

Soirées thématiques

Compte-rendu de la soirée thématique « Activités économiques »

12 novembre 2015

1. PRINCIPE DE L'ATELIER

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, une série d'ateliers associant les élus et les techniciens de la CCSI est organisée afin d'alimenter le diagnostic et d'amorcer la réflexion concernant les projets qui pourraient être inscrits dans le PADD au moment de son élaboration.

Cette première soirée thématique concerne les activités économiques du territoire. Après une présentation des premiers éléments de diagnostic par le bureau d'études *Cittanova*, les participants se sont répartis en trois tables de 5 personnes et ont effectué un travail d'échanges en groupe autour de questions élaborées par le bureau d'études. A l'issue de ce travail, chaque table a restitué une synthèse de ces échanges, prolongeant ainsi les débats avec l'ensemble des participants.

Les questions étaient organisées à partir de six grandes thématiques :

- Les activités économiques du territoire
- Les zones d'activités sur le territoire
- Les liens entre activités économiques et autres occupations du sol
- Les commerces
- L'artisanat
- Les services.

Cittanova précise que l'agriculture constitue également une activité économique importante du territoire mais qui ne sera pas traitée durant cette soirée ; en effet, une soirée thématique dédiée spécifiquement à l'agriculture est organisée le 10 décembre 2015.

Chaque table disposait de l'ensemble des questions. Les questions sont jointes au présent compte-rendu.

La finalité de ces ateliers thématiques est d'enrichir collectivement le diagnostic, phase préparatoire aux futurs débats qui permettront d'élaborer le PADD.

2. LES PARTICIPANTS

TABLE 1

LISTE DES PARTICIPANTS




Noms	Commune	Emargement
GETHIN Veronique	Illfurth	
BARRE Dani - Thérèse	HOCHSTATT	
SCHULTZ Christiane	FRÖNINGEN	
SELBERT Charlotte	CSI	
LITSCHKY Claude	Hochstatt	

TABLE 2

LISTE DES PARTICIPANTS







Noms	Commune	Emargement
STOFFEL Paul	Spechtbach	
WIRHEISS Maxime	CSI	
BOURETTE Pierre	HOCHSTATT	
GÜTZWILLER Francis	Tagolsheim	
BANOUD Fabienne	Illfurth	

TABLE 3

LISTE DES PARTICIPANTS

Noms	Commune	Emargement
WILLERMAN Michel	HOCHSTATT	
IVAIN Bertrand	St-Bernard	
GAKSOT Monique	Tagolsheim	
GOEFFERT Germain	LOETSCHWILLER	
MONTETUET J. Michel	SPECHBACH - NE - BAR	

ACTIVITES ECONOMIQUES

> Les activités économiques du territoire

- Quelles sont pour vous les activités économiques les plus importantes pour le territoire ?
- Quelles sont les évolutions principales de l'activité économique ? Quels secteurs semblent trouver un véritable ancrage durable sur le territoire ? Quels sont ceux en recul ?
- Quelles sont les atouts du territoire qui peuvent être valorisés en termes de développement économique ? De quelles manières ?
- Quelles sont les faiblesses ou les handicaps qu'il faudrait tenter de réduire ou de compenser ?
- Quelles activités économiques souhaiteriez-vous attirer ou maintenir ?

> Les zones d'activités sur le territoire

La répartition spatiale des zones d'activités sur le territoire

- Que pensez-vous de la répartition spatiale actuelle des zones d'activités sur le territoire (localisation) ? Quelles évolutions vous paraissent nécessaires ou souhaitables ?
- Quelle(s) zone(s) d'activités souhaitez-vous renforcer ? Par le biais d'une extension ? Par le biais d'une densification ? (*Localisation sur le plan: Gommettes rouges*)
- Existe-t-il des zones d'activités vouées, à moyen et long termes, à un autre usage selon vous ? (*Localisation sur le plan: Gommettes bleues*)

Les activités dans les zones d'activités

- Souhaiteriez-vous davantage spécialiser certaines zones d'activités (uniquement à destination des activités commerciales par exemple, etc.) ? (*Localisation sur le plan: Gommettes mauves*)

La desserte des zones d'activités

- Quelles sont les zones d'activités difficilement accessibles (à grande et petite échelle) ? (*Localisation sur le plan: Gommettes orange*)
- Quelles liaisons manquent (entre les centres-bourgs et les zones d'activités par exemple) selon vous ?

Insertion des zones d'activités dans l'environnement urbain, naturel et paysager

- Quelles sont, selon vous, les zones d'activités peu mises en valeur en raison du traitement de l'espace public, des limites (clôtures...), des formes architecturales adoptées ? Quelles sont celles à requalifier ? (*Localisation sur le plan: Gommettes jaunes*)

- Connaissez-vous sur le territoire des exemples de constructions qui vous paraissent intéressantes pour leur architecture, leur intégration ou leur prise en compte des enjeux énergétiques, comme source d'inspirations pour le PLUi ? Pour quelles raisons ?

> Les liens entre activités économiques et autres occupations du sol

- La présence d'habitations au sein des zones d'activités «bloque»-t-elle des projets de développement (installation de nouvelles entreprises nuisantes, extension de bâtiments existants, etc.) ?
- Quels sont les atouts et inconvénients de l'implantation d'activités économiques majeures dans les centres-bourgs ?
- Existe-t-il des conflits d'usage entre activités économiques (autres qu'agricoles) et quartier d'habitat dans les centres-bourgs ? (*Localisation sur le plan: Gommettes vertes*)

> Les commerces

- Quelles sont les habitudes de consommation des habitants du territoire ?
- L'offre commerciale vous semble-t-elle suffisante sur le territoire ? Si non, quel(s) type(s) de commerces sont à développer ?
- Est-il, selon vous, indispensable de maintenir une activité commerciale dans toutes les communes ? Quel commerce en priorité ? Sous quelle forme (pas de porte, local communal, ambulants...) ?
- Quels sont les freins, selon vous, pour l'implantation de nouveaux commerces sur le territoire ?
- Les commerces existants sont-ils menacés ? Pourquoi ?

> L'artisanat

- L'artisanat est-il pour vous une activité économique structurante pour le territoire ? Comment envisagez-vous son avenir ?
- Pensez-vous que l'offre foncière et immobilière actuelle sur la communauté de communes réponde aux besoins des différents types d'entreprises artisanales ?
- L'offre artisanale répond-elle à la demande de l'amélioration des performances énergétiques dans l'habitat ?

> Services

- Quels sont les services manquants ou menacés sur le territoire selon vous (services médicaux, administratifs, à domicile...) ?
- Quels sont les moyens à mettre en place pour mutualiser ces services (offre immobilière, maison médiacale, etc.) ?

3. COMPTE-RENDU DES ATELIERS

▪ LES ACTIVITES ECONOMIQUES DU TERRITOIRE

> *Les activités économiques les plus importantes*

Un groupe d'élus qualifie l'économie du territoire comme « rurale » avec la présence d'exploitations agricoles, de l'exploitation du bois et l'importance de l'artisanat.

L'ensemble des participants s'accorde à dire que l'artisanat et notamment le domaine de la construction joue un rôle important dans l'économie locale. En effet, la disparition progressive des industries sur le territoire a laissé place au développement d'activités spécifiques liées au bâtiment (Kleiber, Stempfler, Volpro...). Ces activités devraient être davantage mises en avant en valorisant la main d'œuvre locale, qui est un véritable atout du territoire, et en listant les professions implantées et les compétences associées.

L'entreprise CFS Cellpack constituant le principal employeur du territoire est citée par l'ensemble des groupes.

Un groupe met également en évidence l'importance des commerces « de bouche » qui ont longtemps permis au territoire de se distinguer en raison de la qualité de ceux-ci.

> *Les évolutions passées et futures*

La filière bois semble être en recul sur le territoire.

Le secteur des transports, et plus particulièrement l'activité de taxis, est également en train de disparaître du territoire.

L'implantation des zones d'activités s'explique très souvent par la présence historique d'une activité (exemple : la Forge à Tagolsheim).

L'ensemble des participants s'accorde à dire que c'est par l'innovation que le territoire pourra attirer de nouvelles entreprises, liées aux nouvelles technologies. Les élus souhaiteraient permettre le développement des activités tertiaires, notamment des activités de bureaux, de services à la personne et attirer des startups. Une des conditions est l'amélioration des performances du réseau internet. Des exemples sont cités pour illustrer le fait que l'implantation d'une startup innovante peut générer une dynamique et attirer d'autres activités similaires.

Un groupe d'élus indique qu'il serait également souhaitable de développer une zone dédiée aux loisirs et/ou à la culture au sein de la CCSI.

> *Les freins au développement économique*

L'ensemble des participants s'accordent à dire qu'il existe de réels freins au développement des activités tertiaires notamment:

-la lacune en termes de technologies de l'information et de la communication (TIC) avec le développement du réseau internet très haut débit,

-une position géographique et des conditions de desserte moins favorables que d'autres territoires. Les temps de trajet pour rejoindre les grandes agglomérations sont trop longs pour certaines entreprises,

-une offre foncière et immobilière insuffisante. L'offre immobilière a été améliorée via la construction de l'hôtel d'entreprises à Tagolsheim ; ce dernier est déjà complètement occupé. L'offre foncière est limitée en raison de la rétention foncière de certains propriétaires.

Par ailleurs, un groupe met également en évidence les « contraintes » environnementales (zones inondables...). Les espaces naturels (cours d'eau, espace protégé...) peuvent être considérés comme des atouts mais ils « bloquent » également certains projets. Une groupe indique que certaines de ces contraintes sont liées au développement de l'agglomération mulhousienne ; celui-ci a des incidences non négligeables sur le territoire de la CCSI. Une réflexion sur des mesures de compensation devrait être engagée.

▪ LES ZONES D'ACTIVITES SUR LE TERRITOIRE

> *La répartition spatiale des zones d'activités sur le territoire*

La même observation est faite par l'ensemble des groupes : les zones d'activités sont dispersées sur le territoire et la localisation de certaines d'entre elles pose question.

Les élus s'interrogent : faut-il maintenir le principe qui avait été validé lors de l'élaboration des documents d'urbanisme antérieurs (« une zone dans chaque commune ») ou plutôt privilégier les secteurs les plus pertinents d'un point de vue situation géographique, desserte, potentialités, etc. et par conséquent remettre en question le devenir des autres ?

A noter que les changements à venir en termes de périmètres des intercommunalités et donc de gouvernance pourraient également modifier la situation actuelle.

> *L'offre foncière et immobilière existante*

Les tailles des parcelles proposées doivent correspondre à la demande et aux besoins des entreprises. Certaines parcelles sont jugées trop grandes dans certaines zones (l'exemple de Spechbach-le-Haut est cité).

La spécialisation d'une ou de plusieurs zones pourrait permettre d'attirer de nouvelles entreprises et créer un phénomène de centralisation :

-une table émet l'idée de spécialiser la zone d'Heidwiller dans les activités touristiques en lien avec les caractéristiques de la commune (environnement naturel, etc.). Dans ce cadre et du fait de la nature des constructions existantes dans cette zone, l'extension prévue dans le PLUi actuel devrait être réétudiée.

-une autre table indique qu'un regroupement de producteurs locaux (agriculteurs réalisant de la vente directe, conserverie, etc.) pourrait être envisagé et une zone pourrait leur être réservée.

Par ailleurs, un groupe indique qu'il convient de favoriser et faciliter la transformation des anciennes boutiques et ateliers pour permettre l'accueil d'activités tertiaires par exemple.

La question du devenir de chaque zone est traitée et amène à de nombreuses réflexions. Une table indique que toutes les zones d'activités existantes devraient pouvoir être densifiées au sein de leur enveloppe actuelle.

Un autre groupe d'élus s'interroge sur le maintien en zone à vocation d'activités économiques de certaines zones, où il n'existe actuellement aucune entreprise (exemple : la zone de Spechbach-le-Haut). Mais quelle destination lui affectée (agricole car peu bâtie ? Habitat ?) ? Cette question devra être posée lors de l'élaboration du PADD.

> *L'accessibilité des zones d'activités*

Concernant l'accessibilité des ZA, elles semblent toutes bénéficier du même niveau à part la ZA du rail à Illfurth qui est véritablement enclavée en bordure de voie ferrée. La desserte des entreprises CFS Cellpack et Nollinger pose aussi problème en raison du gabarit des camions qui doivent transiter en cœur de bourg ou sur de petites routes (manœuvres difficiles).

Une table met en évidence le manque de liaisons routières entre les zones d'activités et les voies rapides et l'absence de pistes cyclables qui permettraient de relier les bourgs aux zones d'emploi (exemple : prolonger la piste cyclable d'Hochstatt).

Concernant le traitement architectural et des espaces publics, les ZA de Walheim et du rail à Illfurth sont les moins qualitatives.

A contrario, la zone de la Forge à Tagolsheim offre davantage de cohérence en termes d'architecture. En revanche, une table indique qu'il faudrait revoir l'offre foncière qui n'apparaît pas satisfaisante en termes de taille et de prix pour les entreprises, notamment artisanales.

▪ LES LIENS ENTRE ACTIVITES ECONOMIQUES ET AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

La présence d'habitations dans les ZA représente clairement un frein au développement pour les entreprises.

Il existe quelques conflits d'usage liés à la présence d'activité économique en centre-bourg. Il s'agit essentiellement de problèmes liés au transport (flux, nuisances sonores, stationnements). Ces conflits semblent plus prégnants autour de l'entreprise Cellpack dont l'activité engendre un trafic important.

▪ LES COMMERCES

Globalement, l'offre commerciale sur le territoire demeure insuffisante. Ce manque se fait notamment ressentir pour les boulangeries. Par ailleurs, l'accès aux commerces de proximité représente un réel problème pour certaines personnes, notamment les personnes âgées qui peuvent éprouver des difficultés à se déplacer.

Les commerces existants sont menacés en raison d'un manque de fréquentation qui s'explique par une chalandise exogène déficitaire. Cela peut s'expliquer par une « concurrence déloyale » de la grande distribution. Dès lors, on observe davantage des habitudes de consommation des habitants portées vers la grande distribution implantée à Altkirch (Leclerc).

La pérennité des petits commerces de proximité est souvent remise en cause en raison de successions difficiles à assurer sur des commerces que l'on peut qualifier « d'affaires familiales » (exemple : fermeture du restaurant à Froeningen) alors que ce sont des petits commerces qui proposent des produits différents et qualitatifs (exemple : boucherie). L'offre de qualité est trop « éclatée » sur le territoire ce qui oblige à de nombreux déplacements.

La question des prix représente aussi un handicap par rapport à la grande distribution. Il serait sans doute opportun que ces commerces communiquent davantage sur la qualité de leurs produits pour attirer ou fidéliser leurs clients.

Enfin, un des freins à l'implantation de nouveaux commerces reste le coût du foncier et le coût de l'immobilier commercial qui nécessite bien souvent de coûteux travaux.

Pour développer le commerce sur le territoire, il faudrait proposer une offre différente de ce qui peut exister sur Mulhouse ou Altkirch. A titre d'exemple ont été cités : supermarché bio, AMAP, commerce de produits locaux (légumes, miel...).

Il existe un projet de pôle commercial à Hochstatt sur l'ancien terrain de foot, porté par la commune. L'objectif est d'attirer une offre diversifiée notamment de produits locaux. Il est également prévu que les commerces du centre-bourg s'implantent dans ce nouveau pôle.

▪ L'ARTISANAT

L'artisanat est un véritable atout et une activité structurante pour le territoire qui nécessite un soutien de la part des communes.

A ce titre, l'offre foncière et immobilière n'est pas assez importante sur CCSI. Les terrains ou bâtiments à vendre affichent des tarifs hors de prix pour les artisans avec souvent des travaux à réaliser. Dans ce contexte, les artisans préfèrent s'installer sur les secteurs de Dornach et Burnhaupt qui proposent un foncier moins cher.

Pour répondre aux besoins, il serait peut-être intéressant de développer les espaces mutualisés pour les artisans dans les zones d'activités à l'image de ce qui a été réalisé à l'hôtel d'entreprise.

Les activités artisanales liées au secteur du bâtiment ont beaucoup souffert récemment. De nombreux artisans ont été obligés d'arrêter leur activité ; la main d'œuvre, qualifiée et de qualité, a tendance à partir vers la Suisse qui offre de surcroît des salaires plus attractifs.

Il faudrait également que les artisans développent leur savoir-faire en termes d'économie d'énergie afin de pouvoir notamment intervenir sur l'amélioration de l'habitat.

▪ LES SERVICES

Pour certains, l'offre de services de santé apparaît plutôt satisfaisante sur le territoire. Il conviendrait juste de veiller à renforcer les services d'aide à domicile et en améliorer la qualité.

A contrario, certains font le constat que ce sont essentiellement les services de santé qui font défaut sur la CCSI, notamment les dentistes, ophtalmo, médecins, dermatologues.

Une des solutions pour renforcer cette offre pourrait être d'initiative communale par le biais d'une offre immobilière adaptée (maison de santé ?) avec appel à candidature auprès de professionnels de la santé.

En parallèle, le manque d'offre de transport pour permettre aux habitants d'accéder à ces services tend à renforcer le sentiment d'éloignement.

Une réflexion sur un « guichet » pour le conseil à la rénovation de l'habitat pourrait également permettre d'offrir une offre de service supplémentaire pour les habitants en recherche d'informations.

4. SUITE DE L'ETUDE

- Dans le cadre du diagnostic, trois autres soirées thématiques sont organisées :
 - le 26 novembre : les zones humides
 - le 9 décembre : l'habitat
 - le 10 décembre : l'agriculture

- La présentation du diagnostic est prévue pour fin janvier / début février 2016

Délai de validation du compte-rendu : en l'absence de remarque sous un délai de 10 jours, le compte rendu est réputé approuvé par tous les intervenants.