

2. DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER

2.1. CONTEXTE URBAIN

Le site s'inscrit dans un paysage particulier, entre un paysage forestier au sud-est, la route départementale RD468 à l'ouest et les secteurs d'activités au nord.

L'environnement est marqué par une forte présence d'activités artisanales et industrielles :

1. Rhône Gaz
2. La ZI du Ried à Herrlisheim
3. L'entreprise CADDIE
4. L'entreprise DOW
5. La ZI Herdlach I. et son extension II.

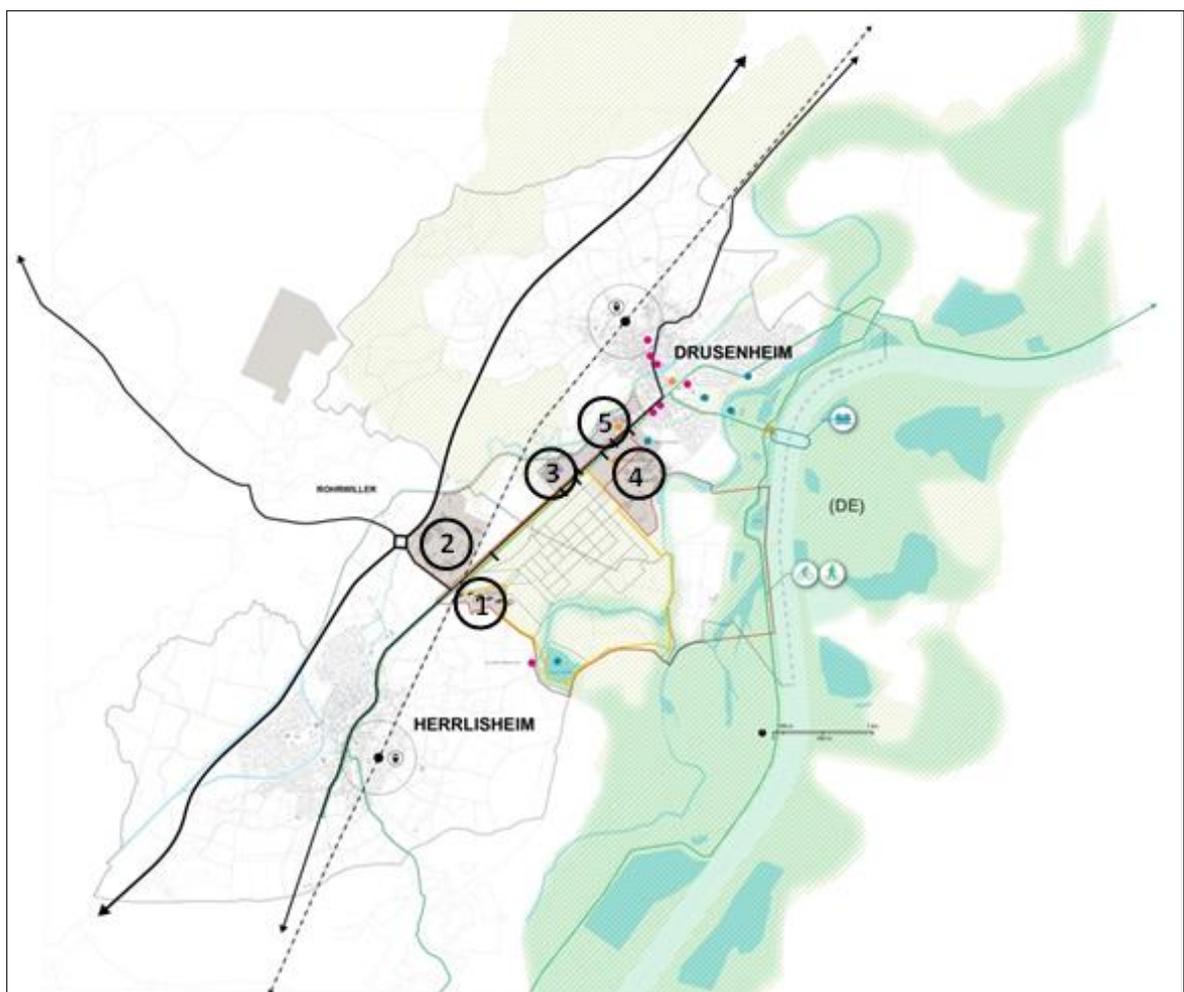


Fig. 1. Localisation des activités existantes autour du site

Dans un rayon de 1 km autour du site on rencontre des équipements publics et services et restauration (restaurant Auberge du Gourmet, restaurant La Cigogne, Pharmacie, Pôle Culturel, Multi-Accueil intercommunal, arrêt du bus 307 du Réseau 67...)

Des équipements de loisirs et de sport sont présents à proximité (motocross – les petits diables verts, bassin de pêche, terrains de football, pistes cyclables, loisirs nautiques...)

Des enjeux multiples :

- De développement cohérent de l'ensemble des activités existantes et futures
- De complémentarité avec la ZI Herdlach 1 et son extension (Herdlach 2, études en cours) ainsi qu'avec la ZAE du Ried à Herrlisheim
- De diversification de l'offre de services pour un meilleur confort et une qualité de vie des futures usagés (employées)
- De traitement paysager de la façade sur la RD 468 et en entrée de commune.

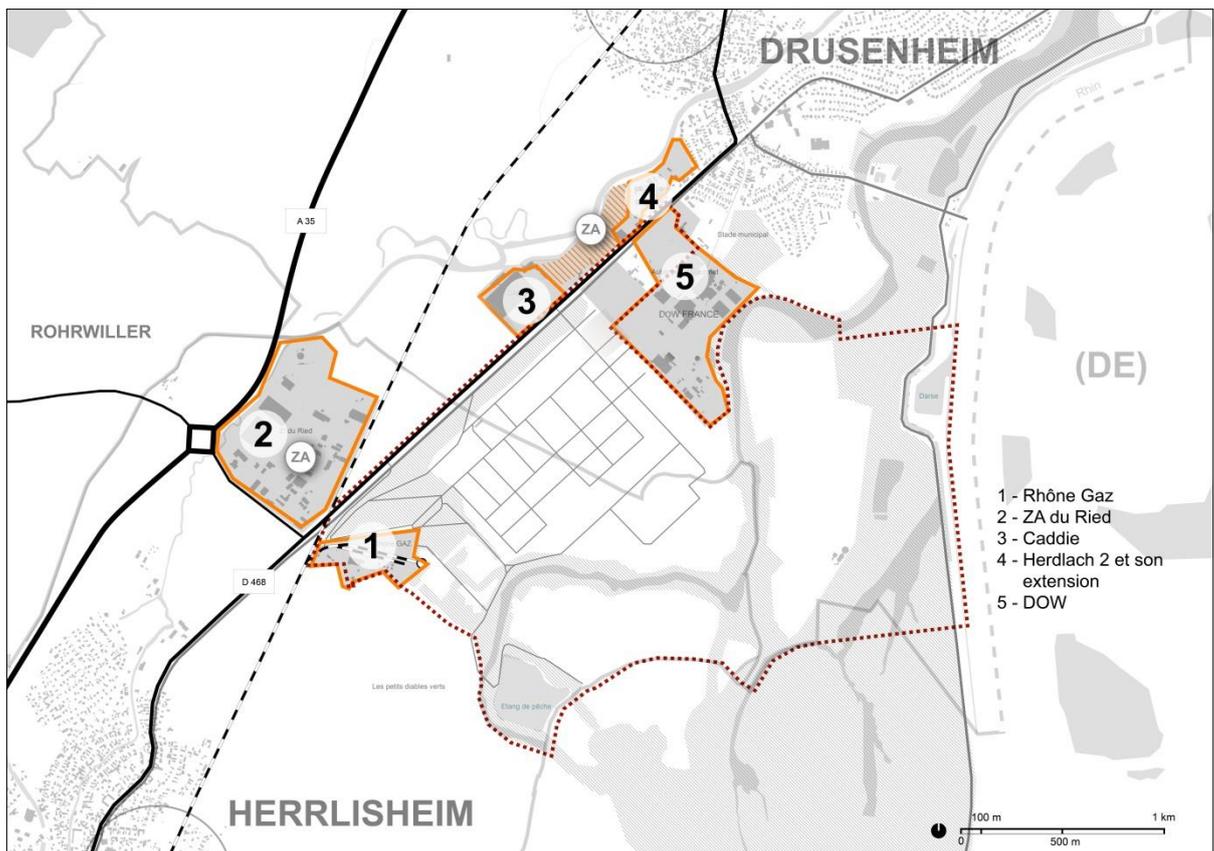


Fig. 2. Zones d'activités et zones industrielles à proximité du site

2.1.1. UN BON NIVEAU DE DESSERTE

Le site est caractérisé par :

- Un excellent niveau de desserte routière par la proximité de l'autoroute A35 et la RD468, qui permet un accès routier direct sans traverser de centre urbain.
- Une proximité du chemin de fer permettant d'imaginer un raccordement du site
- Un potentiel de raccordement au réseau fluvial par la proximité de la darse sur le Rhin.
- Une bonne desserte en mode doux, via la piste intercommunale en site propre le long de la RD468

Les enjeux associés portent donc sur l'intermodalité, les liaisons douces efficaces et la sécurisation des accès et traversées aussi bien routiers que modes doux (RD 468)

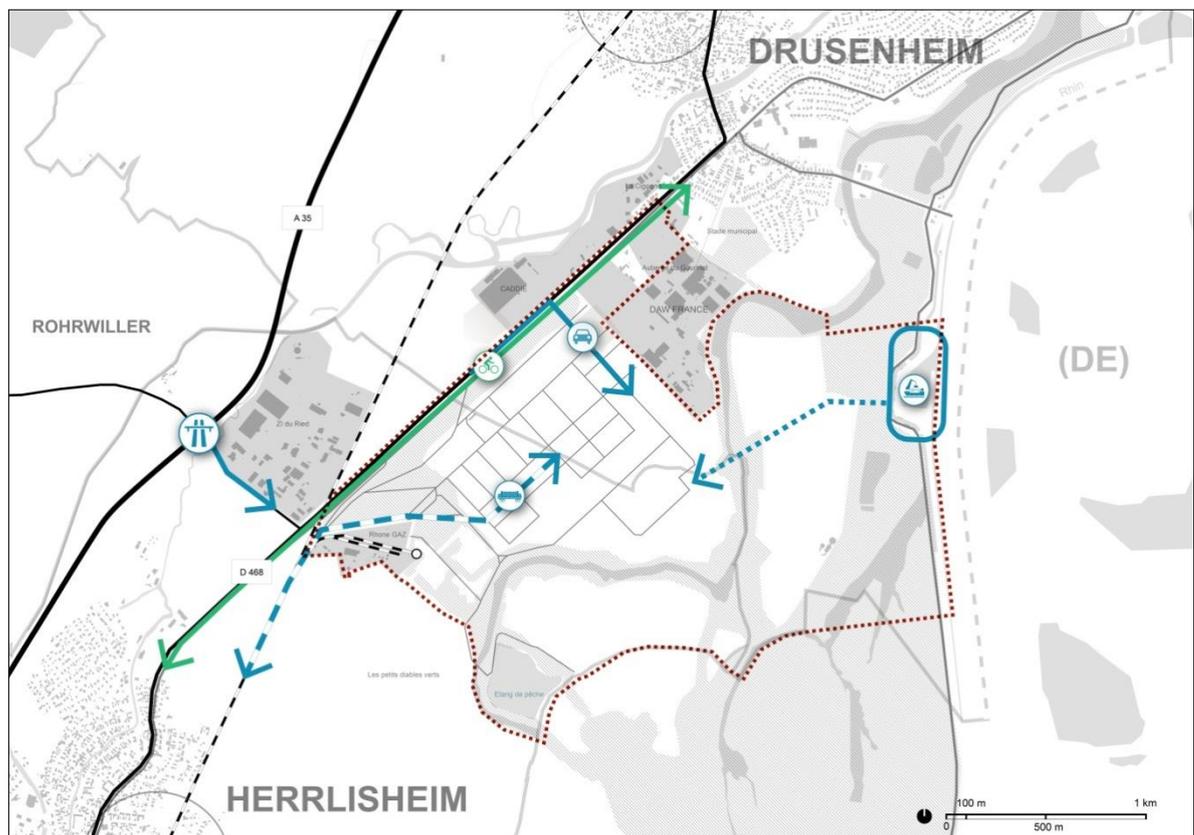


Fig. 3. Accessibilité de la ZAE

2.1.2. VISIBILITÉ / VITRINE

Le site à l'étude profite d'une visibilité locale, départementale, régionale et frontalière.

Sa façade longeant la route départementale représente un atout important de visibilité pour les futures entreprises.

Un des enjeux majeurs est donc d'améliorer l'effet vitrine et son intégration paysagère dans le profil de la RD468.



2.2. PERCEPTIONS PAYSAGÈRES

2.2.1. LE PAYSAGE

Le paysage du site est marqué par la présence de deux secteurs contrastés :

- un secteur préservé le long de la RD et au sud, avec une présence de végétation spontanée avec un cortège d'arbres et d'arbustes diversifiés. La végétation ferme les espaces et crée un filtre visuel naturel entre la RD468 et le site,
- un secteur central ayant fait l'objet de coupes d'arbres caractérisé par un paysage très ouvert, sur lequel seuls les cheminements aménagés sur de légers talus jouent un rôle structurant et de repérage visuel.

Le site est caractérisé par :

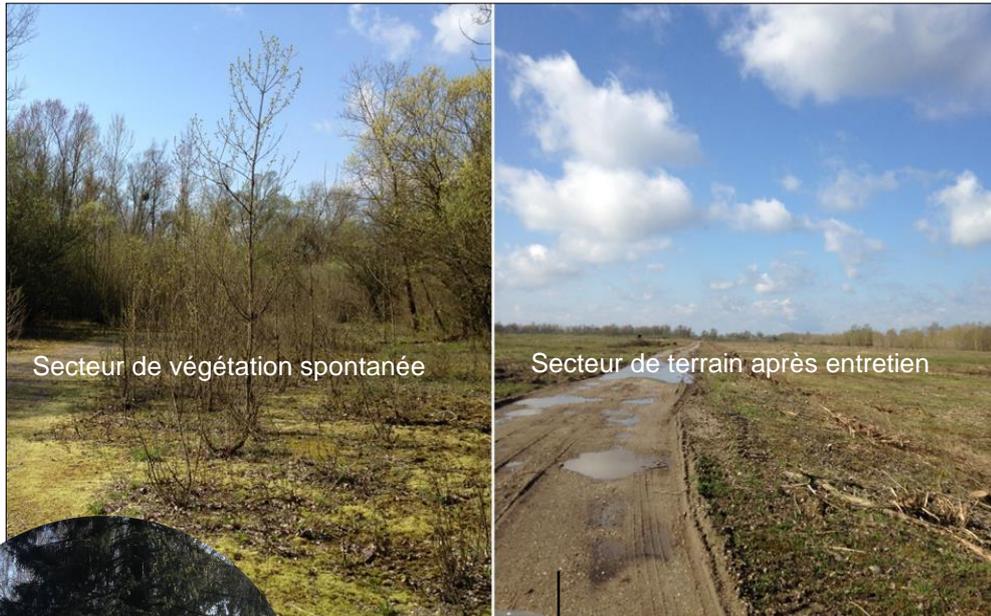
- Une végétation forestière de zone humide qui borde le site au sud et à l'est, empêchant sur ces côtés toute perception visuelle,
- La présence des chasseurs et leur entretien de certains espaces qui a conduit à l'ouverture de quelques perspectives et axes visuels,
- Un principal axe visuel perceptible depuis le Sud du site permet de voir l'église d'Herrlisheim et la cheminée de l'usine DOW.

Les enjeux associés sont les suivants :

- Enjeu de la vitrine visuelle des entreprises du site tout en préservant la qualité du paysage,
- Enjeu de préservation des continuités paysagères et pour la biodiversité,
- Enjeu de connexion du site à la trame bleue et promenade du Rhin.



Fig. 4. Bois de plus de 30ans à préserver d'après l'ONF



2.2.2. LA FORME URBAINE / OCCUPATION DES SOLS

Les abords de la RD sont marqués par un contexte bâti très hétérogène :

- Une séquence agricole mitée par des activités artisanales et industrielles
- Des différences de recul et de traitement par rapport à la RD
- Des typologies de parcelles et des gabarits de construction très divers

Le site d'étude est encadré par 2 entreprises SEVESO (DOW et Rhône Gaz) au nord-est et au sud-ouest.

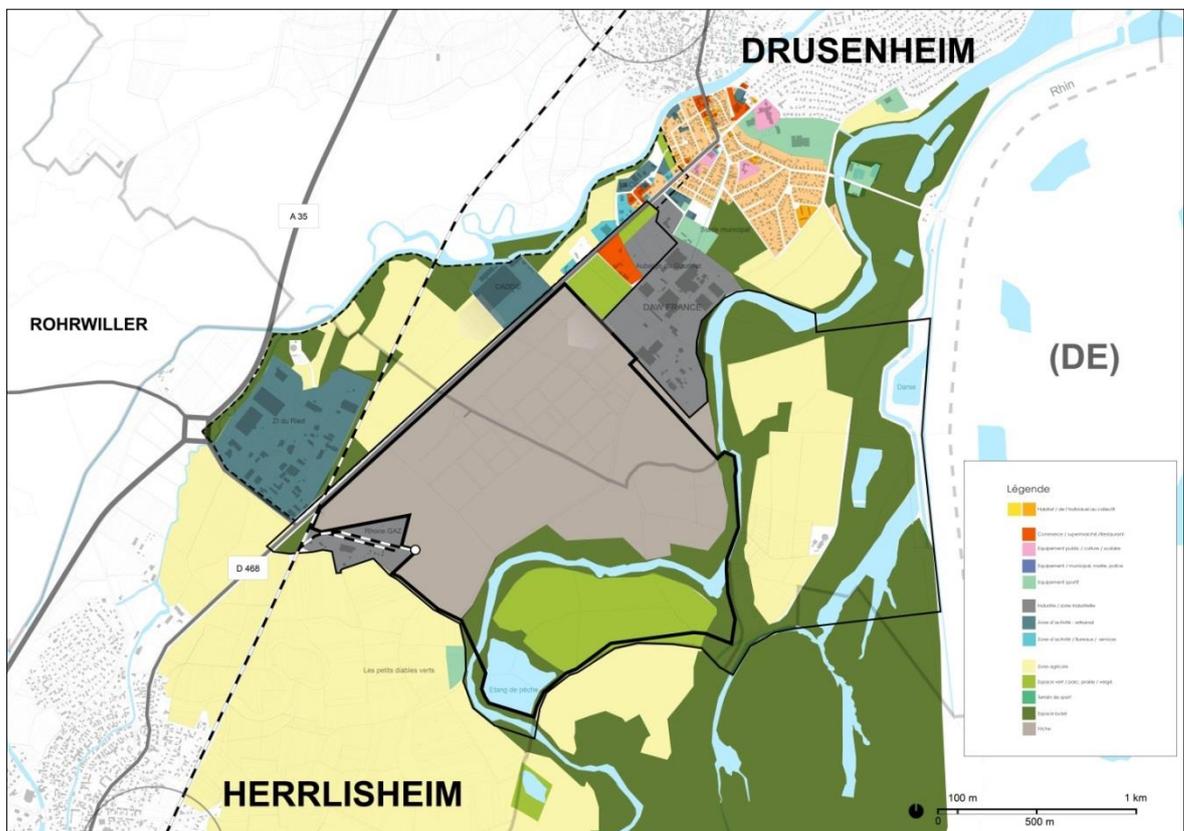


Fig. 5. Occupation du sol au droit du site d'étude

2.2.3. TRAITEMENT DE LA RD468

Le diagnostic met en évidence :

- Une multiplication d'accès et carrefours sur la RD468 qui posent des problèmes de sécurité et des difficultés d'entrée /sortie aux heures de pointe
- Entre Herrlisheim et Drusenheim, la RD représente une grande ligne droite qui incite à prendre de la vitesse
- Un panneau d'entrée d'agglomération de Drusenheim très en retrait (au droit du parking DOW)

2.3. URBANISME RÉGLEMENTAIRE

2.3.1. QUE DIT LE SCOT?

Le SCOT de la bande rhénane Nord a été approuvé le 23-11-2013.

Le site de Drusenheim-Herrlisheim est identifié au PADD comme étant une polarité économique majeure à conforter (comme les sites de Lauterbourg et Beinheim-Roppenheim) :

- vocation principalement industrielle, mais également accueil possible d'entreprises de logistique à forte valeur ajoutée
- offre foncière pour des projets économiques structurants à l'échelle départementale et/ou transfrontalière mais également possibilité de répondre à des besoins de proximité : PME-PMI).

Le PADD ajoute, entre autres :

- « L'ouverture à l'urbanisation de foncier à vocation économique dans les zones d'activités majeures est accompagnée d'une conception d'ensemble des secteurs concernés afin d'organiser les accès et le parcellaire notamment. Ces trois sites d'accueil d'activités de grande attractivité disposeront d'un bon niveau d'aménagement. Les surfaces non bâties seront traitées en espaces naturels...
- La friche de Herrlisheim-Drusenheim revêt une importance particulière car elle dispose d'un potentiel unique Route, Rail et Rhin...
- En outre, le développement de cette friche, prioritairement souhaité et fortement affiché par l'ensemble des collectivités membres du territoire, nécessite la mobilisation de l'ensemble des acteurs institutionnels. Cette coopération constitue un élément stratégique et implique une politique foncière coordonnée pour appuyer l'émergence de cette zone majeure, en vue de la maîtrise foncière non acquise à ce jour.»

Le DOO (document d'orientation et d'objectifs) définit clairement une orientation de reconquête des friches économiques, avec une **priorité donnée notamment au site de Drusenheim-Herrlisheim qui représente à lui seul 122 ha sur les 142 prioritaires.**

Le DOO ajoute, afin de maîtriser le développement économique dans le temps que pour le site de Drusenheim-Herrlisheim, que 37 ha pourront être ouverts à l'urbanisation dans les 10 prochaines années, et que cette urbanisation pourra conditionner l'urbanisation d'autres sites sur le territoire.

2.3.2. LE PLU DE DRUSENHEIM

Le PLU de Drusenheim en vigueur depuis le 14/12/2015 classe les terrains concernés en 1AUX et 2AUX.

2.3.2.1. 1AUX

Le caractère du secteur défini par le PLU est le suivant :

Le secteur 1AUX correspond au site de l'ancienne raffinerie pétrolière ainsi qu'à l'extension possible de DOW, le secteur 1AUX en limite Sud du ban communal, actuellement en friche est destinée principalement à l'implantation de constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Le secteur 1AUX concerne également une zone à l'est de l'entreprise DOW afin de permettre le développement de l'entreprise si celui-ci devait s'avérer impossible au Sud du site actuel.

2.3.2.2. 2AUX

Les secteurs 2AU correspondent à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune et constituent une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Le secteur 2AUX est destiné au développement des activités à long terme en limite Sud de la commune et en vue d'un développement commun entre Herrlisheim et Drusenheim dans le prolongement de l'aménagement de la zone 1AUX.

NB : la zone UXb correspondant aux activités de DOW s'étend jusqu'à la darse et au Rhin.

2.3.3. LE PLU DE HERRLISHEIM

Le PLU de Herrlisheim, en vigueur depuis le 14-12-2015 classe les terrains concernés en IIAUXz.

Le secteur IIAUXz correspond à une zone à urbaniser à long terme.

En l'état actuel, la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les dispositions réglementaires devront garantir que les aménagements de la future zone intègrent des éléments favorisant la préservation des continuités écologiques (préservation des bosquets, techniques écologiques de gestion des eaux pluviales...).

2.3.4. LE PLUI DU PAYS RHÉNAN (EN COURS D'ÉLABORATION)

Les orientations du SCOT sont largement reprises dans le PADD du PLUi : Le PADD affirme clairement la reconquête de la friche de la raffinerie de Drusenheim-Herrlisheim comme étant un enjeu stratégique majeur du Pays Rhénan ainsi que la volonté de créer une polarité économique majeure à Drusenheim-Herrlisheim.

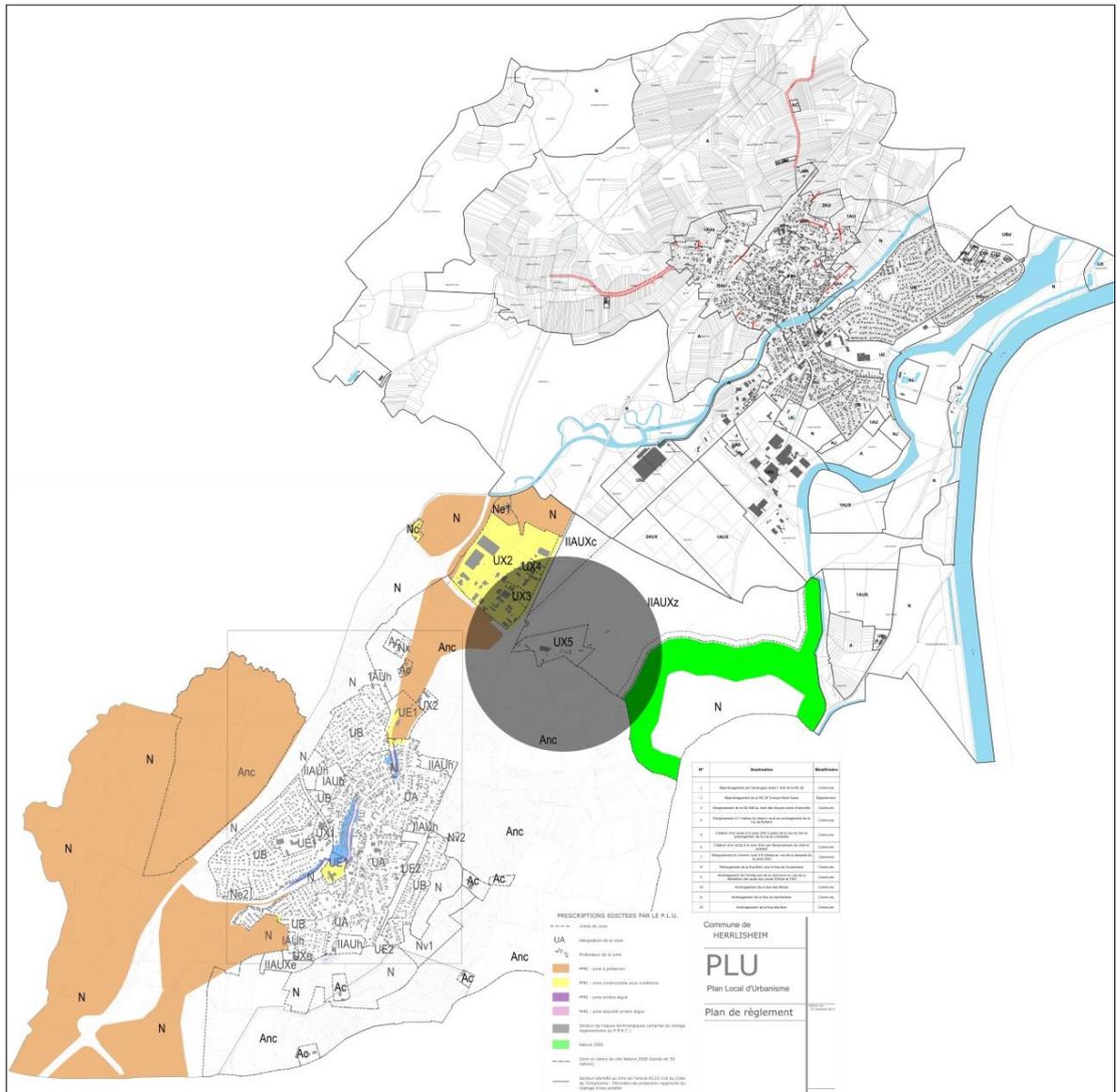


Fig. 7. Carte de PLU des 2 communes de Drusenheim et Herrlisheim

2.3.5. LA ZAC / DOSSIER DE SUPPRESSION DE ZAC

Le territoire concerné par le projet de ZAE est aujourd'hui couvert par une ZAC. Cette ZAC a été créée par arrêté préfectoral en date du 8 février 1991 portant création d'une Zone d'Aménagement Concerté à usage d'activités agro-alimentaires et industrielles sur le territoire des communes de Drusenheim et de Herrlisheim, et dénommée centre international d'échange de Strasbourg nord (ZAC-CIE).

La ZAC-CIE représente une superficie de 264 ha dont 65 ha sur le territoire de Drusenheim et 199 ha sur celui d'Herrlisheim.

Le dossier de réalisation a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 mars 1993

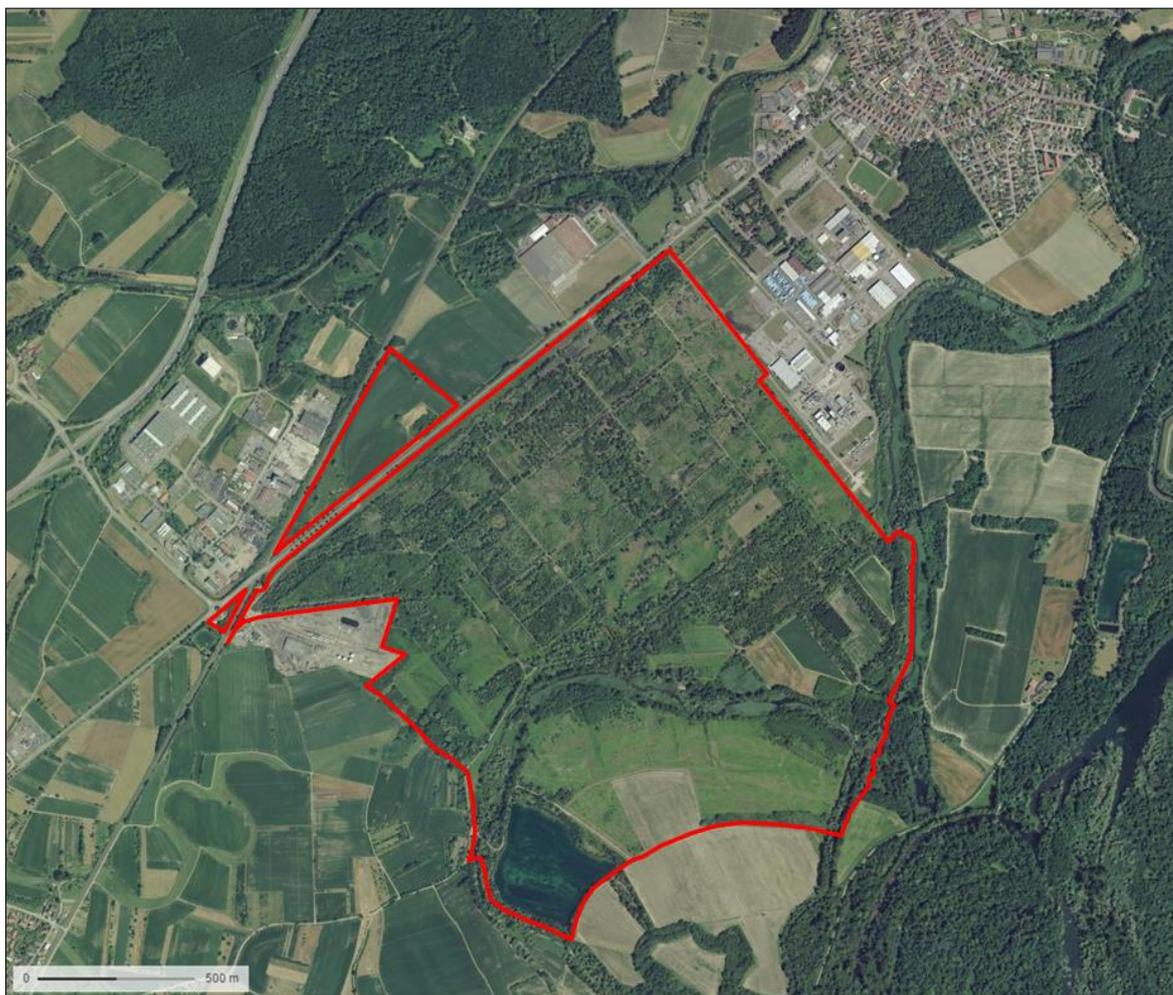


Fig. 8. Plan de périmètre de la ZAC-CIE

Le plan d'aménagement de la zone a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19-03-1993.

La ZAC-CIE ne peut aujourd'hui pas répondre au besoin de développement de la ZAE de Drusenheim-Herrlisheim. En effet, d'une part son positionnement n'est pas le même, d'autre part ses données techniques et financières sont obsolètes.

Un dossier de suppression de ZAC devra donc être réalisé selon les dispositions de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme. Ce dossier comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression. Ce rapport sera établi à partir des éléments contenus dans le dossier de création, éléments permettant de contextualiser et de justifier la suppression de la ZAC-CIE.

La décision qui supprime la zone fait l'objet des mesures de publicité et d'information édictées par l'article R.311-5.

Rappelons que les deux communes disposent aujourd'hui d'un PLU. Il en découle, selon l'article L. 311-7 du code de l'urbanisme, que le PAZ n'est plus applicable.

2.4. AUTRES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN À PROXIMITÉ DU SITE

Même si ces projets ne sont pas totalement enclenchés, il est essentiel que l'étude de la ZAE les intègre dans les réflexions (desserte communes, offre de foncier...)

2.4.1. LA ZACOM DE HERRLISHEIM-DRUSENHEIM (ZONE D'AMÉNAGEMENT À VOCATION COMMERCIALE)

Selon le DOO du SCOT, les ZACOM figurent parmi les sites susceptibles d'accueillir des commerces d'envergure (+ de 1300 m² de surface de plancher). A noter que la ZACOM d'Herrlisheim - Drusenheim telle que définie au SCOT se trouve en périmètre de PPRI (cf. p39).

Il est à noter que le DOO impose :

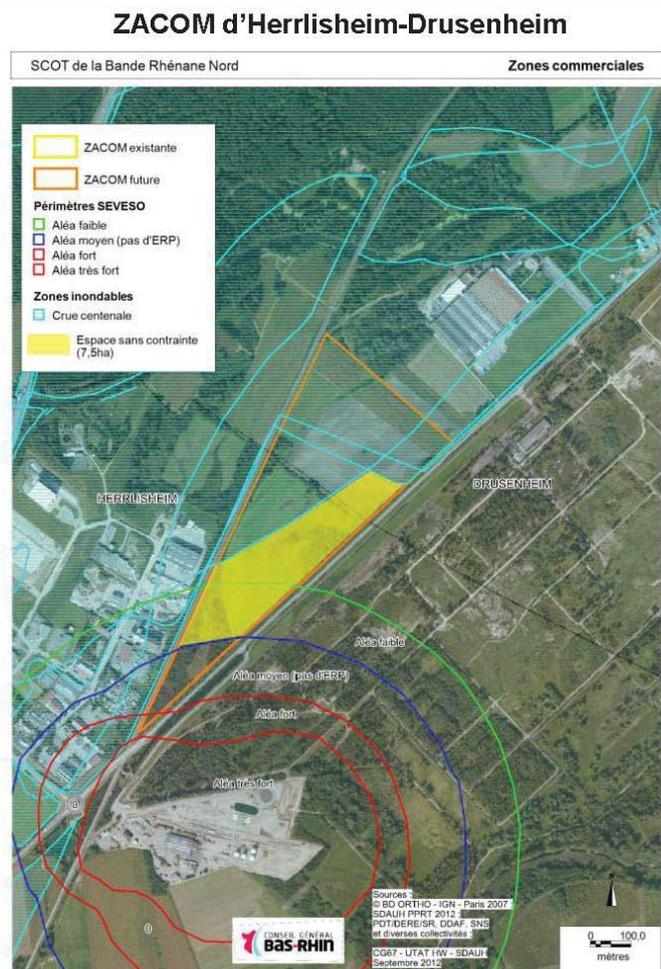
- de créer un accès unique à la zone commerciale depuis la route départementale ;
- de préserver les abords du site au travers de la protection des lisières.

Orientations prescriptives du DOO :

Au PLU de Herrlisheim, ce secteur est classé en IIAUXc : la zone IIAU n'est pas urbanisable. Pour être urbanisable, elle devra faire l'objet d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Au PLU de Drusenheim, ce secteur est classé en N.

Fig. 9. Extrait du DOO : ZACOM d'Herrlisheim-Drusenheim



2.4.2. LA ZONE D'ACTIVITÉ HERDLACH 2

La commune de Drusenheim prévoit l'extension de la zone d'activité artisanale Herdlach 1 sur une superficie d'environ 6 ha. Le projet est en cours d'étude avec notamment le dossier loi sur l'eau et la recherche de mesures compensatoires pour les inondations de la Moder. Le projet actuel prévoit la commercialisation d'une dizaine de parcelles pour une surface d'environ 41000m² cessibles.

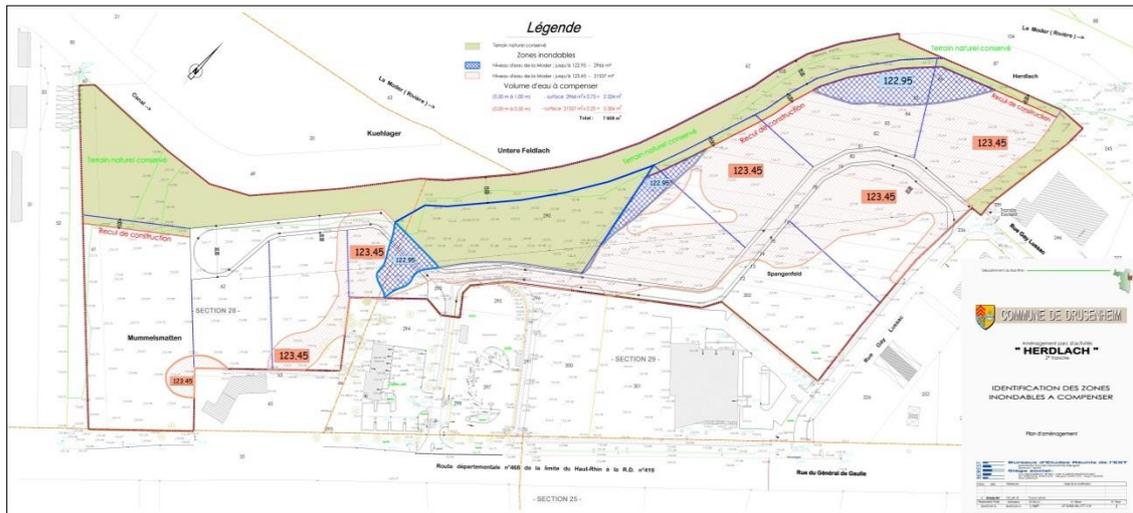


Fig. 10. Zone d'activités Herdlach 2 – extrait de plan masse (source : étude BEREST)

2.4.3. LE PROJET D'EXTENSION DE DOW

Les besoins d'extension de l'entreprise DOW sont à ce jour mal définis car le site est en cours de transformation avec la mise en place de 3 entités distinctes du groupe DOW. A priori, aucun besoin d'extension à court terme n'est recensé. Les besoins seraient plutôt à moyen terme sur une surface d'environ 25 ha. Il pourrait donc être envisagé de laisser une bande de terrain parallèle aux emprises de DOW afin de pouvoir répondre à un besoin futur d'extension.

L'extension ne nécessiterait pas forcément la création d'un nouvel accès. Par contre il est constaté des difficultés de sortie du site en soirée en raison du flux de voiture sur la RD.

2.5. SYNTHÈSE ET HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

Le diagnostic urbain et paysager a permis de mettre en évidence les enjeux majeurs du site :

- **Aménagement et accès** : Nécessité de réorganisation des accès dans le cadre d'un schéma cohérent et global sur tout le linéaire de la RD entre le passage à niveau et l'entrée de ville et l'accès à DOW
- **Sécurité** : Enjeu de réduction de la vitesse et de sécurisation des accès et des traversées, notamment pour les modes doux
- **Image** : Enjeu de paysagement des abords de la RD et de traitement de vitrine qualitatif pour la ZAE
- **Phasage** : Enjeu de phasage adapté pertinent à court et plus long terme
- **Organisation interne** : Enjeu de schéma de composition souple permettant des adaptations de découpage parcellaire et des évolutions des affectations