

ÉTUDE POUR LA LOCALISATION DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITÉ

dans la Communauté de communes
de Bischwiller

Chef de file : Communauté de communes de Bischwiller

Equipe projet : Fabienne VIGNERON (chef de projet), Mathilde DELAHAYE, Daniel HAUSER, Valentine RUFF, Vincent BORT, Maryline ROUSSETTE

Ont collaboré : les services de la Communauté de communes de Bischwiller et la maison de l'entreprise de Haguenau (CAIRE)

Mai 2008 © ADEUS - Photos : Vincent BORT (ADEUS)

L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée. BP 47R2 67002 Strasbourg Cedex

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	5
2. L'ANALYSE DES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	6
2.1. Le contexte économique	6
2.1.1. Les besoins des entreprises	6
2.1.2. Les projets de zones d'activité dans le département et la stratégie économique de la Communauté de communes de Bischwiller et ses environs	9
2.2. Les particularités du contexte environnemental et des milieux naturels	11
2.2.1. Les protections réglementaires du milieu naturel	11
2.2.2. Des inventaires locaux	12
2.2.3. Le fonctionnement écologique comme support du paysage de Bischwiller et de ses environs	13
2.2.4. Les protections réglementaires des ressources	15
2.2.5. Les protections réglementaires liées aux risques	16
2.3. Le fonctionnement des réseaux	17
2.3.1. Le réseau routier	17
2.3.2. Les transports collectifs	18
2.3.3. Les modes doux	19
2.4. Les orientations de l'Alsace du Nord	19
2.4.1. Dans le domaine économique	19
2.4.2. Dans le domaine des déplacements	20
2.4.3. Dans le domaine de l'environnement	20
2.5. Les procédures réglementaires	21
2.5.1. La modification ou la révision simplifiée du POS	21
2.5.2. Les acquisitions foncières	22
2.5.3. Le dossier au titre de la loi sur l'eau	23
3. L'IDENTIFICATION DES SITES PRÉFÉRENTIELS	24
3.1. Les zones d'activité existantes à Haguenau-Bischwiller	24
3.2. Les zones d'activité en projet	25
3.3. L'offre foncière potentielle	26
4. L'ÉVALUATION DES SITES ENVISAGÉS POUR LES FUTURES ZONES D'ACTIVITÉ INTERCOMMUNALES	27
4.1. Les caractéristiques des sites	27
4.1.1. Le site Baumgarten à Bischwiller	29
4.1.2. Le site Grueberfeld/ Gruendel à Bischwiller	32
4.1.3. Le site Les Vignes à Oberhoffen-sur-Moder	35
4.1.4. Le site Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder	38
4.1.5. Le site Neue Acker à Schirrhein	41
4.1.6. Le site Rosenwald à Kaltenhouse	44

4.2.	L'évaluation	47
4.2.1.	L'analyse multi-critères	47
4.2.2.	Les préconisations d'aménagement pour les zones retenues	51
ANNEXES		61

1. PRÉAMBULE

Dans le cadre de son développement, la Communauté de communes de Bischwiller et environs veut trouver les meilleurs sites potentiels pour y localiser de nouvelles zones d'activité intercommunales à court et moyen termes.

En effet, s'il n'est pas possible de réaliser la zone d'activité initialement envisagée au sud de la commune de Bischwiller pour cause d'inondabilité, la question de la localisation de ces zones constitue un préalable à tout programme d'urbanisation.

La mission de l'ADEUS consiste donc à réaliser cette étude de localisation en considérant l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

- **La démarche d'étude**

L'étude comporte trois étapes :

- **une analyse des éléments de contexte** liés à l'économie, à l'environnement, aux réseaux de transport, aux orientations générales du SCOT de l'Alsace du Nord et aux procédures réglementaires,
- **l'identification des sites préférentiels**, avec un recensement de l'ensemble des projets de sites à vocation d'activité : projets en cours, secteurs inscrits dans les documents d'urbanisme ou secteurs potentiels (sites sélectionnés en lien avec la Communauté de communes et le maison de l'entreprise de Haguenau-CAIRE),
- **l'évaluation des sites envisagés pour les futures zones d'activité intercommunales**, avec une sélection des meilleurs sites tous critères confondus.

Ce travail s'appuie sur :

- l'utilisation de différents documents de cadrage généraux sur les besoins des entreprises,
- le Document d'Orientations Générales du SCOT de l'Alsace du Nord (SCOTAN) en cours d'élaboration,
- le Porté à connaissance de l'Etat dans le cadre du SCOTAN,
- le recueil de dires d'experts locaux du développement économique (notamment l'Adira, le CAIRE et les commercialisateurs d'immobilier d'entreprise),
- des séances de travail avec la Communauté de communes de Bischwiller et des acteurs du développement économique,
- une analyse spatiale des secteurs d'activité potentiels à partir d'une grille d'analyse multi-critères.

2. L'ANALYSE DES ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Avant d'analyser et d'évaluer les sites à vocation d'activité présents dans l'intercommunalité, il est important d'intégrer les éléments suivants :

- le contexte économique (critères d'implantation des entreprises, nature des demandes exprimées localement, stratégie de développement économique de la Communauté de communes de Bischwiller et environs...),
- les particularités du contexte environnemental et des milieux naturels,
- le fonctionnement des réseaux,
- les orientations générales en cours de réflexion dans le cadre de l'élaboration du SCOT de l'Alsace du Nord,
- les procédures réglementaires.

Ces éléments contextuels sont des données dont il faut tenir compte pour la création des futures zones d'activité. Ils permettront de construire l'analyse multi-critères et d'alimenter l'évaluation des sites.

2.1. LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

2.1.1. Les besoins des entreprises

A partir d'éléments connus du territoire et de diagnostics complémentaires, une analyse rapide du marché local est proposée pour mieux connaître les besoins des entreprises.

2.1.1.1. Un socle de critères d'implantation communs aux entreprises¹

Si la demande des entreprises diffère selon les secteurs d'activité, il existe néanmoins un socle de besoins communs qu'il est nécessaire de garder à l'esprit pour créer une zone d'activité attractive (qualité de la desserte, image de la zone, délai de réalisation, coût des travaux...).

- **Un marché et un bassin d'emploi**

La stratégie des entreprises, la localisation de leurs clients et fournisseurs, ainsi que le bassin de recrutement conditionnent logiquement les décisions d'implantation.

Dans ce domaine, l'agglomération de Haguenau-Bischwiller (qui a une réelle logique d'agglomération) ne manque pas d'atouts. Elle bénéficie d'une situation géographique intéressante. A proximité de Strasbourg et de l'Allemagne, ce secteur représente en effet un potentiel de développement majeur pour l'Alsace du Nord. Haguenau-Bischwiller constitue en outre la deuxième agglomération du département. Elle présente également une réelle dynamique économique avec un secteur industriel fort, une capacité et un savoir-faire pour l'accueil des entreprises, ainsi qu'un bassin d'emploi important.

1. Sources : Entretiens avec l'Adira, le Caire et la Communauté de communes de Bischwiller et environs, Schéma Opérationnel des Zones d'Activité de la Communauté urbaine de Strasbourg (SOZAC) - CUS, Quel positionnement stratégique pour le développement économique de Haguenau ? - ADEUS 2003.

- **Une bonne accessibilité**

L'accessibilité figure parmi les premiers critères d'implantation des entreprises. La priorité des entreprises est avant tout l'accessibilité routière, et notamment la proximité de l'autoroute. Les facilités d'accès à l'entreprise, sans traversée d'agglomération, sont également des éléments déterminants. Parallèlement, elles veulent pouvoir compter sur une accessibilité aérienne, voire ferroviaire. Et les plus grandes entreprises ont parfois des exigences en termes de transports en commun.

De manière générale, l'agglomération de Haguenau-Bischwiller bénéficie d'infrastructures de transports de qualité : réseau routier (RD 29 et 37) et autoroutier (A 35), desserte cadencée à la demi-heure par la ligne SNCF Strasbourg-Haguenau, en contact avec le TGV en gare de Strasbourg, desserte par les bus interurbains du Réseau 67, réseau de bus urbains à Haguenau-Schweighouse, amorce d'un réseau cyclable, proximité des aéroports d'Entzheim et du Pays de Bade.

- **Des terrains et/ou des locaux adaptés**

Les entreprises recherchent également des terrains de taille suffisante, disponibles immédiatement, de coûts modérés, bien équipés, dans un environnement de qualité et si possible leur assurant une bonne visibilité.

Aujourd'hui, dans le Bas-Rhin, les surfaces foncières et immobilières se font rares, tant en tertiaire qu'en locaux d'activité. La demande émane principalement d'entreprises déjà installées dans le département, qui recherchent une implantation mieux adaptée à leur activité. Il s'agit notamment d'artisans quittant les bourgs-centres et d'industriels installés dans des locaux devenus trop exigus et/ou ne répondant plus aux normes. Les projets les plus nombreux sont des projets de taille intermédiaire de 0,5 à 2 hectares.

La disponibilité immédiate des terrains est un facteur essentiel dans une décision d'implantation. Il faut par conséquent ne pas oublier le délai nécessaire à la réalisation d'une zone d'activité, c'est-à-dire pas loin d'une dizaine d'années pour passer du projet à la zone opérationnelle. En pratique les entreprises ne retiennent dans leurs études de localisation que les terrains faisant l'objet d'une maîtrise foncière clairement établie, susceptibles d'être acquis et mis en oeuvre immédiatement après la décision d'implantation.

De manière générale, le prix du foncier ou le taux de la taxe professionnelle ne détermine pas une décision d'implantation ou une délocalisation. Ils peuvent néanmoins favoriser certains arbitrages en faveur de communes situées en bordure de grandes agglomérations. Les entreprises engagées dans une démarche de délocalisation endogène peuvent toutefois se montrer plus opportunistes.

Le besoin de visibilité est partagé par les grands groupes et les PME-PMI. C'est une des raisons pour lesquelles beaucoup d'entreprises recherchent la proximité de la ville centre et/ou celle de grands axes.

- **Des possibilités d'extension**

La plupart des entreprises, quand elles choisissent un lieu d'implantation, cherchent à anticiper leurs besoins d'espace futurs. Il est important pour elles d'avoir la possibilité matérielle de s'étendre. Ainsi, les entreprises n'utilisent pas toujours immédiatement la totalité du terrain qu'elles ont acquis : elles achètent ou réservent souvent plus de terrain que nécessaire afin de préserver des possibilités d'extension.

- **Des services de qualité**

Par ailleurs, tant l'entreprise que l'évolution des réglementations poussent à la prise en compte d'une qualité plus grande des sites d'activité. La compétitivité d'une zone repose en effet sur sa qualité. La mise en valeur des aspects architecturaux et paysagers, ainsi que les services offerts aux entreprises (sécurité, gestion des espaces verts, services aux salariés) deviennent de plus en plus des critères majeurs de différenciation des zones d'activité. Le respect de l'environnement, touchant la réduction des nuisances, la gestion des risques de pollution et des déchets, la maîtrise des consommations d'énergie, d'eau... est également un enjeu croissant.

Le raccordement aux réseaux haut ou très haut débit devient aussi une nécessité.

- **Une image valorisante de l'agglomération**

Enfin, un nombre croissant d'entreprises accordent une importance particulière à l'image et à la qualité de vie de l'agglomération d'implantation.

L'agglomération haguénovienne, agréable et bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, dispose en outre de nombreux commerces, services et équipements (appareil de formation, services publics, pôle médical, équipements culturels et de loisirs...).

2.1.1.2. Les besoins exprimés localement

De plus en plus d'entreprises souhaitent aujourd'hui s'implanter aux abords de l'agglomération haguénovienne, que sa situation de pôle économique de l'Alsace du Nord rend particulièrement attractive.

Pour le CAIRE-maison de l'entreprise, le potentiel de développement économique de l'Alsace du Nord se situe sur l'agglomération de Haguenau-Bischoffwiller. Elle est en effet de plus en plus perçue comme la périphérie de la CUS dans le domaine des locaux d'activité, mais également dans celui des bureaux. Elle devrait par ailleurs tirer profit de la flambée des prix du foncier sur Strasbourg (Haguenau : 19€/HT/m² et Strasbourg : 47-50€/HT/m²). Le potentiel de développement se situe tout particulièrement le long de la route du Rhin (RD 29), qui constitue l'axe structurant reliant à l'A 35.

Pour les commercialisateurs d'immobilier d'entreprise (CBRE-RichardEllis, Atisreal), l'agglomération haguénovienne -même si elle est dynamique économiquement- ne peut être considérée comme la périphérie de la CUS. Selon eux, les entreprises désireuses de s'implanter à Strasbourg ne s'implantent pas à Haguenau... Les commercialisateurs considèrent en outre que le marché de bureaux reste encore très concentré sur la CUS.

La Communauté de communes de Bischoffwiller a enregistré depuis 2005 environ quatre-vingts demandes d'implantation d'entreprises à la recherche de terrains et/ou de bâtiments. Dix-neuf entreprises se sont implantées et une vingtaine de demandes sont encore actuellement en cours, dont plus de la moitié relève du BTP. De manière générale, comme ailleurs, les entreprises privilégient l'accessibilité routière et la qualité de l'emplacement. Ainsi, l'échec du parc d'activité de la gare à Bischoffwiller (2,2 hectares), qui n'a pas trouvé d'acquéreur, s'explique par son manque d'accessibilité.

2.1.2. Les projets de zones d'activité dans le département et la stratégie économique de la Communauté de communes de Bischwiller et ses environs

Pour localiser les futures zones d'activité, il est également important d'intégrer la stratégie de développement économique de la Communauté de communes de Bischwiller ainsi que les critères déjà envisagés pour ces futures zones intercommunales (surface, vocation, localisation, équipements...).

Cette stratégie est à mettre en relation avec les projets de zones d'activité, notamment les projets de plates-formes départementales dans les territoires environnants.

2.1.2.1. Les projets de zones d'activité

Une centaine de projets de création de zones d'activité ont été répertoriés dans le Bas-Rhin, couvrant une surface totale de 1 700 hectares.

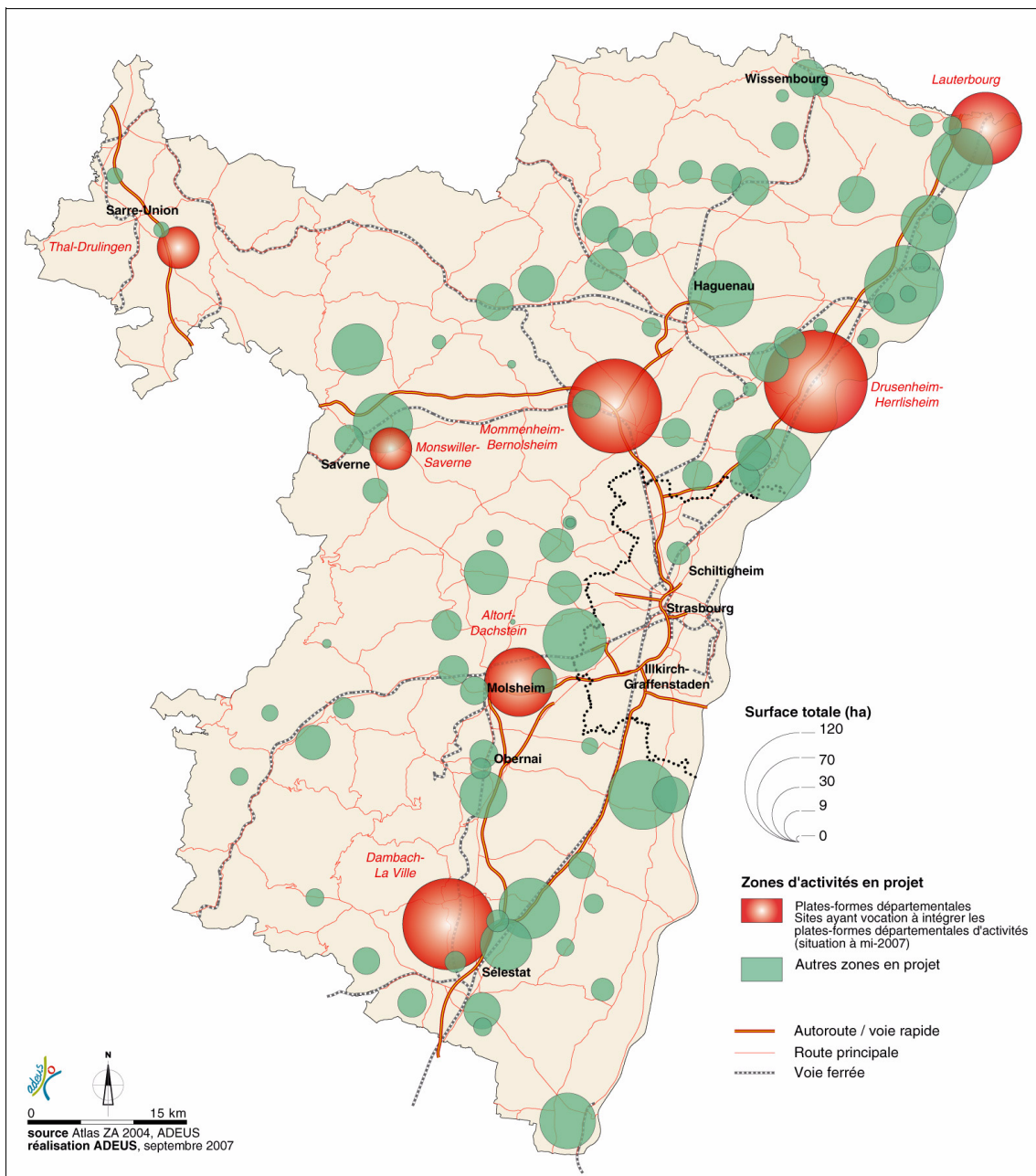
Parmi ces projets, certains ont été identifiés comme ayant vocation à évoluer en plates-formes départementales d'activité (PFDA). En effet, le Conseil Général soutient fortement la création à moyen terme de cinq ou six grandes zones d'activité à vocation industrielle, et l'une ou l'autre plate-forme logistique, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par une structure intercommunale. Celle-ci s'engage à reverser une partie du produit fiscal généré aux autres groupements de l'aire d'influence de la plate-forme d'activité.

Trois plates-formes concernent l'Alsace du Nord :

- la plate-forme du Port de Lauterbourg (60 ha), dont le périmètre de solidarité correspond au périmètre de l'Association pour le Développement de l'Alsace du Nord (ADEAN). Les travaux d'aménagement pourraient débuter en 2008,
- Mommenheim-Bernolsheim (100 ha), avec un périmètre de solidarité qui correspond également au périmètre de l'ADEAN,
- Drusenheim-Herrlisheim, site de l'ancienne raffinerie (120 ha utiles sur 250 ha), dont les aspects juridiques à régler ne permettent pas un démarrage à court terme. De par sa vocation logistique, elle devrait couvrir un périmètre de solidarité important. Il pourrait inclure l'Alsace du Nord, la CUS, le Pays de la Zorn et le Kochersberg.

Hatten, si sa vocation géothermique est confirmée, pourrait éventuellement être associée à la plate-forme de Lauterbourg.

CARTE N°1 : Les zones d'activité en projet et les plates-formes départementales dans le Bas-Rhin



Source : Atlas ZA 2004, CG67-ADEUS et actualisation sur le territoire du SCOTAN, ADEUS 2007

2.1.2.2. La stratégie économique de l'intercommunalité

La Communauté de communes de Bischwiller et environs, confrontée à de graves problèmes de fermeture d'entreprises depuis 2002 avec la disparition de 8 établissements, soit 1 000 emplois, s'est donnée comme priorité absolue le développement économique. Avec un taux de chômage de 9 % dans la zone d'emploi de Bischwiller, le chômage reste important dans ce secteur. La Communauté de communes veut donc créer des emplois nouveaux.

Aujourd'hui, avec la résorption rapide de ses friches et le succès du parc d'activités des Couturiers à Bischwiller, et notamment de son hôtel tertiaire, l'offre foncière actuelle n'est plus suffisante au regard de la demande.

La Communauté de communes considère comme vital d'avoir des projets de zones d'activité pour répondre :

- à court terme, aux demandes d'extension ou d'implantation des entreprises locales (artisans, BTP...),
- à moyen terme, aux besoins de développement du territoire.

La volonté politique est d'orienter son développement économique vers l'industrie, l'artisanat mais également le tertiaire.

La future zone destinée à répondre aux besoins de développement du territoire doit avoir des caractéristiques équivalentes à celles de la zone initialement envisagée au lieu-dit Schwabenried à Bischwiller, avec une superficie d'une trentaine d'hectares d'un seul tenant, capable d'accueillir des entreprises moyennes, en quête de terrains d'une surface de 5 000 à 15 000 m². Elle accueillera des activités mixtes (industrielle, artisanale, tertiaire). Les critères de choix pour l'implantation d'une telle zone sont essentiellement basés sur son accessibilité par rapport aux axes routiers et aussi sur les possibilités de raccordement au réseau d'assainissement. La proximité de la gare est souhaitable, mais le raccordement à la voie ferrée n'est pas envisagé.

2.2. LES PARTICULARITÉS DU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL ET DES MILIEUX NATURELS

La zone d'étude, qui correspond à la Communauté de communes de Bischwiller et environs, se situe au débouché de la vallée de la Moder dans la plaine rhénane.

La vallée de la Moder qui s'oriente grossièrement d'Ouest en Est traverse le massif boisé de la forêt de Haguenau qui formait à l'origine un massif d'un seul tenant, des Vosges jusqu'au Rhin. On distingue aujourd'hui deux vastes massifs boisés la forêt de Haguenau au Nord et, au Sud, plus modestes, les boisements de Weitbruch et Gries.

Au débouché dans la plaine, la Moder s'écoule vers le Nord, à travers le ried Zorn-Moder soumis à l'influence du Rhin proche. Ce secteur de contact entre la rivière vosgienne et le fleuve rhénan constitue une zone privilégiée du point de vue de l'environnement et des milieux naturels.

2.2.1. Les protections réglementaires du milieu naturel

Plusieurs protections environnementales nationales que viennent confirmer les études locales indiquent sa valeur et son intérêt particulier, tant au niveau régional qu'europpéen.

- **Au niveau de l'Union Européenne**

Les directives concernant la conservation des oiseaux sauvages du 2 avril 1979, dite Directive Oiseaux, et celle concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages du 21 mai 1992, dite Directive Habitat, ont abouti au réseau de sites Natura 2000 (secteurs d'intérêt communautaire (SIC) et zone de protection spéciale (ZPS)). La totalité de la forêt de Haguenau est concernée, ainsi que le coteau en contrebas de Oberhoffen sur Moder et Schirrhein.

- **Au niveau national**

La loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 définit comme objet la gestion équilibrée de la ressource en eau en assurant notamment la préservation des écosystèmes aquatiques et

des zones humides. Elle crée les deux outils de planification que sont en Alsace le SDAGE Rhin-Meuse et le SAGE Ill-nappe-Rhin.

La loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire a instauré le schéma de service collectif des espaces naturels et ruraux, auquel l'Alsace a apporté sa contribution à travers la Trame verte régionale.

Ainsi la vallée de la Moder de l'amont à l'aval constitue un des éléments remarquables de la zone d'étude au titre de la protection des zones inondables et des zones humides.

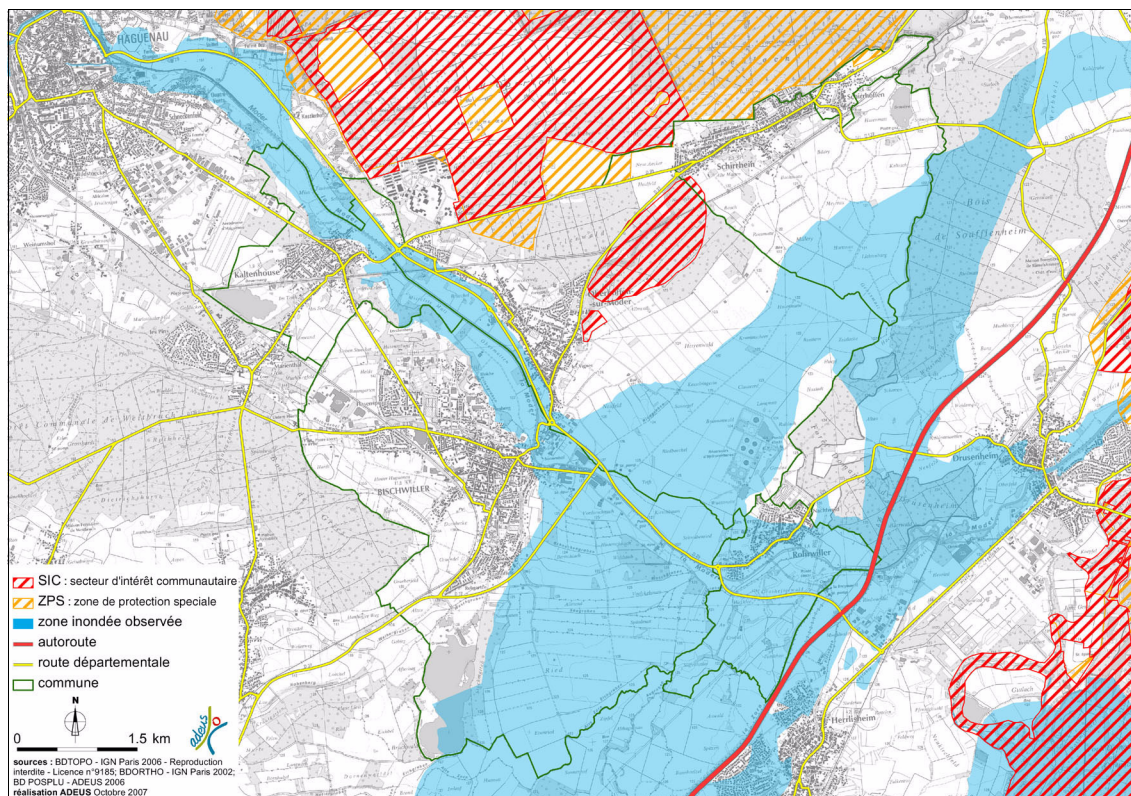
La loi n° 2000-1028 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit le principe de développement durable dans les documents d'urbanisme. Elle pose les principes d'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et, notamment, la protection des espaces naturels et des paysages, et de préservation des écosystèmes.

2.2.2. Des inventaires locaux

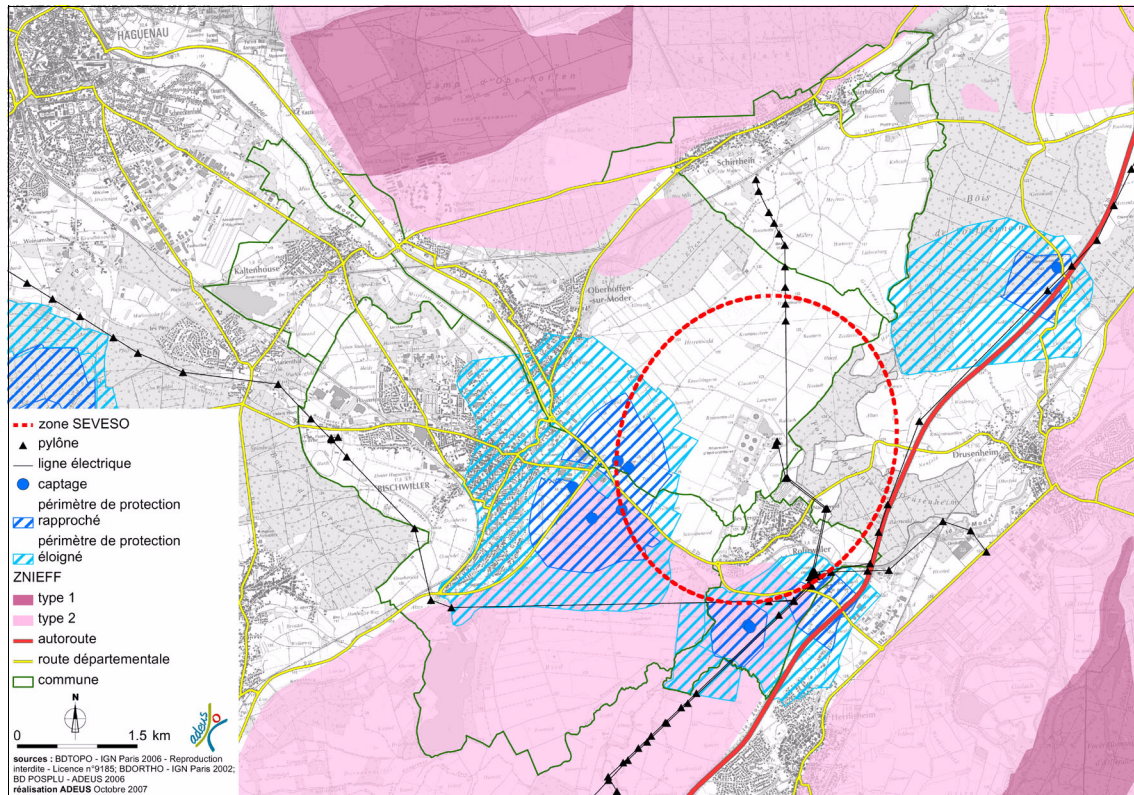
La Région Alsace a lancé un programme pluri-annuel de maintien et de restauration de la Trame verte dans la plaine d'Alsace permettant le financement d'actions locales, et identifiant ainsi les secteurs d'intérêt locaux participant à la richesse régionale.

Les études menées dans le cadre du SCOTAN reprennent et détaillent les principes de la Trame verte alsacienne élaborée par la Région Alsace en 2002. Elles intègrent également les inventaires locaux réalisés pour le Muséum national d'histoire naturelle pour les propositions de site au titre de la directive européenne Natura 2000, par les naturalistes locaux pour la Direction régionale de l'environnement dans le cadre de zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF).

CARTE N°2 : Les protections environnementales et la zone inondable



CARTE N°3 : Les inventaires naturels et les protections réglementaires



2.2.3. Le fonctionnement écologique comme support du paysage de Bischwiller et de ses environs

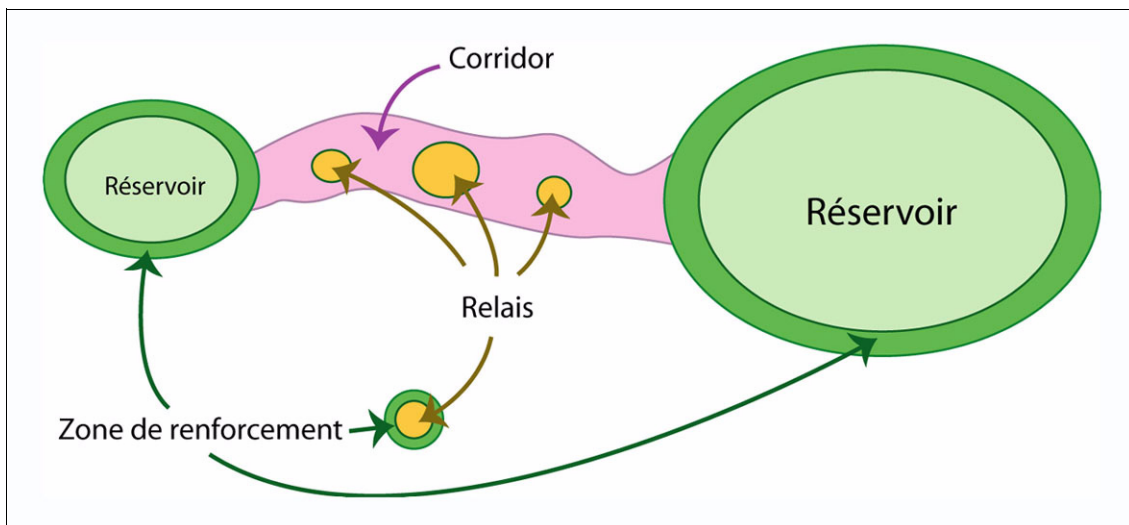
La Trame verte régionale identifie la forêt de Haguenau comme un noyau central forestier en raison de sa taille et les forêts de Weitbruch et Gries qui constituent un réservoir forestier. La vallée de la Moder est considérée comme un corridor écologique principal entre les collines sous-vosgiennes et la plaine rhénane.

Les éléments qui témoignent de la richesse locale sont les lisières de forêts, les vergers, les prairies qui abritent une faune et une flore variées. Ils forment des relais indispensables entre les différents éléments naturels. Ils participent au patrimoine local puisqu'ils représentent l'identité paysagère et sont garants de la qualité du cadre de vie dans le secteur de Bischwiller et environs.

Ces différents milieux doivent être en contact les uns avec les autres pour assurer un bon fonctionnement écologique. **Ce fonctionnement écologique est garant notamment de la préservation de la qualité des eaux, de l'air et de la qualité du cadre de vie en général.**

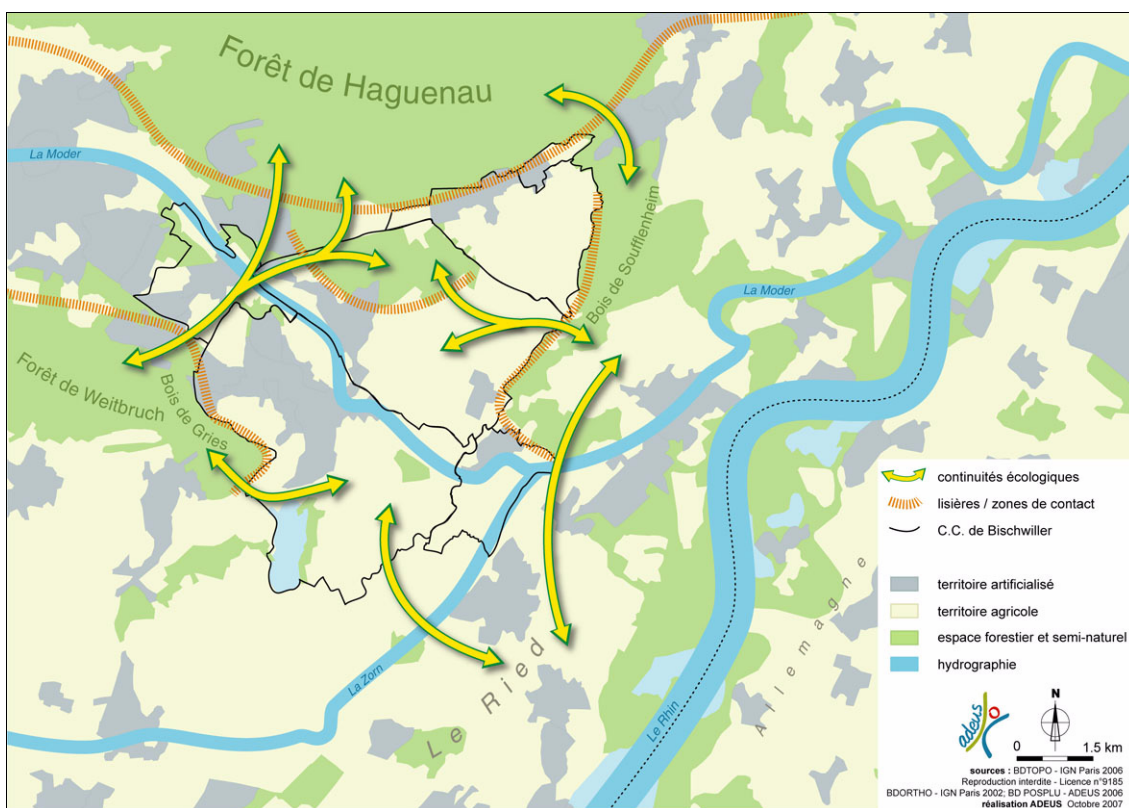
Des contacts doivent par ailleurs être conservés entre la forêt de Gries et la plaine rhénane, de même qu'entre la forêt de Haguenau et cette même plaine rhénane. **Ainsi en termes d'urbanisation, un continuum urbain est à éviter entre Haguenau et la plaine, de même que de Gries à Soufflenheim.**

CARTE N°4 : Principes du fonctionnement écologique



Source : ADEUS 2007

CARTE N°5 : Schéma des milieux naturels



• **La vulnérabilité /potentialité d'un site à un aménagement**

La première étape d'évaluation de la vulnérabilité et de la capacité à supporter un nouvel usage est qualitative : caractéristiques des milieux pour qu'ils remplissent leur fonction de réservoir, leurs conditions de genèse et leur spécificité géographique. La seconde étape s'appuie sur des critères quantitatifs afin de préciser les éventuels seuils critiques en-deçà desquels la fonction ne peut plus être satisfaite.

- **Les réservoirs forestiers**

Sur ce territoire, les milieux forestiers principaux ont leur capacité d'accueil biologique déterminée par leur grande surface (variabilité qualitative a priori assez faible). La taille minimale pour constituer un réservoir forestier est de 25 ha. Les projets de zones d'activité ne touchent pas directement les secteurs forestiers mais concernent leurs lisières.

- **Les réservoirs mixtes prairies / vergers**

Dans ces ensembles, la partie sensible est le verger traditionnel. Ces milieux, pour qu'ils soient aptes à l'accueil du patrimoine biologique qui leur est inféodé, ont besoin de plusieurs dizaines d'années. Le principe de compensation d'impact est dans ce cas à anticiper dans sa mise en œuvre. Il est donc souhaitable de conserver un maximum de vergers. Si une urbanisation est inévitable, il est important de veiller à conserver prioritairement ceux des zones les plus vastes. Maintenir les vergers au sein des extensions urbaines est à rechercher.

En termes fonctionnel, il n'apparaît donc pas d'incompatibilité fondamentale à une urbanisation partielle de certains de ces espaces sensibles en respectant les conditions suivantes :

- bonne compacité du projet (rapport surface / périmètre),
- conservation des lisières fonctionnelles (c'est-à-dire larges avec un maximum de strates végétales),
- évitement des parcelles boisées les plus âgées ou sénescents.

- **Les éléments particuliers dans les différents sites de zone d'activité à étudier**

Des espaces boisés relictuels jalonnent les routes départementales et créent un effet de coupure verte entre les villages. Leur rôle est écologique et paysager. Ces espaces (largeur <50m) peuvent fonctionner comme espaces verts et de loisirs dans la mesure où ils restent perméables.

Une attention particulière devra être apportée aux éléments patrimoniaux suivants qui participent au cadre de vie à Bischwiller et environs :

- les prairies inondables,
- les lisières des forêts,
- les secteurs de vergers sur prairie en ceinture des villages.

2.2.4. Les protections réglementaires des ressources

Le Syndicat Intercommunal des Eaux (SIDE) de la Basse-Moder est le gestionnaire du réseau d'eau potable alimentant les communes de Bischwiller, Haguenau, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Ohlungen, et Schweighouse-sur-Moder. Il est responsable de la qualité de l'eau produite tandis que l'exploitant, la société Lyonnaise des eaux, est responsable de la qualité de l'eau distribuée. Le syndicat est également responsable de la production de l'eau pour la commune de Rohrwiller (exploitant SDEA).

L'eau distribuée provient de plusieurs forages pompant l'eau de la nappe alluviale rhénane. Il s'agit de 3 forages à Bischwiller, 2 forages à Oberhoffen-sur-Moder, 2 nouveaux forages à Rohrwiller et 1 forage à Kaltenhouse. Trois autres forages sont situés en dehors de la zone d'étude.

Le SIDE cherche actuellement à augmenter ses ressources en eau potable en étudiant l'amélioration possible de la capacité des forages existants et l'opportunité de la création d'un quatrième forage. Ceci permettrait d'éviter de recourir aux forages dont l'exploitation est trop contrainte comme ceux d'Oberhoffen-sur-Moder, de Schweighouse-sur-Moder et Haguenau.

La présence de périmètres de captage induit des contraintes concernant l'occupation des sols qui peut être soumise à autorisation selon le type d'activités envisagé.

- **Le captage d'eau potable de Kaltenhouse**

Ces périmètres de protection représentent une forte contrainte à l'urbanisation. Le captage d'eau de Kaltenhouse n'est plus utilisé qu'à des fins agricoles ; l'abrogation de la DUP instituant les périmètres est en cours.

- **Le captage d'eau potable de Bischwiller-Oberhoffen-sur-Moder**

En matière de qualité de l'eau, les pompages situés à Oberhoffen subissent la pression liée à la présence proche d'implantation d'activités industrielles et de zones bâties dans l'enceinte de leur périmètre de captage.

Des teneurs en chlorure de vinyle ayant pour origine une contamination ancienne issue d'activités industrielles à l'amont des deux forages sont présentes dans les eaux distribuées par les forages d'Oberhoffen-sur-Moder. Pour sécuriser l'alimentation en eau potable, un traitement préalable a été mis en place. Les recherches concernant la diversification des lieux de pompage n'ont pas été poursuivies par le syndicat des eaux de la Basse Moder.

2.2.5. Les protections réglementaires liées aux risques

Plusieurs protections grèvent la zone d'étude de contraintes liées au risque naturel et au risque technologique (voir cartes n° 2 et 3).

- **Le périmètre SEVESO**

Le territoire comprend une installation à fort risque industriel pour la sécurité civile : l'établissement de dépôt pétrolier (SEVESO risque haut) implanté sur la partie Est du territoire de Oberhoffen-sur-Moder. Un oléoduc de tracé Sud-Nord dessert cet établissement. Les communes avoisinantes de Bischwiller et Rohrwiller sont concernées par le Plan Particulier d'Intervention (PPI) mis en place par l'exploitant. Des prescriptions d'éloignement sont appliquées à partir de ces installations. Un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) est en cours d'élaboration par le préfet.

- **La zone inondable**

La zone inondée par la Moder lors des crues de mai 1970, mai 1983 et février 1990 (cf. Atlas des zones inondées du Bas-Rhin) touche l'ensemble des communes de la zone d'étude. La zone inondée concernant le Ried est une zone d'expansion sans limite marquée selon la simulation centennale réalisée par le BCEOM (DDAF, 2002, Cartographie des zones inondées lors des crues de mai 1970, mai 1983, février 1990).

L'inondation se traduit soit par débordement d'un cours d'eau, soit par remontée de la nappe phréatique souterraine, soit par la stagnation d'eaux pluviales ou encore par refoulement dans les réseaux d'assainissement.

Concernant la Moder, le territoire ne dispose pas à ce jour de mesure réglementaire de prévention du risque d'inondation (PER, R111-3, PPR). Un Plan de Prévention des Risques est en cours d'élaboration. Concernant la Zorn, les communes de Bischwiller et Rohrwiller sont cependant soumises à certaines mesures dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI), en amont de sa confluence avec la Moder.

Une des mesures concomitantes prévue par le Contrat de rivière est la délimitation des zones inondables sur la Moyenne et la Basse Moder, avec pour objectif de définir les vocations d'occupation des sols dans les zones susceptibles de subir les inondations durant les fortes crues. Cette délimitation sera entreprise soit en application de l'article R111-3 du Code de l'urbanisme, soit en application des dispositions de l'article 16 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoyant un Plan de Surfaces Submersibles.

La délimitation vise à définir trois secteurs principaux de vocation d'occupation des sols dans les zones d'inondations :

- les zones constructibles destinées à l'habitat, l'artisanat et l'industrie,
- les zones à constructibilité limitée, destinées à l'activité agricole,
- les zones d'inconstructibilité stricte.

Cette réglementation, opposable aux POS/PLU, permettra une gestion à moyen terme des zones inondables pour maintenir des zones d'épandage suffisantes des crues et des zones de recharge de nappes phréatiques. Ces éléments sont à intégrer dans la réflexion sur le choix d'un site de développement d'activités. La vulnérabilité des personnes et des biens sera ainsi réduite, de même que la qualité de la ressource en eau potable.

Les projets d'infrastructures en zone inondable sont assujettis à la réalisation d'un dossier dit de Police de l'eau destiné à évaluer et compenser ses impacts sur les milieux aquatiques (voir chap 2.5.3).

2.3. LE FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX

2.3.1. Le réseau routier

• Le réseau primaire

La Communauté de communes de Bischwiller est bien desservie par le réseau rapide : autoroute A 35 Strasbourg-Lauterbourg et RN 340 via Haguenau depuis l'autoroute A 4. Le réseau primaire comprend : la RD 29 (15 000 véh/jour en 2005) raccordée directement à l'A 35 depuis la réalisation de la déviation de Rohrwiller et hors agglomération de Bischwiller et d'Oberhoffen, la RD 37 (5 500 véh/jour vers Gries) entre Hoerdt et la RD 29 au Sud de Bischwiller, ainsi que la RD 468 en limite Est du territoire, en contact avec l'A 35 et la RD 29 entre Herrlisheim et Drusenheim.

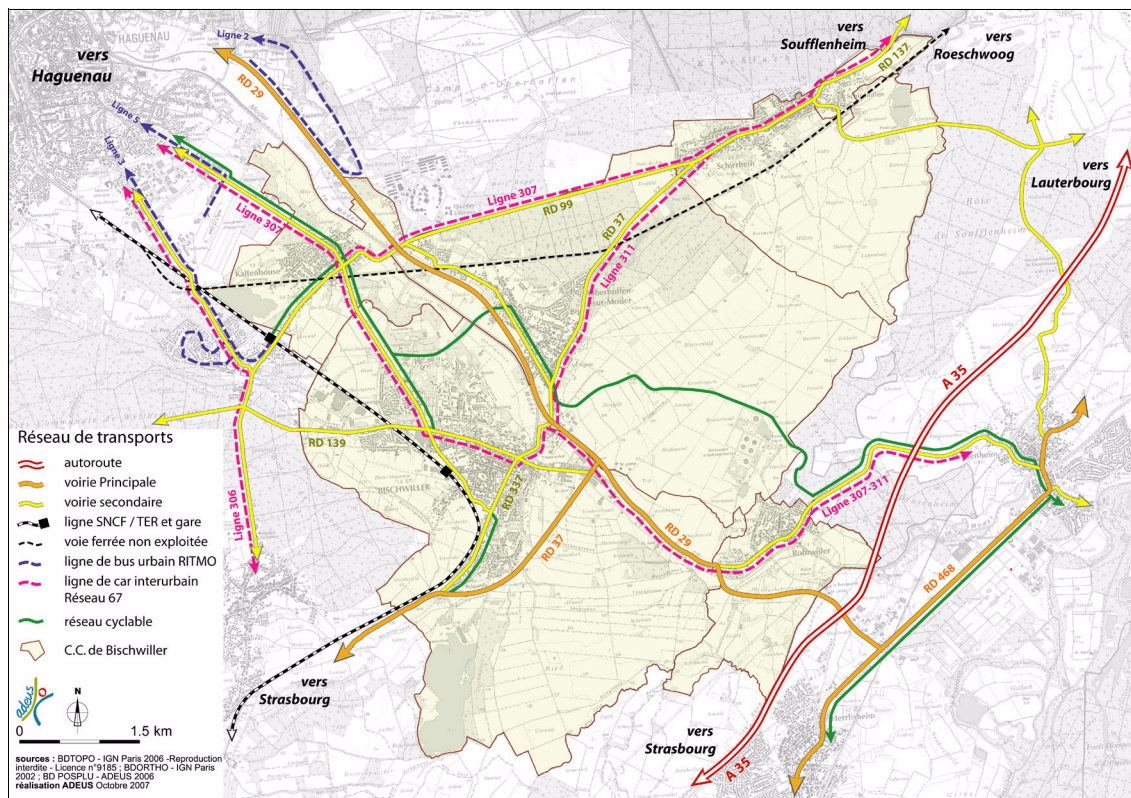
Une amélioration du réseau primaire est attendue en 2008 avec la transformation du carrefour RD 29-RD 37 en giratoire. Au Nord de Kaltenhouse est en projet la liaison inter-quartiers Sud de Haguenau faisant la jonction entre la RN 340 et la RD 29.

• Le réseau secondaire

Le réseau routier secondaire comprend plusieurs routes départementales : RD 337 (vers Gries) et RD 139 (vers Mariantal) dans la traversée de Bischwiller, RD 329 entre Bischwiller, Kaltenhouse et Haguenau, RD 37 (vers Schirrhein et Soufflenheim) et

RD 699 (vers le camp d'Oberhoffen et la zone commerciale de Haguenau) dans la traversée d'Oberhoffen, RD 429 entre Rohrwiller et Drusenheim, et axe RD 99-RD 137 entre Kaltenhouse, Schirrhein, Schirrhoffen et Sessenheim.

CARTE N°6 : Le fonctionnement des réseaux



2.3.2. Les transports collectifs

- **Le réseau TER**

Bischwiller est desservie par la ligne TER Strasbourg - Haguenau - Wissembourg cadencée à la demi-heure. En 2006, 1 320 montées/descentes y ont été enregistrées par jour (en comparaison des 3 690 montées/descentes par jour à la gare de Haguenau).

Le temps de trajet entre la gare de Bischwiller et celle de Strasbourg est d'environ 25 mn, en correspondance depuis juin 2007 avec le TGV Est-Européen. Avec l'aménagement de la gare d'Entzheim en cours, la liaison avec l'aéroport international de Strasbourg sera améliorée en attendant le tram-train Strasbourg-Bruche-Piémont des Vosges.

- **Le réseau 67**

Deux lignes de cars interurbains du Réseau 67 du Conseil Général desservent la Communauté de communes de Bischwiller : ligne 307 Offendorf - Haguenau via Rohrwiller, Bischwiller et Kaltenhouse, avec une antenne via Schirrhein et Oberhoffen, et ligne 311 Soufflenheim - Bischwiller via Schirrhein et Oberhoffen.

La fréquentation commerciale de la ligne 307 est une des plus fortes du réseau sur le bassin Haguenau - Alsace du Nord ; en général, on y relève 90 % de clientèle scolaire.

- **Le réseau urbain de Haguenau-Schweighouse**

L'agglomération de Haguenau-Schweighouse est desservie depuis 2005 par le réseau de bus urbains "Ritmo" comprenant 6 lignes régulières et de transport à la demande, ainsi que 9 lignes de renfort et navettes scolaires (matin, midi et soir en période scolaire).

En limite de la Communauté de communes de Bischwiller, le réseau Ritmo comprend trois lignes : ligne 2 les Pins/Caire - Centre Equestre - (ZA Taubenhof à certaines heures seulement), ligne 3 Marienthal Gare - Haguenau Gare et ligne 5 Harthouse - Haguenau Gare (à la demande).

2.3.3. Les modes doux

Le réseau cyclable desservant Bischwiller et ses environs est composé de l'itinéraire cyclable réalisé par le Conseil Général entre Drusenheim, Rohrwiller, Oberhoffen et Bischwiller, de la piste cyclable le long de la RD 329 entre Bischwiller, Kaltenhouse et Haguenau, et des bandes cyclables dans l'agglomération de Bischwiller (route de Strasbourg et axe rue de Haguenau-rue du Maréchal Joffre).

Dans le plan vélo du Conseil Général sont prévus des aménagements complémentaires le long des routes départementales, par exemple la RD 37 entre Bischwiller et Gries.

2.4. LES ORIENTATIONS DE L'ALSACE DU NORD¹

2.4.1. Dans le domaine économique

L'objectif du SCoT de l'Alsace du Nord est d'organiser lisiblement les projets de zones d'activité et de maîtriser leur développement. Le développement économique du territoire devra donc s'appuyer sur la hiérarchie urbaine, composée d'agglomérations, de villes-relais, de pôles d'équilibre, de pôles émergents et de villages.

Les agglomérations -niveau hiérarchique auquel appartient l'agglomération de Haguenau-Bischwiller-Schweighouse²- constituent le lieu privilégié d'accueil du développement économique du territoire. Elles se dotent en conséquence d'une politique de développement et de renouvellement en mesure de conforter leur positionnement. Les projets de zones d'activités d'une taille et d'un rayonnement qui les rendent structurants à l'échelle du SCoTAN, et notamment les sites d'activité de plus de 30 hectares d'un seul tenant, sont implantés à ces niveaux de l'armature urbaine. Ces projets doivent privilégier la proximité d'un bon niveau de desserte routière, en minimisant les traversées d'agglomération entre leur localisation et les grands axes du réseau routier.

Les agglomérations doivent développer une stratégie foncière et immobilière visant à favoriser le développement des activités industrielles et tertiaires (services aux entreprises et aux particuliers). Le développement d'un foncier adapté aux besoins industriels spécifiques doit être favorisé notamment sur les grands sites d'activité.

Les orientations du SCoTAN signifient donc, pour la Communauté de communes de Bischwiller et environs, que seules Bischwiller, Kaltenhouse et Oberhoffen peuvent accueillir des zones de plus de 30 hectares d'un seul tenant, tout en obéissant aux

1. Document d'orientations générales (DOG) en cours d'élaboration.

2. Parties agglomérées de Haguenau, Bischwiller, Schweighouse-sur-Moder, Kaltenhouse et Oberhoffen-sur-Moder.

principes concernant la continuité urbaine, le rapport aux centres urbains et la desserte, notamment en transports collectifs.

Lorsque les projets de sites à vocation d'activité ne sont pas situés dans la continuité des tissus agglomérés, leur aménagement est toutefois admis dès lors que les collectivités locales ont acquis à cette date la moitié au moins des emprises foncières du site (à la date d'approbation du SCoTAN).

2.4.2. Dans le domaine des déplacements

Le SCoT visant à maîtriser les déplacements automobiles, l'urbanisation doit être articulée avec la desserte par les transports en commun. Les secteurs desservis par les transports collectifs sont donc des lieux stratégiques. L'implantation des zones d'activité doit ainsi rechercher les localisations facilitant leur desserte par les transports collectifs. Lorsqu'elles sont implantées à proximité immédiate d'une infrastructure ferroviaire ou lorsqu'elles sont desservies par une telle infrastructure, elles préservent les emprises nécessaires à cette desserte et au raccordement à la voie ferrée. Les opérations de développement urbain de grande ampleur traversées ou jouxtant la voie ferrée devront prévoir dès leur conception l'emplacement d'un nouvel arrêt.

Les grands projets de zones privilégient la proximité d'un bon niveau de desserte routière en minimisant les traversées d'agglomération entre leur localisation et les grands axes structurants du réseau.

Le développement urbain doit également faciliter la mise en place d'une trame de réseau structurant pour les modes doux piétons/cycles.

Autour des arrêts de transport en commun et particulièrement des gares, la trame viaire est aménagée et structurée pour faciliter et valoriser l'utilisation des cheminements piétons et cyclistes. Ces arrêts sont valorisés par l'organisation, la conception et l'aménagement d'espaces publics ou collectifs à leurs abords, ainsi que l'organisation générale de l'urbanisation.

2.4.3. Dans le domaine de l'environnement

Les corridors écologiques d'importance régionale identifiés au rapport de présentation sont, en milieu naturel, préservés de l'urbanisation et du remblaiement sur une largeur de plusieurs dizaines de mètres (50 m de végétation étant une valeur satisfaisante). Dans la traversée des zones urbanisées, leur continuité est recherchée et rétablie lors de réaménagements des voies leur faisant obstacle (notamment pour les corridors de la Lauter et de la Moder).

L'unité écologique fonctionnelle des prés-vergers doit être préservée et le maintien des prés-vergers existants privilégié. Le maintien des boisements existants y compris des bosquets, des haies et des arbres isolés en milieu agricole intensif où ils constituent des éléments-relais est également recherché. Le développement de ces micro-espaces boisés est recherché au travers notamment d'opportunités foncières telles les délaissés de voies ou de chemins ruraux, lors des remembrements,... et leur fonction écologique pérennisée dans les documents locaux d'urbanisme. La vocation économique des vergers et des zones d'élevage est confortée, tout en permettant dans ces dernières les sorties d'exploitations agricoles.

Une marge de recul de l'urbanisation est instaurée afin de pérenniser l'effet de lisière forestière. Cette zone tampon naturelle ou agricole est inconstructible, y compris pour

les bâtiments agricoles et les aménagements de loisirs. L'aménagement de sentiers et de pistes cyclables y est autorisé. Elle représente plusieurs dizaines de mètres (une largeur de 30 m assurant une bonne efficacité écologique). En milieu urbain, cette largeur peut être ponctuellement ramenée à 5 m minimum.

L'implantation de zones d'activité est subordonnée à la capacité de les desservir par un réseau collectif d'assainissement et par la présence d'une station d'épuration en capacité de traiter les effluents produits.

Pour protéger les paysages et mettre en valeur les entrées de ville, la continuité urbaine doit être respectée. Toutefois, des coupures paysagères sont maintenues entre les noyaux urbains des communes. Ces coupures peuvent également servir de corridor écologique lorsque leur localisation s'y prête. Les effets de corridor bâti le long des voies départementales ou d'entrée en ville (qu'elles entrent ou non dans le champ d'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) sont limités au maximum.

Des coupures paysagères sont maintenues entre les noyaux urbains des communes ou entre les ensembles urbanisés agglomérés lorsqu'ils regroupent plusieurs communes, notamment en périphérie des agglomérations et des villes-relais, ainsi qu'entre les villages. Ces coupures paysagères peuvent également servir de corridor écologique lorsque leur localisation s'y prête.

Enfin, les extensions urbaines de toute nature localisées le long de voies existantes ou futures sont organisées et structurées en fonction de ces voies et desservies directement à partir d'elles.

Les éléments paysagers traditionnels autour des villages sont dans la mesure du possible préservés voire recréés en cas d'urbanisation nouvelle («ceinture verte» de vergers, prairies, ...), et au minimum font l'objet d'une prise en compte particulière.

La crue de référence à prendre en considération pour déterminer les zones inondables est la crue dite «de fréquence centennale». La réalisation de nouveaux projets d'urbanisation ou l'extension de projets existants dans des zones inondables, inondées ou encore soumises à un autre risque naturel avéré et incompatible avec cette destination sont interdites. Dans les zones soumises au risque d'inondation, les parties de zones d'activité actuellement non occupées et non viabilisées doivent être abandonnées et préservées de l'urbanisation.

2.5. LES PROCÉDURES RÉGLEMENTAIRES

Selon le projet retenu, un certain nombre de procédures doivent être envisagées.

2.5.1. La modification ou la révision simplifiée du POS

La **procédure de révision simplifiée du POS** est prévue pour les projets d'intérêt général. Elle correspond à un changement partiel du document d'urbanisme, de son zonage et de son règlement. Le délai de la procédure est d'une durée variable de 6 à 8 mois). Elle comprend notamment une phase de concertation, une réunion avec les personnes publiques associées et une enquête publique.

Elle pourrait, par exemple, être utilisée pour le reclassement d'une zone naturelle (NC) en zone urbaine (UX).

La **procédure de modification** peut être utilisée si le projet ne réduit pas les zones agricoles, naturelles, un espace boisé classé ou une zone de protection et ne présente pas de graves risques de nuisance. D'une durée de 4 à 6 mois, elle comprend notamment une enquête publique. La concertation et la réunion avec les personnes publiques associées ne sont ici pas obligatoires. Elle pourrait, par exemple, être utilisée pour le reclassement d'une zone naturelle à urbaniser (IINA) en zone urbaine (UX).

2.5.2. Les acquisitions foncières

Pour réaliser un projet d'aménagement, il est indispensable d'aborder la question foncière. Pour acquérir des opportunités foncières, les collectivités peuvent intervenir par voie amiable, par préemption ou le cas échéant, par expropriation pour cause d'utilité publique.

2.5.2.1. La voie amiable

Elle reste la voie à privilégier. Les services fiscaux (domaines) évaluent les biens d'après leur usage, leur consistance ou leur état.

2.5.2.2. Le droit de préemption urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain offre à une collectivité locale la possibilité d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation. Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone préalablement définie, et moyennant le paiement du prix du bien.

2.5.2.3. L'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)

L'expropriation permet à une collectivité territoriale de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés. Cette procédure n'est possible que dans un but d'utilité publique. Elle peut être mise en oeuvre en vue de la construction de routes et d'espaces publics, de la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation, de la création de lotissements, de la réalisation d'opérations d'aménagements. Néanmoins, une opération d'expropriation ne peut être déclarée d'utilité publique que si l'intérêt général du projet est indiscutable, c'est-à-dire que ses avantages financiers, environnementaux ou socio-économiques pour la collectivité sont plus importants que ses inconvénients.

La **Déclaration d'Utilité Publique (DUP)** est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. Elle doit être compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur (SCOT, POS-PLU). Si tel n'est pas le cas, l'enquête publique devra porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du document.

La procédure d'expropriation se décompose en deux phases :

- la phase administrative, dont la finalité est la DUP et la détermination des parcelles à exproprier, qui comprend : une enquête préalable d'utilité publique, la déclaration d'utilité publique (prononcée par le Préfet ou par une autre autorité de l'Etat selon l'importance du projet), une enquête parcellaire et un arrêté de cessibilité.
- la phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires. L'indemnisation est déterminée par les domaines en cas d'accord amiable et sinon, par le juge de l'expropriation.

L'acquisition amiable reste possible tout au long de la procédure, jusqu'au jugement fixant les indemnités, même si une action a été engagée devant le juge.

La durée de validité de l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique d'un projet est de cinq ans.

2.5.3. Le dossier au titre de la loi sur l'eau

Sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau, "les installations, ouvrages, travaux et activités (IOTA) réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants".

Les installations sont à autorisation ou à déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques :

- sont soumis à déclaration les IOTA qui, n'étant pas susceptibles de présenter de tels dangers, doivent néanmoins respecter certaines prescriptions,
- relèvent ainsi du régime de l'autorisation, les IOTA susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque d'inondation, de porter atteinte gravement à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

La demande d'autorisation ou la déclaration doit être faite avant la mise en service de l'installation, l'ouvrage ou l'activité concernée ou la réalisation des travaux (qui ne peuvent débuter qu'après l'obtention du récépissé de déclaration ou l'arrêté d'autorisation).

Il convient donc de prendre en compte les délais d'instruction qui sont :

- d'environ 6 semaines pour les déclarations (vérification de la conformité du dossier aux dispositions réglementaires),
- de 6 mois à un an pour les autorisations (enquête publique, consultation du Conseil départemental d'hygiène).

Les **nouvelles zones d'activité doivent donc répondre** :

- à la **stratégie de développement économique de la Communauté de communes de Bischwiller et ses environs**. La zone intercommunale prévue pour répondre aux besoins de développement du territoire à moyen terme doit correspondre aux caractéristiques recherchées par l'intercommunalité pour son projet en termes de surface, de vocation, d'accessibilité et de facilités d'aménagement,
- **aux besoins des entreprises** : délai de réalisation rapide, coût des travaux modérés, qualité de l'accessibilité notamment routière et besoin de visibilité.

Mais elles doivent également être **compatibles avec les documents de planification** (SCOT et POS) et **s'intégrer dans le contexte environnemental local**, ce qui nécessite de vérifier les potentialités et la vulnérabilité des sites analysés. Les procédures réglementaires (acquisitions foncières, modification ou révision du POS...) interviennent quant à elles sur le délai de réalisation de la zone d'activité.

Les sites recherchés doivent correspondre au mieux à ces critères.

3. L'IDENTIFICATION DES SITES PRÉFÉRENTIELS

L'étude de localisation des nouvelles zones d'activité s'appuie sur une analyse de l'offre foncière existante et potentielle, dans les Communautés de communes de Bischwiller et de Haguenau.

3.1. LES ZONES D'ACTIVITÉ EXISTANTES À HAGUENAU-BISCHWILLER

Le recensement des sites à vocation d'activité dans les Communautés de communes de la région de Haguenau et de Bischwiller et environs laisse apparaître un **stock de foncier disponible réduit**.

Le territoire de Haguenau-Bischwiller compte dix-sept zones d'activité, d'une surface totale de 560 hectares. Mais elles sont aujourd'hui presque entièrement occupées avec une surface disponible de 13 hectares.

TABLEAU N°1 : Les zones d'activité existantes dans les Communautés de communes de Haguenau et de Bischwiller et environs

Communes	Surface totale (en ha)	Surface occupée (en ha)	Surface non occupée (en ha)
Bischwiller	69,9	67,8	2,1
Kaltenhouse	16,4	14,2	2,2
Oberhoffen-sur-Moder	8,5	6,5	2,0
Rohrwiller	4,5	3,5	1,0
Schirrhein	2,0	2,0	0,0
CdC Bischwiller et environs	101,3	94,0	7,3
Batzendorf	19,2	19,2	0,0
Haguenau	327,6	321,6	6,0
Schweighouse-sur-Moder	112,5	112,5	0,0
Région de Haguenau	459,3	453,3	6,0
Total	560,6	547,3	13,3

Source : Atlas ZA 2004, CG67-ADEUS, et actualisation sur le territoire du SCOTAN, ADEUS 2007

La Communauté de communes de Bischwiller et environs compte aujourd'hui 7 hectares de terrains à vocation économique non occupés. Ils se situent dans les communes de :

- Bischwiller : 1,32 ha dans la ZA route de Rohrwiller à côté du site de Metzeler Mousse et 0,8 ha au Parc d'activités des Couturiers,
- Kaltenhouse : 1,2 ha dans la ZA de Kaltenhouse et 1 ha dans la ZA de la Gravière,
- Rohrwiller : 1 ha dans la ZA du Rettig.

Toutefois, dans ces deux dernières communes, les surfaces sont difficilement mobilisables (propriété privée à Kaltenhouse, et contraintes techniques et environnementales).

Quant à la Communauté de communes de la région de Haguenau, seuls 6 hectares de zones d'activité sont aujourd'hui inoccupés. Ils se trouvent à Haguenau, essentiellement dans la zone d'activité de l'Aérodrome (5 ha) au Sud-Est de la commune qui offre peu de développement en raison d'une mauvaise accessibilité routière vis-à-vis des grands axes de circulation. Le reste du potentiel se situe au Taubenhof (0,7 ha) et route de Bitche (0,3 ha).

Les friches, rapidement réutilisées, ont par ailleurs constitué une opportunité de développement économique pour la ville de Bischwiller. Elles ont permis l'implantation de nouvelles entreprises dans les ZI route de Marienthal et route de Rohrwiller (Ehalt, APM et Codan sur les friches Veyhl, Kity et Kutterer) et la création du parc d'activités Les Couturiers (sur les friches d'Alsavet et Vestra International).

Le site de Metzeler Mousse situé sur la ZI de Rohrwiller (12 600 m² de bâtiment ; 3,26 ha de terrain), dernière friche industrielle de Bischwiller, a été racheté en novembre 2007 par un promoteur privé pour devenir un petit parc d'activités principalement orienté vers les activités logistiques. Contigu à ce site, il existe une disponibilité de 1,32 ha (terrain de football).

3.2. LES ZONES D'ACTIVITÉ EN PROJET

Les zones d'activité en projet concernent les projets en cours (définis comme tels par les communes lors de l'élaboration du SCoT de l'Alsace du Nord), ainsi que les secteurs à vocation d'activité inscrits dans les documents d'urbanisme (zones NAx).

Dans les Communautés de communes de Haguenau et de Bischwiller, il existe 136 hectares de zones d'activité projetés :

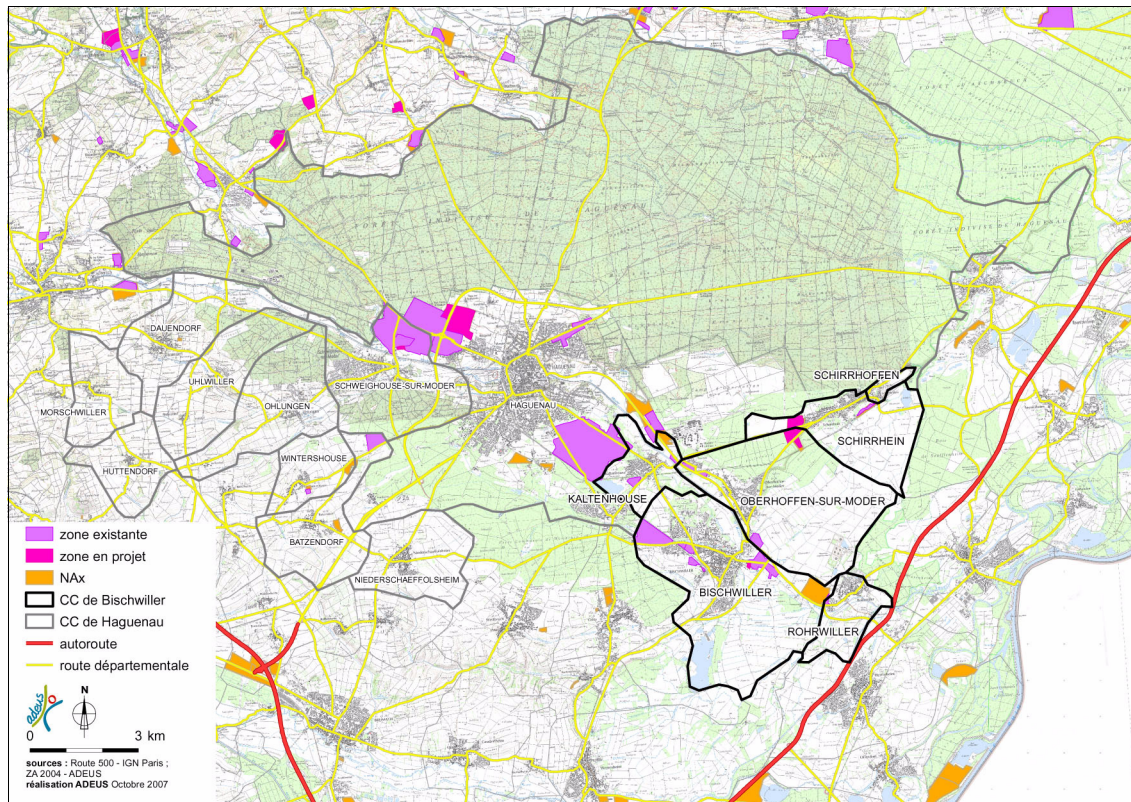
- 40 hectares concernent la Communauté de communes de Bischwiller et environs, avec deux projets en cours à Oberhoffen (zone de Heidfeld) et à Schirrhein (zone de Neue Acker), ainsi qu'une zone NAx à Kaltenhouse,
- 96 hectares se situent dans la Communauté de communes de la région de Haguenau, avec les 9/10ème à Haguenau (extension de la zone de la Sandlach 49 ha, extension du Taubenhof au lieu-dit Kestlerhof 29 ha et zone en 1NAx liée au contournement Sud 10 ha) et le reste à Schweighouse (extension de la ZA secteur Ried) et à Batzendorf (extension de la ZA).

TABLEAU N°2 : Les zones d'activité en projet (recensées et dans les documents d'urbanisme)

Communes	Projet (en ha)	NAx (en ha)	Total (en ha)
Kaltenhouse		11,0	11,0
Oberhoffen-sur-Moder	17,5		17,5
Schirrhein	11,0		11,0
CdC Bischwiller et environs	28,5	11,0	39,5
Batzendorf		4,6	4,6
Haguenau	48,8	38,8	87,6
Schweighouse-sur-Moder	4,0		4,0
CdC Région de Haguenau	52,8	43,4	52,8
Haguenau-Bischwiller	81,3	54,4	135,7

Source : Atlas ZA 2004, CG67-ADEUS - BDpos - actualisation SCOTAN, ADEUS 2007

CARTE N°7 : Les zones d'activité existantes et en projet dans les Communautés de communes de Haguenau et de Bischwiller et environs



Pour l'intercommunalité de Bischwiller, ce recensement des sites à vocation d'activité laisse apparaître les éléments suivants :

- les zones existantes présentent peu de disponibilité foncière (7 hectares réparties dans cinq zones d'activités),
- il n'y a plus de friche d'importance majeure à reconverter,
- il existe trois projets de sites à vocation d'activité : la zone Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder (17,5 ha), la zone Neue Acker à Schirrheim (11 ha) et la zone Rosenwald à Kaltenhouse (11 ha) qui présentent chacune des surfaces inférieures à la surface initialement envisagée pour la future zone intercommunale (30 ha).

3.3. L'OFFRE FONCIÈRE POTENTIELLE

Outre les trois sites à vocation d'activité déjà en projet dans la Communauté de communes de Bischwiller et environs, il convient de rechercher d'autres secteurs potentiellement envisageables pour la réalisation des futures zones intercommunales.

A l'issue de réunions de travail avec la Communauté de communes de Bischwiller et les acteurs du développement économique, trois secteurs semblent pouvoir répondre à cet objectif. Il s'agit de :

- la zone Baumgarten à Bischwiller,
- la zone Grueberfeld/ Gruendel à Bischwiller,
- la zone Les Vignes à Oberhoffen-sur-Moder.

4. L'ÉVALUATION DES SITES ENVISAGÉS POUR LES FUTURES ZONES D'ACTIVITÉ INTERCOMMUNALES

L'évaluation des six sites envisagés pour les futures zones d'activité intercommunales analyse les caractéristiques de chacun des sites, en mettant en évidence leurs atouts et contraintes en termes d'accessibilité, de foncier, de conformité avec les documents d'urbanisme, d'environnement, d'insertion paysagère et urbaine et de pertinence au regard des besoins des entreprises. Une attention particulière est accordée à la sensibilité environnementale de chaque site à travers les contraintes, les servitudes, la richesse biologique et l'aptitude à un aménagement en zone d'activité, notamment du point de vue de l'assainissement et de la qualité des sols.

Chaque secteur fait ensuite l'objet d'une évaluation dans le cadre d'une analyse multi-critères (produite sous forme de grille d'analyse).

L'ensemble de la démarche conduit à identifier le (ou les) meilleur(s) site(s) au regard des multiples critères analysés et à réaliser des préconisations d'aménagement pour les sites retenus.

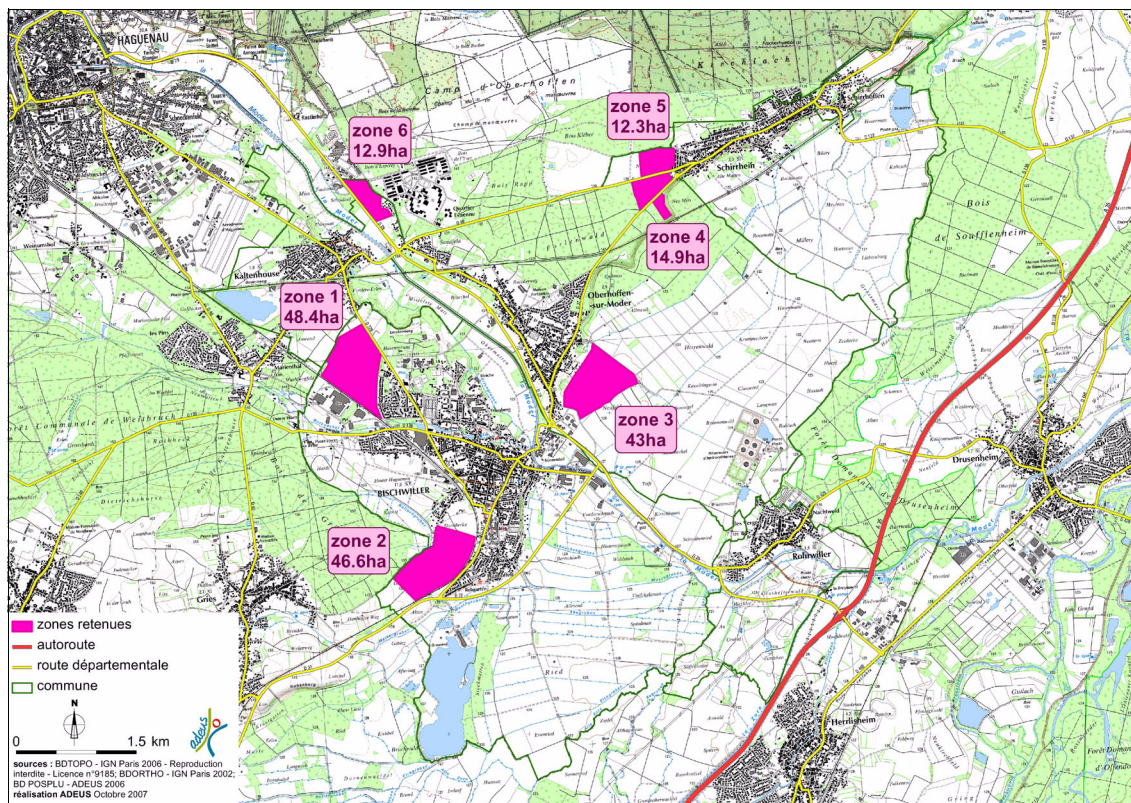
4.1. LES CARACTÉRISTIQUES DES SITES

A l'échelle de la Communauté de communes (Bischwiller, Kaltenhouse, Oberhoffen-sur-Moder, Rohrwiller, Schirrhein et Schirrhoffen), six sites de projet ont été recensés.

Il s'agit des six sites suivants :

- Baumgarten à Bischwiller,
- Grueberfeld/ Gruendel à Bischwiller,
- Les Vignes à Oberhoffen-sur-Moder,
- Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder,
- Neue Acker à Schirrhein,
- Rosenwald à Kaltenhouse.

CARTE N°8 : Les sites envisageables pour les futures zones intercommunales



Source : (calcul des surfaces réalisé par l'ADEUS - service d'information géographique)

Une fiche d'analyse, qui présente une première évaluation de chaque site, a été réalisée.

Elle intègre, sous forme de critères d'analyse, les éléments abordés dans le cadre de la partie 2 (cf. Analyse des éléments de contexte) :

- la surface foncière,
- la maîtrise foncière,
- la planification : la conformité avec les documents d'urbanisme (POS et SCOT),
- l'accessibilité tous modes,
- les particularités environnementales et la vulnérabilité des sites,
- la facilité de commercialisation intégrant l'image et l'attractivité des zones.

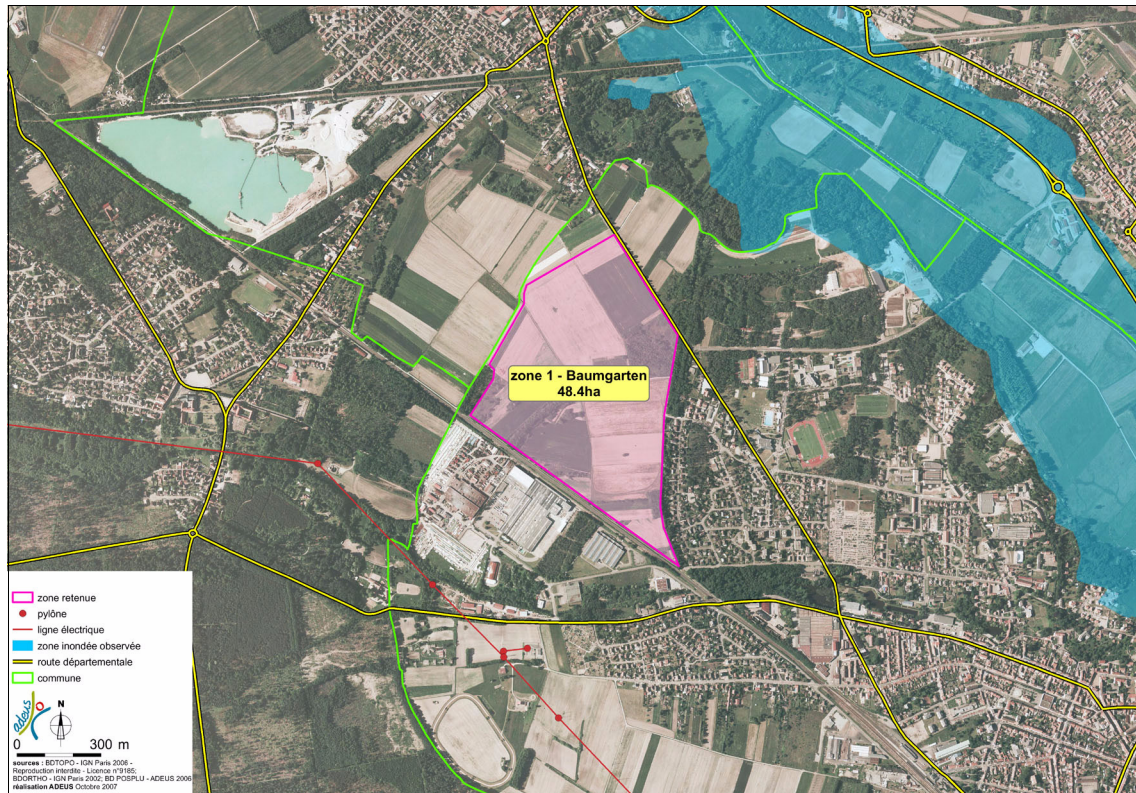
Tous ces éléments ont un impact sur la faisabilité de la zone d'activité, son délai de réalisation ou encore sa pertinence au regard des besoins des entreprises et des objectifs de la Communauté de communes.

Ils seront ensuite intégrés dans une analyse multi-critères, afin d'identifier les meilleurs sites potentiels pour la réalisation de zones intercommunales.

4.1.1. Le site Baumgarten à Bischwiller

Surface : 48,4 ha

Situation : en limite d'urbanisation Nord de Bischwiller



- **Planification**

Classification au POS : INAA (habitat) + IINAM (mixte ou sans affectation).

- **Accessibilité**

Accessibilité tous modes :

- directe par la RD 329 depuis Kaltenhouse et Haguenau au Nord, et en traversée d'agglomération de Bischwiller au Sud,
- directe par la RD 29 via la rue de l'Obermatt depuis l'A 35 à l'Ouest,
- directe par la RD 139 depuis Marienthal au Sud, par une voie à réaliser sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée.



Aménagements nécessaires :

- création d'une quatrième branche au carrefour rue de Haguenau/rue de l'Obermatt, proposition d'un carrefour giratoire matérialisant l'entrée Nord d'agglomération sur la RD 329 (financement et maîtrise d'ouvrage à voir avec le Conseil Général),
- nécessité de franchir ou de combler l'emprise de l'ancienne voie SNCF de raccordement entre les lignes Strasbourg-Haguenau et Haguenau-Roeschwoog.

Desserte en transports en commun :

- zone située à 1,5 km au Nord de la gare SNCF de Bischwiller (15 à 20 mn à pied),
- desserte par Réseau 67 : la ligne 307 a un arrêt dans la cité scolaire rue de l'Obermatt (possibilité de prolonger la ligne jusqu'à la RD 329 ?),
- desserte par Ritmo : une ligne de bus urbains de Haguenau-Schweighouse s'arrête à Marienthal.

Modes doux :

- bandes cyclables existantes sur la RD 329,
- pistes cyclables existantes dans la rue de l'Obermatt,
- accès piéton-vélo possible en longeant la voie ferrée depuis la rue de Marienthal.

- **Maîtrise foncière**

Moitié des terrains de la zone INA maîtrisée par la commune de Bischwiller (soit une dizaine d'hectares).

- **Environnement**

Sensibilité environnementale du site à un aménagement : il n'y a pas de protection réglementaire ; l'occupation du sol actuelle est vouée à l'agriculture. Ce secteur, non bâti, peut apporter une réponse à l'orientation du SCOTAN de recréer un corridor écologique régional Nord-Sud entre les deux massifs forestiers. Ce corridor correspondrait dans le même temps à la zone tampon non bâtie entre les communes et aurait à ce titre également un rôle paysager.

Compte tenu de la proximité d'une zone d'habitat, la présence d'activités nuisantes du point de vue olfactif et acoustique ou présentant des risques pour la sécurité civile (établissements classés soumis à autorisation en raison du risque d'explosion, incendie, et les établissements classés Seveso seuil 1 et 2) en dehors de leurs limites parcellaires, ne pourra être envisagée en partie Est du site.

Un captage d'eau potable est en cours de déclassement, ses périmètres de protection concernent le quart Nord-Est du site.

Opportunités pour l'aménagement du site : la topographie plane du site est favorable à un aménagement, cette configuration reste favorable pour l'assainissement ; le déblai et l'emprise liés à l'ancienne voie ferrée constituent une zone tampon vis-à-vis de la zone d'habitat. Les conditions d'insertion paysagère sont favorables.

- **Facilité de commercialisation** (image du site et attractivité, visibilité)

Cette zone est proche de l'autoroute, mais l'accès par la rue de l'Obermatt (avec la présence d'activités scolaires et extra-scolaires) est très mal perçu. Elle souffre de plus d'une mauvaise visibilité. Cette zone n'a commercialement pas les qualités d'une zone intercommunale. L'implantation de petits locaux d'activité destinés au tertiaire ou à l'artisanat pourrait toutefois constituer une zone tampon entre la voie ferrée et une éventuelle zone d'habitat.

SYNTHESE :

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

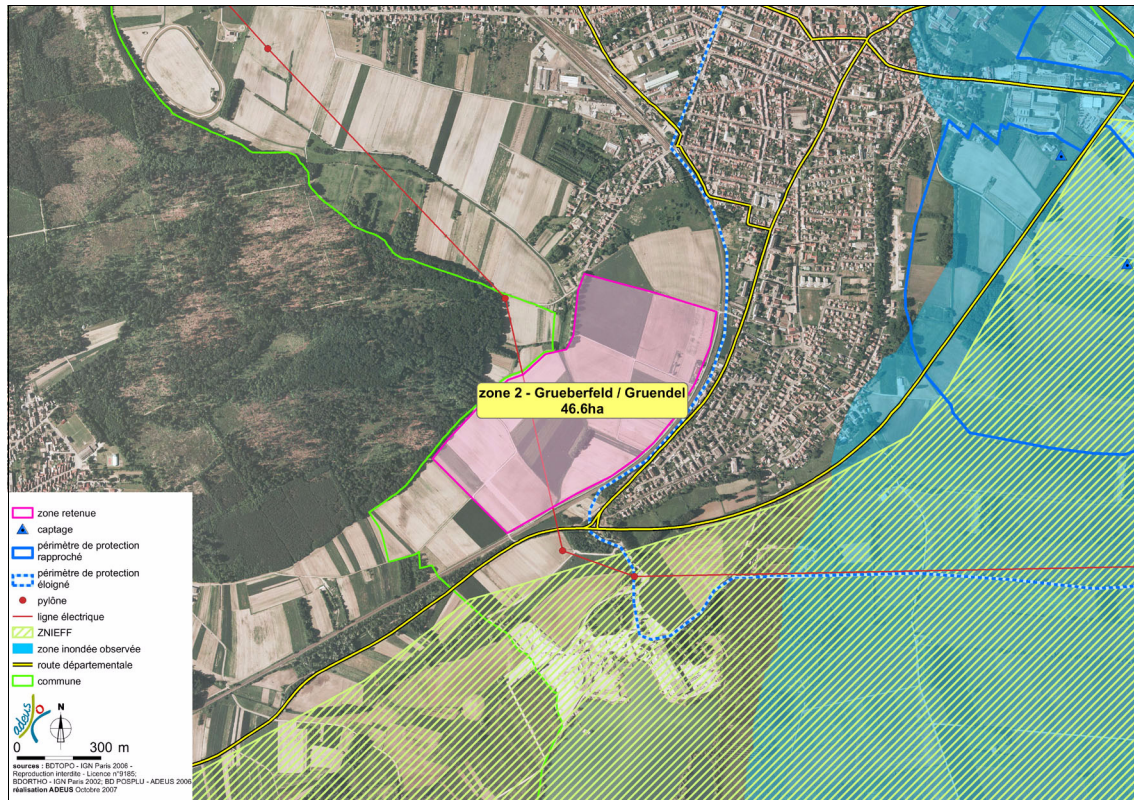
Avantages

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

4.1.2. Le site Grueberfeld/ Gruendel à Bischwiller

Surface : 46 ha

Situation : en limite d'urbanisation Sud-Ouest de Bischwiller en bordure de la RD 37



- **Planification**

Classification au POS : NCG (graviérable, carriérable, mines, remblais, forages...).

- **Accessibilité**

Accessibilité tous modes :

- directe en limite Ouest par la RD 37 depuis Weyersheim et l'A 35, via la RD 37 par la RD 29 et l'A 35 depuis Rohrwiller,
- par la RD 337 en traversée Sud de Bischwiller (rue de Strasbourg).

Contraintes techniques :

- franchissement de la ligne SNCF Strasbourg-Haguenau en léger remblai,
- accès possible à la zone par deux passages à niveau existants,
- difficulté pour se brancher sur le carrefour giratoire RD 37/rue de Strasbourg en raison de la proximité de la voie ferrée (stockage insuffisant en cas de passage à niveau fermé), ou nécessité de créer un passage dénivelé sur la voie ferrée,
- mauvaise lisibilité de la zone en raison du talus SNCF.

Desserte en transports en commun :

- zone située à 1,5 km au Sud de la gare SNCF de Bischwiller (15 à 20 mn à pied),
- pas de ligne de cars interurbains du Réseau 67.

Modes doux :

- bandes cyclables sur le tronçon Sud de la rue de Strasbourg,
- projet d'aménager la RD 37 depuis Gries par le Conseil Général.

- **Maîtrise foncière**

Terrains non maîtrisés foncièrement et parcellaire très morcelé.

- **Environnement**

Sensibilité environnementale : il n'y a pas de protection réglementaire ; le site jouxte une zone de connexion entre le massif forestier et la plaine inondable ; la proximité de la lisière de forêt devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier de recul de l'implantation du bâti et des clôtures de parcelles.

En raison de la proximité d'une zone habitée au-delà de la voie ferrée, la présence d'activités très nuisantes du point de vue olfactif et acoustique ou présentant des risques pour la sécurité civile (établissements classés soumis à autorisation en raison du risque d'explosion, incendie, et les établissements classés Seveso seuil 1 et 2) en dehors de leurs limites parcellaires, ne pourra être envisagée en partie Nord-Est du site.



Opportunités pour l'aménagement du site

: la topographie du site n'est pas favorable à un aménagement, et complique la configuration de l'assainissement du secteur. Les conditions d'insertion paysagère sont favorables. Le site ne correspond pas à un secteur de bonnes terres agricoles.

- **Facilité de commercialisation**

Ce site dispose d'une bonne accessibilité, sans traversée de village. Il est toutefois un peu éloigné des grands axes et manque de visibilité.

SYNTHESE :**Inconvénients**

- fortes contraintes techniques et environnementales (dénivellation importante, d'où difficultés pour l'assainissement)
- mauvaise lisibilité de la zone en raison du talus SNCF
- ligne ferroviaire Strasbourg-Haguenau (cadencement 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...

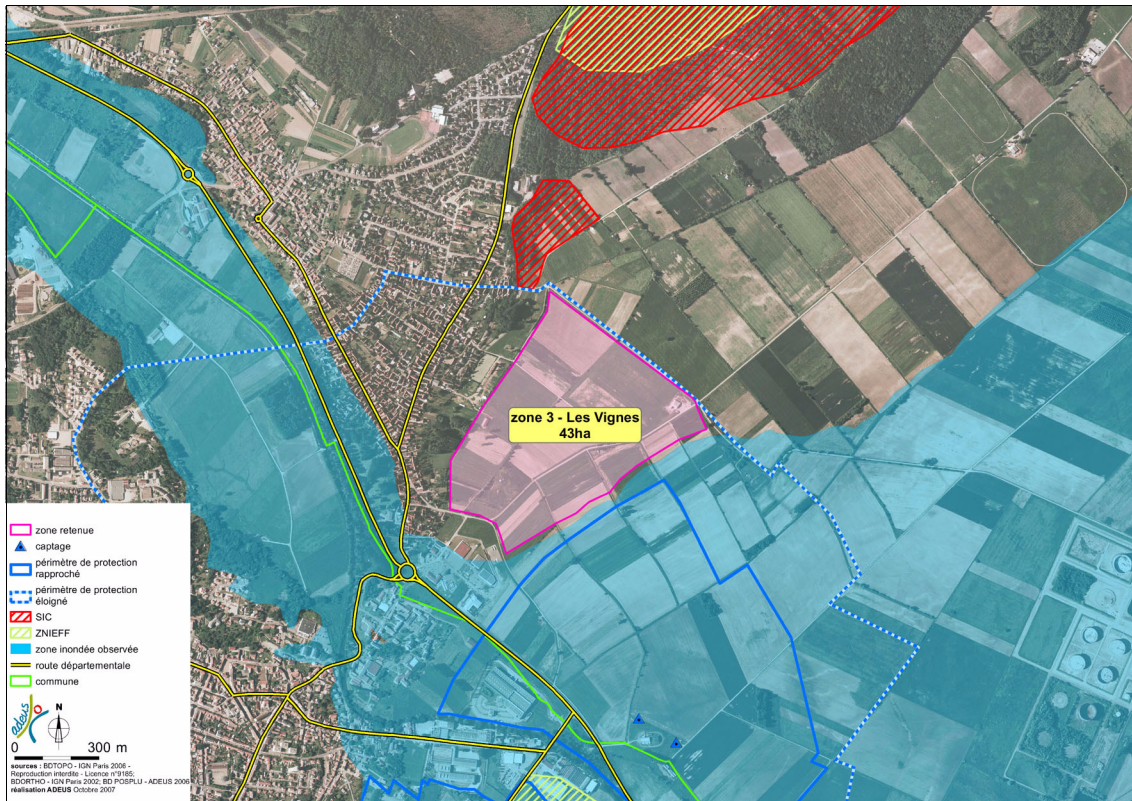
Avantages

- globalement en accord avec les orientations générales du SCOTAN (agglomération, continuité urbaine, proximité de la gare (1,5 km))
- accessibilité correcte pour les entreprises (en deuxième ligne par rapport à l'axe principal : la RD 29) et accessibilité directe depuis la RD 37 et l'A 35
- visibilité de la zone en venant de Weyersheim, Hoerdt
- pas de protections environnementales réglementaires
- accès possible par deux passages à niveau existants

4.1.3. Le site Les Vignes à Oberhoffen-sur-Moder

Surface : 40 ha (+ extension possible d'une centaine d'ha)

Situation : au Sud de la zone urbanisée de la commune, en continuité urbaine mais en marge des trafics de centre-ville ; en prolongement de la zone commerciale existante



- **Planification**

Classification au POS : NCC (zone naturelle, constructible pour l'agriculture ou les cimetières).

- **Accessibilité**

Accessibilité tous modes :

- directe par la RD 29 depuis toutes les directions,
- possibilité d'un nouvel accès depuis le giratoire RD 29-RD 37.

Desserte en transports en commun :

- pas de desserte SNCF,
- lignes 307 Offendorf-Haguenau et 311 Soufflenheim-Bischwiller de cars interurbains du Réseau 67.

Modes doux :

- itinéraire cyclable Drusenheim-Haguenau traversant la zone (chemins ruraux).

- **Maîtrise foncière**

non

- **Environnement**

Sensibilité environnementale : le site ne touche pas la zone inondée par la crue centennale de la Moder ; il jouxte au Nord une zone de protection forte de niveau européen.

Opportunités pour l'aménagement du site : la topographie est favorable à un aménagement, et à la configuration de l'assainissement du secteur. Les conditions d'insertion paysagère sont favorables. Le site ne correspond pas à un secteur de bonnes terres agricoles.

Compte tenu de la proximité d'une zone d'habitat, la présence d'activités nuisantes du point de vue olfactif et acoustique ou présentant des risques pour la sécurité civile (établissements classés soumis à autorisation en raison du risque d'explosion, incendie, les établissements classés Seveso seuil 1 et 2) en dehors de leurs limites parcellaires, ne pourra être envisagée en limite Ouest du site.

La totalité du site est couverte par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable d'Oberhoffen. En raison des risques de pollution des eaux, l'occupation des sols est réglementée et toute installation d'établissement industriel est soumise à autorisation préalable de la DDAF.

- **Facilité de commercialisation**



Cette zone est facilement accessible (proximité de l'autoroute) et sans traversée d'agglomération. Elle est facile à repérer. Elle s'inscrit en outre dans un environnement économique (activité, commerce) et dispose d'une belle vue sur la Forêt Noire.

Commercialement, c'est une grande zone avec de belles potentialités.

SYNTHESE :

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

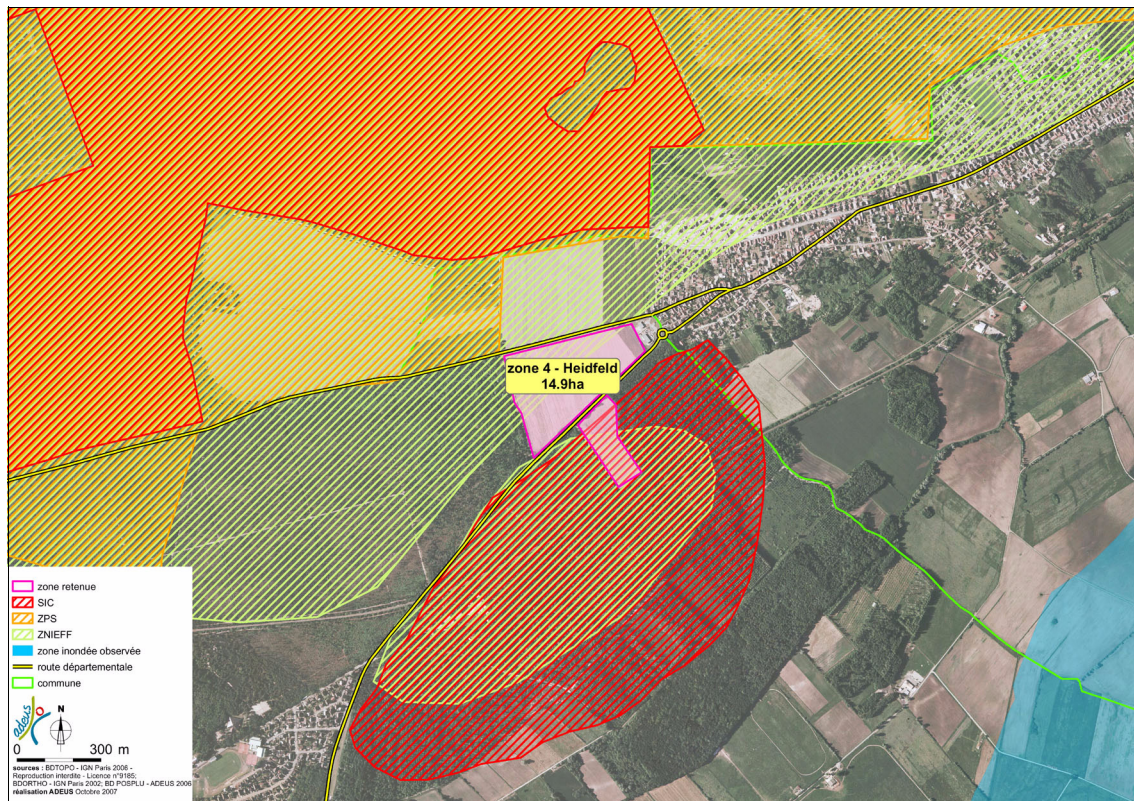
Avantages

- 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 (attractivité du secteur, image clairement identifiable)
- 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

4.1.4. Le site Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder

Surface : 17,5 hectares

Situation : au Nord-Est du ban communal d'Oberhoffen, en limite d'urbanisation Ouest de Schirrhein



- **Planification**

Classification au POS : INAX (activités).

- **Accessibilité**

Accessibilité tous modes :

- à l'Ouest par la RD 99 et la RD 29 depuis Haguenau et l'A 35,
- à l'Est par la RD 37 en traversée d'agglomération de Schirrhein/Schirrhoffen depuis Soufflenheim et l'A 35,
- au Sud par la RD 37 depuis Bischwiller et l'A 35 via la RD 29.

Desserte en transports en commun :

- ligne SNCF Haguenau-Roeschwoog déclassée, possibilité de desserte de la zone en cas de remise en service (gare de Schirrhein à 1,5 km),
- lignes 307 Offendorf-Haguenau et 311 Soufflenheim-Bischwiller de cars interurbains du Réseau 67.

Modes doux :

- pas d'aménagements cyclables prévus.

- **Maîtrise foncière**

oui, rapidement constructible.

- **Environnement**

Sensibilité environnementale : une partie du site est classée au niveau européen et une autre identifiée au plan local comme une zone de richesse écologique (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) ; son aménagement sera soumis à une procédure d'instruction auprès de la DIREN¹ et à la réalisation d'un document d'incidences au titre des zones dites "Natura 2000" ; l'occupation du sol actuelle est vouée à l'agriculture, le site n'est toutefois pas dans une zone de très bonne qualité agronomique des sols.

Opportunités pour l'aménagement du site : la topographie plane du site est favorable à un aménagement, cette configuration reste favorable pour l'assainissement ; les conditions d'insertion paysagère sont favorables. La zone constitue une des entrées de la commune et devra faire l'objet d'un traitement d'entrée de ville approprié.

Compte tenu de la qualité environnementale du site, le traitement des limites de la zone devra faire l'objet d'un soin particulier.

- **Facilité de commercialisation**

Ce secteur est éloigné des axes routiers et manque de visibilité. Destiné à l'accueil des activités artisanales existantes sur le territoire, il faudra prévoir son aménagement par tranches.

1. Direction Régionale de l'Environnement.

SYNTHESE :

Inconvénients

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

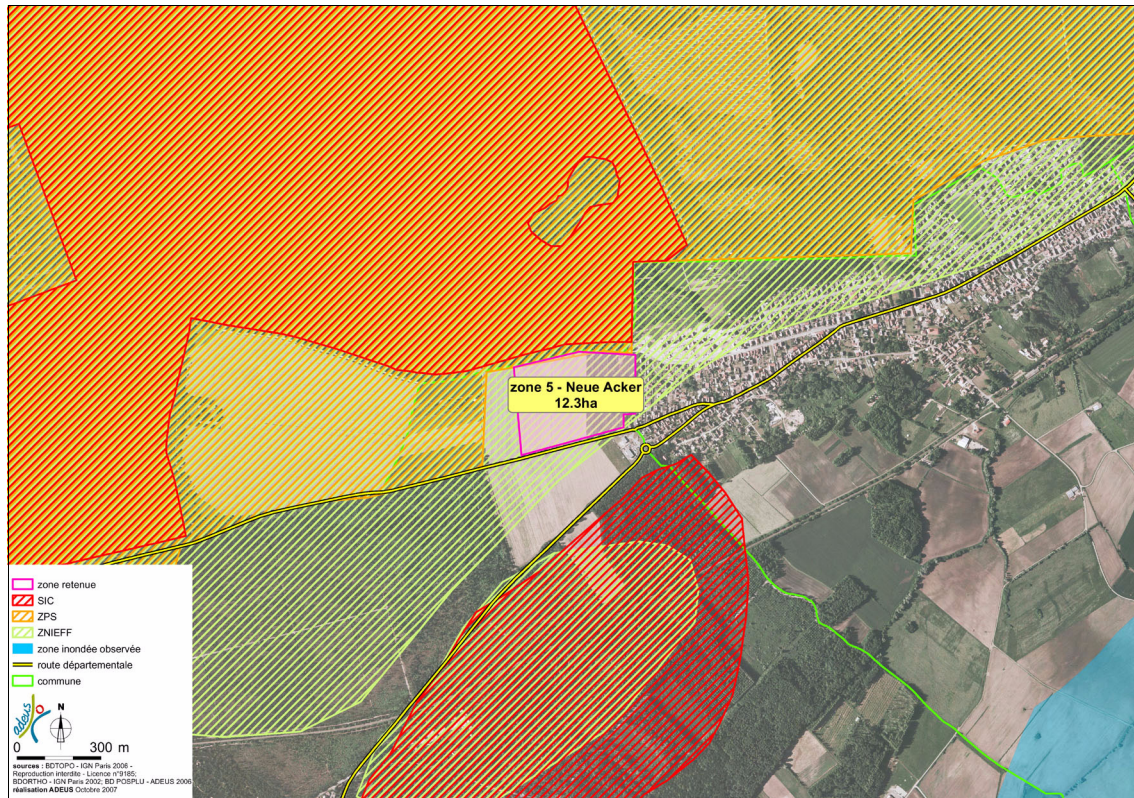
Avantages

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

4.1.5. Le site Neue Acker à Schirrhein

Surface : 11 ha

Situation : en limite d'urbanisation Ouest de Schirrhein



- **Planification**

Classification au POS : INAX (activités) et IINAM (mixte ou sans affectation).

- **Accessibilité**

Accessibilité tous modes :

- à l'Ouest par la RD 99 et la RD 29 depuis Haguenau et l'A 35,
- à l'Est par la RD 37 en traversée d'agglomération de Schirrhein/Schirrhoffen depuis Soufflenheim et l'A 35,
- au Sud par la RD 37 depuis Bischwiller et l'A 35 via la RD 29.

Desserte en transports en commun :

- ligne SNCF Haguenau-Roeschwoog déclassée, possibilité de desserte de la zone en cas de remise en service (gare de Schirrhein à 1,5 km),
- ligne 307 Offendorf-Haguenau de cars interurbains du Réseau 67.

Modes doux :

- pas d'aménagements cyclables prévus.

- **Maîtrise foncière**

Acquisition foncière en cours par la commune de Schirrhein.

- **Environnement**

Sensibilité environnementale : en marge d'une zone classée au niveau européen, le site est identifié au plan local comme une zone de richesse écologique potentielle. Son aménagement devra veiller à ne pas porter atteinte à des espèces faunistiques ou floristiques présentes sur le site sans mesures compensatoires. La proximité de la lisière de forêt devra faire l'objet d'un traitement paysager particulier de recul de l'implantation du bâti et des clôtures de parcelles. L'occupation du sol actuelle est vouée à l'agriculture, le site n'est toutefois pas dans une zone de très bonne qualité agronomique des sols.

Opportunités pour l'aménagement du site : la topographie plane du site est favorable à un aménagement. Cette configuration reste favorable pour l'assainissement. Les conditions d'insertion paysagère sont favorables. La zone constitue une des entrées de la commune et devra faire l'objet d'un traitement d'entrée de ville approprié.

Compte tenu de la qualité environnementale du site, le traitement des limites de la zone devra faire l'objet d'un soin particulier.

- **Facilité de commercialisation**

Ce secteur est éloigné des axes routiers et manque de visibilité. Destiné à l'implantation des activités artisanales existantes sur le territoire, il est par conséquent trop grand pour un développement endogène.

SYNTHESE :

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

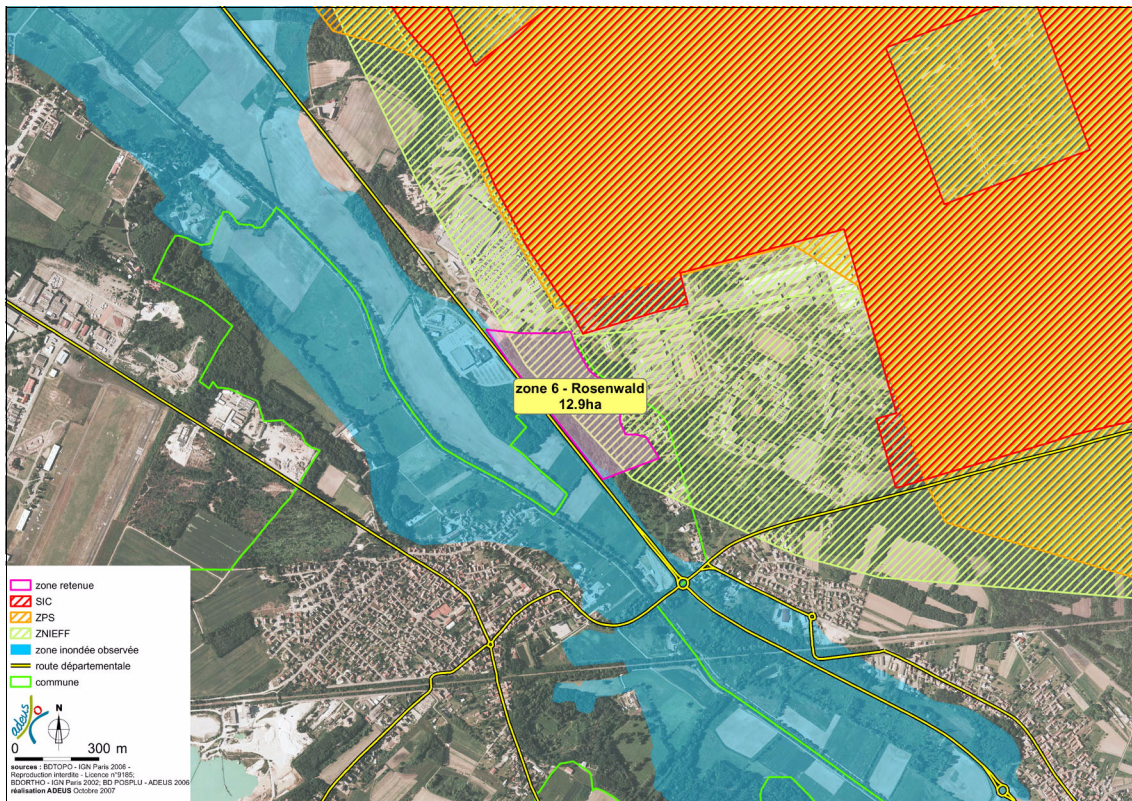
Avantages

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

4.1.6. Le site Rosenwald à Kaltenhouse

Surface : 11 ha, 1,8 ha déclassé pour les gens du voyage

Situation : au Nord de Kaltenhouse, en continuité urbaine avec Haguenau (zone commerciale du Taubenhof), à l'Ouest du Camp d'Oberhoffen



- **Planification**

Classification au POS : INAX.

- **Accessibilité**

Accessibilité tous modes :

- directe par la RD 29 et la RD 99 au Sud,
- par l'échangeur existant de la zone commerciale Taubenhof de Haguenau au Nord.

Contraintes techniques :

- zone enclavée entre la RD 29 et la rue du Rosenfeld,
- dénivelé de 10 m entre ces deux axes routiers.

Desserte en transports en commun :

- ligne SNCF Haguenau-Roeschwoog déclassée à 1,5 km,
- ligne Ritmo de bus urbains de Haguenau-Schweighouse en terminus dans la zone commerciale Taubenhof,
- pas de desserte en cars interurbains du Réseau 67.

Modes doux :

- pas d'aménagements cyclables.

- **Maîtrise foncière**

non

- **Environnement**

Sensibilité environnementale : en marge d'une zone classée au niveau européen, le site est identifié au plan local comme une zone de richesse écologique potentielle ; son aménagement devra veiller à ne pas porter atteinte à des espèces faunistiques ou floristiques présentes sur le site, sans mesures compensatoires ; ce site correspond à une opportunité de continuité de corridor écologique entre la vallée de la Moder et le massif de la forêt de Haguenau.

Le site jouxte la zone inondée de la crue de la Moder en mai 1970 (atlas des zones inondées du Bas-Rhin) en bordure du remblai de la RD 29 maintenue hors d'eau.

Opportunités pour l'aménagement du site : la topographie du site est très contrainte pour un aménagement en raison des fortes pentes ; cette configuration est peu favorable pour l'assainissement ; les conditions d'insertion paysagère sont peu favorables.

Compte tenu de la qualité environnementale des abords du site, le traitement des limites de la zone devra faire l'objet d'un soin particulier.

- **Facilité de commercialisation**

Cette zone a une localisation intéressante et pourrait intéresser des entreprises exogènes. Elle bénéficie d'une accessibilité directe par la RD 29, ainsi que d'une desserte en transports en commun.

SYNTHESE :

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 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 TC)
- localisation intéressante pour attirer des entreprises exogènes
- proximité de la RD 29 et de la future voie de liaison Sud

4.2. L'ÉVALUATION

L'évaluation finale repose sur une grille d'analyse multi-critères.

4.2.1. L'analyse multi-critères

4.2.1.1. La présentation de la méthode et des critères

La grille d'analyse, initialement envisagée dans le cadre de la proposition d'étude de l'ADEUS, devait faire l'objet de discussions lors des séances de travail avec la Communauté de communes et les acteurs du développement économique.

Les critères retenus n'ont pourtant pas été débattus car, en cours d'étude, la Communauté de communes n'a plus jugé utile cette grille d'analyse ; l'intercommunalité jugeant évident, lors d'une réunion de travail, que les sites Baumgarten et les Vignes étaient potentiellement les meilleurs sites.

Ces deux zones répondaient effectivement aux objectifs privilégiés par la Communauté de communes en termes :

- de surface foncière (une trentaine d'hectares au minimum),
- de qualité de l'accessibilité, notamment routière,
- de facilités de raccordement au réseau d'assainissement.

L'équipe projet s'est tout de même attachée à réaliser cette grille d'analyse pour vérifier si l'intégration de tous les critères, et notamment réglementaires, environnementaux et techniques, conduisait aux mêmes conclusions.

- **Les critères retenus**

Conformité avec les documents d'urbanisme

- POS
- SCOT

Foncier

- Surface
- Maîtrise foncière (oui, non, partielle)

Accessibilité

- Proximité des infrastructures routières existantes (réseau structurant : route, autoroute)
- Accessibilité à la zone (et réseaux nécessaires)
- TC (gare, bus)
- Modes doux (piétons, cycles)
- Multimodalité

Environnement : vulnérabilité du site à un aménagement

- Protections environnementales fortes à faibles (ZPS, Natura 2000, zone humide, espèce protégée avérée, zone inondable, captage)
- Sensibilité écologique (corridor écologique)
- Qualité agronomique des sols
- Intégration paysagère

Potentialité du site vis-à-vis d'un aménagement

- Pollution des sols
- Topographie et mise en oeuvre de remblai
- Risques technologiques/naturels
- Assainissement (disponibilité des réseaux, état des milieux récepteurs...)
- Exposition potentielle de riverains aux nuisances et pollution (bruit, odeurs...)

Facilité de commercialisation

- Visibilité , image et attractivité du site
- Haut/très haut débit

Délais/Difficultés

- Acquisitions foncières
- Travaux techniques

Procédures

- Procédures réglementaires
- Dossiers loi sur l'eau
- Classement EBC, défrichement

- **La notation**

Les critères ont été notés de la façon suivante :

- ++ : le site répond bien au critère analysé
- + : le site n'y répond que partiellement
- : le site n'y répond pas de manière satisfaisante

Il ne leur a pas été attribué de coefficient de pondération.

4.2.1.2. L'analyse

- **Conformité avec les documents d'urbanisme**

- POS Heidfeld et Rosenwald : INAX, Baumgarten et Neue Acker : INA + IINA, Grueberfeld et Les Vignes : NC
- SCOT de l'Alsace du Nord : les 6 zones sont globalement en accord avec les orientations (agglomération, accessibilité ou maîtrise foncière) mais problème environnemental pour Grueberfeld et Rosenwald et pas de transports en commun pour Les Vignes

- **Foncier**

- Surface : toutes les zones disposent de 40 à 50 ha, sauf Rosenwald et Heidfeld-Neue Acker
- Maîtrise foncière : seule Heidfeld est maîtrisée complètement, Neue Acker en cours et Baumgarten partiel ; les 3 autres sont à acquérir

- **Accessibilité**

- Route : 2 zones bénéficient d'une très bonne accessibilité par rapport aux grands axes et à la zone : Les Vignes, Rosenwald. Grueberfeld a une bonne accessibilité par rapport à la RD 29 (sans traversée d'agglomération) mais l'accès à la zone est plus compliqué (passage à niveau, giratoire...) ; l'accessibilité des 3 autres zones est moins bonne

- TC : proximité de la gare et des transports en commun pour Baumgarten et Grueberfeld (desserte pouvant potentiellement être améliorée par Ritmo...); Rosenwald dispose déjà d'une desserte Ritmo au Taubenhof et les autres zones pourraient potentiellement bénéficier de Ritmo...
- Modes doux : aménagements cyclables pour Baumgarten, Grueberfeld et Les Vignes ; mais pas d'aménagements prévus sur les 3 autres zones
- Multimodalité potentielle à Baumgarten et Grueberfeld avec la présence de la voie ferrée

- **Environnement**

- Protections environnementales : la zone des Vignes est dans le périmètre de protection éloigné du captage et la partie au sud de la zone du Heidfeld est située en Natura 2000
- Sensibilité écologique : les territoires sont toujours sensibles à un aménagement ; on ne peut donc répondre parfaitement aux critères pour aucune zone, et encore moins pour Grueberfeld (avec son corridor écologique et sa lisière) et Rosenwald
- Pas de sol d'intérêt agricole particulier et tous les sites pourraient être traités de façon paysagère simplement, sauf Rosenwald en raison de la topographie
- Pas de sols pollués
- La topographie et la mise en œuvre de remblais sont compliquées pour Grueberfeld et encore plus pour Rosenwald
- Risques technologiques et naturels : remontée de nappe pour Rosenwald
- Assainissement : jamais l'idéal mais plus compliqué à Grueberfeld et Rosenwald
- Exposition potentielle des riverains : traitement soigné à prévoir pour Baumgarten et Les Vignes

- **Facilité de commercialisation**

- Visibilité, image du site et attractivité : Les Vignes et Rosenwald apparaissent les mieux situées ; Grueberfeld (moins visible mais sans traversée d'agglomération) ont une situation légèrement moins idéale ; Neue Acker et Heidfeld paraissent adaptées pour répondre aux besoins endogènes du territoire ; Baumgarten est moins bien perçues par les acteurs du développement économique
- Proximité d'une desserte très haut débit pour les 3 premières zones et proximité d'une desserte haut débit pour les 3 suivantes

- **Procédures**

- Acquisitions foncières : faites ou en cours pour Heidfeld et Neue Acker ; partielles à Baumgarten et à faire pour les 3 autres
- Travaux : faciles pour Heidfeld et Neue Acker ; plus compliqués pour Les Vignes et Baumgarten ; et très compliqués pour Grueberfeld et Rosenwald
- Procédures réglementaires : plus longues pour les zones NC (révision simplifiée : Grueberfeld et Les Vignes) et modification pour Baumgarten
- Loi sur l'eau : Les Vignes et Rosenwald

4.2.1.3. Le tableau de synthèse et la conclusion

	Accessibilité					Facilité de commercialisation		Délais de réalisation		Environnement et vulnérabilité du site			
	Proximité des infrastructures routières existantes	Accessibilité à la zone	TC (gare, bus)	Modes doux (piétons-cycles)	Multimodalité	Visibilité Image du site et attractivité	Haut/très haut débit	Acquisitions foncières	Travaux techniques	Protections environnementales	Sensibilité écologique	Qualité agronomique des sols	Intégration paysanère
Baumgarten à Bischwiller	+	+	+(+)	+	+	-	++	+	+	0	+	++	+
Grueberfeld/ Gruendel à Bischwiller	++	+	+(+)	+	+	+	++	-	-	0	-	++	+
Les Vignes à Oberhoffen-sur-Moder	++	+(+)	(+)	+	-	++	++	-	+	-	+	++	+
Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder	+	+	(+)	-	-	+	+	++	++	0/-	+	++	+
Neue Acker à Schirrein	+	+	(+)	-	-	+	+	+	++	0	+	++	+
Rosenwald à Kaltenhouse	++	++	+	-	-	++	+	-	-	0	-	++	-

++ le site répond bien au critère analysé

+ le site n'y répond que partiellement

- le site n'y répond pas de manière satisfaisante

0 sans objet

() classement potentiel

Les **sites Grueberfeld et Rosenwald** sont surtout pénalisés pour des raisons environnementales.

La **zone Baumgarten**, du fait de sa situation enclavée, n'a pas les qualités d'une grande zone intercommunale. L'accueil de petits locaux d'activités destinés au tertiaire, à l'artisanat ou à un petit centre de services de proximité (le long de la voie ferrée) pourrait cependant constituer une zone tampon entre la voie ferrée et une éventuelle zone d'habitat.

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

La **zone Les Vignes** apparaît incontestablement la mieux située par rapport à l'A 35, à Haguenau, au fonctionnement des circulations ; elle apparaît comme la meilleure alternative à la zone du Schwabenried pour la réalisation d'une zone intercommunale destinées au développement du territoire.

4.2.2. Les préconisations d'aménagement pour les zones retenues : Les Vignes, Baumgarten et Heidfeld

- **Dispositions d'assainissement pluvial communes aux trois zones**

L'assainissement existant disponible au droit des deux zones est de type unitaire. Les réseaux existants sont suffisamment dimensionnés pour gérer les apports d'eaux usées supplémentaires.

Toutefois, afin de participer au bon fonctionnement de l'épuration des eaux et ne pas surcharger les équipements, l'apport d'eaux claires doit être limité et de façon générale la réduction des surfaces imperméabilisées et la gestion des eaux pluviales à la parcelle seront recherchées. Ce dernier principe permet d'éviter de faire porter l'ensemble des coûts d'assainissement à l'aménageur et de retrouver une partie des conditions d'infiltration naturelle nécessaire à la recharge de la nappe et des cours d'eau.

La Délégation Inter-services de l'Eau (DISE) du Bas-Rhin limite actuellement l'infiltration directe des eaux pluviales aux seules eaux de toitures et d'espaces non circulés afin d'éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. L'évolution de la réglementation départementale va vers l'autorisation d'infiltration des eaux pluviales de voiries peu circulées, après traitement préalable. Des opérations de ce type sont autorisées dans d'autres régions et déjà quelques unes dans le Haut-Rhin.

L'ensemble des eaux de voiries et de stationnement sera rejeté au réseau après stockage.

Un système d'infiltration peut aisément être envisagé, même dans les secteurs de nappe proche où encore de nature de sols défavorable, ce système étant généralement associé aux éléments d'aménagements paysagers auxquels il contribue. Il s'agit de dépressions vertes, des noues, de très faible profondeur, mises en eau lors de surcharges liées à des épisodes pluvieux intenses ou de longue durée ; elles permettent même un stockage temporaire des eaux (un ou plusieurs jours). Ces aménagements offrent l'avantage d'un coût moindre, d'un entretien plus aisé et d'une optimisation possible du foncier en combinant les fonctions d'assainissement, d'insertion paysagère et de fonctionnement écologique local. Ces systèmes peuvent désormais être associés à un système performant de traitement par filtres plantés de roseaux pour le traitement de la pollution des voiries peu circulées.

Les solutions de type "séparateurs d'hydrocarbures" sont aujourd'hui reconnues comme adaptées aux effluents lourdement chargés : plates-formes de stations services, rejets industriels par temps de pluie. En comparaison, les ruissellements de voiries et parkings sont modérément chargés. La dépollution se fait aisément dans des noues enherbées, des structures réservoir, avec le cas échéant une solution de type décantation lamellaire ou filtre planté de roseaux qui est ajoutée en aval.

La réflexion dès l'amont du projet sur des techniques alternatives modernes d'assainissement pluvial permet de réaliser de substantielles économies sous forme d'investissements croisés ou communs à plusieurs postes de dépenses. Ainsi la collecte superficielle dite gravitaire par rigoles, caniveaux et noues permet des économies de coûts de réseaux enterrés. Un mètre linéaire de rigole coûtera entre 2 à 5 fois moins cher qu'un réseau enterré et s'entretiendra au rythme des aménagements paysagers habituels nécessaires par ailleurs.

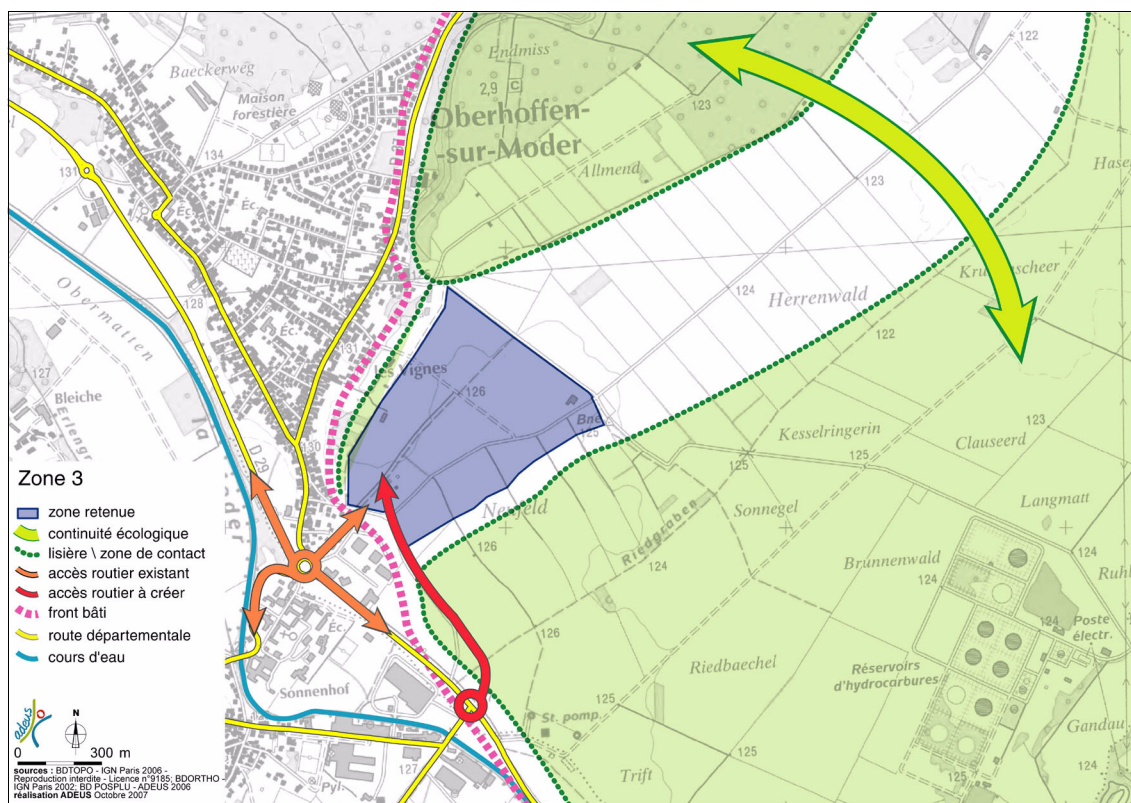
- **Eléments paysagers**

La richesse écologique en lien avec l'excellente qualité paysagère de chaque site impose l'aménagement d'une zone d'activité reposant sur des critères d'excellence environnementale et fait ainsi écho à la qualité du site en s'inscrivant dans le cadre de vie local.

Les essences végétales à préconiser seront locales, typiques des milieux humides et représenteront les différentes strates végétales. Elles témoigneront de la présence forte de l'eau dans le secteur (cours d'eau, zone inondable, nappe souterraine proche) participant des éléments patrimoniaux et du cadre de vie des habitants.

Les différents cahiers de cessions et cahiers des charges devront afficher les exigences propres au site et les objectifs poursuivis, de façon à prendre en compte dès l'amont l'ensemble des mesures nécessaires au bon fonctionnement de la zone et au respect d'une bonne qualité environnementale.

4.2.2.1. Les Vignes à Oberhoffen-sur-Moder



La zone Les Vignes se situe au contact de secteurs de grande qualité environnementale et paysagère. Elle bénéficie de leurs abords et doit contribuer au maintien de cette qualité qui profite au cadre de vie des riverains.

- **Fonctionnement écologique du secteur**

La zone d'activité doit pouvoir offrir des aménagements d'espaces non bâtis faisant office de milieux relais répondant aux besoins de connexion entre la plaine et la forêt.

Il s'agit :

- d'organiser les espaces non bâtis pour permettre une transparence et une perméabilité du site aux déplacements de la faune d'Est en Ouest,
- d'assurer une transition non bâtie de qualité (au moins 20 mètres maîtrisés par la collectivité) entre la zone d'activité proprement dite et les milieux naturels, et dans les zones de contact avec les riverains à l'Ouest, sous forme de conservation et de création de vergers de ceinture de l'urbanisation qui pourront avoir un rôle d'espace vert en créant une transition typique des villages alsaciens,
- d'utiliser des végétaux d'essences locales typiques du ried, (ex. saules, roseaux...),
- d'envisager une zone d'activité non traversante (traversée seulement autorisée pour les modes de déplacement non motorisés) afin de préserver l'intégrité du corridor écologique au Nord de la zone entre la forêt de Haguenau et la plaine inondable.

- **Qualité des eaux souterraines**

La présence d'un périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable entraîne plusieurs prescriptions concernant l'infiltration des eaux et l'occupation des sols. Celles concernant l'infiltration des eaux sont décrites au paragraphe sur l'assainissement.

L'implantation d'installations industrielles est réglementée à l'intérieur du périmètre. Elle est soumise à l'instruction par la DDAF¹ et au contrôle des dispositions prises par l'exploitation en vue de la protection des eaux. Ces dispositions s'appliquent en plus de la législation habituelle sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dépendant de la DRIRE².

- **Assainissement**

La réglementation qui s'applique à l'intérieur du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable n'interdit pas l'infiltration des eaux pluviales propres.

- **Accessibilité**

La création d'un giratoire et d'une quatrième branche reliant directement la zone à la RD 29 permettra de délester les camions directement en entrée de ville. Le giratoire est dans le périmètre de protection éloigné du captage et en zone inondable. Une autorisation au titre de la loi sur l'eau sera exigée.

Compte tenu des exigences techniques de rétablissement des écoulements en cas de crue, le projet de voie nouvelle pourra être conçu de manière à accepter les inconvénients d'une inondabilité à une occurrence décennale dans le secteur proche de la RD 29.

Les cheminements et les accès par les modes non motorisés doivent être facilités et s'envisager en lien avec les aménagements paysagers et d'environnement.

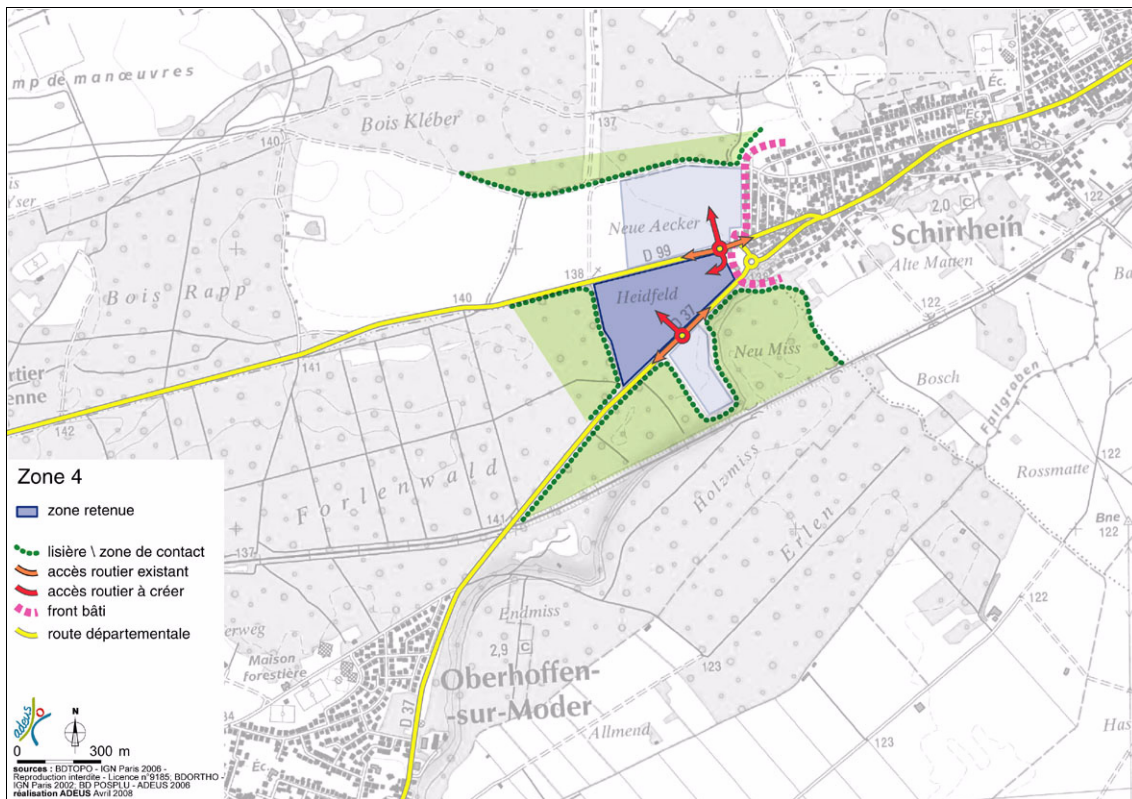
- **POS**

La procédure de révision simplifiée pour reclasser une zone NC en zone UX est d'une durée d'environ 6 à 8 mois (concertation, réunion PPA et enquête publique) une fois les études préliminaires réalisées.

1. Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

2. Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement.

4.2.2.2. La zone Heidfeld à Oberhoffen-sur-Moder



- **Éléments paysagers**

La richesse écologique en lien avec l'excellente qualité paysagère du site conduit à l'aménagement d'une zone d'activité reposant sur des critères d'excellence environnementale pour faire ainsi écho à cette qualité du site et s'inscrire dans le cadre de vie local. L'environnement forestier de qualité constitue un atout pour la zone d'activité en termes d'image.

Les zones de contacts avec le noyau villageois, l'entrée de Schirrhein et le secteur d'activités existants devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté, urbain, de même que les secteurs en contacts avec le massif forestier devront prendre en compte cette particularité et créer une lisière pour assurer une transition de qualité. En effet, les principes d'aménagement devront s'appuyer sur l'opportunité de la forêt pour valoriser la zone et non lui tourner le dos.

Les éléments d'intégration paysagère répondront au besoin d'espaces non construits, aux besoins d'infiltration des eaux de toitures, à la circulation des piétons et des cycles, à la mise en valeur de la zone et de ses constructions.

Les essences végétales à préconiser seront locales et représenteront les différentes strates végétales (pelouses, haies, arbres). Elles témoigneront de la présence forte de la forêt dans le secteur participant ainsi aux éléments patrimoniaux et du cadre de vie des habitants.

- **Intégration au fonctionnement écologique du secteur**

Le périmètre de la zone d'activité touche la zone Natura 2000 qui constitue une protection environnementale de niveau européen. De ce fait le projet de zone d'activité devra faire l'objet d'une note d'incidences pour expliciter les impacts et les mesures de réduction et d'atténuation qui seront envisagées. La partie Nord de la zone est identifiée au plan régional comme une zone de richesse écologique (ZNIEFF, voir page 39) à ce titre, des investigations complémentaires pourront être menées pour vérifier la présence d'espèces protégées et adapter le cas échéant les mesures d'atténuation des effets du projet.

La zone d'activité offrira des aménagements d'espaces non bâtis faisant office de milieux de transition entre la zone et le massif forestier proche. Il s'agit :

- d'assurer une transition de qualité entre la forêt et le front bâti constitué de la zone d'activité proprement dite, sous forme d'un espace non construit (au moins 20 mètres maîtrisés par la collectivité)
- d'insérer la zone dans son environnement de qualité en utilisant des éléments végétaux d'essences locales (ex. pin sylvestre, chêne, charme, frêne,...) sur les parcelles et sur les espaces publics ; en raison de la qualité du massif forestier et des espaces environnants protégés, les végétaux exotiques (thuya, bambous, etc...) seront à proscrire.

Les mesures d'accompagnement et de traitement paysagers auront également un rôle important de transition vis-à-vis de la proximité des riverains avec la zone d'activité.

Les différents cahiers de cessions et cahiers des charges concernant les aménageurs et les entreprises de construction intervenant dans le processus de montage de la zone d'activité devront afficher les exigences propres au site et les objectifs poursuivis, de façon à prendre en compte l'ensemble des mesures nécessaires au bon fonctionnement de la zone et au respect d'une bonne qualité environnementale.

- **Assainissement pluvial**

L'ensemble des eaux de voiries et de stationnement sera rejeté au réseau après stockage.

Pour les eaux pluviales non circulées comme les eaux de toitures, un système d'infiltration peut aisément être envisagé, même dans les secteurs de nature de sols défavorable où la technique s'apparente alors avec l'infiltration/évaporation. Ce système est généralement associé aux éléments d'aménagements paysagers auxquels il contribue. Il s'agit de dépressions vertes, des noues, de très faible profondeur, mises en eau (un à plusieurs jours) lors de surcharges liées à des épisodes pluvieux intenses ou de longue durée ; elles permettent même un stockage temporaire des eaux. Ces aménagements offrent l'avantage d'un coût moindre, d'un entretien plus aisé et d'une optimisation possible du foncier en combinant les fonctions d'assainissement, d'insertion paysagère et de fonctionnement écologique local. Ces systèmes peuvent être associés à un système performant de traitement par filtres plantés de roseaux pour le traitement de la pollution des voiries peu circulées.

La réflexion dès l'amont du projet sur des techniques alternatives modernes d'assainissement pluvial permet de réaliser de substantielles économies sous forme d'investissements croisés ou communs à plusieurs postes de dépenses. Ainsi la collecte superficielle (dite gravitaire) par rigoles, caniveaux et noues permet des économies de coûts de réseaux enterrés. Un mètre linéaire de rigole coûtera entre 2 à 5 fois moins cher qu'un réseau enterré et s'entretiendra au rythme des aménagements paysagers habituels nécessaires par ailleurs.

- **Accessibilité**

Deux accès routiers à la zone sont envisageables :

- par la RD 99 au Nord, au droit d'un giratoire permettant également l'accès à la zone du Neue Acker à Schirrhein, programmée de l'autre côté de la route départementale,
- par la RD 37 au Sud de la zone.

Le traitement en giratoire de ces deux accès permettrait, d'une part d'assurer la desserte de la zone dans de bonnes conditions depuis toutes les directions (Soufflenheim, Lauterbourg par l'A 35 à l'Est, Bischwiller, Haguenau et Strasbourg via la RD 29 et l'A 35 à l'Ouest), d'autre part de marquer l'entrée de l'agglomération de Schirrhein/Schirrhoffen par un effet ralentisseur.

La desserte en transports en commun est assurée par la ligne 307 de cars interurbains du Réseau 67 reliant Herrlisheim et Drusenheim à Bischwiller en passant par Schirrhein et Schirrhoffen. Il est proposé de créer un arrêt supplémentaire de cette ligne de cars sur la RD 99 au droit de la nouvelle zone d'activités.

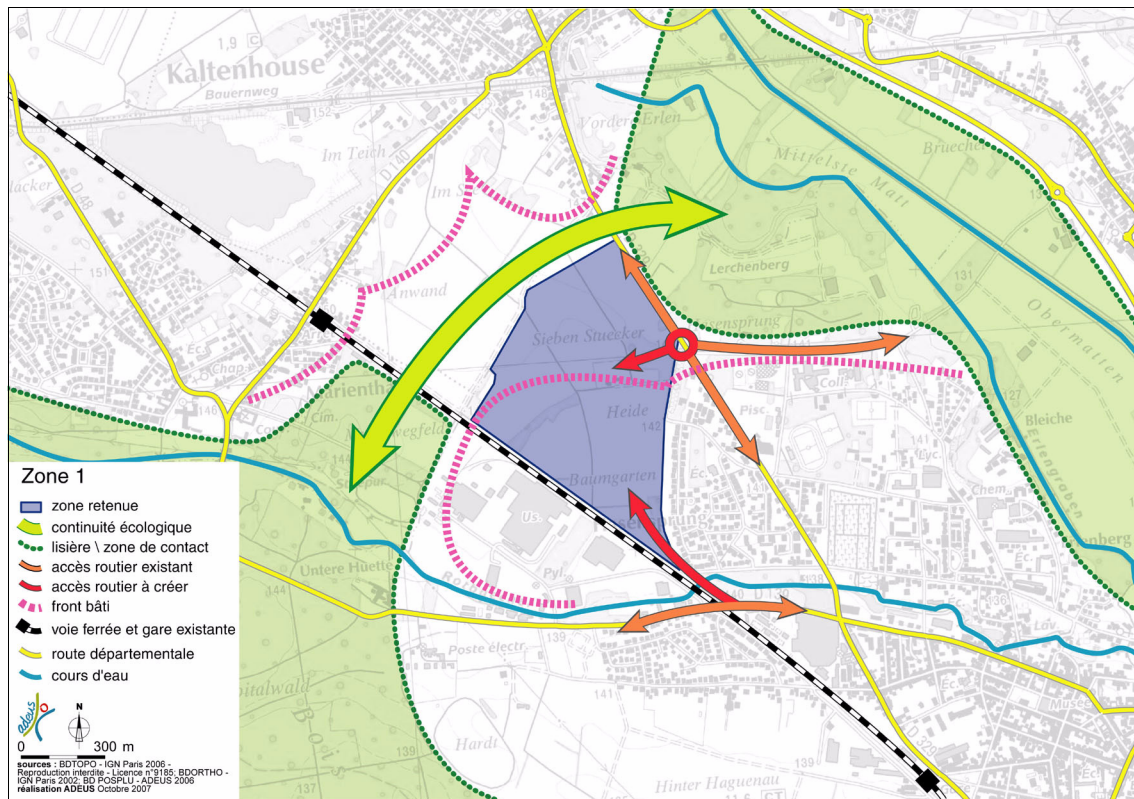
Remarque : la proximité de la voie ferrée Haguenau-Roeschwoog déclassée permet éventuellement d'envisager à terme une desserte de la zone par le rail à partir de l'ancienne gare SNCF de Schirrhoffen distante d'1,5 km de la zone.

La zone d'activités est facilement accessible à pied et à bicyclette depuis l'agglomération de Schirrhein/Schirrhoffen. Depuis les autres communes de la Communauté de Communes, aucun aménagement cyclable n'est envisagé par le Conseil Général le long des RD 37 et RD 99. Une liaison cyclable depuis Oberhoffen est possible par un chemin rural aboutissant au Sud de la zone d'activités.

- **POS**

Le classement de ce secteur en INAX au POS permet la réalisation de la zone.

4.2.2.3. La zone Baumgarten à Bischwiller



- **Intégration au fonctionnement écologique du secteur**

La zone d'activité doit pouvoir offrir des aménagements d'espaces non bâtis faisant office de milieux relais répondant aux besoins de connexion entre la vallée et les deux massifs forestiers environnants.

Il s'agit :

- d'organiser les espaces non bâtis pour permettre une transparence et une perméabilité du site aux déplacements de la faune du Sud vers le cours d'eau, et répondre aux exigences du SCOTAN concernant un corridor naturel de connexion écologique entre les deux massifs forestiers,
- d'assurer une transition non bâtie de qualité (au moins 20 mètres maîtrisés par la collectivité) entre la zone d'activité proprement dite et la commune de Kaltenhouse,
- d'utiliser des cordons végétaux d'essences locales (ex. saules, aulnes, roseaux ...).

Il existe un espace non bâti le long de la RD329, au Nord, à la limite de Kaltenhouse, à l'endroit du captage déclassé. Le corridor naturel (de 30 à 50 m) peut s'inscrire à cet endroit. Cette mesure est compatible avec le SCOTAN qui ne permet pas de continuité bâtie entre les communes.

Les mesures d'accompagnement et de traitement paysagers auront également un rôle important de transition vis-à-vis de la proximité des riverains avec la zone d'activité.

- **Assainissement**

La réglementation qui s'applique à l'intérieur du périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable n'interdit pas l'infiltration des eaux pluviales propres. Ces périmètres sont en cours de suppression.

- **Accessibilité**

L'accès principal à la zone est envisagé par un giratoire au droit du carrefour RD 329-rue de l'Obermatt ; un accès secondaire est possible au Sud depuis la rue de Marienthal, parallèlement à la voie ferrée.

En ce qui concerne la desserte en transports en commun :

- la proximité de la voie ferrée permet d'envisager à terme une desserte de la zone par le rail (déplacement de la halte de Marienthal ?),
- le réseau de transports urbains de Haguenau peut être prolongé au-delà de Marienthal (adhésion au syndicat de transport Ritmo) pour desservir l'agglomération de Bischwiller,
- la ligne 307 de cars interurbains du Réseau 67 passe en limite Ouest de la zone,
- une marge de recul par rapport à la voie ferrée permet de préserver à terme le raccordement ferré de la zone.

En prolongement de la zone urbaine de Bischwiller, la zone Baumgarten est facilement accessible à pied et à bicyclette. Il s'agira cependant d'organiser des parcelles de manière à faciliter les cheminements piétons vis à vis des transports en commun (train et bus).

- **POS**

La procédure de modification pour reclasser une zone IINA en zone UX est d'une durée de 4 à 6 mois (enquête publique) une fois les études réalisées. La concertation et la réunion avec des personnes publiques associées ne sont pas ici obligatoires.

ANNEXES

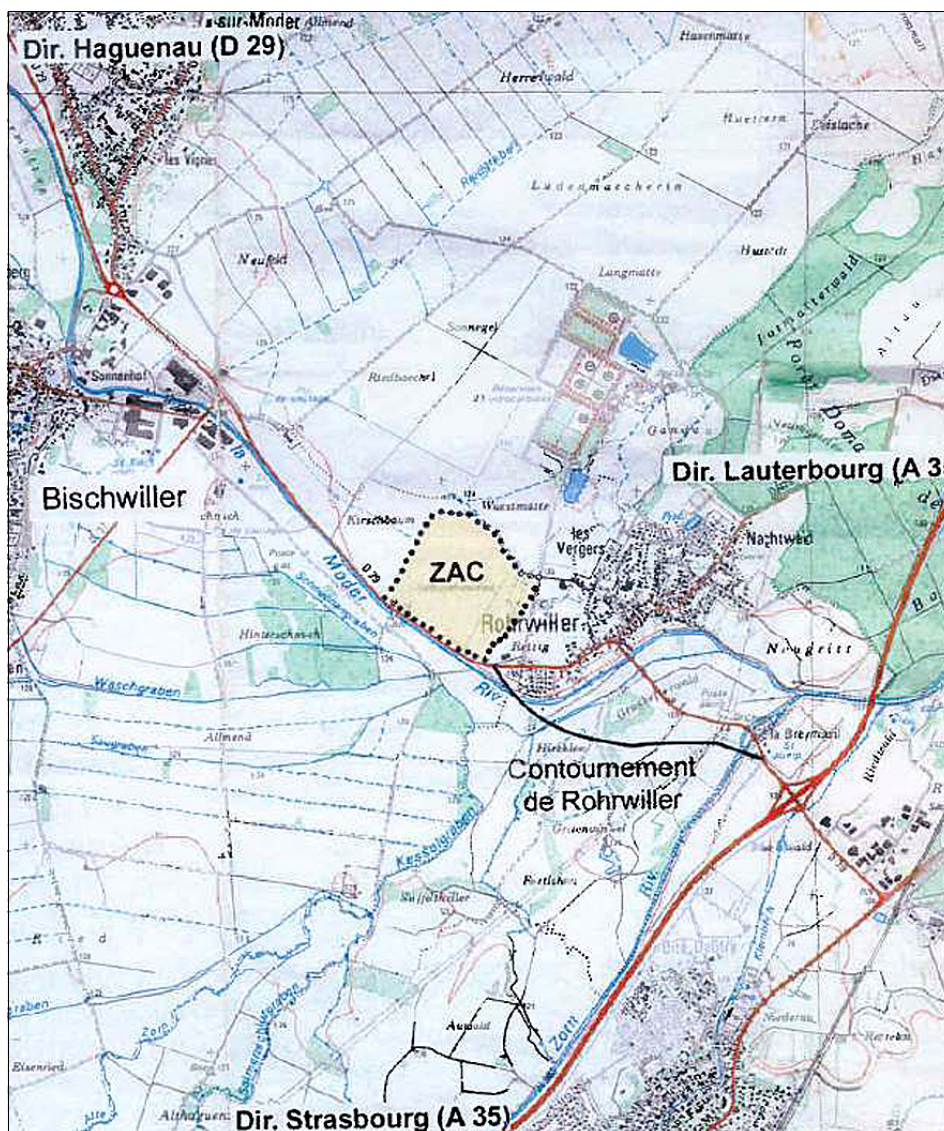
- Parc d'activités intercommunal du Schwabenried
- Compte-rendu de la réunion relative à la zone d'activités du Schwabenried
en sous-préfecture de Haguenau le 26 février 2006
- ATLAS Communauté de communes de Bischwiller

LE PARC D'ACTIVITÉS INTERCOMMUNAL DU SCHWABENRIED

Le projet de parc d'activités intercommunal, au lieu-dit du Schwabenried est situé sur le ban communal de Bischwiller, le long de la limite ouest de la commune de Rohrwiller.



CARTE N°9 : Localisation du parc d'activités intercommunal du Schwabenried

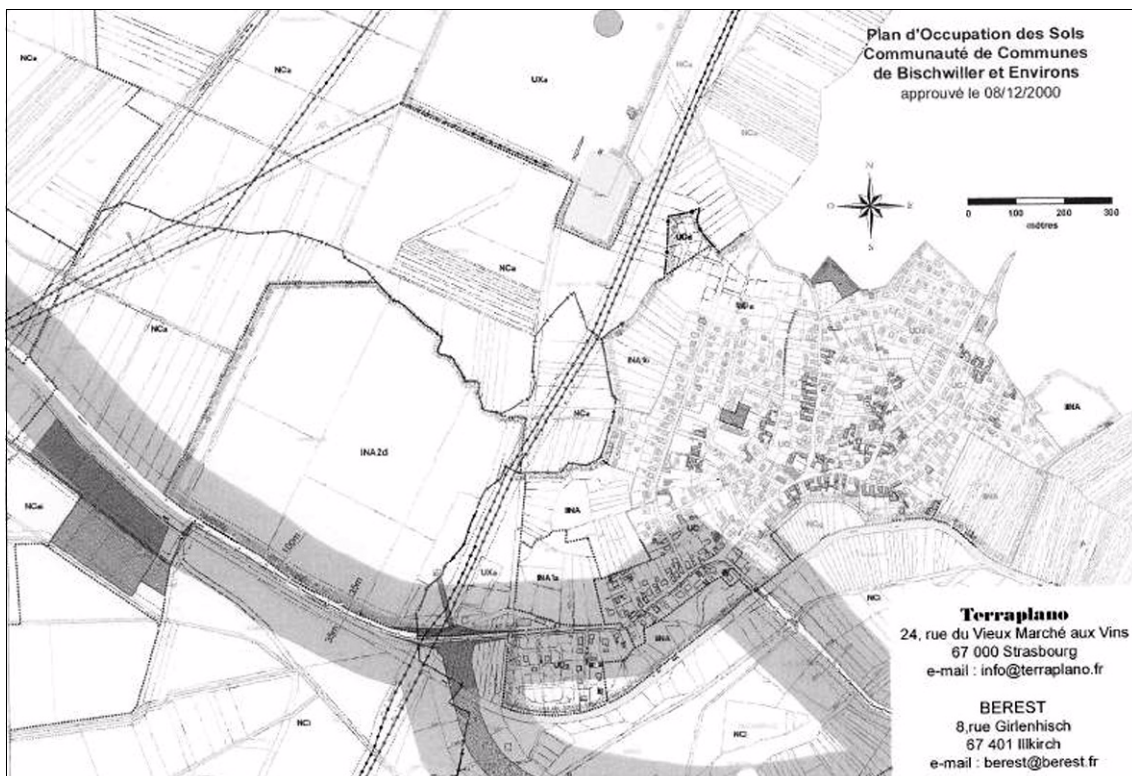


Source : Terraplano - juin 2002

Ce secteur bénéficie d'une desserte routière de qualité : à proximité de l'autoroute A35, il se trouve au débouché de la contournante de Rohrwiller, en bordure de la RD 29 entre Bischwiller et Rohrwiller.

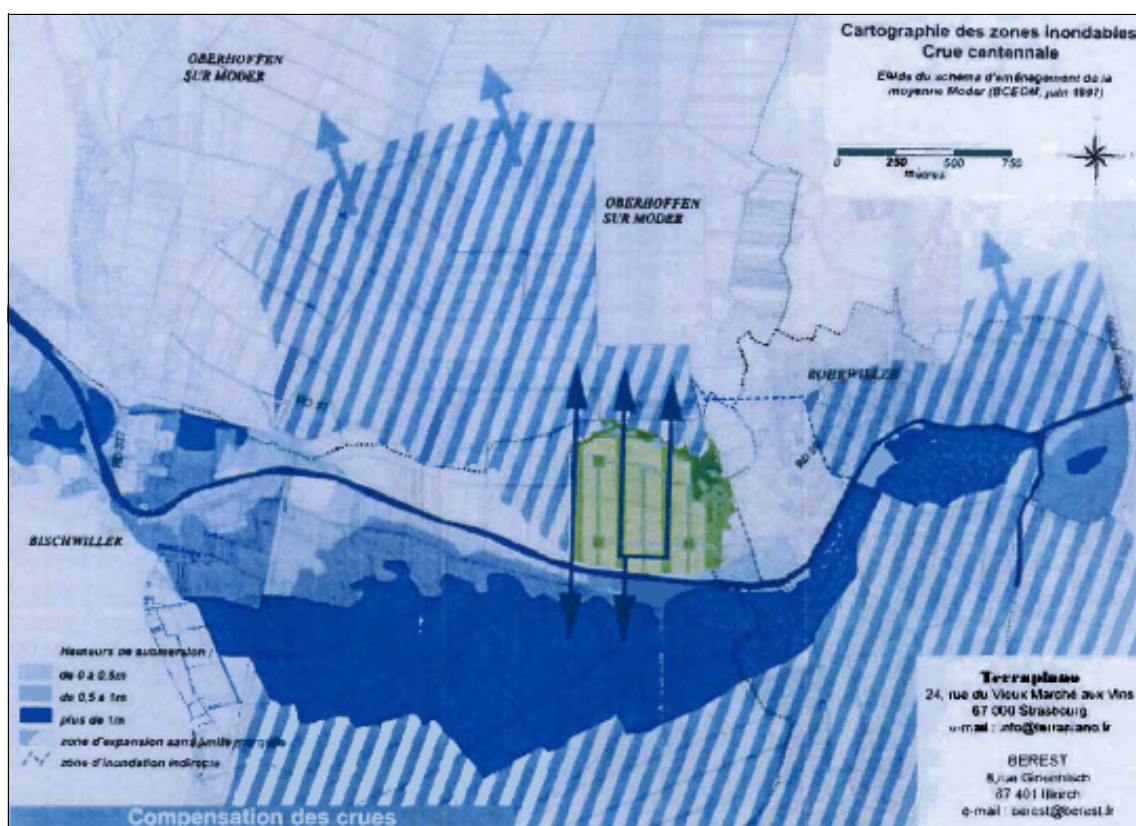
D'une surface de 31,8 hectares, le projet se trouve sur un terrain plat, classé en zone INA2 (zone d'urbanisation future) dans le POS de la Communauté de Communes de Bischwiller et environs, approuvé en décembre 2000. La communauté de communes de Bischwiller et environs bénéficie en outre d'une maîtrise partielle du foncier (8 hectares environ).

En 2002, la Communauté de Communes a fait réaliser deux études : un diagnostic par Terraplano et Berest ainsi qu'une étude géotechnique, qui ont toutes deux conclu à la faisabilité de la zone d'activités.



Pourtant, situé dans la zone d'expansion des crues de la Moder, ce secteur est classé en zone inondable :

- l'Atlas des zones inondées établi par la DDAF du Bas-Rhin (réalisé à partir des observations issues des crues historiques) montre que la quasi totalité des terrains d'assiette du projet situé dans un secteur agricole a été inondée à plusieurs reprises (1970, 1983 et 1990),
- l'étude hydraulique BCEOM de 1997 confirme que ce secteur entre dans le champ d'expansion de la crue centennale. En effet, la modélisation hydraulique de la crue centennale effectuée par le Syndicat d'Aménagement de la Moyenne Moder en 1997 confirme l'inondabilité du site du Schwabenried ainsi que la vulnérabilité des agglomérations toutes proches de Bischwiller et Rohrwiller.



Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse a posé comme principe "de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation".

Le 6 janvier 2003, les **services de l'Etat**, par un courrier du préfet, ont émis un **avis défavorable** à ce projet ; ce dernier apparaissant en effet incompatible avec les mesures et observations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse. "La préservation des champs d'inondations naturels et résiduels d'expansion des crues constitue en définitive la seule solution pour ne pas aggraver la vulnérabilité de ce secteur déjà sensible aux inondations. Dans ces conditions, les mesures compensatoires ne peuvent plus être un moyen de permettre une urbanisation nouvelle en zone inondable".

Le SCoT de l'Alsace du nord (document arrêté en décembre 2007) énonce quant à lui que "la réalisation de nouveaux projets d'urbanisation ou l'extension de projets existants dans des zones inondables est interdite. Dans les zones soumises au risque d'inondation, les parties de zones d'activité actuellement non occupées et non viabilisées doivent être abandonnées et préservées de l'urbanisation".

Suite à la réunion du 26 février 2007 en sous-préfecture de Haguenau (cf. compte rendu joint), la **Communauté de communes de Bischwiller et environs** a décidé **d'abandonner ce projet et de rechercher un autre site pour une zone d'activités intercommunale**.

**COMPTE-RENDU DE LA REUNION
RELATIVE A LA ZONE D'ACTIVITES DU SCHWABENRIED
EN SOUS-PREFECTURE DE HAGUENAU
LE 26 FEVRIER 2007**

Présents :

- M. Claude FLEUTIAUX, Sous-Préfet
- Mme Véronique HEITZ, DIREN
- M. ROHE, Service Départemental de l'Aménagement Urbain
- M. CLAEVERIE
- M. HERTZOG
- M. CREUSOT, Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt
- M. Jean-Pierre GRUNDER, Vice-Président de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs et Premier Adjoint de la Ville de Bischwiller
- M. Pierre SCHUSTER, Vice-Président de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs
- Mme Marie-Rose MARTIN, Directrice générale des services de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs et de la Ville de Bischwiller
- M. Didier ROUSSEL, Technicien de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs

M. FLEUTIAUX accueille les différents participants.

M. GRUNDER remercie M. le S/Préfet d'avoir organisé cette réunion et excuse l'absence de M. LIEB.

Mme MARTIN rappelle l'historique de ce dossier :

- étude du BRGM d'avril 1994 sur l'impact des écoulements superficiels dans le projet de ZA (voir p. 29 les mesures proposées)
- atlas des zones inondées DDAF – mars 1997 où le Schwabenried figure comme zone d'épanchement
- révision du POS dans les années 1990, approuvé le 7/12/2000 où, après étude par le SDAU, le Schwabenried est inscrit en zone INA2
- étude-diagnostic de Terraplano en 2002
- rapport d'étude géotechnique du 19/4/2002

Elle évoque

- les problèmes économiques auxquels sont confrontés Bischwiller et son territoire,
- le PA Les Couturiers avec les 2 hôtels d'entreprises qui chercheront à s'implanter alors qu'il n'y a pas de foncier à proposer aux entreprises
- la Ville de Bischwiller a une mauvaise expérience avec le PA de la gare réalisée en 1997 et qui n'a jamais pu être commercialisé à cause de l'accessibilité
- le secteur de Bischwiller est très contraint : captages d'eau, inondation, voie ferrée.

En conclusion, les élus de la ComCom ont beaucoup de mal à comprendre que cette zone ne puisse être constructible puisque techniquement des solutions existent.

M. SCHUSTER évoque les différentes zones d'activités qui ont pu être créées le long de la Moder grâce au remblaiement.

M. FLEUTIAUX indique que tout le monde est conscient des problèmes économiques, donc il aimerait que cette donnée ne soit plus évoquée pour le moment. Il y a un certain nombre de questions à se poser :

- cette zone est-elle inondable ou non ?
- les solutions techniques existent mais sont-elles compatibles avec la réglementation ?

M. CREUSOT évoque les ressources, le caractère inondable dans l'atlas du 97 ainsi que la modélisation faite à la demande du syndicat d'aménagement.

M. FLEUTIAUX répond qu'il n'y a pas de PPRI sur le secteur et qu'il s'avère important d'y penser.

Selon Mme MARTIN, il n'y a pas le même caractère d'inondabilité que la rive droite. C'est davantage un engorgement des terrains.

M. GRUNDER ajoute que la construction de la RD 29 a modifié la donne, de même que la régulation de la Moder.

M. SCHUSTER signale que la Ville de Haguenau a un projet d'extension de la zone d'activités commerciale et qu'elle a déjà réalisé cette zone en reportant le problème sur Kaltenhouse et sur Bischwiller.

M. FLEUTIAUX

M. CLAVERIE parle de la révision du POS. Effectivement, le terrain avait été laissé en zone NA en attendant les résultats des études. Or, les orientations du SCOT sont claires : il ne doit plus y avoir de zone d'activités en zone inondable. Il faut réfléchir au niveau du SCOT.

M. ROHE indique la zone d'expansion est très vaste. L'idée est de créer une zone transparente pour les risques et d'augmenter le champ d'inondation pour avoir un effet nul.

M. CREUSOT répond que le champ d'expansion des crues rejoint celui d'Eberbach à Soufflenheim. Certes, on n'est pas sur les mêmes aléas que du côté droit de la Moder. Si on supprime cette expansion, on aura des problèmes au moment de la crue centennale.

M. ROUSSEL

M. CREUSOT précise que l'ensemble des études ne permet pas de quantifier l'eau stockée. Bien sûr, ce n'est pas un aléa fort : la hauteur n'est pas importante, la vitesse n'est pas élevée, donc il n'y a pas de risque pour les personnes. Par contre, il participe à la rétention d'eau de façon naturelle. D'un autre côté, on crée à grands frais des polders pour stocker les eaux du Rhin.

M. FLEUTIAUX insiste pour que l'étude démontre que le projet n'obère pas la quantité d'eau stockée pour protéger les habitants de Bischwiller et de Rohrwiller.

Selon M. CREUSOT, il y a toujours la possibilité de faire une étude mais cela risque de créer des précédents au niveau du Département. Sur d'autres sites, des études ont été faites et finalement l'Etat a opposé son refus.

Pour M. FLEUTIAUX, le fait de créer un précédent n'est pas gênant. Cela montre une certaine souplesse, sauf si ce précédent démontre qu'on accepte le grignotage. Il faudrait faire une nouvelle étude qui démontrerait que le projet n'a aucune incidence sur les niveaux d'eau.

M. CLAVERIE souligne qu'il s'agit d'une zone de risque technologique et M. CREUSOT pense que même si l'autorisation de créer la zone aboutit, la décision sera très fragile car elle est contraire au SDAGE.

M. SCHUSTER n'est pas d'accord sur le fait de dire qu'une étude serait orientée. Il y a actuellement moins d'inondation que dans le passé suite à la régulation de la Moder et à la construction de la RD 29. Aussi, pour lui, créer un précédent n'est pas un argument. Les gens du secteur savent qu'il y a des risques d'inondation.

M. FLEUTIAUX donne lecture de la lettre de la DIRE du 23 février 2007. Il existe un risque de boil over et il y a le pipe-line.

La DIREN précise que le secteur est en zone humide. Le SDAGE prévoit la conservation des zones humides, à traiter dans le cadre d'une étude. Par contre, la conservation va être difficile à traiter, vu l'importance de la zone projetée.

M. ROHE fait remarquer que le secteur ne présente pas de zone humide remarquable.

La DIREN estime que l'étude n'est pas très détaillée du point de vue du milieu naturel. Y a-t-il des espèces protégées ?

M. FLEUTIAUX insiste pour que l'étude soit complétée par l'aspect sur les risques technologiques et le milieu naturel. Mais auparavant, il est nécessaire d'avoir la certitude absolue que l'impact est nul au niveau des risques d'inondation.

Dans l'étude Terraplano, indique M. ROHE, il faut approfondir les mesures compensatoires avec levées topographiques de la zone.

Il convient de réfléchir, selon la DIREN, au seuil de rentabilité de la zone d'activités du Schwabenried, compte tenu des surfaces à maintenir en zone non constructible.

M. HERTZOG signale qu'il n'y a plus de possibilité de créer des zones d'activités dans le secteur de la bande rhénane. Elle est raccrochée à la zone de Herrlisheim. On ne peut pas répondre globalement aux demandes d'installation des entreprises.

Marie-Rose MARTIN

Après cette réunion, la communauté de communes de Bischwiller et environs a décidé de ne pas poursuivre ce projet et de rechercher un autre site pour une nouvelle zone d'activités.

ATLAS

ETUDE DE FAISABILITE

ZONE D'ACTIVITE

CC BISCHWILLER

Mission permanente du programme partenarial : Base de données - SIG

Chef de file : ADEUS

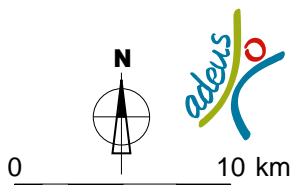
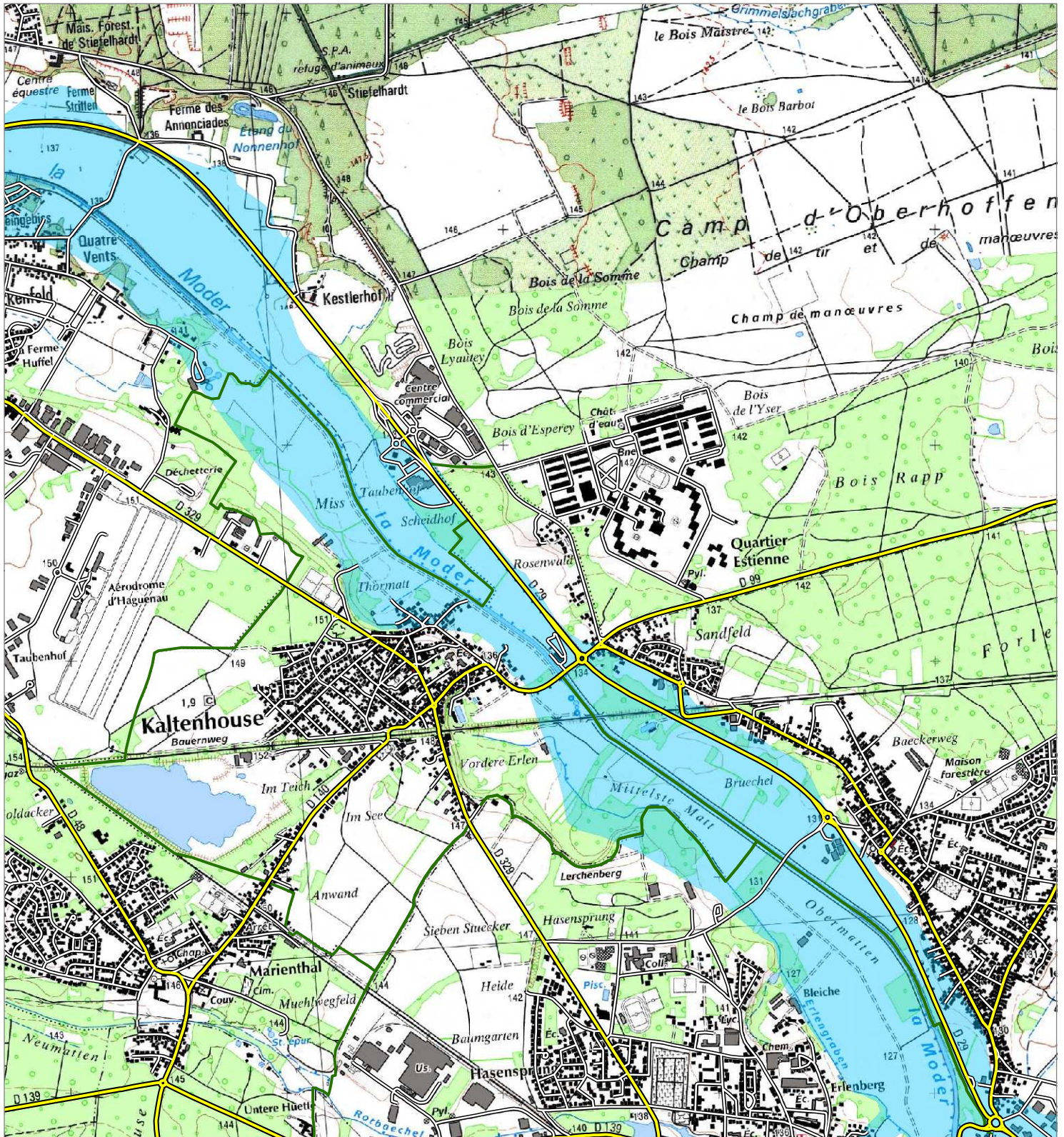
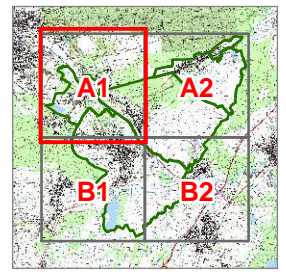
Equipe projet : Pierre LAVERGNE (*chef de projet*), Nicolas Daval, Vincent Bort.

Réalisé par Vincent Bort avec le logiciel ArcGIS 9.2© et mis en page sous Framemaker©

Juillet 2007 © ADEUS

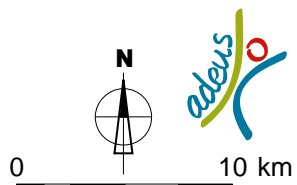
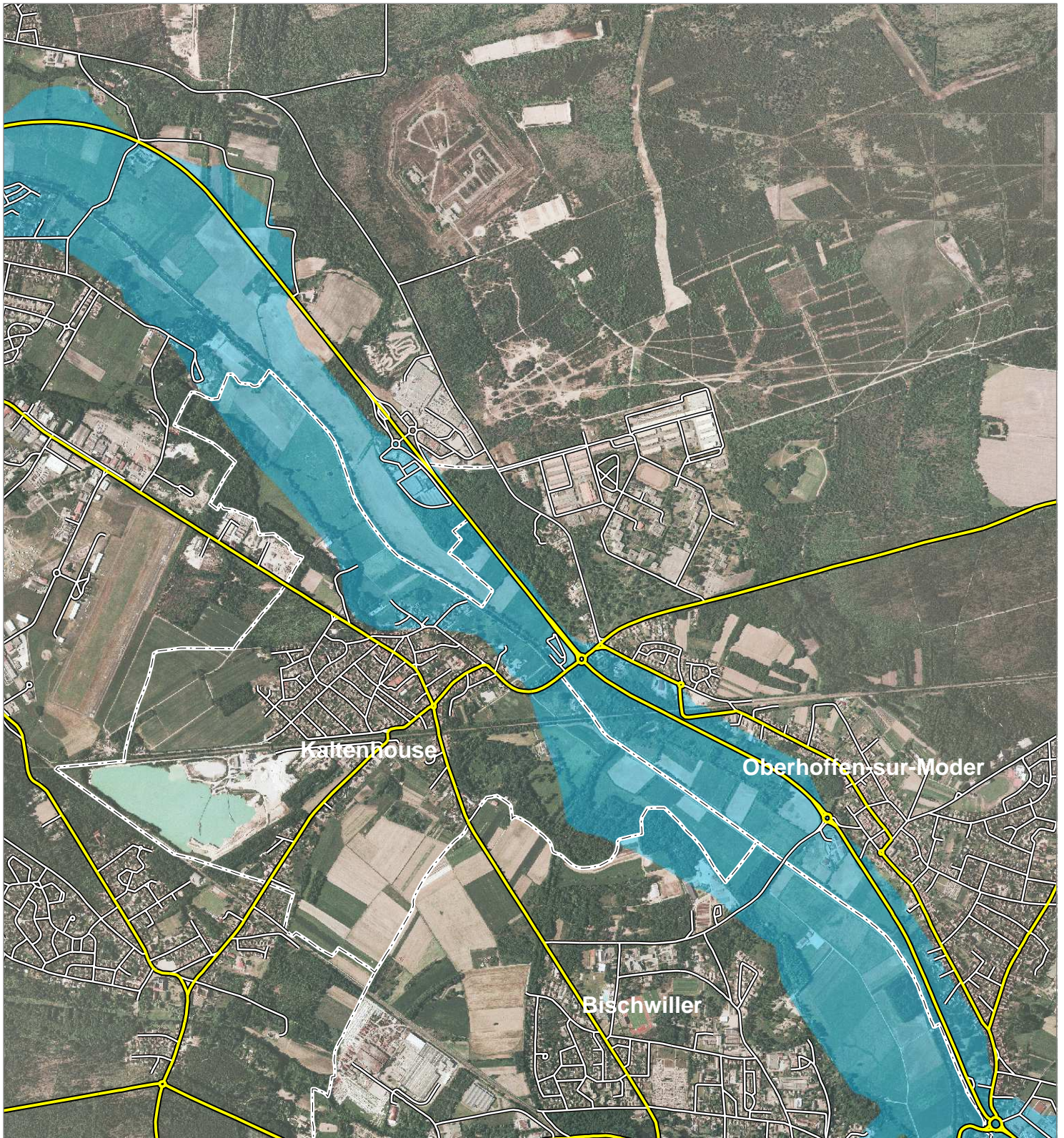
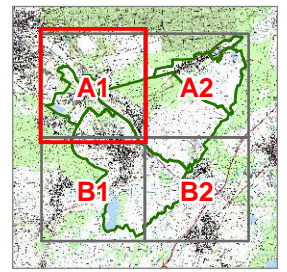
L'agence de développement et d'urbanisme de l'agglomération strasbourgeoise
9 rue Brûlée . BP 47R2 67002 Strasbourg Cedex

CC - BISCHWILLER - A1



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN
 réalisation ADEUS Juillet 2007

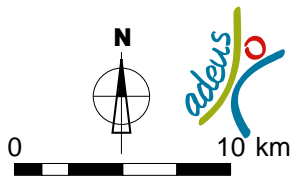
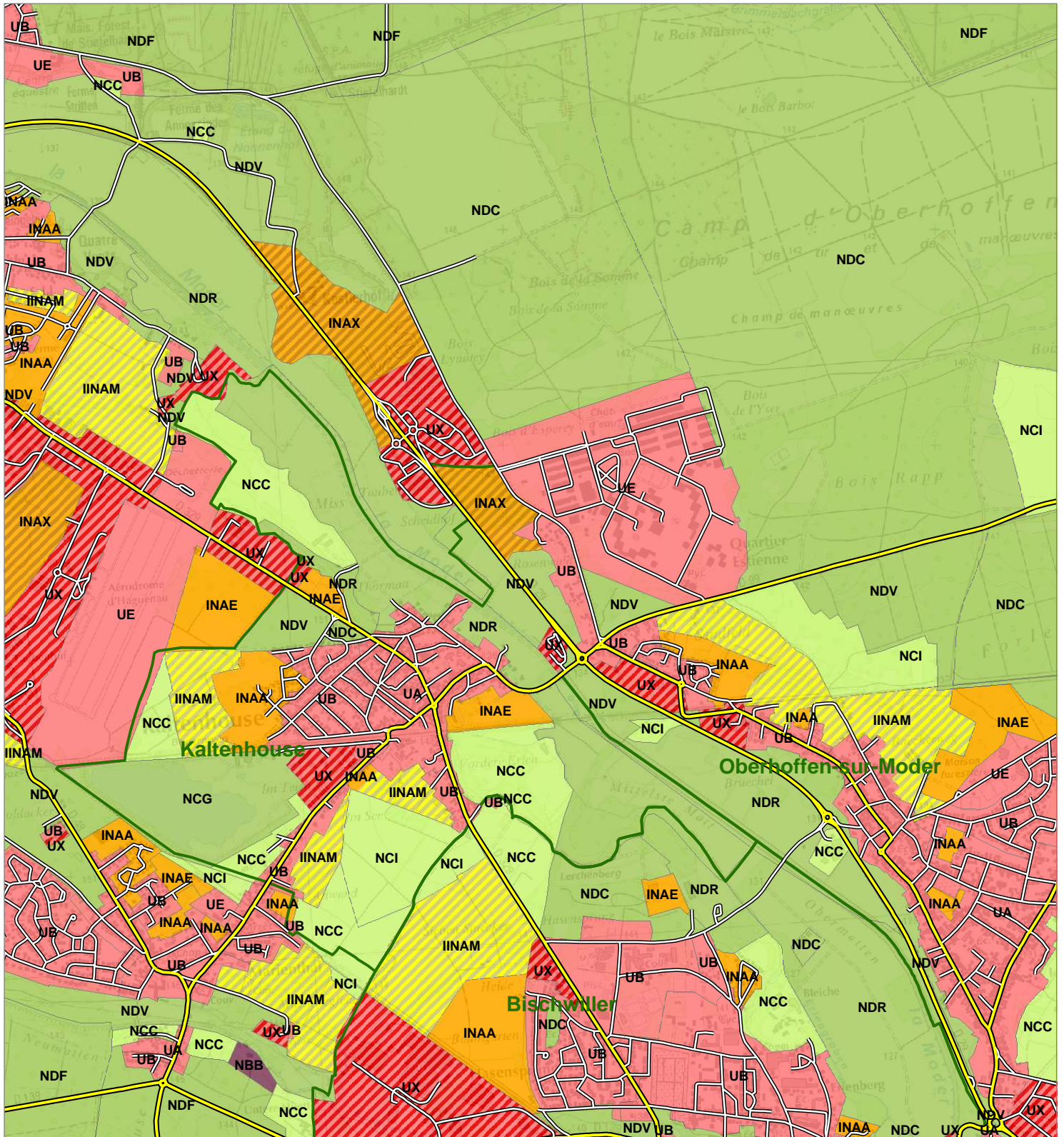
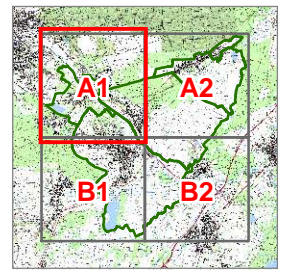
- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
BDORTHO - IGN Paris 2002; DIREN
réalisation ADEUS Juillet 2007

- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement
- commune

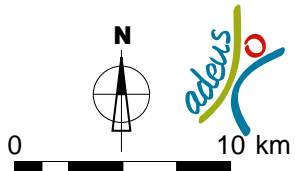
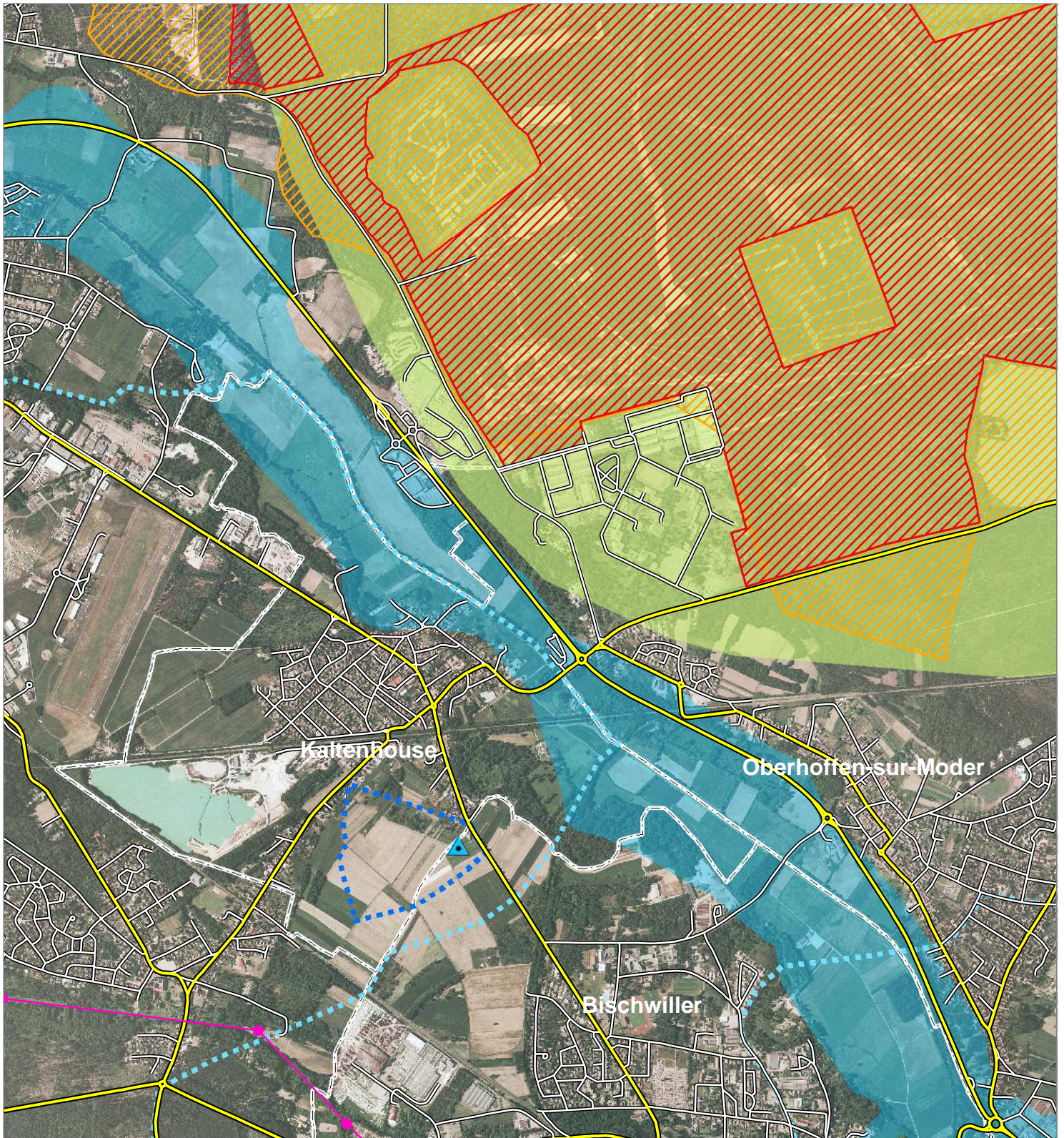
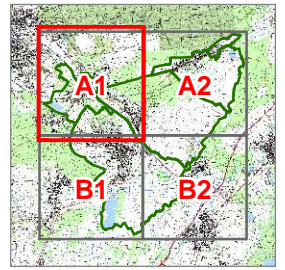
CC - BISCHWILLER - A1



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 -
Reproduction interdite - Licence n°9185;
SCAN 25 - IGN Paris 2006; CG67
réalisation ADEUS Juillet 2007

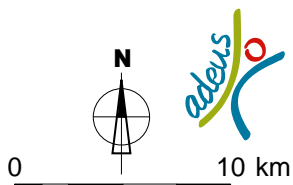
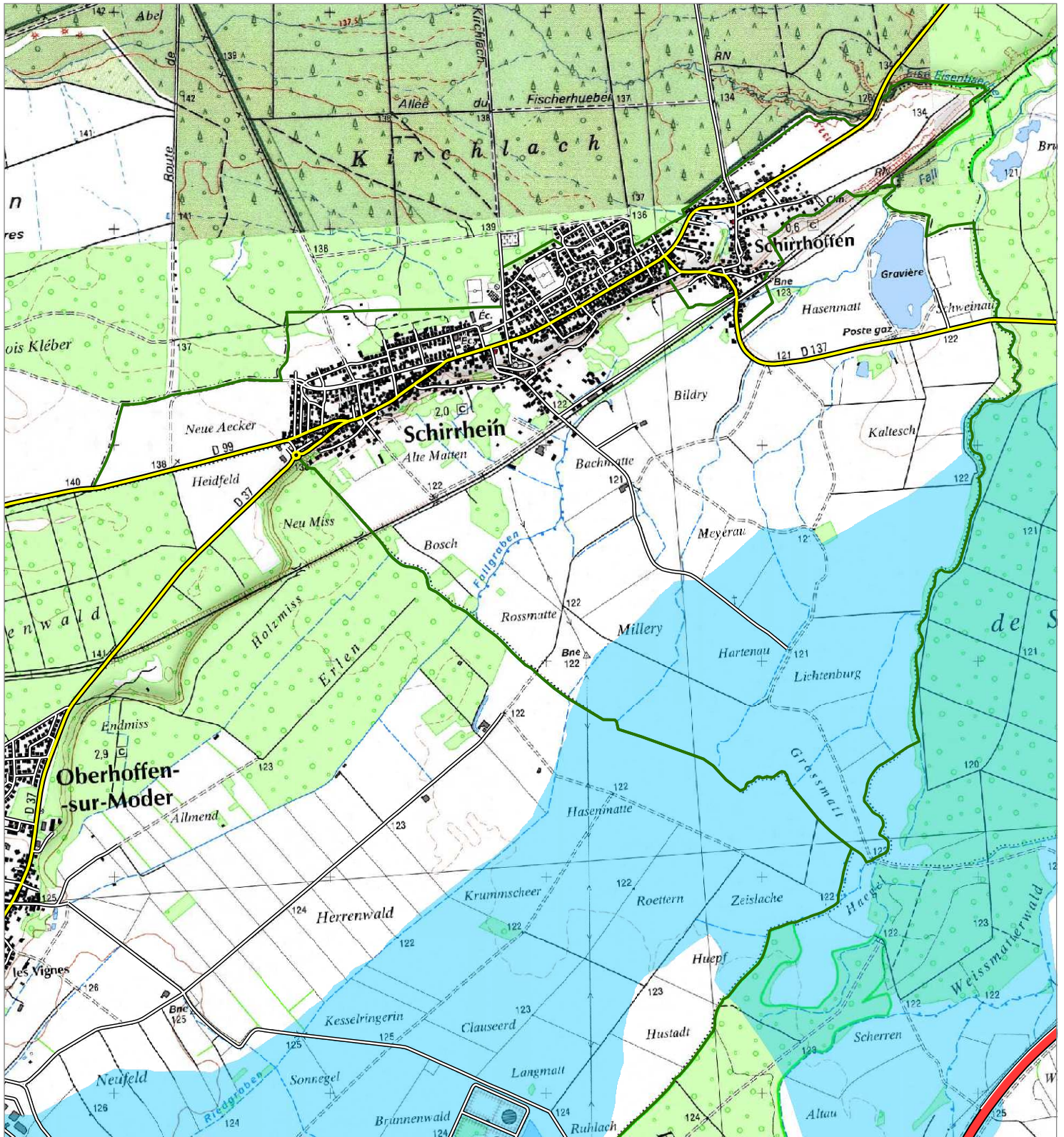
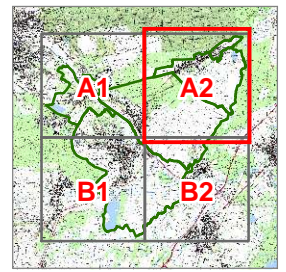
- | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| U, zone urbaine | N, zone naturelle et forestière | autoroute |
| UX, activité | NB, espace de mitage | nationale |
| INA / IAU, habitat et équipement | Z, zone d'aménagement concerté | départementale |
| INA / IAU, activité et mixte | Y, autre | autre classement |
| IINA / IIAU, habitat et équipement | CC, carte communale | |
| IINA / IIAU, activité et mixte | | |
| A, zone agricole | | |

CC - BISCHWILLER - A1



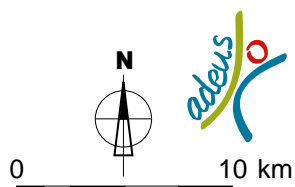
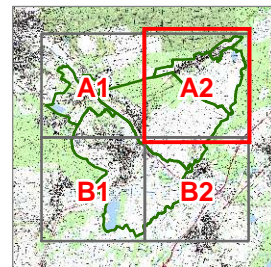
sources : BDTOP0 - IGN Paris 2006 -
Reproduction interdite - Licence n°9185;
SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN; CG67
réalisation ADEUS Juillet 2007

- | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| zone inondée observée | SIC | autoroute |
| captage | ZPS | nationale |
| périmètre de protection rapproché | ZNIEFF | départementale |
| périmètre de protection éloigné | pylône | autre classement |
| | ligne électrique | commune |



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN
 réalisation ADEUS Juillet 2007

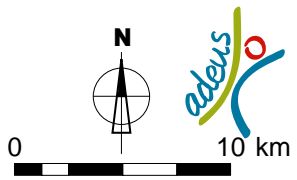
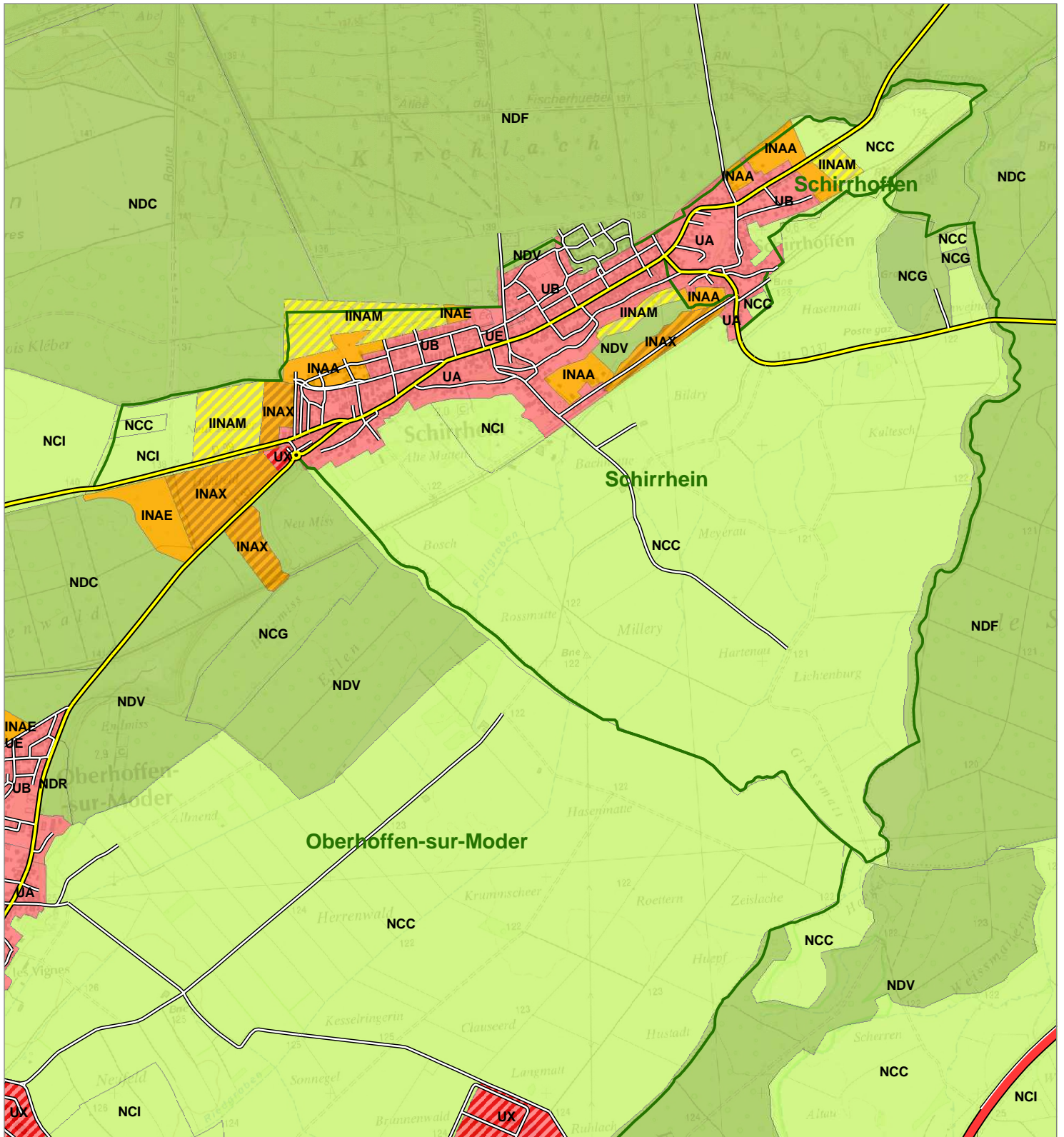
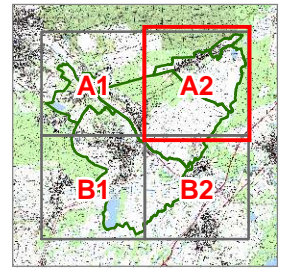
- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
BDORTHO - IGN Paris 2002; DIREN
réalisation ADEUS Juillet 2007

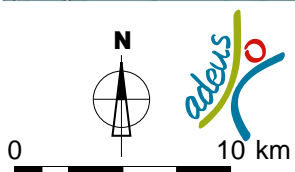
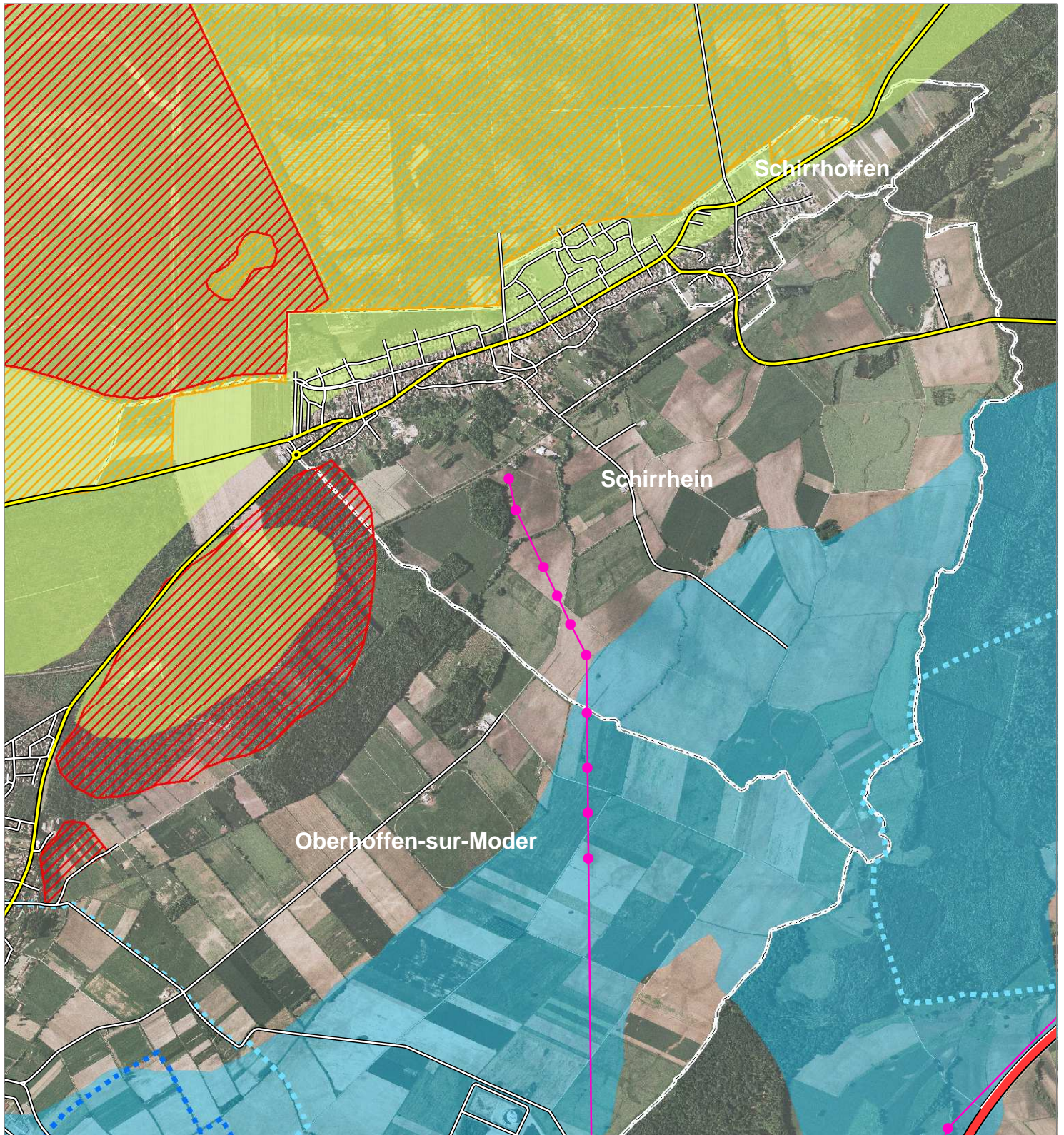
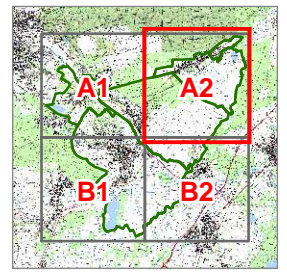
- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement
- commune

CC - BISCHWILLER - A2



- | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| U, zone urbaine | N, zone naturelle et forestière | autoroute |
| UX, activité | NB, espace de mitage | nationale |
| INA / IAU, habitat et équipement | Z, zone d'aménagement concerté | départementale |
| INA / IAU, activité et mixte | Y, autre | autre classement |
| IINA / IIAU, habitat et équipement | CC, carte communale | |
| IINA / IIAU, activité et mixte | | |
| A, zone agricole | | |

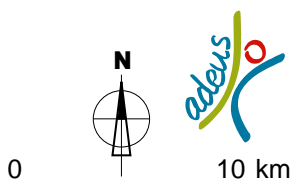
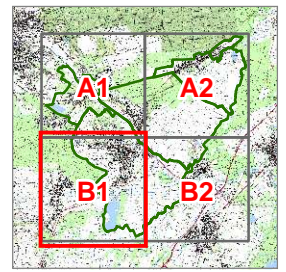
sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 -
 Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; CG67
 réalisation ADEUS Juillet 2007



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 -
Reproduction interdite - Licence n°9185;
SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN; CG67
réalisation ADEUS Juillet 2007

- | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| zone inondée observée | SIC | autoroute |
| captage | ZPS | nationale |
| périmètre de protection rapproché | ZNIEFF | départementale |
| périmètre de protection éloigné | pylône | autre classement |
| | ligne électrique | commune |

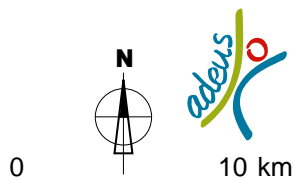
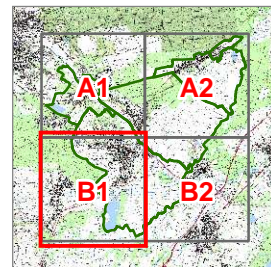
CC - BISCHWILLER - B1



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN
 réalisation ADEUS Juillet 2007

- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement

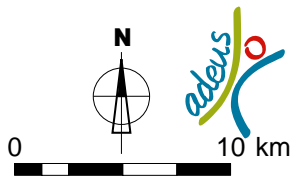
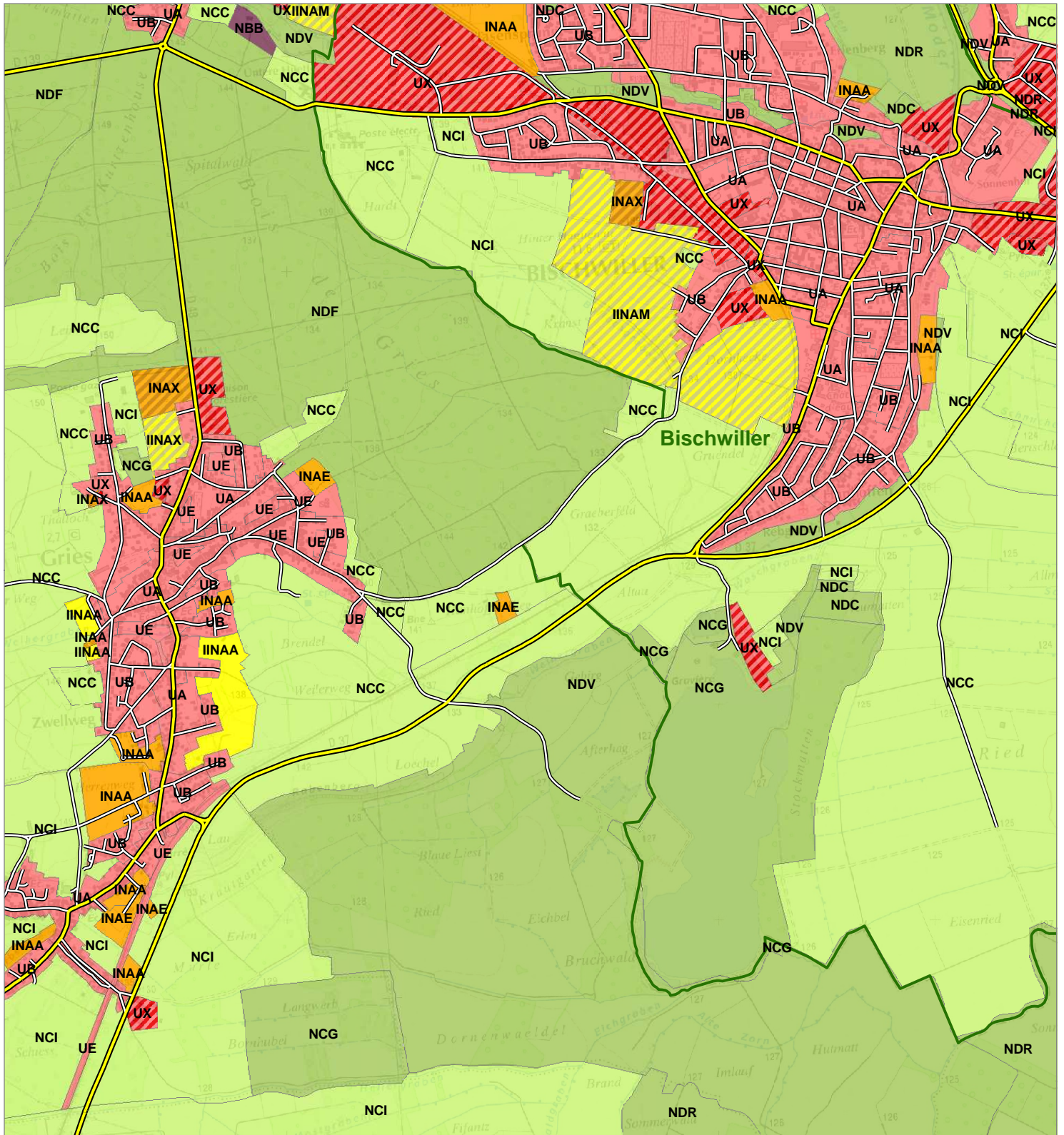
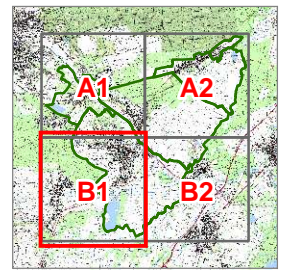
CC - BISCHWILLER - B1



sources : BDTPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
BDORTHO - IGN Paris 2002; DIREN
réalisation ADEUS Juillet 2007

- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement
- commune

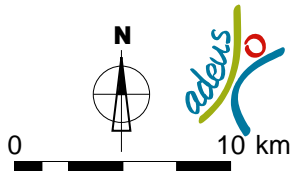
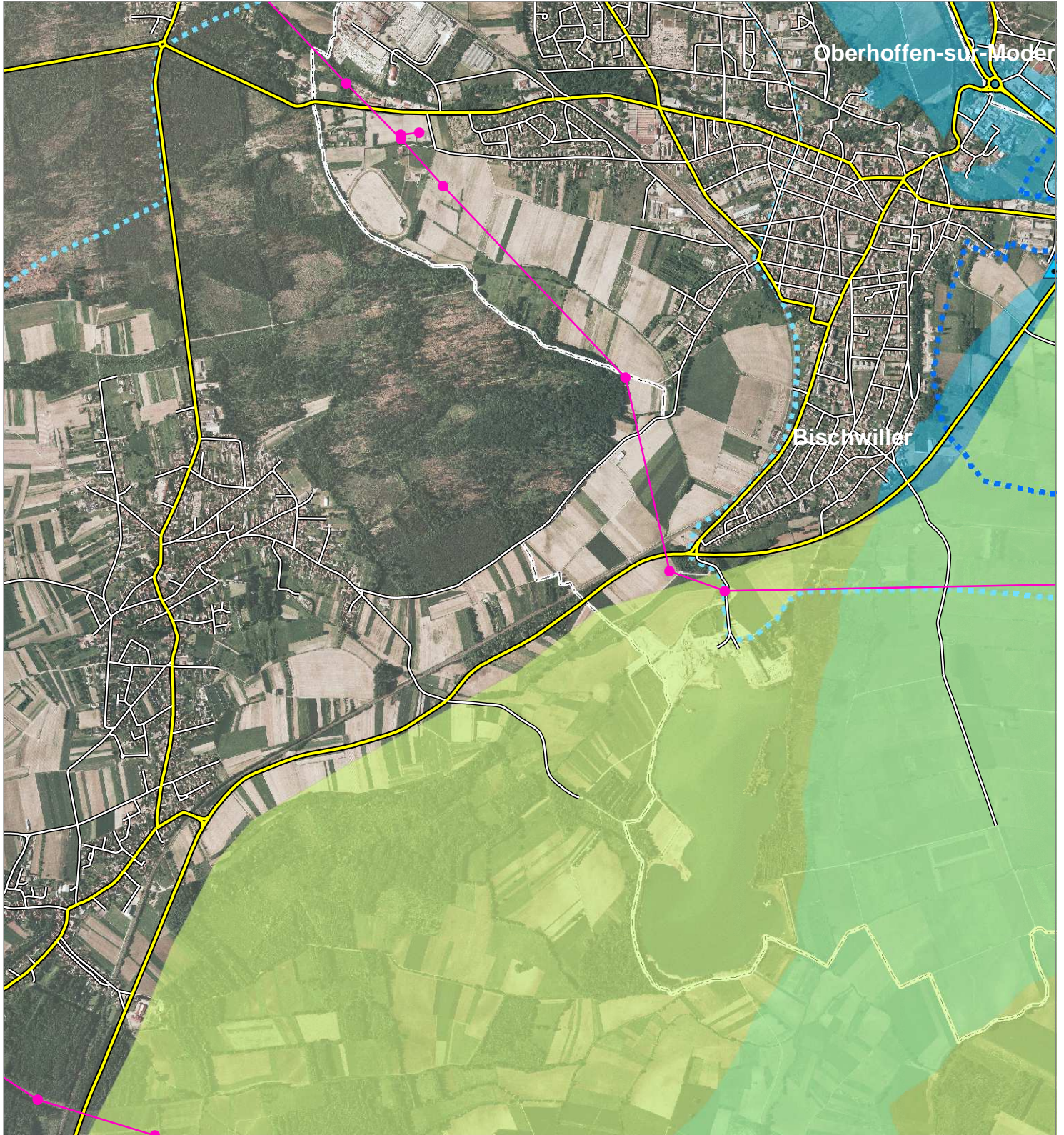
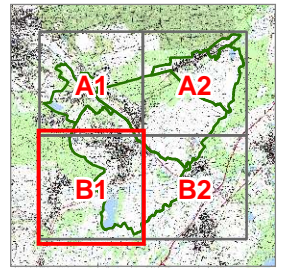
CC - BISCHWILLER - B1



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 -
 Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; CG67
 réalisation ADEUS Juillet 2007

- | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| U, zone urbaine | N, zone naturelle et forestière | autoroute |
| UX, activité | NB, espace de mitage | nationale |
| INA / IAU, habitat et équipement | Z, zone d'aménagement concerté | départementale |
| INA / IAU, activité et mixte | Y, autre | autre classement |
| IINA / IIAU, habitat et équipement | CC, carte communale | |
| IINA / IIAU, activité et mixte | | |
| A, zone agricole | | |

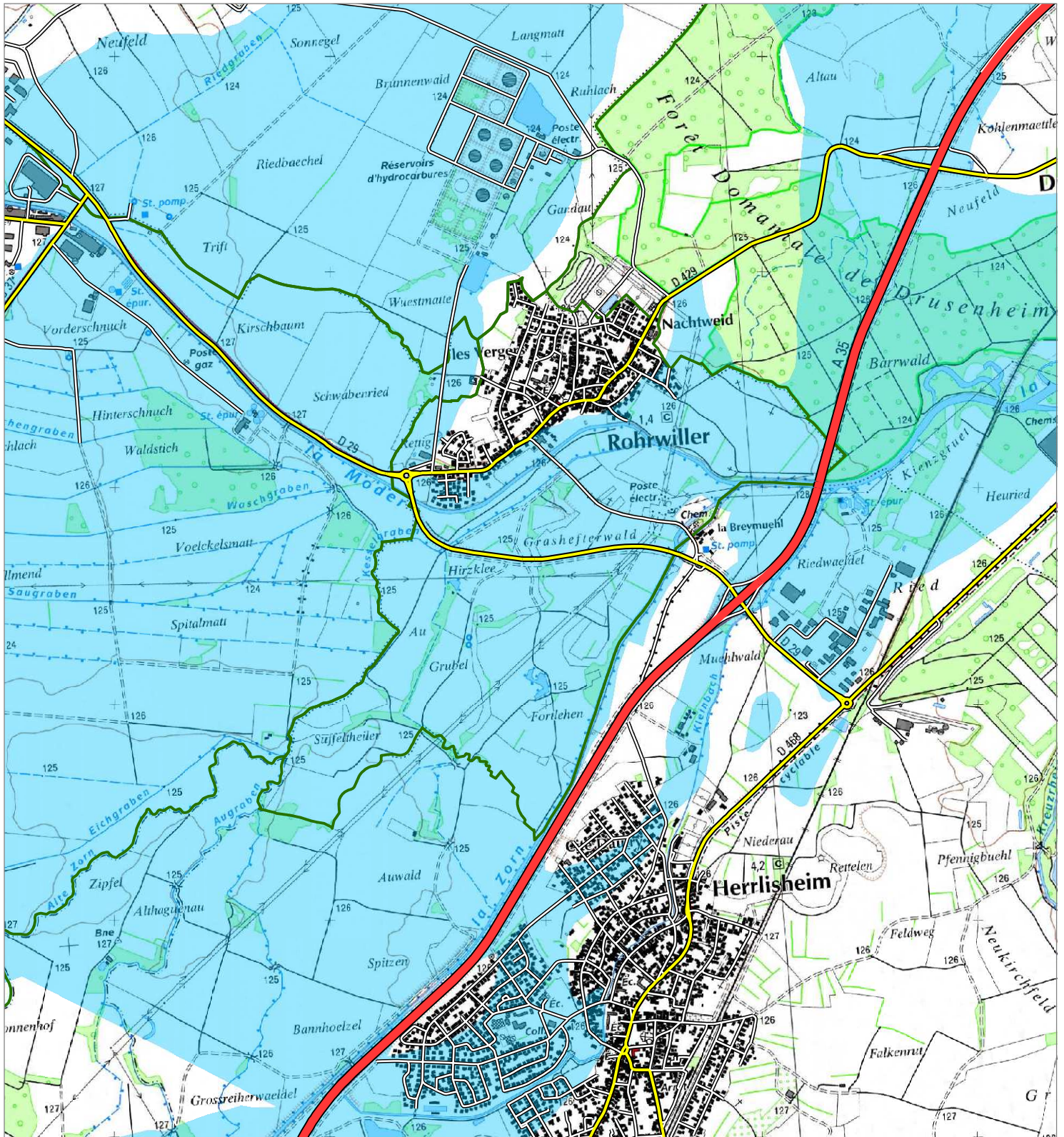
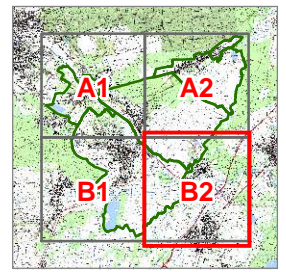
CC - BISCHWILLER - B1



sources : BDTPO - IGN Paris 2006 -
Reproduction interdite - Licence n°9185;
SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN; CG67
réalisation ADEUS Juillet 2007

- | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| zone inondée observée | SIC | autoroute |
| captage | ZPS | nationale |
| périmètre de protection rapproché | ZNIEFF | départementale |
| périmètre de protection éloigné | pylône | autre classement |
| | ligne électrique | commune |

CC - BISCHWILLER - B2

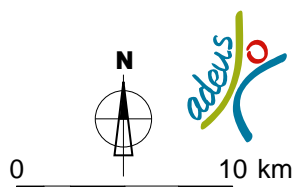
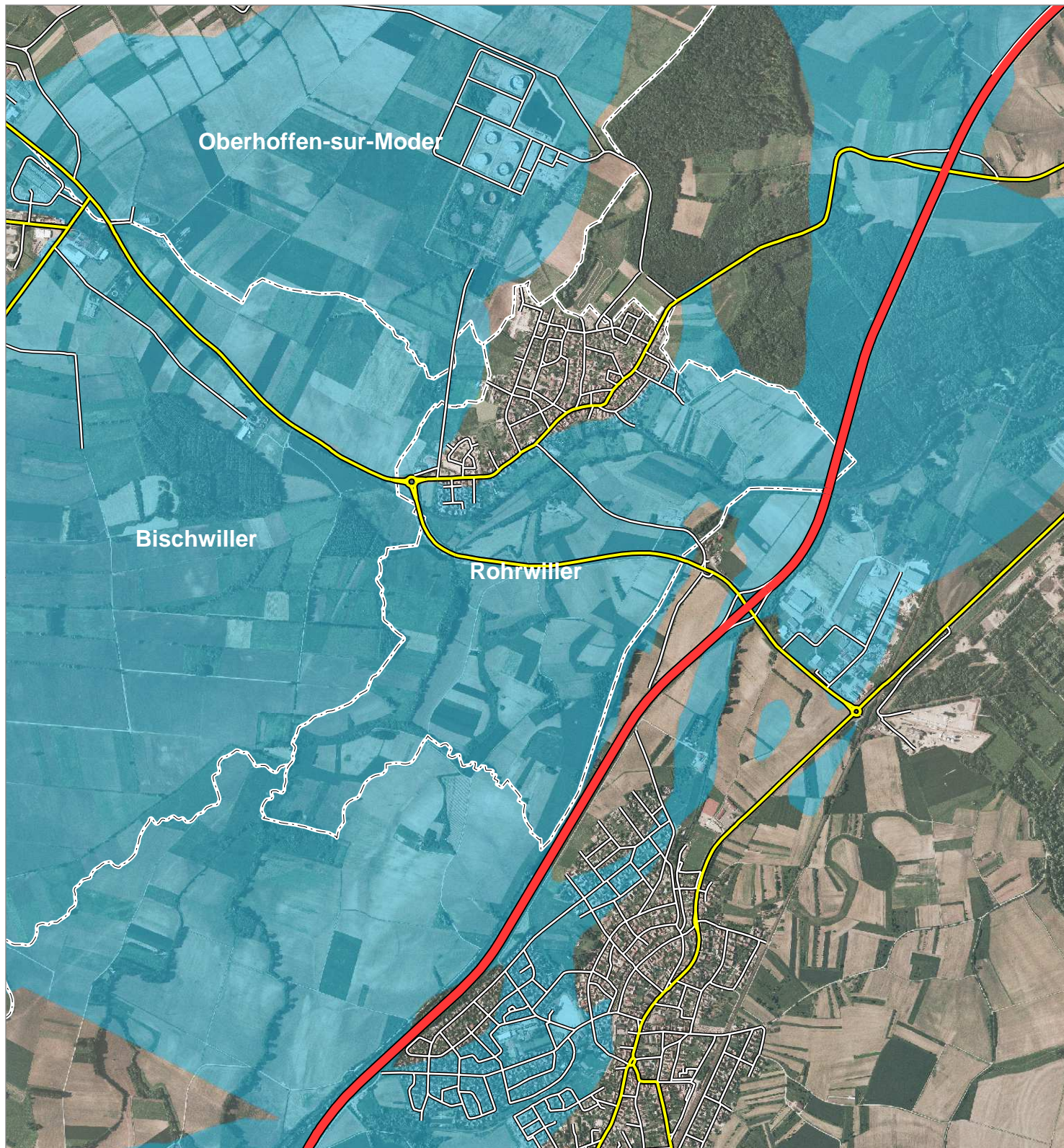
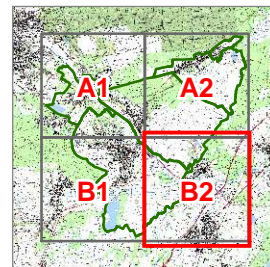


0 10 km

sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN
 réalisation ADEUS Juillet 2007

- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement

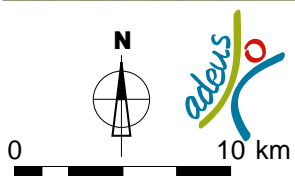
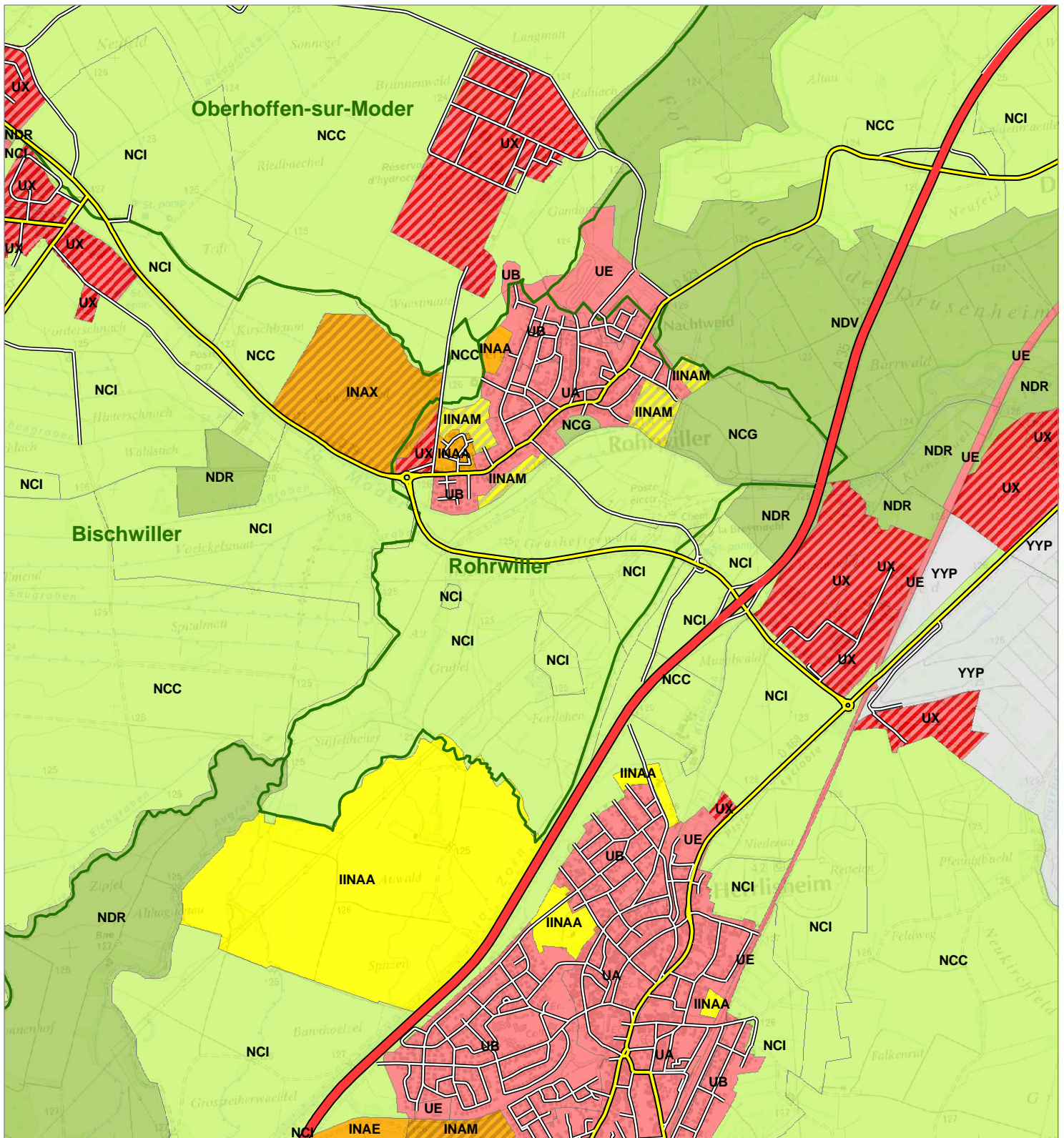
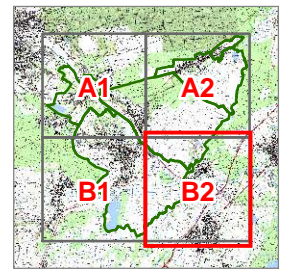
CC - BISCHWILLER - B2



sources : BDTOP0 - IGN Paris 2006 - Reproduction interdite - Licence n°9185;
BDORTHO - IGN Paris 2002; DIREN
réalisation ADEUS Juillet 2007

- zone inondée observée
- autoroute
- nationale
- départementale
- autre classement
- commune

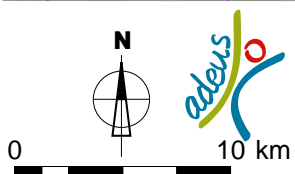
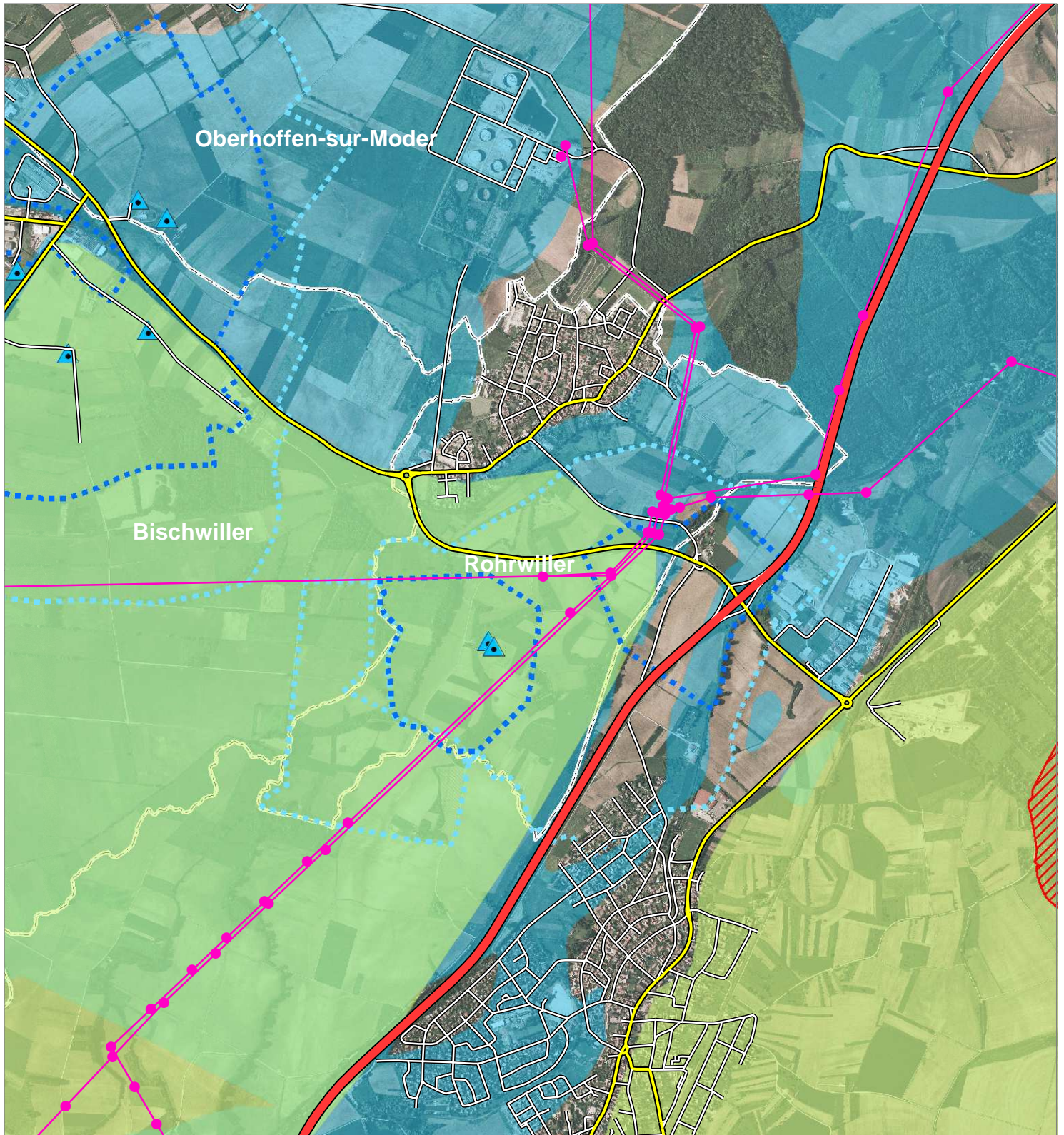
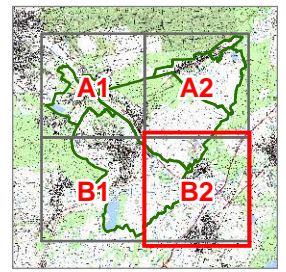
CC - BISCHWILLER - B2



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 -
 Reproduction interdite - Licence n°9185;
 SCAN 25 - IGN Paris 2006; CG67
 réalisation ADEUS Juillet 2007

- | | | |
|------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| U, zone urbaine | N, zone naturelle et forestière | autoroute |
| UX, activité | NB, espace de mitage | nationale |
| INA / IAU, habitat et équipement | Z, zone d'aménagement concerté | départementale |
| INA / IAU, activité et mixte | Y, autre | autre classement |
| IINA / IIAU, habitat et équipement | CC, carte communale | |
| IINA / IIAU, activité et mixte | | |
| A, zone agricole | | |

CC - BISCHWILLER - B2



sources : BDTOPO - IGN Paris 2006 -
Reproduction interdite - Licence n°9185;
SCAN 25 - IGN Paris 2006; DIREN; CG67
réalisation ADEUS Juillet 2007

- | | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| zone inondée observée | SIC | autoroute |
| captage | ZPS | nationale |
| périmètre de protection rapproché | ZNIEFF | départementale |
| périmètre de protection éloigné | pylône | autre classement |
| | ligne électrique | commune |