



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PIEMONT DE BARR

PARC D'ACTIVITES DU PIEMONT A GOXWILLER / VALFF



Présentation synthétique

5 juillet 2011

Objectifs fondamentaux du parc d'activités économiques

Sur le plan socio-économique, des objectifs majeurs sont fixés :

- accueillir des entreprises artisanales ou des PME-PMI et des activités tertiaires liées à l'industrie, à l'exception d'implantations commerciales
- créer un parc complémentaire et non-concurrent à la Plate-forme d'Activités d'Alsace Centrale de Dambach-La-Ville qui, elle, a pour objectif d'accueillir des entreprises de grande taille à vocation industrielle et de logistique
- générer des ressources complémentaires propres pour financer les services à la population dont a besoin le territoire (petite enfance, équipements périscolaires, politique jeunesse, transport à la demande, maintien des personnes âgées, équipements sportifs...)
- maintenir sur le territoire une population active dont près de 50% travaille actuellement hors périmètre de la Communauté de Communes et rééquilibrer ainsi les trajets domicile-travail
- répondre aux besoins exprimés par de nombreuses entreprises et permettre la réalisation de leurs projets d'implantation ou de développement (40 contacts en cours)
- assurer la complémentarité avec la Plate-forme d'activités d'Alsace Centrale conformément aux objectifs du SCOT du Piémont

Chronologie : quelques étapes importantes

- Octobre 1989
à juillet 1992
- La VRPV, maillon de l'axe autoroutier nord-sud mais aussi outil au service du développement local, est reconnue comme l'épine dorsale de l'essor du Piémont des Vosges. Mise en service à partir de 1995, sa préfiguration génère un imposant travail d'anticipation de l'évolution socio-économique du territoire.
Réflexions autour de l'implantation de zones d'activités :
Premières études : 6 sites en projet
Proposition finale : 2 sites intercommunaux à Dambach-La-Ville et Goxwiller /Valff
- Mai 1994
- L'étude de faisabilité sur le site Goxwiller/Valff par la DDE et l'ADIRA fait ressortir les nombreux atouts économiques et stratégiques du projet (Point d'étape entre Strasbourg et Sélestat, proximité de l'aéroport, accès direct à l'échangeur autoroutier n°12, vitrine à partir de la VRPV, aucun impact foncier sur l'aire AOC)
- 5 mars 1996
- Première délibération du Conseil de Communauté décidant l'aménagement d'un Parc d'activités et instituant une Taxe Professionnelle de Zone TPZ
suivie d'une première réunion interservices de l'Etat pour finaliser le projet et d'une deuxième (26 octobre 1998) sur les aspects hydrauliques et environnementaux
- 10 août 2001
- Première déclaration d'utilité publique annulée par jugement du Tribunal Administratif de Strasbourg du 1^{er} juillet 2002 pour un motif de forme lié à l'insuffisance de concertation au regard de l'importance du projet
- Relance de la démarche
- 18 décembre 2003
- Achèvement de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté par l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC par les communes de Goxwiller et Valff et par la Communauté de Communes.
- 11 octobre 2004
- 2^{ème} déclaration d'utilité publique suivie le 9 juin 2005 de l'arrêté de cessibilité
Un recours en annulation est déposé par 2 propriétaires. Un jugement du Tribunal Administratif du 27 juillet 2006 rejette les requêtes. Appel est interjeté devant la Cour Administrative d'Appel de Nancy par les 2 requérants.
- 13 juin 2005
- Arrêté portant autorisation de travaux hydrauliques au titre de la loi sur l'eau du 2 janvier 1992 à l'issue d'une période d'instruction démarrée en août 2001 et ponctuée par un examen par le Conseil Départemental d'Hygiène le 3 mai 2005 assorti d'un avis favorable. Un arrêté complémentaire a été pris le 30 juin 2006 définissant les dispositions permettant de conserver aux terrains leur fonction de champ d'expansion jusqu'à l'occurrence d'une crue centennale :

- organisation de l'aménagement de la zone en 3 tranches pré-définies
- mise en place de fossés et bassins de régulation pour un volume minimum de 18 000 m³
- raccordement des voiries, espaces publics et privés aux dispositifs hydrauliques
- limitation du débit de fuite des eaux pluviales dans le Flussgraben
- fixation de la cote de constructibilité à +0.30m au dessus de la cote maximale de débordement des bassins

28 novembre 2005 Ordonnance d'expropriation du juge de l'expropriation du Bas-Rhin prise sur le fondement de la DUP du 11 octobre 2004. A défaut de pourvoi en cassation, l'ordonnance est devenue définitive.

novembre 2006 Réalisation du diagnostic archéologique prescrit par arrêté préfectoral du 16 janvier 2006. Au vu du rapport établi par le Pôle d'Archéologie Interdépartemental Rhénan, une opération d'archéologie préventive a été demandée par arrêté du 29 mars 2007 modifié le 03 juillet 2007 sur une superficie de 30 000 m². Compte tenu des retards dus aux procédures déjà évoquées, les travaux ont été confiés après appel d'offres à l'entreprise ANTHEA pour un montant de 427 760.00 € HT.

11 octobre 2007 Arrêt de la Cour Administrative d'Appel annulant, contre l'avis du Commissaire du Gouvernement, le jugement du Tribunal Administratif de Strasbourg du 27 juillet 2006 et par voie de conséquence la DUP de 2004 et la cessibilité de 2005 aux motifs que la justification et l'impact économiques du projet ne sont pas établis et que les perspectives de développement restent hypothétiques.

décembre 2007 Recours en Conseil d'Etat déposé par L'Etat qui a fait l'objet le 25 mars 2009 d'une décision juridictionnelle de non-admissibilité au vu d'une argumentation jugée insuffisante et non adaptée.
Recours conjoint en Conseil d'Etat déposé par la Communauté de Communes du Piémont de Barr admis à être examiné en formation juridictionnelle au vu d'une démonstration des réels projets d'entreprises et de la volonté de limiter les impacts fonciers et environnementaux.

12 mars 2010 Arrêts du Conseil d'Etat annulant les arrêts de la Cour Administrative d'Appel de Nancy du 11 octobre 2007, faisant droit aux arguments de la Communauté de Communes et rétablissant la DUP du 11 octobre 2004 et la cessibilité du 9 juillet 2005

9 juillet 2010 Jugement d'expropriation fixant les indemnités d'expropriation en les majorant de plus de 34%. Appel a été interjeté par la collectivité qui reste en attente de la décision non suspensive. Le paiement des indemnités d'expropriation offertes et consignation du surplus en décembre 2010 permet la prise de possession de la totalité de l'emprise du parc d'activités en janvier 2011.

Données de cadrage

Situation foncière en maîtrise totale après expropriation

Surface totale du Parc :	25.80 hectares	surface cessible :	20.13 hectares
1 ^{ère} tranche :	7.8 hectares		7.01 hectares
2 ^{ème} tranche :	7.1 hectares		5.15 hectares
3 ^{ème} tranche :	10.9 hectares		7.97 hectares

<u>Coût prévisionnel HT</u>	(val mai 2005)	(val avril 2011)
Coût d'acquisition des terrains :	1 014 274.00 €	1 013 310.00 €
Coût prévisionnel des travaux :	4 144 651.00 €	4 690 840.00 €
Frais annexes et honoraires :	844 110.00 €	789 000.00 €
Mesures annexes (études préalables Archéologie, ...):	710 845.00 €	649 500.00 €
provision pour variation des prix :	90 384.00 €	702 350.00 € (1)
frais financiers de portage		561 940.00 €
Coût prévisionnel total :	6 804 264.00 €	8 406 940.00 € (2)

(1) après négociation et réduction de l'actualisation des marchés de 76 017 € HT

(2) l'incidence des aléas de procédure, délais supplémentaires et évolutions successives des dispositifs réglementaires) est évaluée à environ 750 000 € sans parler des retours d'investissement.

Ressources :

Concours financiers : - Etat : (Dotation de développement rural) DDR= 672 361.00 €
- Département du Bas-Rhin : prêt bonifié (785 000 €) et avance sans intérêts, subvention pour réduction du prix de vente

Prix de vente : 42.00 € HT/m² fixé par délibération du 5.07.2011 après intégration de tous les coûts d'aménagement des 3 tranches. La CDC prend en charge les aménagements paysagers des parties privatives constituées des noues internes et des marges de recul par rapport aux voiries. Ce niveau de prix correspond au marché immobilier actuel, aux références constatées par ailleurs (Obernai, Sélestat notamment). Compte tenu de l'intérêt de la situation, de l'accessibilité par un échangeur complet, aucune commune traversée) le prix est considéré comme très attractif.

Des équipements de qualité :

- 2 bassins de rétention des eaux pluviales du bassin versant reliés par des noues périphériques et noues paysagères internes
- un aménagement paysager fort avec un volant financier de 470 000 € HT

- une desserte par **tous réseaux** y compris la **fibre optique** et le **haut débit**
- un examen et un suivi attentifs des projets d'entreprises

Calendrier de Commercialisation

Une quarantaine d'entreprises ont contacté la CdC et manifesté leur intérêt au Parc d'Activités. Ces contacts sont bien entendus à relativiser compte tenu de l'antériorité de certains d'entre eux.

Ces contacts seront activés courant de l'été et négociations possibles à l'automne 2011.

Depuis le début des travaux, la CDC enregistre de nombreuses demande d'informations. L'ADIRA a également été missionnée pour la commercialisation.

Les premiers compromis de vente pourraient être signés d'ici fin de l'année 2011

Les premières implantations pourraient démarrer mi 2012.

Schéma d'aménagement

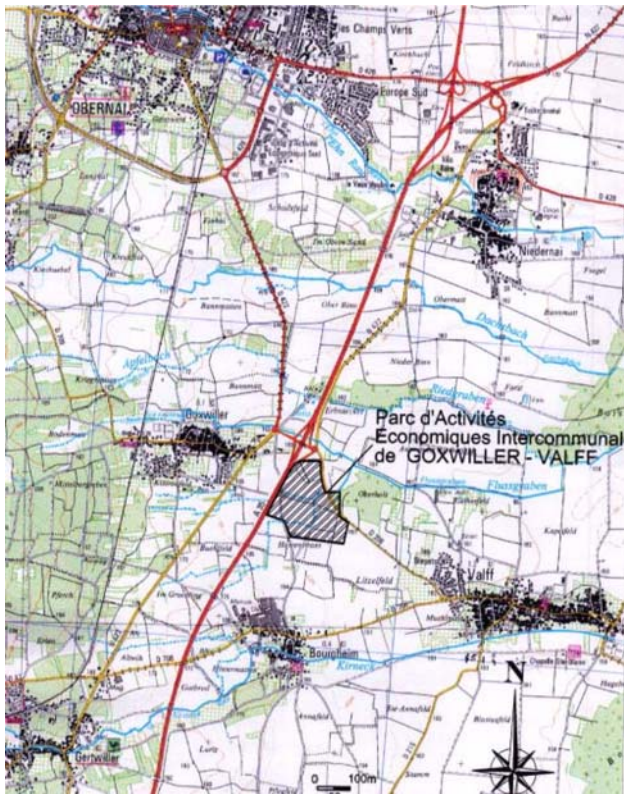
Les principes d'aménagement retenus découlent directement des objectifs et orientations générales déterminés. Ils se résument ainsi :

- adapter la surface des parcelles aux types d'entreprises attendues avec une taille de terrains variant entre 0.5 et 3 hectares. Le PAP s'adresse essentiellement à une cible de petites et moyennes entreprises. Il n'est par ailleurs pas prévu d'accueillir de grandes surfaces commerciales.
- prendre en compte la position de l'échangeur de Goxwiller et du bois de l'Oberholz pour ancrer le parc dans le site
- assurer une desserte directe du parc à partir de la RD 206 par un carrefour giratoire
- traiter les effets de vitrine liés aux voies routières
- prendre en compte les vues plongeantes sur le site depuis le giratoire situé à l'Est de l'échangeur de Goxwiller
- saisir l'opportunité que constitue la création de noues périphériques et de bassins de collecte des eaux de crue pour y réaliser des aménagements paysagers valorisant la création d'habitat et de lieux de reproduction des espèces recensées ainsi que l'image et l'ambiance de la zone
- les terrains sont équipés et desservis par les voiries, l'éclairage public et les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'électricité BT et HTA, de gaz naturel, de télécommunication et d'un réseau fibre optique. Les eaux pluviales sont recueillies après décantation dans des noues et bassins de rétention conformément à l'autorisation Loi sur l'Eau

- les règles d'urbanisme sont celle des POS et PLU :
 - le COS est de 0.6,
 - la surface espaces est au minimum de 20%,
 - la hauteur des bâtiments au maximum de 13m,
 - la cote de construction est à l'altitude 161.8
 - une réglementation particulière concernant les stockages, les clôtures et portails, les enseignes.
- Les voiries et réseaux divers internes nécessaires au fonctionnement du Parc d'Activités et relevant de concessions communales ont vocation à être transférés aux communes concernées
- La Communauté de Communes assurera la cohérence d'aménagement en validant les projets architecturaux qui seront joints aux compromis de vente

Partenaires

- OPUS 67 : **maître d'ouvrage délégué** chargé de réaliser pour le compte de la CdC dans la réalisation de la première tranche, dont la compétence en la matière a été démontrée dans le montage de la plate-forme départementale de Dambach-La-Ville.
- SDAUH : **assistant au maître d'ouvrage** chargé d'accompagner la CdC dans les procédures de DUP, de la Loi sur l'eau et de réalisation de la zone d'aménagement concerté ZAC et d'assurer la cohérence des études techniques et urbanistiques
- ADIRA : apporte ses compétences en matière d'élaboration et de suivi des prévisions financières, la mise en phase du projet en cohérence avec le marché de l'immobilier d'entreprise et les politiques de développement économique départementale et régionale ainsi que **l'aide à la commercialisation des terrains**
- Etat : intervient par le biais de la **Dotaton de Développement Rural (DDR)** accordée à la CdC pour les travaux à hauteur de 533 572 € soit 14.31% d'un montant de travaux subventionables de 3 730 000 € et pour les acquisitions foncières à hauteur de 138 790 € soit 15% d'un montant subventionable de 925 370 €
- Conseil Général : **partenaire financier principal**, il soutient la création de zones d'activités intercommunales par une aide
 - à l'acquisition des terrains par des prêts bonifiés avec différé d'amortissement,
 - à l'équipement des terrains par des avances sans intérêts et subventions
 - à la vente des terrains équipés par des subventions sur certaines réductions consenties sur le prix de vente



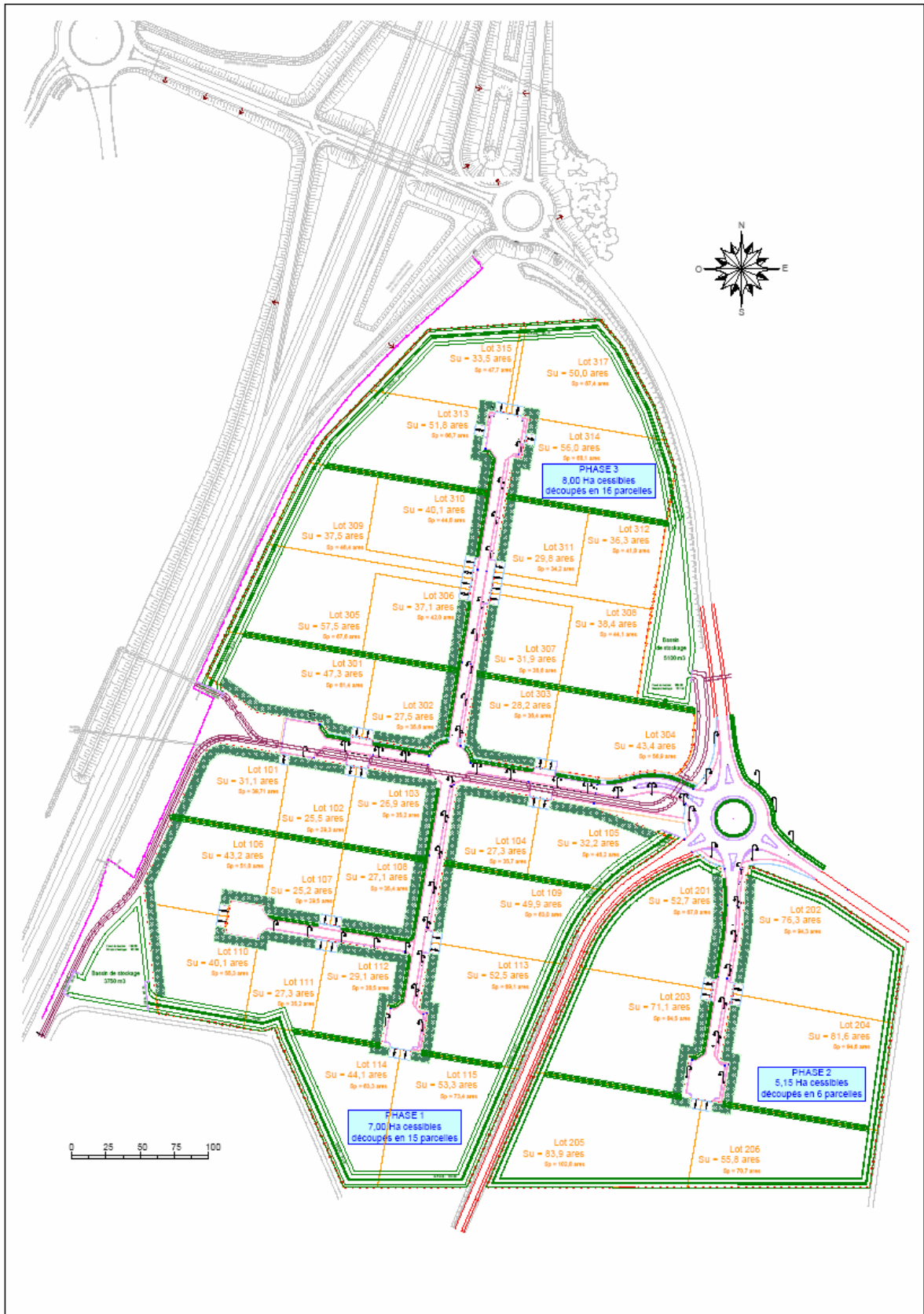
Plan de localisation du Parc d'Activités



Plan d'aménagement du Parc d'Activités

PARC D'ACTIVITES DU PIEMONT

Schéma d'aménagement global 37 lots



PARC D'ACTIVITES DU PIEMONT

Schéma d'aménagement phase 1 15 lots

