PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA

BASSE-ZORN

COMMUNE DE

HOERDT

NOTE DE PRESENTATION – VOLET RELATIF AU PROJET ET A LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de HOERDT

ADOPTION

VU POUR ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 21/11/2022

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

A HOERDT

LE PRESIDENT
DENIS RIEDINGER

atip

- Département du BAS-RHIN -

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE-ZORN

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Projet Ecoparc Basse-Zorn : réponse aux enjeux économiques du territoire et requalification du site de l'EPSAN



Volet relatif au projet et à la justification de l'intérêt général

Novembre 2022

- Note de présentation -

Article L.300-6 du code de l'urbanisme

SOMMAIRE

1. Présentation du porteur de projet : société Brownfields 6

2. Présentation du projet Ecoparc Basse-Zorn 7

2.1. Localisation du projet 7

2.1.1. Localisation à l'échelle du territoire 7

2.1.2. Localisation à l'échelle parcellaire 8

2.2. Maîtrise foncière 9

2.3. Etat actuel du site 10

2.3.1. L'ancien site hospitalier EPSAN : 150 ans au service de la dignité humaine 10

2.3.2. Les bâtiments d'habitation 12

2.3.3. Les emprises agricoles 12

2.3.4. Le patrimoine naturel 13

2.4. Caractéristiques techniques du projet 14

2.4.1. La création d'un écoparc d'activités économiques 14

2.4.2. Le réaménagement de l'ancien site hospitalier EPSAN 14

2.4.3. L'extension des activités au Nord de l'ancien site EPSAN 21

2.4.4. Accès, voiries et stationnement 23

2.4.5. Trame plantée et espaces verts 25

2.4.6. Gestion des eaux pluviales 26

2.4.7. Caractéristiques de la phase opérationnelle 26

2.4.8. Coût et durée des travaux 27

2.5. Descriptions des solutions de substitution raisonnables 27

2.5.1. Justification du projet 27

2.5.2. Justification des choix techniques 30

3. Justification de l'intérêt général : répondre aux enjeux économiques du territoire par la reconquête d'une friche hospitalière d'intérêt patrimonial 33

3.1. Un projet de développement au carrefour des politiques communautaires 33

3.1.1. Le développement économique 33

3.1.2. La reconquête de la friche hospitalière de l'EPSAN et la préservation de la mémoire du lieu par le patrimoine bâti et paysager 37

3.1.3. Le développement de mobilités 38

3.1.4. Conclusion 40

4. Un projet qui s'inscrit en cohérence avec des orientations stratégiques supérieures 41

4.1. Un projet qui répond à un réel besoin en Alsace du Nord 41

4.1.1. La forte dynamique de l'emploi sur la CCBZ et une diversification à rechercher… 41

4.1.2. …mais une pénurie de foncier économique 42

4.1.3. Des ZA déjà denses et pourvoyeuses d'emplois 42

4.1.4. La reconquête des friches : une priorité d'action....43
4.1.5. La requalification de l'EPSAN : un projet majeur en Alsace du Nord....44
4.1.6. Conclusion et synthèse....45
4.2. Un projet inscrit dans la stratégie régionale....45

1. Présentation du porteur de projet : société Brownfields

BROWNFIELDS est une société française, créée en 2006, dont l'activité consiste à reconvertir d'anciens sites industriels et à les redévelopper vers de nouveaux usages correspondant aux attentes des collectivités : activités, habitations, etc.

Ils proposent à leurs clients le transfert total de leur responsabilité de remise en état environnemental du site. Ce transfert peut s'effectuer par contrat de droit privé ou faire l'objet d'une procédure administrative dite du tiers demandeur. Brownfields s'est ainsi vu délivrer le premier arrêté préfectoral tiers demandeur en 2016 et a réalisé depuis plus de 50 dossiers sur le territoire national.

Pour exercer son activité, Brownfields s'appuie sur :

- **Des ressources humaines spécialisées** : L'équipe Brownfields, représentant environ 40 personnes, regroupe l'ensemble des expertises et compétences nécessaires à la maitrise d'ouvrage des opérations : désamiantage, démolition, dépollution, aménagement, construction, etc.
- **Une structure financière solide** : Le financement des opérations se fait via un fonds dédié, d'une capacité de 250 millions d'euros dans lequel interviennent majoritairement la Caisse des dépôts, la banque européenne d'investissement et le fonds de réserve pour les retraites aux côtés d'autres institutionnels.

Ils ont acquis à ce jour plus de 140 sites, en France et en Belgique, dont une bonne part est aujourd'hui reconvertie après réalisation des travaux de démolition, désamiantage et dépollution.

Leur mode d'intervention se décompose ainsi :

- Acquisition du site en l'état auprès du propriétaire (par exemple l'industriel dernier exploitant) ;
- Portage du site le temps de l'obtention des autorisations administratives (ICPE, urbanisme, etc.) ;
- Lancement des travaux nécessaires à la reconversion : désamiantage, démolition et valorisation des ferrailles, concassage pour recyclage des bétons, dépollution (traitement des pollutions) ;
- Lancement des travaux d'aménagement et de construction.

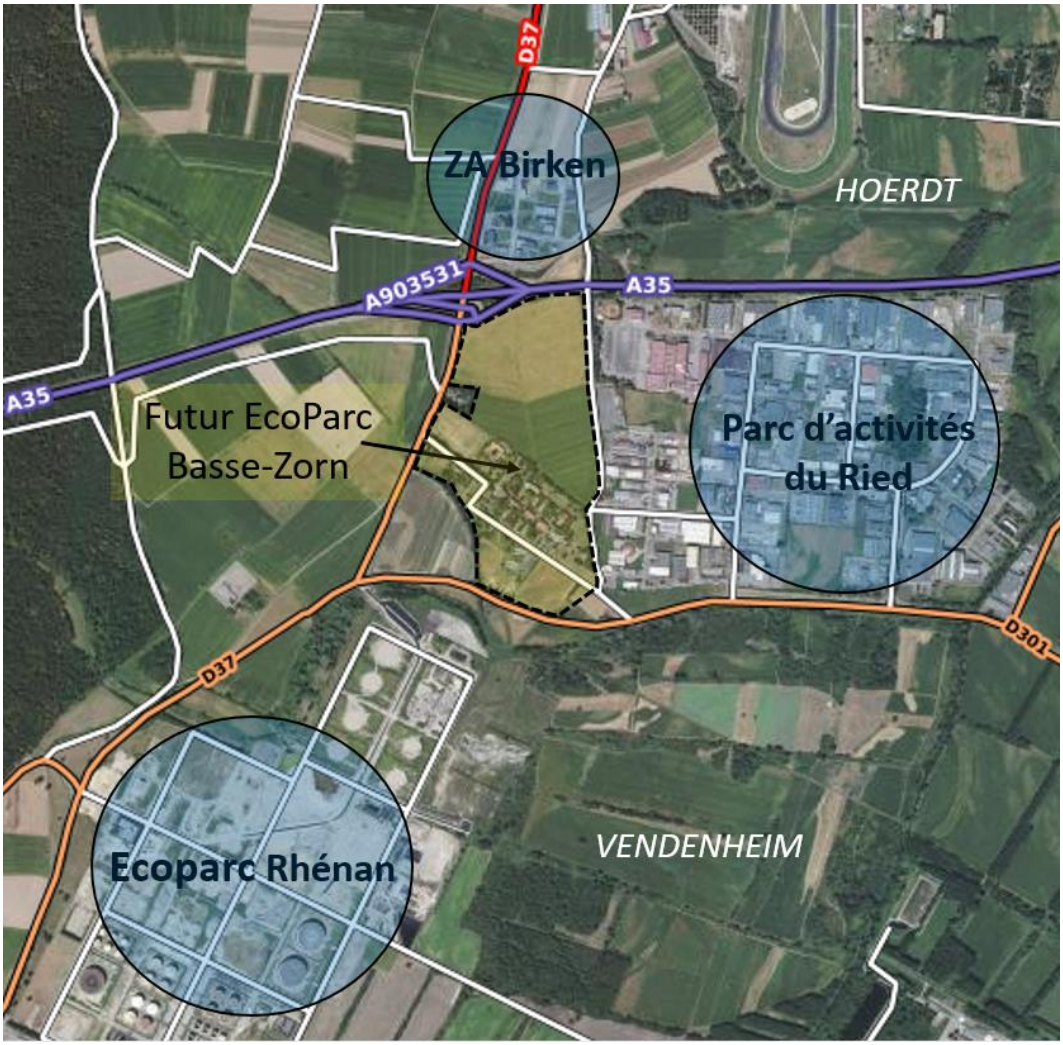
<u>Exemple : la reconversion de la raffinerie de Reichstett (Strasbourg) :</u>

- Acquisition fin 2014 pour le développement d'un parc d'activités sur 80 hectares (Ecoparc Rhénan) ;
- Construction des premiers bâtiments fin 2018 ;
- 40 entreprises installées, 1500 emplois ;
- Livraison de l'ensemble du site achevé en 2021.

2. Présentation du projet Ecoparc Basse-Zorn

2.1. Localisation du projet

2.1.1. Localisation à l'échelle du territoire



Positionnement schématique du futur EcoParc Basse-Zorn au carrefour des zones d'activités communautaires et métropolitaines
(Sources : ATIP, sans échelle)

Le futur EcoParc d'activités Basse-Zorn porté par l'opérateur BROWNFIELDS est un projet de reconversion et d'aménagement global qui s'établit sur la friche hospitalière de l'EPSAN et les terrains voisins au Nord. Il viendra se placer dans la continuité de zones d'activités voisines :

- Le Parc d'Activités du Ried, d'une superficie de 120 hectares sur sa part Est (Hoerdt).
- L'Ecoparc Rhénan, d'une superficie de 80 hectares sur sa partie Sud (Vendenheim et Reichstett)
- La zone d'activités du Birken, d'une superficie de 10 hectares sur sa partie Nord (Hoerdt)

L'ensemble de ces zones d'activités est irrigué par un réseau routier important :

- L'A35 au Nord permettant de relier Lauterbourg au nœud autoroutier de l'A4 à Vendenheim. Cette jonction routière entre l'A35 et l'A4, située à environ 3 kilomètres à l'Ouest de l'aire d'étude, est concernée par le Grand Contournement Ouest (GCO) mis en service en décembre 2021. Le Nord-Ouest du site est desservi par le diffuseur n°49 dit « de Hoerdt » permettant l'accès rapide à l'A35.

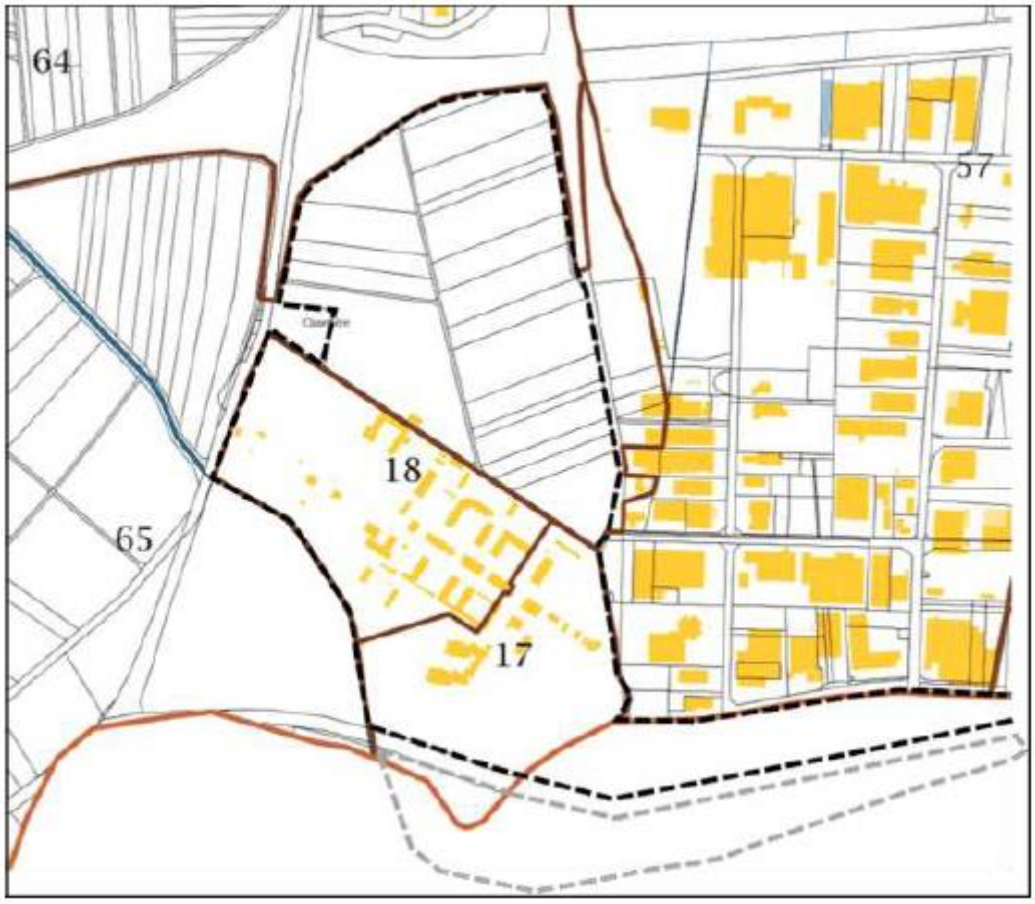
- La route départementale 37, sur un axe Nord-Sud, et la route métropolitaine 301 (ancienne RD) sur un axe Est-Ouest.
- La rue des Métiers et la rue du Travail, d'importance plus locale, permettant de desservir le Parc d'Activités du Ried.

2.1.2. Localisation à l'échelle parcellaire

L'aire d'étudeconcerne les références cadastrales suivantes :

Commune	Section	Parcelles
Hoerdt	17	Toutes les parcelles de la section
	18	Toutes les parcelles de la section
	65	Parcelles 30 à 49, 105, 109, 110, 111
Vendenheim	27	Parcelles 11, 71, 72, 77, 133, 152

La cartographie suivante présente un extrait du cadastre de la commune de Hoerdt sur l'aire d'étude.



Références cadastrales de l'aire d'étude sur la commune de Hoerdt
(Source : cadastre.gouv.fr, 2020)

2.2. Maîtrise foncière

Site EPSAN

OFFICE NOTARIAL
Aurélie Herth

ATTESTATION

Je soussignée Maître Aurélie HERTH Notaire titulaire d'un Office Notarial à MARCKOLSHEIM (Bas-Rhin), 6 rue du Général Kolb, atteste et certifie être chargée de recevoir un acte de vente par :

Par :
L'établissement public de santé dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC DE SANTE ALSACE NORD**, **par abréviation EPSAN**, dont le siège est à 67170 BRUMATH (Bas-Rhin) 141 Avenue de Strasbourg, créé aux termes d'un arrêté rendu par le ministère de la santé le 1er décembre 1998 et régi par les dispositions du Code de la Santé Publique.

Au profit de :
La Société dénommée **BF3 - ECOPARC II**, Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à 75008 PARIS 7 rue Balzac identifiée sous le numéro SIREN 852 210 590 RCS PARIS,
Ladite société constituée aux termes des statuts sous seing privés en date à PARIS du 27 juin 2019.

Portant sur les biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

1./Sur la commune de 67720 HOERDT (Bas-Rhin) 119 A à D rue de la République

Les parcelles de terrain partiellement sur-bâties, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
17	2/1	Colonie	terres		58	91
17	10/1	Rue de la République	terres, sol	7	52	58
18	1	Rue de la République	terres, sol	9	82	42
57	286	Oberried	prés		01	43
57	294	Oberried	pré			20
Contenance totale				17	95	54

2./ Sur la commune de 67550 VENDENHEIM (Bas-Rhin) Aux lieudits "Baechelstuecke" et "Oertel"

Les parcelles de terrain partiellement sur-bâties d'une station d'épuration, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
24	4	Au lieudit "Baechelstuecke"	prés		14	30
24	11	Au lieudit "Oertel"	prés	1	00	50
24	42/12	Au lieudit "Oertel"	prés			63
24	71/12	Au lieudit "Oertel"	prés	3	38	62
24	74/12	Au lieudit "Oertel"	prés		55	96
24	76/12	Au lieudit "Oertel"	prés		05	23
24	77/12	Au lieudit "Oertel"	prés	2	44	95
24	79/12	Au lieudit "Oertel"	prés		06	04
Contenance totale				7	66	23

Office Notarial - 6, rue du Général Kolb - 67390 Marckolsheim
Tél.: 03 88 92 52 32 - Fax: 03 88 74 94 05 - E-mail : aurelie.herth@notaires.fr
Membre d'une association agréée - le règlement des honoraires par chèque est accepté.
Toutefois depuis le 1er janvier 2015 tout paiement d'un montant supérieur à 3.000 € devra être effectué par virement.

Aux charges et conditions définies aux termes d'une promesse de vente authentique reçue par Maître Jean WALTMANN notaire à BISCHWILLER (67240) avec ma participation en date du 28 novembre 2019.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A MARCKOLSHEIM (Bas-Rhin)

LE 26 mars 2021

Aurélie HERTH
Notaire
6 rue du Général Kolb
67390 MARCKOLSHEIM
Tél. : 03 88 92 52 32 - Fax : 03 88 74 94 05
aurelie.herth@notaires.fr

Terrains au Nord

OFFICE NOTARIAL
Aurélie Herth

ATTESTATION

Je soussignée Maître Aurélie HERTH Notaire titulaire d'un Office Notarial à MARCKOLSHEIM (Bas-Rhin), 6 rue du Général Kolb, atteste et certifie être chargée de recevoir un acte de vente par :

Par :
La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE ZORN**, dont le siège est à HOERDT CEDEX (67728), 34 rue de La Wantzenau BP 24.

Au profit de :
La Société dénommée **«BF3 PARC DU RIED»**, Société par actions simplifiée (société à associé unique) au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à 75008 PARIS, 7 rue Balzac, identifiée au SIREN sous le numéro 852 210 590 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Portant sur les biens immobiliers dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un tènement immobilier sis à HOERDT (Bas-Rhin), lieudit « Auf das Oberried » provisoirement cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
65	(12)/111	Auf das Oberried	00 a 10 ca	chemin
65	(23)/109	Auf das Oberried	00 a 21 ca	chemin
65	(24)/39	Auf das Oberried	2 ha 40 a 67ca	chemin
65	(26)/107	Auf das Oberried	04 a 40 ca	chemin
65	(2)/34	Auf das Oberried	02 ha 93 a 80 ca	terres
65	(3)/105	Auf das Oberried	00 a 20 ca	chemin
65	(4)/105	Auf das Oberried	13 a 97ca	chemin
65	(7)/110	Auf das Oberried	07 a 70 ca	chemin
65	(8)/111	Auf das Oberried	05 a 94 ca	chemin
65	(13)/30	Auf das Oberried	87 a 42 ca	terres
65	(18)/109	Auf das Oberried	07 a 87 ca	chemin
65	(19)/109	Auf das Oberried	09 a 01 ca	chemin
65	(32)/41	Auf das Oberried	01 a 24 ca	terres
65	(35)/43	Auf das Oberried	03 ha 59 a 51 ca	terres
65	(37)/43	Auf das Oberried	03a 36 ca	terres

D'une surface totale de 10 ha 35 a 40 ca.

Aux charges et conditions définies aux termes d'une promesse de vente authentique reçue par Maître Valérie BIRY notaire à WEYERSHEIM (67240) avec ma participation en date du 2 novembre 2021.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A MARCKOLSHEIM (Bas-Rhin)

LE 8 MARS 2022

Aurélie HERTH
Notaire
6 rue du Général Kolb
67390 MARCKOLSHEIM
Tél. : 03 88 92 52 32 - Fax : 03 88 74 94 05
aurelie.herth@notaires.fr

Office Notarial - 6, rue du Général Kolb - 67390 Marckolsheim
Tél.: 03 88 92 52 32 - Fax: 03 88 74 94 05 - E-mail : aurelie.herth@notaires.fr
Membre d'une association agréée - le règlement des honoraires par chèque est accepté.
Toutefois depuis le 1er janvier 2015 tout paiement d'un montant supérieur à 3.000 € devra être effectué par virement.

2.3. Etat actuel du site

Le projet global s'inscrit sur **un ensemble d'environ 35 ha** composés de deux types de milieux distincts :

- L'ancien site hospitalier EPSAN sur une superficie d'environ 28 ha, dans la partie centrale de l'aire d'étude, dont une partie des terrains se trouve sur la commune de Hoerdt (17 ha). Il s'agit d'un ancien hôpital psychiatrique ayant fermé ses portes en 2008 du fait de la présence de la raffinerie de Reichstett à proximité,
- Les terrains au Nord de l'aire d'étude, emprises agricoles sur une superficie d'environ 18 ha,

Ces deux milieux sont aussi ponctués d'espaces « plus naturels » tels que :

- Les espaces arborés et prairies autour des anciens bâtiments hospitaliers,
- Les ripisylves du cours d'eau,
- Les haies et bosquets, surtout dans les parties centrales et Sud.

2.3.1. L'ancien site hospitalier EPSAN : 150 ans au service de la dignité humaine[1]

Un dépôt de mendicité dès 1861

A la suite d'un arrêté préfectoral interdisant la mendicité, un établissement de « réclusion des mendiants » ouvre ses portes en 1861 à HOERDT. À la frontière entre hospice et prison, le dépôt de mendicité correspond à un établissement d'assistance destiné à recevoir tous les individus n'ayant aucun moyen d'existence, les valides pour y travailler, les infirmes pour y être entretenus et soignés. L'établissement est construit autour de bâtiments centraux abritant la direction et le réfectoire. A droite et à gauche se dressent des pavillons isolés pouvant recevoir chacun 50 personnes. Cette architecture permettra, lors de constructions ultérieures, l'application des principes de séparation absolue par quartier.

Après l'annexion allemande, le dépôt de mendicité devient en 1878 un asile d'aliénés. En 1887, la population du site de l'EPSAN atteignait 424 personnes. En 1912, une « maison forte » (un quartier de sureté) est rajoutée à l'établissement : elle permet d'accueillir les criminels et aliénés dangereux. En vertu du Traité de Versailles, le site redevient propriété de l'État français en 1919 ; il prend le nom de Maison de la Santé de HOERDT.

Le réaménagement de la maison de la santé dans l'entre-deux-guerres

La maison de Santé de HOERDT réunissait un quartier de sûreté pour aliénés dangereux, un institut médico-pédagogique pour enfants et un quartier d'aliénés « ordinaires ». Le plan d'aménagement du site a ainsi été revu. En 1929, l'extension de l'institut médical et du quartier de sûreté est réalisée dans son ensemble. C'est à cette époque que les pavillons empruntent aux maîtres de la psychiatrie française les noms qui les désignent encore aujourd'hui : Bourneville, Binet, Seguin, Esquirol, Dupré, Magnan, Régis et Pinel.

[1] *Partie issue de l'ouvrage « L'hôpital de Hoerdt – 150 ans au service de la dignité humaine » (2015) – Pierre PERNY*

Un an après le début de la seconde guerre mondiale, il ne reste plus que 39 malades. A partir de 1945, l'hôpital servit pendant quelques mois de point d'appui aux forces françaises ; des meurtrières furent installées dans le mur du bâtiment Dupré. Au terme du conflit armé, l'établissement n'a pas subi de dégâts trop conséquents avec notamment l'incendie de la ferme. Sur le plan humain, le bilan définitif de l'évacuation du site s'élève à 320 morts.

- Du surpeuplement à la fermeture du site de l'EPSAN à HOERDT

En 1954, avec 645 malades, le surpeuplement était de 24%. Une série d'équipements vint améliorer le fonctionnement : construction d'une nouvelle chaufferie, d'une nouvelle cuisine, d'un bloc médical, d'une salle des fêtes, d'un centre socio-culturel, de nouveaux pavillons, etc. Dans les années 1970, la diminution des effectifs à HOERDT et à l'hôpital de Stephansfeld laisse entrevoir un rapprochement entre les deux structures.

C'est le 1er décembre 1999 que fut créé **l'EPSAN, dit Etablissement Public de Santé d'Alsace du Nord**, suite à ce regroupement. De nombreuses restructurations et de multiples réaménagements ont eu lieu jusqu'au transfert de l'unité de HOERDT vers Brumath. Suite à l'explosion de l'usine AZF à Toulouse en 2001, la direction de l'EPSAN a décidé la fermeture du site de HOERDT en raison de la proximité de la raffinerie de Reichstett (classée SEVESO) qui a, depuis, été désaffectée et requalifiée en zone à vocation économique. C'est désormais au tour de l'EPSAN d'être requalifié en parc d'activités.

A noter également, la présence d'une station de traitement des eaux usées, propre à l'hôpital EPSAN, et qui est donc aujourd'hui inutilisée, au Sud de la M301.



Vue aérienne sur l'ancien site hospitalier EPSAN depuis le Nord
(Source : Avalone, 2005)

2.3.2. Les bâtiments d'habitation

Les bâtiments d'habitations, au nombre de quatre, sont associés à l'ancien site hospitalier, en tant que maisons de fonction et sont, pour certains, toujours occupés aujourd'hui par un salarié et une personne retraitée de l'EPSAN.




Habitat inoccupé (à gauche) et encore occupé (à droite)
(Source : Ingérop, septembre 2020)

2.3.3. Les emprises agricoles

L'activité agricole représente 38% de la surface de l'aire d'étude. Elle concerne majoritairement des grandes cultures telles que des cultures de maïs (88 % des cultures). Des cultures plus marginales telles que celle de la pomme de terre sont aussi présentes et des zones de prairies sont utilisées pour le pâturage d'ovins. Actuellement, l'EPSAN dispose d'une partie des terres cultivées du site. Etant disponibles et non-occupées, ces terres ont été mises à la disposition des agriculteurs.



Zone de cultures agricoles au Nord de l'ancien site EPSAN
(Sources : Ingérop, septembre 2020)

2.3.4. Le patrimoine naturel

- **Espaces arborés et prairies de l'ancien site EPSAN**

La construction de l'hôpital au XIXe siècle s'est accompagnée de la plantation d'arbres dont certains sont devenus remarquables du fait de leurs dimensions et leur envergure. Quant aux prairies, elles sont gérées de manière intensive et présentent peu d'intérêt écologique en elles-mêmes. Enfin, quelques vergers sont présents sur le site et sont caractérisés par des arbres de hautes tiges tels que des pommiers, cerisiers, quetschiers.





Double rangée d'arbres sur l'allée centrale menant à l'ancien site EPSAN (à gauche) et zone de prairies et vergers à l'entrée de l'ancienne ferme (à droite)
(Source : Ingérop, septembre 2020)

- **Ripisylves des cours d'eau**

Le Schlossgraben, qui borde l'Ouest et le Sud de l'aire d'étude présentent une ripisylve relativement continue d'une composition variée mais peu typique (Chêne, Frêne, Merisier, Acacia).



Ripisylve du Schlossgraben au Sud-Ouest de l'aire d'étude
(Source : Ingérop, septembre 2020)

Les haies, bosquets et friches

Ces linéaires de haies sont peu nombreux et souvent composés d'espèces ornementales. Quelques haies arbustives, comprenant des buissons d'Aubépine sont aussi présentes et constituent l'habitat de certains oiseaux.

Les bosquets se sont largement développés sur l'ancien site EPSAN, à la suite de l'abandon du centre hospitalier. Ils comprennent des arbres jeunes mais aussi quelques arbres plus âgés. Ils sont liés aux zones de friches, présentes du fait de l'absence de fauche et d'entretien.



Zone de bosquets autour d'une ancienne serre de l'hôpital EPSAN
(Source : Ingérop, septembre 2020)

2.4. Caractéristiques techniques du projet

2.4.1. La création d'un écoparc d'activités économiques

Le projet prévoit la création d'une trentaine de lots **d'une superficie variant de 2000 m² à 7,6 ha**. La zone d'activité permettra d'accueillir des Petites et Moyennes Entreprises (PME) ou Industries (PMI) ainsi que des entreprises industrielles de grande ampleur et une offre de services à définir avec la collectivité : restauration, hôtellerie, espaces tertiaires de *coworking*, formation, etc.

2.4.2. Le réaménagement de l'ancien site hospitalier EPSAN

Le projet prévoit, en premier lieu, la réutilisation, voire la revalorisation des bâtiments de l'ancien site hospitalier EPSAN afin de les intégrer au projet. Ces bâtiments historiques, bien qu'intéressants du fait de leur architecture extérieure, ont fait l'objet de lourdes transformations tant dans leurs implantations (ajout de surfaces d'annexes, d'escaliers de secours extérieurs, de rampes) qu'à l'intérieur, rendant difficile leur commercialisation aujourd'hui. Leur abandon et l'absence d'entretien depuis plusieurs années a également causé des dommages structurels importants : infiltrations dans les toitures et les structures, planchers effondrés, façades fissurées, tassements, etc.

Le choix a donc été fait de conserver une partie de ces bâtiments, pour ancrer le nouveau projet dans le lieu, et d'en démolir d'autres. Ces bâtiments réhabilités, pourront faire l'objet d'extension selon la programmation. Les bâtiments conservés seront intégralement curés (présence d'amiante dans la plupart d'entre eux). Seul le gros œuvre sera conservé. Tous ces bâtiments se situent sur le ban hoerdtois.



Légende des numérotations présentées ci-dessus :

1. La ferme
2. La chapelle protestante
3. Le bâtiment administratif
4. L'ancien bloc médical
4. La chapelle catholique
5. La tour
6. et 7. Bâtiments REGIS et ESQUIROL
8. Bâtiment SEGUIN
9. Bâtiment Economat
10. Salle des fêtes
11. Ateliers

Localisation des bâtiments conservés de l'ancien site hospitalier EPSAN par le projet
(Source : fond cartographique Géoportail, production ATIP, 2022)

NOM DU PAVILLON	Lot	Surface foncière
CHAPELLE PROTESTANTE	Lot 4	10417 m²
ADMINISTRATION ECONOMAT	Lot 5	2357 m²
ANCIEN BLOC MEDICAL CHAPELLE CATHOLIQUE	Lot 6	3151 m²
TOUR SALLE DES FETES-MAGASIN	Lot 7	4967 m²
SEGUIN	Lot 10	2943 m²
ESQUIROL REGIS ATELIERS	Lot 9	5033 m²
FERME+logement ferme	Lot 3	7029 m²
SUPERFICIE TOTALE		35897 m²

La partie réhabilitée de l'ancien site EPSAN comprend 7 lots, d'une superficie moyenne de 0,5 hectares et 3,6 hectares cumulés.

Les bâtiments démolis

Les bâtiments non réhabilités seront démolis. Ainsi 16 bâtiments ne seront pas conservés par leurs caractéristiques architecturales et la non-compatibilité avec leur projet.

X Bâtiment à démolir



Plan de démolition des bâtiments existants
(Source : Brownfields, 2022)







Exemples de bâtiments non conservés
(Source : Brownfields, 2020)

Les bâtiments conservés et leur requalification

L'étude urbaine et architecturale de la zone montre la prégnance de la trame viaire autour d'un cœur de site, avec une entrée par une longue allée.
La structure du projet s'organise autour de trois traces patrimoniales : La trame viaire, le patrimoine bâti, le patrimoine arboricole

- **Le bâtiment administratif** qui offre une perspective depuis l'entrée et clôt l'axe des tilleuls. Il a un rôle de pivot dans le plan.




<u>Le bâtiment administratif</u>
(Source : Brownfields, 2020)

- Les bâtiments derrières celui-ci (**l'ancien bloc médical, la chapelle catholique désacralisée et la tour**) permettent de préserver les bâtiments vraisemblablement les plus anciens et constitutifs de l'axe du site autour duquel s'est construit l'EPSAN au fil du temps. La salle des fêtes adossée à la tour est également conservée pour son rôle de l'organisation urbaine du site.




<u>L'ancien bloc médical</u>
(Source : Brownfields, 2020)




<u>La chapelle catholique</u>
(Source : Brownfields, 2020)




La tour et la salle des fêtes qui lui est adossée
(Source : Brownfields, 2020)

- **La ferme** rappelle la fonction support de ces bâtiments, participant à la vie quotidienne de l'EPSAN.



La ferme
(Source : Brownfields, 2020)

- La **chapelle protestante** (désacralisée) est conservée.




La chapelle protestante
(Source : Brownfields, 2020)

- Le **bâtiment Economat**, bâtiment historique du site avec façade en pierre apparente est maintenue.



- Les **bâtiments ESQUIROL, REGIS et SEGUIN** abritaient davantage des chambres en étage et des lieux d'échanges en rez-de-chaussée que des lieux de soins. Leurs façades monumentales et la trame régulière de leurs ouvertures en façade sont caractéristiques du programme d'hospice puis d'hôpital de l'EPSAN et apportent une dimension monumentale au lieu.







<u>Les bâtiments REGIS et ESQUIROL</u>
(Source : Brownfields, 2020)



Le bâtiment SEGUIN
(Source : Ingérop, 2020)

- **Les Ateliers**, avec une architecture marquée par sa fonction, conservent un intérêt historique et urbain.



Ces bâtiments seront intégralement curés (présence d'amiante dans la plupart d'entre eux), les excroissances extérieures ajoutées au fil des années (sas d'entrée, auvent, rampes, escaliers de secours…) seront déposées, et seul le gros-œuvre sera conservé. Selon les diagnostics techniques, certaines couvertures seront déposées intégralement ou reprises et les murs pourront être rejointoyés. Les murs extérieurs seront isolés par l'intérieur et toutes les huisseries seront changées (double vitrage et facteur solaire) selon la réglementation thermique en vigueur. Les bâtiments seront mis en conformité avec la réglementation pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et en situation de handicap. Selon la programmation, des extensions contemporaines pourront être prévues.

La **programmation de ces bâtiments est en cours d'élaboration avec la CCBZ et n'est pas totalement arrêtée au premier trimestre 2022.** En première approche, elle serait la suivante :

- La ferme accueillerait des services de type restauration, hébergement, conciergerie, point de vente maraicher, etc.

- Le bâtiment administratif, l'ancien bloc médical, les bâtiments Régis et Esquirol, la chapelle catholique accueilleraient des espaces tertiaires (bureaux, *coworking*, salle de réunion, etc.), de services à la personne (cabinet médical, crèche, etc.), de formation ou d'hôtellerie.



Vue aérienne sur la ferme et l'ancien site hospitalier EPSAN
(Source : Avalone, 2005)

2.4.3. L'extension des activités au Nord de l'ancien site EPSAN

Au Nord du site historique de l'EPSAN, 3 lots, d'une superficie moyenne de 5,7 hectares, et de 17,1 hectares cumulés, sont destinés à accueillir des industries lourdes. Leurs accès se trouvent le long de la rue du Ried : le trafic généré par ces lots pourra contourner le site de l'EPSAN. Quant aux 19 parcelles restantes, celles dissociées des parcelles réhabilitées du site EPSAN, celles-ci représentent une superficie moyenne de 0,8 hectares et 16 hectares cumulés.

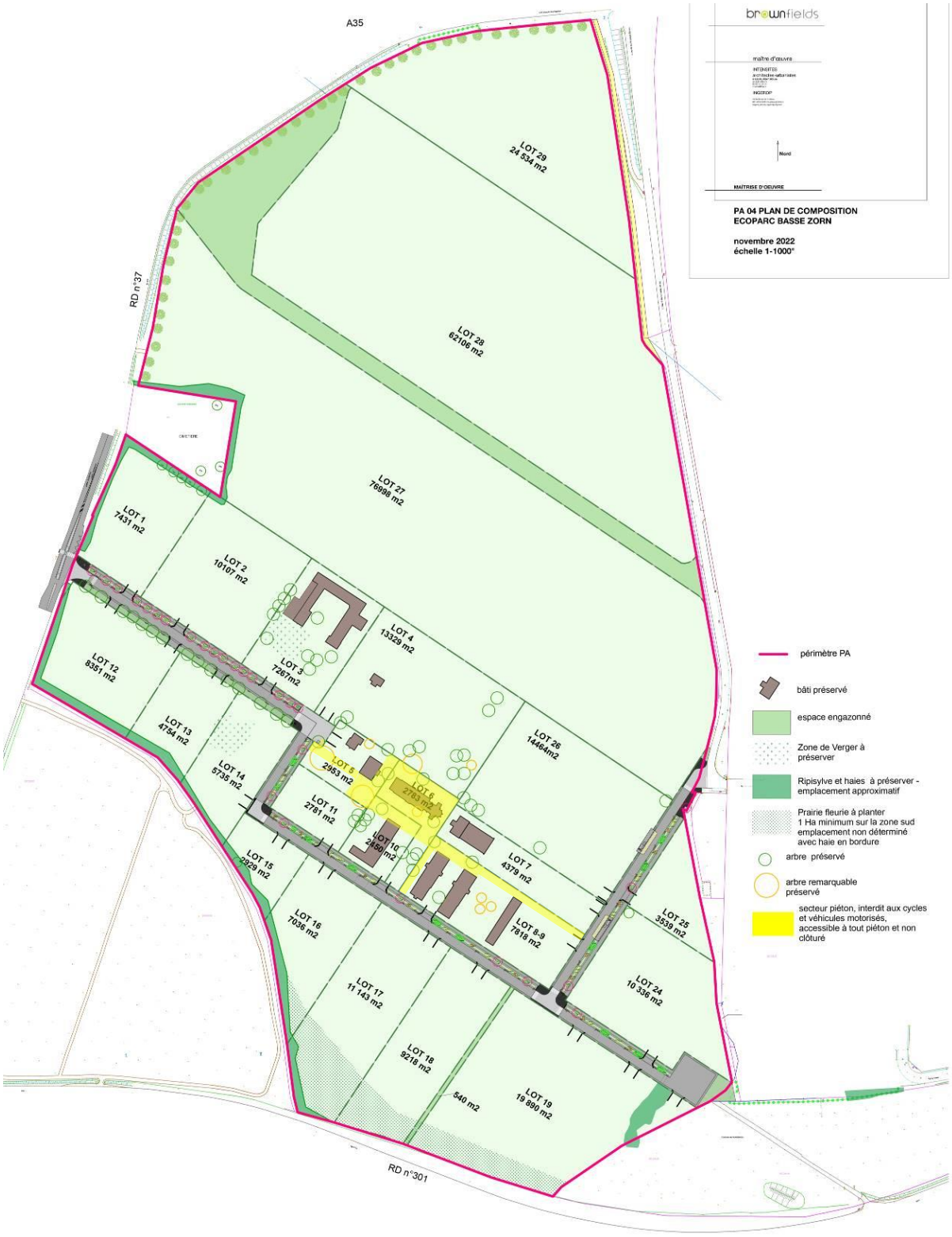
Ainsi, **le projet prévoit au minimum 25 lots économiques sur le ban hoerdtois** pouvant ainsi accueillir **une trentaine d'entreprises**. A ce jour, la typologie des entreprises n'est pas encore connue. Cependant le site pourra accueillir des :

- Petites et Moyennes Entreprises (PME) ;
- Petites et Moyennes Industries (PMI) y compris le commerce de gros ;
- Entreprises industrielles de grande ampleur ;
- Une offre de services, à définir avec la collectivité : restauration, hôtellerie, formation, crèche, services, espaces tertiaires de coworking, etc.

Le tableau (prévisionnel) suivant présente les surfaces de terrains des lots en projet :

NUMERO LOT	SURFACE TERRAIN (m²)
Lot 1	7 431 m²
Lot 2	10 107 m²
Lot 3	7 267 m²
Lot 4	13 329 m²
Lot 5	2 953 m²
Lot 6	2 042 m²
Lot 7	4 379 m²
Lot 8	5 109 m²
Lot 9	2 709 m²
Lot 10	3 191 m²
Lot 11	2 781 m²
Lot 12	8 351 m²
Lot 13	4 509 m²
Lot 14	5 980 m²
Lot 15	4 984 m²
Lot 16	4 251 m²
Lot 17	9 401 m²
Lot 18	11 690 m²
Lot 19	18 915 m²
Lot 24	11 244 m²
Lot 25	3 539 m²
Lot 26	14 464 m²
Lot 27	76 143 m²
lot 28	62 071 m²
Lot 29	25 005 m²
	321 845 m²

Au quatrième trimestre 2021, **deux tiers des lots font l'objet de potentiels acquéreurs. Il est prévu entre 800 et 1 000 emplois sur le site.**



Plan de composition du futur EcoParc Basse-Zorn
(Source : Ingérop, 2022)

2.4.4. Accès, voiries et stationnement

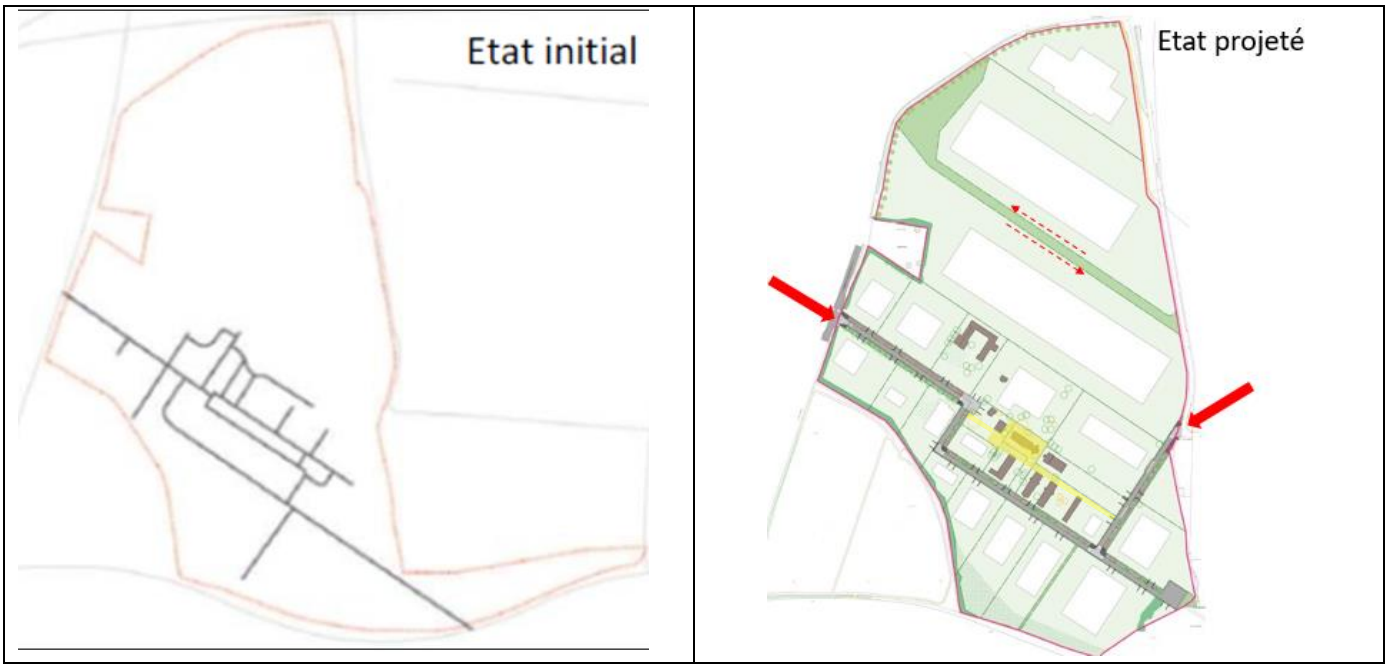
L'hôpital bénéficie d'un linéaire de voiries existantes, il n'est en aucun cas nécessaire de le conserver en totalité. Le parc d'activités ne nécessite pas autant de surface de voirie que le site historique de l'EPSAN.

La trame du futur parc d'activités s'appuiera spatialement sur ces tracés anciens de façon à combiner la desserte des bâtiments existants conservés et des futures parcelles à bâtir. Dans le même esprit et selon les besoins des acquéreurs, une partie des voiries existantes pourra être conservée au sein des parcelles privées dans une logique de réutilisation suivant les besoins.

Ce nouveau tracé permet à travers le développement d'une voirie au linéaire maîtrisé (limiter les coûts aussi bien en réalisation qu'en entretien) de desservir l'ensemble des terrains du futur parc d'activités. A noter : le pont d'accès depuis Hoerdt vers la future zone d'activités par la rue du Ried est interdit à la circulation poids lourds.

L'ensemble du site est desservi par des parcours mode actifs : cycles et piétons.

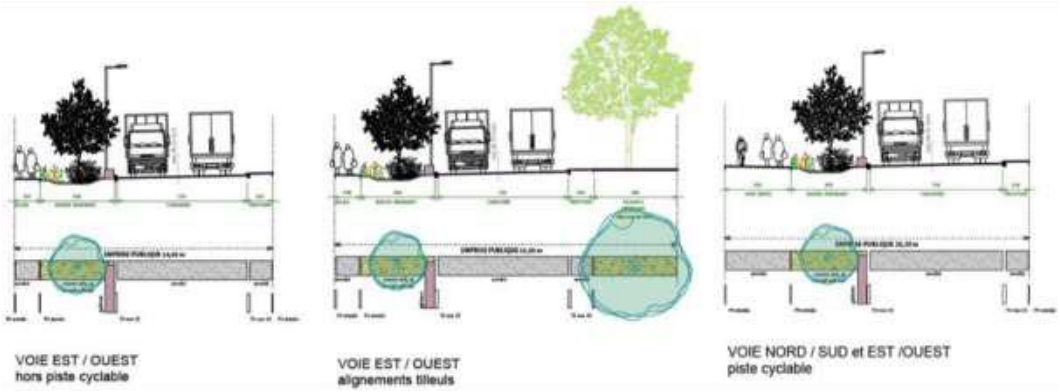
L'accès à l'EcoParc se fera directement par les voies historiques et la rue du Ried qui feront l'objet d'un réaménagement pour répondre aux exigences d'accès d'une zone d'activités. La mise en service du futur giratoire à lunette, qui constituera un second point d'entrée à long terme depuis la RD37, ne changera pas la situation en matière d'accès mais facilitera la circulation à l'intérieur de la zone afin d'offrir une circulation plus apaisée au cœur de l'ancienne friche. Il permettra en plus de connecter directement la zone industrielle « Parc d'Activités du Ried » à l'A35.



Evolution de la trame viaire entre l'état initial et l'état projeté et matérialisation des points d'entrée/sortie et circulation future le long de l'axe Est-Ouest

(Source : Cahier de prescriptions particulières, Intensités, Brownfields 2020-2022)

De plus, la voirie intègre un espace paysager à la fois support de gestion des eaux pluviales (infiltration), d'agrément pour les utilisateurs (mobiliers dédiés et plantations) participant du phénomène de lutte contre les îlots de chaleur.



Coupes transversales types des voiries projetées
(Source : Intensités, septembre 2020)

2.4.5. Trame plantée et espaces verts

Les espaces verts, sur le site de projet, se distingueront en trois grands types :

- Les zones limites/séparation

Un système de haies sera créé sur l'ensemble des limites de parcelles, en accompagnement des clôtures. Leur hauteur sera usuellement limitée à 1.50 m voire 2.50 m sur un maximum de 30% du linéaire. Cet ensemble de haies participera à la continuité de la trame verte locale.

Les limites entre espaces publics pour les plus petites parcelles (< 3 ha) comprendront des haies mixtes et basses de feuillus : haies fruitières, haies fleuries ou mixtes. Pour les parcelles plus importantes (>3 ha), les limites avec les espaces publics comprendront, sauf impossibilités techniques, une haie de moyen jet qui viendra compléter la haie basse de feuillus.

- Les grandes surfaces végétales

A l'échelle des parcelles privées, il sera privilégié le maintien de 15 % d'espaces de pleine terre dédiés à la plantation d'arbres de hautes tiges. Il sera requis le recours à des essences locales, adaptées aux caractéristiques pédologiques, diversifiées, non invasives et d'un entretien aisé.

Ces espaces seront entretenus avec une gestion différenciée mêlant des zones de végétation rase (pelouse/gazon ou prairies fauchées régulièrement) et des zones de types prairies fleuries avec fauche tardive.

- Les arbres existants sur site.

En accord avec l'étude faune-flore menée sur la zone, les arbres remarquables, favorables à la faune et en bonne santé seront préservés, dans la mesure du possible, en fonction des contraintes techniques.

- Le projet prévoit la conservation d'environ 80 arbres notamment :
- L'alignement sud de l'allée des tilleuls ;
- Les arbres favorables à l'habitat des chiroptères et à l'avifaune ;
- Les arbres fruitiers autour de la ferme et derrière une des maisons à l'entrée ;
- Les haies et ripisylve pour la préservation des habitats faunistique.

De plus, un cahier de prescriptions particulières définira des mesures paysagères à entreprendre sur les lots privés et une charte d'entretien des espaces végétalisés sera signée par les propriétaires privés et le gestionnaire des voiries.

2.4.6. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera conforme à la note de doctrine : La gestion des eaux pluviales en région Grand Est – Février 2020.
L'ensemble du document ainsi que des références techniques et réglementaires sont disponible sur le site internet : http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/eaux-pluiales-r7012.html.

La gestion des eaux pluviales des parcelles privées sera faite intégralement à la parcelle par infiltration. Il sera imposé **zéro rejet des eaux pluviales sur le domaine public**. Les eaux de voirie, des trottoirs et de la piste cyclable seront infiltrées via la noue située le long de la voirie. La noue d'infiltration sera dimensionnée pour répondre à une pluie de période de retour de 20 ans. Le débit de fuite sera fonction de la surface d'infiltration et de la capacité d'absorption du sol. Des surverses vers le milieu superficiel seront mise en place sur certains secteurs.

2.4.7. Caractéristiques de la phase opérationnelle

L'objet des travaux d'aménagement consiste en la création de voiries et d'aménagements des espaces publics du futur Parc d'activités ainsi que la viabilisation de parcelles destinées à accueillir les diverses activités.
Le projet se décompose selon la phase d'aménagement suivante :

- Phase 1 : Dépôt d'un permis d'aménager sur la commune de Hoerdt pour 35,3 ha environ, quasi-simultanément la saisine de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,

Pour la première grande phase, les travaux se découperont en quatre phasages tels que :

- Les travaux préalables et la période de préparation **courant le 1er trimestre 2023**.
- La phase 1 de la voirie provisoire durera **du 2ème au 4ème trimestre 2023**. Cette phase se décline par :
    - les terrassements : libération d'emprise et décapage de la terre végétale, terrassement et couche de forme,
    - l'assainissement : fourniture et pose des réseaux et des équipements (station de relevage, surverse, etc.)
    - l'alimentation en eau potable,
    - les réseaux secs : fourniture et pose des réseaux secs,
    - la voirie provisoire : structure de chaussée et réalisation d'une couche grave bitume.
- La construction des lots privés, **du 2ème trimestre 2023 au 1er trimestre 2026**
- La phase 2 de la voie définitive durera **du 1er au 4ème trimestre 2026.** Cette phase comporte :
    - la voirie provisoire : démolition de la voierie provisoire et reprofilage,
    - les réseaux secs : fourniture et pose de candélabres,
    - la voirie définitive : bordurage et pavage, mise à niveau, réalisation des deux couches successives de grave bitume, pose de l'enrobé définitif,
    - les aménagements paysagers : création des noues paysagères, des espaces verts et plantations.

2.4.8. Coût et durée des travaux

Le **montant global prévisionnel des travaux** du futur EcoParc Basse-Zorn (soit démolition/désamiantage/dépollution, d'aménagements, réseaux, aménagements paysagers, signalisations, trottoirs et pistes cyclables) s'élève à **2 865 870 d'euros en phase AVP.**
Le montant des **mesures Eviter-Réduire-Compenser est estimé à 264 630 €** (151 030 € pour les mesures d'évitement et de réduction / 113 600 € pour les mesures de compensation et d'accompagnement).
Les travaux d'aménagement dureront environ un an, du 1er trimestre 2023 au 4ème trimestre 2023.

2.5. Descriptions des solutions de substitution raisonnables

En application du 7° de l'article R122-5 du Code de l'Environnement, ce chapitre vise à décrire les *« solutions de substitution raisonnables examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine. »*

Les différents scénarios d'un projet, ou solutions de substitution, peuvent concerner :

- La raison d'être du projet,
- La localisation choisie pour l'implantation du projet,
- La vocation à laquelle est destinée le projet : commerces, artisanat, industries, etc. Le projet peut aussi comprendre de multiples vocations,
- L'organisation des aménagements et les choix d'implantation des différentes composantes du projet,
- Les choix techniques (énergie, assainissement, etc.).

2.5.1. Justification du projet

La réalisation du projet sur l'ancien site de l'EPSAN et les terrains voisins au Nord s'inscrit dans un besoin de développement de l'activité économique du territoire et la présence d'un site actuellement inoccupé.

La reconversion d'un site stratégique pour le développement économique

Le projet de l'EcoParc Basse-Zorn s'inscrit à différentes échelles stratégiques de développement :

- A l'échelle régionale, le Pacte Offensive Croissance Emploi (POCE) de la région Grand-Est, déclinaison du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII, approuvé en 2017), a notamment prévu des actions conjointes avec la Communauté de communes de la Basse-Zorn (CCBZ). Il identifie la CCBZ comme « moteur de développement de l'Alsace du Nord » et identifie le site de projet comme « opportunité principale de développement ».

- A l'échelle intercommunale, dans le projet de territoire de la Communauté de communes de la Basse-Zorn qui vise notamment :
    - Une politique foncière intercommunale coordonnée, en mobilisant prioritairement les friches, telles que le site de l'EPSAN.
    - Le développement économique du territoire. Le territoire intercommunal de la Basse-Zorn fait l'objet d'une forte attractivité économique avec la création de nombreux emplois, surtout dans le secteur industriel.

- L'ouverture de foncier sur un territoire attractif qui n'en dispose quasiment plus.

Ainsi, **le projet de création d'une nouvelle zone d'activités couplé à la reconversion de l'ancien site de l'EPSAN permettra de redynamiser le territoire, de créer de nouveaux emplois (entre 800 et 1 000) et de répondre aux besoins des entreprises qui souhaitent se développer, s'ouvrir à de nouveaux marchés, déménager leurs entreprises dans des bâtiments plus vertueux ou encore se rapprocher d'un bassin résidentiel.**

L'emplacement géographique

L'implantation de nouvelles entreprises ne doit pas de se faire au détriment des espaces de cultures et des espaces naturels, qui ne doivent pas être « mités ». C'est pourquoi, la reconversion de la friche EPSAN, située entre deux zones économiques et déjà urbanisée (que sont l'EcoParc Rhénan et le Parc d'Activités du Ried à Hoerdt) est le lieu privilégié pour l'implantation de nouvelles entreprises sur ce territoire du Bas-Rhin.

Cet emplacement désaffecté depuis 2014 permet de répondre aux enjeux de développement économique du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols :

En effet, le projet s'intègre sur un terrain déjà urbanisé au lieu de prendre place sur des surfaces non artificialisées, entre deux zones économiques identifiées et fait office de jonction entre ces deux zones.

De plus, la réhabilitation et le réemploi de bâtiments existants, favorise l'économie circulaire, le réemploi et la revalorisation de matériaux (remblais, gabions…).

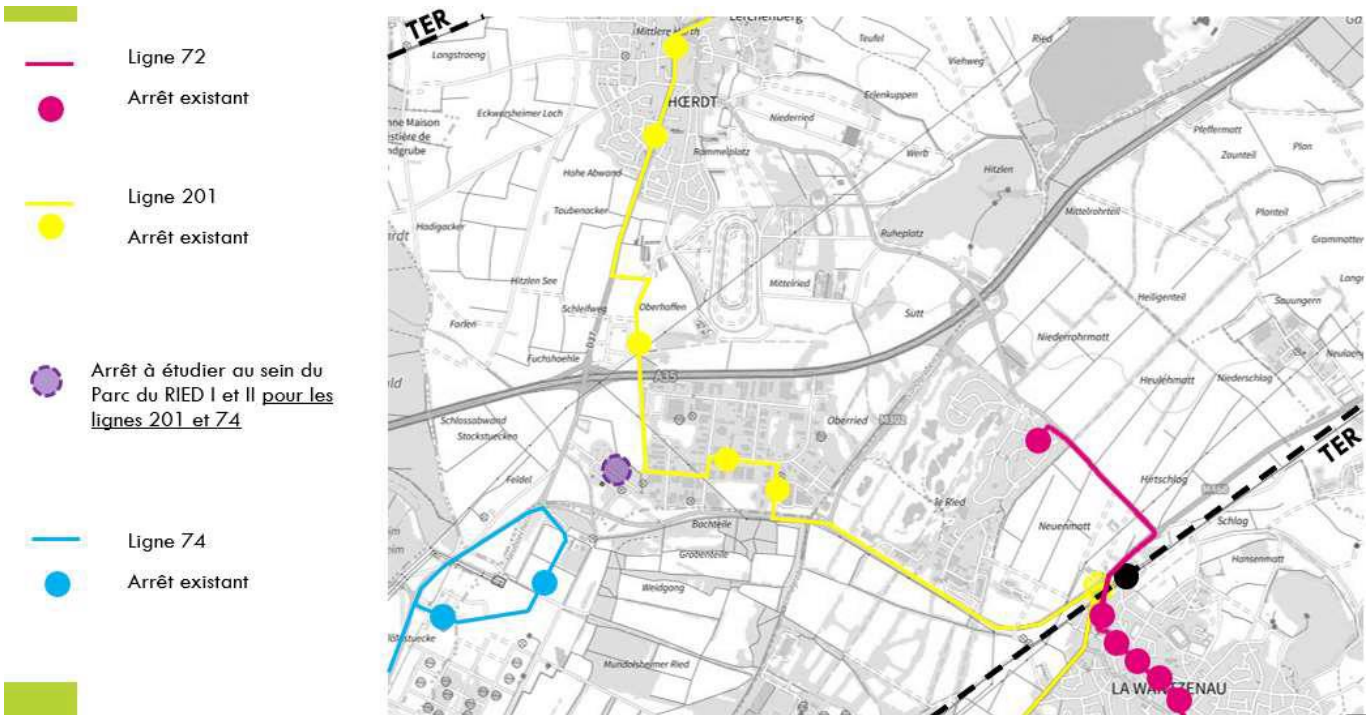
La zone du projet est reculée de toutes habitations. En effet, le site se situe à plus de 1km des premières habitations de la commune d'Hoerdt, à 2,5km pour Wantzenau et à plus de 3km de Reichstett. Cette situation géographique limite donc les impacts sur le cadre de vie des habitants (nuisances sonores, pollution de l'air, pollution lumineuse, etc.)

L'occupation de ce site permet de révéler un site actuellement en friche, de préserver des éléments patrimoniaux et de les réhabiliter en les intégrant au projet économique.

L'accessibilité du site

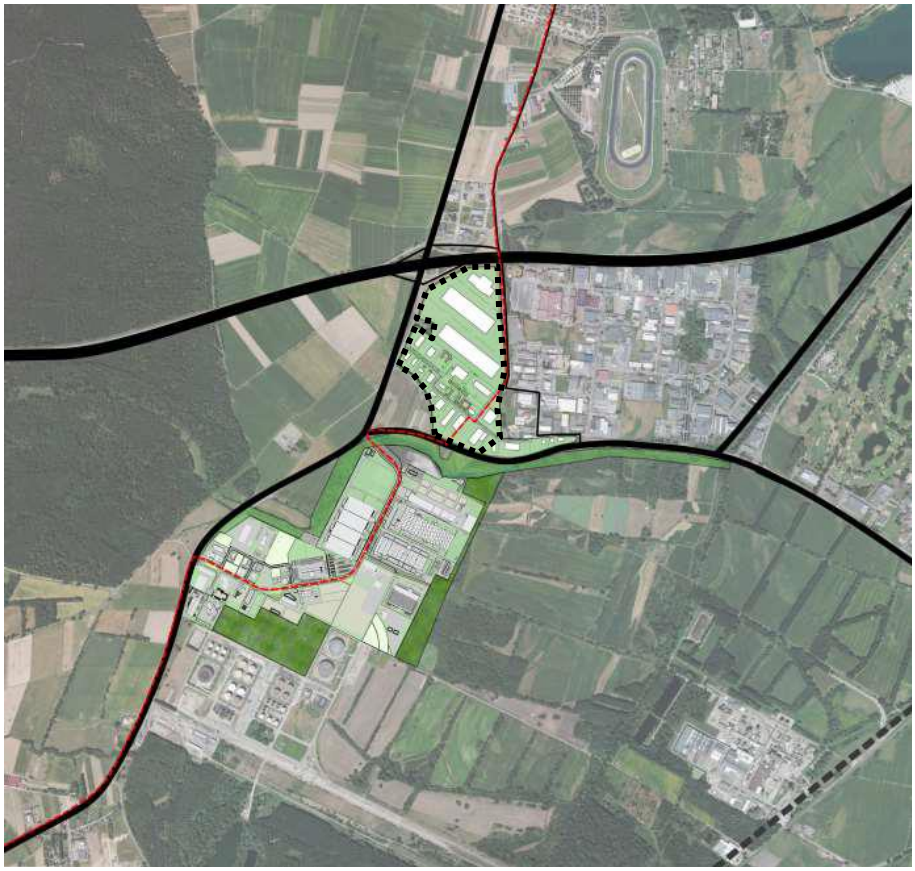
La zone de projet étant existante, elle est déjà alimentée par des réseaux et raccordée à la trame viaire, à proximité de grands axes. Il ne sera donc pas nécessaire de renforcer ce réseau routier (voir étude de trafic projet). De même, la situation en bordure de l'A35 et de la D37 constitue un atout de l'opération, car elle permet un accès immédiat des poids lourds sur cet axe autoroutier et sur le Contournement de Strasbourg sans traverser aucun lieu d'habitation. Les échanges avec les grandes villes proches telles que Strasbourg (20km), Haguenau (25km) et les villes allemandes notamment Kehl (30km) ou Baden-Baden (50km) sont donc facilités.

De plus, le projet prévoit l'accessibilité au site *via* les transports en commun. Ainsi, un arrêt de bus au sein du futur EcoParc Basse-Zorn est en cours d'étude. Cet arrêt serait commun aux lignes 201 et 74 (réseau métropolitain et départemental).



Lignes de bus existantes
(Source : Brownfields, 2020)

Enfin, une liaison cyclable est à l'étude. Celle-ci permettrait de relier les gares de Hoerdt (5km) et de Mundolsheim (7km) au futur EcoParc.



Projet de piste cyclable (en rouge)
(Source : Brownfields, 2020)

- **Les particularités du site**

Une quinzaine d'habitats (faune) a été recensée au sein du site de l'EPSAN. La majorité de la zone d'étude est dominée par les cultures intensives au Nord et au Sud. Des alignements d'arbres, haies et ripisylves structurent le paysage des abords du site créant des trames de déplacement à l'échelle locale. Enfin, le site de l'EPSAN en lui-même correspond à une friche urbaine où la nature a progressivement repris ses droits. Ainsi de nombreuses friches herbacées sont notées ainsi que de jeunes boisements formant des petits bosquets.

Les enjeux représentés par l'avifaune hivernante sont faibles et localisés. Pour la partie bâtie de l'EPSAN, ces enjeux sont principalement localisés autour de la ripisylve du Schlossgraben et autour de l'ancien bâtiment agricole. Les parcelles agricoles ne représentent que peu d'intérêt avifaunistique ; elles sont peu enclines à permettre à une biodiversité avifaunistique remarquable de s'exprimer en période hivernale.

- **L'artificialisation de terres agricoles dans une zone de forte consommation foncière**

Le projet de développement économique s'appuie sur les terrains agricoles (17ha/35ha) au Nord de l'EPSAN. En effet, **la morphologie des terrains de l'EPSAN**, tenant compte notamment des espaces bâtis et végétaux conservés, **ne permet pas de répondre aux besoins de grandes entreprises comme Bretzel Burgard**.

En complémentarité de la friche EPSAN, aux lots plus petits, ces grands terrains au Nord permettent de répondre aux besoins des entreprises de tous les secteurs, de faire monter en gamme les zones d'activités communautaires avec l'accueil de d'activités de services, tertiaires, etc. **Ces deux espaces complémentaires sont alors nécessaires pour pouvoir répondre à l'ensemble des enjeux économiques du territoire, au risque de n'y répondre que partiellement.**

En outre, ces terres agricoles sont primordiales pour **rendre l'opération viable avec les enjeux de requalification de la friche hospitalière. L'opération globale ne pourrait pas avoir lieu avec une superficie moindre car le redéveloppement des terrains exclusivement issus de l'EPSAN ne compenseraient pas le coût d'acquisition du terrain, le curage, le désamiantage, le maintien et la rénovation de 8 bâtiments, la démolition même partielle, ainsi que tous les coûts relatifs à l'aménagement (création des nouvelles trames viaires, réseaux, voiries, préservation et réhabilitation du bâti historique, mise en œuvre de la compensation agricole, etc.).** En conséquence, l'économie d'échelle réalisée dans les investissements amont et les recettes générées par l'aménagement des terrains au Nord permettent de financer partiellement la réhabilitation de la friche hospitalière de l'EPSAN pour atteindre un prix de sortie acceptable pour le marché.

2.5.2. Justification des choix techniques

Sur le projet du futur EcoParc Basse-Zorn les choix techniques ont concerné plusieurs types d'aménagements notamment :

- **La préservation du patrimoine bâti et paysager**

Le projet d'EcoParc Basse-Zorn prévoit la valorisation et la préservation du patrimoine bâti en conservant les bâtiments les plus remarquables du site EPSAN et en les intégrant aux aménagements prévus. Les éléments paysagers remarquables du site sont aussi préservés.

La préservation de la faune et de la flore

L'étude menée par le bureau d'études Ecolor a permis d'identifier les impacts produits par le projet. En effet, celui-ci impacterait 2.86 hectares d'habitats d'espèces d'oiseaux protégés. L'identification et la vérification de ces habitats notamment au niveau des cavités arboricoles, des trous, etc., favoriseront le maintien de ces habitats ou le déplacement des individus fragiles.

De même, les surfaces imperméabilisées ayant fait l'objet d'un dimensionnement optimal, celles-ci ne sont pas modifiées. En revanche, les emprises ont été déplacées de manière à éviter au maximum les habitats tels que les haies et les vergers, alignement d'arbres.

Enfin, l'installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité permettront la protection et le maintien de ces individus reconnus.
Le projet d'aménagement va entraîner la destruction de zones de chasse pour les chiroptères. Afin notamment d'y remédier, les vergers et ripisylves existants, espaces plus attractifs pour la chasse des chiroptères seront préservés. De même, le projet présentera un éclairage nocturne du fait de l'activité et de la sécurisation des lieux. Cet éclairage étant ponctuel, celui-ci sera moins néfaste pour les chiroptères.

Un verger d'une quinzaine de sujets sera également planté au Sud de la M301 sur des terrains de l'EPSAN dont sera propriétaire Brownfields afin de créer de nouvelles zones favorables à l'avifaune.

La préservation et la compensation des espaces végétalisés

Une zone humide a été identifiée au sud de l'ancien site EPSAN dont sera propriétaire Brownfields. Dans l'objectif de la préserver et de la renforcer, le périmètre du permis d'aménager a été adapté et limité à la zone Nord (la M301 faisant office de limite séparative entre les deux zones). Ainsi, **l'intégralité de la zone humide Sud est sanctuarisée**, soit 2,8 hectares.



Identification de la zone humide en limite de la zone d'étude
(Source : Brownfields, 2020)

De même, le projet prévoit la mise en place d'un cahier de prescriptions particulières. Celui-ci prescrit la présence d'au moins 15% d'espaces verts sur chaque lot privé (ou 20% pour les lots supérieurs à 3 hectares), une emprise bâtie inférieure à 70% et des recommandations spécifiques d'entretien. Enfin, le redimensionnement du projet permet **d'éviter et donc de maintenir une grande partie des espaces végétalisés du site**. En effet, l'état

phytosanitaire a révélé des éléments arborés de grande qualité et l'étude faune-flore a mis en évidence les espaces végétalisés à conserver et les compensations à mettre en œuvre pour augmenter les surfaces d'accueil de la biodiversité (reptiles, oiseaux, chauve-souris, etc.) par rapport à l'état initial et favoriser le développement de la trame verte et bleue :

- La préservation d'environ 80 arbres, des haies arboricoles, des vergers ou encore des ripisylves ;
- La plantation de 5km de haies, de 4 000m² de noues infiltrantes, d'1 hectare de prairie fleurie et de 150 arbres de haute tige.

Le maintien et le renforcement des continuités végétalisées favoriseront le déplacement de l'ensemble de la faune (chiroptères, hérissons, reptiles et amphibiens) entre le site et son environnement direct.



Préservation et renforcement des espaces naturels, extrait DAEU ; en rouge, le secteur hoerdtois
(Source : Brownfields, 2022)

L'implantation des voiries

Afin de réduire les impacts du projet sur les voiries environnantes, qui font l'objet d'un fort trafic, aucun nouvel accès à l'opération n'est prévu ni sur la M301, ni sur l'A35. Exception faite pour la RD37 qui, avec l'aménagement du giratoire à lunette, bénéficiera d'un second point d'entrée vers l'EcoParc Basse-Zorn et l'actuel Parc d'Activités du Ried. Les accès aux parcelles seront aménagés via des voiries internes et par la rue du Ried.

L'accès à l'EcoParc Basse-Zorn se fera depuis la rue du Ried et la RD37 (accès existant). Les études de trafic menées par la société RR&A dans le cadre du projet montre que le site est fonctionnel en l'état actuel des voies d'entrées. La mise en place ultérieure du giratoire garantira un accès direct à l'A35 aux entreprises du futur Ecoparc Basse-Zorn et de l'actuelle ZI du Parc d'Activités du Ried.

3. Justification de l'intérêt général : répondre aux enjeux économiques du territoire par la reconquête d'une friche hospitalière d'intérêt patrimonial

3.1. Un projet de développement au carrefour des politiques communautaires

Le projet de territoire[2] de la Communauté de communes de la Basse-Zorn a pour objectif de fixer un cap jusqu'en 2030 en matière d'équipements, de services, de développement économique et d'aménagement du territoire en s'appuyant sur les particularismes locaux. **Le projet économique se positionne ici au croisement de plusieurs enjeux fondateurs.**

3.1.1. Le développement économique

Le projet de territoire fixe pour principe de conforter la position économique de la Basse-Zorn, entre tradition et innovation (axe stratégie 3). Cela se concrétise notamment par :

- La **réponse à un besoin économique** du territoire **avec l'accueil d'une trentaine d'entreprises et entre 800 et 1000 emplois.**

LOT	TERRAIN : BESOIN IDENTIFIE	ACTIVITES : BESOIN IDENTIFIE	EMPLOIS IDENTIFIES
Lot 1	7 431 m²	Réseau électrique **(industrie)**	11-15
Lot 2	10 107 m²	Coopérative alimentaire **(commerce/stockage)**	15-20
Lot 3	7 267 m²	Maraicher et services **(tertiaire/artisanat)**	11-15
Lot 4	13 329 m²	BET énergies renouvelables **(tertiaire/industrie)**	20-27
Lot 5	2 953 m²	BTP **(industrie)**	4-6
Lot 6	2 042 m²	Tertiaire	3-4
Lot 7	4 379 m²	Evènementiel **(tertiaire/services)**	15-20
Lot 8	5 109 m²	Informatique **(tertiaire)**	12-16
Lot 9	2 709 m²		
Lot 10	3 191 m²	Formation	9-12

[2] *Le projet de territoire 2030 de la CCBZ est un document validé en conseil communautaire en date du 20 janvier 2020. Le diagnostic territorial ainsi que la définition des enjeux ont été conduits en 2018/2019. Le comité de pilotage du 5 juillet 2021 a proposé 35 actions à mener prioritairement à l'horizon 2024 sur les 87 actions du Projet de Territoire-Horizon 2030.*

Lot 11	2 781 m²	**(services)**	
Lot 12	8 351 m²	Showroom et vente automobile, covering et atelier **(artisanat)**	13-17
Lot 13	4 509 m²	Géomètre/métallurgie **(artisanat)**	7-9
Lot 14	5 980 m²	Laboratoire boucherie **(industrie)**	8-12
Lot 15	4 984 m²	BET et entreprise BTP **(industrie)**	14-18
Lot 16	4 251 m²		
Lot 17	9 401 m²	Fabrication et vente d'équipement de protection **(industrie)**	14-19
Lot 18	11 690 m²	Fonderie / atelier joaillerie **(industrie)**	18-22
Lot 19	18 915 m²	Réparation, vente et location de matériel roulant **(commerce)**	28-38
Lot 24	11 244 m²	Transport et distribution **(services)**	22-30
Lot 25	3 539 m²		
Lot 26	14 464 m²	Distribution de colis, dernier kilomètre **(services)**	250-300
Lot 27	76 143 m²		
Lot 28	62 071 m²	Industrie agroalimentaire **(industrie)**	250-300
Lot 29	25 005 m²	Atelier d'entretien et de réparation véhicules électriques **(commerce)**	38-50
TOTAL TERRAINS	**321 845 m²**		**800-1000**

Tableau estimatif du nombre d'emplois par lot attendus sur le futur parc d'activités à Hoerdt.
(Source : Brownfields, 2022))

Le futur Ecoparc Basse-Zorn accueillera donc prioritairement des activités industrielles et de bureaux, soit des activités particulièrement recherchées en Alsace du Nord (cf. partie 4) et au sein de la CCBZ. Les données ci-dessus ont été établies sur la base :

- Du ratio habituel d'emplois en parc d'activités, à savoir 15 à 35 emplois / hectare (selon la densité de bureaux réalisés) ;
- Du ratio actuel d'emplois dans les zones d'activités actuelles sur la CCBZ (23/ha, cf. 4.1.3.) ;
- De la connaissance des projets concrets prévus sur le site (ex : Bretzel Burgard, Brownfields, Produc'son) ;

- Des échanges avec les potentiels clients.

La position privilégiée de la CCBZ constitue un réel atout pour les entreprises de s'implanter sur le territoire communautaire et ce, pour plusieurs raisons :

- ✓ **Etre au plus proche (en terme de distance) de Strasbourg car les véhicules électriques ont une autonomie limitée.** Plusieurs entreprises (livraison du dernier kilomètre ou entrepreneur travaux par exemple) ne peuvent pas alimenter le cœur de Strasbourg en véhicule décarboné si leur implantation est plus lointaine. S'ils s'installent à Brumath par exemple, située à 30 minutes de Strasbourg contre 15 pour Hoerdt, leur flotte devra être à moteur thermique.
- ✓ L'augmentation du prix du carburant, très regardé par ces entreprises et leurs salariés, ne leur permet plus de s'éloigner des bassins résidentiels et de leurs zones de chalandises. C'est également **un double enjeu d'attractivité et de développement durable pour les entreprises de se maintenir ou de se développer dans un bassin résidentiel comme le Nord de l'EMS pour se rapprocher de leurs salariés et limiter les déplacements pendulaires domicile-travail.**
- ✓ La situation de l'Ecoparc Basse Zorn, à la lisière de l'Eurométropole de Strasbourg, et de la Zone à Faibles Émissions (ZFE), en bordure de l'A35 et de la RD37 constitue **une plus-value pour le projet car elle permet un accès immédiat des poids lourds sur cet axe autoroutier et sur le Contournement Ouest de Strasbourg sans traverser aucun lieu d'habitation** (cf. 3.1.3.).

  - **L'accueil de plusieurs entreprises économiques en plein essor qui souhaitent se développer**, déménager leurs entreprises dans des bâtiments plus vertueux ou encore **se maintenir ou se rapprocher d'un bassin résidentiel** (proximité de leurs salariés, limitation des déplacements, etc.), notamment :

    - **L'entreprise industrielle locale, Bretzel Burgard, le plus important employeur du territoire et implantée sur le Parc d'activités du Ried à Hoerdt depuis 2002, cherche à construire un nouveau site de production (en plus de l'existant : 11 000 m2) sur HOERDT, une unité de stockage frigorifique et potentiellement une boutique. A terme, ce sont environ 250 emplois qui seront créés grâce à ce projet.**

    - La société locale Produc'son implantée au centre de Hoerdt, qui se déplacerait dans un bâtiment existant et construirait un bâtiment neuf attenant pour accueillir l'ensemble de son activité actuelle et diversifier son offre (15 à 16 employés ainsi qu'une dizaine de salariés intermittent).

    - Diverses entreprises du secteur tertiaire (Brownfields, etc.)

    A ce jour (avril 2022), sans tenir compte d'un éventuel report de contacts identifiés sur l'EcoParc Rhénan, une douzaine d'entreprises nouvellement identifiées ont signifié leur intérêt pour s'implanter sur le site hoerdtois et représentent près de 800 emplois.

  - **Une stratégie de développement économique affirmée autour du bipôle Hoerdt-Weyersheim** tandis que les autres zones d'activités communautaires ont davantage une fonction de desserrement des activités économiques locales (Geudertheim, Gries, Kurtzenhouse, Weitbruch).

  - **L'ouverture de foncier économique adapté à toutes les typologies d'entreprises sur un territoire attractif qui n'en dispose quasiment plus.**

- Au Nord de l'EMS, les zones dédiées à l'activité sont de dimensions insuffisantes pour accueillir les entreprises en développement. En effet, le territoire de l'EMS ne dispose à ce jour que d'un hectare de foncier économique et un projet d'environ 6ha, situé à Niederhausbergen (EMS Nord) pourrait voir le jour d'ici 6 à 8 ans (études en cours). Concernant l'Ecoparc Rhénan (80 ha) situé sur les bans de Reichstett et Vendenheim, celui-ci a rencontré un vif succès lors de sa commercialisation et ne présente plus de terrain libre, moins de 2 ans après son lancement. Par ailleurs, il faut noter qu'une quinzaine d'entreprises désireuses de se développer ou de s'implanter dans des projets neufs n'ont pu être satisfaites.

- Du côté de la plateforme départementale d'activité (PDA) à Brumath-Mommenheim, sur les 96 ha cessibles de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), 80 hectares ont été cédés ou sont sous compromis de vente (activités industrielles, artisanales et commerciales).

- Sur le territoire intercommunal, la microzone d'activités du Birken au Nord de l'A35 et les zones économiques historiques de la Basse Zorn n'ont plus de terrain libre (à Hoerdt, Weyersheim, Gries et Geudertheim). Et les petites zones artisanales en projet sur Kurtzenhouse et Weitbruch n'ont pas la même fonction que celles de Hoerdt ou de Weyersheim. Le dernier terrain voué à l'activité économique en Basse-Zorn a été affecté lors d'une séance récente du conseil communautaire (mars 2022).

Etat	Nom ZA	Surface totale (ha)	date de création / Début de commercialisation	Surface disponible (ha)	Remarque	Vocation
Commercialisée	ZI Parc d'activités du Ried	120		0	Extrêmement bien située / proximité nœud autoroutier / desservi par la ligne 201 / desserte cyclable / Attractive / En 2022, la collectivité décide de lancer la modernisation de cette zone des années 70's (qui sera menée progressivement dès 2023)	activités industrielles, artisanales et tertiaires dans le sous secteur UX4
Commercialisée	Zone artisanale de Hoerdt	6		0	Au cœur du village de Hoerdt	artisanale
Commercialisée	Zone d'activités de Weyersheim	29		0	Bien située / proximité autoroute / Gare à 1 km / desserte cyclable / Attractive	activités industrielles et artisanales
Commercialisée	Zone d'activités de Geudertheim	6		0	Entre Hoerdt et Geudertheim / Gare à 1 km / desserte cyclable	activités industrielles et artisanales
Commercialisée	MZA de Geudertheim	9	2010	0	Entre Hoerdt et Geudertheim / Gare à 1 km / desserte cyclable	activités industrielles et artisanales
Commercialisée (les derniers actes de vente sont en cours de signature)	MZA de Gries	5	2013	0	Commercialisation difficile / de part son positionnement	bâtiments à usage industriels, artisanaux, commerciaux ou de services
Commercialisée	Extension de la zone d'activités de Weyersheim	6,3	2014	0	Bien située / proximité autoroute / Gare à 1 km / desserte cyclable / Attractive	bâtiments à usage industriels, artisanaux, commerciaux ou de services
En fin de commercialisation (terrain destiné dès l'origine à accueillir un hôtel)	MZA de Hoerdt / Zone du Birken	10,2	2015	0,49	Extrêmement bien située / proximité nœud autoroutier / desservi par la ligne 201 / desserte cyclable / Attractive / la surface disponible est réservée pour un hôtel afin de palier le déficit en nombre de lits du territoire	activités artisanales et tertiaires
Zone classée IAUx dans le PLU de Weyersheim en cours d'approbation	Extension de la Za de Weyersheim	4,7			Dans la continuité de la zone existante / Bien située / proximité autoroute / Gare à 1 km / desserte cyclable / Attractive	activités industrielles et artisanales
Zone classée IAUe dans le PLU de Weitbruch approuvé en décembre 2019	MZA de Weitbruch	1,9			Mauvaise accessibilité / principalement dédiées aux entreprises du village	Au commerce et activités de service, aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau), aux équipements d'intérêt collectif et services publics
Zone classée IAUe dans le PLU approuvé en 2020	MZA de Kurtzenhouse	1,08			En bordure de la RD 37 en face du site de la future déchèterie unique	secteur secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau), services, commerces avec csurface de vente inférieure à 300m², équipements d'intérêt collectif et services publics
Reconversion / Priorité d'action pour la collectivité	Site de l'EPSAN (banc hoerdtois)	17			Propriété de l'EPSAN / sous compromis avec l'aménageur Brownfields pour un projet global incluant les 18ha au nord du site / reconversion d'une friche à proximité immédiate d'un nœud autoroutier, éloignée de toute habitation, au cœur de deux grandes zones d'activités économiques existantes de 200 ha, dotée d'un cadre bâti et paysager remarquable/ très attractive	destination principale : activités tertiaires, artisanales ou industrielles
Ouverture à l'urbanisation de 18ha des terrains contigus au nord de la friche de l'EPSAN afin de répondre aux enjeux économiques du territoire. Actuellement classés IIAUX dans le Plu de Hoerdt / Procédure DP en cours pour création d'une zone IAUX3	Terrains contigus au nord su site de l'EPSAN	18			En lien avec le projet précédent	destination principale : activités tertiaires, artisanales ou industrielles

Etat du foncier des zones d'activités économiques sur le territoire de la CCBZ (Source : CCBZ, mars 2022)

- **Une montée en gamme des zones d'activités** en augmentant la qualité de services à destination des entreprises, en augmentant les performances énergétiques des bâtiments, et en créant des conditions propices au développement d'espaces de travail innovants (espaces de coworking par exemple).

- **Le développement d'activités tertiaires de qualité**, actuellement sous-représentées en Alsace du Nord, et dont les besoins en foncier (< 1-2 hectares) sont adaptés aux enjeux de conservations des atouts de la friche hospitalière (patrimoines bâti et paysager remarquable).

- **En complémentarité du point précédent, la mise à disposition de grands lots économiques (> 5 hectares),** dont les terrains nus au Nord de l'EPSAN sont plus adaptés compte-tenu des enjeux de préservation sur la friche, pour accompagner le développement industriel du territoire (ex : Bretzel Burgard).

- **Une politique foncière intercommunale coordonnée.** En vue d'optimiser l'usage du foncier, la remobilisation d'une friche pour éviter une consommation foncière en extension ; le secteur de l'EPSAN à proximité du Parc d'activités du Ried est une opportunité en ce sens. En outre, le projet s'inscrit dans une dynamique de développement cohérent entre logements et activités économiques au regard des PLU communaux voisins récemment approuvés. A titre d'exemple, les communes de GRIES (2019), KURTZENHOUSE (2020), WEITBRUCH (2020) et WEYERSHEIM (2022) relayent dans leur PLU respectif une ambition de croissance démographique annuelle variant entre 0,7 et 0,96% avec leur déclinaison en matière de planification (comblement des dents creuses, réhabilitation, extensions urbaines).

3.1.2. La reconquête de la friche hospitalière de l'EPSAN et la préservation de la mémoire du lieu par le patrimoine bâti et paysager

Le projet de territoire ambitionne de valoriser et de préserver la qualité du cadre de vie de la Basse-Zorn (axe stratégique 1) et de conforter la position économique du territoire, entre tradition et innovation (axe stratégique 3). Le devenir du site l'EPSAN se décline ainsi directement dans les orientations opérationnelles du projet de territoire, et se traduit notamment par

- **La reconquête d'une friche support du développement économique**. Dès 2008 déjà, et avant la fermeture définitive du site en 2014, le PLU de HOERDT a relayé les ambitions politiques de sa requalification. Dans l'axe 3 du PADD[3], la commune affiche son attachement à maintenir et à renforcer son rôle économique stratégique à l'échelle de la communauté de communes de la Basse Zorn (CCBZ). Ceci en continuant à développer l'accueil de nouvelles entreprises à la typologie variée et génératrices d'emplois compte-tenu de la bonne desserte par les infrastructures de communication (A35 notamment). Son positionnement stratégique, à proximité de l'Allemagne et entre Strasbourg et Haguenau constituant évidemment un atout non négligeable. Dans la perspective de répondre à de nouvelles demandes, qu'elles soient endogènes (artisans locaux) ou exogènes au territoire, l'extension du Parc d'Activités du Ried au Sud de la commune a été inscrite en IIAUX. Cette réserve foncière visait à combler l'espace laissé libre à l'Ouest de l'actuelle zone industrielle (Parc du Ried) entre l'autoroute et la RD37. De même, la reconversion du secteur d'activités hospitalières (EPSAN) en zones d'activités a été marquée. Cela s'est traduit par un classement spécifique en zone

[3] [3] *PADD : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pierre angulaire du PLU qui expose le projet politique de la collectivité et fonde les dispositions réglementaires mises en œuvre.*

UX3 destinée aux activités hospitalières, artisanales ou industrielles, en cohérence avec les activités voisines existantes. **Le projet de territoire de la CCBZ a conforté le devenir économique du site.**

- **La valorisation et la préservation du patrimoine bâti** par la sauvegarde de 8 bâtiments remarquables sur le site de l'EPSAN (Régis, Esquirol, Séguin, Chapelles catholique et protestante, tour, bâtiment administratif, etc.). La mise en compatibilité du PLU inscrit ces bâtiments au titre des éléments remarquables (article L.151-23 du code de l'urbanisme) et définit des prescriptions de nature à assurer leur préservation. **Actuellement, ce patrimoine d'exception n'est pas protégé au titre du PLU de Hoerdt.**

- **La conservation des anciennes écuries** qui s'inscrit dans la culture locale avec l'hippodrome de Strasbourg-Hoerdt où se déroulent des compétitions équestres de niveau national ou international.

- **La valorisation des qualités naturelles du site** en préservant les berges du Schlossgraben, l'alignement Sud de tilleuls au niveau de l'entrée historique du site ainsi que et les éléments boisés d'exceptions (vergers, arbres remarquables et à protéger ainsi que d'autres sujets végétaux). Actuellement, ce patrimoine d'exception n'est pas protégé au titre du PLU.

3.1.3. Le développement de mobilités

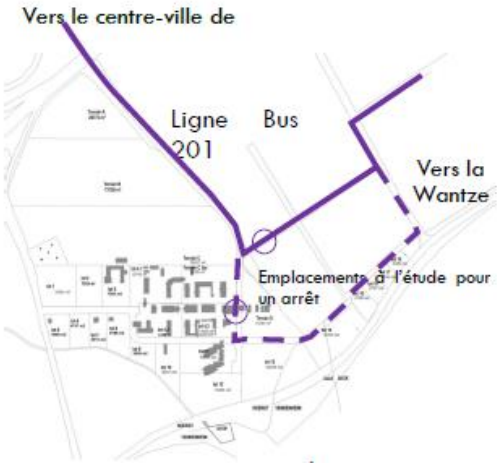
Avec l'urbanisation de plus de 35 ha et entre 800 et 1 000 emplois attendus, les enjeux en matière de mobilité sont cruciaux sur un secteur éloigné du centre-ville de Hoerdt et déjà fortement impacté par le trafic routier. L'aménagement du site doit permettre de répondre à certains enjeux en la matière, déjà pour garantir l'accessibilité du site aux salariés et offrir des modes alternatifs de déplacement, ensuite pour accompagner le processus de décarbonation de l'économie engagée par les entreprises en rapprochant bassin résidentiel et activités (déplacement des salariés, distribution au dernier kilomètre, artisanat, etc.). Dans cette perspective, la CCBZ a déjà engagé des réflexions avec les collectivités compétentes (EuroMétropole de Strasbourg (EMS), Collectivité européenne d'Alsace (CeA), Région Grand Est) afin notamment de :

- **Améliorer la desserte en modes actifs (piétons et cyclistes) des zones d'activités** en :

    - S'appuyant sur l'étude de mobilité de la CCBZ en cours, dont le plan d'action est attendu d'ici la fin du premier semestre 2022. Avec des priorités d'actions ciblées sur le développement du réseau cyclable (en interne et interconnexion avec les territoires voisins) et l'amélioration de la desserte en transport en commun en travaillant avec les territoires voisins ;
    - Profitant de l'aménagement foncier en cours sur HOERDT pour disposer de réserves foncières le long du chemin du Ried (entrée Nord) ou sur l'itinéraire La Wantzenau-Vendenheim.
    - Finalisant la piste cyclable sur l'axe prioritaire : Reichstett/Ecoparc Rhénan / ZA Hoerdt / Gare Hoerdt.

- **Améliorer la desserte en transports en commun des zones d'activités** en accompagnant la réflexion avec l'EuroMétropole de Strasbourg (EMS) et la Région Grand Est par :

    - La mise en place d'un arrêt de bus supplémentaire sur la ligne de bus régionale 201.
    - Le prolongement de la ligne 74 de la Compagnie des Transports Strasbourgeois (CTS) vers le futur EcoParc Basse-Zorn et la mutualisation possible de l'arrêt de bus avec la ligne régionale 201 afin de faciliter la desserte du site et optimiser les correspondances.



Etude des emplacements d'arrêt de bus proches du projet
(Sources : Etude de trafic, RR&A, INGEROP, 2020)

- L'anticipation de la mise en place du Réseau Express Métropolitain (liaisons TER et aménagement de pôles multimodaux et enjeux du stationnement à proximité des gares)

➢ **Prendre en compte le Contournement Ouest de Strasbourg (COS) et améliorer la sécurité routière et le débouché sur la RD37** avec une stratégie en deux temps :

- Dans un premier temps : le maintien du TAG (tourne-à-gauche) depuis le Nord de la RD37 pour accéder au parc d'activités par son entrée historique et l'aménagement de terre-pleins centraux sur la RD37 pour éviter les Tourne A Gauche depuis le parc d'activités vers le Sud (risque de blocage des flux).
- Dans un second temps : l'aménagement d'un giratoire à lunette au niveau de l'embranchement de l'A35 pour un accès direct à l'EcoParc Basse-Zorn et à l'actuel Parc d'Activités du Ried. Ceci afin de rendre directement accessible les activités fortement génératrices de trafic à l'échangeur.

Le déploiement des mesures en matière de mobilité va donc profiter à l'ensemble du secteur et notamment aux zones d'activités voisines et en particulier le Parc d'Activités du Ried.

➢ **Accompagner la « décarbonation » de l'économie**

La distribution du dernier kilomètre se distingue par plusieurs typologies de projets de bâtiments, en fonction des produits :

- Les produits appelé « Hub », d'une superficie généralement supérieure à 20.000 m2, génèrent des trafics de moyenne ou grande distance, et servent à alimenter des pôles de distribution urbaine situés à proximité des agglomérations. En conséquence, ils peuvent être implantés à des distances plus conséquentes des cœurs urbains.
- Ces pôles de distribution urbain, d'une superficie qui peut varier de 5 à 20.000 m2, se positionnent généralement autour et à proximité des agglomérations. Ces bâtiments doivent servir à « massifier » la distribution ; cela signifie qu'ils peuvent être alimentés par les « hubs », et par des véhicules traditionnels (Poids Lourds). En revanche, leur positionnement est toujours stratégique, sur des emplacements idéalement raccordés aux nœuds routiers et autoroutiers, et de préférence sans générer de circulation dans les villages alentours.

- Ces « pôles de massification », orientent leur trafic vers la desserte des villes par des véhicules de petite taille (Camionnettes).

Avec la mise en place des ZFE (sur les grandes Métropoles dont fait partie Strasbourg notamment), ces utilisateurs iront desservir les centre-ville par des véhicules décarbonés (gaz, électriques…) dont l'autonomie est limitée. Ces emplacements doivent donc être en dehors des ZFE, mais au plus proche de celles-ci. A l'échelle de l'Alsace du Nord, le PETR précise d'ailleurs que le territoire nord alsacien abrite des hubs logistiques suprarégionaux (Hatten, Brumath), complétés par les pôles secondaires. Le développement de nouvelles plateformes n'est pas prioritaire sauf sur le site de HOERDT où il est recherché, au vu de sa localisation (carrefour des autoroutes A35, A4, A355, au nord de Strasbourg) et de son attractivité, de prévoir la possibilité d'implantation d'une distribution de proximité.

Il en résulte que la mise à disposition de foncier économique, en lien direct avec les axes routiers et autoroutiers, et en lisière de la ZFE-m[4] de l'EMS est stratégique et permet de structurer et d'organiser le développement des parcs d'activités économique et les bassins d'emplois, dont le futur EcoParc Basse-Zorn. Cette organisation du territoire participe ainsi, à l'accompagnement de la transition écologique de tous ces acteurs vers du véhicule propre ou décarbonés (dont l'autonomie kilométrique est encore limitée), tant ceux de la distribution que des activités industrielles et artisanales et s'inscrit **en phase avec la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC). En effet, la SNBC fixe les orientations sectorielles de décarbonation de l'industrie de -33% de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) entre 2015 et 2030, d'où l'intérêt d'accueillir ce type d'activités à l'Ecoparc Basse-Zorn (cf. 3.1.1.).** Enfin, cette « gradation » des emplacements participe également à l'amélioration des bilans carbone des projets.

3.1.4. Conclusion

Idéalement situé entre deux territoires dynamiques que sont l'EMS et la Communauté d'Agglomération de Haguenau, proche de l'Allemagne, de pôles économiques structurants, en lisière de ZFE-m et bien desservi par les infrastructures routières et autoroutières, **le territoire de la Basse-Zorn est économiquement dynamique, attractif et pourvoyeur d'emploi et est l'un des moteurs du développement de l'Alsace du Nord.**

En effet, la CCBZ accueille une grande diversité d'entreprises relevant des **domaines économiques traditionnels** (industries, travaux publics, bâtiments, commerces de gros, etc.) et des **secteurs plus innovants mais peu de services et d'activités tertiaires**. La Basse-Zorn compte sur l'ensemble de son territoire huit zones d'activités dont deux principales : le Parc d'Activités du Ried à Hoerdt et la zone d'activités de Weyersheim **qui accueillent 150 entreprises** (Bretzel Burgard, Alsace Lait, Café Henri, La Charcuterie Pierre Schmidt, etc.) **employant environ 3000 salariés.**

Le besoin en développement d'entreprises locales et les **demandes d'implantation sont très fortes sur le territoire mais ses capacités d'accueil sont aujourd'hui limitées** et le dynamisme économique du territoire est aujourd'hui contraint **par de faibles disponibilités foncières**. Ces demandes sont d'autant plus importantes que les territoires proches, au nord de l'EMS, subissent également une forte pression foncière et ne sont plus en capacité de répondre à la demande des entreprises.

[4] La ZFE-m, ou Zone à Faibles Emissions-mobilité de l'Eurométropole de Strasbourg est mise en place depuis le 1er janvier 2022 et vise à protéger les habitants des villes et métropoles contre la pollution de l'air liée au trafic routier en interdisant, progressivement, les véhicules les plus polluants.

La CCBZ souhaite ainsi conforter sa position économique et répondre aux besoins des entreprises par :

- **L'ouverture de foncier économique permettant de répondre aux besoins de tous les secteurs économiques, aussi bien endogènes qu'exogènes aujourd'hui non satisfaits.**

- **Leur accompagnement vers une économie décarbonée, en phase avec les enjeux du développement durable et de la SNCB, dont le futur Ecoparc constitue un réel atout économique et écologique pour les entreprises qui ne pourraient s'établir ailleurs.**

- **La montée en gamme de ses zones d'activités en augmentant la qualité de services à destinations des entreprises et en créant des conditions propices au développement d'espaces de travail innovants (offre actuellement insuffisante en Alsace du Nord).La volonté d'optimiser l'usage du foncier par la remobilisation de la friche de l'EPSAN en veillant à préserver une partie de son patrimoine bâti et paysager d'exception.**

- **Une stratégie de développement économique affirmée autour du bipôle Hoerdt-Weyersheim en lien avec les projets d'habitat des communes de la CCBZ.**

4. Un projet qui s'inscrit en cohérence avec des orientations stratégiques supérieures

4.1. Un projet qui répond à un réel besoin en Alsace du Nord

Le territoire de la Basse-Zorn a administrativement intégré le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord (SCoTAN) en 2017 mais n'est pas encore couvert par un schéma opposable. La révision du SCoTAN est engagée et son approbation, attendue pour 2023, permettra au territoire de se doter d'un document stratégique en matière d'aménagement du territoire intégrant, notamment, les spécificités de la Basse-Zorn. Les études déjà menées par le PETR permettent de **positionner le territoire de la Basse-Zorn à l'échelle de l'Alsace du Nord[5].**

4.1.1. La forte dynamique de l'emploi sur la CCBZ et une diversification à rechercher…

Le diagnostic du SCoTAN constate une forte concentration des emplois dans la moitié Sud du territoire (7 emplois sur 10). Depuis 1990, l'évolution des emplois a été la plus forte sur l'Alsace du Nord avec près de 54%, soit deux fois plus que la moyenne du SCoT, **témoin du dynamisme et de l'attractivité du territoire communautaire.**

[5] Les cartes et illustrations de cette partie sont issues du projet de révision du SCoT d'Alsace du Nord, transmis par le service technique du PETR.

	1990	1999	2010	2015	Évolution 1990-2015	
CC Outre-Forêt	3 196	3 845	4 061	4 038	842	26,3%
CC Basse Zorn	3 772	4 383	5 968	5 785	2 013	53,4%
CA de Haguenau	33 134	37 581	42 543	43 685	10 551	31,8%
CC Pays de Niederbronn-les-Bains	8 244	8 540	9 650	9 119	875	10,6%
CC Pays de Wissembourg	6 288	6 551	7 183	6 636	348	5,5%
CC Sauer-Pechelbronn	3 520	3 355	3 586	3 676	156	4,4%
SCoTAN	**58154**	**64255**	**72 989**	**72 940**	**14 786**	**25,4%**
Bas-Rhin	382281	416007	465 137	464 819	82 538	21,6%

Source : INSEE, RP

Le diagnostic du SCoTAN met en évidence une spécialisation industrielle forte en Alsace du Nord, avec près d'un emploi sur trois, avec une sous-représentation des activités de services. C'est donc un enjeu de développement majeur pour **l'Alsace du Nord que de diversifier son économie vers le tertiaire**, porteur de nombreuses créations d'emplois, et dans lequel **le projet EPSAN veille à s'inscrire**, notamment avec les bâtiments remarquables conservés qui se prêtent bien à ce type d'activités.

L'activité industrielle n'est toutefois pas en reste car l'Alsace du Nord est une terre industrielle de longue date. C'est d'ailleurs l'une des orientations relayées dans le DOO du SCoTAN qui vise à conforter l'Alsace du Nord comme terre industrielle ; les projets de développement de Bretzel Burgard, ainsi que les différents projets d'activités productives prévus sur les terrains de l'EPSAN s'inscrivent pleinement dans cet objectif.

4.1.2. …mais une pénurie de foncier économique

Comme mentionné précédemment, le territoire de la Basse-Zorn ne dispose quasiment plus de foncier économique disponible. En prenant un peu de hauteur, on s'aperçoit que la Basse-Zorn est même celle qui en dispose le moins à l'échelle de l'Alsace du Nord. **Compte-tenu de la situation et au regard de son dynamisme, il est urgent pour la Basse-Zorn d'ouvrir et de valoriser du foncier économique.**

	Nombre de zones	Surface totale (ha)	Surface disponible (ha)	Part des surfaces en ZA
Communauté d'Agglomération de Haguenau	33	873	39	2,1%
Outre-Forêt	11	165	1	1,4%
Pays de Wissembourg	13	148	10	1,1%
Sauer-Pechelbronn	11	71	8	0,4%
Pays de Niederbronn-les-Bains	23	214	10	1,2%
Basse-Zorn	8	195	1	2,5%
SCoTAN	99	1666	69	1,5%

Source : ADEUS & EPCI, Recensement des ZA 2014, mis à jour 2019

4.1.3. Des ZA déjà denses et pourvoyeuses d'emplois

A l'échelle de l'Alsace du Nord, près d'un quart des établissements en zones d'activités se trouve sur la Basse-Zorn. Le territoire communautaire est également celui qui dispose d'une plus grande densité en matière de nombre d'établissements à l'hectare avec 1,5 établissement à l'hectare. **Ce constat témoigne globalement d'une bonne optimisation foncière sur les zones d'activités communautaires.**

	Etabl. en ZA	Nbre d'établ. par zone	Nbre d'établ. à l'ha	Part des établ. en ZA
Communauté d'Agglomération de Haguenau	834	25	0,9	9,9%
Outre-Forêt	81	7	0,5	6,6%
Pays de Wissembourg	65	5	0,4	4,7%
Sauer-Pechelbronn	46	4	0,6	3,7%
Pays de Niederbronn-les-Bains	107	5	0,5	6,2%
Basse-Zorn	310	38	1,5	19,8%
SCoTAN	1443	15	0,9	9,2%

Source : ADEUS & EPCI, Recensement des ZA 2014

En parallèle, les données sur les emplois en zones d'activités viennent compléter les analyses précédentes. La **Basse-Zorn est le territoire qui dispose du plus grand nombre d'emplois à l'hectare** avec 23 emplois.

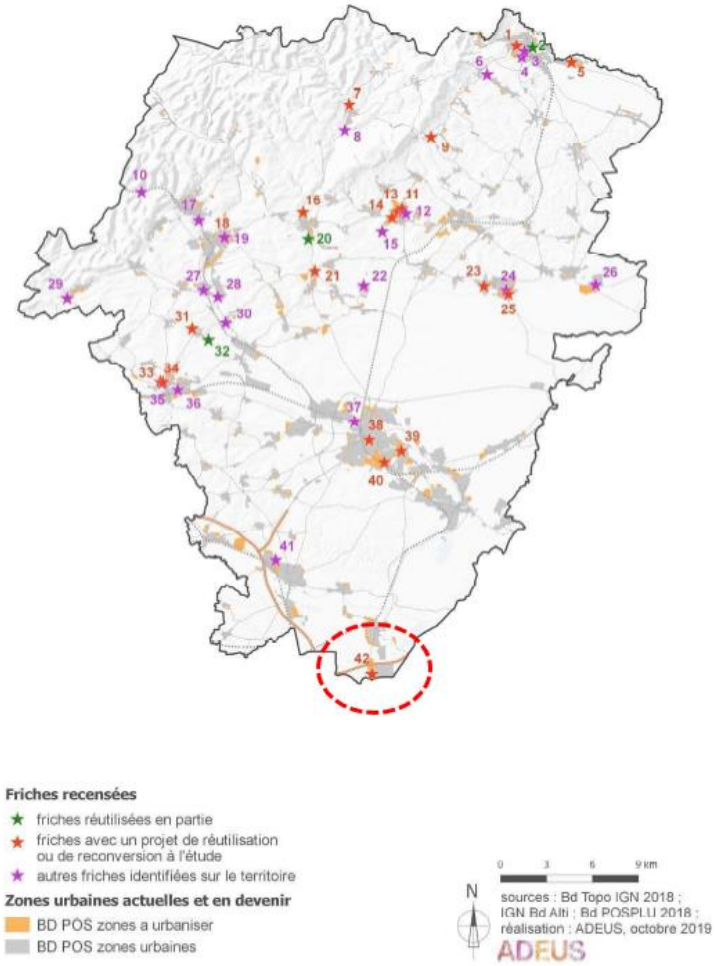
	Emplois en ZA	Nbre d'emplois en moyenne par ZA	Nbre d'emplois à l'ha	Part des emplois en ZA
Communauté d'Agglomération de Haguenau	13426	407	15	31%
Outre-Forêt	1473	133	9	36%
Pays de Wissembourg	2154	166	14	33%
Sauer-Pechelbronn	865	79	12	23%
Pays de Niederbronn-les-Bains	4388	191	20	49%
Basse-Zorn	4426	553	23	75%
SCoTAN	26732	270	16	37%

Source : ADEUS & EPCI, Recensement des ZA 2014

4.1.4. La reconquête des friches : une priorité d'action

L'un des objectifs majeurs du SRADDET relayé dans les SCoT, la reconquête des friches (industrielles, artisanales, tertiaires, etc.) est **une priorité d'action pour les territoires**. La résorption des friches répond à un triple enjeu : renforcer l'attractivité des territoires, redynamiser le tissu urbain et permettre une gestion économe du foncier en lien avec de nouvelles activités. Sur le territoire du SCoT de l'Alsace du Nord, environ 40 friches ont été répertoriés dont celle de l'EPSAN à Hoerdt. C'est d'ailleurs la seule friche référencée sur le territoire de la CCBZ.

Carte n°46. Localisation des friches du territoire du SCoTAN



Les enjeux identifiés dans le projet de diagnostic territorial sont clairs : *« pour rester un territoire dynamique et attractif en matière de développement économique et de création d'emplois, l'Alsace du Nord doit répondre aux besoins d'implantation et d'extension des entreprises par une offre de foncier ou d'immobilier adaptée. Cette réponse aux besoins peut se trouver dans le réemploi des friches et l'optimisation des zones d'activités existantes. Elle pourra également se faire dans la création des futures zones en veillant à maîtriser sa consommation foncière et à optimiser la localisation, l'usage et la qualité de ses sites d'accueil d'activité. »*

Ces enjeux sont également relayés par le projet de PADD du SCoT, en cours de révision, qui cible notamment la **résorption des friches et la mutation du tissu urbain et son renouvellement.**

4.1.5. La requalification de l'EPSAN : un projet majeur en Alsace du Nord

Le territoire du SCoTAN a des caractéristiques qui en font un espace majeur d'accueil de plusieurs grands projets d'infrastructures, d'équipements ou de zones d'activités économiques d'intérêt régional ou en lien avec une politique nationale. Et à ce titre, le projet de reconversion-extension industrielle et de services aux entreprises de la friche de l'EPSAN à HOERDT est identifié comme **une fonction métropolitaine de niveau régional et excellence industrielle** (P.30 – projet DOO du SCoTAN en cours de révision).

Tel qu'identifié dans le DOO, le projet de requalification de « l'EPSAN » et son extension à Hoerdt représente une **formidable opportunité de développement de l'activité économique** à la croisée des territoires de l'Eurométropole de Strasbourg, de l'agglomération de Haguenau et du Bade-Wurtemberg. La localisation de ce site revêt un caractère particulièrement stratégique pour le territoire au regard de son accès direct au contournement ouest de Strasbourg, aux corridors de transports européens et de sa complémentarité avec l'Ecoparc Rhénan et le Parc d'Activités du Ried. S'appuyant sur les bâtiments existants de l'EPSAN et son cadre d'exception pour développer des activités tertiaires de qualité, complémentaire à un tissu industriel voisin, le **projet répondra au déficit de ce secteur sous-représenté tout en répondant à l'enjeu de reconquête d'une friche de plus de 15 hectares.**

4.1.6. Conclusion et synthèse

Positionnée entre Strasbourg et Haguenau, la Basse-Zorn joue un **rôle important dans l'armature urbaine du SCoTAN** dont la partie Sud du territoire connaît une forte dynamique économique en matière d'emplois. Ce dynamisme se traduit aujourd'hui par une **saturation des zones d'activités existantes malgré une optimisation recherchée et la nécessité d'offrir du foncier économique à un territoire communautaire qui n'en dispose quasiment plus.** Cette prospection se couple à la requalification de la seule friche disponible sur la Basse-Zorn actuellement identifiée comme une fonction métropolitaine de niveau régional et d'excellence industrielle dans les études du SCoT en cours, afin de répondre à 4 enjeux majeurs, tant pour le territoire que pour l'Alsace du Nord :

- **La reconquête d'une friche située idéalement à proximité immédiate d'un nœud autoroutier desservant l'Allemagne, Paris, etc., en lisière de ZFE et éloignée de toute habitation, au cœur de deux grandes zones d'activités économiques existantes de 200 ha et, corollairement, l'optimisation de la consommation foncière (ouverture de 18 ha de foncier pour créer 45 ha de foncier économique) ;**
- **L'ouverture immédiate de foncier économique pour accueillir des entreprises et répondre à la demande locale ;**
- **La mise à disposition de foncier économique d'un seul tenant pour offrir des espaces de développement adaptés à des entreprises importantes du territoire, pourvoyeuses d'activités et d'emplois, et localisé au Nord de l'EPSAN ;**
- **La recherche d'une diversification des typologies économiques pour promouvoir des activités de services et de bureaux de qualité conférées par le site d'exception de l'EPSAN.**

4.2. Un projet inscrit dans la stratégie régionale

Le **Pacte Offensive Croissance Emploi (POCE)** identifie, en déclinaison du Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) adopté en 2017, des **actions structurantes et décisives pour l'avenir économique des territoires du Grand Est** à conduire de manière conjointe entre la Région Grand Est et les groupements d'EPCI volontaires. Les objectifs visés de ce partenariat sont principalement :

- L'aide à la création et à la croissance des entreprises, en lien avec les enjeux de formation et de recrutement.

- La diffusion de l'innovation dans les entreprises et sur les territoires en lien avec les transitions numériques, énergétiques et écologiques.
- Le renforcement de l'attractivité économique.
- L'insertion dans les réseaux structurants en matière de filière ou d'internationalisation en particulier.
- La coordination des acteurs pour une meilleure efficacité de l'action publique au service des entreprises.

Les POCE articulent des enjeux économiques, d'emploi et d'aménagement, en lien avec les autres démarches-cadres de la Région (Schéma Régional de Développement Touristique, politique agricole, Pacte de ruralité, SRADDET, etc.).

En 2019, le POCE de l'Alsace du Nord entre la Région Grand Est et la Communauté de communes de la Basse-Zorn a été signé. Il identifie la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) et la CCBZ comme des **territoires moteurs du développement de l'Alsace du Nord.**

Sur le territoire de la CCBZ en particulier, il souligne **la situation stratégique du territoire entre l'Eurométropole de Strasbourg et la CAH** (axes routiers structurants avec l'A35 et l'A4, très bonne desserte ferroviaire). Il flèche également la **friche de l'EPSAN et les terrains départementaux adjacents comme une opportunité principale de développement.**

De cette contractualisation, en complémentarité du projet de territoire de la CCBZ, on peut citer les projets de développements suivants :

- La recherche d'une offre qualitative et complémentaire de services aux entreprises selon leurs besoins (conciergerie, crèche inter-entreprises, restaurants, etc.) pour la montée en gamme des zones d'activités.
- L'accompagnement dans l'installation d'un hôtel permettant le développement du tourisme industriel et du tourisme d'affaire.
- Le développement et la modernisation des outils de production des artisans.
- Le développement de l'économie circulaire en renforçant les échanges et les évènements plus informels entre les acteurs économiques du territoire.
- Le développement de modes de déplacements alternatifs pour les entreprises en lien avec les offres de services publics existants ou à créer.