



Date de la convocation jeudi 3 décembre 2020

DCC 763/12/2020

**Extrait des délibérations du
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du jeudi 10 décembre 2020

Sous la présidence de Monsieur Bernard FREUND, Président

Élus : 38 - En fonction : 38 - Présents/représentés : 38

Présents ou représentés 38

HIPP Alain, SCHOLLER Manuela, SCHAEFFER Éric, LANG Mathieu, HAMMANN Jean-Georges, INGWILLER Bernard, PFISTER Georges, MEYER-GARCIA Michèle, DETTLING Philippe, LUTZ Christophe, VOLLMAR Laurence, KRAEHN-DURR Carine, ENGER Jean-Luc, BRAUN Cécile, KAUFFMANN Jean-Luc, GILLIG Anne, LENTZ Patrick, SCHWEITZER Gérard, GUERREIRO Jérôme, LENGENFELDER Daniel, GUILLAUME Éric, LIENHARD Bernard, WICKER Pascal, LEHMANN Marie-Paule, ULRICH Xavier, ERNEWEIN Véronique, RIEHL Bernard, KREBS Jeannot, HATT René, ADAM Raphaël, FREUND Bernard, WENDLING Marc, GOEHRY Mireille, ECKART Jean-Luc, KOESSLER Michèle

Dont pouvoirs 03

ZIMMERMANN Virginie (à KOESSLER Michèle), RODRIGUEZ Nicolas (à LANG Mathieu), TAESCH Françoise (à Xavier ULRICH)

Absents excusés 00

Secrétaire de séance M. HAMMANN Jean-Georges, Maire de Geiswiller-Zoebersdorf

8. Domaines de compétences

8.4 Aménagement du territoire

Création d'une Zone d'Activités intercommunale Ouest à Hochfelden : bilan de la concertation au public et approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

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 ha, 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 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. Cette opération a ainsi pour objectifs :

- de développer l'offre foncière et immobilière de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur son territoire. La CCPZ souhaite ainsi pouvoir attirer de nouvelles entreprises et offrir la possibilité de s'étendre à celles déjà implantées sur son ban intercommunal ;
- de valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication à l'entrée de la ville.

Cette réflexion autour de la création d'une ZAC à Hochfelden a été reprise dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn qui classe le projet 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. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au projet a aussi été créée. Celle-ci flèche l'emprise du projet comme un secteur devant permettre le « développement d'activités de type artisanal, commercial et tertiaire ».

Pour 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 30 du Code des marchés publics. À l'issue de 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 procédure d'urbanisme retenue pour parvenir à la réalisation de cet aménagement est celle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Cette procédure d'urbanisme a été proposée car elle constitue un outil suffisamment souple pour permettre les évolutions indispensables à la réalisation d'une zone d'activités.

Suite à cette intention de la CCPZ de procéder à l'aménagement d'une zone d'activités économiques à Hochfelden, le Conseil Communautaire, par délibération en date du 11 septembre 2019 et après avis du Conseil Municipal de Hochfelden, a approuvé les objectifs de l'opération tels que rappelés ci-avant, a engagé la concertation du public préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et en a défini les modalités conformément aux dispositions des articles L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme. En effet, l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme soumet tout projet de création de ZAC à une procédure de concertation préalable du public associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

I. Bilan de la concertation

1. Rappel des modalités de la concertation

La concertation préalable a ainsi été menée avec le public avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles. Elle s'est traduite notamment par :

- une exposition sous forme de panneaux présentant le projet de manière détaillée à la population, accessible aux heures d'ouvertures du siège de la CCPZ et de la Mairie de Hochfelden ;
- la mise à disposition du dossier de création de la ZAC, des études préalables à la création de la ZAC ainsi que des avis requis par les dispositions réglementaires et législatives consultables soit sous format papier aux heures d'ouvertures du siège de la CCPZ et de la Mairie de Hochfelden soit sous forme dématérialisée sur le site internet de la CCPZ et de la Mairie de Hochfelden ;
- la mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations du public aux heures d'ouverture du siège de la CCPZ et de la Mairie de Hochfelden, étant précisé que les observations pouvaient être également formulées par courrier simple ou électronique adressé au Président de la CCPZ ;
- l'organisation de trois réunions publiques permettant de présenter le projet et les résultats des études préalables. Ces réunions se sont déroulées les 24 février, 9 mars et 7 septembre 2020. Elles ont été annoncées par voie de presse et par affichage au siège de la CCPZ ainsi qu'à la Mairie de Hochfelden (cf. PJ). Les personnes présentes ont pu formuler leurs avis et recevoir les réponses à leurs interrogations. Un compte-rendu pour chacune de ces trois réunions visant à reproduire les questions essentielles posées et les réponses apportées a été établi et mis à disposition du public sur les sites internet de la CCPZ et la Mairie de Hochfelden.

Il est ici rappelé qu'il avait été précisé dans la délibération sus-évoquée que pour être prises en compte, les observations du public devaient être déposées au plus tard 15 jours après la dernière réunion publique. La dernière réunion publique s'étant déroulée le 7 septembre 2020, le public avait en principe jusqu'au 21 septembre 2020 pour formuler ses éventuelles observations.

Cependant, 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 selon les

modalités précitées 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.

2. Bilan de la concertation

Les différentes réunions publiques ont réuni au total environ 50 personnes. Les personnes qui se sont exprimées se sont révélées être de profils variés ce qui a contribué à la richesse des échanges et permis de balayer d'une manière générale l'ensemble des sujets pouvant découler d'un tel projet. Etaient ainsi notamment présents : des propriétaires riverains, des propriétaires des terrains compris dans le périmètre de la ZAC, un représentant de l'exploitant du terrain jouxtant la limite ouest de la ZAC, le directeur de l'enseigne Intermarché de Hochfelden, des entrepreneurs désireux de venir s'installer à Hochfelden, des habitants du territoire de la CCPZ dont de Hochfelden,...

Au cours de cette phase de concertation, trois personnes ont transmis leurs observations/interrogations par mail (cf PJ) portant notamment sur :

- la nécessité de mettre en place une zone de non-traitement par rapport à la limite de la ZAC,
- la localisation de la ZAC et la consommation de terres agricoles,
- le choix des entreprises qui s'installeraient au sein de la ZAC dont LIDL,
- la qualité architecturale et environnementale des futurs aménagements et constructions au sein de la zone,
- l'intérêt de la ZAC et le risque de dévitalisation du centre-ville.

Les parties en question ayant participé aux réunions publiques (cf PJ), les réponses à leurs questions ont pu leur être apportées directement. Les réponses ainsi faites (voire complétées par le présent bilan) sont reportées dans le tableau ci-dessous.

D'autres thèmes/questions ont également été abordés lors des réunions publiques et sont détaillés dans les comptes-rendus établis à l'issue de chaque réunion. Ces comptes rendus sont joints aux présentes et, comme indiqué ci-avant, ont été mis en ligne sur le site internet de la CCPZ et de la Mairie de Hochfelden (cf. PJ). Aucune observation du public sur les comptes rendus n'a été recensée à ce jour. Sont, toutefois, ici reproduites les principales questions posées ainsi que les réponses faites et éventuellement complétées par le présent bilan :

Thèmes abordés	Extraits des commentaires du public	Réponses de la Communauté de Communes
Parti d'aménagement de la ZAC	« 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, plusieurs scénarii en présentant leurs avantages et inconvénients. Une d'elle envisageait la possibilité de créer une sortie vers le chemin de la prairie. Cependant, Le Maire d'Hochfelden ainsi que les riverains ont signalé à l'équipe de maîtrise d'œuvre que cette sortie n'était pas envisageable au regard des contraintes générées. « Une sortie de véhicules et une voirie au contact des jardins seraient source d'importantes nuisances pour les riverains ». La sortie au droit du chemin de la prairie est donc abandonnée.
	« 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 de la ZAC à l'extrémité Ouest du projet permettrait aux véhicules de reprendre de la vitesse avant l'entrée de ville.

	<p>« Est-il envisagé un tourne à gauche ou un rond-point ? »</p>	<p>Suite aux divers échanges intervenus au cours de la phase de concertation, l'option du « tourne à gauche » a été retenue par la CCPZ et validée par le Conseil Départemental du Bas-Rhin car elle présente, entre autres, les avantages suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - discrétion, au profit des aménagements paysagers des abords qui valorisent l'entrée de ville par leur ancrage local - moins d'entretien - sécurité pour les usagers - 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
	<p>« Dans le respect des dispositions applicables aux zones agricoles du PLU, côté voie ferrée, je me permets de vous rendre attentif que les engins agricoles doivent circuler en toute sécurité sur le chemin d'exploitation côté voie ferrée. Il faudra veiller à ce que les constructions et clôtures restent en retrait par rapport au chemin d'exploitation. »</p>	<p>L'aménagement de la ZAC respectera les dispositions des documents d'urbanisme en vigueur.</p>
<p>Environnement, architecture et nuisances</p>	<p>« Les riverains 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) »</p> <p>« Comment seront maîtrisés les aspects extérieurs des constructions/aménagement et l'insertion paysagère du projet ? »</p> <p>« La demande des riverains est la suivante : Ne pas uniquement masquer la RD mais également les arrières de jardins. Il faut</p>	<p>Initialement une bande plantée de 6.50m entre l'arrière des habitations devait permettre de végétaliser l'arrière du lot et créer une « barrière » visuelle et sonore. Suite aux demandes des riverains, cette bande est élargie à 10 mètres. Un travail sera mené sur l'éclairage public afin de minimiser son impact.</p> <p>Un travail sera mené avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour rédiger un cahier des charges de prescriptions architecturales, paysagères, et environnementales (type de clôture, couleurs autorisées, traitement des façade, hauteurs autorisées, ...) que devra respecter chacun des acquéreurs. Ce document permettra ainsi de garantir la cohérence architecturale et paysagère du projet.</p> <p>Par ailleurs, le travail paysager du projet sera accentué au niveau de l'entrée de ville pour garantir une qualité paysagère depuis la RD.</p> <p>Au cours de la concertation, a été décidé d'élargir la zone tampon le long des habitations existantes qui sera désormais d'environ 10 mètres. Elle sera plantée</p>

	<p>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. »</p>	<p>(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 prévoir une bande plantée côté riverains.</p> <p>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.</p>
	<p>« Y a-t-il une hauteur maximale des constructions ? Les arbres devraient être au moins aussi hauts que les constructions ».</p>	<p>Le PLUi définit les hauteurs de construction maximales. Les arbres plantés seront adaptés et permettront de masquer la vue.</p>
	<p>« Veiller à la réalisation des travaux uniquement par des entreprises locales »</p>	<p>La CCPZ est soumise au Code de la Commande Publique. Ce sont les offres les mieux disantes qui seront retenues. Le fait d'être locale n'est pas un critère retenu par le dit Code.</p>
<p>La concertation du public</p>	<p>« Est-ce que les habitants de la CCPZ ont été informés du projet ? »</p>	<p>L'objectif de la concertation est justement d'informer le public concerné par le projet et notamment les habitants de la CCPZ. Trois réunions de concertation ont été programmées et annoncées par voie de presse ainsi que par voie d'affichage au siège de la CCPZ et à la Mairie de Hochfelden. Des panneaux d'information ont également été mis à disposition du public au siège de la CCPZ ainsi qu'à la Mairie de Hochfelden.</p> <p>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.</p>
	<p>« Aucune société n'a contacté les riverains au début du projet et c'est déplorables. 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 ».</p>	<p>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. Il a été notamment décidé avec le public de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agrandir les espaces verts pour proposer un écran végétal entre la zone et les habitations, - 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 <p>De même, si l'enseigne LIDL s'installe sur la ZAC, elle devra également doubler la plantation côté riverains.</p> <p>Naturellement, un travail en amont a dû</p>

		<p>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.</p> <p>Pour autant rien n'est figé tant que le dossier de création de ZAC n'est pas approuvé. Bien au contraire, le projet a continué d'évoluer au fil de la concertation comme en témoigne les exemples précités.</p> <p>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.</p>
<p align="center">Intérêt du projet</p>	<p>« Mettre en place une charte pour les bâtiments à construire du point de vue environnemental, sur le plan social et des conditions de travail ; charte qui devra faire l'objet d'une concertation publique. »</p>	<p>Un cahier des charges des prescriptions architecturales et environnementales sera rédigé par le maître d'œuvre. Il contiendra toutes les contraintes et objectifs donnés aux futurs constructeurs.</p> <p>La CCPZ n'est pas compétente en droit du travail, ne souhaite pas et ne pourra pas s'immiscer sur les aspects sociaux et les conditions de travail des entreprises qui viendront s'implanter dans la zone d'activités.</p>
<p>La question de la destination de la ZAC, de la sélection des entreprises désireuses de s'y implanter et du risque dévitalisation du centre-ville</p>	<p>« 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 ? »</p> <p>« Il serait judicieux de prévoir une halle de marché couvert destinés au producteur locaux soit dans cette zone, soit au centre du village »</p>	<p>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 enjeu 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 déposé en Préfecture et puis mis à la disposition du public.</p> <p>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. La Communauté de Communes prend bonne note de la suggestion faite au sujet de la mise en place d'une halle de marché.</p>

		<p>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 de se réunir, 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 le périmètre de 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 économiques locaux pour maintenir la dynamisation de son tissu économique et de répondre aux besoins des habitants de la CCPZ. Il n'est pas question de rentrer en concurrence avec les activités et commerces de proximité du centre-ville de Hochfelden. La ZAC s'inscrit comme une offre complémentaire permettant de répondre aux besoins des entreprises désireuse de foncier et d'accessibilité pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires.</p>
	<p>« 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 l'enseigne LIDL qui est cité... »</p>	<p>Les autres entreprises n'ont pas souhaité être citée pour le moment. Il est rappelé que l'objectif est d'avoir de la réserve foncière pour recevoir des projets de qualité. La présence de LIDL sur le territoire de Hochfelden n'est pas une nouveauté puisque l'enseigne est déjà sur le ban communal et qu'il ne s'agit que d'un transfert de locaux.</p>
	<p>« 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 ? »</p>	<p>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 transfert ainsi son possible agrandissement.</p>
	<p>« Est-ce que la zone est uniquement dédiée à l'artisanat ? »</p>	<p>A ce stade, et en dehors du LIDL, il n'y a pas d'autres commerces prévus. Cependant, il n'est pas exclu qu'il y en ait en fonction du projet et des besoins 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</p>

		<p>présentée au public. 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.</p>
<p>L'impact du projet sur l'économie agricole</p>	<p>« Le projet se situe en limite d'un terrain agricole. Comment gérez-vous le recul imposé aux agriculteurs sur l'épandage des produits phytosanitaires ? »</p> <p>« la profession demande que la zone verte soit d'un minimum de 10 m et soit intégrée exclusivement dans le seul périmètre de la zone d'activités »</p>	<p>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.</p> <p>Ainsi intégrer une bande de minimum 10m dans le périmètre de la zone d'activités ne résoudra pas le problème soulevé.</p> <p>Par ailleurs, la surface de la ZAC et la configuration projetée ne peuvent permettre de réduire le périmètre de la ZAC.</p>
	<p>Prévoir une artificialisation des terres progressives des terres sur 25 ans</p>	<p>Le phasage des travaux n'est pas encore défini mais compte tenu de la taille de la ZAC, il paraît très compliqué de maintenir une activité agricole durant la phase chantier. En revanche, durant la phase d'acquisition des terrains et jusqu'au démarrage des travaux, les preneurs en place pourront continuer d'exploiter les terres.</p>
	<p>« le projet condamne des terres agricoles », « il existe peut-être d'autres espaces pour aider le développement des producteurs, artisans et commerçant locaux ? »</p>	<p>Il est vrai que le projet de ZAC consommera environ 6 hectares de terres agricoles. Cependant, il est rappelé que, compte tenu de la non-soumission du projet à étude d'impact systématique, aucune étude préalable agricole n'a à être produite.</p> <p>Il revient pour les élus de trouver un juste équilibre entre le développement des activités économiques de son territoire et la préservation des terres agricoles. A cet effet une étude sur le potentiel économique de la ZAC a été réalisée. Celle dernière conclut à l'opportunité de la création de la ZAC à Hochfelden et appuie sa validation au regard du potentiel de demandes sur le territoire (activités relevant de l'artisanat et de la petite production) et de la faiblesse de l'offre</p>

		<p>proposée sur le territoire de la CCPZ et plus largement sur les territoires « concurrents ».</p> <p>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.</p>
--	--	---

Le nombre important d'observations faites est révélateur d'une concertation ayant permis au plus grand nombre de s'exprimer, conformément à l'esprit des textes. Le profil varié des participants démontre que l'information a bien circulé. Les sujets concernant l'aménagement de la ZAC, l'intérêt du projet et la possible installation de LIDL ont été particulièrement abordés.

La CCPZ s'est efforcée de répondre du mieux possible à ces interrogations (au cours de la concertation et à travers ce bilan) qui sont certes légitimes, mais qui ne sont pas, compte tenu des réponses apportées, de nature à remettre en cause la poursuite de l'opération afin d'atteindre les objectifs de la CCPZ en termes de développement économique et donc d'attractivité du territoire.

Ainsi, en considération du fait que les observations recueillies ne sont pas de nature à mettre en cause la création de la ZAC ou les orientations majeures d'aménagement définies, le Président propose au Conseil communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC en considération du présent bilan de la concertation.

II. Approbation du dossier de création de ZAC

Conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme, un dossier de création de ZAC a été constitué et mis à la disposition du public depuis le 25 septembre 2020. Celui-ci comprend :

- 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 ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- L'avis de la DREAL Grand Est ayant conclu suite à un examen au cas par cas du projet - réalisé conformément à la rubrique n°39 b de la nomenclature annexée à l'article R 122-2 du Code de l'environnement - à la non-soumission du projet à évaluation environnementale ;
- Une précision concernant la taxe d'aménagement : le dossier précise que la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone.

Il est ainsi proposé au Conseil Communautaire d'approuver le dossier de création de la ZAC annexé à la présente délibération, de créer la « Zone d'Activités Intercommunale Ouest de Hochfelden », et d'autoriser le Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn à poursuivre la réalisation de la ZAC.

Il est rappelé que le Conseil Municipal de la Ville de Hochfelden a donné un avis favorable à la rédaction du bilan de la concertation du public et au dossier de création de ZAC en date du 3 décembre 2020.

Après avoir entendu l'exposé du Président,

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L 103-2 du Code de l'Urbanisme et suivants, l'article R.311-3 ;
- VU la délibération de la Commune de Hochfelden en date du 5 septembre 2019 émettant un avis favorable sur les objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation à la création de la ZAC et l'ouverture de la concertation préalable ;
- VU la délibération de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn en date du 11 septembre 2019 approuvant la création de la ZAC et l'ouverture de la concertation préalable ;
- VU la délibération de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn en date 9 juillet 2020 approuvant les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC post Covid-19 ;
- VU la délibération de la Commune de Communes du Pays de la Zorn en date du 24 septembre 2020 visant à proroger la concertation du public ;
- VU la délibération de la Commune de Hochfelden en date du 3 décembre 2020 ;
- VU le bilan de la concertation du public présenté par le Président et sa synthèse reproduite ci-dessus ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses article L.103-2 du Code de l'Urbanisme et suivants, l'article R.311-3 ;
- VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles R.122-1, L.122-1 et L.123-19 ;
- VU les articles L 331-7 et R 331-6 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que les observations recueillies ne sont pas de nature à remettre en cause la création de la ZAC ou les orientations majeures d'aménagement définies ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire,

- **DÉCIDE** d'arrêter le bilan de la concertation tel que présenté ci-avant.
- **DÉCIDE** de mettre à la disposition du public le bilan arrêté jusqu'au 31 décembre 2021. Conformément à la délibération du Conseil Communautaire du 11 septembre 2019, le bilan sera d'une part, consultable au siège de la Communauté de Communes ainsi qu'à la Mairie de Hochfelden aux heures d'ouvertures et d'autre part, mis en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.
- **D'APPROUVER** le dossier de création de la ZAC et de créer la ZAC.
- **DÉCIDE** d'exonérer de la part communale ou intercommunale de la TA les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC.

Vote à l'unanimité

Suivent les signatures au registre
de tous les membres présents.
Pour extrait conforme.

Certifié exécutoire le **17 DEC. 2020**



Le Président

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the stamp and the text "Le Président".