

Commune de Geiswasser



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3. Orientations d'aménagement particulières – ZAC de Balgau- Namsheim-Heiteren-Geiswasser

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du

14/11/2004



Principes d'aménagement pour la ZAC

Lors de la création de la ZAC en 1972, le Plan d'Aménagement de Zone prévoyait trois zones :

- une zone portuaire au Sud-Est le long du Grand Canal d'Alsace,
- une zone réservée aux implantations d'activités tertiaires au droit de Namsheim,
- une zone réservée aux activités industrielles sur le reste de l'emprise.

Le fait que, trente ans plus tard, il subsiste 222 ha à commercialiser sur les 456 que compte la ZAC, est représentatif d'un caractère beaucoup trop ciblé et restrictif de ces règles, compte tenu des spécificités rares que présente la ZAC par ailleurs.

I. Les activités

Il est important d'accorder une priorité d'implantation dans la ZAC aux entreprises ayant besoin de la voie fluviale, afin de ne pas galvauder des terrains bénéficiant d'atouts permettant de répondre à cette demande en matière de transport. La rareté et le spécificité de la ZAC résultent en effet de la difficulté à satisfaire cette demande ailleurs.

Le PLU définira différents secteurs dans la ZAC, en fonction de leur morphologie et de leurs caractéristiques environnementales, mais pouvant chacun accueillir plusieurs types d'activités, afin d'augmenter l'attractivité des terrains.

Les implantations d'activités industrielles, tertiaires et de recherche, seront possibles dans toute la ZAC. Au Nord, sur le ban d'Heiteren, les implantations se feront dans des clairières, et ces activités seront ainsi les seules envisageables, de façon à réduire les risques de nuisances dans ce secteur bénéficiant d'importantes mesures de protection de l'environnement. Les clairières seront des espaces paysagers propres à accueillir des entreprises spécifiquement désireuses de s'insérer dans un environnement naturel valorisant.

A l'exception d'Heiteren donc, l'installation de commerces de gros sera possible dans toute la ZAC.

En ce qui concerne les activités de logistique, elles seront exclues du secteur se trouvant entre la RD52 et le Grand Canal d'Alsace, de façon à préserver ce site en façade de la ZAC depuis l'Est.

Par contre, certains secteurs pourront accueillir en sus des activités artisanales : les terrains de surface plus petite, destinés à des bâtiments nécessitant peu d'espace, en bordure du canal et au Sud-Ouest de la ZAC.

Geiswasser n'est concernée que par un de ces secteurs, entre le Grand Canal d'Alsace et la RD52, destiné à l'industrie, l'artisanat, le commerce de gros, les activités tertiaires et de recherche.

Toute la partie du territoire incluse dans la ZAC et à l'Ouest de la RD52, la forêt, sera par contre préservée.

Il sera toutefois prévu des enclaves dans la forêt pour la desserte de la partie de la ZAC se trouvant à Heiteren.

2. Les prescriptions pour les aménagements

Les constructions dans chacun des secteurs devront suivre des règles particulières, en fonction des caractéristiques environnementales de chaque site. Donc des règles en matière de hauteur, de retrait par rapport aux voies publiques, d'implantation sur la parcelle, de création d'espaces verts, etc...

Par exemple, pour les terrains situés le long de la RD52, une bande inconstructible sera imposée de part et d'autre de la route.

L'organisation des bâtiments le long de la voie devra se faire de manière à présenter un front urbain harmonieux.

Les constructions devront par ailleurs être implantées de façon à ménager des échappées visuelles et ne pas cloisonner l'espace.

La volumétrie et la nature des matériaux des bâtiments devront également répondre à des critères spécifiques. Compte tenu des activités possibles dans la zone, il existe bien entendu des contraintes techniques particulières.

Il s'agit donc de permettre l'intégration des volumes dans l'environnement paysager grâce notamment à des matériaux de construction adaptés.

Il serait ainsi souhaitable de privilégier des matériaux de construction non réfléchissants, et rappelant des produits locaux pourrait être envisagé, en utilisant davantage de bois et de parements en pavés du Rhin que de simples bardages métalliques.

La mise en place de prescriptions spécifiques en matière de végétalisation permettra une organisation visuelle structurée de l'espace tout en minorant l'impact de certains volumes bâtis.

Les aménagements végétaux et boisés doivent concourir à mettre la zone en valeur et à créer un cadre esthétique de qualité sans pour autant limiter les possibilités de développement.

3. La protection des milieux remarquables

Outre les aménagements obligatoires pour créer une zone de qualité, les caractéristiques les plus remarquables du milieu actuel seront conservées.

Ainsi, la moitié des boisements de la forêt du Nord de la ZAC sera conservée et protégée, notamment certains situés entre l'ancienne digue du Rhin et la RD52.

Les boisements en bordure des anciens bras du Muhlbach, à la périphérie de la forêt préservée, seront conservés et protégés.

En effet, la présence de la faune et ses déplacements doivent être pris en compte, d'où l'importance des cordons boisés le long de ces bras morts, ménageant un corridor de déplacement Est-Ouest.

L'existence de ces bras morts et de leurs couloirs boisés serait encore optimisée s'ils étaient remis en eau dans l'avenir.

Le maintien de la biodiversité avec la protection des autres milieux remarquables s'accompagnera aussi de la conservation nécessaire de continuités naturelles Sud-Nord. Ainsi, milieux humides côtoieront boisements, pelouses à intérêt floristique, et plantations d'arbres fruitiers, conservés et mis en valeur :

- les milieux humides en bordure du Muhlbach à Nambenheim, issus d'un programme de renaturation déjà engagé avec la création de la ZAC ;
- les vergers de Nambenheim, constitués de nombreux arbres d'espèces différentes. On peut noter que le réseau d'arbres sera complété par les plantations qui seront obligatoirement réalisées le long de la RD52, à l'intérieur de la bande inconstructible ;
- la ripisylve du Muhlbach, en continuité de ces milieux humides et bordures de plantations ;
- l'ancienne décharge de Balgau, qui est le site le plus riche du secteur pour la reproduction des batraciens. La pérennité des sites de reproduction est toutefois dépendante des forêts environnantes, elle ne peut donc être assurée de façon efficace que par le maintien du couvert forestier voisin ;
- la pelouse à orchidées de Balgau, qui semble aujourd'hui disparaître, du fait de la fermeture des milieux. Pour maintenir efficacement cette station, il s'agira d'effectuer son entretien.

4. L'organisation des déplacements

Enfin, en matière de transport, la ZAC présente l'avantage d'être desservie par la RD52, et de bénéficier de deux accès déjà existants.

Il n'y aura ainsi au total que trois accès à la ZAC à partir de la RD52, ceux qui existent, et un à Geiswasser depuis éventuellement un carrefour. Les échanges entre la ZAC et la RD52 seront ainsi davantage sécurisés, avec une certaine étanchéité pour la circulation dans la ZAC.

La desserte des parcelles se fera par un système de voirie interne, aménagé au maximum sur des chemins existants. La ZAC bénéficie en effet d'une ossature existante suffisante : ancienne RD52, voie à l'Ouest de la ZAC à Namsheim, voie sur berge le long du canal, chemins forestiers pour l'accès aux clairières.

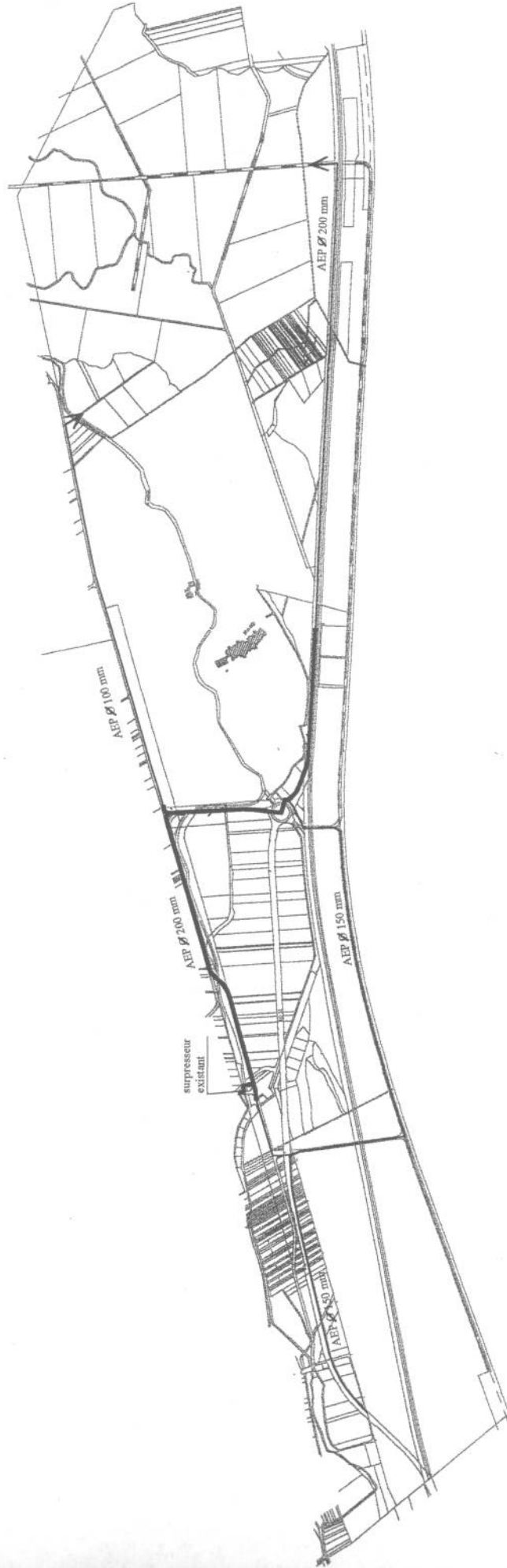
Par ailleurs, pour assouplir le règlement initial de la ZAC tout en optimisant ses atouts, les entreprises pouvant avoir besoin d'utiliser la voie fluviale pourront disposer d'un appontement léger sur le Canal.

Enfin, et également pour tirer profit des possibilités de limiter les impacts environnementaux, une voie ferrée pourra être installée dans la ZAC pour relier les voies de transport de marchandises existantes. Il serait en effet possible, si le besoin émergeait, de se connecter à la ligne transversale au Nord.

Etablissement Public
"Port Rhéнан de Colmar/Neuf-Brisach"

ZAC de BALGAU, NAMBSHEIM, HEITEREN
et GEISWASSER

Plan du réseau AEP
-existant et projeté -

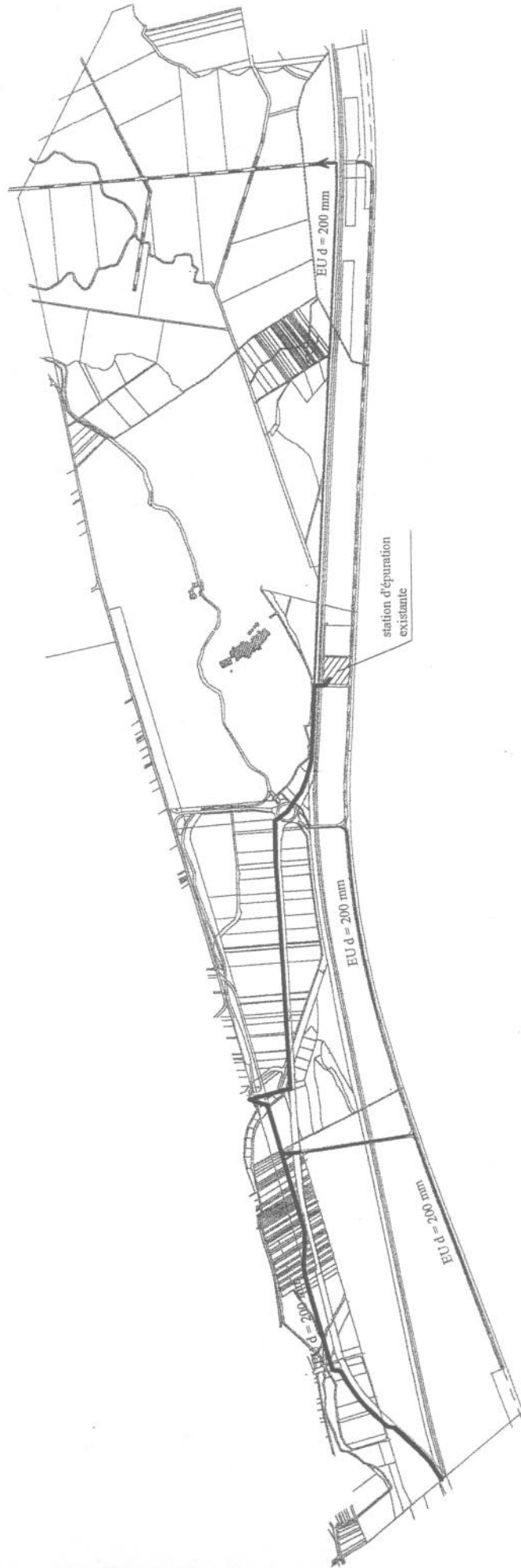


— conduite existante
- - - conduite projetée

Etablissement Public
"Port Rhénan de Colmar/Neuf-Brisach"

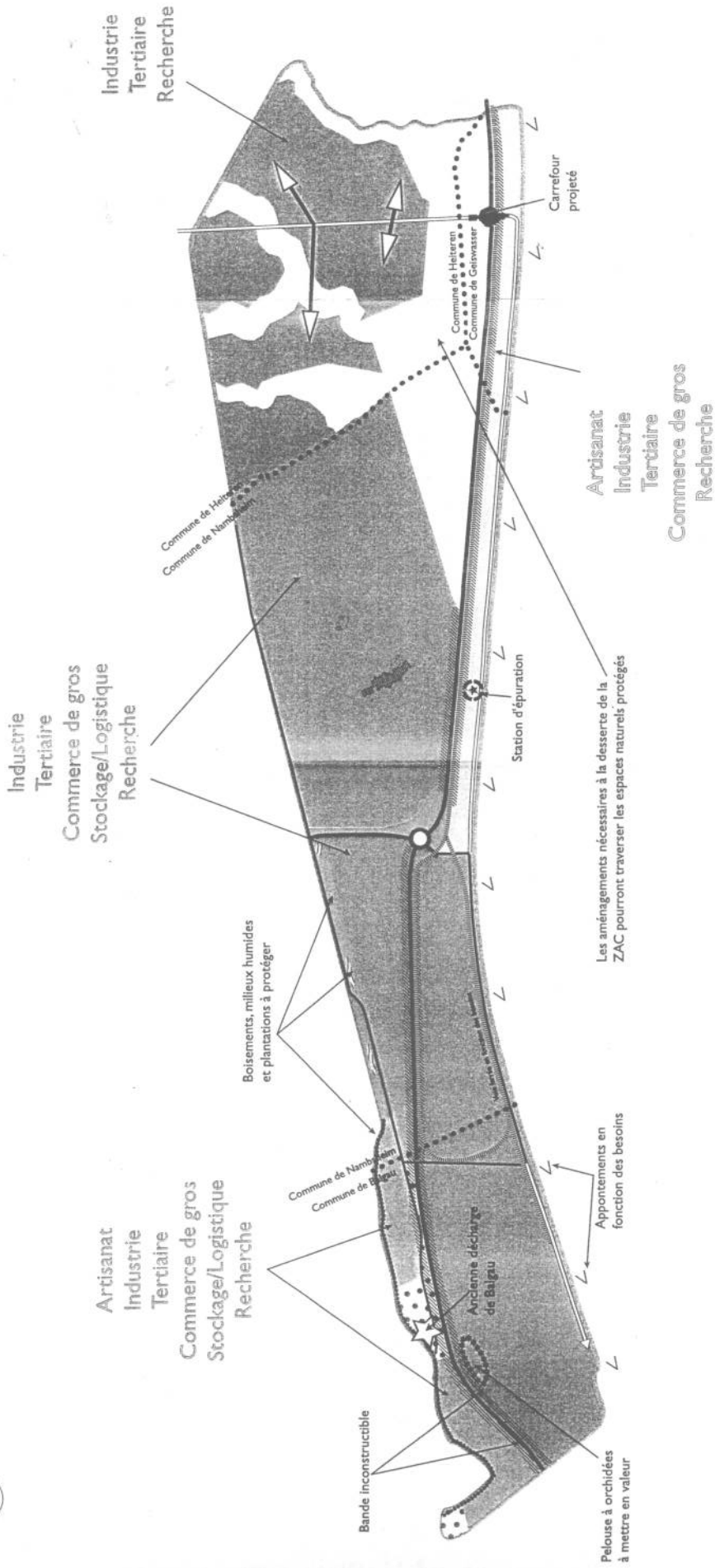
ZAC de BALGAU, NAMBSHEIM, HEITEREN
et GEISWASSER

Plan du réseau d'assainissement EU
- existant et projeté -



— canalisation existante
— canalisation projetée

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA Z.A.C.
DE BALGAU-NAMBSHEIM-HEITEREN-GEISWASSER



- voirie à créer
- voirie existante
- périmètre approximatif de la ZAC
- forêts à préserver (sauf équipements de desserte)
- espaces naturels