

6. CONCLUSION

Le tableau ci-après recense l'ensemble des forces / faiblesses / opportunités / risques du site, pour les diagnostics urbain et paysager, technique, environnemental, et économique.

Tabl. 41 - Tableau forces, faiblesses, opportunités, risques du site de la ZAE de Drusenheim- Herrlisheim

	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	RISQUES
DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER				
Environnement urbain	<ul style="list-style-type: none"> → De multiples équipements publics, services, commerces, équipements de loisirs à proximité du site → Une activité industrielle déjà en place 	<ul style="list-style-type: none"> → Des contraintes liées aux PPRT de Rhône gaz et DOW 	<ul style="list-style-type: none"> → Requalification d'une friche (ancienne raffinerie) 	
Environnement paysager	<ul style="list-style-type: none"> → Un site bénéficiant d'un cadre paysager de qualité (boisements en périphérie du site, ripisylve du Kreutzhrein...) 	<ul style="list-style-type: none"> → Très sensible du fait de sa façade sur la RD468 et sa situation en entrée de ville 	<ul style="list-style-type: none"> → Création d'un cadre paysager de qualité valorisant pour l'entrée de la ville et pour les entreprises qui viendront s'installer 	<ul style="list-style-type: none"> → Impact visuel négatif de la zone si pas de traitement paysager qualitatif
Positionnement économique de la zone	<ul style="list-style-type: none"> → Une nouvelle zone dans un espace d'ores et déjà marqué par le développement économique (ZAE de Herrlisheim + Herrdlach) → Un site bien situé et lisible bénéficiant d'un porte-drapeau industriel : DOW + Rhône Gaz et proximité d'entreprises historiques (Caddie et Hoffmann) 		<ul style="list-style-type: none"> → Développement d'activités industrielles, artisanales, logistique à haute valeur ajoutée et services aux entreprises 	<ul style="list-style-type: none"> → Mauvaise lisibilité du positionnement de la zone si développement d'activités en dehors du cœur de cible de type commerciales et logistique extensive par exemple
DIAGNOSTIC TECHNIQUE				
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> → Topographie relativement plane et peu accidentée propice à la vente et à l'aménagement des parcelles 	<ul style="list-style-type: none"> → Faibles pentes peu propices à la mise en place d'un réseau gravitaire 		
Eaux superficielles	<ul style="list-style-type: none"> → Cours d'eau de bonne qualité irriguant des zones naturelles 	<ul style="list-style-type: none"> → Vulnérabilité du cours d'eau sur le plan qualitatif 	<ul style="list-style-type: none"> → Présence d'un cours d'eau et de zones naturelles à proximité apporte un cadre de vie qualitatif au site 	
Eaux souterraines	<ul style="list-style-type: none"> → Eaux souterraines de bonne qualité au droit du site 	<ul style="list-style-type: none"> → Des eaux souterraines très peu profondes avec des remontées de nappes au niveau du TN en périodes de hautes eaux → Des eaux souterraines très vulnérables car de bonne qualité, situées à faible profondeur, et dans des terrains très perméables 		<ul style="list-style-type: none"> → Nappe vulnérable nécessitant des précautions particulières quant à la gestion des eaux → Nappe peu profonde contraignante pour la gestion des eaux pluviales : infiltration des eaux compromise
Accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> → Bonne accessibilité par l'autoroute A35 sans traversée de village → Présence d'un embranchement ferroviaire au sud-ouest du site (Rhône Gaz) → Présence de la darse et de l'accès au Rhin 	<ul style="list-style-type: none"> → Pas de tourne-à-gauche ou de giratoire pour l'accès au site depuis la D468 	<ul style="list-style-type: none"> → Emplacement du site très favorable à l'accès routier ou ferroviaire, forte valeur ajoutée du site 	<ul style="list-style-type: none"> → Nécessité de créer des carrefours adaptés pour accéder au site
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> → Réseaux présents à proximité du site, côté nord (Drusenheim) 	<ul style="list-style-type: none"> → Réseaux publics susceptibles d'être sous-dimensionnés pour le raccordement du projet 		<ul style="list-style-type: none"> → Nécessité de revoir les dimensionnements des réseaux publics en concertation avec les concessionnaires

	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	RISQUES
Risque inondation	→ Site pas en zone inondable d'après les PPRi, zone inondable limitée d'après les études en cours	→ Risque avéré d'inondation par remontée de nappe → Risque d'inondation par submersion aux bords du Kreuzrhein pour la crue centennale		→ Risque d'inondation du site par remontée de nappe à prendre en compte dans la conception des espaces publics et des bâtiments → Risque d'inondation par submersion à compenser en cas d'aménagement de la zone, à déclarer au titre de la Loi sur l'Eau
Risque technologique		→ Site soumis à 2 PPRt Rhône Gaz au sud et Dow Agrosociences au nord	→ Périmètre du PPRt de Dow Agrosociences pouvant faire l'objet de l'extension de Dow → pas de contrainte pour le projet de ZAE	→ Périmètre du PPRt de Rhône Gaz très contraignant en termes d'aménagement et d'infrastructures → Prolongement de l'ITE contrainte au règlement du PPRt, à négocier avec les services concernés
Sites et sols pollués	→ Un site ayant bénéficié de nombreuses études environnementales → Un site présentant globalement des concentrations inférieures à la valeur seuil définie par l'AP (5 000 mg/kg) → Phénomène d'atténuation naturelle agissant depuis plus de 10 ans → 23,1 ha dont les teneurs en HCT sont caractéristiques de matériaux inertes = pas de contraintes d'aménagements	→ Incertitudes sur les concentrations résiduelles du site → Présence potentielle de zones non traitées ponctuelles et pouvant présenter des teneurs en HCT supérieures à 5 000 mg/kg → En période de hautes eaux, présence d'une nappe affleurante	→ Mesures simples d'investigations pour la levée des restrictions d'usages → Phase de démantèlement des réseaux qui permettra de faire un état des lieux actuel du site	→ Découverte d'une pollution non identifiée → Usages sensibles à proscrire au droit des zones oranges et rouges
DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL				
Milieux naturels	→ Un site abritant plusieurs secteurs de fort intérêt écologique car hébergeant de nombreuses espèces animales ou végétales patrimoniales → Des habitats originaux, rares en Alsace, liés à la proximité du Rhin	→ A l'exception de la ripisylve du Kreuzrhein, les boisements ont assez peu d'intérêt écologique (faible surface et relativement jeunes)	→ Préserver ou tenir compte de ces secteurs à enjeu dans l'aménagement et en faire un atout pour le site au regard de son implantation à proximité de sites naturels d'importance européenne ou nationale (Rhin, forêts rhénanes, réserve naturelle d'Offendorf) → Certains des milieux remarquables sont des habitats secondaires qui peuvent être recréés dans le cadre de l'aménagement du site	→ Vigilance particulière des associations de protection de la nature sur l'aménagement du site
Flore	→ Un site abritant 9 espèces végétales protégées et de nombreuses espèces patrimoniales. Ces espèces se situent en majorité dans les milieux humides (prairie le long de la D468 ou en bordure du Kreuzrhein) mais aussi sur certains secteurs thermophiles de l'ancienne raffinerie	→ Quelques espèces protégées situées au sein de l'ancienne raffinerie	→ Préserver les sites à plus fort enjeu de l'aménagement (prairie le long de la D468 et Kreuzrhein) et en faire un atout du site au regard de son implantation à proximité de sites naturels d'importance européenne ou nationale (Rhin, forêts rhénanes, réserve naturelle d'Offendorf) → Profiter des périmètres des PPRt pour préserver certaines espèces protégées	→ Contraintes réglementaires fortes liées à la présence d'espèces protégées → Vigilance particulière des associations de protection de la nature sur l'aménagement du site

	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	RISQUES
Zones humides	→ Un quart de la surface du site est constitué de zones humides, milieux associés à la présence du Rhin et à sa nappe alluviale. La plupart des zones sont situées au niveau du Kreuzrhein et dans les secteurs proches du Rhin	→ Quelques zones humides ponctuelles au sein de l'ancienne raffinerie	→ Proximité du Rhin et de sa nappe d'accompagnement permettant de créer ou restaurer des zones humides dans le cadre du projet d'aménagement	→ Contraintes réglementaires fortes : l'assèchement ou le remblaiement de zones humides doit donner lieu à compensation → Vigilance forte des services instructeurs (DDT) sur cette thématique
Faune	→ Le site, de par la diversité d'habitats et sa quiétude relative, abrite de nombreuses espèces animales protégées. C'est le cas notamment au niveau des secteurs de pelouses et friches qui sont le territoire de la Pie-grièche écorcheur. Mais aussi au niveau des mares au centre de l'ancienne raffinerie qui hébergent le Crapaud calamite et sont également le site de nidification du Vanneau huppé, oiseau nicheur rare, ou de haltes migratoires pour des oiseaux migrateurs rares en Alsace comme le Chevalier sylvain ou le Chevalier aboyeur. → Le Kreuzrhein et la gravière du Gutlach sont l'habitat de plusieurs espèces protégées de libellules (Agrion de Mercure, Leucorrhine à large queue).	→ Plusieurs habitats d'espèces protégées sont présents au sein même du périmètre de l'ancienne raffinerie	→ Favoriser le maintien de certaines espèces (Crapaud calamite) au sein du périmètre d'aménagement à travers leur prise en compte dans la gestion de l'assainissement des eaux pluviales ou dans la gestion du site (gestion différenciée)	→ Contraintes réglementaires fortes liées à la présence d'espèces protégées → Vigilance particulière des associations de protection de la nature sur l'aménagement du site
Continuités écologiques	→ Site appartenant à un réservoir de biodiversité et contribuant aux corridors écologiques par la présence du Kreuzrhein (corridor secondaire notamment pour le Castor d'Eurasie) → Site clôturé ce qui limite certainement les risques de collision avec la faune sur la D468	→ Site clôturé, limitant les possibilités de déplacement de la faune	→ Profiter de l'aménagement du site pour éviter qu'il ne devienne un obstacle au déplacement de la faune (réflexion sur le type de clôture à mettre en place)	
DIAGNOSTIC ECONOMIQUE				
Infrastructures et équipements	→ Très bonne desserte du territoire grâce à la proximité immédiate de l'A35, au passage de la ligne TER 100 (ligne Strasbourg – Lauterbourg) et à la présence du Rhin (« les 3 R ») → Accessibilité à la gare TGV de Strasbourg en 30 minutes → Proximité de l'aéroport de Baden-Baden à 30 km → Attractivité du site liée à sa bonne desserte	→ Desserte TIC non homogène sur le territoire et véritablement problématique pour certaines communes → Quelques carences en matière de logement malgré une offre immobilière qui poursuit son développement → Peu de lignes de bus et faible amplitude horaire (absence de ligne de bus transfrontalière)	→ Travaux en cours du GCO qui donnera une accessibilité améliorée au territoire depuis le sud de Strasbourg → Mise en place d'un système de TC (de type navette par exemple) reliant la gare à la ZAE, permettant de compléter la desserte existante	
Main d'œuvre	→ Taux de chômage moins élevé que sur le département du Bas-Rhin (notamment du fait de nombreux travailleurs transfrontaliers) → Présence d'une population ouvrière habituée à travailler dans l'industrie et apportant satisfaction aux entreprises locales	→ Part de la population possédant des diplômes d'enseignement supérieur significativement plus faible qu'à l'échelle du département	→ Proximité des métropoles de Strasbourg et de Karlsruhe permettant la disponibilité d'un vivier de compétences et de main d'œuvre qualifiée pour les entreprises	→ Attractivité de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Allemagne qui « aspirent » une part de la main d'œuvre (quel que soit le niveau de qualification) et privent le territoire d'une partie de son vivier de compétences

	FORCES	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	RISQUES
Environnement économique	<ul style="list-style-type: none"> → Force de l'industrie et de l'activité de construction avec notamment la présence de quelques fleurons sur ces domaines → Création du village de marques à Roppenheim ayant généré de très nombreux emplois et attirant une population sur un large périmètre → Relative stabilité de l'emploi entre 2014 et 2015 malgré les difficultés rencontrées par l'industrie (compensation par la tertiairisation des activités et notamment via la création du village de marques) 	<ul style="list-style-type: none"> → Dépendance de l'économie locale à la santé de ses fleurons (Ex. : baisse de importante en proportion de l'emploi industriel sur le territoire du fait des difficultés rencontrées par CADDIE) → Faiblesse des services aux entreprises (- 12 pts par rapport au Bas-Rhin) notamment dans les activités scientifiques et techniques → Forte baisse de la création d'établissements (- 28% entre 2009 et 2014) → Manque constaté par certains acteurs de sous-traitants industriels 	<ul style="list-style-type: none"> → Présence de l'autre côté de la frontière du Bade-Wurtemberg (région riche et dynamique) engendrant des besoins (Ex. : sous-traitance) déjà saisis ou à saisir 	<ul style="list-style-type: none"> → Concurrence des territoires voisins notamment Haguenau pour l'industrie
Image et qualité de vie	<ul style="list-style-type: none"> → Territoire jugé globalement attractif avec une réelle qualité de vie → Présence de nombreux équipements favorisant l'implantation / le maintien de la population sur le territoire 	<ul style="list-style-type: none"> → Non possibilité de couvrir l'ensemble des besoins en matière d'équipements et de services pour les entreprises et pour la population 	<ul style="list-style-type: none"> → Possibilité de bénéficier des équipements et services des territoires voisins en compléments de ceux présents sur la CCPR 	<ul style="list-style-type: none"> → Difficulté pour attirer les profils CSP+ préférant les environnements urbains
Appui des acteurs locaux	<ul style="list-style-type: none"> → Nombreuses entreprises considérant le travail de la CCPR et des Maires comme très positif pour le territoire et son développement économique (appui aux entreprises) → Taille critique suffisante (18 communes) pour avoir les ressources pour stimuler le développement économique du territoire 		<ul style="list-style-type: none"> → Appui sur les acteurs départementaux, régionaux et transfrontaliers 	<ul style="list-style-type: none"> → Constitution, à partir du 1er janvier 2017, de la nouvelle Communauté d'Agglomération d'Haguenau qui renforcera son statut de concurrent de poids