

**Communauté de communes du Pays
de la Zorn**

**Monsieur Bernard FREUND
Président**

43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN

*Dossier suivi par :
Nadine LE TU
03 88 75 24 87
n.letu@alsace.cci.fr*

Strasbourg, le 14 juin 2019

Objet : Projet d'élaboration du PLUi du Pays de la Zorn

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 13 mars 2019, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de la Zorn, arrêté le 28 février 2019, et je vous en remercie.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLUi, amène la CCI à formuler des observations développées dans le document joint au présent courrier.

Vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à cette contribution, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations très distinguées.



Pascal PFEIFFER
Directeur Général

PJ : Observations de la CCI Alsace Eurométropole

**PLUi du Pays de la Zorn
Elaboration**

Observations de la CCI Alsace Eurométropole

La CCI Alsace Eurométropole a pris connaissance de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de la Zorn, et a analysé le dossier réceptionné le 18 mars 2019.

Nous saluons la qualité générale des documents composant le dossier d'élaboration. Néanmoins, l'analyse du dossier amène des observations développées ci-dessous.

Le diagnostic

La CCI est satisfaite que le diagnostic ait identifié les zones d'activités économiques du Pays de la Zorn et les typologies d'activités les occupant, ainsi que les activités notables insérées dans le tissu urbain. Le taux d'occupation et les disponibilités foncières de toutes les zones d'activités pourraient être précisés, comme pour la zone d'activités intercommunale du canal de Hochfelden.

Nous saluons le repérage des dents creuses potentiellement urbanisables pour des activités économiques. Néanmoins, le diagnostic gagnerait à être étoffé de justifications sur la consommation foncière pour des activités économiques : il s'agit notamment de préciser la méthode avec laquelle les besoins en foncier économique ont été estimés, et sur la base de quels indicateurs.

Sur le volet de l'équipement commercial, nous estimons que le diagnostic pourrait affiner l'état des lieux de l'offre existante, en mettant en exergue les typologies de commerces présents sur le territoire, ainsi que leur concentration.

Le projet de développement économique

Le Pays de la Zorn dispose d'atouts certains pour un développement et une attractivité économiques. Le territoire est, en effet, doté d'un bon maillage d'axes routiers et de trois gares reliant les pôles, ainsi que de trois haltes fluviales. Or, 84% des habitants travaillent hors

du territoire et les commerces du bourg-centre, Hochfelden, sont en situation relativement précaires.

Au regard de ce constat, nous rejoignons les orientations de développement économique du Pays de la Zorn, qui ambitionnent d'enrayer ces points de faiblesse et d'inscrire le territoire dans un nouvel élan économique. Il s'agira surtout de réaffirmer la position économique du Pays de la Zorn, située aux portes de l'Eurométropole de Strasbourg et de la polarité majeure de Saverne.

En effet, la politique de développement économique, s'appuyant sur l'armature urbaine existante, vise à maintenir et conforter les activités économiques présentes dans les centralités, ainsi qu'à permettre leur développement. Le PADD identifie bien Hochfelden, Schwindratzheim et Wingersheim respectivement comme bourg-centre et pôles de proximité. La complémentarité avec le SCOTERS et les rôles affectés aux différents pôles pourrait être davantage mise en avant, notamment au regard des dynamiques territoriales des territoires voisins, afin de s'assurer que le développement s'effectue dans une logique d'équilibre et de complémentarité économiques.

Nous appuyons la volonté d'orienter le développement économique sur des secteurs stratégiques tout en optimisant le foncier, par l'aménagement de foncier à vocation économique d'une vingtaine d'hectares, dans la zone d'activités intercommunale du canal de Hochfelden et dans les zones 1AUX à Hochfelden et Wilwisheim, en extension du tissu économique existant. En effet, ces zones bénéficient d'ores et déjà d'une bonne situation géographique : une bonne desserte par des routes départementales et par une gare, ainsi que d'une bonne visibilité depuis celles-ci, conditionnant l'attractivité de ces sites auprès des entreprises présentes et futures.

Sur le volet de l'équipement commercial, en tenant compte de l'armature urbaine du SCOTERS qui identifie Hochfelden comme pôle intermédiaire, Schwindratzheim et Wingersheim comme pôles de proximité, nous rejoignons l'orientation ayant pour objectif de préserver et de conforter les commerces de proximité dans les centralités, en particulier sur Hochfelden. En ce sens, nous saluons l'interdiction de changement de destination des commerces avec vitrine sur rue, en rez-de-chaussée, vers une destination d'habitation, pour les rues du Général Koenig, du Général Leclerc et du Général Lebocq à Hochfelden.

En revanche, la CCI s'interroge sur la cohérence de la stratégie globale d'équipement commercial qui, d'une part, vise à pérenniser les commerces des centralités, et qui, d'autre part, autorise l'implantation de nouvelles surfaces commerciales hors du centre ancien de Hochfelden et dans les villages. En effet, cette mesure entraînerait inévitablement le déclin des commerces de proximité.

La politique de stationnement du bourg-centre mériterait d'être davantage mise en lumière, à travers une signalétique plus lisible de l'offre de parking proposée autour des commerces de l'artère principale (place du marché, place de la gare...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La CCI salue la définition d'OAP Aménagement en secteur d'activités, qui vise à octroyer un aménagement qualitatif et attractif aux zones d'activités économiques, ainsi qu'à organiser les usages dans ces zones.

En revanche, la programmation dans les OAP gagnerait à être précisée, en termes de typologie parcellaire et de spatialisation des usages.

Pour l'OAP sur le secteur RD421 Ouest du Bourg, à Hochfelden, pour les raisons évoquées précédemment, nous préconisons de prioriser uniquement des activités artisanales et tertiaires, et d'interdire le commerce.

Le règlement écrit

Nous relevons avec satisfaction la priorisation d'activités industrielles dans les règles des zones 1AUX de Wittelsheim et de Mittelhausen (Wingersheim).

En revanche, nous préconisons vivement d'interdire le commerce dans la règle de la zone 1AUX d'Hochfelden, pour les raisons évoquées ci-dessus.

Pour toutes les zones 1AUX, il serait judicieux d'inscrire un encadrement des superficies commerciales, soit un seuil de 300 m² à ne pas dépasser.

L'analyse du dossier appelle également des observations sur les zones suivantes :

Zone 1AUX à Hochfelden - Secteur RD421 Ouest du Bourg

Nous préconisons d'autoriser toute activité économique autre que le commerce dans cette zone, compte tenu de la fragilité des commerces existants dans le centre-ville d'Hochfelden, et de la proportion suffisante de commerces de proximité implantés le long de l'axe Schwindratzheim-Hochfelden-Wilwisheim.

Zones 1AUX à Wilwisheim et Wingersheim

Nous sommes en phase avec la volonté de privilégier des activités artisanales, industrielles et tertiaires.

En revanche, pour la zone 1AUX à Wilwisheim, où le commerce est autorisé, nous réitérons notre recommandation de fixer la surface de vente maximale à 300 m².