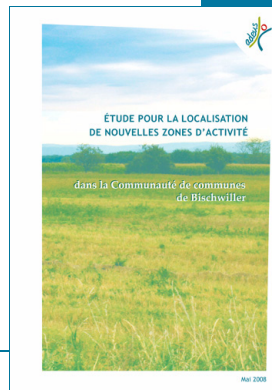


# Etude pour la localisation de nouvelles zones d'activité dans la Communauté de communes de Bischwiller



La Communauté de communes de Bischwiller a souhaité réaliser une étude afin d'identifier sur son territoire les meilleurs sites pouvant accueillir à court et moyen termes de nouvelles zones d'activité.

L'étude propose d'abord une analyse du contexte, avant d'identifier les sites préférentiels et d'en réaliser l'évaluation.

## LE CONTEXTE D'ETUDE

La problématique :

Identifier les meilleurs sites potentiels pour y localiser de nouvelles zones d'activités intercommunales.

La démarche :

Les sites ont été analysés et évalués par le biais d'une analyse multi-critères.

Le calendrier :

L'étude a été réalisée entre janvier et mai 2008.

## LES PRINCIPALES CONCLUSIONS

### LES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

- Les besoins des entreprises

Les entreprises ont un socle de critères communs dans le cadre d'une implantation : un marché et un bassin d'emploi, une bonne accessibilité, des terrains et/ou des locaux adaptés, des possibilités d'extension, des services de qualité et une image valorisante de l'agglomération.

Depuis 2005, la Communauté de communes de Bischwiller a enregistré environ 80 demandes d'implantation d'entreprises.

- Les projets de zones d'activités

Actuellement, une centaine de projets de création de zones d'activités ont été répertoriés dans le Bas-Rhin. Certains projets pourraient évoluer en plateformes départementales d'activité, dont trois pour l'Alsace du Nord à Lauterbourg, Mommenheim-Bernolsheim et Drusenheim-Herrlisheim.

- La stratégie de la Communauté de communes

La Communauté de communes de Bischwiller, confronté à des fermetures d'entreprises depuis 2002, veut créer de nouveaux emplois.

- Les particularités du contexte environnemental

Pour l'implantation de futures zones d'activité il faudra prendre en compte les enjeux environnementaux, que ce soit au niveau de l'eau, de la faune ou de la flore. Il faudra aussi tenir compte des contraintes liées aux zones inondables ou au périmètre Séveso du dépôt pétrolier implanté à Oberhoffen-sur-Moder.

- Le fonctionnement des réseaux

La Communauté de communes est plutôt bien équipée et desservie en terme de transports, que ce soit pour le réseau routier, les transports en commun ou le vélo.

- Les orientations du SCoT d'Alsace du Nord

D'après les orientations du SCoT d'Alsace du Nord, seules Bischwiller, Kaltenhouse et Oberhoffen peuvent accueillir des zones d'activité de plus de 30 hectares d'un seul tenant. Leur localisation doit favoriser la desserte par les transports collectifs et respecter les préconisations environnementales et paysagères.

- Les procédures réglementaires

Selon le projet retenu, un certain nombre de procédures sont à envisager. Elles impacteront sur les délais de réalisation de la zone d'activité. Il s'agit de la modification ou révision simplifiée du POS, de l'acquisition de terrains et du dossier au titre de la loi sur l'eau.

## IDENTIFICATION DES SITES PRÉFÉRENTIELS

Le territoire de Haguenau-Bischwiller compte 17 zones d'activités d'une surface totale de 560 hectares mais seuls 13 ha sont aujourd'hui disponibles.

A l'échelle de la Communauté de communes, six sites de projet ont été analysés : la zone Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder, la zone Neue Acker à Schirrhein, la zone Rosenwald à Kaltenhouse, la zone Baumgarten à Bischwiller, la zone Grueberfeld/Gruendel à Bischwiller et la zone des Vignes à Oberhoffen-sur-Moder.

## EVALUATION DES SITES

### La zone Baumgarten à Bischwiller :

#### Inconvénients

- Mauvaise visibilité de la zone ;
- commercialement, accessibilité à la zone très mal perçue : voie d'accès à proximité immédiate d'équipements scolaires ;
- accès unique à la zone d'activité : nécessité de traverser la zone d'habitat pour y accéder ;
- exposition potentielle des riverains.

#### Avantages

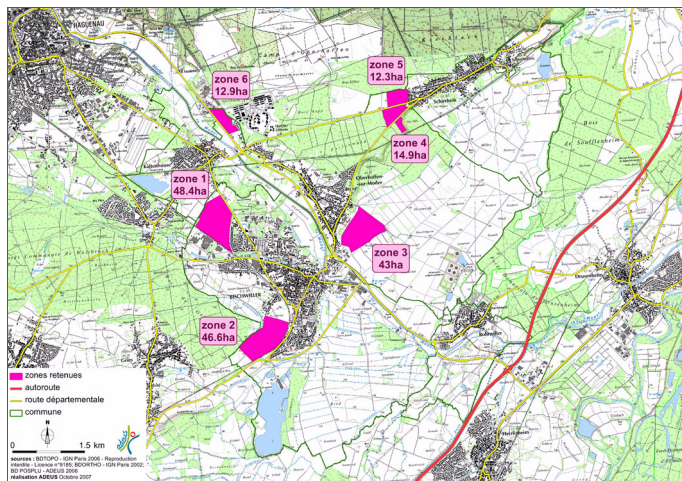
- Globalement, en accord avec les orientations générales du SCOTAN (agglomération, continuité urbaine, proximité de la gare et des transports en commun) ;
- surface foncière intéressante, maîtrise foncière partielle ;
- procédure réglementaire assez rapide ;
- topographie plane ;
- implantation possible de petites activités pouvant servir de zone tampon entre la voie ferrée et une éventuelle zone d'habitat.

### La zone Grueberfeld/Gruendel à Bischwiller :

#### Inconvénients

- Fortes contraintes techniques et environnementales (dénivellation importante, d'où des difficultés pour l'assainissement) ;
- mauvaise lisibilité de la zone en raison du talus SNCF ;
- ligne ferroviaire Strasbourg-Haguenau (cadence à la demi-heure, voire au quart d'heure) ;
- parcellaire très morcelé rendant l'appropriation difficile ;
- zone naturelle au POS ;
- zone en lisière de forêt ;
- corridor écologique entre plaine et forêt ;
- proximité des habitations ;
- pas de desserte en bus ;
- commercialement, un peu éloigné de l'axe principal, absence de visibilité.

## Les sites envisageables pour les futures zones intercommunales



#### Avantages

- Globalement en accord avec les orientations générales du SCOTAN (agglomération, continuité urbaine, proximité de la gare) ;
- accessibilité correcte pour les entreprises et accessibilité directe depuis la RD 37 et l'A 35 ;
- visibilité de la zone en venant de Weyersheim ou Hoerdt ;
- pas de protections environnementales réglementaires ;
- accès possible par deux passages à niveau existants.

### La zone des Vignes à Oberhoffen-sur-Moder :

#### Inconvénients

- Accès à la RD 29 difficile par le rond-point existant car confrontation avec les commerces de proximité, mais possibilité d'un nouvel accès depuis le giratoire ;
- RD 29-RD 37 ;
- exposition des riverains ;
- zone en NCC, sans maîtrise foncière ;
- zone de connexion entre massif forestier et plaine inondable.

#### Avantages

- Bonne situation géographique, favorable aux échanges avec Strasbourg et l'Allemagne ;
- accessibilité rapide à l'autoroute, proximité de la RD 29 ;
- pas de traversée d'agglomération ;
- vitrine déjà présente en termes d'activité : proximité d'un environnement économique grâce à la zone commerciale Werb et à la ZA Sauermtatt ;
- visibilité ;
- superficie disponible intéressante ; site vaste et possibilité d'extension ;

- globalement en accord avec les orientations générales du SCOTAN (agglomération, continuité urbaine, qualité de la desserte routière) ;
- localisation centrale dans la Communauté de communes ;
- topographie favorable à un aménagement.

#### La zone Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder :

##### Inconvénients

- Accessibilité : secteur éloigné des axes routiers (inapproprié pour un développement économique exogène) ;
- manque de visibilité ;
- contraintes réglementaires environnementales.

##### Avantages

- Maîtrise foncière communale ;
- INAx ;
- topographie plane ;
- zone adaptée pour l'accueil d'activités artisanales, permettant de répondre aux besoins endogènes du territoire.

#### La zone Neue Acker à Schirrhein :

##### Inconvénients

- Accessibilité : secteur éloigné des axes routiers (inapproprié pour un développement économique exogène) ;
- manque de visibilité ;
- lisière de forêt avec marge de recul à prévoir ;
- zone identifiée localement en raison de sa richesse écologique potentielle.

##### Avantages

- INAx ;
- acquisition foncière en cours ;
- topographie plane ;
- zone adaptée pour l'accueil d'activités artisanales, permettant de répondre aux besoins endogènes du territoire.

#### La zone Rosenwald à Kaltenhouse :

##### Inconvénients

- Contraintes techniques importantes et sensibilité environnementale ;
- dénivelé important entre la RD 29 et la rue du Rosenfeld (10 m), terrain très en contrebas ;
- ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) ;
- zone humide.

##### Avantages

- Pourrait être intéressante pour l'extension Taubenhof ;
- globalement en accord avec les orientations générales du SCOTAN (agglomération, continuité urbaine, qualité de la desserte routière, proximité des transports en commun) ;
- localisation intéressante pour attirer des entreprises exogènes ;
- proximité de la RD 29 et de la future voie de liaison Sud.

#### EVALUATIONS ET PRÉCONISATIONS

Pour l'évaluation finale, une grille d'analyse multicritères a été réalisée.

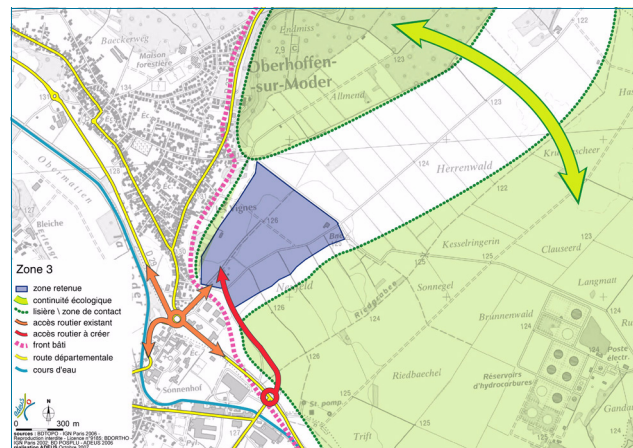
Les sites Grueberfeld et Rosenwald sont surtout pénalisés pour des raisons environnementales. La zone Baumgarten souffre de sa situation enclavée.

#### Trois zones ont donc finalement été retenues : Les Vignes, Baumgarten et Heidfeld.

Les sites Heidfeld et Neue Acker sont plutôt adaptés au desserrement des activités locales et à l'accueil d'activités artisanales.

La zone des Vignes apparaît incontestablement la mieux située par rapport à l'A35, à Haguenau, au fonctionnement des circulations. Elle apparaît comme la meilleure alternative à la zone du Schwabenried pour la réalisation d'une zone intercommunale destinée au développement du territoire.

#### La zone des Vignes à Oberhoffen-su-Moder



Type de projet : Programme Partenarial  
 Nom du projet : Localisation de zones d'activités dans la Communauté de communes de Bischwiller  
 Equipe projet : Fabienne Vigneron (chef de projet), Mathilde Delahaye, Daniel Hauser, Valentine Ruff, Vincent Bort, Maryline Roussette  
 Nombre de pages : 65  
 Résumé : Nicolas Prachazal