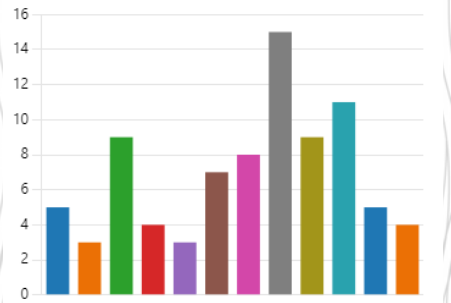
LES EXPERTISES
DE L'ADEUS

adeus
L'agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

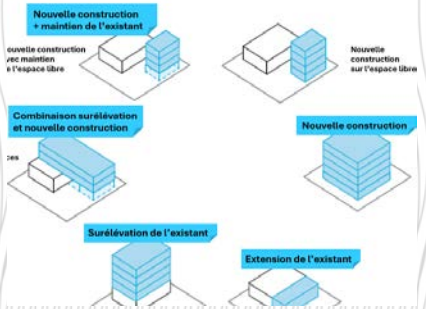












Enquête aux entreprises



Modernisation des Zones d'activités :
ZAE Weyersheim / Parc d'activités du Ried



Octobre 2026

Sommaire

Introduction ..... page 3

- La démarche dans son contexte
- Le projet de transformation de zones d'activités économiques
- Déroulé de la démarche et objectifs
- Des zones d'activités dans un contexte de dynamisme du Nord Alsace
- La prise en compte d'une conjoncture inédite
- Enjeux de transformation de ces deux zones

Étapes préparatoires ..... page 12

- Caractéristiques principales des zones
- Les entreprises : un rôle clé

Objectifs d'aménagement ..... page 20

- Préalables : une approche transversale
- Les objectifs par thématique

Premiers éléments de réflexion ..... page 36

- Préalables : une approche transversale
  - La ZA Weyersheim
  - Le Parc d'Activités du Ried

Synthèse

Conclusions et suites

adeus

Introduction

La démarche dans son contexte

Dans un contexte marqué par le **zéro artificialisation nette (ZAN)** et la **raréfaction du foncier économique**, les **zones d'activités économiques (ZAE) alsaciennes**, souvent héritées des années 1970, doivent être repensées pour concilier **compétitivité territoriale, optimisation du foncier** et **transition écologique**. Leur requalification est un sujet clé pour les collectivités et les entreprises qui cherchent des solutions **opérationnelles, reproductibles et adaptées aux spécificités locales**.

C'est dans cette perspective que l'**Adeus** a inscrit ce travail dans son **programme partenarial pluriannuel.** La **Communauté de communes de la basse Zorn (CCBZ)**, située entre les dynamiques métropolitaines de **Strasbourg** et **Haguenau**, en est un exemple emblématique : soumise à une **forte pression foncière**, elle doit **anticiper la mutation de ses ZAE** pour préserver son attractivité économique, tout en répondant aux exigences du ZAN.

En continuité avec le "hackathon", l'événement intensif, collaboratif et limité à deux journées avec les acteurs du territoire **organisé par l'ADIRA,** deux sites pilotes ont été retenus pour leur **potentiel de transformation** et leur **représentativité** : **le Parc d'Activités du Ried** et **la ZA de Weyersheim.**

En croisant **diagnostic territorial**, **scénarios prospectifs** et **recommandations actionnables**, ce travail vise à :

- ↦ **Éclairer les décisions** des élus et techniciens de la CCBZ et de ses partenaires,
- ↦ **Alimenter les réflexions régionales** sur la requalification des ZAE, en proposant des **modèles adaptables,**
- ↦ **Renforcer la boîte à outils** de l'Adeus pour accompagner d'autres territoires alsaciens confrontés aux mêmes défis.

Ce travail s'est réalisé sur 18 mois, en s'appuyant sur des partages partenariaux avec la collectivité, l'ADIRA, l'ATIP, la Région Grand Est, la SERS et la Banque des territoires. Il a fait l'objet, à chaque étape, d'échanges et d'arbitrages par les élus de la communauté de communes. Ce présente la synthèse de ce travail.

Le projet de transformation de zones d'activités économiques

Dynamisme territorial :

La Communauté de communes de la Basse-Zorn est localisée en Alsace du Nord, où elle bénéficie d'une place singulière entre les deux principales agglomérations du département : l'Eurométropole de Strasbourg au Sud, l'agglomération de Haguenau-Bischwiller au Nord.
Plus largement, elle présente une **situation exceptionnelle** au sein de l'axe rhénan Strasbourg-Haguenau-Karlsruhe, une zone particulièrement **dynamique** économiquement, de dimension européenne.
Entre attractivité démographique et économique, le territoire est un pôle d'emploi en croissance, reposant sur un **tissu dense de petites et moyennes entreprises**. Contrairement à la plupart des autres territoires d'Alsace du Nord, près de 70 % des emplois relèvent de la sphère non présentielle (l'activité des entreprises est principalement destinée à la consommation extérieure au territoire) : ceci s'explique notamment par la part importante d'entreprises de production par rapport aux emplois dans le commerce et les services. La vitalité économique du territoire repose sur ces entreprises productives souvent d'envergure internationale, mais dont l'attrait et la fidélisation dans les zones dépendent de la quantité et de la qualité des services proposés.

Projet de territoire de la Basse-Zorn :



Un **projet de territoire** s'est ainsi constitué autour de quatre axes stratégiques :

- **Valoriser et préserver la qualité du cadre de vie**, bien commun de la Basse-Zorn
- Être un **territoire attractif et accueillant** pour les habitants
- **Conforter la position économique** de la Basse-Zorn, entre tradition et innovation
- **Développer l'attractivité touristique** de la basse Zorn autour de la nature et du cheval.

Dans le domaine économique, il est à noter que le développement et l'accueil de nouvelles entreprises est aujourd'hui contraint par de **faibles disponibilités foncières**.
La **remobilisation du foncier** économique, **l'amélioration de l'image** des zones d'activités vieillissantes, **l'augmentation de la qualité de services** aux entreprises et aux salariés, sont ainsi des enjeux importants sur le territoire.

Déroulé de la démarche et objectifs

Diagnostic

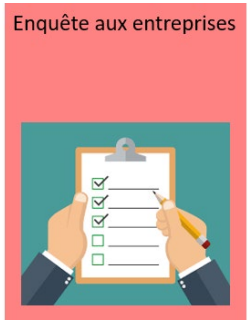
⇩

Implication des entreprises
(questionnaire et entretiens)

⇩

Ateliers de scénarisation
Construction d'une vision stratégique long terme







Objectifs

- **Connaitre les caractéristiques propres de ces zones**
- **Identifier les besoins des entreprises, de la collectivité**
- **Identifier les marges de manœuvre foncières disponibles**
- **Utiliser des modèles inspirants**
- **Donner une vision à travers une scénarisation dans le prolongement du projet de territoire :**
  - Long terme
  - Flexible et adaptable
  - Répondant aux objectifs

Des zones d’activités dans un contexte de dynamisme du Nord Alsace

Parc du Ried

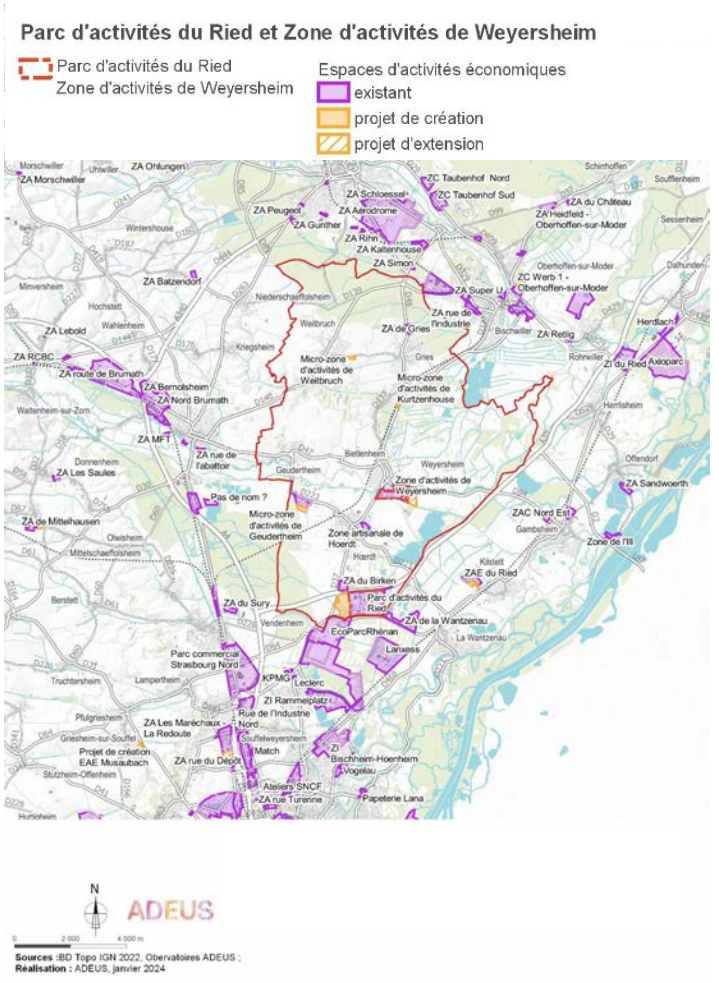
- 110 ha
- 160 entreprises
- 2 000 salariés
- Début 1970



ZA Weyersheim

- 40 ha
- 40 entreprises
- 500 salariés
- Début 1980





La prise en compte d'une conjoncture inédite

Contexte de limitation de l'artificialisation :



Chantier avec artificialisation de terres
(© Adeus)

La zone d'activité de Weyersheim et le Parc d'Activité du Ried de Hoerdt s'inscrivent dans un territoire du Nord Alsace particulièrement **dynamique** et entrent en synergie, mais aussi quelques fois en concurrence, dans un réseau dense de zones d'activités compris entre Karlsruhe, Haguenau et Strasbourg. La prise en compte des enjeux de **sobriété foncière** en lien avec la trajectoire de réduction de l'artificialisation, conduit à repenser les zones existantes non pas comme un stock d'activités mais bien comme un **potentiel d'accueil de nouvelles activités**. Le foncier nu agricole, facile à aménager, peu onéreux et d'une rentabilité économique aisée permise par la revente des terrains aménagés, ne peut plus être utilisé de façon aussi massive que par le passé. Ainsi, le développement économique du territoire devra reposer sur le « **déjà là** », à enveloppe constante et dans une **nouvelle équation financière (ex : comment équilibrer un budget d'opération quand la revente de terrain nu n'est plus possible ?).**

Contexte de changement climatique et de crise énergétique :



La Zorn entre Hoerdt et Weyersheim, déc. 2010
(© DDT67)

Le **changement climatique** déjà à l'œuvre montre la nécessité d'adapter ces zones d'activités pour tenir compte notamment :

- de l'augmentation des pics de chaleur pour les salariés et les procédés eux-mêmes (ombrage sur espaces déminéralisés, conception bioclimatique pour favoriser les ventilations naturelles, ...),
- de l'augmentation des épisodes pluvieux (favoriser l'infiltration à la parcelle...).

La **crise énergétique** récente a rappelé les besoins de sécuriser l'approvisionnement et de maitriser les consommations pour les entreprises (adaptation des process, amélioration du bâti, diversification des sources d'énergie notamment avec des énergies renouvelables produites localement).

La prise en compte d'une conjoncture inédite

Contexte d'évolution des attentes du monde du travail sur la qualité de vie et la prise en compte de l'environnement :

Les cultures d'entreprises évoluent vers une **recherche de résilience** construite autour de ces changements environnementaux mais désormais aussi sur la consolidation d'un **environnement de travail sain,** où chaque salarié et entrepreneur peut s'épanouir et contribuer à la réussite des entreprises. Le rôle social des entreprises par **l'inclusion et la diversité** favorise la richesse créative, productive et innovante, induisant des gains de productivité. **Le renforcement des liens sociaux** s'appuie sur des **lieux d'échange et de partage**, qu'ils se situent au sein des parcelles de chaque entreprise ou dans des espaces communs inter-entreprises. Ces espaces, **souvent constitués d'aménagements publics ou d'équipements** mutualisés, favorisent des interactions quotidiennes et **structurent la vie collective** de la zone d'activités.

Alors que ces deux zones assez anciennes, démarrées dans les années 80, apparaissent vieillissantes à côté de zones modernes comme l'Écoparc, les aspirations et les modes de travailler des salariés font également l'objet de profondes évolutions : selon les chefs d'entreprise, les attentes en matière de qualité de vie au travail et de services se sont nettement renforcées.

Ainsi, le contexte dans lequel évoluent les usagers de ces deux zones d'activités doit être adapté pour rendre ces lieux plus attractifs, plus attrayants au niveau de la qualité architecturale et paysagère, plus fournis en services, **plus accessibles en transport alternatif à la voiture** et plus verts pour améliorer la santé au travail et le bien-être.



Rue des Métiers | Parc d'activité du Ried (© Adeus)



Rue du Ried | ZA Weyersheim (© Adeus)

Ce dernier point rejoint le **besoin de renforcer la biodiversité** dans ces zones qui n'ont a priori pas cette vocation, mais qui peuvent contribuer largement au redéploiement de certaines espèces urbaines (oiseaux/chauves-souris en renforçant le nombre d'arbres ou de haies ; hérissons dans ces haies à travers des clôtures plus perméables ; insectes grâce à des prairies gérées de manière extensive sans entretien à la place de grandes surfaces de gazon stériles et couteuses à entretenir).

Enjeux de transformation de ces deux zones

Difficulté d'adapter une zone existante

La création de nouvelles zones d'activités est un processus particulièrement bien maitrisé tant en conception qu'en réalisation et a souvent permis des opérations équilibrées financièrement à travers une démarche d'aménagement/revente et d'une rente fiscale.

La requalification de zones arrivées à maturité est en revanche largement moins pratiquée car la **complexité est démultipliée** : **nombreux acteurs** propriétaires et occupants avec des intérêts divergents, présence effective avec des **activités à maintenir**, **morcellement** des parcelles limitant l'accueil de nouvelles grandes entreprises, terrains potentiellement **pollués, financement** de travaux lourds sans équilibre, ...
Quelques **expérimentations** reposent sur **l'ouverture à des vocations à forte valeur ajoutée** comme les commerces (comme au niveau de la zone des trois maires à Hœnheim) et même l'habitat (comme le site industriel TCR à Kilstett), permettant ainsi de financer des aménagements et des dépollutions, mais induisent une perte de surfaces dédiées à l'industrie et l'artisanat.

D'autres solutions ont été envisagées en rendant constructibles et en **commercialisant des terrains nus agricoles situés en périphérie** pour permettre d'équilibrer les budgets nécessaires aux réhabilitations des zones, de manière très transversale pour la zone commerciale Nord à Vendenheim ou encore l'Éco Parc Basse-Zorn.

Enfin, certaines zones -comme le Rammelplatz à Reichstett- font l'objet **d'une requalification des espaces publics par petites touches**, pour tenter de résoudre ponctuellement certains problèmes de stationnement et de circulation de piétons, mais cela s'avère très insuffisant pour entrainer une transformation de ces zones, tout en permettant l'accueil de nouvelles activités.

Renversement du paradigme de construction de l'action publique en silo vers une coconstruction du développement économique :

La réussite de ce projet de transformation de ces deux zones est conditionnée au changement de modèle de faire les zones d'activités. Jusqu'à maintenant, les parcelles conçues et viabilisées en autonomie par les deux communes, étaient vendues aux entrepreneurs tout en conservant la gestion des espaces publics à la manière d'un lotissement. Un lien ténu avec les entreprises est maintenu à travers quelques dispositifs de type GIE à Hoerdt ou encore invitation à des temps d'échange.

Désormais, la multiplicité des acteurs (communes, et Communauté de communes d'un côté, et une multitude de propriétaires, d'entrepreneurs et d'usagers de l'autre) nécessite de constituer une **gouvernance de projet élargie**. Ainsi, le présent document vise à aider la collectivité à se doter d'une **vision stratégique de long terme coconstruite** avec les acteurs du territoire, grâce à laquelle les élus vont pouvoir s'approprier la problématique, communiquer, rassurer en donnant de la visibilité pour accompagner le maintien et le développement des entreprises existantes et à venir sur ces zones.

Enjeux de transformation de ces deux zones

Changement de modèle d'aménager

Dans le prolongement des travaux révélés par le "hackathon" animé par l'ADIRA, la transformation de la zone d'activités de Weyersheim et le Parc d'Activité du Ried devra se faire différemment, avec une grande place laissée à **l'expérimentation**, **l'innovation** en ingénierie de l'aménagement de ces espaces économiques et un travail dans la **dentelle** utilisant de **multiples leviers** pour tenir compte de réalités extrêmement variées d'une parcelle à l'autre. Les réflexions devront être menées de manière pleinement transversale, en mobilisant l'ensemble des thématiques. Elles devront s'appuyer sur une approche en "volume", dépassant la seule logique de besoins fonciers exprimés en hectares de surface. Si cette **verticalisation** est plus facile pour certains types d'activités en tertiaire ou pour les commerces, elle doit être envisagée dorénavant pour les espaces de stockage, les parkings mais aussi les zones de production.

Pour maitriser l'évolution de ces zones et contribuer au système économique du territoire, **la Basse-Zorn devient un acteur moteur et permanent avec des interventions continues** au-delà de l'entretien des espaces publics. **Après une période fondée sur une rente fiscale,** de nouvelles sources de revenus devront être recherchées, notamment sous la forme **d'une rente immobilière.** Des précautions seront à prendre car ces actions directes sur les activités économiques sont très sensibles et ne doivent par se transformer en ingérence sur le domaine privé, tout en veillant au maintien de l'intérêt général.

L'ensemble de ces transformations ne pourront s'opérer que dans **une temporalité longue** avec une progressivité d'interventions dont la durée devra toutefois être maitrisée, pour ne pas rentrer trop en contradiction avec les besoins de rapidité d'adaptation au monde économique en mouvement permanent.

En effet, ces zones évoluent très vite (des permis de construire déposés sur des dents creuses à peine identifiées comme par exemple Alsace Lait, des fermetures de structures de services comme par exemple New Step, qui véhiculait une image de dynamisme et d'adaptation de la zone aux besoins de salariés).

Ainsi, **la Basse-Zorn devient un acteur privilégié de portage d'une stratégie foncière définie** accompagnée de multiples outils, notamment à travers ses compétences en zones d'activités, développement économique, urbanisme et toutes les composantes de l'aménagement de son territoire, notamment les mobilités.

Cette vision de long terme 2050 doit être **souple** pour répondre aux **besoins d'agilité** afin de pouvoir adapter le projet global aux évolutions conjoncturelles et aux opportunités qui émergeront en permanence.

Étapes préparatoires

Caractéristiques principales des zones

Des zones singulières

Dans un contexte de forte croissance économique, ces zones anciennes de première génération ont été conçues historiquement avec un objectif de concentrer l'activité économique et les nuisances en-dehors des centres-villes et des zones habitées. **L'automobile était à l'époque considérée comme le principal moyen moderne de déplacement.**

Le **Parc du Ried de Hoerdt** est une grande zone dédiée plutôt à l'industrie, l'artisanat, la logistique, le commerce de gros et le tertiaire. Cette zone a été constituée de manière complètement **isolée du bourg** de Hoerdt mais bénéficie d'une très bonne desserte routière.
La **zone de Weyersheim** est de dimension plus réduite. Sa vocation est tournée vers l'artisanat, le tertiaire, les services et le commerce. Elle est complétement **dans la continuité du bourg avec des fonctions très complémentaires au cœur du village**. Cette imbrication est si forte que la présence de l'habitat est assez marquée tant au cœur de zone que vers l'interface avec le bourg, générant des frictions entre les usages.

Située dans un **bassin économique large du Rhin supérieur** très dynamique, ces zones ne présentent pas de friches pouvant potentiellement être valorisées et ne devraient pas connaitre d'enfrichement à moyen terme : les **perspectives de mutation et de libération de foncier sont réduites** et limitées au gré des évolutions courantes des entreprises.

Du point de vue de la fonctionnalité dans le grand territoire, ces **zones participent au rééquilibrage territorial en limitant la centralisation de toute l'activité économique vers la métropole** strasbourgeoise et en préservant un certain équilibre de périurbanisation.

La localisation de ces zones dans la plaine d'Alsace, particulièrement dense, les rend sensibles du point de vue du paysage mais tempérées par la **très faible topographie** et la **présence de corridors boisés** limitant souvent la visibilité dans le grand paysage.

Caractéristiques principales des zones

Parc d'Activités du Ried

↦ **Contexte et tissu urbain**
- Zone d'activité isolée du bourg
- Insertion dans un pôle économique plus vaste (dans le plus grand ensemble économique d'Alsace du Nord)
- Densité urbaine forte
- Diversité en matière de typologie et de taille des entreprises

↦ **Environnement**
- Risques forts d'inondation par remontée de nappe (affecte les réseaux d'assainissement)
- Ilot de chaleur

↦ **Mobilité**
- Dépendant de la voiture / Difficultés de stationnement
- Directement connecté à l'autoroute
- Couverture réduite en transport en commun et piste cyclable
- Difficulté déplacements piétons/cycles ; insécurité à l'intérieur de la zone et venant de l'extérieur

↦ **Espace public, cadre de vie**
- Peu de services, manque d'espaces de restauration (salariés, chauffeurs)
- Faible qualité de l'espace public, sentiment de manque d'entretien, manque d'espace de pause, manque d'ombrage
- Suroccupation ponctuelle par les poids lourds

↦ **Foncier**
- Dans les mains du privé
- Peu de vacance
- Potentiel foncier immédiat très diffus
- Pas de réserve d'extension

Zone d'activités de Weyersheim

↦ **Contexte et tissu urbain**
- Zone d'activités dans le prolongement du bourg
- Présence de maisons autour et dans la zone
- Densité urbaine plus faible
- Diversité en matière de typologie et de taille des entreprises

↦ **Environnement**
- Terrains agricoles et verger sur la ZA
- Risques d'inondation fort (arrière de digue)
- Proximité d' espaces naturels remarquables (zones humides)

↦ **Mobilité**
- Dépendant de la voiture
- Liaison directe au centre bourg
- Difficulté déplacements piétons/cycles ; insécurité

↦ **Espace public, cadre de vie**
- Commerces à proximité
- Faible qualité de l'espace public, sentiment de manque d'entretien, manque d'espace de pause, manque d'ombrage
- Suroccupation ponctuelle par des voitures

↦ **Foncier**
- Dans les mains du privé
- Peu de vacance
- Potentiel foncier immédiat dans parcelles agricoles
- Extension récente à l'Est
- Réserve d'extension classée en zone « à urbaniser » mais incertaine (ZAN)

Les entreprises : un rôle clé

Implication des entreprises par une enquête et des entretiens

Parmi les étapes préparatoires, l'implication des entreprises a constitué un volet essentiel pour définir les objectifs d'aménagement des deux zones. Une première approche a pris la forme d'un questionnaire de douze questions : la première partie portait sur la perception de la zone par les entreprises (cadre de vie, accessibilité, équipements et services), tandis que la seconde invitait à identifier les améliorations souhaitées. Ce questionnaire a été diffusé à l'ensemble des entreprises implantées dans les deux secteurs.

Les 26 retours au questionnaire se déclinent de façon suivante:

↦ 21 sur le Parc d'activité du Ried, dont
- 9 propriétaires
- 8 locataires
- 4 propriétaires et locataires

↦ 5 sur la Z.A. de Weyersheim, dont
- 3 propriétaires
- un locataire
- un propriétaire et locataire

Une deuxième approche a consisté à mener des entretiens approfondis. Les échanges ont porté sur plusieurs thématiques : le fonctionnement de la zone et ses irritants, les besoins exprimés par les chefs d'entreprise et les salariés, l'adaptation aux enjeux du changement climatique et à la raréfaction du foncier, ainsi que les freins ou inconvénients liés aux évolutions potentielles envisagées.

Ces entretiens ont été menées avec des entreprises suivantes:

↦ Parc d'Activités du Ried

- AEDC
- Alsace Lait
- Aprolis
- Bretzel Burgard
- Cérelia
- CSI Formation
- GLS
- Industechnic
- Jost Logistic
- LMIA
- Miroir Industrie
- SAC Indus
- Soudage équipement
- Tschoeppe Industrie
- Ziegler

↦ Zone d'activité de Weyersheim

- Brunner
- Hupfer France
- Pierre Schmidt
- SDAG Adhésifs

Les entreprises : un rôle clé

Une enquête pour définir les besoins des entreprises

Dans le cadre de l'enquête menée auprès des entreprises implantées dans les deux zones d'activité, la première question portait sur leur perception générale des sites. Plusieurs points d'amélioration ont été soulignés :

↦ Besoins en restauration

L'un des besoins les plus fréquemment exprimés concerne les services de restauration, absents sur les deux sites. À Weyersheim comme au Parc d'Activités du Ried, les salariés ne disposent pas de restaurant dédié. Seules quelques alternatives existent : une cantine d'entreprise chez Alsace Lait et des foodtrucks sur le Parc d'Activités du Ried, ainsi que des commerces situés à l'entrée de la zone et dans le cœur du village à Weyersheim. Ces solutions sont jugées insuffisantes pour répondre aux attentes des salariés.

↦ Esthétique et entretien des zones

L'esthétique des zones apparaît comme un point particulièrement insatisfaisant, bien que l'entretien des espaces publics et l'éclairage soient globalement bien perçus. Ce contraste crée un certain paradoxe : les infrastructures semblent entretenues, mais le cadre visuel reste à améliorer.

↦ Accessibilité et transports en commun et stationnement

L'accès aux zones via les transports en commun ainsi que le stationnement suscitent une forte insatisfaction. Malgré une certaine offre existante, la desserte est jugée insuffisante, notamment à Weyersheim. De plus, le manque d'espaces de stationnement adaptés pour les véhicules légers et les poids lourds, entrave le bon fonctionnement logistique des entreprises.

↦ Équipements et services

Les entreprises déplorent l'absence quasi totale d'équipements et de services sur les deux sites. Ce manque impacte non seulement la qualité de vie au travail, mais également l'attractivité des zones.

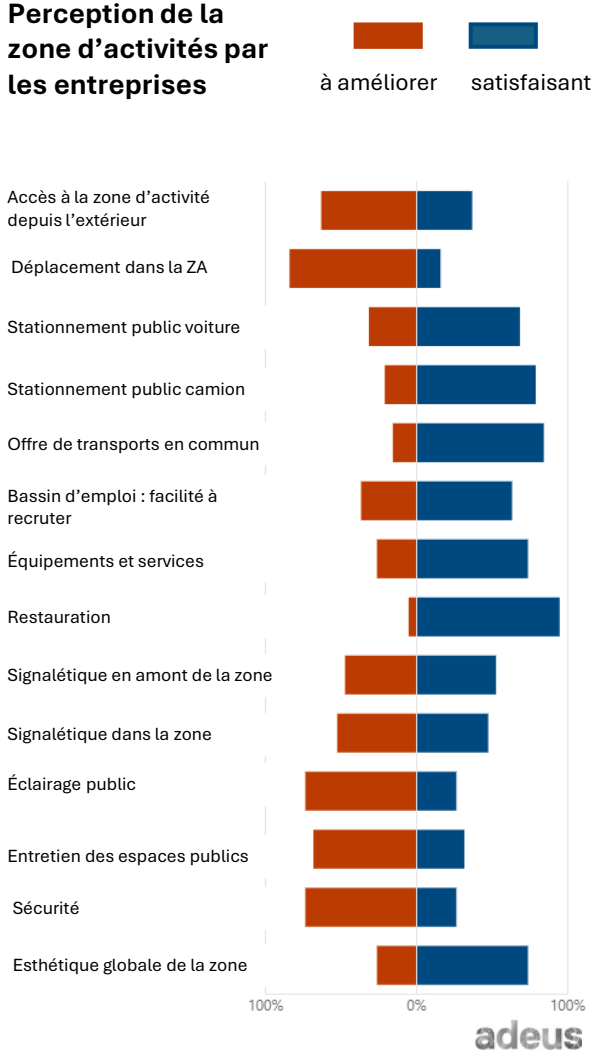
↦ Recrutement et bassin d'emploi

Le recrutement de nouveaux salariés pour travailler sur ces secteurs est jugé difficile. Ce constat peut être lié à la faible qualité de la desserte en transports et à un cadre de travail perçu comme peu engageant.

↦ Accès et signalétique

Les répondants ont toutefois souligné la bonne accessibilité des zones et les conditions de déplacement internes. Concernant la signalétique, les avis sont partagés : environ la moitié juge celle-ci suffisante, tandis que l'autre moitié souhaiterait des améliorations.

Perception de la zone d'activités par les entreprises



Les entreprises : un rôle clé

Une enquête pour définir les besoins des entreprises

L'enquête menée auprès des entreprises situées dans les deux zones d'activités révèle des priorités en matière d'aménagement futur. Interrogés sur les thématiques à prendre en compte, les répondants ont placé en tête **les services de proximité**, y compris la **restauration**, soulignant le besoin d'une offre améliorée pour les salariés et les visiteurs.

Arrive ensuite la question du **stationnement pour véhicules légers**, considérée comme essentielle pour faciliter l'accès aux sites. Les **espaces verts** et la **mutualisation des services entre entreprises** figurent également parmi les préoccupations majeures, traduisant une volonté commune d'améliorer le cadre de travail et de favoriser les synergies inter-entreprises.

La **sécurité**, via des dispositifs de **gardiennage et de vidéosurveillance**, occupe la cinquième place du classement, juste devant la thématique de l'**énergie renouvelable**, signe d'un intérêt croissant pour les enjeux environnementaux.

En bas de la liste, on retrouve plusieurs points jugés moins prioritaires : la **gestion des déchets**, le **traitement du courrier et de la petite logistique**, ainsi que la **mutualisation des espaces de travail**.

Thématiques à prendre en compte



Les entreprises : un rôle clé sur le Parc d'Activités du Ried

Des entretiens pour définir les besoins des entreprises

Une zone d'activités bien implantée, mais perfectible sur plusieurs aspects
Malgré son implantation stratégique et ses facilités d'accès, la zone d'activités présente plusieurs limites qui nuisent à la qualité de vie des salariés et à l'attractivité du site.

Des services insuffisants, notamment en matière de restauration
L'absence de services adaptés, en particulier pour la pause déjeuner, constitue un problème récurrent. Les réfectoires sont inexistants dans certaines entreprises ou trop exigus pour accueillir l'ensemble du personnel. Faute de solutions satisfaisantes, certains employés sont contraints de prendre leurs repas dans leurs véhicules.

Mobilité et sécurité : un frein au recrutement
L'insuffisance des transports en commun et le manque de sécurité pour les cyclistes sont des difficultés partagées. La plupart des employés utilisent leur propre voiture, faute d'alternatives fiables. Ce constat est accentué par le fonctionnement aléatoire du service de transport à la demande Flexhop, qui ne couvre pas tous les horaires de travail et présente parfois des irrégularités dans ses passages. Ces contraintes impactent négativement les recrutements.
Un déficit d'espaces verts et de zones de détente
Un grand nombre d'entreprises interrogées déplorent l'absence d'espaces verts, indispensables à la qualité du cadre de travail.

Le manque d'**espaces de pause** et **d'ombres naturelles** limite les possibilités de détente, en particulier durant la période estivale.

Projets d'extension : des situations contrastées
Certaines entreprises ne prévoient pas d'extension à court terme et estiment disposer de surfaces suffisantes pour fonctionner sereinement. D'autres envisagent de s'agrandir grâce à leurs réserves foncières. Une entreprise a fait savoir qu'elle envisage de quitter la zone, faute de place pour s'étendre, une autre est contrainte de stationner sur les espaces publiques par manque de foncier.

Mutualisation des stationnements : une idée qui divise
L'idée de partager des places de stationnement entre entreprises suscite des réticences. Certaines structures se montrent sceptiques quant à la faisabilité d'un tel dispositif, sans être opposées.

Les entreprises : un rôle clé sur la ZA de Weyersheim

Des entretiens pour définir les besoins des entreprises

Une zone comme une autre : constats et perspectives
La zone d'activités présente les caractéristiques classiques d'un site industriel, mais sans spécificités qui la rendent remarquable. Plusieurs points d'amélioration ont été relevés par les entreprises installées sur le territoire.

Un manque de services de proximité
L'offre de **restauration pour les salariés** est jugée insuffisante, obligeant nombre d'entre eux à se tourner vers les **commerces de proximité** situés en dehors de la zone. À cela s'ajoute un **manque d'entretien général**, qui nuit à l'image du site.

Mobilité limitée et insécurité
La **faiblesse des transports en commun** et **l'insécurité pour les cyclistes** rendent l'usage de la voiture **indispensable** pour la majorité des employés. Ce besoin est aggravé par la présence de **véhicules ventouses**, qui immobilisent des places de stationnement sur de longues durées, réduisant la disponibilité pour d'autres usagers.

Des espaces publics peu aménagés
La zone souffre d'un **manque d'aménagements extérieurs** adaptés : peu d'**espaces de pause ombragés naturels**, ce qui réduit le confort des salariés, notamment en période estivale.

Foncier et projets d'extension
Certaines entreprises déclarent ne pas avoir de **projets d'extension** et considèrent disposer de suffisamment de terrain pour fonctionner. D'autres, comme **Brunner**, envisageaient un **nouveau siège** grâce à leurs **réserves foncières.**

Mutualisation à développer
L'idée de **mieux connaître les entreprises voisines** est évoquée comme une piste prometteuse, mais la **mutualisation du stationnement** suscite davantage de **réserves**.
Les entreprises se montrent sceptiques sur les modalités et les avantages d'une telle démarche.

Objectifs d’aménagement

Approche valable pour les deux secteurs

Préalables: une approche transversale des objectifs

Au fil de l'avancement de la démarche – notamment lors des ateliers participatifs – un atelier avec les élus ainsi que deux ateliers réunissant les acteurs techniques ont fait émerger une série d'**objectifs structurants** pour guider la réflexion autour des deux zones d'activités concernées.

Cette approche transversale, valable pour l'ensemble des périmètres étudiés, s'appuie sur quatre grands axes :

- L'optimisation du **foncier pour trouver des nouvelles surfaces** pour les entreprises ;
- La **construction d'une vision à long terme**, intégrant l'enjeu crucial de **l'adaptation au changement climatique** ;
- Le **développement économique**, inscrit dans un cadre urbain plus favorable aux conditions de travail des salariés ;
- Le **renforcement des liens avec la commune**, afin de mieux intégrer ces zones souvent perçues comme isolées du tissu urbain.

L'objectif du prochain chapitre est d'**approfondir chaque thématique identifiée** en l'illustrant par des exemples concrets en lien avec les deux sites. Ces thématiques sont notamment les suivantes :

- Les services pour les entreprises et les salariés
- L'accessibilité et des déplacements internes, tous modes confondus
- La qualité architecturale des bâtiments
- Le foncier et la gestion de la densification
- La sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables
- La gestion intégrée des eaux de ruissellement et l'économie de la ressource en eau
- Le cadre de travail adapté au changement climatique et favorable à la biodiversité
- Une gouvernance des zones d'activités

Une grille thématique adaptée aux spécificités territoriales :

La grille thématique, déclinée en différents objectifs, ne s'applique pas de manière uniforme à la **zone d'activité de Weyersheim** et au **Parc d'Activités du Ried**. Bien que ces deux sites partagent des enjeux communs, notamment en matière d'**adaptation au changement climatique**, leurs **caractéristiques territoriales propres** induisent des orientations différenciées.

- **Zone d'activités de Weyersheim**
  Le **cadre paysager déjà existant** constitue un levier majeur dans l'élaboration des objectifs. Ce cadre naturel, couplé au **lien fort avec le cœur du village**, influence directement les priorités d'aménagement et renforce le caractère identitaire du site.
- **Parc d'Activités du Ried**
  Ici, l'accent est mis sur les **services à destination des salariés**, la **qualité architecturale** des nouvelles constructions et le **développement des énergies renouvelables**. Ces éléments apparaissent comme essentiels pour renforcer l'attractivité et la résilience du secteur, ainsi que la gestion optimisée du foncier.

La **distinction des deux sites** et de leurs enjeux spécifiques se traduira concrètement dans la **spatialisation des scénarios d'aménagement**, permettant une réponse ciblée et cohérente pour chaque territoire.

Favoriser la gestion intégrée des eaux de ruissellement Économie de la ressource en eau

Gestion intégrée des eaux de ruissellement

Dans un contexte d'aggravation des événements climatiques extrêmes, l'adaptation au changement climatique de ces deux zones d'activités impose une gestion intégrée des eaux pluviales. Cette démarche s'inscrit dans le prolongement du Schéma Directeur d'Assainissement.
Il convient de promouvoir des solutions fondées sur la nature.
Il s'agit, en particulier, de rendre le parcours de l'eau visible avec des noues, mais aussi d'autres solutions techniques telles que les toitures enherbées ou stockantes pour ralentir l'eau, les pavés drainants ou encore les chaussées poreuses, afin de favoriser l'infiltration à la source et de limiter le recours aux réseaux enterrés.

En privilégiant les solutions gravitaires, les écoulements d'eau de surface peuvent servir à irriguer les espaces verts et plantations qui ont besoin d'eau et qui pourront alors assurer leur capacité de régulation thermique à travers l'évapotranspiration.

Le déraccordement des eaux pluviales des réseaux unitaires constitue une mesure prioritaire pour soulager les réseaux existants, déjà saturés par un dimensionnement qui n'est plus adapté, et par des infiltrations d'eau claire de nappe dans des conduites qui ne présentent plus un niveau d'étanchéité suffisant.

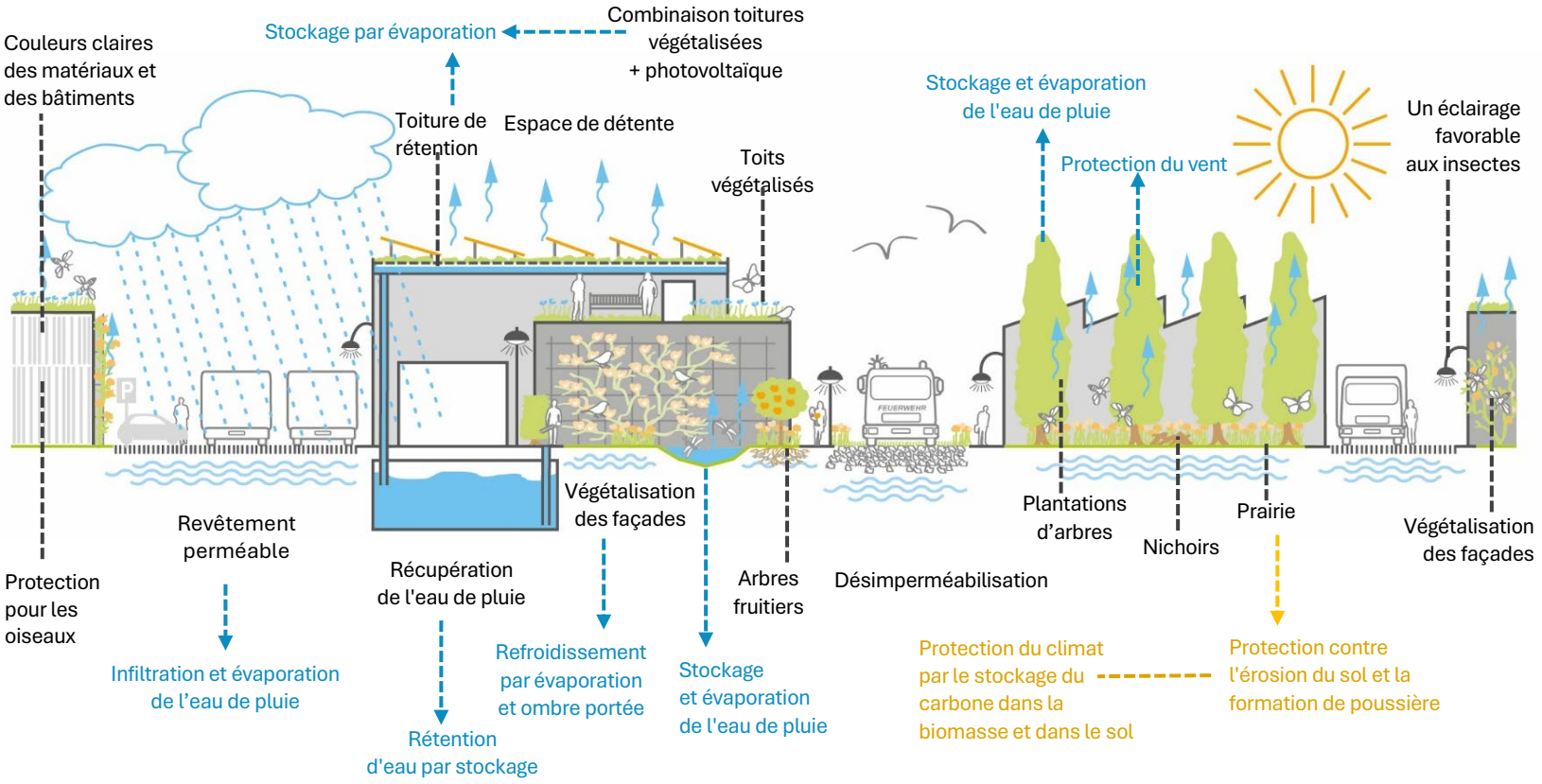
Économie de la ressource en eau

Face aux tensions croissantes sur la ressource en eau, l'adaptation au changement climatique impose une stratégie ambitieuse d'économie de cette ressource. L'accompagnement des entreprises dans la réduction de leurs besoins en eau constitue un levier essentiel. À ce titre, l'Agence de l'eau Rhin-Meuse, la Chambre de commerce et d'industrie et le SDEA jouent un rôle déterminant, en apportant une assistance technique et financière pour optimiser les procédés industriels et réduire les consommations.

La création d'une instance sur l'eau à l'échelle d'un bassin élargi pourrait permettre de structurer une gouvernance partagée, fondée sur le dialogue entre usagers, la réutilisation des eaux et le contrôle des prélèvements. Cette approche favoriserait une gestion équilibrée et solidaire de la ressource.

Par ailleurs, la valorisation des eaux pluviales et des eaux non conventionnelles, telles les eaux traitées issues de stations d'épuration, doit être encouragée. L'exemple de la station d'épuration d'Alsace Lait au niveau du Parc d'Activités du Ried, dont les eaux pourraient irriguer les parcelles agricoles voisines, illustre le potentiel de ces pratiques pour limiter le recours au pompage dans la nappe, par les pivots d'irrigation existant à proximité.
Ces actions pourront ainsi s'inscrire dans une logique de sobriété hydrique et de résilience qui dépasse le périmètre des deux zones.

Exemples de gestion des eaux et d'adaptation au changement climatique



© Sandra Sieber, TU Darmstadt, Verbundprojekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel"


Irrigation à Gambsheim (©Adeus)


Revêtement perméable (©Adeus)


Strates végétales dans ZA (©Moniteur)


Clôture doublée de la végétation (©Adeus)

Créer un cadre de travail adapté au changement climatique et pour le développement de la biodiversité

L'adaptation au changement climatique et l'amélioration du cadre de travail des salariés passent par une amélioration significative de la biodiversité (privé et public). Les entreprises sont encouragées à s'engager en faveur de la biodiversité via la gestion extensive des espaces verts, la fauche tardive, le remplacement des gazons par des haies (limiter les coûts de tonte), l'installation de nichoirs à chauves-souris ou de gabions pour les lézards. Cela s'accompagne d'une réduction quantitative des espaces de gazon stériles au profit d'une amélioration qualitative, notamment par la mise en place de noues, de haies et d'arbustes (ex : coefficient de biotope à intégrer dans le futur PLUi en cours d'élaboration). Cette réduction d'espaces de gazon au profit de haies plus compactes est en effet plus intéressante pour les espèces, et permet de retrouver des surfaces de densification du bâti. La réduction des surfaces d'infiltration de pleine terre est compensée par la désimperméabilisation du stationnement et des stockages extérieurs (à adapter en fonction des risques de pollution).

Sur les espaces publics, le renforcement des trames vertes se traduit par la plantation d'arbres d'alignement et la création de bosquets. Au niveau de la zone de Weyersheim, un parc central pourrait être aménagé tandis que le Parc d'Activités du Ried pourrait bénéficier ponctuellement de noues végétalisées pour la gestion des eaux pluviales, l'utilisation de l'ilot vert existant et l'aménagement d'un parcours de fraîcheur valorisant les zones humides à l'Est (mise en place de chemins et pontons d'observation sur les terrains agricoles appartenant à la commune, avec aménagement et panneau de sensibilisation). L'usage de matériaux durables pour les clôtures, l'implantation de haies en limites séparatives et l'intégration d'œuvres artistiques (murs d'expression) amélioreraient l'image des zones .

Des outils tels qu'un guide de la biodiversité, des animations et des conseils techniques, accompagnent ces démarches (ex. « Tous unis pour plus de biodiversité » ou le cahier de recommandations de la plateforme départementale d'activités d'Alsace centrale) qui pourraient être adaptés et mis en place sur les zones.


Trame verte et voie verte dans une zone d'activité, Pays bas (Photo : DR)


Une mare au siège Puma, Illkirch (Photo : DR)


Plante grimpante bâti industriel Dresde (Photo : DR)


Pontons : Ernolsheim sur Bruche (©Adeus)


Clôture doublée de la végétation (©Adeus)


Gestion extensive d'espace vert d'activités à la Gravière Hoerdt (©Adeus)

Développer des services aux entreprises et aux salariés

Dans un contexte de compétitivité territoriale et d'évolution des attentes des salariés, l'enrichissement des services proposés sur les zones d'activités et notamment sur le Parc d'Activités du Ried constitue un levier stratégique. Ces services contribuent non seulement au bien-être des employés, mais renforcent également l'attractivité des entreprises et la dynamique économique locale.

↦ Restaurer et fédérer
La mise en place d'une offre de restauration adaptée est essentielle. En complément des foodtrucks déjà présents sur le Parc d'Activité du Ried, la création d'un restaurant implanté dans un cadre verdoyant offrirait aux salariés une alternative, contribuant à diversifier les options de restauration tout en renforçant les moments de convivialité. Des espaces extérieurs aménagés peuvent offrir des lieux propices aux pauses, favorisant le lien social.

↦ Favoriser le bien-être
La qualité de vie au travail peut être améliorée par des salles de sport partagées, des services de santé (ostéopathes, kinés) ou encore des espaces de détente verts. La mise à disposition de services de conciergerie comme le pressing ou la livraison de colis contribuerait à alléger le quotidien des salariés.

↦ Créer du lien
Des animations régulières, des événements associatifs ou une application communautaire dédiée au site renforcent le sentiment d'appartenance. Ces initiatives participeraient à l'attractivité globale de la zone d'activités, au-delà des seules fonctions économiques.

↦ Miser sur le développement
Proposer des actions de formation, des conférences ou du coaching permettrait aux salariés d'évoluer tout en cultivant l'innovation sur site. Ces dispositifs peuvent être mutualisés entre entreprises pour un impact élargi.

Pour implanter **durablement des services,** la communauté de communes de la Basse Zorn pourrait s'appuyer sur les initiatives locales individuelles.
Ces services peuvent émerger **au sein d'espaces existants** -pieds d'immeubles, terrains privés, bâtiments disponibles- et contribuer à dynamiser le tissu économique déjà en place.

L'objectif est **également de tirer parti de l'offre déjà existante** en renforçant l'accessibilité aux services de l'Écoparc Basse-Zorn depuis le Parc d'Activité du Ried, en s'appuyant sur une série **d'aménagements paysagers** favorisant les connexions douces entre les deux sites.

Pour accompagner ces projets, plusieurs outils pourraient être mobilisées ou mis en place :

- **Comité de suivi animé par le GIE**, garant d'une coordination entre acteurs locaux
- **PLUi** , intégrant une affectation des sols en cohérence avec les orientations réglementaires et les OAP
- **Conseil aux entreprises pour le partage des lieux de pause**, encourageant l'échange et la mutualisation d'espaces communs

Exemple des services proposés à long terme

Service proposé	Bénéfice attendu
Relais colis	Renforcer la logistique de proximité pour les usagers
Salle de crossfit	Encourager l'activité physique et la santé sur le site
Restauration collective	Créer des espaces de convivialité pour les travailleurs
Vergers partagés	Favoriser le lien social et la démarche écologique
Conciergerie	Apporter des services pratiques et flexibles aux usager
Distributeur de repas	Conforter les possibilités de restauration sur place

Améliorer la qualité architecturale des bâtiments

La **qualité architecturale dans les zones d'activités** ne se limite à l'esthétique : elle joue un rôle stratégique pour le territoire, les entreprises et les usagers. Les principaux bénéfices sont les suivants :

- ↦ Renforcer l'identité visuelle de la zone et améliorer sa perception publique
- ↦ Valoriser l'entrée de la commune ou les abords urbains,
- ↦ Favoriser l'implantation d'entreprises en quête d'un cadre professionnel valorisant

Dans le cadre de l'aménagement des deux zones d'activités, la qualité architecturale représente un levier essentiel pour concilier attractivité économique et intégration paysagère. En privilégiant des matériaux issus du développement durable par exemple -tels que le bois certifié, les bétons bas carbones ou les revêtements recyclés- les projets participent à une dynamique respectueuse des ressources et du cadre de vie.

Sur la zone d'activités de Weyersheim et le Parc d'Activités du Ried, deux cas de figure se dessinent : d'une part, la construction de nouveaux bâtiments conçus comme des démonstrateurs exemplaires, valorisant les principes du développement durable à travers des choix esthétiques et des matériaux et, d'autre part, la rénovation du bâti existant, orientée vers une amélioration des performances énergétiques et une adaptation aux enjeux du changement climatique. Ces interventions permettent, par exemple, la mise en œuvre de façades végétalisées, la rénovation thermique ou l'intégration de dispositifs favorisant la biodiversité (nichoirs, ...). Ces choix architecturaux répondent aux enjeux contemporains de sobriété énergétique, d'empreinte carbone réduite et de confort des usagers. Ainsi, les zones d'activités ne sont plus simplement des espaces fonctionnels, mais deviennent des réels quartiers de vie.


Essener Sanha GmbH & Co (© Architecte : M. Juhr – Droits réservés à leurs titulaires)



Charpente MOOG parc du Ried (Photo : DR)


Siège Soprema : port du Rhin (Photo : DR)


Entreprise: production et bureaux (©NAAO architecture)

Favoriser la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables

Dans le cadre d'une stratégie globale de transition énergétique visant à réduire l'empreinte carbone et répondre aux enjeux énergétiques actuels, il est essentiel de soutenir les entreprises dans la réduction de leur consommation énergétique et la production d'énergies renouvelables sur place.
Un accompagnement technique et un guide, des incitations fiscales pourraient être proposés pour intégrer des solutions performantes lors des rénovations ou constructions neuves : isolation, systèmes d'éclairage à détection, dispositifs d'ombrages solaires des stationnements, installation de toitures cool-roof blanches, toitures bio-solaires combinant végétalisation et panneaux photovoltaïques, façades solaires, tracker solaire sur pylône quand la structure bâtie est inadaptée, … L'amélioration des procédés industriels est également encouragée, avec l'appui technique de la Chambre de commerce et d'industrie et Climaxion, visant à diffuser les bonnes pratiques en matière d'efficacité énergétique.

Parallèlement, la collectivité pourrait soutenir voire porter des projets structurants de production d'énergies renouvelables. Cela pourrait inclure par exemple le développement de projets d'agrivoltaïsme sur les parcelles communales à l'Est du parc du Ried, l'installation d'abris vélos solaires ou encore étudier la faisabilité de réseaux de chaleur et de froid. En s'adossant à des structures existantes (SEM Énergie Alsace du Nord ou celle de la Collectivité européenne d'Alsace), des projets d'autoconsommation collective incluant les entreprises locales, sont également envisagés pour renforcer l'autonomie énergétique. La mise en place d'exigences de performances environnementales spécifiques (consommation et production d'énergie) peut être envisagée dans le PLUi en cours d'élaboration, en échange de droits à construire supérieurs.



Leclerc d'Anglet (©Cool-roof France)


Energies renouvelables Neckarwiesen : Projekt SONNENWERKE (©Stadt Karlsruhe)


Les toitures bio-solaires (©ELEVATE – Droits réservés à leurs titulaires)


Réseau de chaleur à Strasbourg (©SOGECA)



Abri vélos solaire à Haguenau (©Adeus)


Parking relais solaire à Erstein (©Adeus)

Améliorer l’accessibilité et les déplacements internes tous modes

Dans le cadre de la requalification durable de ces deux zones d’activités, l’amélioration de l’accessibilité constitue un levier stratégique. Les sites bénéficient d’ores et déjà d’une desserte routière satisfaisante pour les véhicules motorisés, ainsi que d’un accès par les transports collectifs, notamment via la ligne interurbaine 201, une relative proximité ferroviaire et, pour le parc du Ried, le service à la demande Flexhop vers Strasbourg.

Afin de favoriser les mobilités alternatives, plusieurs projets sont engagés à moyen terme. L’extension du réseau urbain RITMO et la connexion avec la ligne 74 de la CTS à l’étude permettrait de renforcer l’offre de transport en commun. Par ailleurs, le plan de mobilité simplifié prévoit l’amélioration des liaisons cyclables, notamment sur l’axe Nord-Sud, ainsi que le déploiement de vélos électriques en libre-service en gare de Hoerdt. Une liaison cyclable Est-Ouest entre La Wantzenau et Reichstett viendra compléter l’intégration au réseau de pistes assurant la liaison entre la métropole et l’Alsace du Nord.

La facilitation des déplacements alternatifs à l’automobile repose sur deux niveaux d’intervention. Le premier consiste à envisager la mise en place de stations d’autopartage (type CITIZ), développer des garages à vélos sécurisés au sein des entreprises, et capitaliser sur les outils existants comme l’application de covoiturage Blabla Daily. Le second niveau pourrait prévoir l’implantation de stations de trottinettes et vélos en libre-service, la création d’une station de covoiturage, et surtout le réaménagement des espaces publics pour favoriser les mobilités actives.


Autopartage à Bassemberg (©Adeus)


Car Fluo Grand Est (©Adeus)


Piste cyclable (©Adeus)


Arrêt bus et box à vélo (©Adeus)



Co-voiturage (©Adeus)


Vélo libre service (©Adeus)

Améliorer l'accessibilité et les déplacements internes tous modes

Cela inclut la suppression des dispositifs anti-stationnement inadaptés, la plantation d'arbres pour créer des zones ombragées et la sécurisation des cheminements piétons et cyclables, en tenant compte des contraintes liées à la circulation intense de poids lourds. Des aménagements spécifiques, tels que des voiries partagées, des bandes cyclables très visibles ou des expérimentations tactiques provisoires (mise en sens unique de la boucle interne du Parc d'Activités du Ried ou en voie partagée), pourront être envisagés dans les secteurs les plus contraints.

L'amélioration des circulations automobiles et poids lourds reste également une priorité. Il s'agira de sécuriser les carrefours d'accès Sud-Ouest du Parc d'Activités du Ried, d'aménager l'échangeur autoroutier et de créer une voie d'accès directe à l'Éco Parc Basse-Zorn. Une signalétique renforcée à l'entrée de la zone et au sein des entreprises facilitera le repérage et la fluidité des déplacements.
Pour tenir compte des besoins en circulation automobile tout en apportant des solutions de densification des usages sur les sites, des projets de mutualisation de places de stationnement entre les entreprises sera facilité par la collectivité, comme dans le secteur de Cérélia particulièrement à l'étroit sur sa parcelle.

Enfin, la transition énergétique des mobilités pourrait être soutenue par le déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques, tant sur les espaces publics que privés.
L'accompagnement au développement de carburant alternatifs (B 100, HVO, hydrogène à plus long terme) pourrait permettre de diversifier les solutions énergétiques, en particulier pour les flottes professionnelles et les poids lourds.


Route partagée : poids lourds, voitures, modes doux (Photo : DR)


Route partagée La Wantzenau (©Adeus)



Signalétique port de Strasbourg (Photo : DR)


Végétalisation dans les ZA, Bretagne (Photo : DR)

Exemple de mutualisation du stationnement



©Google



©Google

Aujourd'hui

Jost	50 places/1 450 m²
Cerelia	80 places/1 650 m²
Aster Mod	30 places/700 m²
Total	160 places/3 800 m²

Demain

Sur foncier Jost et Aster Mod
2 250 m²/25m² = 90 places
90 – 20 % (rampes, poteaux ...)
= 70 places
70 x 3 étages = 210 places

Total 210 places sur 2 250 m²

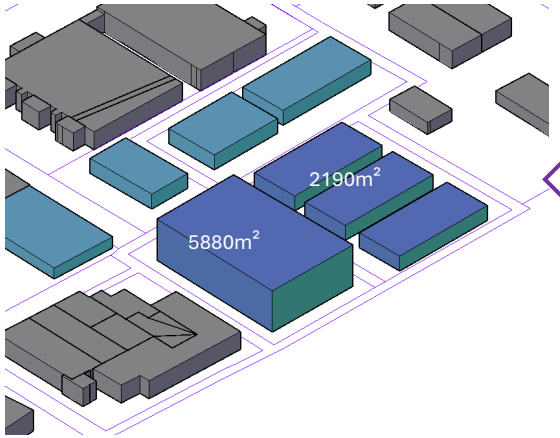
Intensifier la fonction économique par une gestion optimisée du foncier

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible sur ces deux zones pratiquement pleines, renforcé par les objectifs de la politique zéro artificialisation nette (ZAN), l'intensification de la fonction économique des zones d'activités devient une priorité. Un diagnostic des potentialités foncières réalisé en 2024 a permis d'identifier les surfaces vacantes et les espaces sous-utilisés. Cette analyse, couplée à l'animation économique assurée par un agent de développement, constitue la base d'une stratégie de densification raisonnée.

La densification des activités sur place repose sur des solutions innovantes et passe d'abord par une meilleure utilisation de l'existant. La mutualisation des stationnements, des espaces de stockage et des accès aux parkings permet de libérer du foncier et d'optimiser les emprises. Un accompagnement spécifique pourrait être proposé aux entreprises pour faciliter ces démarches sur les parcelles privées.

L'extension des bâtiments existants, tant en surface qu'en hauteur, constitue un levier majeur. L'occupation des espaces résiduels et la verticalisation des constructions permettent de générer de nouvelles surfaces d'activités sans artificialiser davantage. Cette dynamique pourrait être soutenue par la création de bâtiments démonstrateurs (hôtels d'entreprises, bâtiments mixtes) incitant à la densification. Des opérations de remembrement foncier (à tiroirs) peuvent également être engagées pour restructurer certaines parcelles d'entreprises trop à l'étroit.

Exemple de remembrement à tiroir et démonstrateur dense



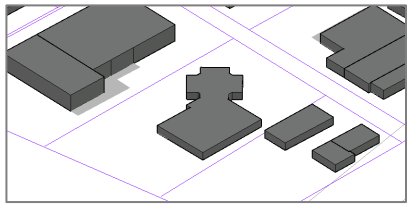
Déménagement
vers un démonstrateur

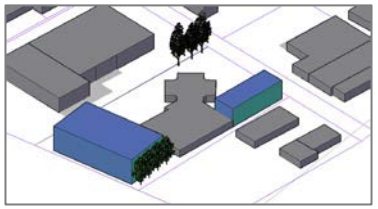


28 mètres hauteur
(7 étages) : 5 880 m² x 7 =
41 160 m²
8 mètres hauteur (2 étages) :
2 190 m²x 6 = 13 140 m²

54 300 m²

Exemple de densification à la parcelle







Parcelle : 13 509 m² = 1,35 ha
Surface bâti : 2 904 m² = 0,3 ha
Espace résiduel = 1,05 ha

Intensifier la fonction économique par une gestion optimisée du foncier

Plusieurs outils réglementaires et opérationnels sont mobilisables pour encadrer et accompagner cette stratégie.
Un suivi foncier permanent, appuyé par des enquêtes régulières et l'instauration du droit de préemption urbain, permettrait d'assurer une connaissance précise des disponibilités et des dynamiques à l'œuvre.

Le PLU pourrait être adapté pour guider la densification (OAP, emplacements réservés, augmentation des droits à construire, modification des règles de hauteur et d'implantation).

Des dispositifs comme le PAPAG permettrait de geler temporairement l'urbanisation en attendant la coconstruction de projets via des PUP. Un cahier des charges et un accompagnement technique peuvent également être proposés aux entreprises porteuses de projets.

Le portage foncier pourrait être assuré avec l'Établissement public foncier d'Alsace, tandis que le portage immobilier ou de restructuration des espaces pourrait être confié à une SPL ou une SEMOP. Ces structures permettent notamment de dissocier foncier et bâti, via des baux à construire. Des incitations fiscales peuvent compléter ce dispositif pour encourager les opérations de densification (mais le cadre national règlementaire reste encore à évoluer).

↦ Surélévation des locaux administratifs au-dessus des espaces de production (1)

↦ Projet de parking silo pour une zone d'activité (2)

↦ Construction modulaire (existant et projet de surélévation) (3)



Entreprise Sklarski, Böblingen (©Architecte: hinrichsmeyer-partner (Photo : DR)



SEG-automotive, Stuttgart (Photo : DR)



Projet de parking en silo, marché de Rungis (Photo : DR)

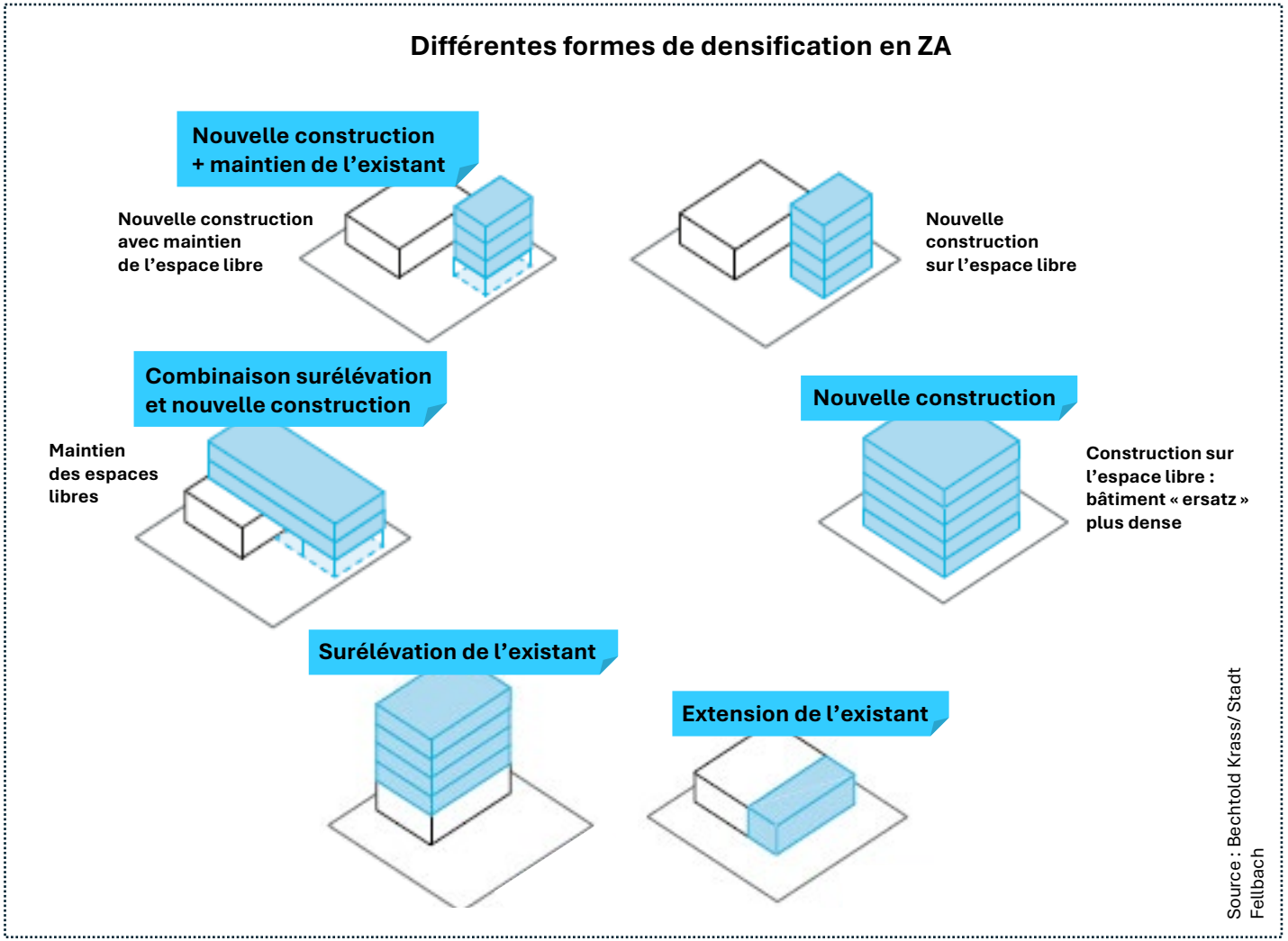


SML-Halle, Cologne (Photo : DR)



Projet de surélévation SMLHalle , Cologne (Photo : DR)

Exemples de densification



Écologie industrielle, facteur de développement économique

La mise en œuvre d'une démarche d'écologie industrielle au sein du réseau de zones d'activités autour de la Basse-Zorn vise à favoriser la sobriété en ressources et à optimiser la gestion des déchets par la mutualisation entre entreprises. La collectivité pourrait jouer un rôle moteur en renforçant cette dynamique, notamment avec un animateur dédié qui structure un réseau d'entreprises autour d'achats groupés, une bourse d'échange de matériaux ou de déchets (matériauthèque ou une outilthèque favorisant le réemploi, le partage et la revente à l'échelle du territoire Nord de la métropole de Strasbourg).

La gestion des déchets industriels banals, en complément des déchets ménagers et assimilés, déjà effectuée par la collectivité, permet de structurer une économie circulaire locale, en cohérence avec les objectifs de réduction des impacts environnementaux. La collectivité renforce cette dynamique en étendant la collecte des biodéchets et le compostage à l'ensemble des zones d'activités.

Cette stratégie s'appuie sur des outils structurants : un club interentreprises d'écologie industrielle soutenu par l'ADEME, le réseau national Synapse, l'intégration d'espaces de compostage dans le PLU, ainsi que l'appui d'une ingénierie spécialisée (type bureau d'études « initiatives durables »). Le dialogue interterritorial permet enfin de créer des synergies à plus grande échelle, renforçant la résilience et la compétitivité des entreprises locales. Un rapprochement avec les entreprises de l'Arc Nord de l'EMS est déjà en cours.



Base de réemploi (Bordeaux Métropole (©RECITA - Droits réservés à leurs titulaires)


Bourse aux matériaux Strasbourg (©Initiatives Durables)



Plateforme de tri Sardi SCHROLL Strasbourg (©Adeus)


Recyclage au port de Kehl AMEND (©Adeus)



Biodéchets à Wingen sur Moder (©Adeus)

Favoriser l'intégration sociale

Pour favoriser l'inclusion, les deux zones d'activités pourront contribuer à la solidarité et l'intégration sociale. Bien que les leviers d'action soient plus limités que dans d'autres domaines, il est essentiel de promouvoir la mixité, l'inclusion de toutes les forces vives, en particulier dans un contexte de tension sur le marché de l'emploi industriel.

La collectivité peut s'appuyer sur des initiatives existantes telles que le réseau « Resilian » d'Alsace du Nord (partage en innovation, moyens industriels, expertises, ressource humaine). La Fondation Sonnenhof (ESAT) constitue un partenaire clé pour l'intégration des travailleurs en situation de handicap.

L'accompagnement des entreprises passe par la mise en accessibilité PMR de leurs locaux, la promotion de la mutualisation des ressources humaines et le développement de pratiques inclusives. La collectivité soutient également l'économie sociale et solidaire, à travers l'organisation de job dating, de journées portes ouvertes et d'événements solidaires impliquant les salariés et leurs familles.

Outre le renforcement de l'accessibilité en transport en commun et la mise en accessibilité des espaces publics, des outils tels que le plan de mobilité pour tous et l'animation de journées dédiées à l'économie sociale et solidaire pourraient venir compléter cette dynamique d'inclusion.

Dans un souci de répondre aux besoins de restauration des salariés, un projet emblématique pourrait être la création d'un restaurant solidaire au sein du Parc d'Activités du Ried, en partenariat avec le Sonnenhof, à l'image de l'initiative portée par l'ESAT Papillon Blanc d'Alsace dans la zone d'activité de l'aérodrome de Haguenau.


Rampe d'accès PMR (©Blog sol direct)



Emploi (©Adeus)



Emploi (©Adeus)


Handicap (©Adeus)



Espace égalité Strasbourg (©Adeus)

SONNENHOF
FONDATION PROTESTANTE

Créer une gouvernance partagée des zones d'activités

La création d'une gouvernance partagée des zones d'activités permet de structurer un dialogue régulier entre les acteurs économiques, les collectivités et les partenaires institutionnels, afin de porter collectivement les projets de transformation de ces deux zones dans la durée.

La mobilisation des structures existantes, tels que les GIE (groupements d'intérêt économique), et l'animation assurée par l'agent de développement économique permettent de poser les bases de cette gouvernance. Celle-ci pourrait être renforcée par la désignation de nouveaux animateurs thématiques et la constitution de groupes de travail dédiés à des sujets prioritaires : plan de déplacement, autoconsommation collective d'électricité, etc. à l'image de la démarche CLES du Port autonome de Strasbourg.

Des événements réguliers (cafés, petits-déjeuners, rencontres inter-entreprises) favoriseront les échanges entre dirigeants, mais aussi entre salariés. L'élargissement du dialogue aux zones voisines, notamment dans le cadre d'un réseau de zones d'activités (en commençant par le Birken et l'Écoparc Basse-Zorn), permettra de mutualiser les réflexions et les actions à une échelle plus large incluant progressivement les collectivités voisines.

Enfin, le portage des projets majeurs de restructuration pourra s'appuyer sur l'Établissement Public Foncier d'Alsace mais aussi sur la création d'opérateurs dédiés (SPL, SEMOP), capables de gérer le foncier, proposer des solutions immobilières innovantes (acquisition, bail à construire, dissociation foncier/bâti) et accompagner les entreprises dans leur évolution.



Gouvernance et démarche collective (©pngegg)



Atelier de travail (©Adeus)

Eléments de réflexion spatialisés

- **Le Parc d’Activités du Ried**
- **La zone d’activités de Weyersheim**

Préalables : le rôle de la collectivité et des entreprises

Vers une gestion partagée des zones entre entreprises et collectivité :

La requalification des zones vise une profonde mutation des secteurs, avec une volonté de créer des espaces cohérents, résilients et attractifs à l'échelle intercommunale.
Dans le cadre du développement du Parc d'Activités du Ried et de la zone d'activités de Weyersheim, une approche collaborative est mise en œuvre entre les entreprises et la collectivité. Chacun joue un rôle complémentaire pour favoriser un cadre de travail attractif, durable et performant.

↦ Le rôle de la collectivité
La collectivité agit comme facilitateur et acteur technique. Elle anime les zones et initie des dynamiques territoriales, apportant un appui via des conseils, guides et ressources et elle fait évoluer les règles d'urbanisme.
Elle contribue au développement de nouveaux services pour améliorer le quotidien des salariés. Par ailleurs, elle s'engage dans des projets innovants : création de trames vertes publiques, végétalisation des voies, espaces publics de qualité, autoconsommation énergétique et pôles de services attractifs.

↦ L'implication des entreprises
Les entreprises participent activement à l'amélioration du cadre de vie. Elles portent des projets de végétalisation, optimisent l'usage des ressources (stationnement, déplacements, énergie, aires de détente), requalifieraient le bâti et œuvrent à la densification maîtrisée des activités. Elles contribuent également à des démarches écologiques telles que la désimperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales.

Cela se traduit par une planification fine du foncier, le maillage des espaces publics, et une amélioration de la qualité visuelle et environnementale.

Spécificités à prendre en compte sur le Parc d'Activités du Ried

- Valorisation du bois à l'Est comme prolongement écologique et récréatif.
- Développement d'une centralité de services répondant aux besoins quotidiens.
- Aménagements favorisant la mobilité douce : boucle cyclable et zones à 30 km/h.

Spécificités à prendre en compte sur la zone d'activités de Weyersheim

- Réaménagement des bords du canal en espace de promenade


Le Parc d’activités du Ried
adeus

Premières réflexions: les principes d'aménagement



Espaces verts et services

- Nouvelle centralité verte sur terrain communal
- Centralité voisine : espaces publics verts et services
- Chemin piéton à créer/ou à valoriser
- Espace public arboré à valoriser
- Services
- Magasins d'usine
- Arrêt de bus existant
- Boucle à réaménager pour intégrer les modes doux
- Urbanisation à venir

L'espace naturel à l'est du site


Chemin d'accès à partir du Parc d'Activités du Ried (©Adeus)


Le Landgraben (©Adeus)


Silhouette du Parc d'Activités du Ried à partir du boisement (©Adeus)


Roselières entre boisement et champ agricole (©Adeus)

Premières réflexions: les principes d’aménagement



Espaces verts existants et à venir

- Le Landgraben
- Espace boisé et agricole
- Espace vert central à aménager
- Espace vert existant sur parcelle privée à maintenir et enrichir
- Parking VL à désimperméabiliser et végétaliser

Bâti existant et à venir

- Bâti existant
- Bâti récemment construit ou en projet
- Stationnement interentreprises en ouvrage
- Extensions et nouveaux bâtiments sur parcelles disponibles

Liaisons mode doux et promenades

- Aménagement de la voie en intégrant des modes doux
- Promenade à aménager

Premières réflexions: insertion dans le site



Vue plongeante Sud-Est : site avec extensions et surélévations du bâti

Premières réflexions spatialisées



Premières réflexions spatialisées



Créer une nouvelle centralité de services aux salariés
- ↦ Détente de plein air, promenades
- ↦ Restauration, producteurs locaux
- ↦ Sport

Sécuriser les modes actifs
- ↦ Location vélo/trottinette
- ↦ Aménagement des bandes et/ou pistes cyclables

Transformer le secteur en une zone éponge, plus verte, attractive et favorable à la biodiversité
- ↦ Rénovation des espaces publics : désimperméabilisation, végétalisation
- ↦ Débranchement des toitures et infiltration
- ↦ Le végétal : moins de quantité plus de qualité
- ↦ Une architecture durable

Développer des nouvelles surfaces par la densification et par la verticalisation
- ↦ Un suivi organisé pour anticiper
- ↦ Accompagnement à la meilleure gestion des surfaces de stationnement
- ↦ Augmentation des droits à construire

Une zone d'activités attentive à ses ressources (eau, matières, énergie)
- ↦ Développement de la production d'énergie (accompagnement des entreprises, développement d'outils mutualisés, etc.)
- ↦ Mise en place d'une démarche d'économie circulaire



La zone d’activités de Weyersheim

Premières réflexions: éléments de composition paysagère du site


La limite Sud du secteur : le canal (©Adeus)


Silhouette façade Est vers le grand paysage (©Adeus)


Verger d'arbres fruitiers sur terrain privé : rue du Ried © (Adeus)

Recensement des espaces verts privés



Premières réflexions: les principes d’aménagement



Tache urbaine (village)

Principes d’aménagement

Espace vert à créer en lien avec le canal

Passages ou perméabilités visuelles à créer/maintenir vers le canal

Voie partagée à aménager

Interface végétale multistrates à créer avec le grand paysage

Interface végétale à créer avec le tissu urbain

Valoriser le végétal existant sur les parcelles privées

Premières réflexions: insertion dans le site



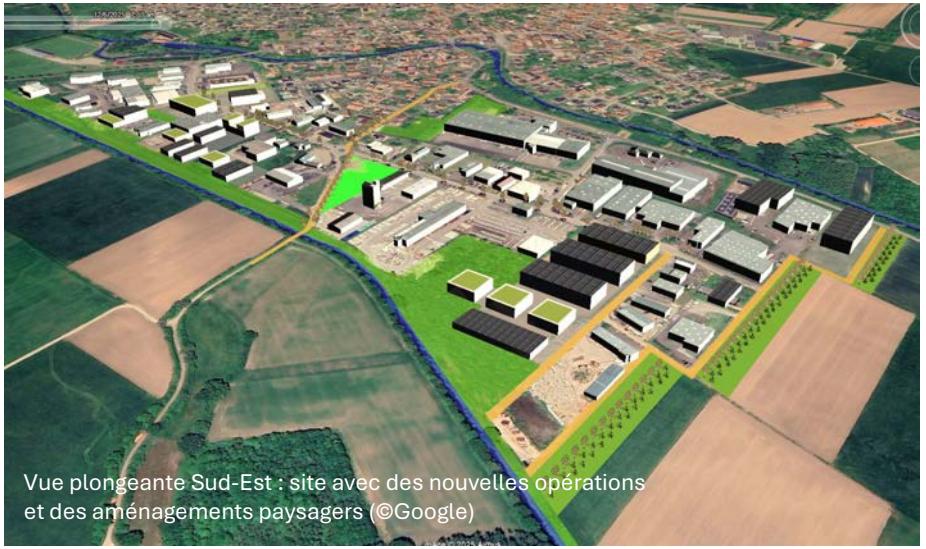
Vue plongeante Sud-Ouest : site existant (©Google)



Vue plongeante Sud-Est : site existant (©Google)



Vue plongeante Sud-Ouest : site avec des nouvelles opérations et des aménagements paysagers (©Google)



Vue plongeante Sud-Est : site avec des nouvelles opérations et des aménagements paysagers (©Google)

Premières réflexions spatialisées



Premières réflexions spatialisées



Enrichir le cadre végétal de grande qualité

- ↦ Favoriser des transitions paysagères dans la zone à l'Est et au Sud, et valoriser les interstices verts sur les parcelles privées
- ↦ Création d'un parc central au service des salariés
- ↦ Rénovation des espaces publics (végétalisation)
- ↦ Débranchement des toitures et infiltration des eaux pluviales sur les parcelles privées
- ↦ Le végétal : plus de qualité pour favoriser la biodiversité

Aménager des liaisons avec le village et sécuriser les modes actifs sur la zone

- ↦ Bandes cyclables sur la rue du Ried
- ↦ Voie partagée Nord-Sud (rue de Kilstett)

Porter une (des) opération(s) pilote de densification d'une architecture durable et de qualité

- ↦ Un suivi permanent du foncier pour anticiper
- ↦ L'acquisition du foncier agricole, proposition d'un bail à construire avec la mise en place d'un cahier des charges exemplaire
- ↦ Augmentation des droits à construire
- ↦ Accompagnement à la meilleure gestion des surfaces de stationnement
- ↦ Mise en œuvre d'une architecture de qualité

Une zone d'activités attentive à ses ressources (eau, matières, énergie)

- ↦ Développement de la production d'énergie (accompagnement des entreprises, développement d'outils mutualisés, etc.)
- ↦ Mise en place d'une démarche d'économie circulaire

Synthèse, conclusions et suites

Synthèse

Démarche de réaménagement et de transformation des deux zones d'activités : une approche stratégique et évolutive

Les réflexions engagées autour du **Parc d'Activités du Ried** et de la **zone d'activités de Weyersheim** reposent sur une **approche transversale**, alimentée par des **ateliers avec les élus, des techniciens** et des entreprises. Cette démarche collaborative vise à développer une **vision à long terme**, en réponse aux défis contemporains et en faveur d'un aménagement plus durable, cohérent et intégré.

Les objectifs structurants de la démarche :

Trois grands enjeux guident la transformation de ces zones :

- **Le développement économique et la création de nouvelles surfaces constructibles**, dans un cadre favorable aux **conditions de travail des salariés**
- **L'adaptation au changement climatique** : amélioration de la résilience, gestion des ressources naturelles, intégration paysagère
- **Le renforcement du lien avec la commune** : reconnecter les zones d'activités au tissu urbain et social environnant, pour dépasser leur image de territoires isolés en s'appuyant sur différents modes de mobilité et des services

Thématique	Finalité
Gestion intégrée des eaux de ruissellement	Améliorer la résilience hydraulique
Économie de la ressource en eau	Réduire les consommations et valoriser les cycles
Cadre favorable au climat et à la biodiversité	Végétalisation, trames vertes, adaptation thermique
Développement de services	Accompagner les entreprises et les salariés
Mobilités internes tous modes	Favoriser l'accessibilité et les déplacements doux
Qualité architecturale	Renouvellement urbain, attractivité et cohérence visuelle
Énergies renouvelables et sobriété	Transition énergétique des bâtiments et services
Économie du foncier et densification	Optimiser l'usage du sol et réduire l'étalement
Gouvernance partagée	Articuler les rôles de la collectivité et des acteurs privés

Synthèse

Différenciation et spécificités territoriales des deux zones

La grille thématique ne s'applique pas de manière uniforme : chaque site présente des **caractéristiques propres** qui influencent les priorités stratégiques.

Zone d'activités de Weyersheim

- **Paysage existant de qualité**, jouant un rôle structurant dans les scénarios de transformation
- **Lien fort avec le centre villageois**, favorisant l'intégration fonctionnelle et identitaire
- Enjeux centrés sur la **valorisation des continuités écologiques et sociales**
- Le foncier présent, dont une gestion optimisée pourrait générer des surfaces pour les entreprises

Parc d'Activités du Ried

- **Accent sur les services aux salariés** : conciergerie, restauration, parcours sportifs, ...
- **Ambition architecturale forte** pour les futures constructions et des extensions envisagées
- **Orientation énergétique** affirmée avec des projets d'autoconsommation collective et une approche de sobriété
- Foncier à optimiser dans un contexte urbain dense

Cette **spécificité territoriale** est mise en valeur dans la **spatialisation des scénarios**, traduisant les enjeux différenciés de chaque site.

Les orientations sur la ZA de Weyersheim visent à **enrichir le cadre végétal**, favorisant la **biodiversité. Il** intègre des **transitions paysagères** à l'Est et au Sud vers le canal, la **végétalisation des espaces publics**, et l'**infiltration des eaux pluviales** sur les parcelles privées. Des **liaisons sécurisées** avec le village pourraient être prévues, incluant **des bandes cyclables** sur la rue du Ried et une **voie partagée** Nord–Sud.

Une **opération pilote de densification (acquisition associée à un bail à construire)** avec une **architecture durable** pourrait être envisagée, appuyée par un **observatoire foncier de la zone**.
Puis les orientations d'aménagement encouragent une **gestion attentive des ressources** (eau, matières, énergie), la **production d'énergies renouvelables** et la mise en œuvre de **l'économie circulaire** à l'échelle de la zone.

Les orientations sur le Parc d'Activités du Ried visent à **créer une nouvelle centralité de services** destinée aux salariés (détente, restauration locale, sport), tout en **sécurisant les mobilités actives** (pistes cyclables, location vélo/trottinette).
Par une **transformation paysagère ambitieuse**, s'appuyant sur le secteur boisé à fort potentiel à l'Est du site, la zone pourrait devenir **plus verte et perméable** : végétalisation qualitative, désimperméabilisation, infiltration locale des eaux pluviales.

L'**architecture durable** et la **densification maîtrisée** (verticalisation, stationnement optimisé) renforcent l'attractivité du site, accompagnée d'un **observatoire du foncier pour anticiper les évolutions**.
Simultanément, une attention forte est portée aux **ressources** : économie circulaire, production d'énergie renouvelable et accompagnement des entreprises dans une gestion responsable de l'eau, de l'énergie et des matières.

Conclusions et suites

Cette étude a contribué à mettre en place une vision stratégique à long terme de ces zones, dans le but de répondre aux attentes des entreprises et des salariés. Pour assurer la transformation de ces zones d'activités, il convient de mettre en œuvre un programme d'actions qui permet de mettre en œuvre cette vision :

- **Anticiper :** besoin d'observer finement les entreprises, veille foncière permanente
- **Dialoguer :** gouvernance élargie avec les partenaires privés et acteurs territoires/concertation
- **Encadrer** : optimiser avec des outils de type adaptation PLU pour densification/renouvellement
- **Réguler :** maitrise avec un portage foncier (ex : acquisition à travers l'EPF, conserver la propriété dans une logique patrimoniale, jusqu'à dissocier foncier/bâti, adapter la fiscalité, chartes partenariales)
- **Adapter** : besoin d'agilité aux évolutions économiques, territoriales, règlementaires
- **Agir :** poursuivre le maillage de pistes cyclables d'enjeu territorial (plan de mobilité simplifié), le développement du réseau de transport public, rénover les espaces publics, ...

Ce travail a permis de montrer qu'il n'y a pas de solution unique et figée, mais qu'il convient d'être agile pour s'adapter aux évolutions, d'être informé en continu et de démultiplier les actions avec de très nombreux outils : animation/gouvernance, prescriptions urbanisme, accompagnement/ingénierie, démarche partenariale d'urbanisme négociée mais aussi actions foncières pour compléter le dispositif (portage facilitant le renouvellement, dissociation foncier/bâti pour maitriser les coûts fonciers pour les entreprises). Au-delà de ces deux zones d'activités, ces réflexions stratégiques peuvent être étendues aux autres zones du territoire.

Concernant les prochaines zones d'activités réalisées par la collectivité, une réflexion sera menée pour décider de la vente des terrains viabilisées ou au contraire du choix de la location/amodiation afin de garantir le devenir de ces zones sur le long terme. Cela montre le besoin de développer une nouvelle culture foncière dans le cadre d'une stratégie de long terme.

Pour la suite...

Il est envisagé de lancer l'ensemble des études nécessaires à la définition d'un programme d'aménagement global. Celui-ci devra permettre de redéfinir les modalités de circulation et de mobilités, de repenser les espaces de services ainsi que les lieux de centralité, d'organiser des parcours de promenades, et de travailler sur l'architecture des bâtiments à travers l'élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales.
Le programme intégrera également des réflexions sur la mutualisation des usages, l'intensification foncière, le déraccordement pluvial et la gestion durable de l'eau. L'ensemble de ces travaux aboutira à la production d'un plan d'actions chiffré, accompagné de vues 3D, qui constitueront un outil de communication essentiel pour illustrer la mutabilité et la transformation progressive des secteurs concernés.

Pour atteindre ces objectifs, il a été décidé de confier une maîtrise d'ouvrage déléguée à un opérateur extérieur, chargé de piloter la démarche sous la supervision de la collectivité. Cet opérateur assurerait notamment le recrutement des équipes de maîtrise d'œuvre via les marchés publics, ainsi que le pilotage et le portage technique du projet. Dans un premier temps, la priorité sera donc de rédiger le cahier des charges de cette délégation, afin d'en préciser les modalités, les responsabilités et les attendus.

Conclusions et suites : outils de la transformation

Animation/pilotage/coordination de la démarche collaborative

Juridique / règlementaire

- Documents d'urbanisme
- Procédures (ZAC, AMI négocié, remembrement AFU…)

Fonciers opérationnels

- AFU volontaire, division volumes…
- Maitrise publique (DUP, baux droits réels construction, emphytéotiques, revente
- Portage public (rachat d'inoccupés, location atelier artisanaux, bâtiment relais/crédit bail

Financiers/fiscaux

- Aides directes études, immobilier entreprise…
- Partenariat public/privé, prise de participation
- Structure de portage dédié (SEM, SPL, EPF…)

Managériaux

- Gestion, animation, audits
- Expertise adaptation changement climatique, écologie industrielle
- Gouvernance spécifique pour la requalification
- Accompagnement parcours immobilier
- Observatoire

Autres

- Services
- Équipements

Références bibliographiques et liens :

Ateliers techniques en urbanisme, l'observation des espaces d'activités économiques, 7 juin 2022, https://www.adeus.org/wp-content/uploads/12859_file_observatoire_zae-cadrage_attendus-web.pdf

Comment renouveler les zones d'activités, synthèse, Grand Est, Comment renouveler les zones d'activités existantes ? - Adeus

Zone d'activités économiques Drusenheim-Herrlisheim, dossier de réalisation, Pays rhénan, axioparc, juillet 2020, https://axioparc.com/wp-content/uploads/2021/03/AXIOPARC-Dossier-de-realisation-Juillet-2020-web.pdf

Les guides pratiques Repenser les zones d'activités pour redynamiser les territoires, banque des territoires, intercommunalités de France, mai 2024 Les guides pratiques : repenser les zones d'activités pour redynamiser les territoires

Schéma de développement économique CCVG Stratégie Economique et foncière, comcom de la vallée du Garon, Les zones d'activités économiques dans la ville : quel futur ? - CCVG

Charte de développement durable des Parcs d'activités, guide méthodologique www.auvergne.org www.puydedome.fr www.expansion63.com

Charte de développement durable des Parcs d'activités, guide des bonnes pratiques, fiches thématiques
Charte développelement durable des parcs d'activité

Charte de qualité environnementale sur une zone d'activité économique, guide d'élaboration, agence nationale de l'environnement et des nouvelles énergies, île de France www.areneidf.org

Cahier des recommandations architecturales et paysagères, parc d'activités intercommunal , communautés des communes du Ried Marckolsheim, egis France, PAIM cahier de recommandations version juin

Gewerbe Neu denken, Konzeptstudie Nachverdichtung und urbane Landwirtschaft, IBA 27 www.fellbach.de

Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln, Stadt Karlsruhe Wirtschaftsförderung Stadtplanungsamt www.karlsruhe.de

Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten, Bundesintitut für Bau-, Stadt-und Raumforschung Ergebnisbericht, BBSR - Veröffentlichungen - Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten

Crédits photographiques :

Page 24 :

- Trame verte et voie verte dans une ZA, pays bas (©BBSR – Photo: Felix Maximilian Sewald, Droits réservés à leurs titulaires)
- Siège Puma Illkirch (©Tous unis pour plus de biodiversité - Droits réservés à leurs titulaires)
- Plante grimpante bâti industriel Dresde (©Fassadengrün - Droits réservés à leurs titulaires)

Page 26 :

- Essener Sanha GmbH & Co (© Architecte: M. Juhr - Droits réservés à leurs titulaires)
- Charpente MOOG parc du Ried (©Adeus – Tous droits réservés)
- Siège Soprema : Port du Rhin (©SOPREMA Architecte: Maison E. François et Agence Juin Manku, photo Adeus – Tous droits réservés)
- Locaux de production et bureaux: (©NAAO architecture)

Page 29 :

- Route partagée : poids lourds, voitures, modes doux (©BBSR - Photo: Felix Maximilian Sewald, Droits réservés à leurs titulaires)
- Signalétique (©Port de Strasbourg - (©BBSR - Droits réservés à leurs titulaires)
- Végétalisation dans les ZA: Bretagne Qualiparc 2013 (©BBSR - Droits réservés à leurs titulaires)

Page 31 :

- Entreprise Sklarski, Böblingen (©Architecte: hinrichsmeyer-partner - Droits réservés à leurs titulaires)
- SEG automotive, Stuttgart ((©Architecte: hinrichsmeyer-partner -Droits réservés à leurs titulaires)
- Projet de parking en silo, marché de Rungis (©architecte : LA/BA Droits réservés à leurs titulaires)
- SML-Halle (©Entreprise Fabian + Schröder Architecte: smo architektur Köln - Droits réservés à leurs titulaires)
- Projet de surélévation, SML-Halle (©Entreprise Fabian + Schröder Architecte: smo architektur Köln - Droits réservés à leurs titulaires)

adeus
L'agence d'urbanisme de Strasbourg Rhin supérieur

Directeur de publication : Pierre Laplane, directeur général
Responsable éditorial : Benoit Vimbert
PP 2025
Équipe projet : Stéphane Wolff & Janine Ruf (chefs de projets), Elias Alaoui, Hyacinthe Blaise, Jean Isenmann, Jean-Baptiste Kern, Stéphane Martin, David Marx, Sophie Weimar-Monnin, Antony Wendling.
Adeus – Septembre 2026

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables sur le site de l'ADEUS www.adeus.org