

22 MAI 2019

**Communauté de communes de la Vallée
de Villé**

Monsieur Jean-Marc RIEBEL

Président

1 rue Principale

67220 VILLE

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

Strasbourg, le 17 mai 2019

Objet : Projet d'élaboration du PLUi de la Vallée de Villé

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 18 février 2019, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée de Villé, arrêté le 8 février 2019, et je vous en remercie.

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

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



Jean-Luc HEIMBURGER
Président

PJ : Observations de la CCI Alsace Eurométropole

**PLUi de la Vallée de Villé
Elaboration**

Observations de la CCI Alsace Eurométropole

La CCI Alsace Eurométropole a pris connaissance de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée de Villé, et a analysé le dossier réceptionné le 20 février 2019.

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

Le diagnostic

Nous notons avec satisfaction la mise en perspective, dans le diagnostic, de l'ensemble des zones d'activités économiques du territoire et de leurs disponibilités foncières, ainsi que de leur spatialisation.

Nous saluons également l'inventaire des friches économiques et, surtout, l'identification des enjeux de leur requalification, ainsi que la mise en évidence des intentions d'aménagement.

Sur le volet de l'équipement commercial, nous regrettons que le diagnostic n'ait pas mis en lumière les types de commerce existants, leur concentration sur le territoire. En revanche, une évaluation de l'attractivité du tissu commercial et l'identification des enjeux commerciaux enrichissent le diagnostic.

Le projet de développement économique

L'attractivité résidentielle de la Vallée de Villé appelle une nécessaire redynamisation de son économie, dans un objectif de développement globalement équilibré du territoire. Nous rejoignons donc les orientations du projet de développement économique du territoire, qui ont pour ambition d'insuffler un nouveau dynamisme pour le tissu économique, notamment en s'appuyant sur la polarité basée autour de Villé, un pôle secondaire du SCoT de Sélestat, dont l'enjeu est de conforter son rôle de bourg-centre attractif.

En effet, la politique de développement économique, en cohérence avec les orientations du SCoT de Sélestat, s'articule autour de l'armature urbaine : le pôle secondaire, Villé, doit être conforté, afin d'asseoir son attractivité économique à l'échelle de la Communauté de communes, et éviter ainsi tout basculement du territoire vers une « cité-dortoir ».

Nous appuyons la volonté d'optimiser le foncier urbain en aménageant du foncier en extension de la zone d'activités intercommunale de Neuve-Eglise/Villé/Saint-Maurice-Triembach. En effet, il s'agit de capitaliser sur les aménités qu'offre la situation des zones d'activités existantes, à savoir une bonne desserte par des routes départementales et une bonne visibilité depuis celles-ci, afin d'offrir un foncier et un environnement qualitatifs et attractifs pour les entreprises présentes et futures.

Nous soutenons également les études de requalification de la zone d'activités de Maisongoutte, car cette dernière jouit d'une excellente situation pour des activités économiques, qu'il est nécessaire d'optimiser.

Sur le volet commercial, en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT de Sélestat, nous rejoignons l'orientation ayant pour objectif de pérenniser et de développer les commerces de proximité dans le centre-bourg. Nous saluons également l'attention portée au développement équilibré entre les commerces de proximité et ceux de périphérie, en limitant ces derniers dans la zone d'activités intercommunale.

En revanche, la CCI émet des réserves quant à l'autorisation de commerces dans l'ensemble des zones à urbaniser AU. En effet, cette possibilité pourrait favoriser la dispersion de l'offre et ainsi fragiliser les commerces de proximité du centre-bourg. C'est pourquoi nous demandons l'interdiction du commerce dans les zones AU.

Nous rejoignons la Communauté de communes sur ses orientations en matière de développement touristique. Sont, en effet, prévus une mise en valeur du patrimoine historique, la requalification de sites d'accueil touristiques et, surtout, l'aménagement d'aires de stationnement pour camping-cars qui sont en déficit sur tout le Bas-Rhin. Néanmoins, nous souhaiterions que le terme de "friche", employé pour qualifier l'Association Vacances Sélestat à Climont ou le centre de Jeunesse heureuse à Lalaye, soit revu, car ces sites d'accueil touristique ne sont pas en arrêt d'activité.

Enfin, la CCI souligne avec satisfaction l'effort accordé à l'amélioration de l'accessibilité interne du territoire, par la mise en place de différents aménagements de mobilité douce, qui auront un impact positif sur l'animation des centralités et sur la fréquentation des commerces de proximité.

Plus particulièrement, nous relevons avec satisfaction le travail envisagé sur les accès des zones d'activités, afin de les rendre plus lisibles et fonctionnels auprès des entreprises, condition indispensable de leur attractivité auprès de ces dernières.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans son courrier du 4 décembre 2018, la CCI avait préconisé de définir des OAP complémentaires sur les pôles de proximité de Maisongoutte, Triembach-au-Val, Saint-Maurice et Villé. Ces OAP ont pour objectif de caractériser des périmètres de centralité précis et des mesures pour renforcer la polarité et l'attractivité commerciale des centralités, comme lieux privilégiés pour le développement des commerces.

Nous réitérons donc nos préconisations.

Le règlement écrit

Il serait opportun d'inscrire dans le règlement, toute interdiction de commerce dans les zones à urbaniser AU strictes, pour les raisons évoquées ci-dessus.

En revanche, nous saluons l'encadrement des superficies commerciales dans la zone d'activités intercommunale, puisque cela contribuera à la pérennisation des commerces de proximité dans les centralités.

L'analyse du dossier appelle également des observations sur la zone suivante :

Zone 1AUX de la zone d'activités intercommunale de Neuve-Eglise/Villé/Saint-Maurice-Triembach

Nous souhaiterions que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Neuve Eglise / Secteur 4, soient précisées la programmation des types d'activités et la typologie de parcellaire envisagé.

