

Compte rendu de la réunion publique n° 1 du lundi 24 février 2020 à 18H

Préambule

Monsieur Bernard FREUND, Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn (CCPZ), introduit la séance en rappelant que :

- la CCPZ a pour ambition de créer une Zone d'Activités économiques sur le ban communal de Hochfelden. En effet, les Zones d'Activités présentes sur son territoire étant quasiment toutes pleines, la CCPZ n'est plus en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre à celles déjà présentes sur son territoire de s'agrandir. Une dizaine d'entreprises se sont déjà rapprochées des Élus locaux pour manifester leur intérêt pour la future zone dont l'enseigne LIDL déjà présente sur la Commune de Hochfelden.
- ce projet n'est pas nouveau. Une réflexion est menée depuis plusieurs années sur la situation économique du territoire de la CCPZ et des entreprises qui y sont implantées. Le projet est désormais inscrit au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020.
- la réunion publique du 24 février 2020 s'inscrit dans le cadre de la concertation du public devant être organisée conformément aux articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, le Code de l'urbanisme prévoit que le public doit être associé à la création de tout projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et ainsi pouvoir formuler ses observations et ses propositions sur la création de la ZAC.
- la CCPZ a souhaité s'attacher le concours d'un aménageur et a engagé une consultation pour sa désignation en application de l'article 30 du Code des marchés publics. Suite à cette consultation, la S.E.R.S. a été désignée comme mandataire le 13 février 2019. Un mandat d'aménagement lui a alors été consenti.

La S.E.R.S. poursuit en indiquant qu'elle accompagnera la CCPZ dans la réalisation de ce projet et que la maîtrise d'œuvre du projet a été confiée à la société EGIS Ville et Transports (ingénierie), elle-même associée à l'agence 120GR spécialisée en architecture, urbanisme et paysages. Cette équipe a été désignée en juin 2019 suite à une procédure concurrentielle avec négociation conformément à l'ordonnance n° 2015-899 du 23/7/2015 et aux articles 25 II 3° et 90 II c) de son décret d'application n°2016-360 du 25/3/2016.

Une présentation du projet en quatre grands volets est faite au public :

- I. Contexte de l'opération et procédure d'urbanisme
- II. Etat du site et de son environnement
- III. Plans d'aménagement avec deux scénarii envisagés
- IV La question du carrefour sur la RD
- V Planning prévisionnel

Suite à la présentation du projet, la parole est laissée au public dont les questions principales et les réponses apportées sont retranscrites ci-dessous.

QUESTIONS/RÉPONSES

1/Le scénario n°2 (en impasse) montre en pointillé un débouché sur le Chemin de la Prairie. Est-ce bien le cas ? Si c'est le cas, cela va générer du trafic important sur le Chemin et des nuisances fortes pour les riverains.

L'équipe de maîtrise d'œuvre avait initialement proposé, dans une variante, la possibilité de créer une sortie vers le Chemin de la Prairie. Cependant, le Maire d'Hochfelden, M. Georges PFISTER, a signalé à l'équipe de maîtrise d'œuvre que cette sortie n'était pas envisageable au regard des contraintes que cela générerait auprès des riverains.

La sortie au droit du Chemin de la Prairie est donc abandonnée.

2/Pourquoi ne pas prévoir une entrée de la ZAC à l'extrémité Ouest (côté Wilwisheim) plutôt qu'à l'Est ?

L'objectif du projet d'aménagement est de requalifier une entrée ville plus sécurisée. Le décalage de l'entrée à l'extrémité Ouest du projet permettrait aux véhicules de reprendre de la vitesse avant l'entrée de ville.

3/Quel type d'arbres pour la frange verte ?

Le plan de plantation sera affiné dans les études à venir. Les arbres seront d'une hauteur d'environ 5 mètres.

4/Pourquoi envisager de mettre une grande enseigne type LIDL à l'Est de l'opération ?

Le découpage parcellaire n'est pas encore figé, néanmoins il prend en compte un phasage des travaux permettant de démarrer une première phase côté Est car les raccordements aux réseaux et aux voiries s'effectueront à l'Est du projet.

5/Est-il envisagé un tourne à gauche ou un rond-point ?

Les deux solutions ont été étudiées. Elles présentent chacune des avantages et des inconvénients. Le tourne à gauche semble être une solution à privilégier car elle nécessite moins de travaux, s'inscrit mieux dans le paysage et permet une souplesse dans les aménagements futurs. Les solutions sont en cours d'étude par le Conseil Départemental qui se prononcera sur ce sujet.

6/Une sortie véhicules vers le Chemin de la Prairie va générer d'importantes nuisances sur les riverains. De même, une voirie au contact de l'arrière des jardins existants n'est pas envisageable.

L'équipe de maîtrise d'œuvre avait proposé plusieurs scénarii en présentant leurs avantages et inconvénients.

On note que la sortie des véhicules vers le chemin de la prairie, ainsi qu'une voirie au contact des jardins existants génèrent trop de nuisances auprès des riverains.

7/Les riverains ont conscience que le projet va se faire mais souhaitent que les nuisances soient limitées autant que possible. Qu'en est-il de l'arrière du lot potentiellement prévu pour accueillir un LIDL (traitement des façades, traitement des accès et coffrets techniques, bruit, éclairage) ?

Une bande plantée de 6.50 mètres entre l'arrière des habitations permettra de végétaliser l'arrière du lot et créer une « barrière » visuelle et sonore. Un travail sera mené sur l'éclairage public afin de minimiser son impact.

Après avoir vérifié que chacune des personnes présentes ait pu s'exprimer, le Président de la CCPZ rappelle que :

- des panneaux de présentation du projet sont accessibles au siège de la CCPZ ainsi qu'à la Mairie de Hochfelden,
- un registre est mis à la disposition du public au siège de la CCPZ ainsi qu'à la Mairie de Hochfelden afin que le public puisse formuler toutes observations concernant le projet,
- que les observations peuvent être formulées par courrier simple ou électronique adressé au Président de la CCPZ,
- deux autres réunions publiques seront également organisées dont la prochaine le 9 mars au siège de la CCPZ mais qu'elles seront annoncées par voie de presse et ainsi que par voie d'affichage au siège de la CCPZ ainsi qu'à la mairie de Hochfelden.

Compte rendu de la réunion publique n° 2 du lundi 9 mars 2020 à 18H

Préambule

Après un propos introductif du Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn rappelant d'une part, les objectifs du projet de Zone d'Activités économiques à Hochfelden et d'autre part, la mise en œuvre et les modalités de la concertation préalable avec le public, la parole est laissée à la S.E.R.S. ainsi qu'aux bureaux d'études qui reviennent sur la présentation du projet et plus particulièrement sur le scénario d'aménagement qui a été préféré par le public lors de la 1^{ère} réunion publique et sur les améliorations apportées au projet suites aux observations émises (Ex : augmentation de la bande plantée le long de limite Est de l'opération pour préserver les habitations existantes des nuisances, décalage du carrefour d'entrée vers l'Ouest pour ne pas avoir de voirie au contact des jardins existants,...).

La parole est ensuite laissée au public dont les questions principales et les réponses apportées sont retranscrites ci-dessous.

QUESTIONS/RÉPONSES

1/Quelle est la largeur de la bande plantée à l'arrière des habitations ?

La bande plantée a été élargie à 10 mètres.

2/ Est-ce que les habitants de la CCPZ ont été informés du projet ?

L'objectif de cette concertation est justement d'informer les habitants de la CCPZ. Trois réunions de concertation sont programmées et ont été annoncées par voie de presse (DNA), sur les réseaux sociaux (Facebook) ainsi que par voie d'affichage au siège de la CCPZ et à la mairie de Hochfelden. Des panneaux sont également mis à disposition du public au siège de la CCPZ ainsi qu'à la mairie de Hochfelden

Ce projet est l'aboutissement d'une réflexion de plus de 15 ans. Le PLUi, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, fait bien mention de la ZAC.

3/Quelles entreprises seront implantées sur la ZAE ?

Aucune liste n'a été arrêtée pour le moment mais le Président de la CCPZ et le Maire de Hochfelden indique que les premières demandes viennent d'artisans locaux et du LIDL qui souhaitent s'implanter ou s'agrandir dans la Commune.

Il est également rappelé que la CCPZ n'étant pas propriétaire du foncier, aucune promesse de vente ne peut être signée.

4/ Est-ce que le projet a une utilité publique ?

Le développement de l'offre foncière et immobilière permettant de favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur le territoire de la CCPZ est en enjeux d'utilité publique. La CCPZ souhaite pouvoir attirer de nouvelles entreprises et permettre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal de pouvoir s'étendre et ainsi de répondre à une demande des entreprises locales et extérieures. Un dossier ayant vocation à justifier l'utilité publique du public sera déposée en Préfecture et puis mis à la disposition du public.

5/ La densité commerciale est très forte sur Hochfelden. Si un LIDL vient à s'implanter, cela va générer une concurrence trop forte sur les acteurs déjà présents, avec un risque qu'une des enseignes ferme à terme. OK pour l'artisanat, non à des mètres carrés alimentaires supplémentaires.

Une étude sur le potentiel économique du territoire de la ZAC et de la CCPZ est en cours. Une première étude de marché menée il y a 6 ans montrait qu'il y avait suffisamment de demandes pour qu'un autre commerce alimentaire puisse ouvrir ses portes. Le représentant de LIDL présent indique que l'enseigne a également fait sa propre étude qui confirme ces points. Enfin, il est rappelé que LIDL est déjà sur le ban communal, il ne s'agit pour l'enseigne que de pouvoir s'étendre.

6/Comment seront maîtrisés les aspects extérieurs des constructions et l'insertion paysagère ?

Un travail sera mené avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour rédiger le cahier des charges de prescriptions architecturales et paysagères, précisant tous les matériaux autorisés sur la zone (clôture, façade, couleur, hauteur). Les acquéreurs devront respecter ce cahier des charges ainsi que le PLUi.

7/Le projet se situe en limite d'un terrain agricole. Comment gérez-vous le recul imposé aux agriculteurs sur l'épandage des produits phytosanitaires ?

Si une distance minimale de protection doit être respectée comme l'avance un représentant des exploitants agricoles, ici présent, elle ne pourra l'être que par l'exploitant lui-même. En effet, la distance minimale de protection à respecter se calcule entre la zone de traitement et la limite de la ZAC. En conséquence, même si le projet prévoit une bande plantée côté Wilwisheim (en l'occurrence environ 4,5 m), imposant de fait un recul vis-à-vis des premières parcelles à commercialiser, cela ne pourra avoir aucun impact pour les exploitants quant au respect de la réglementation en vigueur, la limite de la ZAC restant inchangée.

8/Quel est le pourcentage de surfaces imperméabilisées ?

Les parcelles privées seront soumises aux dispositions du PLUi. Concernant les espaces publics, le projet comporte 25% d'espaces publics, dont deux tiers seront des espaces verts plantés.

9/Quels sont les horaires de livraison du LIDL ?

Le LIDL prévoit le passage d'un camion par jour, dans des horaires à définir en accord avec la commune et les riverains. Il est trop tôt pour apporter une réponse définitive en la matière.

10/Des accès vélos sont-ils prévus ?

Oui, des accès sont prévus depuis Hochfelden.

Compte rendu de la réunion publique n° 3 du lundi 07 septembre 2020 à 18H

Préambule

Monsieur Bernard FREUND, Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn (CCPZ), introduit la séance en rappelant que :

- cette dernière réunion de concertation, initialement prévue en mai, a été décalée suite à la crise sanitaire.
- cette réunion a pour objectifs :
 - 1/de faire une synthèse de l'état d'avancement du projet
 - 2/de faire un retour sur l'étude portant sur le potentiel économique de la ZAC et du territoire de la CCPZ qui a été réalisée par le bureau d'études KATALYSE
 - 3/d'échanger sur toutes questions et remarques éventuelles

La SERS poursuit en présentant le projet et ses évolutions depuis la mise en œuvre de la procédure de concertation avec le public. Le projet a, en effet, évolué pour tenir des comptes des remarques émises par le public (Ex : agrandissement d'une partie des espaces verts, décalage du projet pour augmenter la distance vis-à-vis des riverains, ...). Elle ajoute que : « L'entrée dans la zone d'activités s'effectuera via un carrefour « tourne à gauche ». Les aménagements se veulent simples, fonctionnels pour garantir une circulation fluide et sécurisée sur la RD. La circulation interne de la zone d'activités se fera en boucle, aucune sortie ne sera possible sur le chemin de la Prairie. Le découpage des parcelles n'est pas figé. Il sera adapté en fonction des demandes des acquéreurs. Le travail paysager est accentué sur l'entrée de ville pour garantir une qualité paysagère depuis la RD ».

Une présentation de l'étude sur le potentiel économique de la ZAC et du territoire de la CCPZ est, ensuite, faite au public par M. GAERTNER, directeur du bureau de Strasbourg de la société KATALYSE. Celui-ci introduit ses propos en rappelant les objectifs de l'étude à savoir :

- dresser le panorama du tissu économique du territoire
- analyser l'offre et la demande en foncier à vocation économique
- valider ou non l'intérêt économique de la création de la ZAC

I. La question de l'offre existante :

1. A l'échelle de la CCPZ

L'offre foncière se concentre actuellement sur 3 zones :

- La ZA du Canal à Hochfelden présente quelques espaces libres mais dont l'exploitation est rendue quasi-impossible en raison de restrictions imposées du fait de la présence d'un centre de stockage de déchets. Elle apparaît donc comme peu attractive.
- La ZA Les Saules à Wingersheim les Quatre Bans ne présente à ce jour aucune disponibilité. Un développement foncier est prévu à Mittelhausen mais il est d'ores et déjà ciblé pour l'entreprise COLIN.
- La ZA de Wilwisheim est pleine à l'heure actuelle. Un programme d'extension d'environ 5 ha est prévu dont la vocation souhaitée est d'accueillir de l'industrie et de l'artisanat.

Les disponibilités sont donc quasi-nulles sur le territoire à l'instant T mais l'offre pourra être renforcée grâce l'extension de la zone de Wilwisheim et la création de la ZAC à Hochfelden si elle est approuvée.

2. A l'échelle d'un périmètre plus large, dit périmètre de concurrence

L'offre concurrente au projet de ZAC à Hochfelden est très restreinte. Il existe deux types d'offre concurrente :

- des zones à destination de l'artisanat et de la petite production mais non ciblées par les entreprises dans leurs recherches car peu attractives, trop éloignées des axes autoroutiers et de Strasbourg (Dettwiller, Steinbourg, Ingwiller,...)
- des zones ciblées pour l'industrie et de la logistique (ZA Martelberg + ZA Aérodrome) qui concernent d'une manière générale des projets d'envergures et qui souhaitent accueillir à minima des PME.

Il n'y a aucune offre dans le Nord du Kochersberg.

En conclusion, le foncier pouvant être intéressant pour les artisans se trouve être très limité. L'offre qui pourrait se développer grâce à la création de ZAC de Hochfelden se révélerait relativement attractive au regard de la faiblesse de l'offre concurrente à destination de l'artisanat.

II. La question de la demande en foncier à vocation économique

- les demandes recensées par la CCPZ sont déjà de l'ordre de plus de 3 hectares. Il est précisé que les demandes relèveraient de l'artisanat et de la petite construction, et sont sans concurrence avec les commerces du centre-ville. Aucune dévitalisation du centre-ville de Hochfelden n'est à craindre.
- les surfaces de terrains recherchées oscillent entre 10 à 40 ares
- la demande (en production, construction et tertiaire/service dont artisanat tous secteur mais hors commerce) est estimée à une dizaine d'hectares à horizon 20 ans. On note donc un besoin réel alors même que ce chiffre ne prend pas en considération les activités commerciales.
- les demandes exogènes sont relativement rares sur le territoire et ce quel que soit le secteur d'activité. Cependant, quelques demandes ponctuelles peuvent provenir du Kochersberg voire de Brumath ou Saverne (5 à 10 % des demandes dans le meilleur cas).

III. Conclusion

Après avoir rappelé les arguments favorables et défavorables au projet, M. GAERTNER conclut sur l'opportunité de la création de la ZAC à Hochfelden. Il appuie sa validation au regard notamment du potentiel de demandes sur le territoire (activités relevant de l'artisanat et de la petite production) et de la faiblesse de l'offre proposée sur le territoire de la CCPZ et plus largement sur l'offre concurrente. Il est précisé que le développement de l'extension de la zone de Wilwisheim (environ 4,76ha) ne constitue pas un obstacle à la création de la zone d'activités économiques de Hochfelden puisque d'une part, les deux zones ne ciblent pas tout à fait les mêmes entreprises et que d'autre part, l'étude fait état d'une demande foncière, d'ici une vingtaine d'année, de l'ordre d'une dizaine d'hectares, de sorte qu'aucune de ces deux zones ne peut répondre à cette demande de manière isolée.

La SERS ajoute que l'ensemble des études préalables à la création de la ZAC sont disponibles sur le site internet de la CCPZ (étude de circulation, étude économique etc.) et qu'un renvoi a été fait sur le site internet de la Commune de Hochfelden.

Suite à la présentation du projet, la parole est laissée au public dont les questions principales et les réponses apportées sont retranscrites ci-dessous.

QUESTIONS/RÉPONSES

- **Est-il possible de disposer du listing des entreprises qui ont émis le souhait de s'installer au sein de la futur ZAC ?**

La Maire d'Hochfelden précise que 5 nouvelles demandes d'installation sur la ZAE ont été formulées à la Ville depuis le mois de mai. Il est ajouté qu'une liste d'attente a été faite mais qu'elle doit rester confidentiellement pour le moment et cela afin de préserver la décision des entrepreneurs dont la réflexion est encore en cours. C'est pour cela que pour le moment seul le LIDL a été cité publiquement.

La liste actuelle comporte le nom de 19 entreprises. Cette liste ne fait pas apparaître de commerce hormis le LIDL qui souhaiterait s'installer sur la zone. Une discussion avec les élus sur le choix des entreprises à implanter sera prévue. La volonté est de commercialiser judicieusement et de façon pérenne la ZAC. La CCPZ veut pouvoir voir et étudier les projets avant de vendre les terrains (« le foncier est précieux »). Il est rappelé que le souhait est de développer des TPE et PME artisanales mais que les commerces ne sont pas exclus. Cela sera décidé au cas par cas mais toujours en ayant à l'esprit qu'il ne faut pas compromettre la vitalité du centre-ville. L'objectif n'est pas de transféré des entreprises du centre-ville au sein de la ZAC.

- **Cette zone a-t-elle été faite à cause et pour le LIDL? 4 enseignes existent déjà sur Hochfelden, les gens ont besoin de proximité, pas de grandes enseignes. Est-ce que cela ne va pas faire dépérir et délocaliser le centre-ville ?**

Cette zone n'a pas été faite pour ou à cause du LIDL. Il s'agit simplement de la seule enseigne commerciale à avoir manifesté un intérêt pour la zone. Aucune enseigne n'a été privilégiée plus qu'une autre. Par ailleurs, plusieurs solutions ont été étudiées avant d'envisager une implantation de l'enseigne au sein de la ZAC. De même, LIDL déjà présent sur le ban communal, affirme avoir fait une étude de marché lui permettant d'affirmer que l'offre est suffisante pour envisager son agrandissement.

- **Est-ce que la zone est uniquement dédiée à l'artisanat ?**

A ce stade, et en dehors du LIDL, il n'y a pas de commerce de prévu (Ex : pharmacie, boulangerie etc.). Cependant, il n'est pas exclu qu'il y en est en fonction du projet et du besoin pour la CCPZ. La force de la future ZAC est qu'il y a une réelle demande comme en témoigne l'étude économique qui a été présentée. La CCPZ aura donc le privilège de pouvoir sélectionner des projets de qualité. Il y aura a priori 14 lots donc 14 entrepreneurs qui pourront s'implanter.

- **Les gens ont besoin de proximité, pas de grandes enseignes. Il y a un problème de communication sur cette ZAE car sur les totems il n'y a que LIDL de cité...**

Les autres entreprises ne sont pas citées car c'est pour le moment prématuré. Elles souhaitent pour leur moment garder leur confidentielle. Le but est d'avoir des terrains et d'avoir de la réserve foncière pour avoir des projets de qualité. La présence de LIDL n'est pas une nouveau puisque l'enseigne est déjà sur le ban communal.

- **Est-ce que sur le terrain potentiellement dédié à l'enseigne LIDL, ne pourrait pas être découpé au profit d'autres entreprises car le LIDL n'est pas une enseigne qui a bonne réputation (salaires peu élevés...) et les habitants risquent de perdre en pouvoir d'achat.**

La réponse a été apportée par le représentant de LIDL qui dément les propos affirmés par la personne du public. Il affirme d'une part que les salariés sont embauchés en CDI et payés au-dessus du SMIC et d'autre part que le pouvoir d'achat n'est pas impacté ; au contraire, le LIDL permet à tous les ménages de pouvoir accéder à des produits variés.

- **Est-ce qu'il y aura une autre réunion publique afin de définir les critères de sélection des entreprises qui souhaitent s'implanter? Est-il possible de faire une enquête sur quel type de commerces sont attendus/souhaités par les habitants ?**

Non, il n'y aura pas d'autres réunions programmées. Cependant, dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique, une enquête publique sera réalisée. Un registre sera disponible et le public pourra à nouveau faire part de ses remarques sur le projet. C'est une occasion supplémentaire pour les habitants de s'exprimer sur ces sujets. A ce stade, une partie des entreprises désireuses de s'installer pourra être dévoilée.

Il est toutefois rappelé que la destination de la future ZAC a déjà été indiquée au cours des trois réunions publiques. Il s'agira d'une Zone d'Activités accueillant des activités artisanales ou commerciales. Cela est conforme avec le règlement d'urbanisme de la zone dans lequel se trouve la ZAC. Il reviendra, ensuite, aux Élus d'étudier chaque projet et de les valider ou non. Il est rappelé encore une fois qu'il ne s'agit pas de délocaliser des activités du centre-ville dans la ZAC. Il n'est, en effet, ni question de dévitaliser les centres-villes, ni de porter atteinte aux commerces de proximité. Les Élus n'ont pour ambition que de répondre aux besoins des acteurs locaux pour maintenir la dynamisation de son tissu économique et de répondre aux besoins des habitants de la CCPZ.

➤ **Est-ce qu'il va y avoir un cahier des charges ?**

Oui un cahier des charges sera réalisé pour garantir une cohérence architecturale et paysagère du projet. Il sera transmis à chaque candidat pour que les porteurs de projet puissent se conformer aux prescriptions de la ZAC.

Un riverain ajoute qu'il serait bien de prendre dans ce cahier l'aspect « nuisances » dans le cahier des charges.

➤ **Aucune société n'a contacté les riverains au début du projet et c'est déplorable. La demande des riverains est la suivante : Ne pas uniquement masquer la RD mais également les arrières de jardins. Il faut tenir compte des gens qui habitent Chemin de la Prairie et les préserver des nuisances futures : il doit bien s'agir d'artisanat, et pas d'une zone industrielle de type Brumath.**

Les réunions publiques sont justement faites pour discuter avec les personnes concernées du projet. La première réunion a permis de présenter le projet et les schémas d'aménagement possibles. Ainsi, le projet d'aménagement de la ZAC a été modifié pour prendre en compte les remarques du public en ce compris les riverains.

Naturellement, un travail en amont a dû être fait avant de pouvoir présenter officiellement le projet. De même, la ZAC devant être équilibrée financièrement, les variantes proposées doivent être préalablement étudiées d'un point de vue technique (environnement existant, zone agricole, voie ferrée, étude géotechnique), réglementaire et financier.

Pour autant rien n'est figé. Bien au contraire, le projet a continué d'évoluer au fil de la concertation. Citons par exemple, la zone tampon le long des habitations existantes qui a été élargie à la demande des riverains. Elle sera plantée (sauf sur les réseaux du CD) pour proposer un écran végétal. De même, si l'enseigne LIDL s'installe sur la ZAC, elle devra également doubler la plantation côté riverains.

Enfin, il est confirmé qu'il n'est pas question de faire de la ZAC une zone logistique telle que Brumath. Les entreprises logistiques ne seraient d'ailleurs pas intéressées par ce site.

➤ **Y a-t-il une hauteur maximale des constructions ? Les arbres devraient être au moins aussi hauts que les constructions.**

Le PLUi définit les hauteurs de construction maximales. Les arbres plantés seront adaptés et permettront de masquer la vue.

➤ **Où sera l'entrée de la ZAE ? Elle s'effectuera par un rond-point ? Il faudra veiller à ralentir la circulation en sortie de ville.**

L'entrée se fera en face du chemin actuel. Le panneau d'entrée de ville sera décalé.

Pour des questions financières pour l'instant un carrefour « tourne à gauche » est proposé pour laisser la liberté d'aménagements futurs au nord de la RD.

➤ **Est-ce que les enrobés seront refaits sur la RD ? Le bruit est très fort pour les riverains...**

Cette question relève de la compétence du Conseil départemental. Au droit du périmètre de l'opération pour la réalisation du carrefour d'entrée, les enrobés seront refaits à neuf.

➤ **Est-ce que les chemins d'association foncière et le chemin d'entretien SNCF seront supprimés ? Attention à la conduite de gaz existante le long de la RD.**

Le chemin de la RD 421 n'existe pas d'un point de vue cadastral et celui le long de la voie ferrée sera conservé.
Le bureau d'étude prend note de la remarque concernant la conduite de gaz.

La SERS conclut en rappelant que les habitants disposent d'un délai d'au moins 15 jours pour faire- part de ses remarques dans le registre mis à disposition.

Cependant, il est ici précisé que suite à la réunion publique du 7 septembre 2020, la CCPZ a décidé de proroger la durée de la concertation avec le public qui a désormais jusqu'au 15 octobre 2020 pour faire-part de ses remarques éventuelles sur le projet. Après ce délai, les adaptations ne pourront être faites qu'à la marge.