

PROJET DE CRÉATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À HOCHFELDEN

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

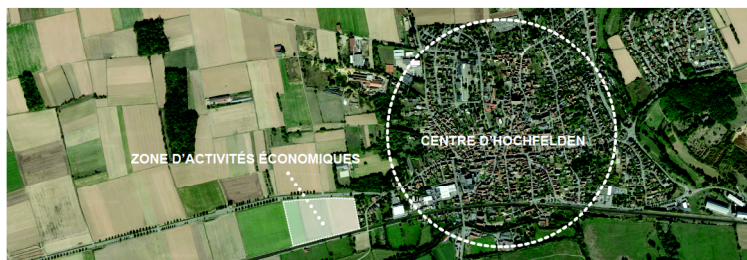
A. Préambule

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn (CCPZ) compétente dans le domaine du développement économique de son territoire souhaite développer l'offre foncière et l'offre immobilière à vocation d'activités économiques pour 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 CCPZ a constaté que les zones d'activités étaient toutes complètes et ne permettaient donc plus l'implantation de nouvelles entreprises.

Souhaitant pouvoir attirer de nouvelles entreprises et permettre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal de pouvoir s'étendre de façon, d'une part, à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur son territoire et d'autre part, à valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication, la CCPZ envisage la réalisation d'une zone d'activités à la sortie de Hochfelden (direction Wilwisheim).

Cette zone d'activités d'une superficie d'environ 6,25 hectares accueillerait notamment un magasin LIDL de 1 400 m². L'enseigne est déjà présente sur la commune mais souhaite s'implanter sur un nouveau site avec une surface de vente plus importante que celle dont elle dispose actuellement (300 m²).

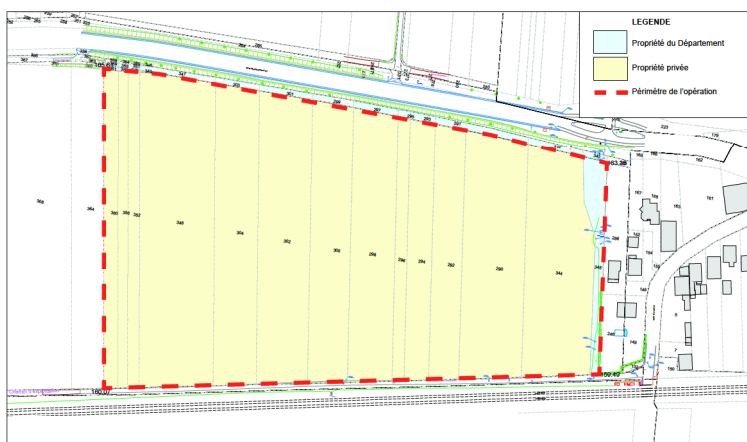


Vue aérienne / Source : Google maps

B. Présentation du site

1. Foncier

Le site retenu se situe à la sortie de Hochfelden, en direction de Wilwisheim, le long de la RD 421. Il se compose de parcelles de nature agricole appartenant à des propriétaires privés et publics (CD67).



Plan topographique / Source : Commune de Hochfelden

2. Photographies du site



Vue depuis la RD421 vers la plaine de la Zorn (vers le sud) / Source : Egis



Vue vers la lisière urbaine ouest de Hochfelden / Source : Egis



Vue depuis le chemin d'exploitation agricole en pied du talus de la RD421 / Source : Egis



Vue depuis la RD421 vers Dettwiller (vers l'Ouest) au niveau du carrefour menant au centre équestre / Source : Egis



PROJET DE CRÉATION D'UNE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À HOCHFELDEN

2. PROCEDURE D'URBANISME

A. Montage opérationnel

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.

Par délibération en date du 11 septembre 2019, le Conseil Communautaire a approuvé, après avis du Conseil Municipal de Hochfelden le 5 septembre 2019, les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation préalable à la ZAC.

Pour la réalisation de cette opération, la Communauté de Communes 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 SERS a été désignée comme mandataire. La SERS s'est alors vue confier un mandat d'aménagement.

Le maître d'œuvre choisi est EGIS Ville et Transports (ingénierie) associé à 120GR (architecture, urbanisme et paysage). 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.

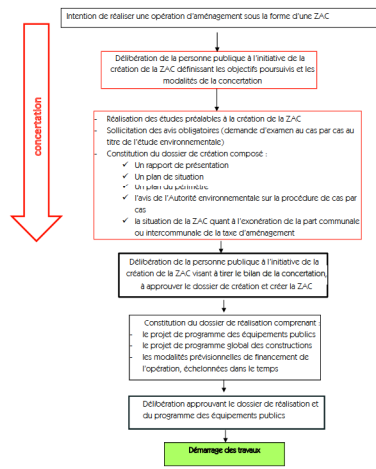
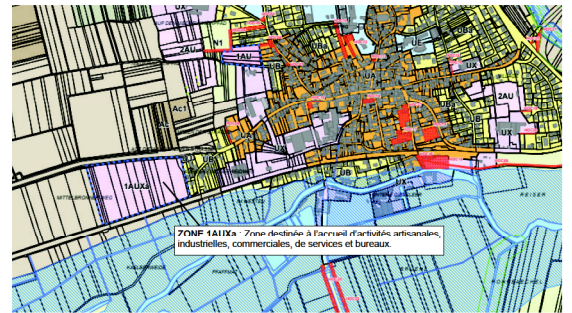


Schéma synthétique du déroulement de la procédure de ZAC



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal / Source : Communauté de Communes du Pays de la Zorn

B. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

PLUI

Il se trouve classé en zone IAUXa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 19 décembre 2019. Il s'agit d'un secteur devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et autorisant uniquement les constructions à usage d'activités industrielles et commerciales. Le projet de ZAC serait ainsi compatible avec le document local d'urbanisme.

Cette réflexion a été reprise dans le PLUI par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programme spécifique (OAP) spécifique.

SCOTERS

Le projet d'implantation est également conforme aux principes énoncés dans le SCOTERS (modification n°2 approuvé par le comité Syndical du 22 octobre 2013) dont le rapport de présentation prévoit notamment dans sa rubrique « description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée » la mise en œuvre d'une stratégie d'implantation des zones d'activités à l'échelle de la Région de Strasbourg en conformité avec le projet de ZAC envisagé à Hochfelden. En effet, cette stratégie est notamment régie par un principe de répartition des ressources et des emplois sur le territoire et ceci afin de ne laisser aucun territoire à l'écart du développement économique.



Extrait de l'OAP issue du PLUI approuvé le 19 décembre 2019

3. PRESENTATION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A. Paysage

Diagnostic paysager - urbain

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 trame 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 Wissembourg, le site de la zone d'activités se déplace 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 coulent forestier 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 sud)



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

L'entrée dans la commune est très végétalisée : 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'ouest) au niveau du carrefour menant au centre village.

Au nord de la RD421 un chemin fait le lien avec la rue de la Tullerie et de Scherlenheim. Il est en pente descendante, forme un regard enroulé 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 le biogaz et au nord



Vue depuis la RD421 vers Wissembourg (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 dénivelé avec le point haut le long de la RD. Un léger fossé sépare le chemin de la voie ferrée. Cette ligne de la commune est fortement marquée par les plantations arborées et haies de limites parcellaires.



Vue vers Dettwiller (à l'est)



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

