

LES OBJECTIFS DU PROJET

La stratégie d'intervention économique de Saint-Louis Agglomération a fait apparaître la nécessité urgente d'organiser et de mettre en place une offre foncière et immobilière à vocation économique, en particulier dans le domaine industriel.

La création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Technoparc doit contribuer à répondre à ce besoin :

- Les nombreux contacts avec des industriels et des PME attestent d'un besoin urgent en raison de la rareté des parcelles cessibles dans les zones d'activités existantes ;
- Saint-Louis Agglomération maîtrise le foncier de la zone du Technoparc (environ 16 ha) ;
- La zone est idéalement placée et identifiée comme future zone d'activités dans les documents d'urbanisme et comme priorité dans le plan d'action économique.

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté est rapide et permet de définir des prescriptions pour que les nouvelles constructions s'intègrent dans le site et dans les paysages de l'entrée de l'agglomération.

- Le dossier de création déterminera le périmètre de la ZAC et comprendra notamment une étude d'impact ;
- Le dossier de réalisation comprendra un Cahier des prescriptions architecturales urbaines et environnementales, un Cahier des charges de cession des terrains et le Programme des équipements publics.

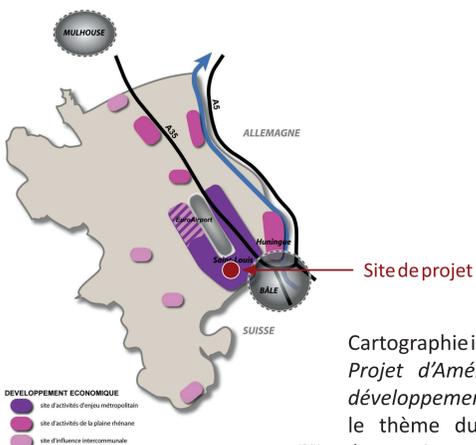
PLAN DE SITUATION

Le site se trouve à l'est du ban communal de Héisingue, en frange ouest de l'autoroute A 35 et au sud de l'EuroAirport Bâle-Mulhouse-Fribourg.



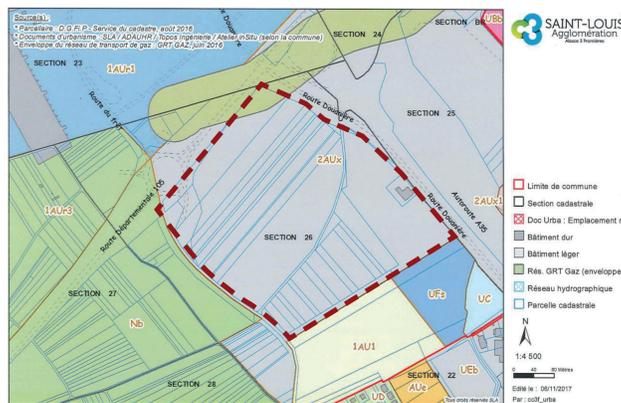
LE CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES CANTONS DE HUNINGUE ET DE SIERENTZ



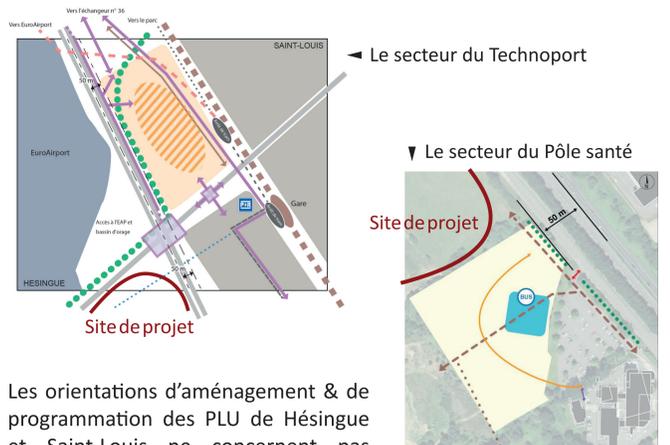
Cartographie issue du document *Projet d'Aménagement et de développement durable* sur le thème du développement économique du territoire. Le site est considéré comme étant d'enjeu métropolitain.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE DES PLANS LOCAUX D'URBANISME



Le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme d'Héisingue classe le périmètre de projet en 2AUx, destiné aux activités économiques et nécessitant une modification du PLU avant ouverture de l'urbanisation.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT & DE PROGRAMMATION DES PLU DE HÉISINGUE & SAINT-LOUIS

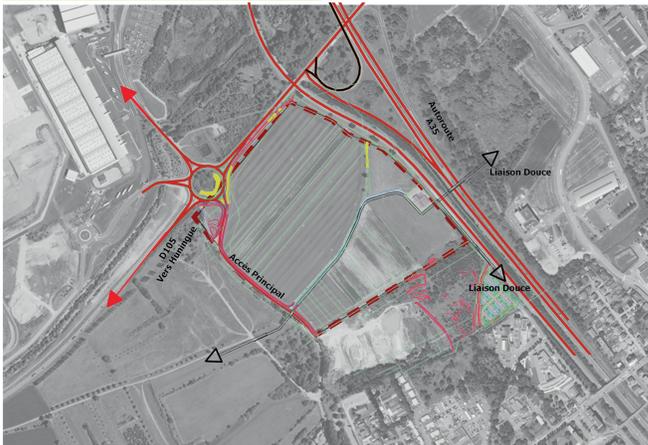


Les orientations d'aménagement & de programmation des PLU de Héisingue et Saint-Louis ne concernent pas directement le site de projet mais sa périphérie.



LES CONTRAINTES TECHNIQUES

CONTRAINTES D'ACCESSIBILITÉ & DE DÉPLACEMENT



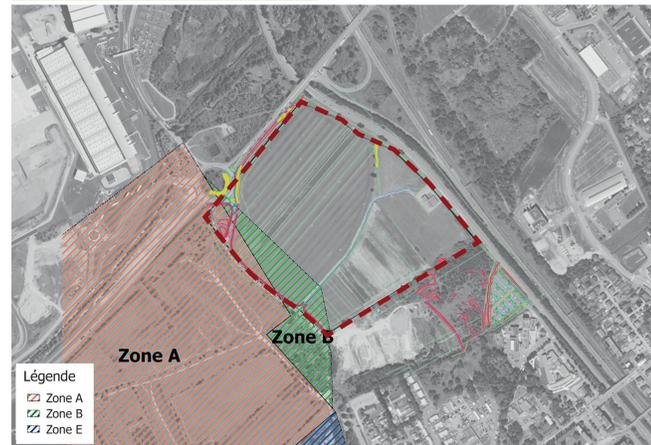
Situé à proximité de l'échangeur entre la RD 105 et l'autoroute A35, le site est accessible par une branche existante du rond-point qui dessert, au nord, les installations aéroportuaires.

CONTRAINTES RÉSEAUX DIVERS EXISTANTS



Le site est traversé par le raccordement électrique du transformateur existant. Des lignes moyennes tensions partent du transformateur vers l'est et le sud. Un gazoduc passe près du site au nord.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU



La partie sud-ouest du site est concernée par le périmètre de protection de captage des eaux. Le réglementation des zones A et B restreint la nature des ouvrages qui peuvent s'y installer.

SERVITUDE RADIOÉLECTRIQUE AÉROPORTUAIRE



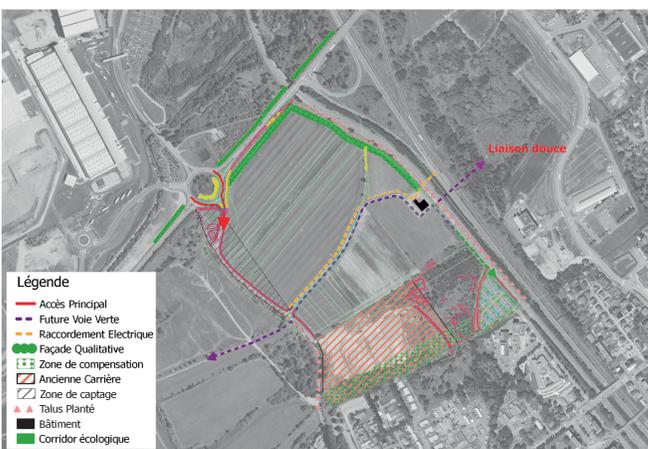
Le site est concerné par les servitudes de protection radioélectriques. Le niveau du terrain naturel est d'environ 263 m. Sur la partie ouest du site, la hauteur maximale des constructions se limite à 20 m, mais elle augmente vers la partie est du site.

ZONE DE DÉGAGEMENT AÉRONAUTIQUE



L'extrémité sud-ouest du site est concernée par les servitudes aéronautiques mais les hauteurs autorisées ne sont pas contraignantes et sont largement supérieures à celles imposées par les servitudes radioélectriques.

LE CONTEXTE PAYSAGER



La configuration topographique du périmètre limite les points de vue à distance. Le site est surtout visible depuis la frange nord-ouest (depuis la RD105) et la frange sud-ouest (Blotzheimerweg et depuis les parcelles en contre-haut).

La perception depuis la route douanière de l'Aéroport est très contrainte par le talus existant et se limite à la zone de clôture. Depuis l'autoroute, la perspective visuelle est filtrée par la bande boisée existante (occultation complète après feuillaison).

La prise en compte de la 5^e façade que représenteront les toitures sera importante car perceptible par les usagers du transport aérien. Il présente une configuration où les franges (axes routiers, bosquets) sont particulièrement soulignées, en contraste avec l'uniformité de la zone cultivée que constitue le site. Seuls les bâtiments du transformateur se détachent en frange Est.



Depuis l'intérieur du site, au droit du chemin menant au transformateur (accès interdit à tous véhicules non autorisés), la vue se déroule du nord vers le sud en passant par l'est sans buter sur aucun élément. Tout le 1^{er} plan est dégagé. La zone de culture laisse s'étirer une vaste perspective. A l'horizon le tissu bâti reste plutôt discret car habillé de végétation. Seul

le transformateur se détache franchement. Les axes de circulation (RD, autoroute) et infrastructures de transport restent invisibles (aéroport, voie ferrée) mais participent à composer le paysage sonore du secteur. Au-dessus de la frange Est se détachent les derniers reliefs sud de la forêt noire.



Côté Ouest, le talus accueillant une végétation de forme libre avec de nombreux secteurs buissonnants marque fortement le paysage et constitue une frange. Le ruban d'enrobé que constitue le *Blotzheimerweg* souligne le talus. Ce dernier occulte la continuité du tracé de la voie vers le Sud.

Une amorce de chemin marque le talus en vis-à-vis du débouché du chemin d'accès au transformateur. Sa forte pente limite l'accessibilité à de rares véhicules (moto, vtt...).





En bordure de la tête de talus, la configuration en promontoire est particulièrement sensible. La topographie particulière ressort dans son aspect artificiel en raison de la linéarité de la cassure et de la régularité de la différence de niveau. Le site en contrebas apparaît comme déconnecté

du reste du paysage. Cette impression est accentuée par le contraste qu'opère la parcelle cultivée aval par rapport à la parcelle enherbée amont. La végétation libre du talus réduit l'impact de la coupure franche.



La lecture du site depuis sa limite Sud-Ouest correspond à celle de l'ensemble de la frange en pied de talus. Ici la végétation de ce dernier, fait la part belle à un entrelacs de ronces et de lianes.



Depuis le centre du site, à partir du chemin d'accès au transformateur, le paysage présente 2 aspects prédominants :

En direction de l'Ouest et du Nord, le regard vient toujours buter sur le talus. Son aspect linéaire et artificiel est quelque peu atténué par la distribution des bosquets mais retrouve une réponse dans la stratification horizontale que proposent les hangars au sud de l'aéroport. La route départementale se devine à l'horizon mais reste relativement discrète depuis ce point de vue.

En direction de l'Est et du Sud, l'horizon se présente sur une ligne plus fluctuante. Le transformateur et plus loin, la chaufferie se détachent du ruban végétal présent par ailleurs. Au sud, les bâtiments de la polyclinique et les grands ensembles présents le long de la rue du Général de Gaulle à Saint Louis transparaissent dans la végétation.



La frange Est est caractérisée par une clôture marquant la limite avec la route douanière de l'aéroport. Cette infrastructure n'est visible qu'au plus proche de cette limite. Les chaussées marquent là aussi le paysage par leur aspect rectiligne souligné par les talus présents de part et

d'autre. L'autoroute présente en parallèle est quelque peu occultée par ces derniers et la végétation qui les habille. De nuit, la présence est encore plus sensible car soulignée par l'éclairage dont bénéficie cette chaussée.



DIAGNOSTIC

CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC DU TECHNOPARC

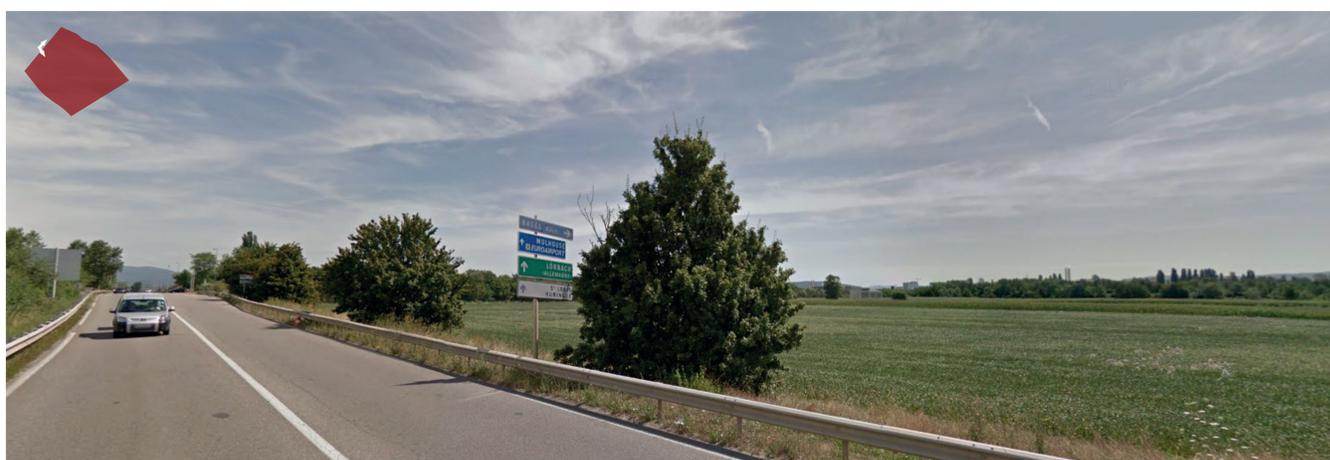


La configuration et la lecture de l'angle Nord-Est du site ne peuvent s'opérer qu'à proximité immédiate. La RD présente une élévation progressive débouchant sur un ouvrage d'art conséquent. Plusieurs passages inférieurs sont aménagés. Si celui destiné à la route douanière se distingue facilement, celui qui le précède à l'ouest reste aujourd'hui très discret.



Le point d'entrée sur le site s'opère depuis le giratoire sur la RD 105. Son aménagement et la configuration de la branche d'accès ont entraînés la constitution d'un vaste délaissé. Il subsiste des vestiges de l'ancien tracé du Blotzheimerweg et la surface disponible fait l'objet de dépôts sauvages de matériaux.

A noter également la présence d'un réseau aérien (absent partout ailleurs sur le site).



En tant qu'usager de la route départementale 105, le secteur est riche d'informations qui recentrent normalement l'essentiel de l'attention vers l'enchaînement des carrefours.

La vue sur le site se fait en promontoire et peut s'étirer au loin jusqu'aux reliefs alpins.

Quelques bosquets présents le long de la chaussée donnent un rythme et constituent un cadre pour les fenêtres vers le paysage.

Le tissu bâti en arrière plan reste peu visible sauf de nuit où il est clairement présent. Par contre, la lisière végétale est une composante forte en période diurne.

Le talus Ouest est ici moins impactant visuellement.

