

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
Pays de la Zorn

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES A HOCHFELDEN

DOSSIER DE CRÉATION DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

3 décembre 2020

Version 3



120GR
Architecture 120 Grand Rue
Paysage F-67000 Strasbourg
Urbanisme t: 0033 (0)9 63 50 19 87
f: 0033 (0)3 90 24 98 67



Informations relatives au document

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Auteur(s)	Kapp et S.E.R.S.
Volume du document	Dossier de création de zone d'aménagement concerté
Version	V0e
Référence	VST190016
Numéro CRM	xx
Chrono	xx

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
V0e	09/20	Kapp		xx
V1	10/20	M Djafer		
V2	11/20	MD & CG		
V3	12/20	MD& CG		

DESTINATAIRES

Nom	Entité
Cécile Gully	SERS

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	4
2 - SCHEMA SYNTHETIQUE DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE ZAC... 6	6
3 - RAPPORT DE PRESENTATION..... 7	7
3.1 - Objet et justification de l'opération..... 7	7
3.2 - Description de l'état du site et de son environnement..... 14	14
3.2.1 - Situation et accessibilité..... 14	14
3.2.1.1 - Situation..... 14	14
3.2.1.2 - Transports en commun..... 15	15
3.2.1.3 - Accessibilité..... 15	15
3.2.2 - Déplacements..... 15	15
3.2.3 - Contexte physique..... 16	16
3.2.4 - Contexte urbain et paysager..... 17	17
3.2.5 - Milieux naturels 21	21
3.2.5.1 - Zones protégées et d'inventaires..... 21	21
3.2.5.2 - Plan national d'action en faveur du Hamster d'Alsace..... 21	21
3.2.5.3 - Zones humides..... 21	21
3.2.5.4 - Faune- flore 21	21
3.3 - Le Parti d'aménagement et l'insertion du projet dans son environnement naturel et urbain 22	22
3.3.1 - Enjeux..... 22	22
3.3.2 - Le projet et le programme prévisionnel des travaux..... 24	24
3.3.2.1 - Les intentions d'aménagement..... 24	24
3.3.2.2 - Plan d'aménagement et fonctionnement..... 25	25
3.3.2.3 - Paysage et espaces verts..... 26	26
3.3.2.4 - Aménagement urbain 28	28
3.3.2.5 - Règles d'aménagement spécifiques au projet..... 30	30
3.3.3 - Prise en compte de la concertation dans le nouveau projet..... 31	31
4 - UN PROJET NON SOUMIS A ETUDE D'IMPACT 32	32
5 - LA QUESTION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT..... 33	33
6 - LE PLAN DE SITUATION..... 34	34
7 - PLAN DE PÉRIMÈTRE DE LA ZONE..... 36	36
ANNEXES	

1 - PREAMBULE

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique du territoire, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn (CCPZ) souhaite réaliser une opération d'aménagement d'environ 6 hectares, destinée à permettre l'implantation d'activités économiques sur la commune de Hochfelden de façon à dynamiser le tissu économique local.

En effet, suite à une réflexion menée, depuis de nombreuses années, sur la situation économique des entreprises de son territoire, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn a constaté que les zones d'activités étaient toutes complètes et ne permettaient donc plus l'implantation de nouvelles entreprises. L'opération d'aménagement projetée, dénommée « Zone d'Activités Intercommunale Ouest de Hochfelden », permettra d'y remédier. Cette opération a pour objectifs :

- de développer l'offre foncière et immobilière de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur son territoire. Elle souhaite pouvoir attirer de nouvelles entreprises et permettre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal de pouvoir s'étendre,
- de répondre à une demande des entreprises locales et extérieures, leur permettant de développer leurs activités tout en restant ou s'installant sur le territoire de la CCPZ,
- de valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication.

Pour mener à bien la réalisation de cette opération, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn a souhaité s'attacher le concours d'un aménageur et a engagé une consultation pour sa désignation en application de l'article 27 du Décret n° 2016-360 du 25/03/2016 pris en application de l'ordonnance du 23/07/2015. Suite à cette consultation, la S.E.R.S. a été désignée comme mandataire le 13 février 2019. Un mandat d'aménagement a alors été régularisé. La CCPZ reste cependant le maître d'ouvrage de l'opération. Par ce mandat, la CCPZ a notamment confié à la SERS la mission d'assistance du maître d'ouvrage pour toutes les démarches administratives nécessaires au bon déroulement de l'opération.

La procédure retenue pour parvenir à la réalisation de cet aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), outil suffisamment souple pour permettre les évolutions indispensables à la réalisation d'une zone d'activités.

Cette procédure comporte une phase de concertation obligatoire permettant d'associer les habitants, les associations locales et autres personnes concernées à l'élaboration du projet, et ce jusqu'à la création de la ZAC, suivant des objectifs et modalités délibérées par l'organe délibérant de la collectivité en charge du projet.

Ainsi, conformément aux articles L.103-3 et suivants du Code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire a, par délibération en date du 11 septembre 2019, après avis conforme du Conseil Municipal de Hochfelden, approuvé les objectifs du projet d'aménagement de la Zone d'Activités Economiques (ZAE), approuvé le lancement des études préalables à la création de la ZAC, engagé la concertation préalable à la création de la ZAC et défini les modalités de celle-ci (Annexe n°1 : délibération du Conseil Communautaire du 11 septembre 2019, annexe n°2 : délibération du Conseil municipal du 5 septembre 2019 de Hochfelden, annexe n°3 : délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2020, annexe n°4 : délibération du 24 septembre 2020).

Au cours de cette phase de concertation, a notamment été mis à la disposition du public, le présent dossier de création de ZAC dont l'approbation par le Conseil communautaire actera la création de la ZAC. La réalisation des travaux ne pourra toutefois pas intervenir avant que soit également approuvé le dossier dit de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC comprend :

« a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur

le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;

b) Un plan de situation ;

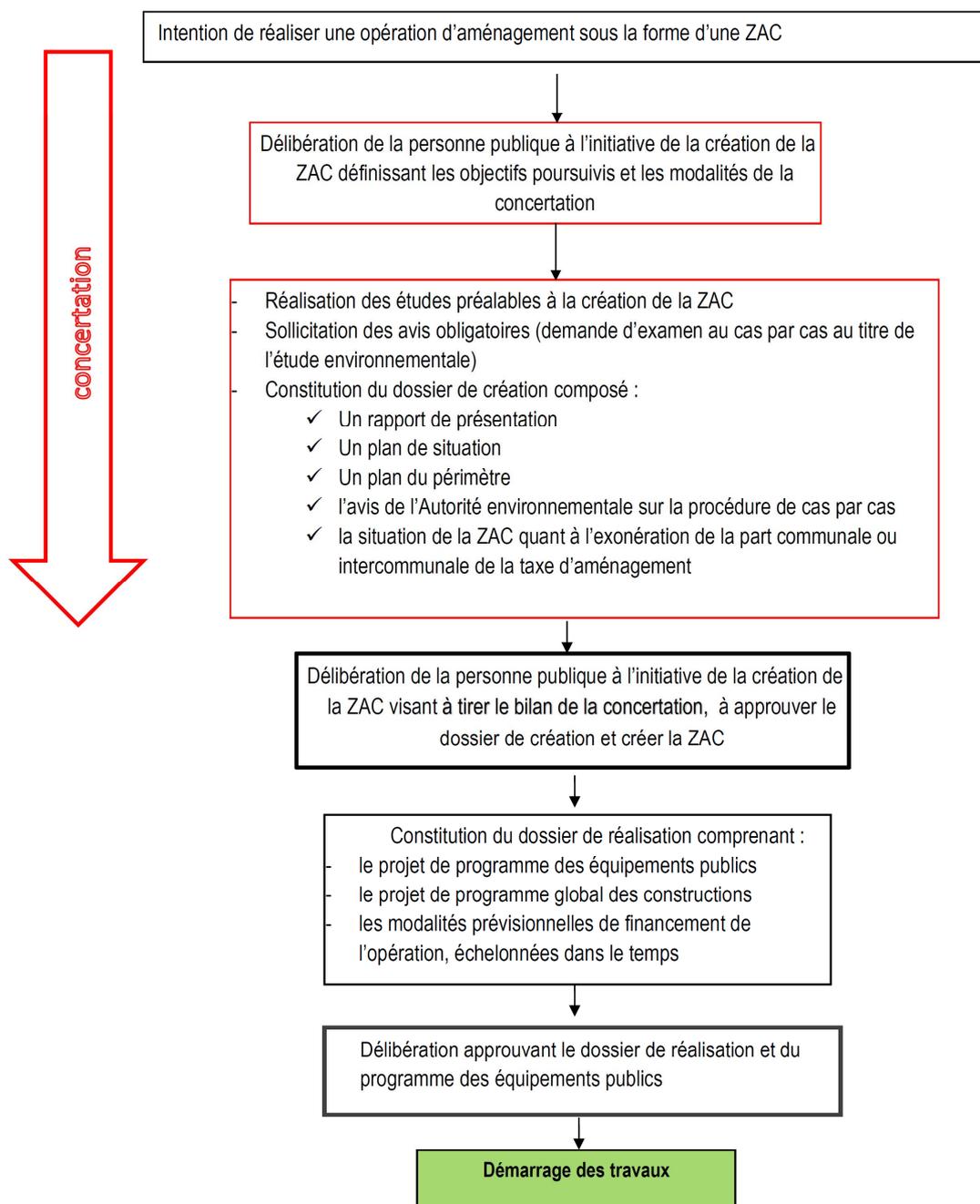
c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;

d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code. »

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

2 - SCHEMA SYNTHETIQUE DU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE ZAC

SCHEMA SYNTHETIQUE DU DEROULEMENT D'UNE PROCEDURE DE ZAC



3 - RAPPORT DE PRESENTATION

3.1 - Objet et justification de l'opération

La Communauté de communes du Pays de la Zorn en charge du développement économique, en lieu et place des communes membres, et cela conformément à l'article L.5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), souhaite développer son offre foncière pour dynamiser le tissu économique local par l'aménagement d'une zone d'activités économiques.

En effet, compte tenu du remplissage des zones d'activités de son territoire - à l'exception de la ZA du Canal sise à Hochfelden qui présente un espace commercialisable mais dont l'exploitation est rendue quasi-impossible par la nécessité de créer « une zone tampon » en raison des restrictions imposées par la présence du centre de stockage de déchets- et de l'absence de tout autre espace pour le développement des activités, la CCPZ n'est plus en mesure, à l'heure actuelle, d'offrir des solutions au développement des activités. Ainsi, il lui est impossible d'accueillir de nouvelles entreprises ou de permettre à celles déjà présentes de s'étendre.

La procédure d'urbanisme retenue pour parvenir à la réalisation de cet aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) qui est un outil suffisamment souple pour permettre les évolutions indispensables à la création d'une zone d'activités économiques.

La CCPZ a délibéré en ce sens, en date du 11 septembre 2019, après avis favorable donné par le Conseil Municipal de Hochfelden le 5 septembre 2019. La délibération prise visait plus spécifiquement à initier la procédure de concertation avec le public puisque la procédure de ZAC comporte une phase de concertation obligatoire (article L.103-2 du Code de l'urbanisme et suivants) permettant d'associer les habitants, les associations locales et autres personnes concernées à l'élaboration du projet et ce, jusqu'à la création de la ZAC, définir les objectifs et modalités de cette concertation et enfin, d'approuver le lancement des études préalables à la ZAC. Compte tenu du fait que la concertation du public a été perturbée en raison de l'épidémie de Covid-19 et en particulier durant la période dite de confinement, le Conseil communautaire a d'une part, délibéré le 9 juillet 2020 sur la reprise de la concertation et d'autre part, décidé le 24 septembre 2020 de proroger le délai accordé au public pour formuler ses remarques jusqu'au 15 octobre 2020.

➤ [LES OBJECTIFS DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES](#)

- **Dynamiser le tissu économique local**

Le territoire de la CCPZ offre environ 3.200 emplois pour 7.421 résidents ayant un emploi, ce qui correspond à un taux d'emplois d'environ 43%, avec des disparités géographiques (une plus forte concentration sur Hochfelden qui joue son rôle de bourg centre avec environ 1.600 emplois). Toutefois, les flux domicile-travail restent importants avec seulement 20% des actifs qui travaillent sur le territoire intercommunal (cf Rapport de Présentation du PLUI de la CCPZ).

Le pays de la Zorn connaît une croissance de près de 15% des créations d'entreprises entre 2014 et 2018, une hausse de l'emploi salarié de 8% entre 2015 et 2018 ainsi qu'une forte croissance du nombre d'établissements. Cependant, la dynamique entrepreneuriale reste limitée avec des fortes variations (baisse entre 2014 et 2015 et entre 2016 et 2017 puis une hausse entre 2015 et 2016, et entre 2017 et 2018), et plus d'une entreprise créée sur deux en 2018 est une entreprise individuelle n'employant pas ou peu de salariés (Annexe N°9: Etude économique).

L'artisanat constitue un poids important sur le territoire qui bénéficie d'ailleurs d'une dynamique plus importante que sur le département en termes de solde d'établissements artisanaux (une augmentation de 7,51% du stock d'entreprises artisanales en 2018 sur le territoire de la CCPZ contre 3,87% dans le Bas-Rhin) mais certains domaines sont aussi sous représentés ce qui est le cas des entreprises artisanales de service, soit environ 20,1% des actifs dans l'artisanat au sein de la CCPZ en 2019 contre 42,2% pour les établissements artisanaux dans le secteur du bâtiment (Annexe N° 9: Etude économique).

L'aménagement de la zone d'activités va ainsi permettre de profiter de cette dynamique de croissance et donc de développer, l'offre foncière et immobilière, de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur le territoire de la CCPZ. L'objectif est de pouvoir attirer de nouvelles entreprises et permettre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal de s'étendre sous peine de voir ces dernières délocaliser leurs entreprises en dehors du ban intercommunal. L'accueil de nouvelles activités permettra la création de nouveaux emplois et ainsi de limiter les déplacements domicile-travail des actifs vers les centres urbains (Ex Strasbourg, Brumath, ...).

La vocation intercommunale de la zone d'aménagement garantira alors un développement adapté aux besoins économiques de la CCPZ (la ZAC pourra être orientée vers les secteurs sous-représentés), limitera les questions de concurrence entre les territoires, la consommation foncière ainsi que la désorganisation de l'activité agricole.

- Répondre à une demande des entreprises

Des porteurs de projets ont manifesté un intérêt réel soit pour une première implantation au sein du territoire de la CCPZ, soit pour l'acquisition de foncier nécessaire à une éventuelle extension (Annexe N°9 : Etude économique). Ainsi, la demande exprimée représente aujourd'hui plus de 3ha et ce alors même qu'aucune campagne de promotion n'a été réalisée.

Il s'agit d'une manière générale d'entreprises locales qui souhaitent rester sur le même territoire géographique afin de préserver ses salariés et maintenir sa clientèle (telle que l'entreprise Lidl déjà présente sur le ban communal mais qui cherche à s'étendre). Les projets identifiés sont centrés autour d'activités artisanales ou de petite production et ont pour ambition de s'implanter sur un horizon de 2/3 ans voire 4/5 ans dans quelques cas, ce qui serait en cohérence d'une part, avec la destination de la ZAC et d'autre part, avec son délai de réalisation de la ZAC (1^{ers} lots commercialisables prévisionnellement en 2022). Les demandes se concentrent principalement sur des surfaces qui varient entre 10 et 40 ares mais on note quelques demandes dont l'une d'elle provient de l'enseigne Lidl qui souhaiterait acquérir une surface d'environ 1 ha. Par ailleurs, un important commercialisateur connu sur la place indique avoir quinze demandes de foncier, d'au moins 20 ares, non satisfaites et que la ZAC pourrait répondre à tous leurs critères de recherche. Plusieurs autres demandeurs ont mentionné une volonté d'avoir un emplacement visible depuis un axe passant ce qui pourrait très bien être satisfait du fait de la présence de la RD 421 qui longe le périmètre de la ZAC au Nord.

Il est ici précisé que les demandes identifiées ne constituent pas des transferts d'activités du centre-ville de Hochfelden à la ZAC et qu'il n'est ainsi ni question de dévitaliser le centre-ville de Hochfelden ni de porter atteinte au commerce de proximité. Elle n'a pas pour objectif de rentrer en concurrence avec les activités et commerces de proximité du centre-ville de Hochfelden. La présente ZAC s'inscrit comme une offre complémentaire permettant de répondre aux besoins d'entreprises nécessitant foncier et accessibilité pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires.

En ce qui concerne le site de Lidl, il est à noter que l'enseigne a déjà deux demandes sérieuses et récurrentes de reprise des murs (une entreprise de location de matériel pour les travaux et une pharmacie) et ce alors même qu'elle n'a pas encore initié de travail de commercialisation du site du fait du manque de visibilité sur la date effective du potentiel déménagement.

Par ailleurs, à titre subsidiaire, nous pouvons relever que le territoire du Pays de la Zorn s'est orienté vers la préservation de l'existant en permettant aux commerces des centres-bourg et villages de rester présents. A ce sujet, la Commune de Hochfelden s'est engagée à encadrer les galeries marchandes des supermarchés existants et futurs pour ne pas dévitaliser le centre-ville. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de la CCPZ limite l'extension et la création de galeries commerciales des grandes surfaces alimentaires à 10% de la surface des supermarchés existantes. Une prescription a même été insérée au PLUI afin que les rez-de-chaussée avec vitrine commerciale ne soient pas transformés en logement. Cependant, comme il est difficile dans l'enveloppe urbaine de concevoir des commerces de grande taille, ceux sont autorisés en zone à urbaniser de type activités ; néanmoins une restriction est imposée puisqu'il s'agit de ne pas autoriser des commerces de moins de 300 m² de surface de vente ce qui contraint ces types de commerces à s'installer uniquement en centre-ville et village. La ZAE répondra à cette réglementation et n'accueillera le cas échéant que des activités commerciales très ciblées qui viendront en complément de l'offre préexistante sur le secteur ou que des activités dont la pérennité est remise en cause du fait de leur situation actuelle.

- **Valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication**

Le périmètre de la ZAE actuellement à usage agricole présente des contraintes en matière de viabilisation, d'urbanisation, de nuisances inhérentes à la proximité immédiate avec la voie ferrée et la RD 421 (troubles acoustiques, phoniques, vibratoires) qui contraint à prévoir un dispositif de sécurité en cas d'urbanisation du site. Cependant, ces inconvénients deviendront la grande force de la ZAC qui pourra jouir d'une attractivité forte du fait de sa proximité avec les axes de communications (proximité avec l'autoroute A4), de sa visibilité grâce à l'axe passant (RD 421) le long du périmètre de la zone au Nord ainsi que de son accès facile et rapide aux diverses nécessités se trouvant au centre-ville de Hochfelden.

- [JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE](#)

Le projet de zone d'activités économiques à Hochfelden s'inscrit dans un territoire qui présente de nombreux atouts :

- **Une zone dynamique économiquement**

Le dynamisme économique se traduit par la croissance de l'emploi salarié au cours des dernières années et en particulier une croissance d'environ 8% de l'emploi salarié entre 2014 et 2018 sur le territoire de la CCPZ.

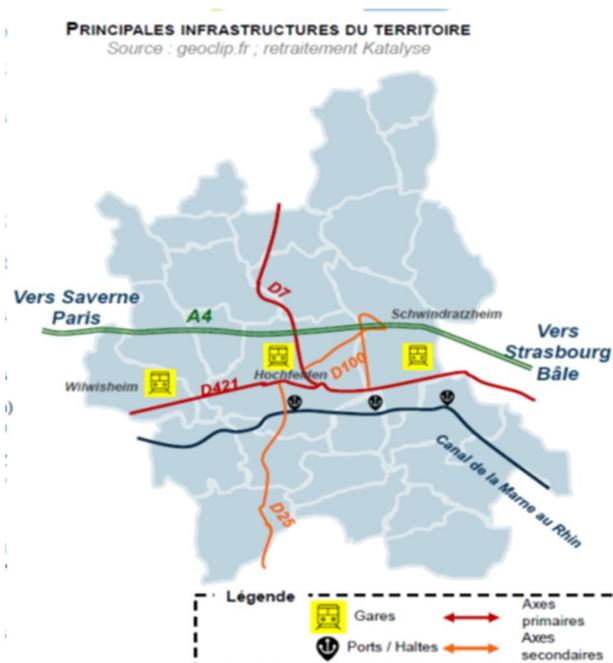
D'ailleurs, la Commune de Hochfelden peut être considérée comme **un moteur économique** au sein de la CCPZ avec près de 50% des emplois salariés de la CCPZ localisés sur son ban (présence de 7 des 10 plus grandes entreprises du territoire intercommunal) (Annexe N°9: Etude économique) .

- **La hausse globale du niveau de formation de la population au cours des dernières années**

Il est noté une baisse de 5,4 points de la population n'ayant aucun diplôme (ou au plus le BEPC, brevet des collèges) et une hausse respective de 0,5 points et de 4,4 points des titulaires ayant un baccalauréat (général, technologique, professionnel) et un diplôme de l'enseignement supérieur(Annexe N°9 : Etude économique). .

Cette hausse du niveau de formation contribue à la **diversification du profil socioprofessionnel des habitants de la CCPZ**, ce qui permettra aux futures entreprises de trouver sur place la main d'œuvre nécessaire.

- **La proximité des transports routiers facilitant les connexions régionales, nationales et internationales**



Le territoire de la CCPZ est traversé par la A4, axe reliant l'Alsace à Paris ce qui permet de rejoindre directement Strasbourg (environ 40 minutes en voiture depuis Hochfelden) et Haguenau (environ 25 min en voiture depuis Hochfelden).

Le réseau routier permet également de relier les communes aux axes principaux et entre elles avec la D7, D421 ou encore la D25 et 100 qui traversent notamment la commune de Hochfelden.

Le réseau ferré permet quant à lui de rallier Strasbourg depuis Saverne en environ 26 minutes. Il est précisé que la ligne TER Saverne-Strasbourg permet aux 3 gares de la CCPZ dont la gare de Hochfelden de les relier aux villes et communes limitrophes avec une fréquence de 37 trajets/jour.

Ainsi, le choix de localisation s'avère optimal en termes d'accessibilité et de dessertes.

➤ JUSTIFICATION DE LA ZONE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

❖ UNE ZONE D'ACTIVITE QUI S'INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS GENERALES DU SCOT ET DU PLUI EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **A l'échelle du SCOT**

La Commune de Hochfelden dépend du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) qui a été approuvé par délibération du Comité syndical du 1^{er} juin 2006 et modifié à quatre reprises dont la dernière modification date du 24 octobre 2019. Une révision du SCOTERS est actuellement en cours.

L'aménagement de la zone d'activités à Hochfelden s'inscrit dans les orientations générales du SCOTERS qui prévoient, tout particulièrement, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) que « l'équipement du territoire s'appuie sur une sélection de sites d'accueil d'activités, traduits dans les documents d'urbanisme sous forme de zones à dominante d'activités à court, moyens ou long terme ». Sont ainsi autorisés « des petits sites à l'échelle de chaque commune, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale ». « De façon générale, l'emploi doit être largement présent dans le tissu urbain constitué. Lorsque celui-ci est à dominante d'habitat, il ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services. »

L'aménagement de la zone d'activités à Hochfelden est également conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOTERS en ce qu'il prévoit qu'« A l'extérieur de l'espace métropolitain, l'ambition est de renforcer le rôle central joué par les «bourgs centres». Ils doivent constituer des pôles locaux de développement au sein des bassins de vie ruraux structurés par les communautés de communes. Les communes de Hochfelden (...) constituent les bourgs centres. Ils bénéficient – ou bénéficieront – d'une desserte de qualité par les transports en commun et d'un très bon niveau d'équipements. Ils doivent permettre d'orienter les implantations urbaines, de structurer le territoire et de limiter le développement en tâche d'huile, observé dans la période récente. »

De même, le projet répond également à un autre objectif du PADD qui est celui de viser à « répartir l'activité sur le territoire, en veillant qu'à chaque échelle, et dans toute la mesure du possible, aucun territoire ne reste à l'écart du développement économique et de l'accès à l'emploi ».

En conclusion, le projet de ZAC à Hochfelden répond en tout point aux objectifs et orientations du SCOTERS. Rappelons, en effet, qu'il s'agit de la réalisation d'un petit site d'activités, d'une surface d'environ de 6ha, orienté vers les activités artisanales, à proximité d'une zone urbanisée, au sein d'un bourg centre (dont l'activité constitue un poids important- environ 50% des emplois salariés de la CCPZ se trouvent à Hochfelden), ce qui permettra d'accroître le taux d'emploi de la CCPZ et diminuer les flux domicile-travail dus aux personnes ne travaillant pas sur le territoire intercommunal.

Bien que la future zone d'activités à Hochfelden ne soit pas encore fléchée expressément dans le document d'orientation et d'objectifs du SCOTERS, le syndicat mixte pour le SCOTERS a eu l'occasion de donner son avis sur le projet lors de l'élaboration du PLUI du Pays de la Zorn. Il a ainsi considéré que le projet arrêté du PLUI le 28 février 2019, incluant entre autres la réalisation d'une zone d'activités à Hochfelden de 6 hectares, poursuit

des objectifs qui « s'inscrivent de façon globale dans les objectifs du SCOTERS en termes de stratégie mobilité, de préservation des corridors sec et humides, de développement maîtrisé de l'habitat, ou encore de conservation des espaces agricoles et de prise en compte des enjeux paysagers ».

Concernant la compatibilité du projet arrêté du PLUI avec les orientations du SCOTERS des remarques ont été faites par le syndicat mixte mais aucune ne concernait spécifiquement le projet de zone d'activités économiques à Hochfelden qui est donc compatible avec les orientations du SCOTERS (Annexe N°6 : extrait du procès-verbal du bureau syndical du 27 mai 2019).

- **A l'échelle du PLUI**

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet a été inscrite au Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUI) approuvé par le Conseil Communautaire en sa séance du 19 décembre 2019. **Le projet de ZAC répond donc à une orientation d'aménagement du PLUI qui flèche l'emprise du projet comme un secteur devant permettre le « développement d'activité de type artisanale, commerciale et tertiaire ».**

Le projet a été classé en zone IAUXa correspondant à un secteur devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et autorisant uniquement les constructions à usage d'activités commerciales. **Ce zonage donc permet la réalisation du projet d'aménagement de ZAC objet du présent dossier.**

Enfin, le PADD du PLUI prévoit le renforcement de l'offre économique intercommunale sur l'axe Wilwisheim Schwindratzheim en tant qu'orientation générale des politiques d'aménagement, **ce qui est complètement en adéquation avec le développement d'une zone d'activités le long de la RD 421.**

❖ PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER ET CONFORMITE AUX PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

La ZAC étant située le long d'une voie classée route à grande circulation – La RD421- se trouve soumise à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, relative à la « Loi Barnier » sur les entrées de ville. Cet article instaure un principe d'inconstructibilité de 75 m par rapport à l'axe de la RD 421.

Toutefois, plusieurs communes dont la Commune de Hochfelden ont souhaité déroger à cette disposition ; l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme permet d'y déroger sous réserve que le PLUI comporte une étude justifiant que les nouvelles règles d'implantation soient compatibles avec les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine, et paysagère du site. Une étude spécifique en ce sens a été réalisée et annexée au PLUI (Annexe n°5 : Etude entrée de ville) permettant ainsi au PLU de prévoir des prescriptions différentes.

Le PLU prévoit désormais pour le secteur du projet qui est inscrit en zone 1AUXa que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 20 mètres par rapport à l'axe de la RD421 pour les constructions, hors habitation et hors agglomération ;
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ;
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée.

Des prescriptions d'aménagement tant en termes de nuisance/sécurité qu'en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère ont été inscrites dans cette étude et ont été reprises à travers le règlement du PLU et l'orientation d'aménagement et de programmation. L'ensemble de ces prescriptions seront respectées dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Il est notamment prévu que conformément aux documentés précités que :

- les espaces non bâtis en bordure de la RD421 seront végétalisés pour marquer l'entrée de ville. Une transition végétale avec les espaces urbains et agricoles permettra de gérer la frange bâtie. L'aménagement paysager permettra de réaliser un espace de transition entre la voie à grande circulation et la zone d'activités. Une notice paysagère annexée aux présentes décrit plus amplement les intentions paysagères et architecturales du projet (Annexe n°7 : notice paysagère),
- les constructions seront implantées avec un recul de 25mètres,
- un nouvel accès sur la RD421 sera réalisé de façon à permettre une sécurisation de la circulation.

➤ JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ETAT DES ZONES D'ACTIVITES DU TERRITOIRE

- **A l'échelle du territoire de la CCPZ**

L'offre actuellement proposée par la CCPZ est quasi-inexistante. Les trois zones du territoire (ZA du Canal à Hochfelden, ZA les Saules à Wingersheim les Quatre Bans, ZA de Wilwisheim) ne permettent aucune implantation, en dehors de la ZA du Canal mais dont l'exploitation est rendue quasi-impossible par la nécessité de créer une « zone tampon » en raison des servitudes imposées par la présence du centre de stockage de déchets.

Au-delà de ces trois zones, il n'existe ni dent creuse à vocation économique, ni autre espace permettant d'offrir une solution au développement d'activités que ce soit au niveau de la conurbation entrée Est de Hochfelden que l'espace Meteor.

L'offre sera, en revanche, renforcée par le développement de l'extension de la zone de Wilwisheim (4,76ha) et la zone d'activités économiques de Hochfelden. Toutefois, ces deux zones de compétences intercommunales n'auront pas vocation à cibler les mêmes entreprises puisque la zone d'activités de Wilwisheim est tournée vers de l'artisanat et de l'industrie alors que l'industrie est exclue au sein de la ZAE. D'autre part, l'étude économique (Annexe n° 9) jointe aux présentes fait état d'une demande foncière, d'ici une vingtaine d'année, entre 8,5 et 11 ;4 ha de sorte qu'aucune de ces deux zones ne peut répondre à cette demande de manière isolée.

- **A l'échelle du périmètre dit de concurrence**

Une analyse du périmètre de concurrence au territoire de la CCPZ-pouvant aller jusqu'à Brumath ou Haguenau pour les entreprises de taille relativement importante ou principalement tourné vers le Kochersberg voire vers Bouxwiller en ce qui concerne les entreprises artisanales-permet de démontrer que l'offre concurrente est restreinte au regard de la destination souhaitée par la CCPZ pour la zone d'activités économiques à savoir l'artisanat et petites PME.

En effet, si des zones comme la ZA du Martelberg, la plateforme de Brumath ou encore la ZA de l'aérodrome à Haguenau possèdent des disponibilités, leur vocation industrielle/logistique et leur objectif d'attirer a minima des PME voire des grandes entreprises font que ces zones ne ciblent pas les mêmes entreprises que la future zone d'activités.

D'autres zones existent et ciblent des activités artisanales ou des petites PME mais celles-ci ne sont pas prioritaires dans les recherches des artisans locaux car trop éloignées de Strasbourg (Ex : Dettwiller, Steinbourg).

Quant au nord du Kochersberg qui pourrait intéresser les artisans locaux, aucune offre n'est actuellement proposée.

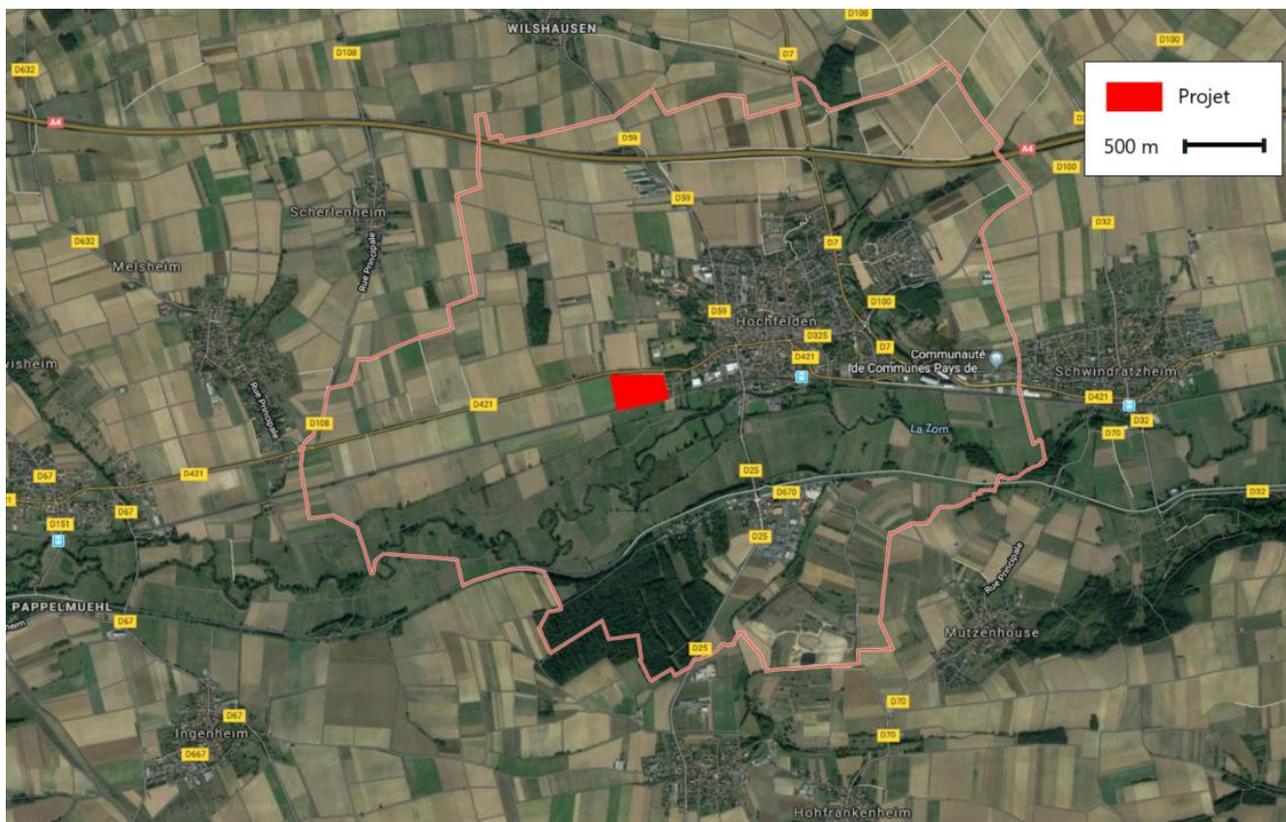
En conclusion, l'offre disponible et programmée est très faible sur le territoire de CCPZ ainsi que sur le périmètre de concurrence. Le choix de l'implantation de la ZAI s'avère donc optimal, répondant à la fois aux préconisations du Scot et à celles du PLUI.

3.2 - Description de l'état du site et de son environnement

3.2.1 - Situation et accessibilité

3.2.1.1 - Situation

Le site retenu se situe à la sortie de Hochfelden, en direction de Wilwisheim, le long de la RD 421, au nord, et de la voie ferrée Strasbourg-Paris, au sud. Il se compose de parcelles de nature agricole appartenant à des propriétaires privés et publics dont le CD67.





3.2.1.2 - Transports en commun

Aucune ligne de bus ne dessert la commune.

Hochfelden possède une gare SNCF située à 1100 m du site, et accueillant environ 400 voyageurs par jour depuis 2015. La commune est desservie par les TER Grand Est de la ligne « Strasbourg Ville – Saverne – Sarrebourg », avec une fréquence des trains satisfaisante : 20 A et 18 R en semaine, 9 A et 8 R le samedi, et 6 A et 5 R le dimanche.

3.2.1.3 - Accessibilité

La commune de Hochfelden est desservie par l'autoroute A4 depuis l'échangeur de Schwindratzheim. Le site est accessible par la RD 421 et le chemin de la prairie. Une piste cyclable est présente au sud de Hochfelden, mais elle n'est pas présente aux abords du site.

3.2.2 - Déplacements

Des comptages ont été effectués sur la RD existante. La carte ci-dessous présente une synthèse des résultats des comptages automatiques.

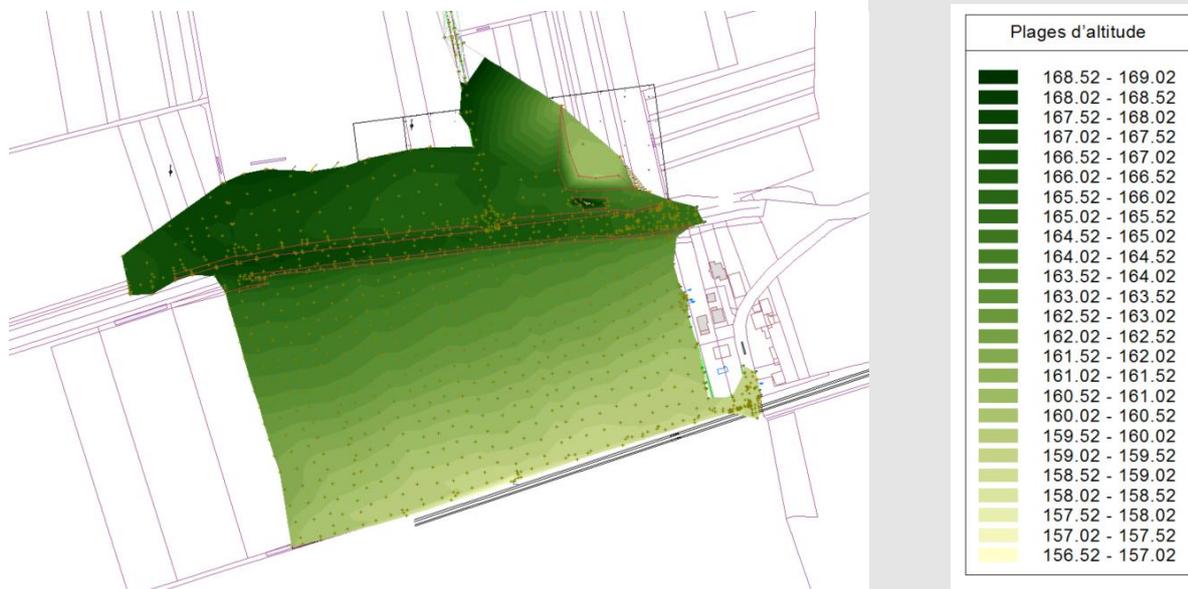
- Le trafic Poids-Lourds (PL) est plus important en heure de pointe du matin, très certainement du fait de la livraison des commerces. En effet, le taux de PL le matin est plus élevé que le soir de 2 à 3 points pour chacun des comptages.
- La RD100 (Poste 1) est deux fois plus empruntée par les PL que la D421 au niveau du poste 2, sur un jour ouvré.
- Le trafic moyen journalier en semaine sur la D421 est de 4 185 TV en moyenne sur les deux sens de circulation, ce qui est nettement supérieur à la RD100 (moyenne de 2 680 TV).



3.2.3 - Contexte physique

Le terrain est légèrement en pente (jusqu'à 4%), avec une cote maximale au nord-est du site de 167.74, et une cote minimale au sud-est à 159.10.

LEGENDE 12 – TOPOGRAPHIE DU SITE



Source : Relevé topographique

3.2.4 - Contexte urbain et paysager

C'est un paysage majoritairement agricole qui constitue l'environnement proche et lointain du site sur trois de ses côtés. Le quatrième est constitué par la lisière urbaine de la commune, aujourd'hui constituée de bois, de bosquets, de morceaux de forêt.

L'impression « d'être à la campagne » est donc très forte de ce côté-ci de Hochfelden.

(Localisation du terrain : )

Approche depuis la Route Départementale 421

En venant de Wilwisheim, le site de la zone d'activité se déploie sur la droite. La route est en léger surplomb (2 à 3 mètres) par rapport au terrain, qui descend doucement vers la Zorn dont les méandres ondulent librement au sud 200 à 300 mètres plus loin. Au-delà de la Zorn, à 700 – 800 mètres est implanté le canal de la Marne au Rhin. La vue est dégagée et porte loin.



Vue depuis la RD421 vers Hochfelden (vers l'est) 



Vue depuis le chemin d'exploitation agricole en pied du talus de la RD421 



Vue depuis la RD421 vers la plaine de la Zorn (vers le sud)

L'entrée dans la commune est très végétale : arbres et arbustes plantés de part et d'autre accompagnent l'automobiliste et constituent une transition entre les champs et les habitations



Vue depuis la RD421 vers Hochfelden (vers l'est) au niveau du carrefour menant au centre équestre

Au nord de la RD421 un chemin fait le lien avec la rue de la Tuilerie et de Scherlenheim. Il est en pente descendante, forme un replat ensuite et se raccorde avec une légère contre-pente.

Le coteau est constitué majoritairement de champs. Quelques bosquets et haies libres ponctuent les lieux.



Vue depuis la RD421 au niveau de l'embranchement avec le chemin agricole menant vers la briqueterie au nord



Vue depuis la RD421 vers Wilwisheim (à l'ouest)

Approche depuis le chemin longeant la voie ferrée Strasbourg→Paris

Le chemin longe le terrain dans sa partie sud. Il en marque le point bas, environ 3 mètres de différentiel avec le point haut le long de la RD. Un léger fossé sépare le chemin de la voie ferrée.

Cette façade de la commune est fortement marquée par les plantations arborées et haies de limites parcellaires.



Vue vers Dettwiller (à l'ouest)



Vue du débouché sur le chemin de la Prairie et le passage à niveau menant vers la Zorn (au sud)



Vue vers la lisière urbaine ouest de Hochfelden

3.2.5 - Milieux naturels

3.2.5.1 - Zones protégées et d'inventaires

Aucun site Natura 2000 n'est à relever dans un rayon de 10 km autour de l'emprise du projet.

Le site de projet n'est pas concerné par une Zone Naturelle d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

3.2.5.2 - Plan national d'action en faveur du Hamster d'Alsace

Le Hamster est protégé par plusieurs réglementations nationale européenne :

- Annexe II de la convention de Berne relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel d'Europe (19/09/1979) qui donne la liste des espèces strictement protégées,
- Annexe IV de la directive Habitats-Faune-Flore n°92/43/CEE qui donne la liste des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte,
- Articles L.411-1 et suivants du code de l'Environnement
- Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres sur l'ensemble du territoire.

Un dispositif réglementaire révisé relatif aux mesures de protection de l'habitat du hamster commun, dans l'arrêté ministériel du 9 décembre 2016, délimite une zone étendue et protégée réglementairement, entourée d'une zone d'accompagnement (protégée de toute nouvelle urbanisation dès lors qu'un terrier est présent à proximité du projet). La commune de Hochfelden n'est pas concernée par une zone protégée ni une zone d'accompagnement défini dans cet arrêté. En revanche, la commune de Hochfelden est comprise dans l'aire historique mais pas dans l'aire de reconquête.

D'après les données issues des cartographies DREAL (CARMEN) et des données ONCFS, le projet n'a pas d'impact sur le hamster : aucun terrier n'a été recensé depuis plus de 10 ans autour du site de projet et il ne se situe pas sur des terrains favorables à l'espèce.

3.2.5.3 - Zones humides

Le projet n'est pas situé dans une zones humide remarquable ou à dominante humide, et n'engendre pas de contraintes pour le projet.

3.2.5.4 - Faune- flore

Sur la commune les zones présentant des intérêts écologiques forts sont principalement concentrés au niveau du Ried de la Zorn et le vallon du Gutleubaechel et le vallon du Rohrbach.

Le site de projet est constitué de zones de grandes cultures céréalières (maïs, blé) ne laissant pas de place à une diversité faunistique et floristique. Les espèces faunistiques présentes sont communes à ce type de milieu agricole, et ne présentent pas d'enjeu particulier.



3.3 - Le Parti d'aménagement et l'insertion du projet dans son environnement naturel et urbain

3.3.1 - Enjeux

Dynamiser le territoire

L'objectif est de conserver la dynamique territoriale la Communauté de Communes du Pays de la Zorn. Pour maintenir cette attractivité économique, il est nécessaire de réserver du foncier permettant le développement d'activités artisanales et commerciales. L'enjeu est la préservation de l'emploi et son éventuelle croissance. Pour atteindre cet objectif, la mise en valeur de terrains stratégiques doit être effectuée. Cette action s'effectue dans le long terme et par concertation.

Valoriser une entrée de ville

La commune de Hochfelden est la plus importante de ce territoire de la vallée de la Zorn qui se situe à l'interface du Kochersberg et du Pays de Hanau. Le centre bourg est connu pour son patrimoine agricole et brassicole généré par son territoire vallonné et rural. Il est nécessaire que la collectivité renforce et valorise son attractivité à travers cette identité bucolique.

Situé à l'entrée ouest de la ville, le long de la route de Wilwisheim, le site est largement visible. Il participe à l'image de Hochfelden, au niveau de l'ouest de la ville. Afin de lutter contre l'uniformisation des paysages et la banalisation des entrées de villes, un aménagement cohérent et singulier en accord avec le contexte, marquant l'entrée du village, sera mis en œuvre. Pour cela, il sera nécessaire de préserver les vues et les repères (clocher, brasserie, par exemple) qui permettent d'identifier la commune.

S'appuyer sur le paysage

Le territoire périphérique de la commune est constitué de vergers, d'alignement d'arbres et de pluri-cultures dans un paysage ouvert de collines. Il est donc important que la nouvelle zone d'activités économique s'appuie sur ces éléments pour son développement. A l'heure de prise de conscience de la banalisation et de la répétition systématique d'aménagements urbains similaires sur tout le territoire national, il est nécessaire de se démarquer et de se singulariser afin d'attirer des entreprises et de créer de la valeur ajoutée.

Pour cela, il sera proposé une zone d'activités économique à l'image des jardins et des vergers car la ZAE est symboliquement un lieu de production. Celle-ci pourra être ponctuée d'alignements d'arbres, de clôtures, et de zones en transition paysagère venant briser la monotonie des voies d'accès bitumées et des espaces verts gazonnés habituellement prescrits autour des bâtiments.

Améliorer la biodiversité

La nouvelle zone symbolisera la transition écologique en marche dans le domaine de l'activité et de l'économie.

Une approche sensible sera proposée afin de valoriser ce territoire en bordure de la vallée de la Zorn, comprenant un biotope remarquable en bord de rivière. La future zone d'activités se situe actuellement sur un champ agricole en monoculture (céréales actuellement) donc pauvre en variétés. Il s'agira d'introduire de la biodiversité dans le futur aménagement par un choix d'essences locales et robustes, à l'image de la faune et de la flore présentes au-delà de la ligne de chemin de fer, à proximité de la rivière. Afin de minimiser l'impact sur le milieu naturel, une artificialisation minimale des sols sera prescrite.

Aussi les espaces verts publics et privés permettront l'infiltration directe des eaux de pluie dans le sol sans avoir à créer des réseaux spécifiques collecteurs. Des noues paysagères pourront être créées afin d'être le support d'un biotope semi-aquatique. De plus, la pente naturelle présente sur le site pourra permettre de créer un système hydraulique dynamique sur le site.

Une attention toute particulière sera apportée à la création de haies vives entre les bâtiments afin de permettre la stabilisation et le développement de la faune et la flore locale, à l'instar de sites et des paysages ruraux d'antan.

Créer un cadre de vie

Au-delà d'une plus-value environnementale, l'ambition globale sera de créer un lieu où il y fait bon vivre, y travailler et même s'y promener. Par exemple, le nouvel aménagement doit pouvoir profiter à la ville et aux habitants en pouvant proposer un cadre agréable de déambulation tel un parc paysager. La zone doit pouvoir être fréquentée et animée par des promeneurs, par exemple, le soir et la fin de semaine, au-delà des horaires habituels de travail ou d'ouverture des magasins et bureaux.

L'ambition de la zone est d'attirer une diversité d'activités telle que des commerces et de l'artisanat. La mixité fonctionnelle, en s'adaptant finement à la demande des territoires, est davantage robuste aux variations de la conjoncture économique. La nouvelle zone doit être attractive à tous les publics ainsi qu'à tous les habitants du secteur qui désirent entreprendre et développer une activité. Pour cela, le découpage parcellaire et le règlement doit être souple, permissif aux projets audacieux, voire novateurs.

Favoriser les transports doux

En termes de déplacements, l'objectif est d'attirer les utilisateurs à vélo et à pieds car la zone est à continuité immédiate de la commune. L'ambition est d'attirer les promeneurs et piétons dans la zone afin que celle-ci soit appropriable par les habitants. De plus, la création d'un supermarché va renforcer ce lien.

Le nouvel aménagement devra favoriser d'autres modes plus écologiques que la voiture automobile. Pour cela, les aires bitumées des routes et des stationnements seront dimensionnées au strict minimum. Des alternatives seront trouvées aux revêtements bitumeux classiques et des trottoirs piétons confortables seront créés.

La proximité de la gare SNCF permettra de maximaliser l'accès à la zone depuis l'ensemble de la région, voire des métropoles voisines.

Réduire la consommation de foncier

L'artificialisation des sols et le corollaire de l'augmentation des déplacements motorisés. Une baisse des surfaces bitumées dédiées à la circulation automobile permet de réduire les espaces publics et donc l'investissement financier de la collectivité.

Par ailleurs, il sera encouragé de réduire l'emprise des bâtiments au sols (ainsi que des surfaces extérieures attenantes aux bâtiments comme le stationnement privé) par la réglementation en permettant la construction en hauteur et en sous-sol. La nouvelle zone d'activité pourra avoir une densité importante en favorisant l'implantation d'un nombre encore plus important d'entreprises.

Aussi, le tracé parcellaire devra être suffisamment souple et flexible afin de permettre un découpage simplifié en cas d'évolution des pratiques et des usages à long terme.

Privilégier les vues et les orientations

La zone d'activités économique aura pour avantage de se situer sur une pente donnant vers le sud. Cette orientation privilégiée favorise l'implantations bioclimatique des bâtiments qui peuvent ainsi profiter des apports calorifiques du soleil en hiver et de pouvoir se protéger facilement de celui-ci en été par la simple pose de brise-soleil.

Par ailleurs, les bâtiments tels que les bureaux ou commerces peuvent jouir d'une vue lointaine sur le paysage bucolique de la vallée de la Zorn. Les méandres de la rivière et les collines du Kochersberg constituent un panorama attractif. Aussi, il est possible de distinguer très clairement la ligne de crêtes des montagnes des Vosges, à l'ouest. Le dénivelé total de 4,5m soit 1,5 étages permettra d'épanneler les constructions en escalier afin de ménager des vues pour toutes les constructions.

Vues, expositions et orientations visuelles constituent des éléments valorisants qui favorisent la qualité de vie et l'attractivité de la zone en permettant de se démarquer des ZAE des territoires limitrophes.

Travailler la signalisation et l'identification

Dans un premier temps, la ZAE doit être connue et identifiable par l'ensemble des acteurs économiques ainsi que des habitants du grand territoire. Le nouvel aménagement doit posséder une identité forte et remarquable.

A une échelle plus locale, il sera nécessaire pour tous les visiteurs de la zone de pouvoir se repérer facilement et d'accéder aisément à la destination choisie. Pour cela, le groupement proposera une signalétique sobre et soignée afin de permettre un repérage optimum et efficace.

Proposer un aménagement économe

Le contexte économique du territoire d'Hochfelden n'est pas comparable à celui des grandes métropoles. Les ressources de la CCPZ étant limitées, il sera nécessaire de proposer un aménagement sobre et frugal afin de ne pas mettre en péril les finances publiques. Même si la collectivité estime l'investissement viable et que les autres zones du territoire soient arrivées à saturation, il est nécessaire de demeurer prudent. Pour cela, l'aménagement sera minimal tout en proposant une qualité paysagère et environnementale exemplaire, sans être austère. L'audace permettra à la nouvelle ZAE de devenir identifiable et attractive.

Les économies peuvent être réalisées, par exemple, dans la largeur des voiries, l'emprise des stationnements automobiles, la plantation d'espèces robustes et autochtones, l'emploi de matériaux recyclés ou locaux, le choix de luminaires à faible consommation énergétique, etc. Il sera aussi prescrit dans le cahier de préconisation environnemental destiné aux constructeurs un taux minimal d'énergies renouvelables à respecter.

3.3.2 - Le projet et le programme prévisionnel des travaux

3.3.2.1 - Les intentions d'aménagement

Le nouveau projet s'intégrera dans son environnement d'entrée de ville à la typologie agricole. Un important aménagement paysager permettra de minimiser l'impact des nouvelles constructions et compensera l'artificialisation des terrains. La biodiversité sera recrée à partir d'espaces verts qualitatifs composés de haies vives et nombreuses espèces de végétaux.

Il s'agira de construire la voirie et les réseaux divers qui vont alimenter la future zone d'activités. Les voiries seront réduites à leur strict minimum et fortement arborées afin de favoriser la perméabilité des sols

Le découpage parcellaire permettra de créer un véritable morceau de ville mutable à long terme. L'ensemble se composera d'une quinzaine de parcelles sécables ou groupables. Celles-ci auront des tailles variables allant de 100 à 17 ares avec une majorité de lots autour de 20 à 30 ares.

Un cahier de prescriptions architecturales et environnementales opposable aux propriétaires des lots à commercialiser préconisera un bâti de qualité architecturale à haute valeur environnementale. Un soin particulier devra être apporté aux espaces privés de stationnement.

La voirie en sens unique viendra se connecter à la RD 421 à l'aide d'un carrefour de faible emprise.

La future zone sera accompagnée d'espaces verts implantés sur les bordures ainsi qu'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales.

3.3.2.2 - Plan d'aménagement et fonctionnement

Accès à la zone

L'entrée et la sortie de la ZAE s'effectuent au niveau de la route de Wilwisheim. Le piquage s'effectue sur la RD421 entre le chemin vicinal au nord du site et l'entrée existante de l'agglomération. Ce positionnement détermine la nouvelle entrée de Hochfelden du point de vue la signalisation routière (passage à 50 km/h).

Deux options de carrefours étaient proposées initialement :

- Le tourne à gauche
- Le rond-point

Suite à la concertation publique, c'est finalement l'option du « tourne à gauche » qui a été retenue par la CCPZ et validée par le Conseil départemental du Bas-Rhin car elle présente, entre autres, les avantages suivants :

- Discrétion, au profit des aménagements paysagers des abords qui valorisent l'entrée de ville par leur ancrage local
- Moins d'entretien
- Souplesse en termes d'aménagements futurs côté nord
- Gestion des dénivelés plus facile car emprise de l'ouvrage restreinte
- Ouvrage permettant l'intégration d'une piste cyclable au nord ou au sud

Circulation interne automobile

Depuis le carrefour, une voirie bidirectionnelle est créée dans l'axe nord-sud pour desservir le cas échéant le magasin Lidl.

La desserte interne est assurée par une boucle à sens unique (sens inverse des aiguilles d'une montre) desservant l'intégralité des parcelles.

L'ensemble de la circulation est géré sous forme de zone 30 avec priorité aux piétons et aux cyclistes.

A l'Ouest du site, une réserve foncière est positionnée afin de pouvoir prolonger la voirie vers une future extension.

A l'Est du site, un chemin d'entretien est créé dans une haie paysagère afin de permettre l'entretien des bassins régulateurs existants sur le site géré par le Conseil Départemental.

Stationnement automobile

Le stationnement automobile est géré exclusivement à la parcelle, c'est-à-dire sur les espaces privés. Il n'existe aucune aire de stationnement sur la voirie publique. Seuls des arrêts de livraison sont implantés à cheval sur la voirie et des bandes paysagères afin de permettre le déchargement de semi-remorques.

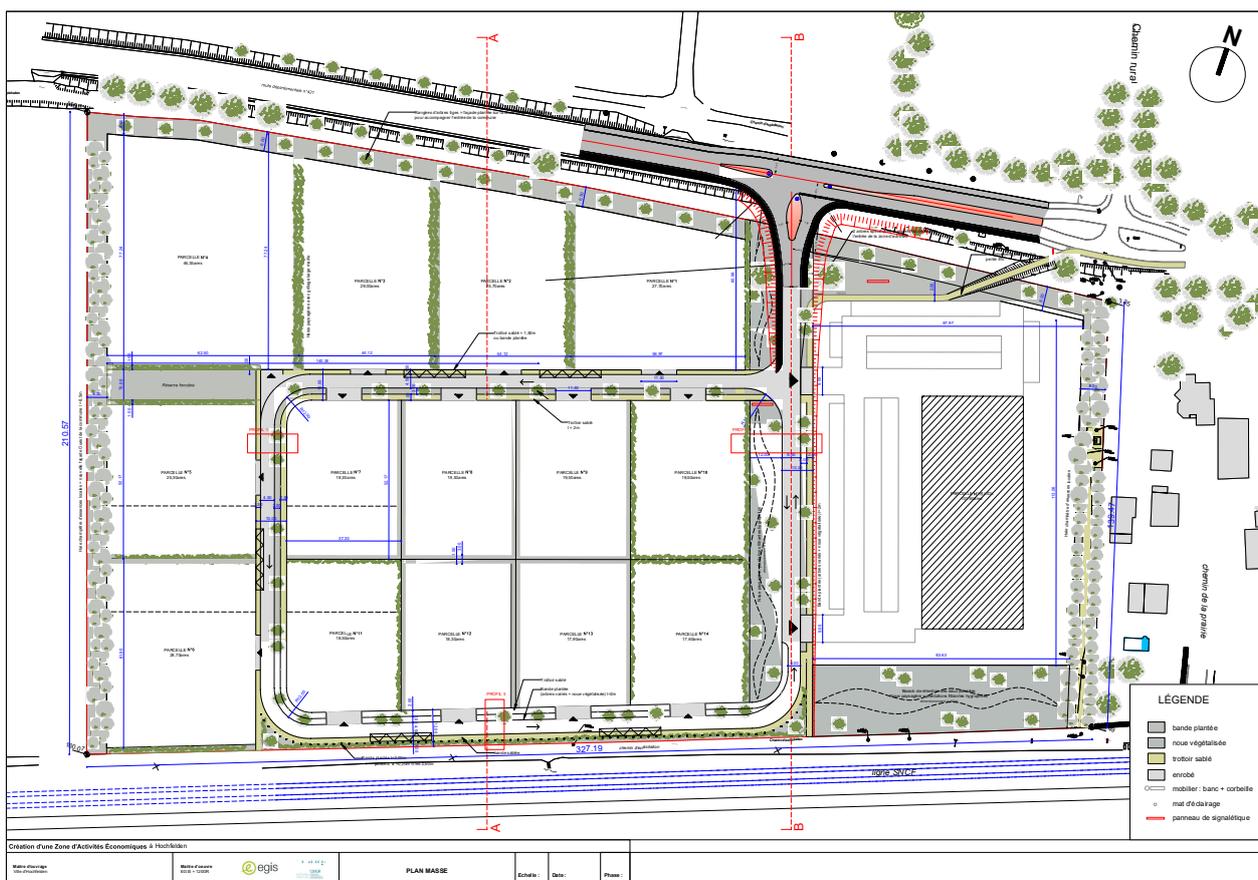
Chemins piétons

Afin de réduire les déplacements automobiles, la ZAE est située en prolongation immédiate de l'urbanisation existante. L'ensemble de la ZAE est accessible pour les piétons depuis la ville de Hochfelden.

Un accès nord le long de la RD se situe dans le prolongement du trottoir existant qui s'arrête actuellement au niveau de la sortie de ville.

Un accès sud est possible depuis le chemin d'exploitation SNCF qui longe la voie ferrée. Il se situe dans le prolongement de la rue de la Zorn et de la ruelle de fer menant vers la gare. La gare SNCF est située à environ 10 ou 15 minutes de marche.

L'ensemble des voiries automobiles est accompagné de trottoirs sécurisés et plantés. Il s'agit de favoriser la marche à pied dans les déplacements internes à la ZAE



3.3.2.3 - Paysage et espaces verts

Bande paysagère périphérique

Situé en périphérie, ce **retrait** par rapport aux limites de la ZAE permet d'effectuer la transition de ZAE avec son environnement : à l'Ouest avec les champs agricole, au Nord avec la RD, à l'Est avec la ville. Cette bande verte est destinée à permettre à la biodiversité de s'y nicher et de s'y développer.

Le retrait est respectivement de :

- 6.50 m par rapport à la limite Nord côté RD
- 4.50 m par rapport à la limite Ouest côté Wilwisheim
- 10 m par rapport à la limite Est côté riverains Hochfelden.

Les deux bandes Nord-Sud dans le sens de la pente sont constituées des haies champêtres (à choisir dans la palette végétale suivante : cornouiller, prunellier, aubépine, églantier, genêt, fusain, noisetier, ronce, sureau troène...)

Le long de la RD, il s'agit d'ouvrir cette bande paysagère afin de ne pas masquer les bâtiments de la ZAE.

Deux options de bandes paysagères sont proposées :

L'alignement d'arbre

Les arbres sont espacés de 12 m. Les espèces végétales sont à choisir dans la palette végétale suivante correspondant aux espèces locales : érable plane et sycomore, tilleuls, poirier, merisier, pommier, cerisier sauvages, alisier torminal, charme).

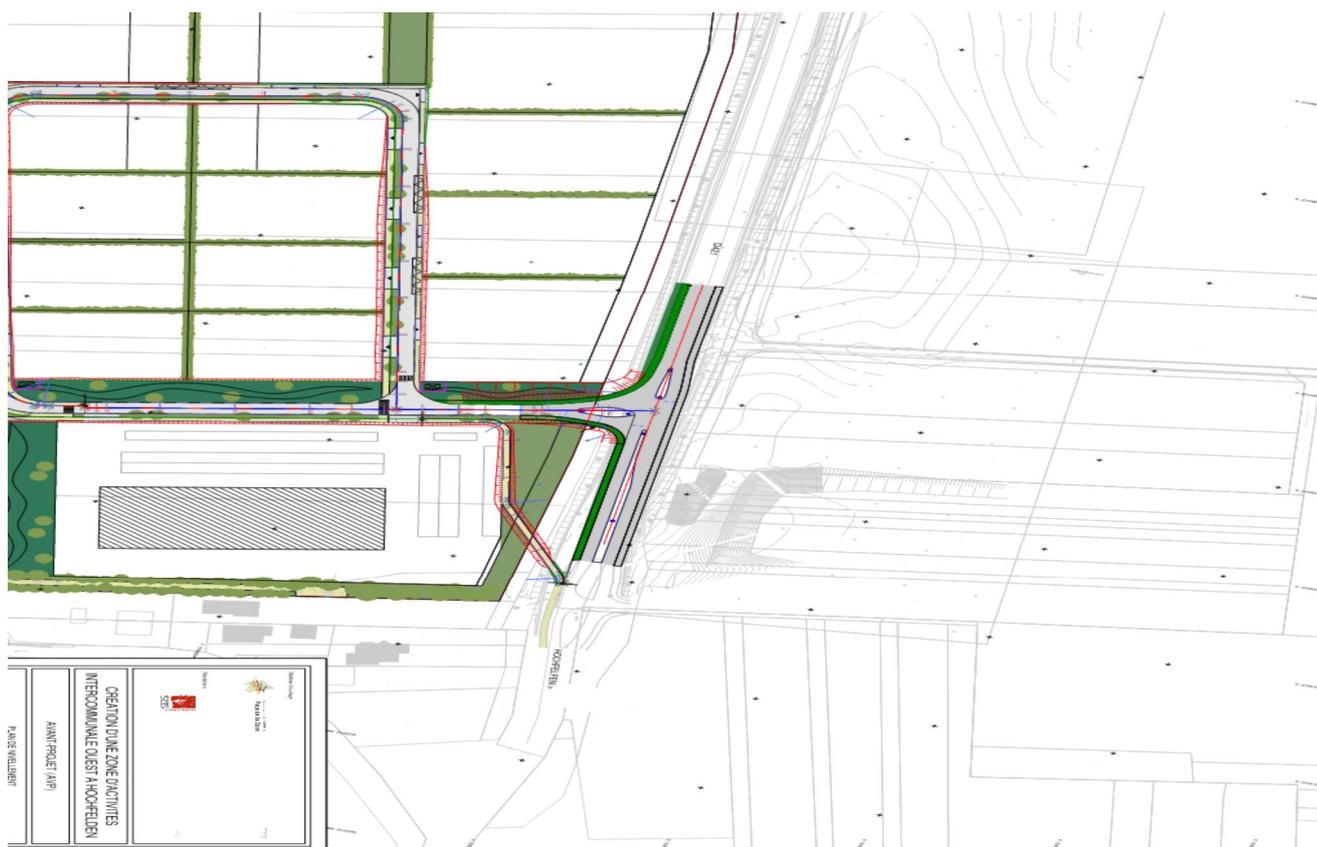
L'interface entre la voirie de la ZAE et le chemin d'exploitation de la SNCF est géré par une haie paysagère de 2m de largeur accompagnée de potelets en bois de 20cm de diamètre. Ces potelets espacés de 3m empêchent toute traversée automobile.

Noues paysagères

De nombreux espaces sont implantés sur l'ensemble de la ZAE afin de gérer les eaux pluviales. Ces noues sont destinées à recueillir les eaux de pluies et permettre l'infiltration naturelle dans le sol. Elles sont constituées de plantations filtrantes hygrophiles.

La principale noue est positionnée au centre du site le long de l'axe nord-sud. Les eaux de pluies sont amenées par gravitation dans un bassin en contrebas vers la voie ferrée, au niveau du Sud-Est de la ZAE.

Le long des voiries unidirectionnelles, les noues sont ponctuées de petits ponts busés permettant d'accéder aux différentes parcelles.



3.3.2.4 - Aménagement urbain

Nature et qualité du revêtement

L'objectif est de favoriser le maximum de revêtements drainants et de privilégier les enrobés issus du recyclage. Trois types de voirie sont proposés sur le site :

Profil 1 : largeur totale 10m

Voie à sens unique, trottoir sablée séparé de la route par une bande plantée de 2m, bande sablée permettant l'arrêt provisoire des semi-remorques.

Profil 2 : largeur totale : 10 m hors noue

Voie à double sens, trottoir sablée séparé de la route par une bande plantée de 2m, desserte du supermarché.

Profil 3 : largeur totale 10m

Voie à sens unique, trottoir sablé séparé de la route par une bande plantée ou une noue paysagère de 2m, bande sablée ou plantée permettant l'arrêt provisoire des semi-remorques ; doublé d'une seconde bande plantée avec potelet bois de diamètre 20cm côté chemin d'exploitation SNCF

Mobilier urbain

Le mobilier urbain est réduit. Trois bancs avec corbeilles sont positionnés le long de l'axe Nord-Sud le long de la noue paysagère. Il s'agit de profiter des vues lointaines sur le paysage de la vallée de la Zorn et des contreforts du Kochersberg. Le mobilier, pérenne, solide et basique, est constitué en matériaux recyclés.

Éclairage public

Des mats d'éclairage sont positionnés tous les 20m. Ils sont économes en énergie.

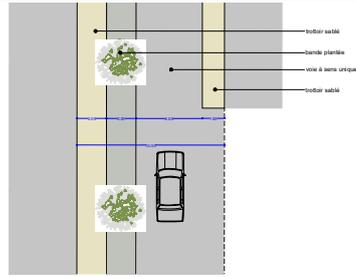
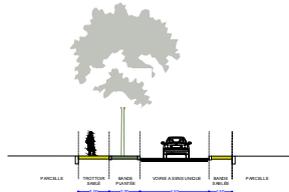
Signalétique

Deux panneaux de signalétiques spécifiques à la zone sont positionnés sur le site.

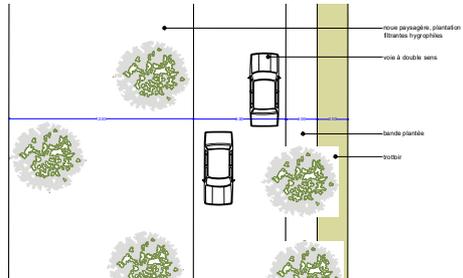
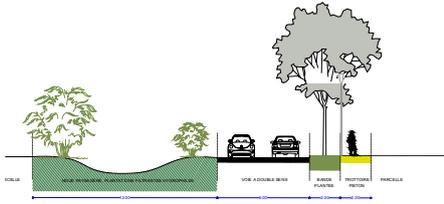
Le premier se situe le long de la RD, en contrebas du site, au niveau du carrefour. Avec ses dimensions routières (5 de hauteur, 2 de largeur), il indique la dénomination de la zone. Il est facilement identifiable et visible depuis les deux sens de circulation.

Un second panneau est situé à l'embranchement de la voie unidirectionnelle qui dessert l'ensemble des lots. Il indique la dénomination des 14 lots ou entreprises présents sur le site. Ces lignes sont nominatives et personnalisables par un système d'inserts.

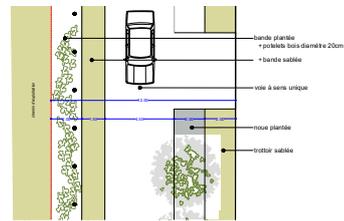
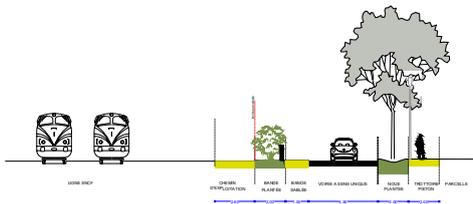
PROFIL 1 / échelle : 1:100



PROFIL 2 / échelle : 1:100



PROFIL 3 / échelle : 1:100



Création d'une Zone d'Activités Economiques à Tourbillon				PROFILS DE VOIE		Echelle: 1:100	Date: 23-04-2020	Page: 1/007
--	--	--	--	-----------------	--	----------------	------------------	-------------

3.3.2.5 - Règles d'aménagement spécifiques au projet

Découpage parcellaire

Le découpage parcellaire s'effectue de manière orthogonale depuis la boucle de desserte interne. Cette solution possède l'avantage de répartir de manière uniforme la circulation dans l'ensemble de la zone et de proposer un découpage parcellaire modulable en fonction des besoins.

Haies paysagères internes

L'objectif est de créer un véritable parc d'activités où l'économie s'intègre véritablement dans le paysage. Pour cela, l'aménagement aura une prédominance végétale afin de favoriser la biodiversité.

Les limites privées à l'intérieur de la ZAE sont constituées de haies paysagères. Elles accompagnent obligatoirement les clôtures entre les différents lots. La hauteur des clôtures est fixée à 2m maximum.

Accès aux parcelles

Les accès aux parcelles sont prédéterminés sur le plan d'ensemble de la ZAE. Des portails de 10 m de largeur peuvent être implantés afin de permettre l'accès aux camions de livraisons non-articulés. L'emplacement des bornes de réseaux est prédéterminé.

Pour rappel, les parcelles le long de la voies ferrés sont accessibles à travers un pont busé par-dessus la noue paysagère implantée le long de la voirie.

Implantation des bâtiments

Les bâtiments s'implanteront à 3m minimum des limites parcellaires. Il n'y aura pas de Coefficient d'Emprise des Sols (CES) ou de Coefficients d'Occupations des Sols (COS) afin de favoriser la densité et de limiter l'étalement urbain.

Qualité architecturale

De facture sobre, les bâtiments devront s'intégrer à l'environnement bâti et paysager. Les constructions devront intégrer au maximum les principes bioclimatiques et devront être performants d'un point de vue environnemental.

Façades et matériaux

L'ensemble des façades devra être traité avec le même soin que la façade d'entrée du fait de la visibilité périphérique depuis l'ensemble du site (depuis la RD et depuis la voie ferrée).

Les toitures à deux pans seront permises avec une faitière dans l'axe de la pente. Les toitures à toit plat seront végétalisées et les éléments techniques en toiture devront être cachés ou intégrés avec soin.

Sans soucis d'intégration, l'entreposage ou le dépôt de matériel à l'air libre sera proscrit en fond de parcellaire

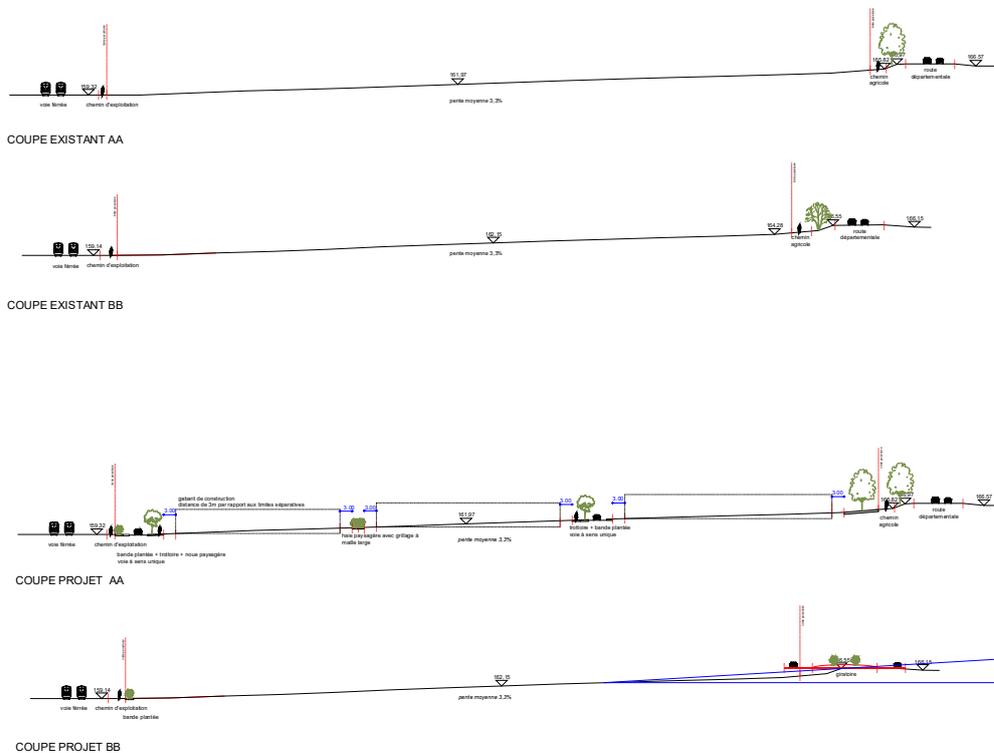
Les matériaux employés devront être pérennes, durables et écologiques.

Stationnement interne

Les zones de stationnement devront correspondre aux besoins des différents lots. Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre pour 5 places privées. Les surfaces seront engazonnées en pavé drainant.

Règlementation de la loi Barnier sur les entrées de ville

Les publicités privées et leur affichage respecteront l'ensemble de la réglementation de la loi de décembre 1979 ainsi que sa modification par la loi Barnier en 1995.



3.3.3 - Prise en compte de la concertation dans le nouveau projet

La première réunion a permis de proposer plusieurs variantes. Depuis, le projet a évolué en fonction des remarques réceptionnées lors des échanges avec le public. Il a été notamment décidé avec le public de :

- agrandir les espaces verts,
- décaler le projet pour augmenter la distance vis-à-vis des riverains,
- entrer dans la zone d'activités via un carrefour « tourne à gauche »,
- ne pas prévoir de sortie sur le chemin de la Prairie

La circulation interne de la ZA se fera en boucle. Les aménagements se veulent simples, fonctionnels pour garantir une circulation fluide et sécurisée sur la RD.

Le découpage des parcelles n'est pas figé, il sera adapté en fonction des demandes des acquéreurs.

Un travail paysager est accentué sur l'entrée de ville pour garantir une qualité paysagère depuis la RD.

4 - UN PROJET NON SOUMIS A ETUDE D'IMPACT

Une demande de cas par cas du projet a été réalisé conformément à la rubrique n°39 b de la nomenclature annexée à l'article R 122-2 du Code de l'environnement.

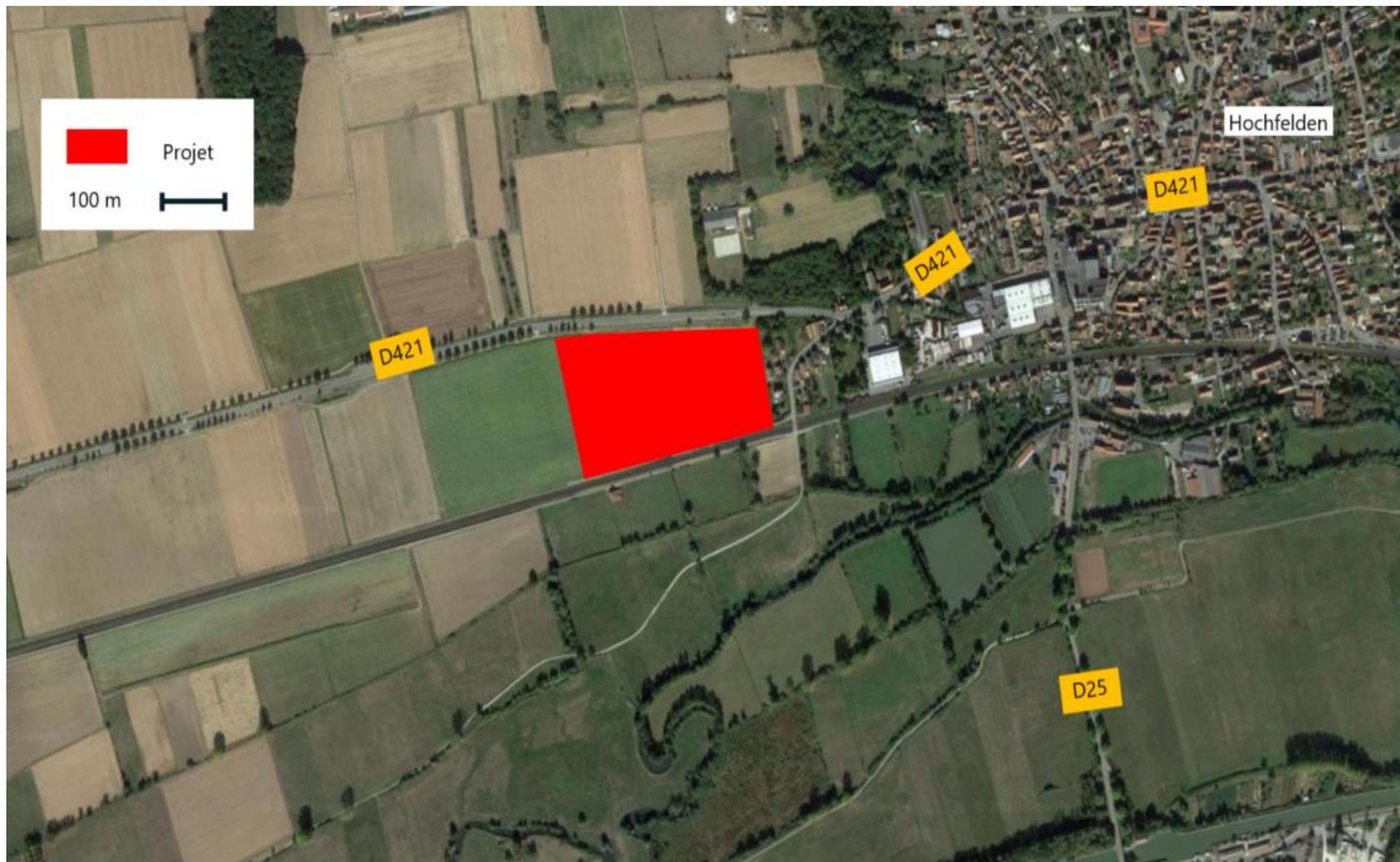
La DREAL Grand Est ayant conclu suite à un examen au cas par cas du projet à la non-soumission du projet à évaluation environnementale (Annexe n°8 : Décision de la DREAL du 19 décembre 2019).

5 - LA QUESTION DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

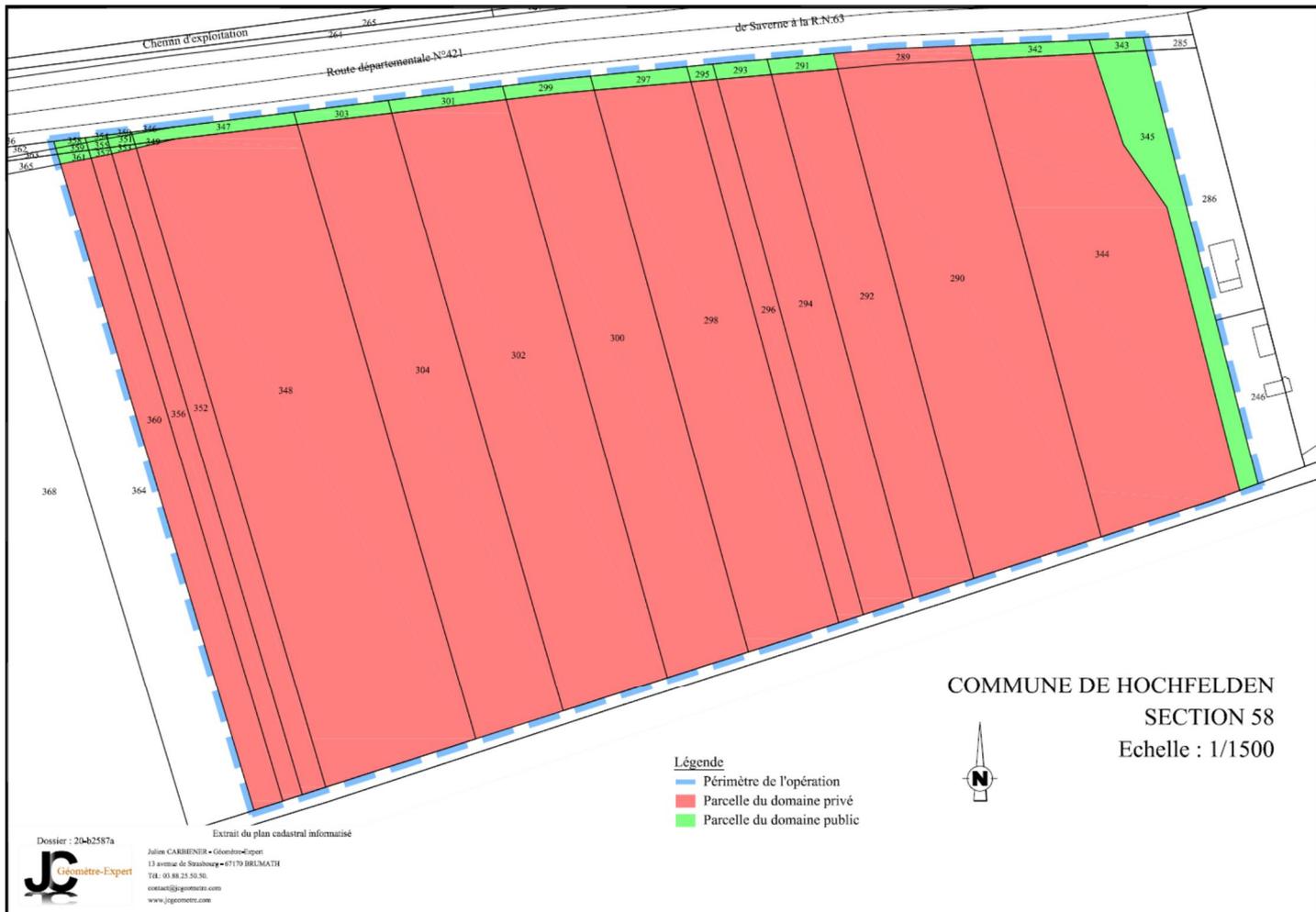
En application des articles L331-7 et R331-6 du code de l'urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement à la condition que soit pris en charge par l'aménageur ou le constructeur au moins le coût des équipements publics suivants :

- a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

Il est ici indiqué que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la ZAC ne sera pas exigée.



7 - PLAN DE PÉRIMÈTRE DE LA ZONE



Annexes

Annexe 1 : Délibération du Conseil Communautaire du 11 septembre 2019 concernant la création de la ZAC – modalités de concertation

Annexe 2 : Délibération du Conseil Municipal du 5 septembre 2019 concernant la création de la ZAC – modalités de concertation

Annexe 3 : Délibération du Conseil Communautaire du 9 juillet 2020 concernant la création de la ZAC – la reprise de la concertation post covid

Annexe 4 : Délibération du Conseil Communautaire du 24 septembre 2020 concernant la création de la ZAC – prorogation de la concertation publique

Annexe 5 : Etude entrée de ville – PLUi / février 2019

Annexe 6 : Extrait du procès-verbal du bureau syndical du 27 mai 2019 – SCOTERS – avis des PPA

Annexe 7 : Notice paysagère

Annexe 8 : Décision de la DREAL du 19 décembre 2019 – cas par cas

Annexe 9 : Etude économique



120GR

Architecture 120 Grand Rue
P a y s a g e F-67000 Strasbourg
U r b a n i s m e t: 0033 (0)9 63 50 19 87
f: 0033 (0)3 90 24 96 67