury à l'écart du village). Il compte 257 élèves recrutés sur une trentaine de communes, dont 60 % sur les communes de Vendenheim (10 %), Oberhausbergen (10 %), Cronenbourg (10 %), Schiltigheim (10 %), Bischheim (10 %), Hoenheim (10 %), certains élèves venant des communes de Gumbshouseim et Mommenheim. Près de 80 % des élèves rejoignent l'établissement grâce à un ramassage scolaire privé.

### Répartition par âges des élèves du collège de Vendenheim

âge	nombre d'élèves	part
10 ans	2	0,5 %
11 ans	95	23,2 %
12 ans	103	25,2 %
13 ans	83	20,3 %
14 ans	102	24,9 %
15 ans	22	5,4 %
16 ans	2	0,5 %
total	409	100 %

Source : Inspection académique, Rectorat octobre 2001

Un fait intéressant à noter en matière de critère de choix de lieu de résidence dans la commune pour les couples avec enfants : Vendenheim est comprise dans le secteur de recrutement du lycée Kléber. Ce rattachement est un facteur attractif supplémentaire par rapport à d'autres communes de la 2<sup>ème</sup> couronne.

## 2.6. Les équipements sportifs

La commune compte 978 licenciés dans les clubs sportifs et dispose d'équipements multiples :

- un centre omnisports
- des courts de tennis couverts (gestion communale)
- des stades (gestion communale)

Le taux d'équipements pour 100 licenciés est de 2 à 3 contre 1,8 pour l'ensemble des communes de la 2<sup>ème</sup> couronne.

La taille moyenne des clubs est de 100 à 130 adhérents contre 115 pour les communes de la 2<sup>ème</sup> couronne.

Le nombre de clubs par habitant se situe dans une fourchette de 1 à 2,3 contre 2,1 pour l'ensemble des communes de la 2<sup>ème</sup> couronne.

Equipements sportifs de Vendenheim et des communes alentours					
communes	type d'installation	nom de l'installation	adresse de l'installation	propriété	places assises
Vendenheim	Gymnase type C	Gymnase municipal	rue Gounod	Commune	100
Vendenheim	Gymnase type C	Centre omnisports	rue des Châtaigniers	Commune	100

Lampertheim	Salle polyvalente	Salle polyvalente	rue du stade	Ville	400
Mundolsheim	Stade	Stade	rue du stade	Ville	100
Mundolsheim	Gymnase type C	Gymnase municipal	rue de l'école	Ville	500
Mundolsheim	Gymnase type C	COSEC de Mundolsheim	rue du gymnase	CUS	300
<i>Gymnase type C = surface de jeu de 800 m<sup>2</sup>, dimension autorisant une large gamme de sports dont le handball</i>					
<b>Vendenheim</b>					
Salles spécialisées pour la danse, le judo, le cyclisme artistique					
Stade d'athlétisme,					
Pas de plan d'eau surveillé, le plus proche plan d'eau : Neublitz sur la commune de Reichstett					
<b>Disciplines praticables dans la commune</b>					
<b>Vendenheim</b>	<b>15</b>	<b>athlétisme, basket ball, danse, football, handball, judo, tennis, tennis de table, volley ball, cyclisme artistique et sur route</b>			
Mundolsheim	16				
Lampertheim	0				
Eckwersheim	5	taux le plus faible dans la CUS			
CUS	66				
<i>Source : enquête 2000/2001 schéma des services collectifs CUS</i>					

Le fait qu'une majorité d'équipements soit située à proximité des lieux scolaires et d'habitation, à l'exception du complexe du Waldeck excentré au nord-est du ban communal, constitue un atout pour la commune.

15 disciplines sportives peuvent être pratiquées : athlétisme, basket-ball, danse, football, handball, judo, tennis, tennis de table, volley-ball, cyclisme...

Des travaux d'amélioration du terrain de football du Waldeck sont prévus (club house, loge du gardien, extension des vestiaires) : investissements prévisionnels de 243 918 Euros.

## **2.7. L'offre culturelle**

### **L'espace culturel**

L'achèvement des travaux de rénovation de la salle des fêtes est réalisé depuis septembre 2002. L'espace inclut une médiathèque, une salle de cinéma, un centre socioculturel, un lieu d'accueil des adolescents.

Il s'agit d'une médiathèque intercommunale fortement cofinancée par le Conseil Général du Bas-Rhin, tant en équipement qu'en fonctionnement (cf. recrutement du futur bibliothécaire, d'un disquaire et d'un second bibliothécaire à mi-temps). L'équipe est aujourd'hui au complet.

La municipalité place de fortes espérances dans le centre socioculturel (dans la norme pour être subventionné par la CAF).

La CAF a proposé une pré-embauche pour obtenir l'agrément des bailleurs de fonds.

**Parmi les autres éléments d'offre culturelle** pour les résidents de la commune, on peut encore citer l'école de musique intercommunale Ravel, créée en 2000. Elle regroupe 400 élèves, dont 90 de Vendenheim, encadrés par 23 enseignants.

## **2.8. Le tissu associatif**

On recense pour la commune :

- 17 équipes de football
- 11 équipes de basket
- une équipe de filles en 1<sup>ère</sup> division B nationale football

40 associations composent le tissu associatif dont 9 associations sportives

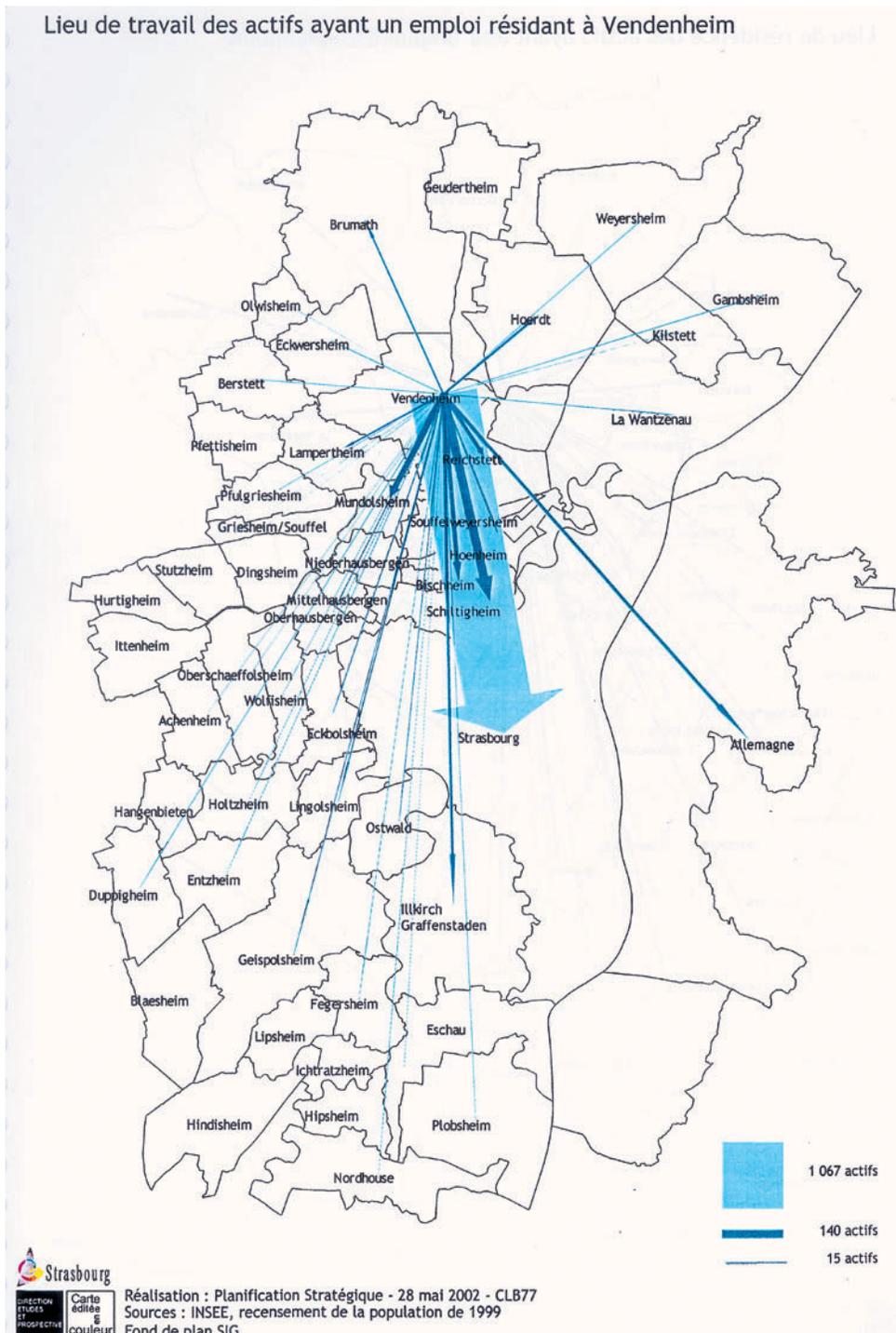
	nombre d'associations et/ou assujetties à des obligations fiscales	% associations de la commune / total CUS (2 704)	% associations de la commune/ total CUS hors Strasbourg	nombre d'habitants	nombre d'associations pour 1000 habitants
<b>Vendenheim</b>	<b>22</b>	<b>0,81</b>	<b>4,09</b>	<b>5596</b>	<b>3,93</b>
Eckwersheim	5	0,18	0,93	1265	3,95
Lampertheim	5	0,18	0,93	2949	1,70
Mundolsheim	13	0,48	2,42	5365	2,42

Source : Fichier Sirene 2001

Sur les 40 associations, 22 (inscrites au fichier Sirene) déploient leurs activités avec l'aide de personnel salarié et/ou ont des obligations fiscales (activités soumises à l'IS et/ou financements publics).

Document provisoire

### Lieu de travail des actifs ayant un emploi résidant à Vendenheim



### 3. Les emplois et les activités

Vendenheim est constituée :

- d'un centre organisé autour du village original doté des équipements de première nécessité et quelques commerces spécialisés ;
- d'une zone commerciale le long de la RN63 (zone qui couvre par ailleurs, dans des portions moins importantes, les bans communaux de Lampertheim et Mundolsheim). Elle constitue la caractéristique paysagère de l'entrée nord de Strasbourg ;
- de la présence du site de la raffinerie de pétrole de Reichstett / Vendenheim à l'extrême est du ban communal.

### **3.1. La population active**

La commune est caractérisée par :

- un faible taux de chômage : à peine 2,8 % ;
- une population dont le niveau de diplôme est élevé, 18 % des 15 ans et plus sont titulaires d'un diplôme supérieur à BAC+2 ;
- un emploi stable (85 % de salariés dont près de 75 % en CDI).

Commune	PAAE <sup>6</sup>	PAAE salarié	% de salariés dans la PAAE	PAAE fonctionnaires	% de fonctionnaires dans les salariés
Lampertheim	1 391	1 226	88,1 %	262	21,4 %
Mundolsheim	2 432	2 215	91,1 %	542	24,5 %
Vendenheim	2 529	2 141	84,7 %	489	22,8 %
Strasbourg	102 649	93 682	91,3 %	20 130	21,5 %
Département	446 317	407 680	91,3 %	70 382	17,3 %

Les salariés représentent 85 % des actifs ayant un emploi. Ils sont majoritairement titulaires de contrats à durée indéterminée. Près de 23 % des salariés appartiennent à la fonction publique.

Commune	Actifs ayant un contrat à durée indéterminée CDI		Actifs ayant un contrat à durée déterminée CDD	
	Nombre	%	Nombre	%
Lampertheim	872	71,1 %	51	4,2 %
Mundolsheim	1 486	67,1 %	102	4,6 %
Vendenheim	1 594	74,5 %	116	5,4 %
Strasbourg	55 520	59,3 %	10 258	10,9 %
Département	279 175	68,5 %	32 257	7,9 %

On observe également que par rapport aux communes voisines la part d'actifs ayant un contrat à durée déterminée à Vendenheim est d'un point plus importante.

### **Migrations domicile/travail**

Sur les 2487 actifs ayant un emploi et résidant dans la commune de Vendenheim déclarés en 1999, on constate que l'attractivité de la ville-centre est prépondérante :

- 42 % sont orientées vers Strasbourg et plus de 5 % vers Schiltigheim ;
- plus de 20 % sont enregistrées sur place ou dans un périmètre proche (16,5 % à Vendenheim, 4 % à Mundolsheim, 1,1 % à Lampertheim) ;
- 2,5 % ont pour destination l'Allemagne.

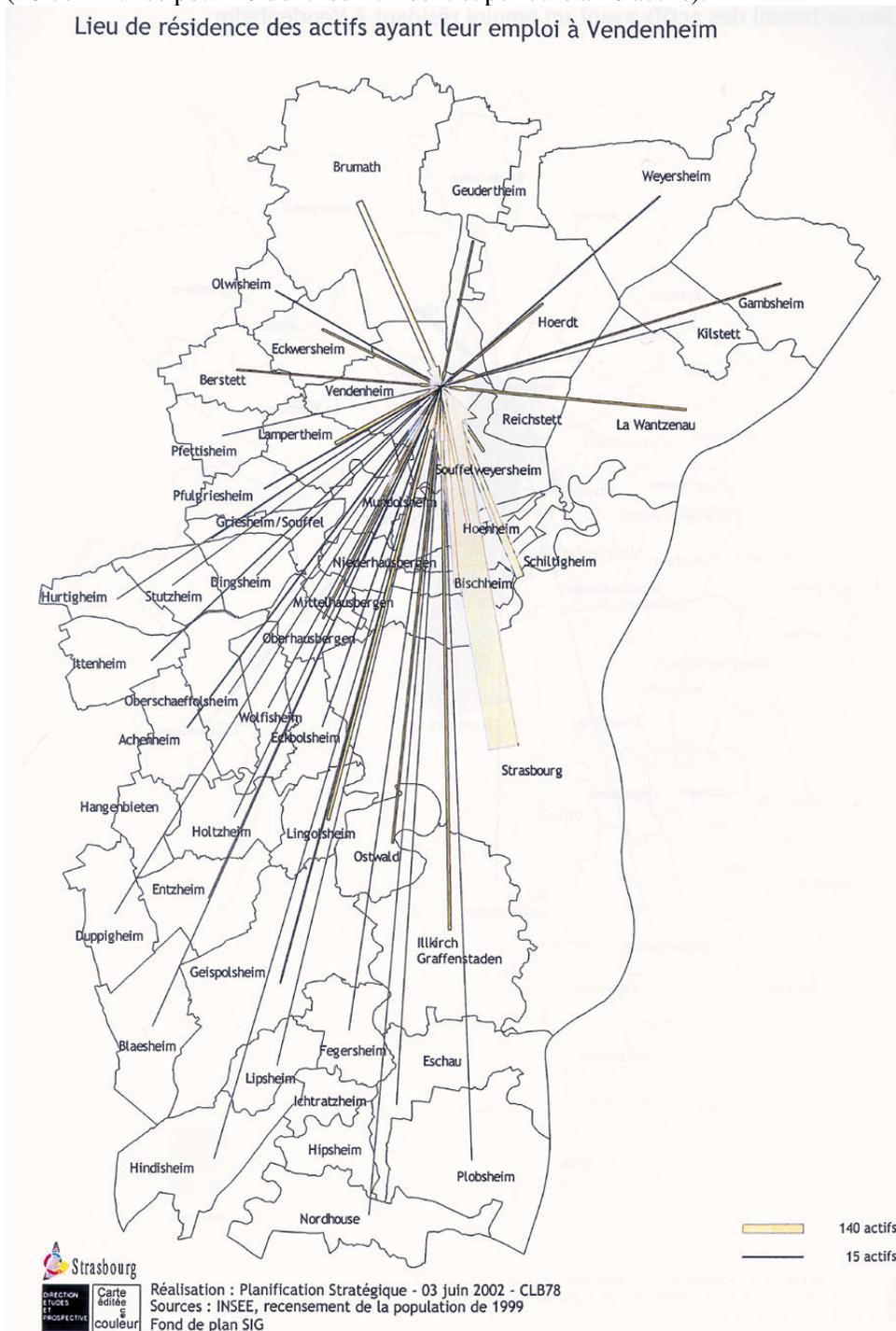
Une explication du nombre significatif des migrations vers les communes de Bischheim, Schiltigheim, Mundolsheim peut être trouvée dans la présence des ateliers SNCF, et de zones d'activités déjà anciennes.

Les actifs travaillant à Vendenheim résident pour 18 % d'entre eux à Strasbourg et 17 % à Vendenheim. 12 % d'entre eux résident dans les communes de Schiltigheim, Bischheim, Hoenheim et Mundolsheim. On peut également noter la part des actifs résidant à Brumath (3,7 %).

<sup>6</sup> PAAE : population active ayant un emploi

Globalement, la distribution des communes de destination des actifs résidant à Vendenheim est plus resserrée que celles des communes dont les actifs ont un emploi dans Vendenheim (20 communes pour 40 dont les flux sont supérieurs à 10 actifs).

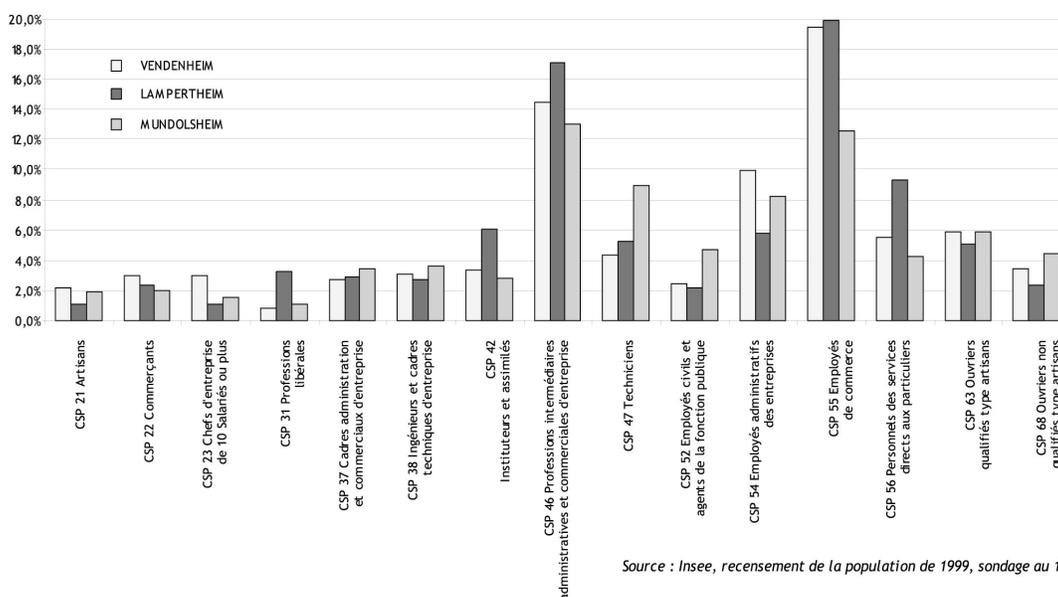
Lieu de résidence des actifs ayant leur emploi à Vendenheim



### **Répartition socioprofessionnelle**

La répartition par catégories socioprofessionnelles reflète le passé récent de la commune marquée par l'installation, dans les 30 dernières années, de nombreuses structures artisanales et plus récemment par de nombreuses enseignes de la distribution commerciale sur le Parc Commercial de Strasbourg Nord.

## Principales CSP des actifs travaillant à Vendenheim



Les actifs au lieu de travail sont dominés par :

- les CSP employés administratifs d'entreprise, de commerce et personnel des services directs aux particuliers avec 35 % du total ;
- les professions intermédiaires administratives et commerciales des entreprises avec un poids de 14,5 % ;
- les ouvriers qualifiés de type artisanal : 5,9 % ;
- les ouvriers non qualifiés de type artisanal : 3,4 %.

**Il est intéressant de noter que les catégories professionnelles ci-dessus sont sur-représentées en poids par rapport à Mundolsheim. Ceci confirme la sensibilité de la structure socioprofessionnelle de Vendenheim par rapport à la zone d'activités commerciales.**

- les techniciens : 4,3 %
- les ingénieurs et cadres techniques d'entreprises : 3,1 %
- les instituteurs et assimilés : 3,3 %
- les commerçants et assimilés : 3 %
- les chefs d'entreprises de 10 salariés et plus : 2,9 %

L'ensemble de ces professions présente une distribution assez homogène.

*N.B. Réserves concernant la source des informations : l'Insee pour les professions enregistrées au recensement de 1999 procède par sondage au quart. Ces informations sont donc à considérer avec prudence au plan statistique.*

### Chômage

Nombre de chômeurs de catégorie 1<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Demandeurs d'emploi (DEFM) : personnes inscrites en fin de mois dans les agences locales pour l'emploi (ANPE), comme demandeurs de catégorie 1 : personnes sans emploi, immédiatement disponibles, à la recherche d'un emploi à durée indéterminée et à temps plein.  
Source : Agence nationale pour l'emploi, 2001

Tranches d'âge	Total	Hommes	Femmes
< 25 ans	19	8	11
entre 25 et 49 ans	53	31	22
> 49 ans	8	5	3
Total	80	44	36

Le taux de chômage de Vendenheim reste faible : 2,8 % en 2000 et 3,4 % en 2001, malgré une progression de plus de 10 % du nombre de chômeurs (+ 9). Il touche plus les hommes que les femmes dans la tranche d'âge 25-45 ans et cette même tranche d'âge représente 66 % du total des chômeurs.

### **Potentiel d'emploi**

L'emploi salarié dans les PME industrielles de Vendenheim représente 74 emplois, soit 4,5 % en part de l'emploi en PME industrielles par rapport à l'emploi total en Pme et 3,8 % en part de l'emploi en PME industrielles par rapport à l'emploi total (Source : fichier Sirène janvier 2002).

Seul employeur entre 250 et 500 salariés la Sarl Technique Française du Nettoyage localisée rue de l'Industrie.

Autre caractéristique à relever : il n'y a pas de grand employeur sur le ban communal de Vendenheim, alors que tout proche sur celui de Mundolsheim l'hypermarché Cora compte entre 600 et 700 salariés.

L'investissement industriel étranger n'est pas présent non plus, alors que Mundolsheim en compte deux au travers des sociétés :

- . Rena - capitaux allemands - dans la zone d'activités des Maréchaux, fabrication de condiments et assaisonnements, épices, additifs,
- . Sol France - capitaux italiens, fabrication de gaz industriels<sup>8</sup>

**L'offre locale d'emplois est plutôt monolithique : il s'agit surtout de postes de commerciaux, en lien bien sûr avec l'importance du Parc commercial de Strasbourg Nord.**

**L'emploi pour la commune, et bien qu'elle connaisse un taux de chômage très faible, doit être une préoccupation du fait même de sa dépendance à l'égard d'un secteur d'activités quasi exclusif.**

### **3.2. Le niveau de vie, le revenu des habitants**

Le tableau (ci-dessous) de l'évolution des contribuables imposables sur une période allant de 1995 à 1999 révèle que Vendenheim a connu de 1996 à 1997 une augmentation significative du revenu moyen des contribuables suivie par une diminution toute aussi importante au cours de la période 1997 à 1998.

Ce phénomène atypique par rapport aux autres communes voisines ou de même typologie (à l'exception d'Oberhausbergen) peut trouver son explication dans les hypothèses suivantes :

- soit des contribuables aux revenus très importants sont venus s'installer dans la commune puis l'ont quittée très rapidement
- soit le marché dans le bassin d'emploi a connu quelques vicissitudes liées à la fermeture ou à la restructuration de certaines entreprises
- soit les programmes immobiliers ont été plus importants au cours de l'année.

<sup>8</sup> Source : Centre régional de documentation internationale 2001

En 1999, on constate que le revenu imposé moyen des contribuables imposables de la commune se situe au 9<sup>ème</sup> rang pour l'ensemble des communes de la CUS, Mittelhausbergen étant au 1<sup>er</sup> rang, Lampertheim au second, Mundolsheim au 5<sup>ème</sup> et Eckwersheim au 6<sup>ème</sup>.

**CONTRIBUABLES IMPOSABLES (en francs)**

Communes	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Revenu moyen				
	1995	1996	1997	1998	1999	1995	1996	1997	1998	1999
Eckwersheim	355	344	348	389	388	177 975	182 309	196 220	212 935	183 473
Lampertheim	984	997	994	1 050	1053	174 424	183 790	187 918	201 979	198 532
Mittelhausbergen	639	647	671	702	729	191 263	193 205	197 772	204 514	200 315
Mundolsheim	1 729	1 711	1 719	1 810	1 818	158 164	163 265	176 554	178 260	185 175
Niederhausbergen	446	439	457	489	480	161 997	171 677	177 223	172 305	176 897
Oberhausbergen	1 496	1 469	1 565	1 765	1 802	214 259	196 327	202 895	181 115	185 299
Reichstett	1 676	1 602	1 649	1 719	1 818	161 222	156 676	155 778	153 098	152 630
<b>Vendenheim</b>	<b>1 587</b>	<b>1 624</b>	<b>1 650</b>	<b>1 765</b>	<b>1 807</b>	<b>167 251</b>	<b>163 189</b>	<b>193 778</b>	<b>161 712</b>	<b>169 945</b>
La Wantzenau	1 671	1 687	1 819	1 937	1984	169 422	179 419	185 932	195 491	194 659
Strasbourg	75 019	73 819	74 772	78 422	78 011	139 138	146 565	144 163	144 177	147 185

Source : DGI, Direction des services fiscaux du Bas-Rhin

Par ailleurs il convient d'analyser le rapport entre le nombre de contribuables imposables et non imposables (cf. tableau ci dessous).

**CONTRIBUABLES NON IMPOSABLES (en francs)**

Communes	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Nbre	Revenu moyen				
	1995	1996	1997	1998	1999	1995	1996	1997	1998	1999
Eckwersheim	195	208	211	190	185	40 586	46 038	47 194	47 583	49 369
Lampertheim	326	369	386	320	310	46 426	49 474	52 595	48 294	48 296
Mittelhausbergen	213	228	221	194	205	41 783	52 227	49 281	42 059	46 584
Mundolsheim	744	793	729	649	713	50 789	52 390	54 313	50 374	50 474
Niederhausbergen	173	172	175	157	156	46 773	53 273	52 365	47 489	47 184
Oberhausbergen	634	722	713	642	739	39 834	43 989	44 767	43 092	42 488
Reichstett	736	785	788	763	787	43 387	47 427	47 306	45833	47 209
<b>Vendenheim</b>	<b>797</b>	<b>850</b>	<b>836</b>	<b>738</b>	<b>731</b>	<b>49 689</b>	<b>53 724</b>	<b>54 940</b>	<b>52 555</b>	<b>51 827</b>
La Wantzenau	655	737	673	636	678	46 238	50 695	49 792	49 962	46 331
Strasbourg	60 884	63 534	62 875	59 977	61 764	34 101	36 281	36 161	35 192	35 938

Source : DGI, Direction des services fiscaux du Bas-Rhin

Vendenheim compte une proportion équivalente à celle de Mundolsheim de contribuables non imposables; par contre le niveau de revenu moyen est parmi les plus élevés, phénomène qui perdure sur les 5 années.

**3.3. Les conditions de marché du secteur immobilier**

Les conditions du marché	Prix moyen en euros	Prix au m <sup>2</sup>	Nombre de pièces	Surface en m <sup>2</sup>
<b>Appartements neufs</b>				
Bischheim	90 416	1 252	3,1	72
Hoenheim	109 719	1 528	3,1	72
Illkirch-Graffenstaden	114 545	1 585	3,2	72
Lampertheim	102 019	1 639	3,2	62
Strasbourg Campagne	110 514	1 525	3,2	72

Appartements anciens					
Bischheim	69 225	982	3,5	70	
Hoenheim	87 142	1 084	3,8	80	
Schiltigheim	71 818	1 124	2,8	64	
Strasbourg Campagne	88 477	1 220	3,3	72	
Maisons neuves					
Strasbourg Campagne	155 278	35 171	4,8	293	
Maisons anciennes					
Strasbourg Campagne	176 974	33 868	5,3	632	
Strasbourg	198 420	35 636	5,5	459	
Arrondissement Haguenau	134 030	27 945	4,9	756	
Terrains à bâtir					
	Prix moyen	< 600 m <sup>2</sup>	600 à 1000 m <sup>2</sup>	1 000 à 2 500 m <sup>2</sup>	2 500 à 5 000 m <sup>2</sup>
Strasbourg Campagne	67 961	45 218	81 502	75 185	69 575
Arrondissement Haguenau	41 900	36 147	48 930	46 287	25 397
Bas Rhin	44 240	32 831	49 935	48 680	49 063

Réserve : les prix présentés correspondent à des moyennes et n'ont qu'une valeur indicative.  
 Source : *Immoprix Chambre nationale des Notaires, période octobre 2000 à septembre 2001*

Bien que n'ayant pas d'éléments directs sur la commune, on relève que pour les transactions opérées sur la période d'octobre 2000 à septembre 2001 le secteur nord ouest de la CUS se situe dans des niveaux de prix élevés en particulier pour l'acquisition d'appartements et de maisons neuves.

### 3.4. Les activités

#### **Contexte des zones d'activités : une image contrastée**

Après l'importante zone commerciale du Parc Commercial de Strasbourg Nord, on pénètre dans la commune par une friche industrielle (grands hangars liés à l'ancienne activité installée sur les lieux à savoir un fournisseur de structures métalliques, scènes de spectacles, serres...) appartenant aux Comptoirs Agricoles. L'entreprise s'est délocalisée, et aucune activité ne l'a remplacée.

Les vœux d'aménagements de la commune :

- une zone d'activités au nord est du ban communal - ancien château de Sury, zone inscrite au POS en NB. Elle est actuellement dépourvue de tout réseau d'assainissement et de véritable accès routier et pose donc des problèmes d'accès et de trafic à régler avant toute nouvelle création voire extension de zone ;
- deuxième zone d'activité à l'arrière de Cora, après Issler et le grand échangeur et jusqu'au canal de la Marne au Rhin. Le terrain débordant du ban communal de Vendenheim, la demande serait conjointe avec Reichstett 12 ha, 4 ha sur Vendenheim, 22,5 ha sur Reichstett et 15,2 sur Mundolsheim (cf. SOZAC). Cette zone pose des problèmes d'assainissement et surtout d'aménagements d'accès routiers à partir de l'échangeur autoroutier de Reichstett-Mundolsheim et de la RN 63.

### **3.5. L'artisanat sur l'ensemble du ban communal**

Les 79 entreprises artisanales du secteur représentent 0,70 % de celle du département.  
 La population active occupée dans l'artisanat compte 953 personnes dont 917 salariés.  
 Par rapport à la population active ayant un emploi - soit 2529 personnes- 37,70 % sont occupés dans l'artisanat.  
 Enfin les emplois artisanaux dans la zone représentent 38,30 % du nombre d'emplois proposés (2487)

#### ***Nombre d'entreprises et d'actifs : situation à avril 2002***

ALIMENTATION		PRODUCTION		BATIMENT		SERVICES		TOTAL	
Entreprises	Actifs	Entreprises	Actifs	Entreprises	Actifs	Entreprises	Actifs	Entreprises	Actifs
2	42	14	71	30	204	33	636	79	953

Les secteurs des services et du bâtiment avec respectivement 42 et 38 % du total des entreprises reflètent les composantes économiques du bassin d'emploi de Strasbourg Nord.

Le tableau ci-dessous détaille la ventilation par activité : on y constate que ce sont les entreprises de peinture, plâtrerie (14 %) et de transport, taxis, ambulances (14 %) ainsi que le secteur de la réparation de véhicules automobiles (11,3 %) qui sont les plus nombreuses.

VENTILATION DE L'ARTISANAT PAR ACTIVITES	Nbre d'entreprises	%	Nbre d'actifs	%
<b>Alimentation</b>	2		42	
dont boucherie charcuterie traiteur,	1			
dont boulangerie pâtisserie	1			
<b>Production</b>	14		71	
dont travail des métaux	5			
dont textile, cuir, habillement	1			
dont fabrication de meubles, bois	4			
dont bijouterie, orfèvrerie, joaillerie	1			
dont autres activités de production	3			
<b>Bâtiment</b>	30		204	
dont maçonnerie,	6			
dont couverture plomberie, chauffage, sanitaire	5			
dont menuiserie serrurerie charpente,	4			
dont peinture plâtrerie,	11			
dont électricité du bâtiment	2			
dont terrassement et divers bâtiment	2			
<b>Services</b>	33		636	
dont transport taxi ambulance	11			
dont réparation véhicules automobiles	9			
dont réparation électro. radio-tv, montres, horloge	4			
dont coiffure	5			
dont autres services	4			
<b>Total</b>	79		953	

Source : Répertoire des Métiers Chambre des Métiers d'Alsace juillet 2001

### **3.6. L'agriculture**

La régression du nombre des exploitations agricoles s'est poursuivie alors que leur taille n'a cessé d'augmenter.

Il n'y a jamais eu de très grandes exploitations dans la commune. En 1814 un seul propriétaire possède et cultive plus de 10 ha et 6 seulement dépassent 5 ha. Au milieu du XIXe siècle il existe une vingtaine de cultivateurs riches ou aisés exploitant leurs propres terres. Malgré la faible superficie des exploitations les paysans aisés habitent de belles et vastes fermes, ceci grâce à la fertilité des terres de loess et à leur culture intensive de blé, garance, colza, chanvre et tabac.

Par la suite, les paysans ont adapté leurs activités aux besoins de la ville en développant les cultures fourragères, la pomme de terre, l'élevage porcin et bovin - surtout de vaches laitières - au détriment de la garance, du blé, de l'élevage des chevaux qui diminue des 2/3 et de l'élevage ovin qui disparaît presque totalement vers 1900.

A l'heure actuelle, 670 hectares sont exploités sur la commune ce qui représente près de 45 % du territoire de la commune.

Année	Nombre d'exploitations	Exploitations de plus de 10ha
1955	72	12
1970	38	22
1980	27	16
1988	21	13
2000	12	6
2002	7	6

Il faut noter que la part du fermage s'élève à 88 % en 2000 (contre 72 % en 1988) ce qui révèle une certaine fragilité des exploitations et qui les rend très sensibles à tout changement de destination du sol.

Les cultures principales sont les céréales pour 280 ha de surface (maïs et blé), la pomme de terre (20 ha), le chou à choucroute (14 ha), les fraises et framboises (20 ha), les oignons (2,5 ha), le tabac (1,77 ha) et les asperges (0,46 ha).

Il n'y a qu'un seul élevage de bovins qui en compte 56 à l'heure actuelle.

### **3.7. L'armature commerciale**

*La commune de Vendenheim est située à proximité immédiate d'un pôle commercial important. Cependant, le tissu commercial et artisanal qui existe à l'intérieur du village propose une offre variée en terme de produits et services de proximité.*

Vendenheim regroupe trois pôles commerciaux :

- au centre-ville, principalement sur les rues du Général De Gaulle et du Général Leclerc ;
- le long de la route nationale 63 (hors parc commercial) ;
- au sein du Parc Commercial Strasbourg Nord.

#### **Le Parc Commercial Strasbourg Nord**

Le Parc Commercial Strasbourg Nord est situé à cheval sur les bans communaux de Vendenheim, Mundolsheim et Lampertheim. Il représente une forte concentration commerciale et, à lui seul, un tiers de la surface de vente totale de l'agglomération strasbourgeoise. Localisé le long de l'autoroute A4, il exerce une forte attraction auprès des consommateurs de tout le nord de l'agglomération strasbourgeoise et du département.

Le leader de cette zone commerciale est incontestablement l'hypermarché Cora, installé sur le ban communal de Mundolsheim sur une surface de 15 000 m<sup>2</sup>. Le Parc Commercial Strasbourg Nord se déploie au nord de Cora et comprend plus 68 commerces spécialisés, dont la plupart

jouissent d'une forte notoriété et sont implantés sur des surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup>. En outre, 6 enseignes sont présentes dans le secteur de l'hôtellerie et de la restauration<sup>9</sup>. L'ensemble constitue l'un des plus importants pôles commerciaux français, en dehors de la région parisienne, avec une surface de vente totale de plus de 150 000 m<sup>2</sup>.

Le Parc Commercial emploie au total 1200 personnes dans le secteur de la grande distribution<sup>10</sup>.

#### *Les différents types de points de vente*

L'ensemble des enseignes réparties sur le Parc Commercial n'est pas homogène. Trois groupes se distinguent géographiquement, par le type d'activité ou le niveau de gamme :

- grandes enseignes nationales, comme Atlas et Fly, Décathlon ou Obi, route de la Wantzenau ou au début de la rue du Commerce ;
- enseignes d'envergure moyenne ou régionale, comme Pantashop, Westside ou Cap Mod, rue des Emplettes ou au début de la rue de l'Industrie ;
- petites enseignes et surtout points de vente spécialisés dans le meuble et les cuisines comme Home Salon, Tousalon ou Authentica Meubles.

L'offre commerciale est en perpétuelle évolution, du fait de la rotation importante sur les surfaces de ventes petites et moyennes : la moyenne d'âge de ces établissements est de huit ans et 40 % ont moins de quatre années d'existence<sup>11</sup>.

#### *Circulation dans le périmètre du parc commercial*

Revers de son succès commercial et d'une organisation spatiale peu rationnelle, le Parc Commercial rencontre des difficultés chroniques de circulation et de gestion des flux. Celles-ci ne semblent pas avoir été réglées par le réaménagement de la voirie (création de contre-allées en 1998). Ceci constitue un frein important au développement futur de cette zone.

#### *Perspectives d'évolution du Parc Commercial*

Plusieurs problématiques méritent d'être étudiées, en particulier la desserte de la zone et l'évolution des implantations d'entreprises :

- a) une réflexion sur l'organisation générale du Parc Commercial, bâti sans concertation entre les trois communes concernées, semble nécessaire afin de trouver une réponse aux dysfonctionnements dans sa desserte. Au-delà de la perturbation de l'activité économique de la zone, ce problème touche l'ensemble des riverains, habitant à proximité direct du Parc ou empruntant la RN63.
- b) Compte tenu de la taille atteinte par cette zone, quel avenir doit-on lui donner, est-il possible et souhaitable de la développer plus avant ? Outre la question de la desserte, deux éléments peuvent être pris en compte à ce stade :
  - la pression immobilière est forte : d'une part, de nombreuses enseignes présentes souhaiteraient augmenter leur surface ou l'optimiser par un déménagement dans d'autres locaux dans le Parc Commercial, d'autre part, des entreprises de grande distribution encore absentes de la zone souhaiteraient s'y implanter, la Chambre de Commerce et d'Industrie reçoit régulièrement des demandes d'investisseurs en ce sens ;
  - des problèmes de logistique se posent à certaines entreprises, c'est notamment le cas d'Atlas, qui ne dispose pas d'infrastructure de stockage sur place et doit donc envoyer ses clients dans trois entrepôts répartis dans l'agglomération strasbourgeoise. Cette entreprise, et peut-être d'autres, souhaiterait se doter d'un lieu unique de stockage.

<sup>9</sup> Contiguë au Parc Commercial, la zone d'activité de Lampertheim rassemble 20 enseignes de grande distribution.

<sup>10</sup> Fichier Sirene janvier 2002, commune de Vendenheim

<sup>11</sup> Source : fichier SIRENE janvier 2002, date de création de l'établissement

Cependant, compte tenu des enjeux de desserte, il paraît important d'évaluer quel serait l'emplacement optimal pour ces locaux de stockage, à savoir à proximité directe du Parc Commercial ou dans un emplacement distinct de cette zone, sans en être trop éloigné, afin de ne pas perturber davantage les flux de circulation à l'intérieur du Parc Commercial.

#### **Entreprises présentes hors grande distribution :**

Au-delà de la grande distribution, il existe dans le Parc Commercial un tissu d'entreprises commerciales et artisanales ne s'adressant pas au client final. Ces 21 entreprises regroupent les activités suivantes<sup>12</sup> :

Auto-Moto	2
Equipement de la maison (et réparation)	5
Equipement de la personne (et réparations)	1
Métiers de fabrication	2
Métiers du bâtiment	3
Santé Beauté Hygiène	1
Services à la personne	1
Services aux entreprises	4
Services bancaires et immobiliers	2

L'ensemble de ces entreprises représente un total d'environ 500 emplois<sup>13</sup>.

#### **La Route Nationale 63 (hors Parc Commercial Strasbourg Nord)**

Cet axe important, reliant le nord de l'agglomération à Strasbourg, compte 29 entreprises commerciales et artisanales, situées entre la limite nord de la commune et le rond-point situé à son entrée sud, au niveau de la rue des Artisans. Ces entreprises se répartissent de la manière suivante :

Auto-Moto	8
Equipement de la maison (et réparation)	2
Métiers de fabrication	4
Métiers du bâtiment	5
Services bancaires et immobiliers	2
Culture Loisir Sport	1
Autres commerces	2
Hôtel, Café, Restaurant	5

Ces entreprises emploient au total environ 130 personnes<sup>14</sup>.

Ces activités sont installées tout au long de la Route Nationale, notamment pour ce qui concerne les restaurants, et sur deux zones d'activités situées au nord de la commune, entre la voie ferrée et la RN63 :

- située aux 11 – 13 route de Brumath, une petite zone d'activité de création récente regroupe des entreprises du tertiaire, pour la plupart créées en 2001. Ces sociétés s'adressent au consommateur final dans les secteurs d'activité de l'automobile, des loisirs pour enfants, de l'équipement et des soins à la personne.
- plus au nord, à l'entrée de la commune et de la CUS, une zone d'activité plus ancienne rassemble des entreprises s'adressant aux professionnels, dans le domaine des prestations de services ou de la sous-traitance. Toutefois, quelques-unes s'adressent directement au consommateur final, dans les secteurs de l'automobile et du jardinage.

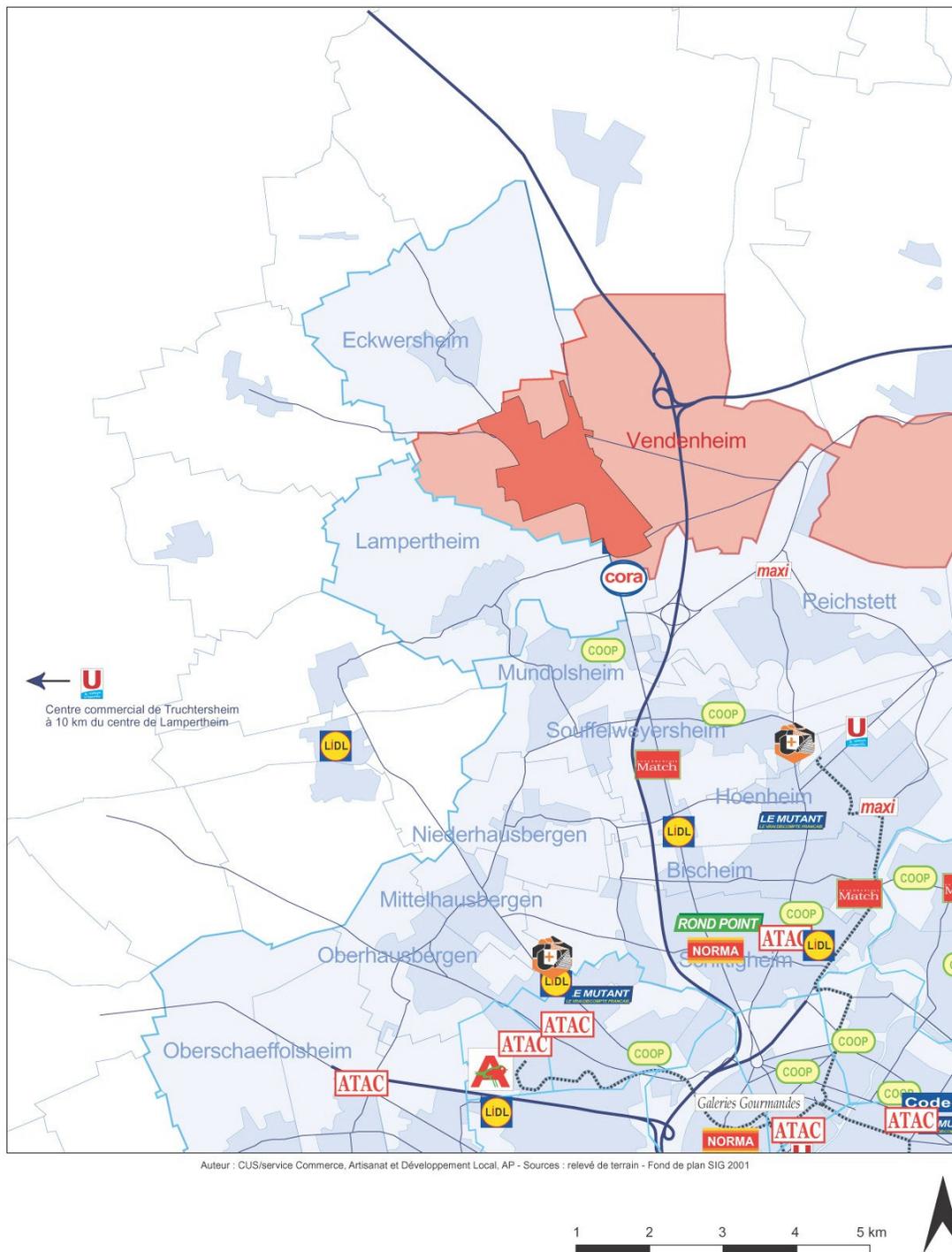
<sup>12</sup> Source : fichier SIRENE janvier 2002

<sup>13</sup> Source : fichier Sirene janvier 2002

<sup>14</sup> Source : fichier Sirene janvier 2002

# Communauté urbaine de Strasbourg Commune de Vendenheim

Répartition des grandes surfaces alimentaires dans un rayon  
de 10 km autour de la commune, mai 2002



## Le commerce et l'artisanat dans le centre du village

### *Descriptif du tissu commercial et artisanal avec vitrine*

Le village présente une offre commerciale et artisanale variée et de bonne qualité. 29 entreprises y proposent les biens et services de première nécessité mais aussi une offre substantielle de produits et services spécialisés :

- Produits et services de première nécessité :
  - 2 boulangeries
  - Supérette COOP
  - boucherie charcuterie
  - 2 pharmacies
- Produits et services spécialisés
  - une agence postale et 4 agences bancaires
  - marchand de tabac
  - 6 salons de coiffure
  - 4 restaurants de type traditionnel
  - bar
  - fleuriste
  - horloger - bijoutier
  - quincaillerie
  - garage pour automobiles
  - école de conduite
  - magasin de produits pour les sports équestres

La présence de cette offre assez large est significative de la vivacité du tissu commercial et artisanal. Cela permet de retenir sur place un certain nombre de consommateurs, notamment grâce aux services de proximité tels que la supérette COOP et aux activités spécialisées comme le fleuriste ou le marchand de tabac.

En outre, il convient de noter la présence, signe supplémentaire de richesse du tissu commercial et artisanal, de trois commerces anomaux<sup>15</sup> : l'horloger bijoutier, la quincaillerie et le commerce de produits équestres.

### *Ancienneté des entreprises*

L'âge moyen des entreprises est de onze ans<sup>16</sup>. Elles peuvent se diviser en quatre générations :

- Années 60 et 70	3
- Années 80	5
- Années 90	14
- Années 00	3

### *Etat du bâti*

La plupart des commerces sont en bon état général. Si peu de rénovations semblent avoir été faites récemment, on trouve peu d'enduits défraîchis ou d'enseignes en mauvais état.

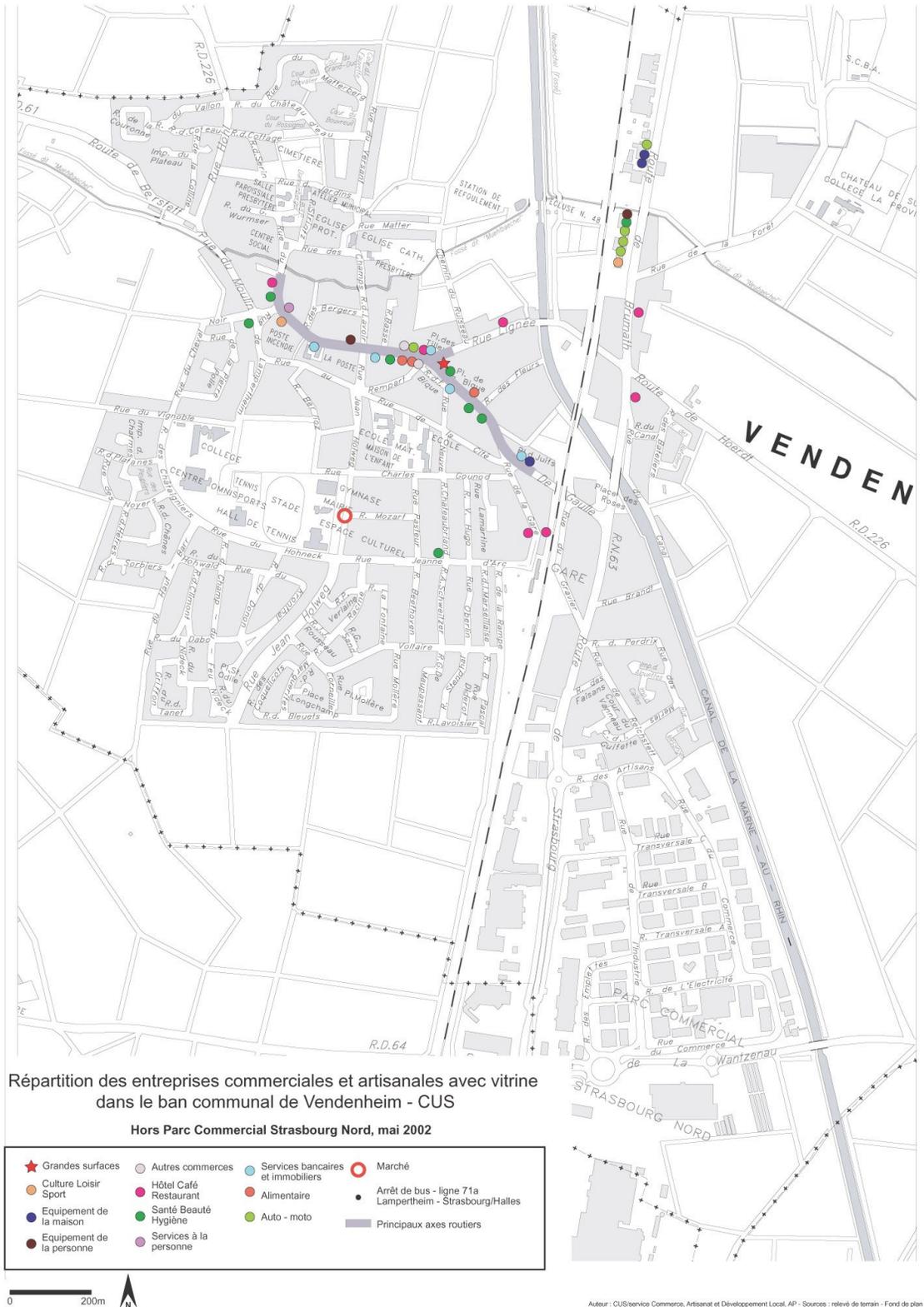
Quelques commerces et activités artisanales sont toutefois situés dans un bâti ancien et dégradé. Cela concerne notamment le garage et la quincaillerie.

La décoration et la présentation de la supérette COOP, ne permettent probablement pas de faire jouer pleinement les avantages que procure son emplacement. En effet, situé au centre du

<sup>15</sup> Produit anormal : se dit d'un bien acheté peu fréquemment, contrairement à un produit ou service banal. Par exemple : produit antimite ou téléviseur (source : Hubert Kratiroff, *Fonction : chef de produit*, Dunod 1994)

<sup>16</sup> Source : fichier SIRENE janvier 2002, date de création de l'établissement

secteur commerçant et dans un bâtiment formant un angle, le magasin est un pôle commercial central dans la commune. Malheureusement, cette fonction est altérée par la présentation générale du bâtiment et du point de vente.



### *Stationnement*

L'étroitesse de la rue du Général De Gaulle ne permet pas de proposer un nombre suffisant de places de parking. Le taux d'occupation est manifestement très élevé. A titre d'exemple, aucune place n'était disponible un jeudi en milieu de matinée. Outre la clientèle, il est probable que de nombreuses places seraient occupées par les habitants, voire les employés des commerces, réduisant la rotation sur les emplacements.

### *Concurrence*

Le Parc Commercial Strasbourg Nord exerce évidemment une concurrence très forte dans ses environs immédiats.

Dans le secteur alimentaire, l'hypermarché Cora évalue sa part de marché à 33 %, dans sa zone de chalandise primaire (rayon d'environ 6 km autour du site)<sup>17</sup>. Cette attraction est certainement forte auprès des habitants de Vendenheim, du fait de l'offre tout de même limitée dans le village en matière de produits anomaux (vêtements, par exemple) et de la localisation du parc commercial sur le chemin menant aux grandes voies de communication. Il se situe sur le trajet quotidien (ex. : domicile – travail) de nombreux habitants, par ailleurs fortement motorisés.

Toutefois, outre la qualité du tissu commercial et artisanal du centre du village, deux éléments peuvent limiter l'attractivité du parc commercial :

- les fréquents embouteillages causés par l'affluence de fin de semaine, dépassant les capacités de la voirie actuelle ;
- le mouvement de désaffectation, constaté au plan national, des hypermarchés au profit de surfaces plus petites.

Concurremment à l'offre proposée par le Parc Commercial Strasbourg Nord, il est probable que les habitants de Vendenheim et des environs privilégient dans leurs comportements d'achat :

- les nombreuses surfaces alimentaires situées sur leur trajet de travail (cf. carte des grandes enseignes alimentaires situées dans le quart Nord-Ouest de la CUS) ;
- l'offre localisée dans les communes alentour : à Brumath (7 km), qui compte deux supermarchés, Atac et Intermarché, ou à Truchtersheim (11,5 km), où s'est constituée autour d'un supermarché Super U une véritable galerie commerciale très diversifiée.

### *Le marché de commerçants non sédentaires*

Situé rue Jean Holweg, sur la Place de la Mairie, le marché se tient le samedi matin. Toutefois, quelques stands s'installent chaque jeudi matin (fruits et légumes et poulets rôtis).

Grâce à cet emplacement, le marché hebdomadaire apporte un regain d'animation à proximité des lotissements et des principaux lieux publics que compte la commune, dépourvus de commerces.

---

<sup>17</sup> Source : Cora, dossier remis à la Commission Départementale de l'Equipement Commercial, octobre 2001

## Perspectives

### Potentiel

Nombre d'habitants	Achats annuels moyens par habitant / alimentaire	Indice de disparité à la consommation	Marché théorique / alimentaire
5 597	2088 € <sup>18</sup>	101 <sup>19</sup>	11 803 401 €

### Forces

- un tissu commercial et artisanal varié au cœur du village ;
- une population en augmentation constante ;

### Faiblesses

- la concurrence d'un pôle majeur en terme de grande distribution ;
- l'existence de deux centralités urbaines, d'une part les commerces et d'autre part les services publics ;
- la concurrence de communes situées sur les trajets domicile – travail, en particulier le centre de Strasbourg ;
- la forte mobilité des habitants de Vendenheim.

## 4. Projets et prospective

---

Les chapitres précédents fixent pour la commune des perspectives et les actions à conduire dans les prochaines années.

Quatre thèmes y sont abordés :

- la circulation ;
- les solidarités urbaines ;
- l'inscription dans les principes du développement durable ;
- l'équilibre social et économique sur le bassin d'activités.

Comment s'inscrivent-ils en regard des enjeux communautaires ou intercommunaux ?

### **4.1. Circulation : articuler le développement de la commune aux voies nouvelles**

Résoudre l'engorgement automobile de la commune apparaît comme un objectif prioritaire de la commune. A ce titre, il faut distinguer :

- la problématique de l'accès de la commune ;
- de celle du trafic de transit en provenance du Kochersberg.

#### **Une accessibilité générale à améliorer**

L'accès à la commune depuis le réseau autoroutier se fait aujourd'hui à partir de la RN63 en deux points relativement proches l'un de l'autre : la rue du Général de Gaulle et la rue Lignée. Ces deux accès sont concentrés au nord est de la commune et convergent tous les deux vers le centre ancien.

Le développement important de la commune vers le sud ne s'est pas accompagné d'un nouvel accès.

Actuellement à l'étude, le prolongement de la rue Jean Holweg vers la RD64 permettrait d'ouvrir la commune vers le sud : l'emplacement réservé à cet effet dans les documents d'urbanisme traverse de part en part le périmètre de protection du captage de l'eau.

Un nouveau tracé évitant ce périmètre est à l'étude. Longeant la voie ferrée, il offrirait la possibilité d'améliorer l'accessibilité de la gare de Vendenheim par le sud.

---

<sup>18</sup> Source : Insee -La consommation des ménages en 2000 in Panorama de la distribution - Points de vente septembre 2001

<sup>19</sup> Source : Chambre du Commerce et de l'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin, 1995

Par ailleurs, si l'on permettait de reprendre la RN63 vers le sud en venant de Strasbourg par l'échangeur de Brumath (en rendant possible le tourne-à-gauche) cela soulagerait la RN63 dans sa traversée de la zone commerciale et faciliterait l'accessibilité de toute la partie nord de Vendenheim et d'Eckwersheim.

### **Un contournement au service du développement urbain et de la qualité du cadre de vie de la commune**

Pour résoudre l'engorgement dû au transit à travers le cœur de la commune un contournement par l'ouest pourrait être étudié.

Cependant, celui-ci doit être conçu comme un support du développement de la commune; plus précisément il serait l'occasion :

- de multiplier les entrées à la commune ;
- de structurer les extensions urbaines, destinées à l'habitat, prévues à l'ouest de la commune ;
- d'assurer la transition avec les paysages ruraux en ménageant une ceinture verte réservée à des espaces de loisirs, jardins, vergers..., et en permettant la mise en relation des différents espaces naturels (berges du Muhlbaechel, périmètre du captage de Lampertheim...).

A ce titre il est indispensable de coordonner les projets de contournement nord de Lampertheim et ouest de Vendenheim.

Des extensions urbaines articulées aux voies nouvelles proposeraient de nouvelles limites aux zones de développement. Estimées à environ 35 ha de réserve en II NA (soit environ 27 % de la surface des secteurs d'habitation actuels), elles permettront de couvrir les besoins de développement de la commune pour 10 à 15 années (au regard du rythme actuel de consommation d'espace).

Leur développement est conditionné par les nouvelles infrastructures routières : leur mise en œuvre différée dans le temps garantira un développement en phase avec la capacité des équipements conçus pour 7 000 habitants (chiffre que la commune atteindrait au rythme de sa croissance actuelle en 2026).

### **4.2. Solidarités urbaines**

Elles se traduisent pour la commune par :

#### **Une politique d'habitat plus diversifié**

Une fois acquise la réalisation du contournement ouest, reliant la RD61 à la RD64, l'urbanisation des parcelles situées à l'ouest du village pourra être ouverte.

Le programme d'habitat sera composé à la fois de collectifs en accession à la propriété, de collectifs aidés et de maisons individuelles.

Les programmes de collectifs seront principalement réalisés pour faciliter le maintien au village des jeunes couples désireux de s'installer (cf. 10 demandes par an et indice de jeunesse).

Cette volonté de créer des logements sociaux s'inscrit également dans le cadre de la loi SRU, qui impose un objectif de 20 % de logements de ce type dans la commune. Dans l'immédiat, celle-ci exerce son droit de préemption pour rénover 2 à 3 logements à vocation HLM / an. Mais des efforts restent à réaliser.

#### **Une politique culturelle élargie aux territoires environnants**

La taille des récents équipements socioculturels de la commune autorise un rayonnement à l'échelle de plusieurs communes.

Le complexe culturel, achevé en 2002, doit acquérir par une programmation adaptée un haut niveau de qualité et toucher des publics qui l'identifient comme un équipement d'intérêt communautaire.

### **4.3. L'inscription dans les principes du développement durable**

#### **Une qualité environnementale et patrimoniale développée**

La commune souhaite renforcer la qualité de son environnement par l'aménagement du cours d'eau 'Muhlbaechel' et sauvegarder son patrimoine par la création éventuelle d'une ZPPAUP.

Les berges du canal pourraient également être mises en valeur.

La volonté de la commune d'une croissance à rythme mesuré est également liée à la détermination affichée de conserver une qualité de vie propre au village et au désir de se singulariser par rapport à d'autres communes en permettant à tout habitant d'accéder à une zone naturelle en moins de quinze minutes à pied.

La commune de Vendenheim et ses proches voisines, Lampertheim et Eckwersheim, disposent d'un capital paysager commun : les abords du plateau et des collines du Kochersberg. Il pourrait être valorisé au travers d'un projet intercommunal voire communautaire par la création d'espaces verts aménagés ou même d'un parc à thème centré sur le capital écologique et les métiers d'art liés à l'habitat et aux loisirs de plein air.

Les berges du canal de la Marne au Rhin, protégées par une éventuelle ZPPAUP, sont aussi un atout à valoriser tant au sud qu'au nord de la commune.

### **4.4. Un équilibre social et économique dans le bassin d'activité**

Afin de créer de nouveaux débouchés aux actifs de la commune, Vendenheim souhaite diversifier l'emploi, en proposant à la CUS la création d'une zone d'activités spécialisée dans le domaine de la logistique au nord-est du ban communal.

Cet emplacement présente l'intérêt d'être proche à la fois des autoroutes A4 (vers Paris) et A35 (vers l'Allemagne), et du futur contournement Ouest, tout en étant isolé du village, à condition que la zone soit directement raccordée au réseau autoroutier. Cette perspective est toutefois à pondérer par la saturation actuelle de l'A4 et par le délai de réalisation du GCO (2012).

Cette nouvelle zone d'activités pourrait être dévolue au secteur tertiaire, pour la partie tournée vers le village, et, pour la partie Est, à celui de la logistique. La spécialisation de la zone d'activités projetée contribuerait ainsi au développement de ces fonctions dans le bassin d'activité métropolitain.

#### **La problématique du développement**

Le morcellement existant du secteur nord de l'agglomération strasbourgeoise (GCO, TGV, voie ferrée, A4, RN63 et canal...) et le risque latent qu'il puisse augmenter, les problèmes chroniques et majeurs de circulation, devraient inciter les communes concernées, dont Vendenheim, à élaborer des stratégies concertées de développement.

Vendenheim souffre d'un retard pris dans les dernières années en matière d'accessibilité et de déplacements. En effet la commune et le parc commercial Strasbourg Nord se sont développés trop vite par rapport aux infrastructures routières mises en place il y a 30 ans et qui n'ont guère évolué ces 25 dernières années (cf. simples rajouts de giratoires ou de contre allées, mais pas de voies d'accès nouvelles).

Le développement de la commune est très fortement conditionné par la façon dont elle surmontera ce handicap et tirera parti de ses atouts paysagers

*Document provisoire*