

ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE

Bureau Syndical # 1 – 9 novembre 2020



SOMMAIRE

01.

AVANCEMENT DE LA MISSION

Planning et déroulé de la mission

02.

ANALYSE DE LA DEMANDE

Rappel des principales conclusions

03.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES ZAE

Foncier mutable, analyse multicritères et principes d'intervention stratégique

04.

ÉCHANGES ET PROCHAINES ÉTAPES



AVANCEMENT DE LA MISSION



Planning et déroulé

01.

CONCRETISER.

un futur durable

EGIS CONSEIL, LA FILIALE CONSEIL ET AMO DU GROUPE EGIS

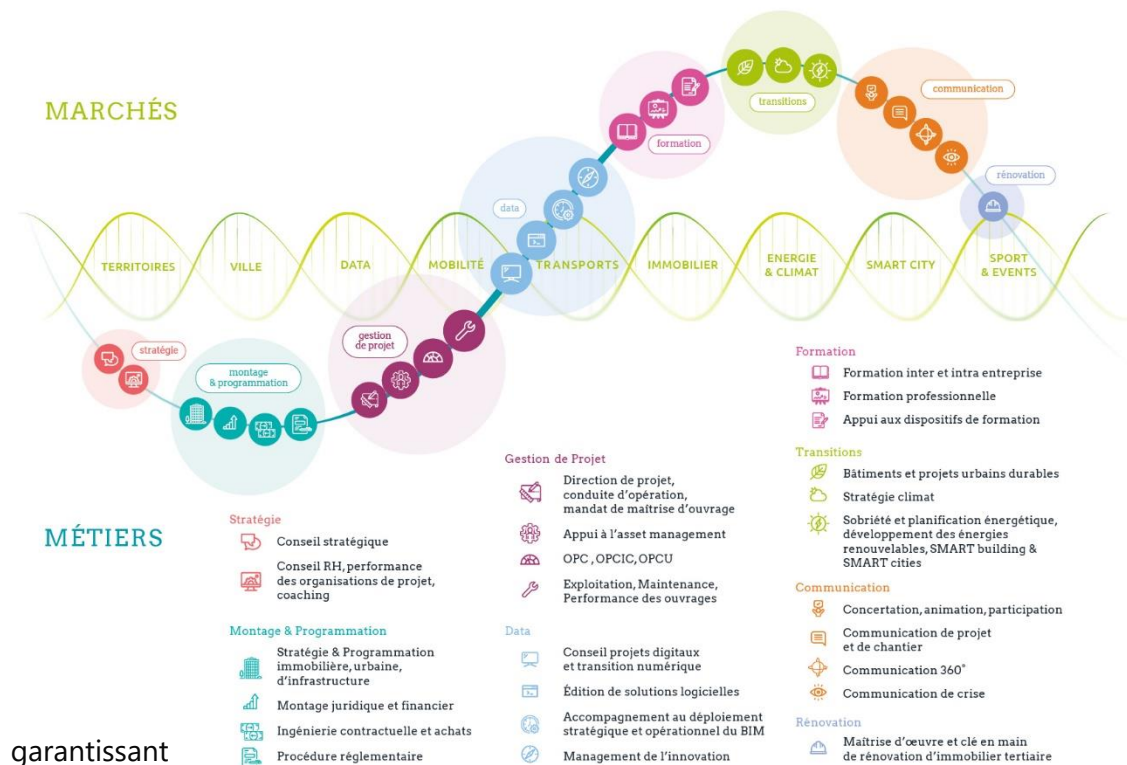
La filiale EGIS Conseil réunit 270 collaborateurs, consultants et experts, exerçant la plupart des métiers que nécessitent les grands projets et les décideurs qui les commanditent :

- Conseil stratégique
- Montage de projet, Programme, Juridique, Financier,
- Organisation, Gouvernance, Concertation, Communication
- Stratégie d'achat, montage contractuel,
- Ingénierie règlementaire
- Direction et gestion de projet et conduite d'opération
- Environnement, développement durable,
- Solutions Informatiques BIM et Big Data
- Éditeur de logiciel de gestion de projet et de gestion de documentation.

En France, nous disposons de **8 implantations régionales réparties sur tout le territoire**, vous garantissant partout une forte proximité et une bonne connaissance de votre contexte. Nos consultants interviennent également régulièrement à l'international. Cette variété de contexte nous procure une ouverture sur le monde et ses différentes cultures et une forte capacité d'imagination.

La culture de nos consultants, dont beaucoup sont issus de l'acte de construire et notre appartenance au groupe Caisse des dépôts, vous garantissent **des solutions fiables et raisonnables pour vos projets**, un appui pour vos besoins de financement et une parfaite éthique de tous nos intervenants. Notre appartenance au premier groupe d'ingénierie, de conseil et d'exploitation français, nous permet de manière fluide de mobiliser toutes les expertises techniques dont vous pourriez avoir besoin en support et en validation des prestations de conseil.

Ces expertises couvrent notamment les domaines, de la ville, des bâtiments (de toutes natures), des transports urbains et ferroviaires, de la route, de l'aéroportuaire, du fluvial et portuaire, de l'énergie, de la gestion des déchets...



36,8 M€

**DE CHIFFRE D'AFFAIRES
GÉRÉ EN 2019**

NOTRE ÉQUIPE



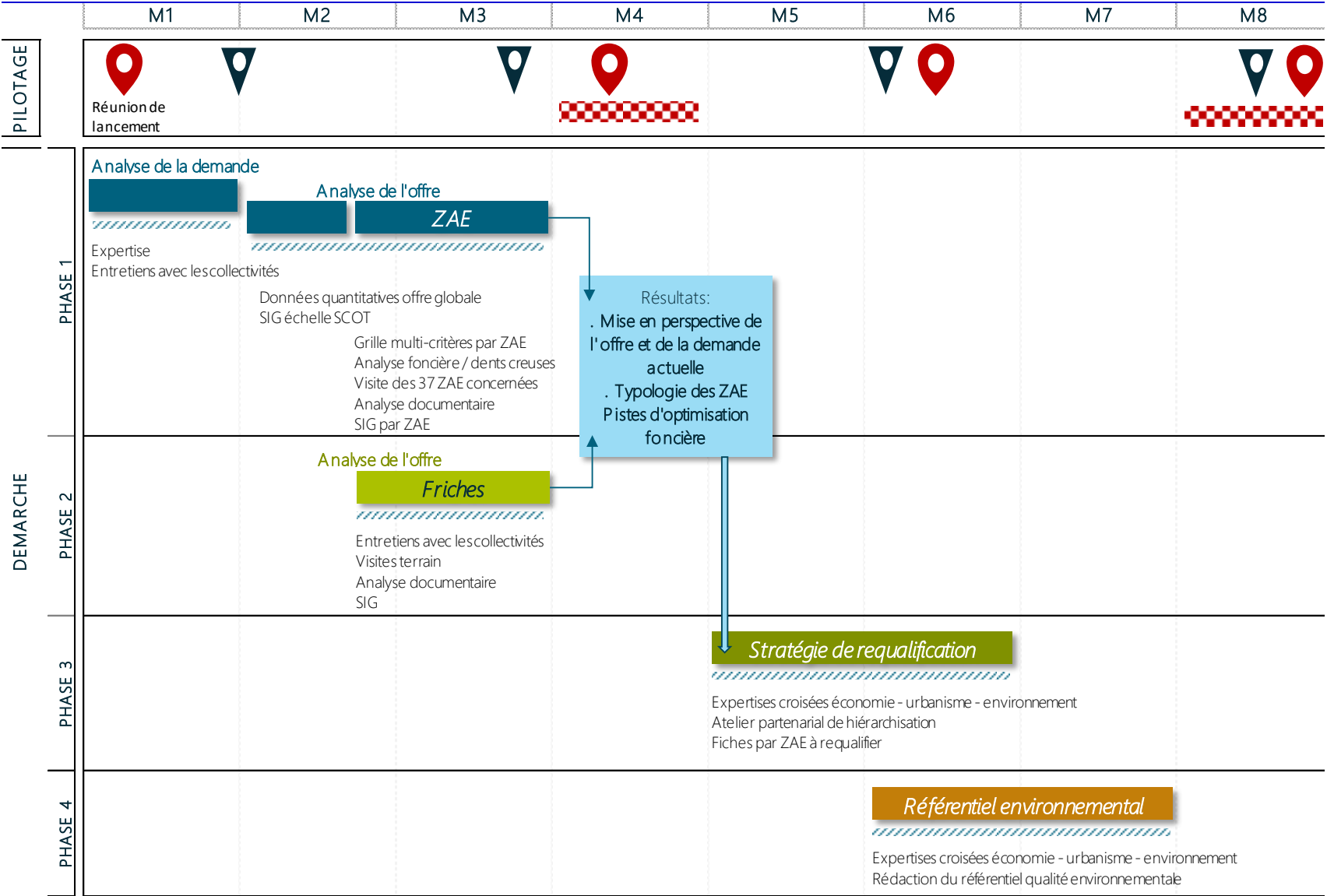
RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

Mieux connaître la situation actuelle des ZAE présentes sur le territoire et formuler des préconisations pour optimiser la mobilisation du foncier économique disponible et redynamiser les zones d'activités existantes.

Plusieurs angles d'analyse:

1. Recensement du gisement foncier en densification, en réinvestissement ou en mutations au sein des zones existantes,
2. Mise à jour de l'observatoire des friches de la DDT68 et identification des sites mutables en vue d'une nouvelle occupation économique
3. Mise en place d'une stratégie pour les zones à requalifier car ne répondant plus aux exigences des entreprises en matière d'accès, d'enjeux environnementaux, de desserte en TC/modes doux...

VISION SYNOPTIQUE DE NOTRE MÉTHODOLOGIE



LEGENDE:

 COPIL

 Validation MOA

 COTECH

 Production

PLANNING

	Mai		Juin				Juillet					Septembre					Octobre				Novembre				Décembre				Janvier			
	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S36	S37	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S01	S02	S03	S04
Réunions du comité technique																																
Réunions du comité de pilotage																																
Réunion de lancement																																
Analyses statistiques et documentaires																																
Entretiens																																
Consolidation des bases de données																																
Analyse des ZAE																																
Visite des sites																																
Production des livrables																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																
Analyse statistique et documentaire																																
Consolidation de la base de données																																
Analyse des friches																																
Visite des sites																																
Production des livrables																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																
Formalisation de la stratégie																																
Atelier partenarial																																
Fiches détaillées par ZAE																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																
Construction du référentiel																																
Note de synthèse																																
Consolidation des livrables définitifs																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																



ANALYSE DE LA DEMANDE

Synthèse des principales conclusions

02.

SYNTHÈSE DES BESOINS EN FONCIER ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE



- **Sur le volet tertiaire, une diminution forte de la production de locaux depuis 2013** (*malgré une légère hausse depuis 2017*) ; **des offres de seconde main ou réhabilitées qui trouvent rapidement preneurs et un déficit de neuf**, notamment lié au faible nombre d'investisseurs sur le territoire. **Fin 2018, CBRE estimait qu'au moins 60% du stock disponible n'était plus vraiment adapté aux demandes actuelles. Un enjeu important** notamment au regard de **l'augmentation de la filière de services supérieurs et services supports.**
- Concernant la demande placée, le marché de Colmar est assez actif avec 60 804 m² en 2018 comparativement à 46 455 m² en 2017, soit une hausse de +30,89 % sur les locaux productifs. Des demandes qui s'expriment majoritairement à la location. **Un besoin foncier estimé à environ 12 ha sur l'agglomération de Colmar.**
- **Vis-à-vis de la demande de locaux d'activités, une forte augmentation en 2018** (+36,59% de demandes par rapport à 2017) ; **avec des demandes qui portent encore majoritairement sur les locaux de - 500 m², mais aussi une hausse de la demande pour des locaux entre 500 et 1 000 m².**



- **Un territoire moins marqué par l'emploi tertiaire que le SCOT** (un taux d'emploi faible en services supérieurs ou en services supports opérationnels) mais l'on note toutefois une hausse légère sur les métiers des services supérieurs.
- **Sur le marché du bureaux et des locaux productifs, une diminution forte du nombre de locaux commencés depuis 2015. Une diminution impactante de l'offre sur les locaux d'artisanat depuis 2013** (400 m² commencés en 2013 puis quasiment aucune production depuis cette date).
- **Un territoire qui présente un enjeu fort de réhabilitation de friches, notamment dans un contexte d'absence de fonciers disponibles.**
- **Des besoins estimés à env. 2 ha/an de foncier à vocation économique, principalement pour des entreprises artisanales, de petite production et de BTP.**



- **Entre 2008 et 2017, environ 80% des locaux commencés portent sur de l'immobilier productif** ; 50 % des locaux commencés sont des locaux industriels, attestant du poids de la filière sur le territoire. Sur les locaux artisanaux, un pic de production en 2016 avec 4 225 m² de locaux produits. Aussi, un pic de production de locaux industriels en 2013 ; et une tendance qui repart faiblement à la hausse depuis 2017.
- **Un territoire très peu tertiaire, avec une faible production de bureaux, notamment depuis 2014**
- **Des projets d'aménagement économique conséquents lié à des développements ciblés** (ex: 56 ha en développement pour ECORHENA d'ici 2023, en lien avec le développement des infrastructures du Port de Colmar).
- **Des analyses à approfondir quant à l'opportunité de développer de nouveaux hôtels d'entreprise.**
- **Des besoins de foncier économique estimés entre 2 et 3 ha par an.**

QUELS ENJEUX À L'ÉCHELLE DU SCOT?

- Un territoire contrasté dans ses trois composantes mais qui au global affiche une économie diversifiée; alliant développement productif, tertiaire, touristique, commercial...
- Une économie dynamique, marquée par une croissance consolidée du nombre d'emplois sur le territoire.
- Des enjeux de renouvellement du tissu productif qui se traduisent par l'existence de friches à reconvertir et la nécessité de recompositions foncières pour adresser de nouvelles demandes, plus petites et plus exigeantes.
- Un constat général de déficit d'offre foncière et immobilière adaptée aux besoins des entreprises, à court et moyen terme notamment.
- Un développement foncier contraint par les caractéristiques géologiques et topographiques du territoire ainsi que face aux enjeux environnementaux et agricoles.
- Dans ce contexte, des zones d'activités économiques structurantes pour le territoire, y compris en matière de développement tertiaire. Des enjeux de densification et d'optimisation foncière.
- Des enjeux hétérogènes: des TPE/PME locales dynamiques qu'il faut accompagner dans leur parcours résidentiel, mais aussi des problématiques de rayonnement international, et transfrontalier, avec la présence du Rhin (ECORHENA, Biopôle, reconversion du site de Fessenheim...)
- **La nécessité de déployer un spectre d'offre foncière et immobilière particulièrement étendu et différencié.**



ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES ZAE

Foncier mutable, analyse multicritères
et principes d'intervention stratégique

03.

18 SITES ANALYSÉS, STRATÉGIQUES EN TERMES DE POTENTIEL FONCIER MUTABLE ET DE PERFORMANCE GLOBALE



Commune	Zone
Colmar	ZI Nord
Colmar	Zone aérodrome
Sainte-Croix-en-Plaine	ZA RD ZA SISCO ZA ADER
Colmar	ZA Biopôle
Horbourg-Wihr	ZI Est
Wettolsheim	Zone des Erlen
Wintzenheim	ZA Europe
Bischwihr	ZAE

Commune	Zone
Wolfgantzen	Zone artisanale
Volgelsheim	Zone Artisanale du Génie
Volgelsheim	Zone du Château d'Eau
Blodelsheim	Zone artisanale de la Hardt
Fessenheim	Zone artisanale de Koechlin
Biesheim	Zone artisanale du Bulay

Commune	Zone
Munster-Gunsbach	Zone Industrielle et Artisanale HILTI
Munster	Zone Artisanale
Wihr-au-Val	Zone Artisanale de la Fecht
Wihr-au-Val, Soultzbach-les-Bains	Zone du Krebsbach

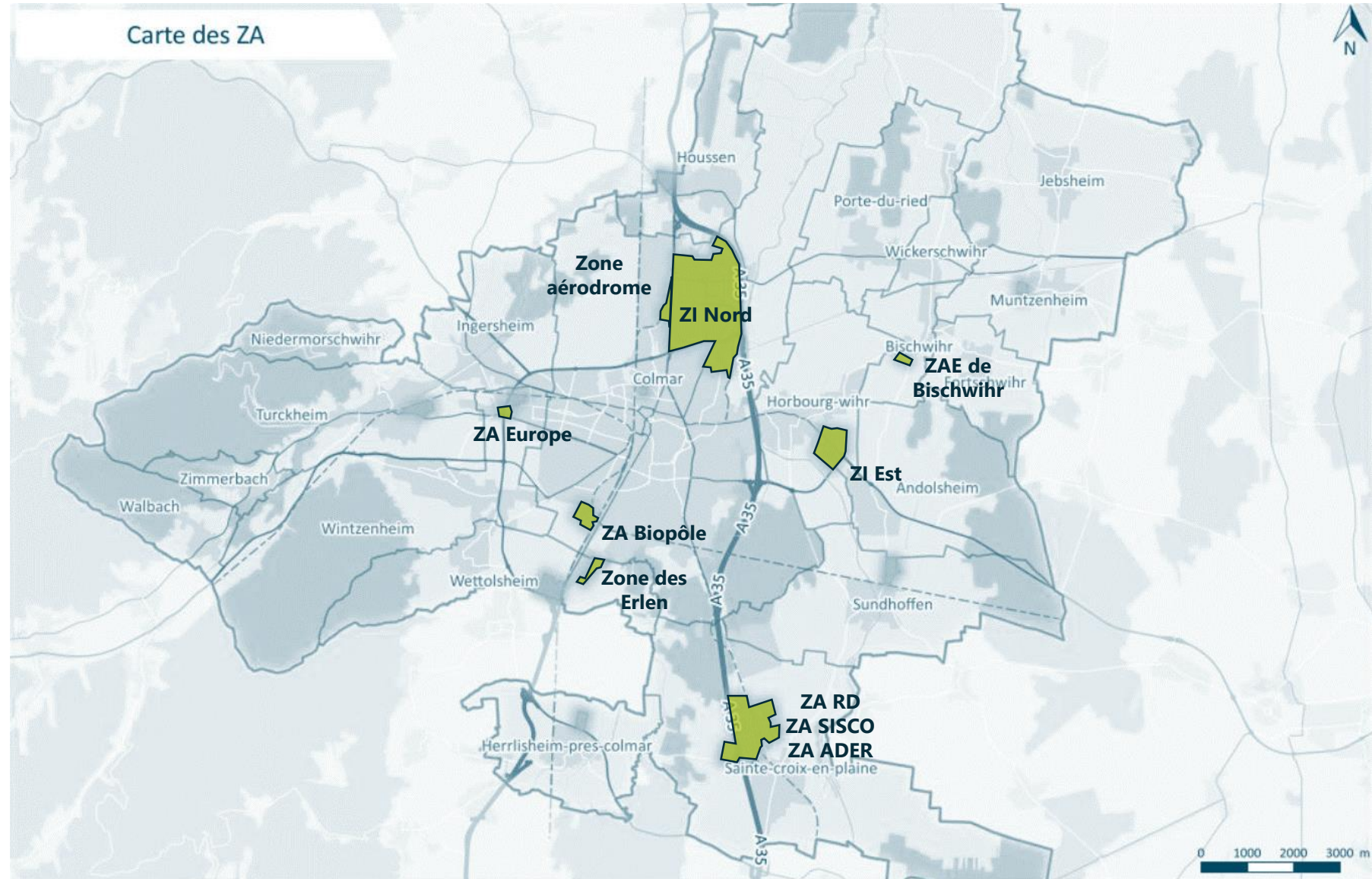


LES ZAE DE COLMAR AGGLOMÉRATION

03.1

COLMAR AGGLOMÉRATION

LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



BISCHWIHR – ZAE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agгло
Parcelle disponible à long terme	54 257	56,3%	5,3%
Parcelle sous-optimisée	1 741	1,8%	0,2%
Total ZAE Bischwihr	55 998	58,2%	5,5%

BISCHWIHR – ZAE

Un travail paysager qualitatif



Des aménagements de la zone neufs et de très bonne qualité
et un réseau viaire de qualité

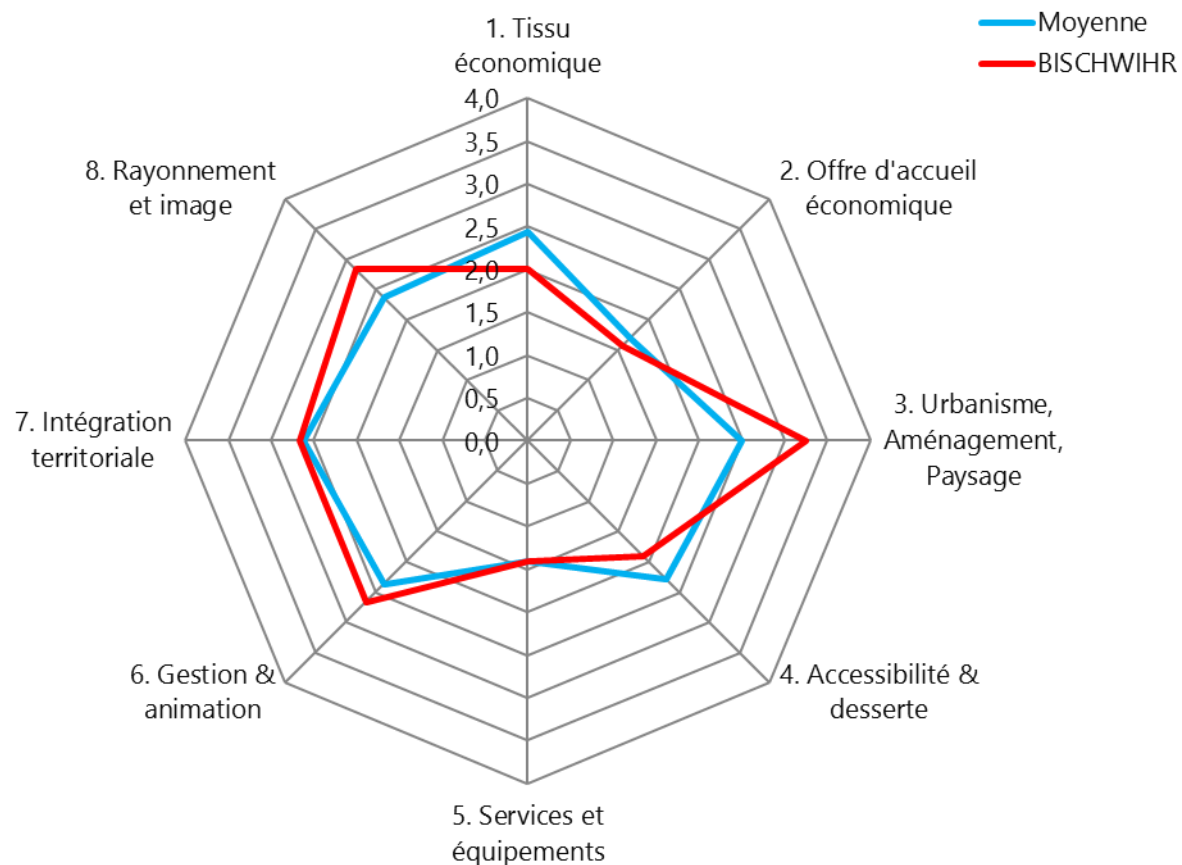


La présence de fonciers disponibles et identifiés



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZAE DE BISCHWIHR EN SYNTHÈSE



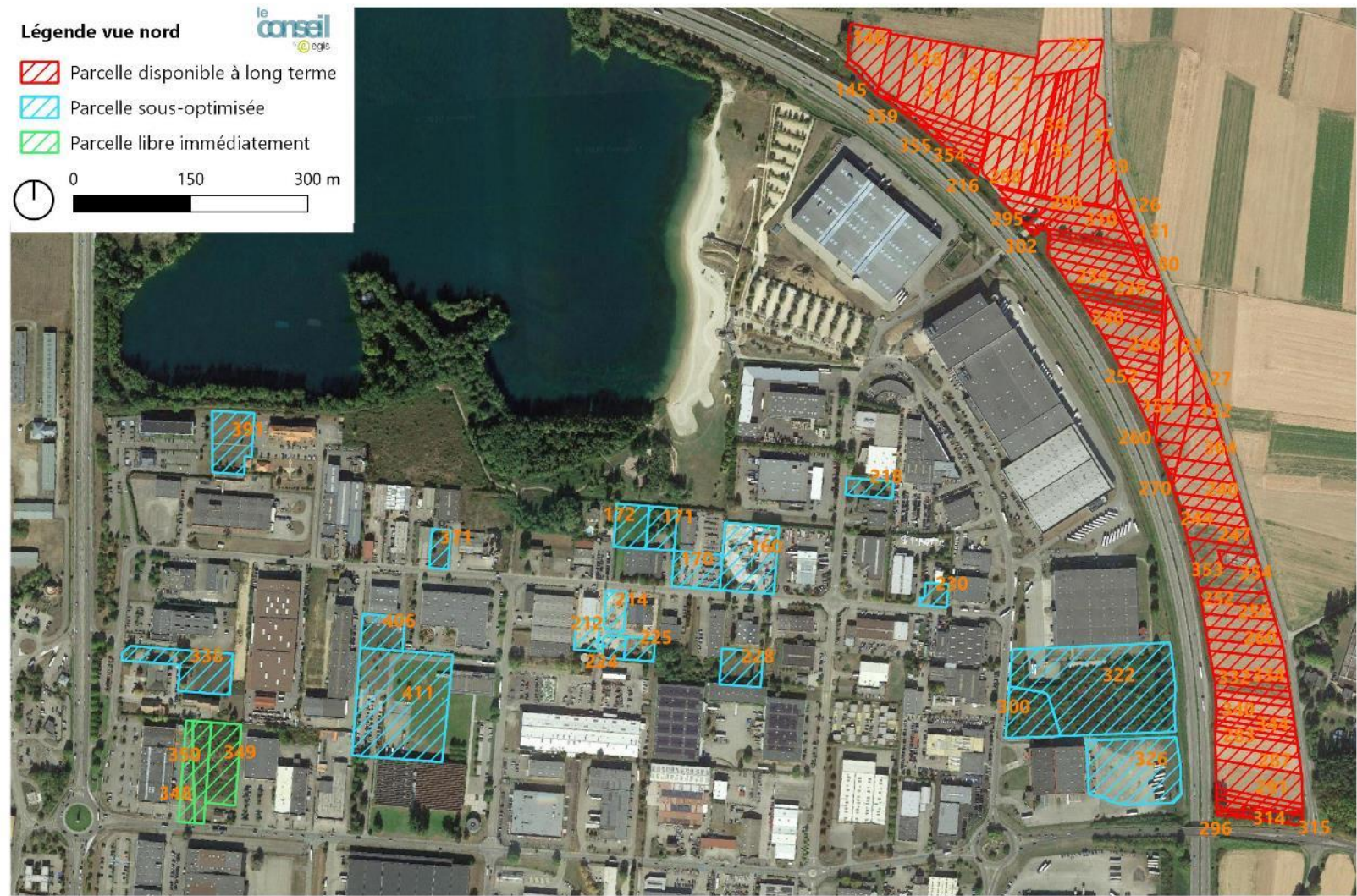
1. Une zone d'activité récente (env. 3 – 4 ans) de petite taille
2. Une offre foncière disponible en proportion importante : environ 5 ha disponible à long terme.
 - En effet, environ 58% de la zone est considéré comme du foncier disponible.
 - A l'échelle de l'agglomération, le foncier disponible de cette zone représente 5,5% de l'ensemble des zones disponibles.
3. Les aménagements paysagers sont très qualitatifs : bordures, voiries, clôtures
4. Une bonne accessibilité et desserte ; des circulations internes de bonne qualité. Toutefois une localisation assez éloignée des axes structurants.
5. Une intégration architecturale et paysagère de bonne qualité (bon traitement des bordures, des clôtures et des espaces paysagers)

Un potentiel de développement stratégique à relever au regard de la qualité de la zone ainsi qu'au foncier disponible.

Pas d'enjeux de requalification à court terme. A long terme, une nécessité d'accompagner et de maîtriser la commercialisation de la zone pour en préserver la qualité.

COLMAR ZI NORD

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Les 50 ha de développement en extension sont suggérés par la zone en rouge

Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Friche	1 043	<0,1%	0,1%
Parcelle disponible à long terme	126 905	2,9%	12,4%
Parcelle libre immédiatement	20 555	0,5%	2%
Parcelle sous-optimisée	219 672	5,0%	21,5%
Total ZI Nord	368 175	8,4%	36%

COLMAR ZI NORD

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglo
Friche	1 043	<0,1%	0,1%
Parcelle disponible à long terme	126 905	2,9%	12,4%
Parcelle libre immédiatement	20 555	0,5%	2%
Parcelle sous-optimisée	219 672	5,0%	21,5%
Total ZI Nord	368 175	8,4%	36%

COLMAR ZI NORD

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Friche	1 043	<0,1%	0,1%
Parcelle disponible à long terme	126 905	2,9%	12,4%
Parcelle libre immédiatement	20 555	0,5%	2%
Parcelle sous-optimisée	219 672	5,0%	21,5%
Total ZI Nord	368 175	8,4%	36%

COLMAR ZI NORD

Des projets déjà identifiés sur les fonciers libres



Une signalétique existante et des aménagements viaires de qualité



Une bonne desserte intra site

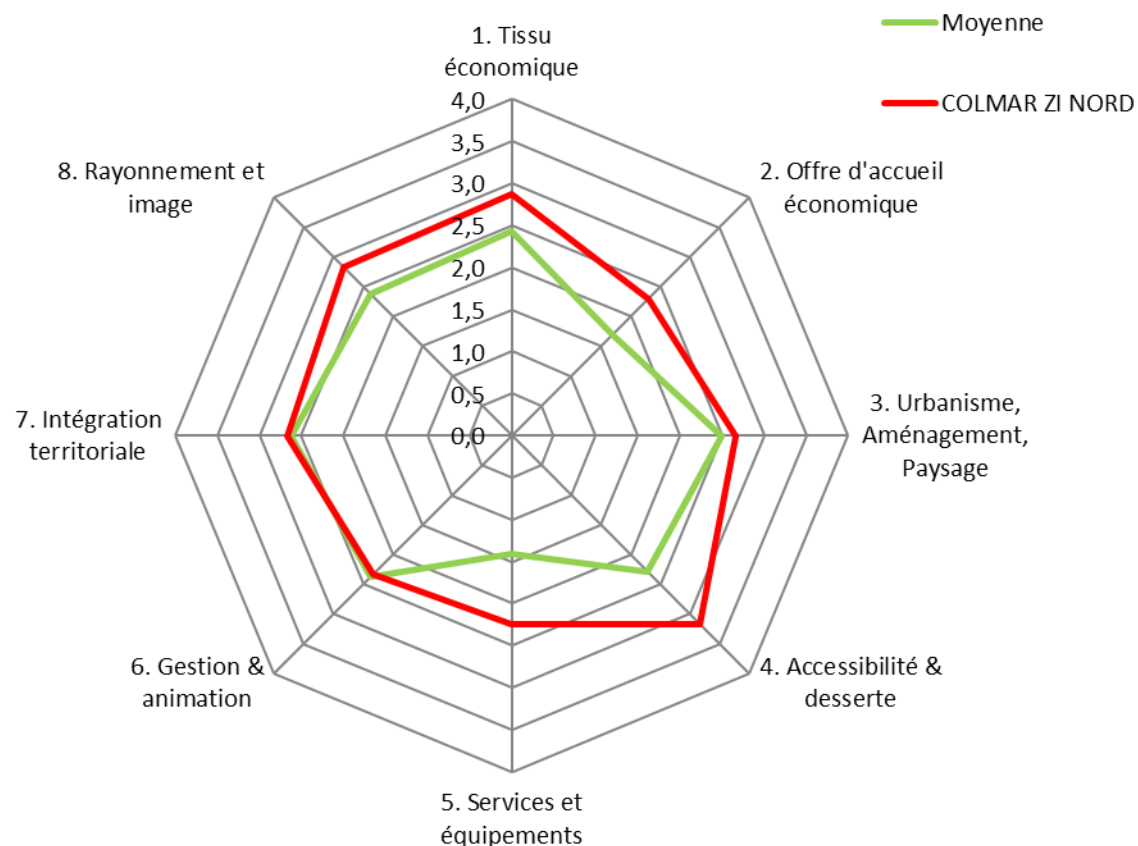


Une zone industrielle qui se développe de plus en plus vers l'accueil d'activités commerciales et de services



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZI NORD EN SYNTHESE



1. La zone industrielle, artisanale et commerciale la plus étendue de Colmar Agglomération
2. Des dynamiques d'évolution positives avec un renouvellement constant de la zone
3. Une structure économique stratégique de part l'implantation de grand groupes nationaux : Liebherr, Volkswagen, Eiffage..
4. Des disponibilités foncières assez limitées. Toutefois, des disponibilités à noter vis-à-vis des parcelles sous-optimisées (**220 000 m² identifiés, soit 21,5% du foncier disponible à l'échelle de toutes les ZAE de l'agglomération**). A l'échelle de la zone, 8,4% de la ZAE est disponible.
5. A ce titre, la zone est tout de même celle qui offre le plus de foncier mutable à l'échelle de l'agglomération (*36% du foncier mutable vient de la ZI Nord*) – lié à l'effet de taille.
6. Une insertion paysagère correcte, traditionnelle mais peu de traitement des bordures.
7. Une trame viaire moyennement hiérarchisée : présence de signalétique ainsi qu'une bonne séparation des flux
8. La desserte et les accès comme atouts majeurs de la zone
9. Côté équipements et services, le développement de surfaces commerciales de restauration/restauration rapide
10. Des problématiques liées au stationnement : peu mutualisé et non optimisé

Un point d'attention important : le remplacement progressif des activités industrielles et artisanales par des commerces (enjeux de planification).

Des enjeux à prendre en compte comme la gestion des nuisances, la hausse des prix etc. A moyen terme, une nécessité de travailler à l'optimisation foncière et la mutualisation du stationnement et de l'offre de services et équipements.

COLMAR ZI AERODROME

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglo
Parcelle disponible à long terme	105 888	8,8%	10,4%
Total ZAE Aéroport	105 888	8,8%	10,4%

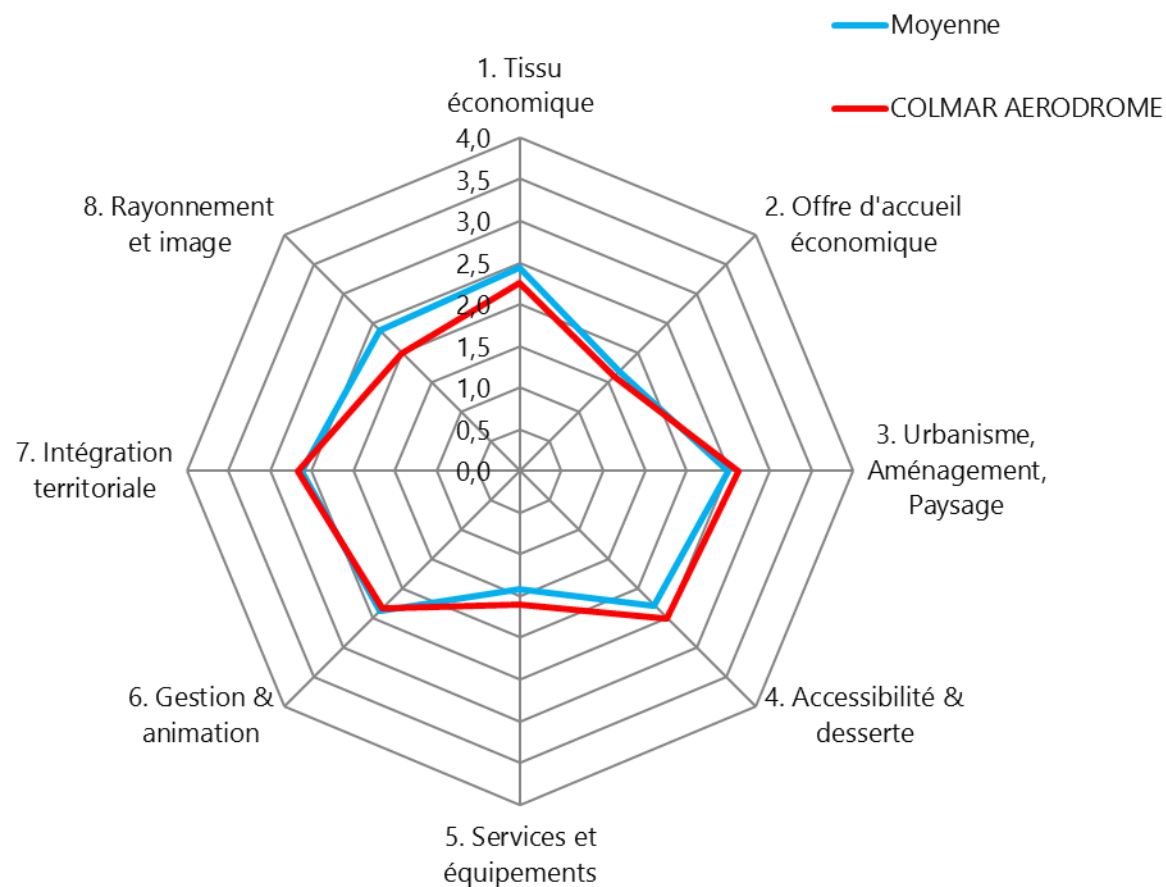
COLMAR ZI AERODROME



Photos Google Maps, 2019

COLMAR AGGLOMERATION

LA ZI AÉRODROME EN SYNTHÈSE

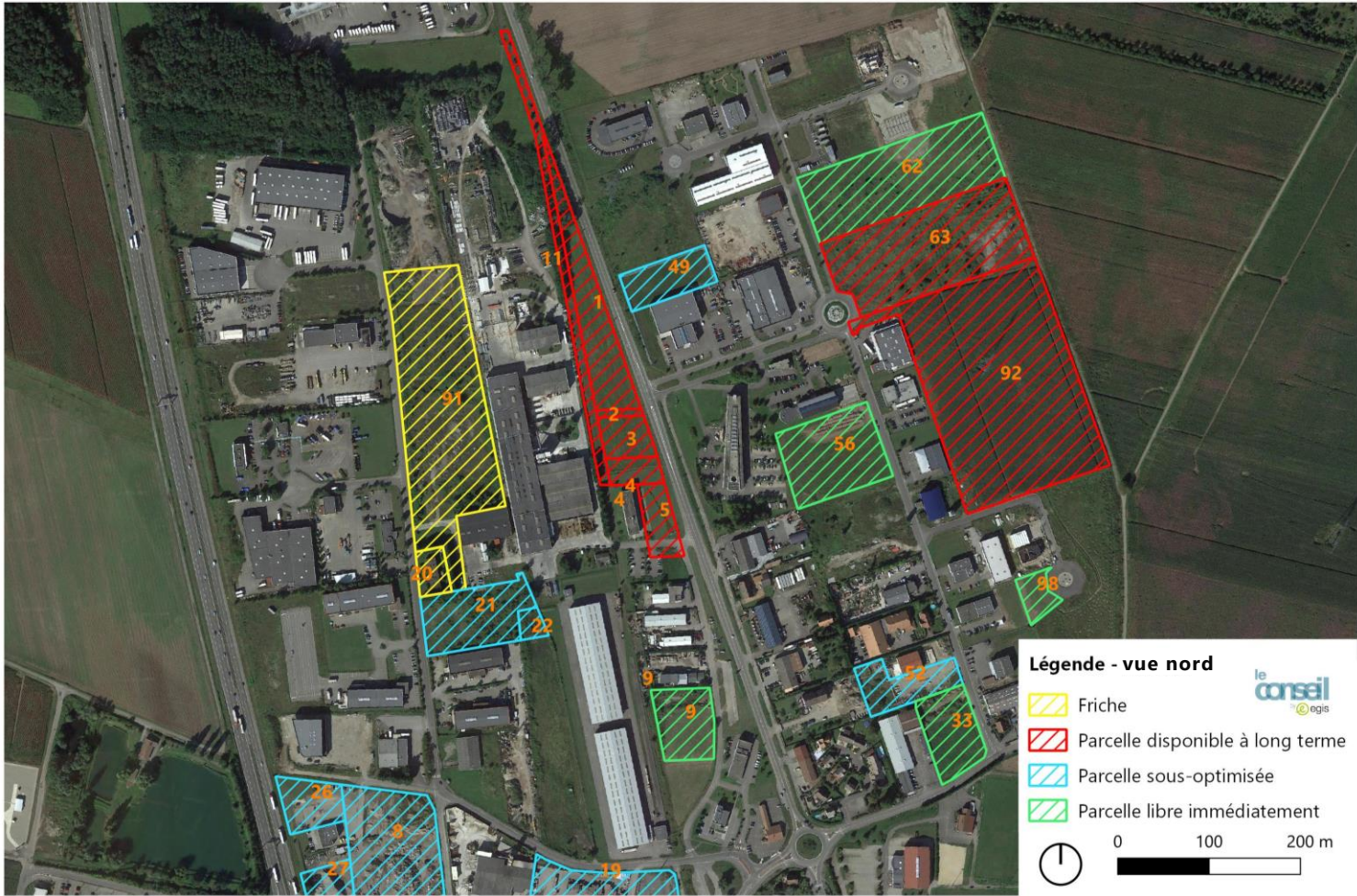


1. Une zone qui concentre une proportion importante d'emplois du territoire, de part l'implantation du groupe Liebherr
2. **Du foncier disponible à horizon très long terme** au regard d'une accessibilité contrainte, de la présence présumée de pollution et de conflits d'usages potentiels (environ 9% de la parcelle mutable à long terme).
3. A l'échelle de l'agglomération, cette zone représente 10,4 % du foncier mutable.
4. Des espaces communs et des voies d'accès de qualité, une relative cohérence paysagère de la zone en lien avec l'aérodrome.
5. Une bonne hiérarchisation de la trame viaire : circulations internes, séparation des flux, bonnes proportions etc.
6. Des accès et desserte plus confidentiels que la ZI Nord
7. Une absence de services et d'équipements intra-zone
8. De part la présence de Liebherr, une zone soutenue par le territoire, connectée aux besoins du bassin d'emploi et existence d'un PLU adapté
9. Un rayonnement et effet d'adresse limités (zone confidentielle)

Une zone qualitative proposant du foncier à long terme. Toutefois, des risques de conflits d'usages à maîtriser avec l'aire d'accueil et une accessibilité et desserte moins stratégique que la ZI Nord.

SAINTE CROIX EN PLAINE

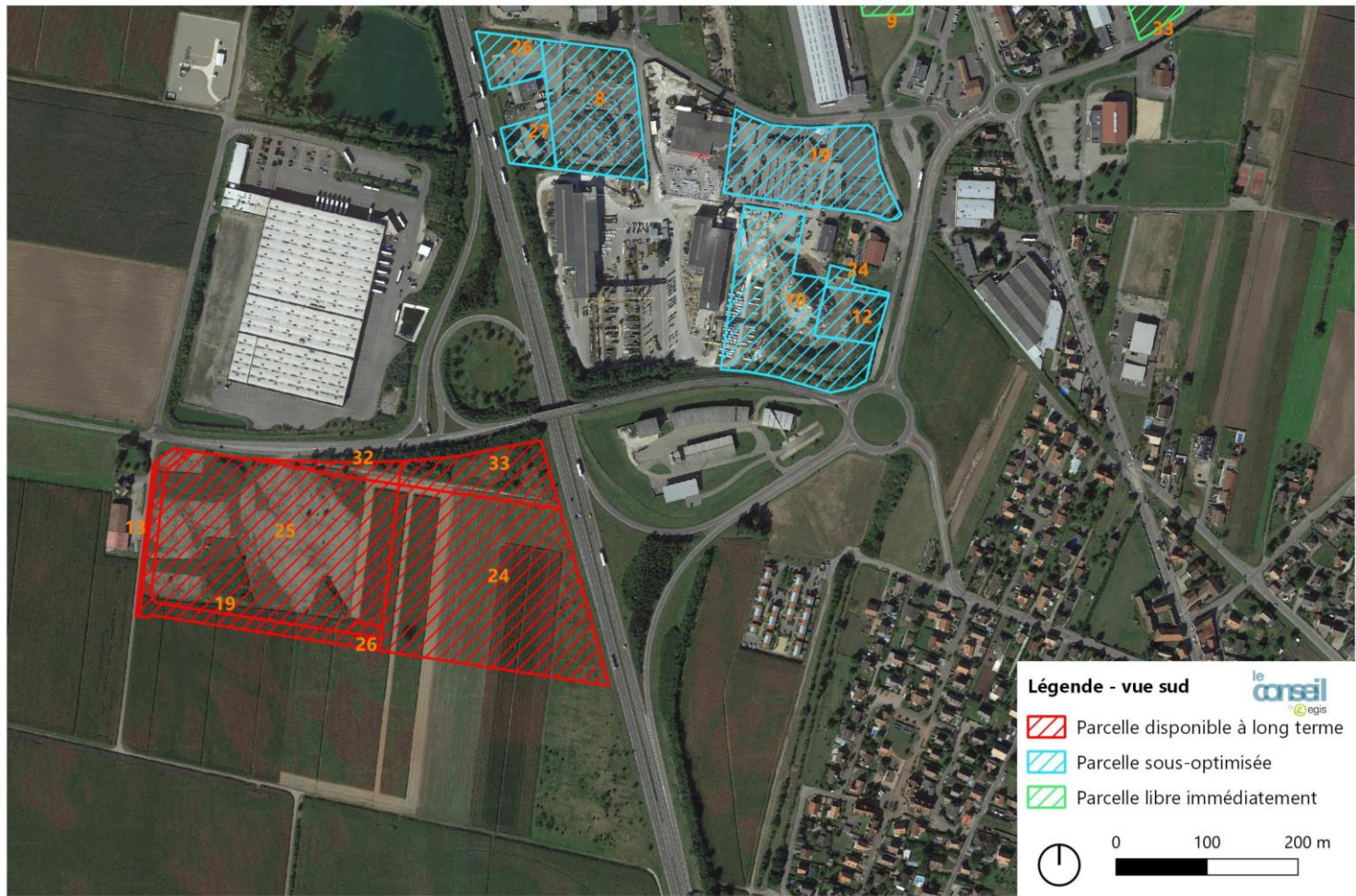
IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Friche	28 755	2,4%	2,8%
Parcelle disponible à long terme	179 096	15,1%	17,5%
Parcelle libre immédiatement	37 133	3,1%	3,6%
Parcelle sous-optimisée	75 509	6,4%	7,4%
Total ZAE Sainte-Croix-en-Plaine	320 493	27%	31,3%

SAINTE CROIX EN PLAINE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



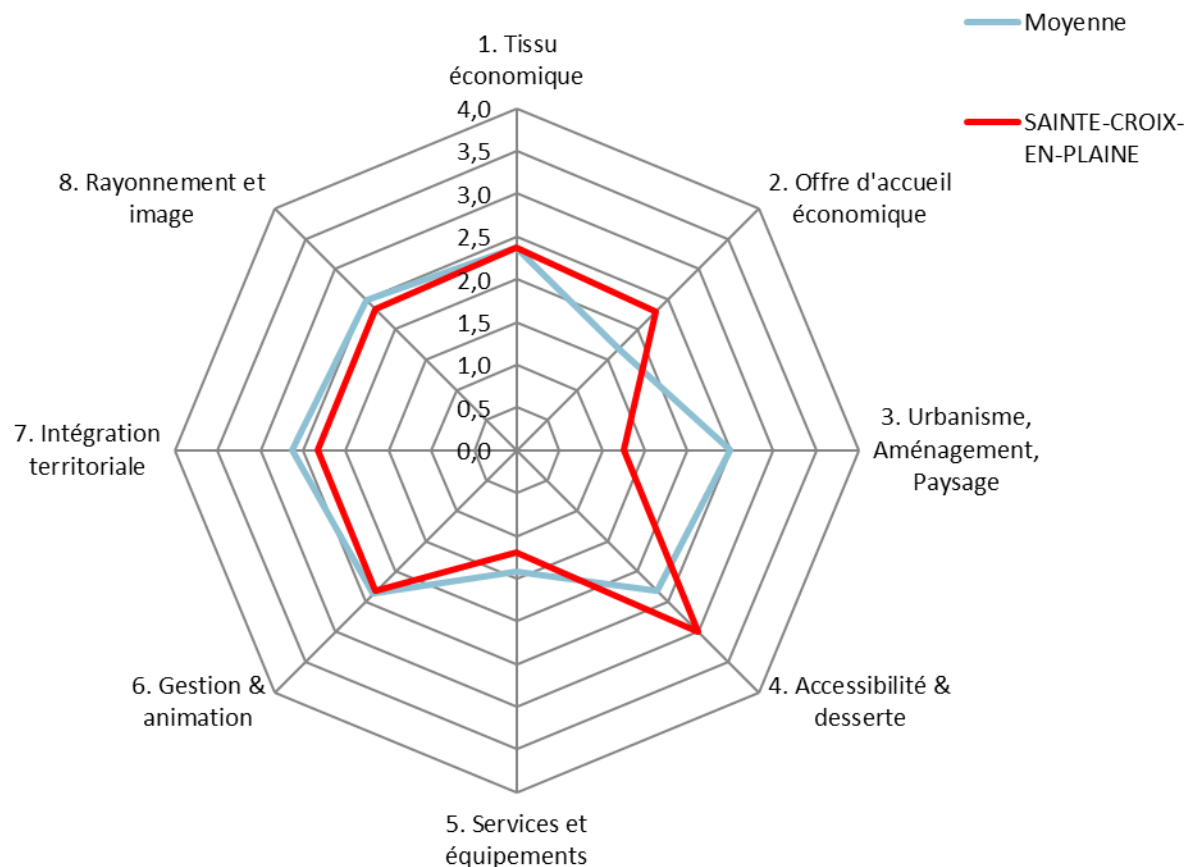
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Friche	28 755	2,4%	2,8%
Parcelle disponible à long terme	179 096	15,1%	17,5%
Parcelle libre immédiatement	37 133	3,1%	3,6%
Parcelle sous-optimisée	75 509	6,4%	7,4%
Total ZAE Sainte-Croix-en-Plaine	320 493	27%	31,3%

ZAE DE SAINTE-CROIX EN PLAINE



COLMAR AGGLOMERATION

LES ZI DE SAINTE CROIX EN PLAINE EN SYNTHESE



1. Une zone stratégique, présentant un tissu d'entreprises de taille importante (GEA, Spurgin Léonhart, Portmann Sits) et en répartition, une zone équilibrée avec aussi des TPE, PME.
2. D'un point de vue foncier, une zone qui présente de fortes potentialités de mutabilité à long terme (15,1% du foncier mutable de l'agglomération) toutefois contraintes par des problématiques archéologiques.
3. Au niveau des aménagements, une zone en partie vieillissante, avec un bâti de qualité moyenne, pas de traitement de bordures.
4. Une signalétique absente à certains endroits ; une séparation des flux correcte mais une qualité moyenne de la trame viaire.
5. Une très bonne accessibilité de la zone, proche des nœuds de communication (A35, D1..) ; à 20 km du port Rhénan de Colmar et proche de la gare.
6. Un positionnement correct, avec toutefois la présence d'activités commerciales et de service. Un effet d'adresse néanmoins compensé par la présence des grands groupes internationaux.
7. Une zone peu lisible dans son organisation générale.

Une zone avec un tissu stratégique, présentant de bonnes qualités de desserte, mais une image un peu vieillissante avec une large friche et des parcelles sous optimisées.

A court terme, des enjeux de requalification urbaine.

COLMAR - ZA BIPOLE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



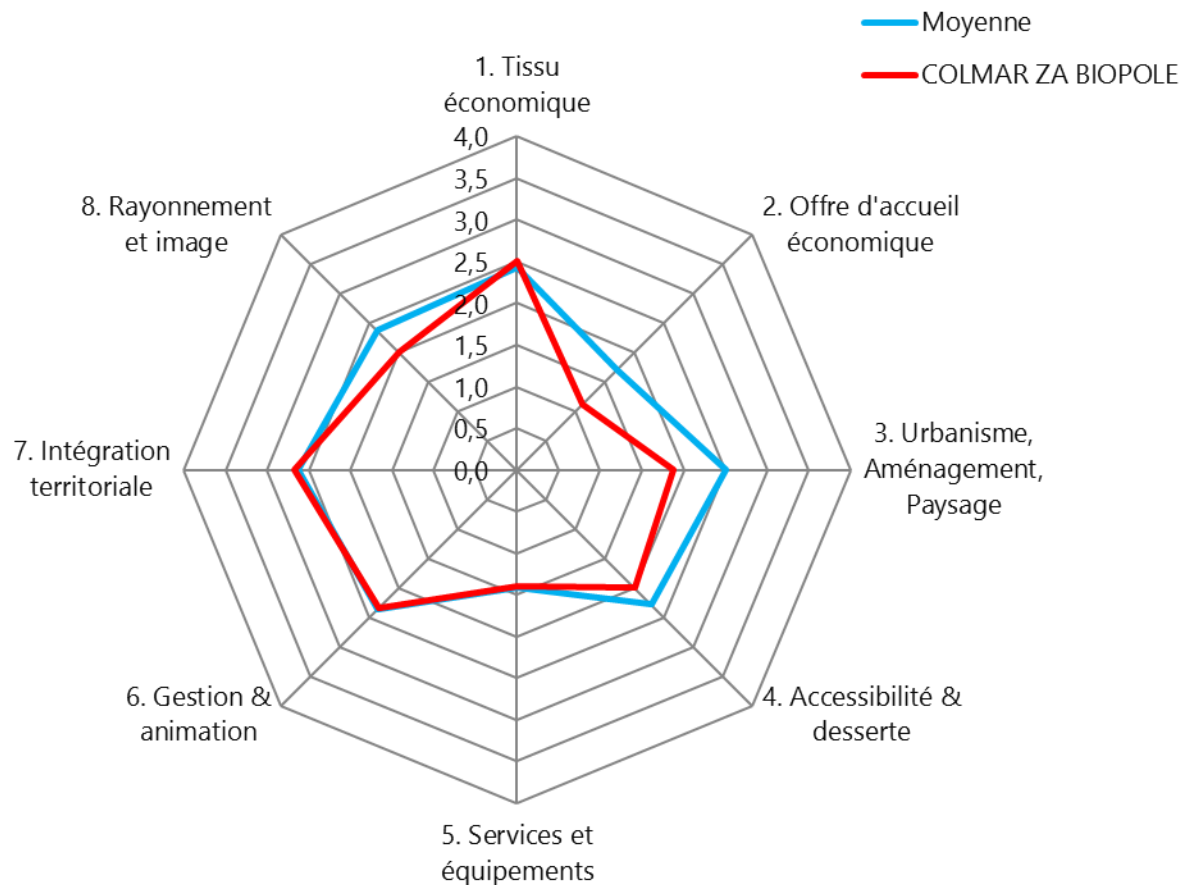
Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglo
Parcelle sous-optimisée	3 423	2,6%	0,3%
Total ZAE Biopôle	3 423	2,6%	0,3%

COLMAR - ZA BIPOLE



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZA BIOPOLE EN SYNTHÈSE



1. Le site du Biopôle concentre à Colmar plusieurs structures académiques, professionnelles et de recherche dont l'institut national pour la recherche agronomique (INRA), l'université de Haute-Alsace (UHA) et le centre régional d'innovation et de transfert de technologie spécialisé dans les matières fertilisantes organiques et l'agroenvironnement (CRITT RITTMO).

2. **Peu de disponibilités foncières à court terme sur la zone : environ 0,3 % de foncier disponible à l'échelle de Colmar Agglomération, correspondant à du foncier sous optimisé.**

3. Des aménagements paysagers peu qualitatifs au regard de l'ambition du site.

4. Une accessibilité et une desserte complexes, notamment pour des véhicules lourds (virages, voie ferrée)

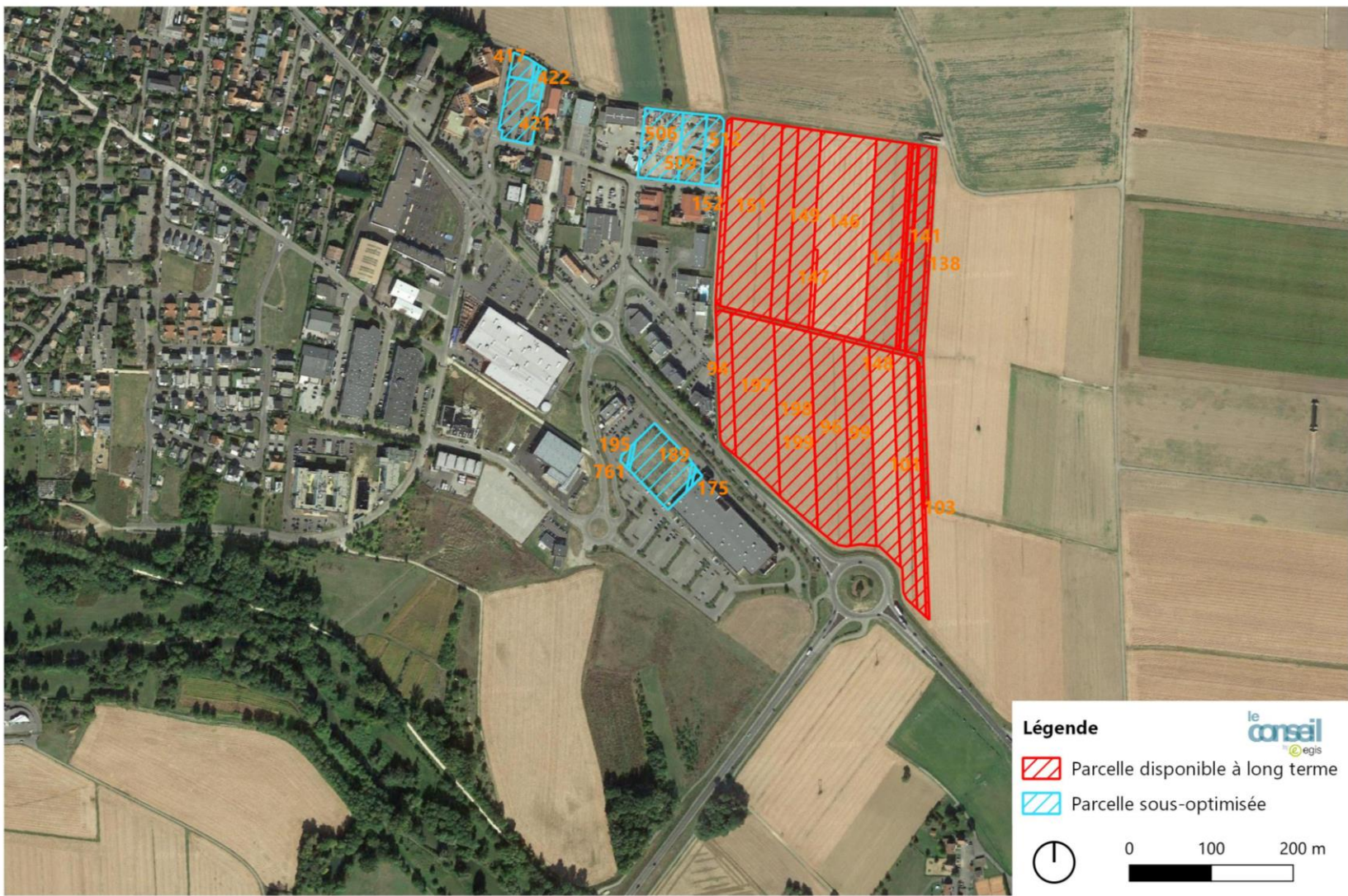
5. Une absence de services et équipements, notamment de services adaptés à la typologie de salariés (*besoin d'espace de restauration, besoins de salle de sport, de crèche ?*)

6. Toutefois, de part la position stratégique R&D du Biopôle, une zone qui bénéficie du soutien du territoire.

Une zone qualitative qui présente peu de disponibilité foncières. Une attractivité et une spécialisation à renforcer : une image « innovante » à consolider via les aménagements, les bâtiments et une offre de service liée.

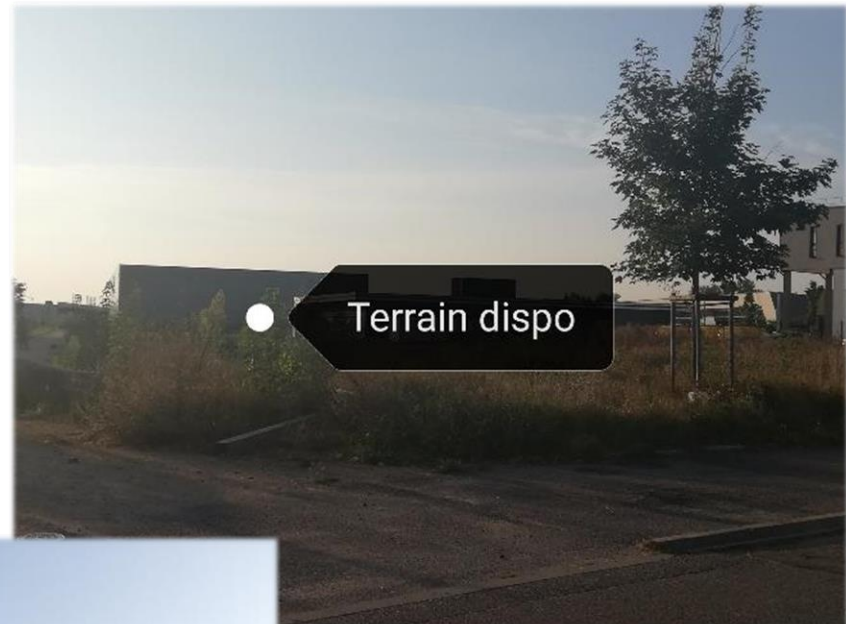
HORBOURG WIHR – ZI EST

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	121 927	22,6%	11,9%
Parcelle sous-optimisée	17 921	3,3%	1,8%
Total ZI Est	139 848	25,9%	13,7%

HORBOURG WIHR – ZI EST



Terrain dispo



Locaux neufs disponibles

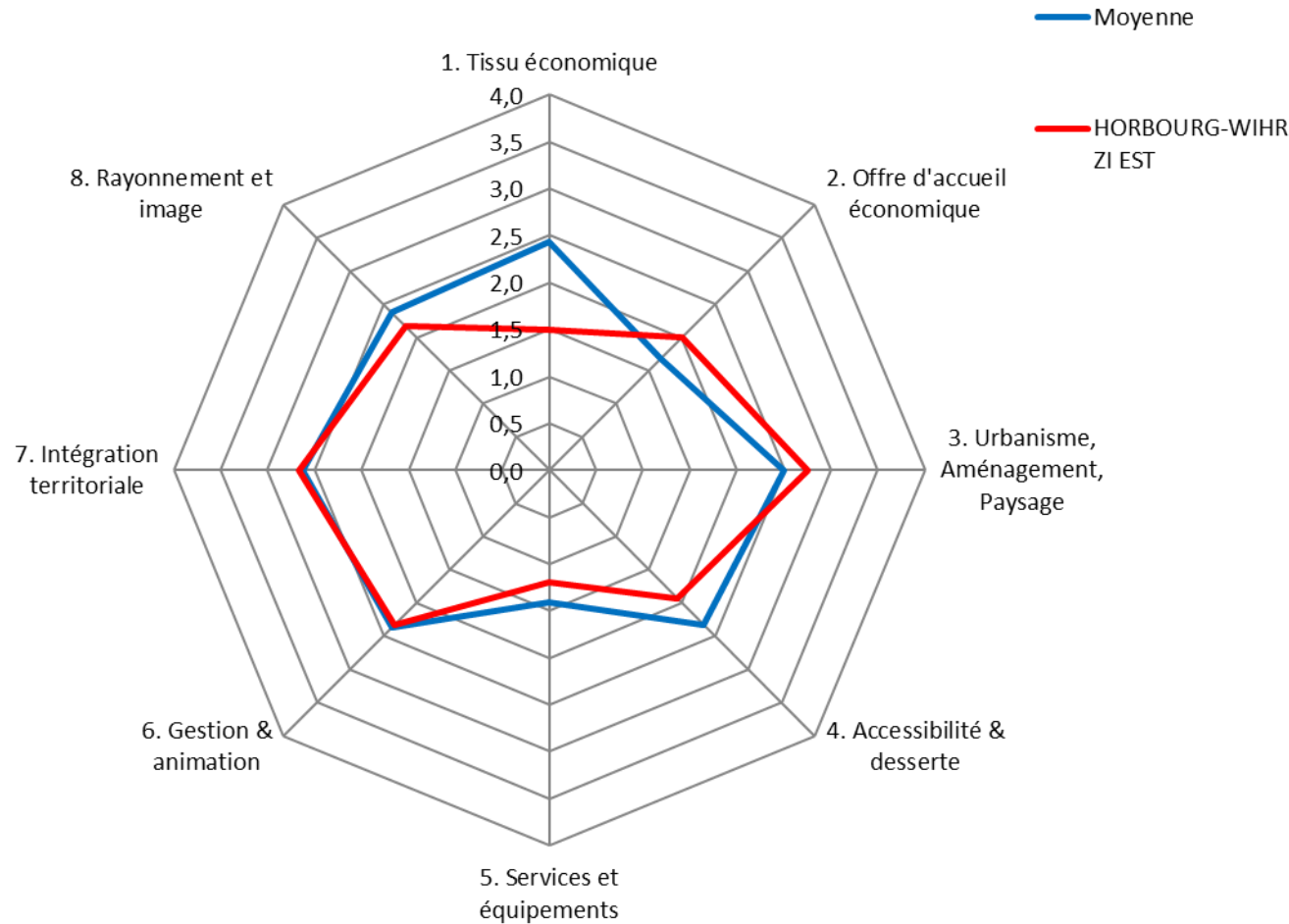


A LOUER
SOGESTIMMO
03 89 41 85 34



HORBOURG WIHR – ZI EST

LA ZI EST EN SYNTHÈSE



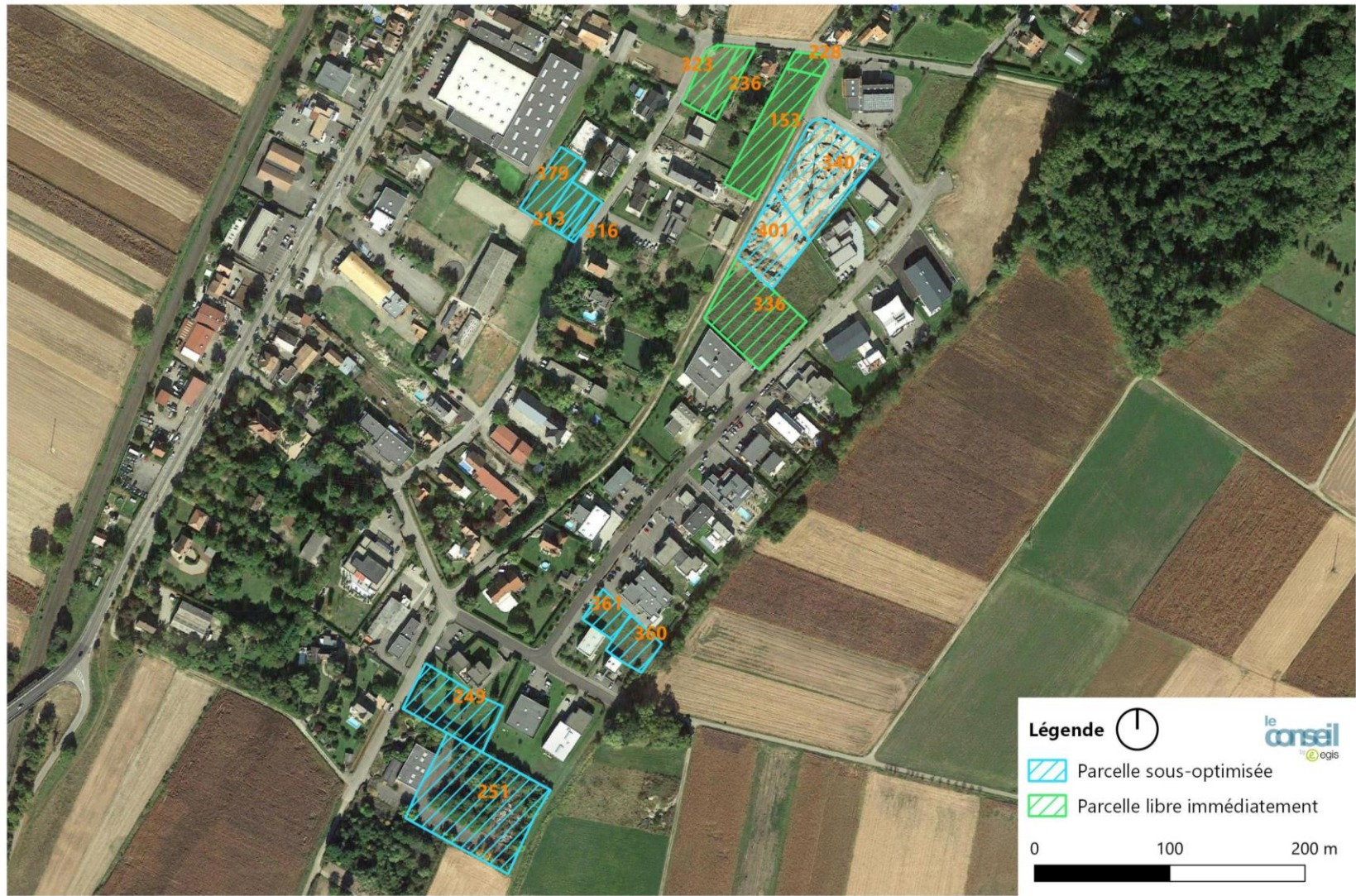
1. Une zone d'activité de 54 ha
2. Une zone divisée en deux parties, dont une partie commerciale
3. Une zone qui évolue positivement (*projet en cours de commercialisation*) et qui présente encore de la disponibilité foncière. Plus précisément, la disponibilité foncière de la zone représente 13,7 % du foncier disponible à l'échelle de l'agglomération, notamment sur du parcelles disponibles à long terme.
4. Des locaux immobiliers également disponibles (locaux mixtes)
5. Une accessibilité stratégique, au cœur de la départementale D415. Toutefois, une entrée un peu confidentielle de la zone.
6. Une qualité paysagère et de hiérarchisation de la trame viaire (malgré l'absence de signalétique)

Malgré un bon effet d'adresse (*dynamique positive de la zone*), un positionnement peu clair (présence d'habitat dans la zone). Une zone qui présente toutefois des disponibilités foncières stratégiques à long terme.

A moyen terme, une nécessité de conserver la dynamique de la zone en maîtrisant sa commercialisation.

WETTOLSHEIM – ZONE DES ERLÉN

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



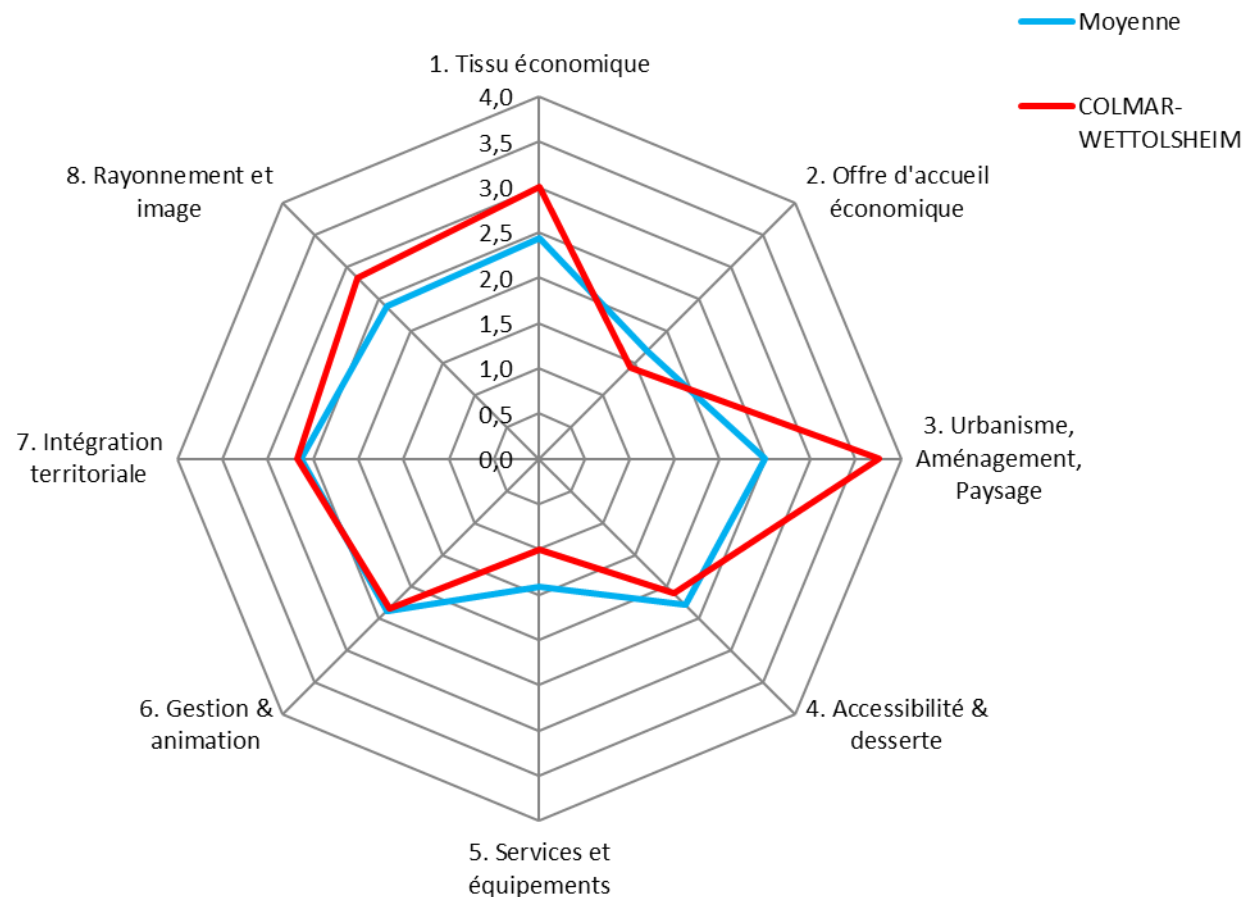
Type de parcelle	Surface (en m ²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Parcelle libre immédiatement	7 748	4,1%	0,8%
Parcelle sous-optimisée	17 748	9,5%	1,7%
Total ZAE Les ERLÉNS	25 496	13,6%	2,5%

WETTOLSHEIM – ZONE DES ERLÉN



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZONE DES ERLÉN EN SYNTHÈSE



1. Une zone qui témoigne de la cohabitation possible entre activité et résidentiel
2. Des aménagements urbains de qualité (bordures, traitement des clôtures, qualité paysagère et des espaces verts...)
3. Une signalétique présente
4. **Sur cette zone, une absence de foncier disponible à long terme identifié. Toutefois, des réserves identifiées à court terme (0,8% du foncier dispo à l'échelle de l'agglomération) et des parcelles sous-optimisées (9,5%).**
5. Des projets de densification en cours (bureaux et logements)
6. Une accessibilité correcte, toutefois légèrement plus éloignée des grands axes principaux que les autres ZA du territoire
7. Une zone d'activité exemplaire sur le plan environnemental dans sa conception : enjeux liés à la proximité de la nappe phréatique donc absence d'entreprises polluantes, utilisation de l'enrochement...

Une zone mixte, présentant des aménités urbaines de qualité.

A moyen terme, un enjeu de préservation de la cohabitation d'activités résidentielles et artisanales et de la mixité à la parcelle.

WINTZENHEIM – ZI EUROPE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



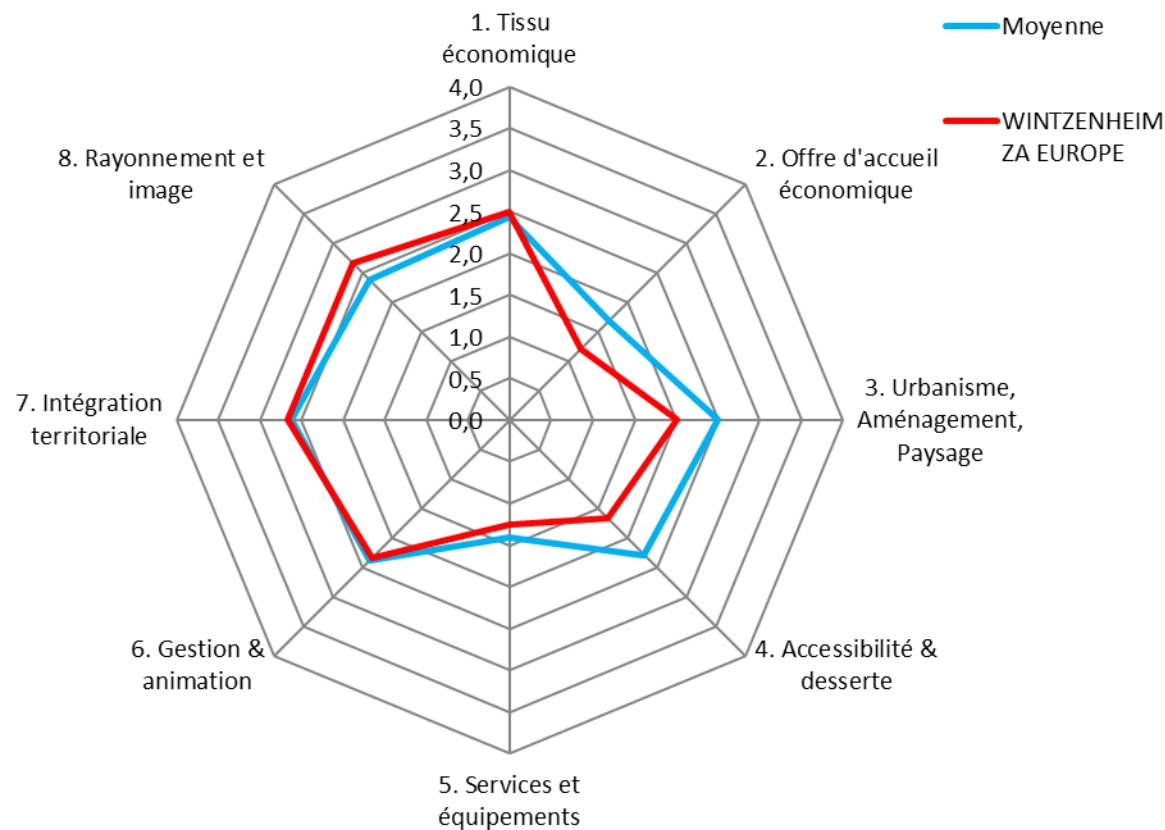
Type de parcelle	Surface (en m²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Parcelle sous-optimisée	1 559	2,5%	0,2%
Total ZA Europe	1 559	2,5%	0,2%

WINTZENHEIM – ZI EUROPE



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZI EUROPE EN SYNTHESE



1. Une zone correcte mais une qualité des aménagements urbains moyenne
2. L'existence d'une déchetterie récente et opérationnelle
3. Très peu de disponibilité foncière à court terme et à long terme. La présence d'une ancienne déchetterie et de sites de dépôts de déchets dangereux.
4. Une zone mixte entre activités et services : env. 25 établissements implantés
5. Un accès complexe à la zone (entrée et sortie difficile)
6. Une visibilité et une signalétique correcte

A moyen terme, afin d'accompagner la dynamique positive et qualitative de la zone, une nécessité de travailler sur les conditions d'accessibilité.

COLMAR AGGLOMÉRATION

SYNTHÈSE DU FONCIER MOBILISABLE SUR LES PRINCIPALES ZAE DU TERRITOIRE

Commune	Zone	Surface mobilisable (en m2)				% foncier mutable par rapport au foncier mutable Agglo
		Friche	à C.T	Sous-Optimisé	à L.T	
Colmar	ZI Nord	1 043	20 555	219 672	126 905	36,1%
Colmar	Zone aérodrome				105 888	10,4%
Sainte-Croix-en-Plaine	ZA RD ZA SISCO ZA ADER	28 755	37 133	75 509	179 096	31,4%
Colmar	ZA Biopôle			3 423		0,3%
Horbourg-Wihr	ZI Est			17 921	121 927	13,7%
Wettolsheim	Zone des Erlen		7 748	17 748		2,5%
Wintzenheim	ZA Europe			1 559		0,2%
Bischwihr	ZAE			1 741	54 257	5,5%
TOTAL Colmar Agglo		3 ha	6,5 ha	33,8 ha	58,8 ha	102,1 ha

Seulement 6,4% de foncier libre immédiatement sur toute l'agglomération (6,5 ha)
 → Localisé sur 3 zones d'activités

Pour mémoire, un besoin de foncier estimé à 12 ha par an

33,1% de parcelles sous-optimisées et 2,9% de friches, révélant un potentiel de densification à l'échelle de Colmar Agglomération
 → Des enjeux autour de la maîtrise et de l'incitation foncière pour atteindre l'objectif de densification ?
 → Des enjeux autour d'un urbanisme négocié ?

57,6% de foncier disponible à long terme : une future extension des zones
 → Majoritairement disponible en artificialisant du foncier agricole et naturel: quel degré d'acceptabilité?



LES ZAE DE LA VALLÉE DE MUNSTER

03.2

VALLÉE DE MUNSTER

LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



MUNSTER GUNSBACH – ZI HILTI

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Bâtiment vacant	10 771	5,4%	4,9%
Parcelle sous-optimisée	3 258	1,6%	1,5%
Total ZI HILTI	14 029	7,1%	6,4%

MUNSTER GUNSBACH – ZI HILTI

Des aménagements urbains corrects mais pouvant être améliorés



Une qualité paysagère à améliorer (clôtures, chaussées, bordures...)



Du foncier mobilisable à long terme via des espaces non denses et non optimisés

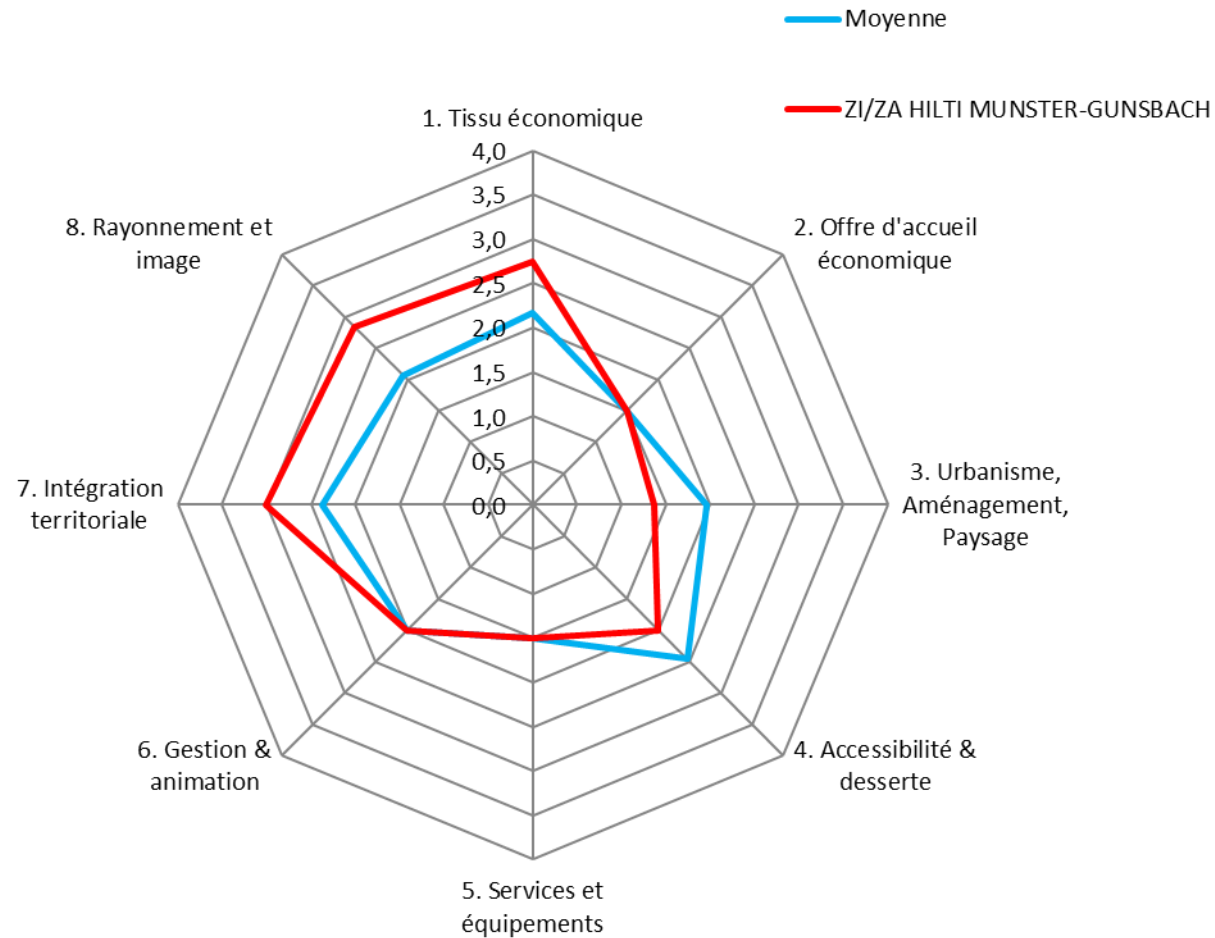


Des projets d'extension pour les entreprises installées sur place : signe d'une évolution positive



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZI HILTI EN SYNTHÈSE



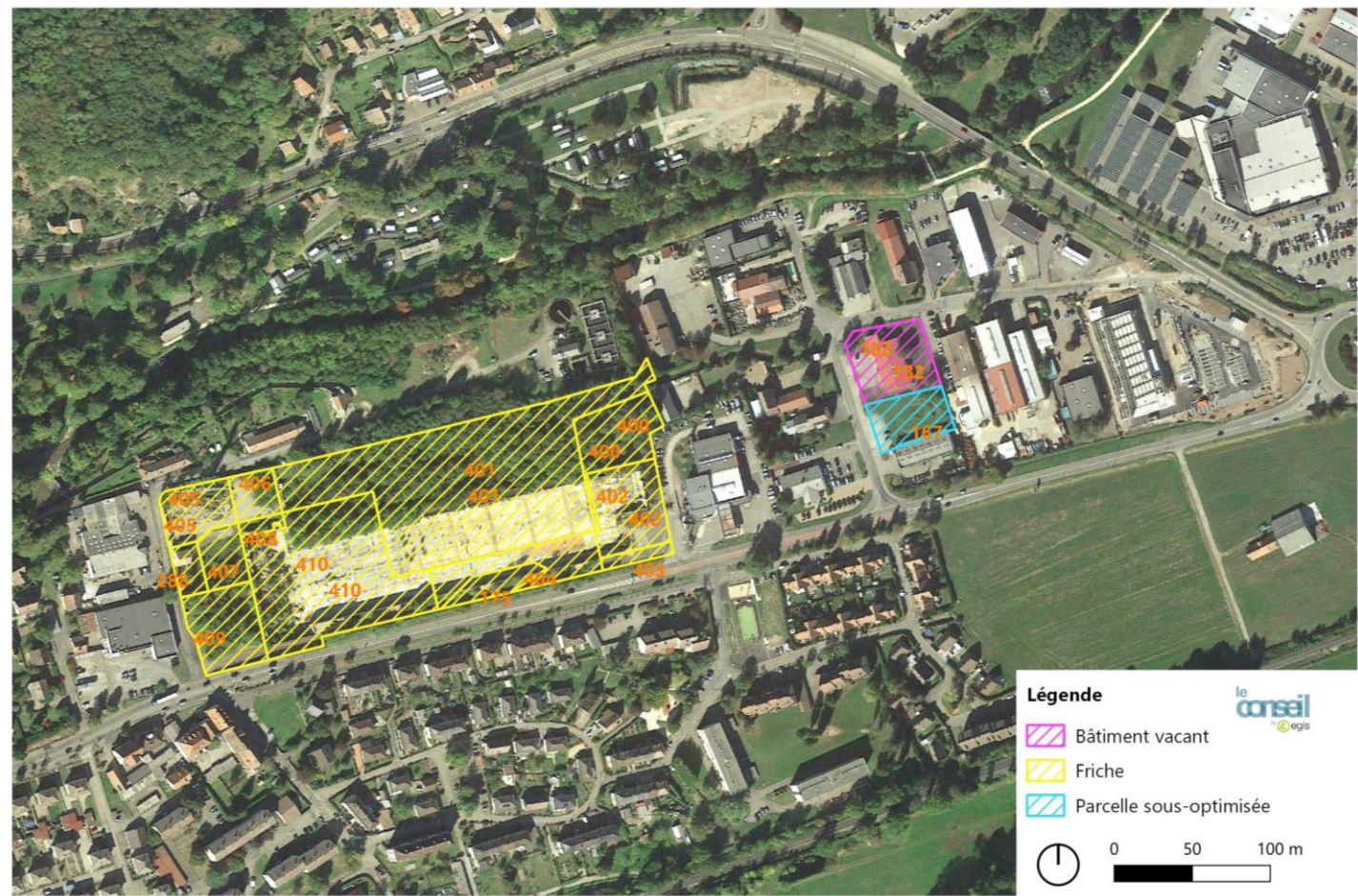
1. Une dynamique d'évolution positive
2. Des projets identifiés parmi les entreprises existantes : projet de rachat et d'extension
3. Une zone dont le développement se réalise au profit des entreprises existantes (projets d'extension) : une place quasi-nulle pour l'implantation de nouvelles entreprises
4. Des entreprises stratégiques implantées : *ELAG (75 emplois en 2018) ; ADITEC, CHAKS...*
5. Des aménagements viaires et paysagers à améliorer (entrée de site, traitement des bordures, amélioration des trottoir, clôtures « de fortune »)
6. Une hiérarchisation de la trame viaire correcte (flux séparés et bonne circulation) mais absence de signalétique
7. Une accessibilité et desserte stratégique (proche de la nationale D417) et à équidistance des gares de Gunsbach et Munster
8. Une zone dense dont les occupations foncières des entreprises ne sont pas optimisées : des espaces privés non utilisés ou surdimensionnés

Une zone bénéficiant d'un effet d'adresse important au niveau local, de l'implantation d'entreprises stratégiques.

A court terme, des besoins de requalification urbaine et d'optimisation foncière à travailler.

MUNSTER – ZONE ARTISANALE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Bâtiment vacant	2 311	1,7%	1,0%
Friche	36 444	27,3%	16,6%
Parcelle sous-optimisée	1 526	1,1%	0,7%
Total ZA rue des artisans	40 281	30,2%	18,4%

MUNSTER – ZONE ARTISANALE



La présence d'espaces résidentiels : une identité artisanale moyennement marquée



Des aménagements viaires corrects

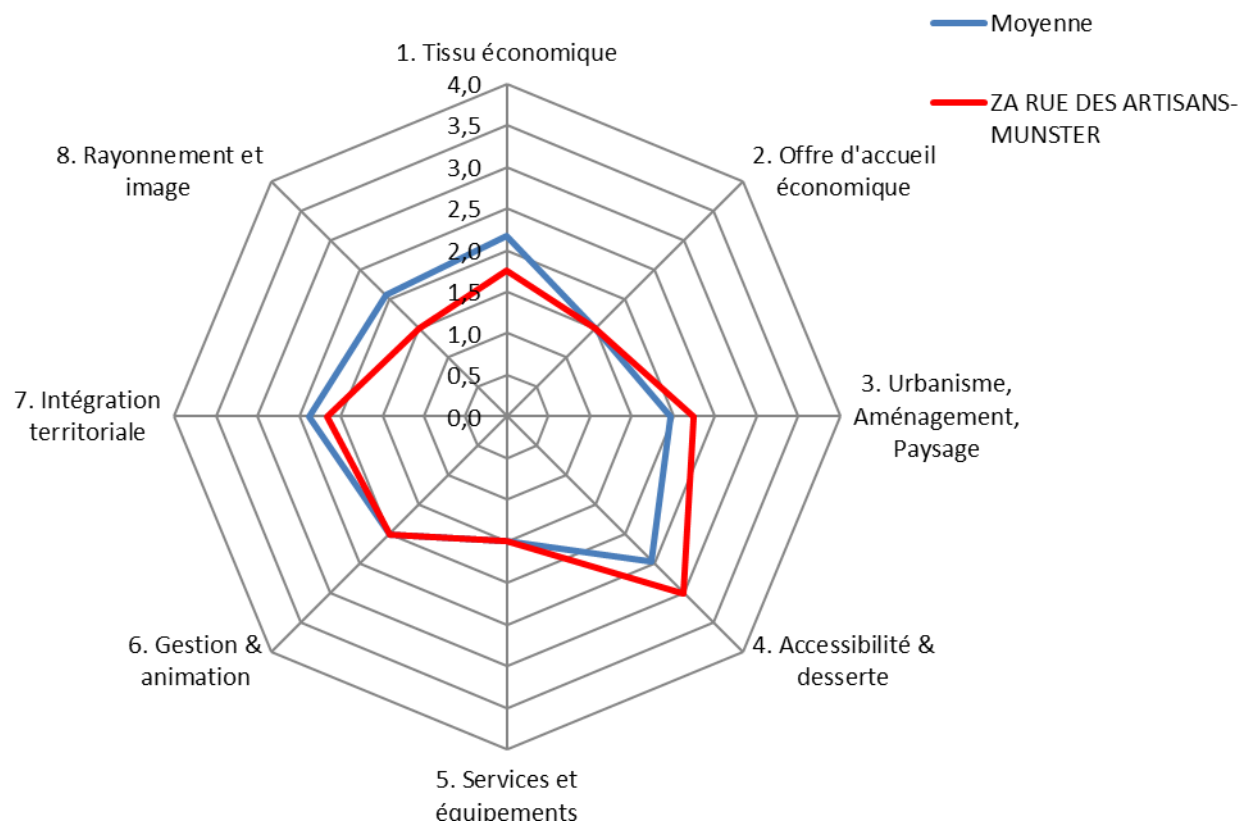


Des espaces fonciers pouvant être optimisés



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZONE ARTISANALE DE MUNSTER EN SYNTHESE

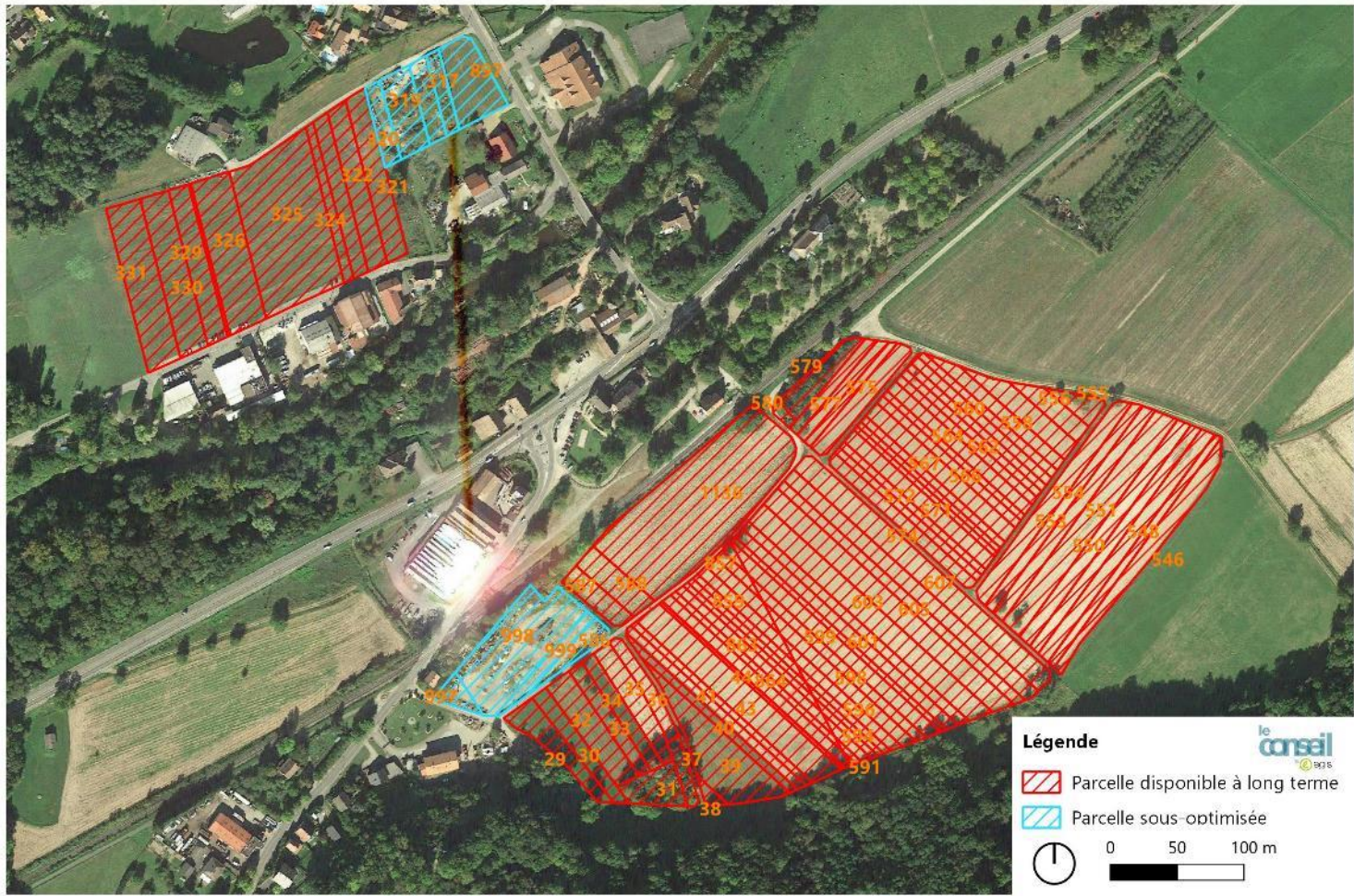


1. Une zone d'activité de petite taille, avec des aménagements viaires corrects, pouvant être améliorés
2. Une accessibilité et desserte de qualité : une proximité directe avec la nationale D417 ainsi que la gare de Munster
3. Des circulations internes correctes
4. Des espaces communs et voies d'accès à améliorer
5. **Des enjeux d'amélioration de la lisibilité de la zone : signalétique, petite mixité résidentielle existante.**
6. Une majorité de petites entreprises locales
7. Des occupations foncières par parcelle non optimisées
8. Un développement foncier et immobilier dépendant de la reconversion de la friche Le Hammer.
9. Une absence de services et équipements (hormis déchets avec conteneurs)

Une zone de qualité, avec de bonnes conditions de desserte. L'enjeu fort d'avenir de cette zone dépend aujourd'hui de la reconversion de la friche.

WIHR AU VAL – ZA DE LA FECHT

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	133 432	80,7%	60,9%
Parcelle sous-optimisée	12 042	7,3%	5,5%
Total ZA de la Fecht	145 474	88,0%	66,4%

WIHR AU VAL – ZA DE LA FECHT

La présence des résidences de certains artisans



Des aménagements viaires corrects

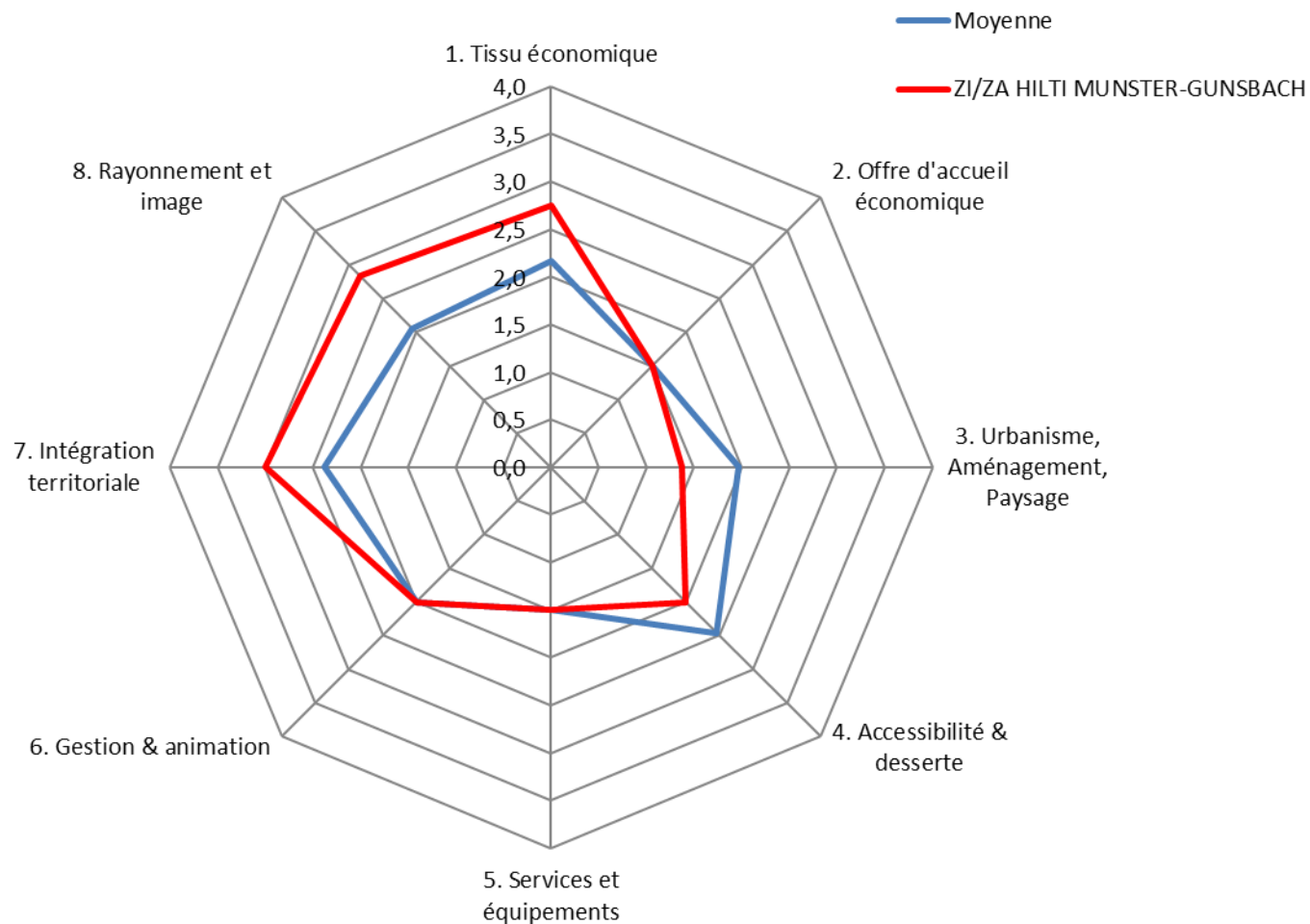


Coté Est de la ZA, des potentiels de développement foncier sur des zones inondables



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZA DE LA FECHT EN SYNTHÈSE



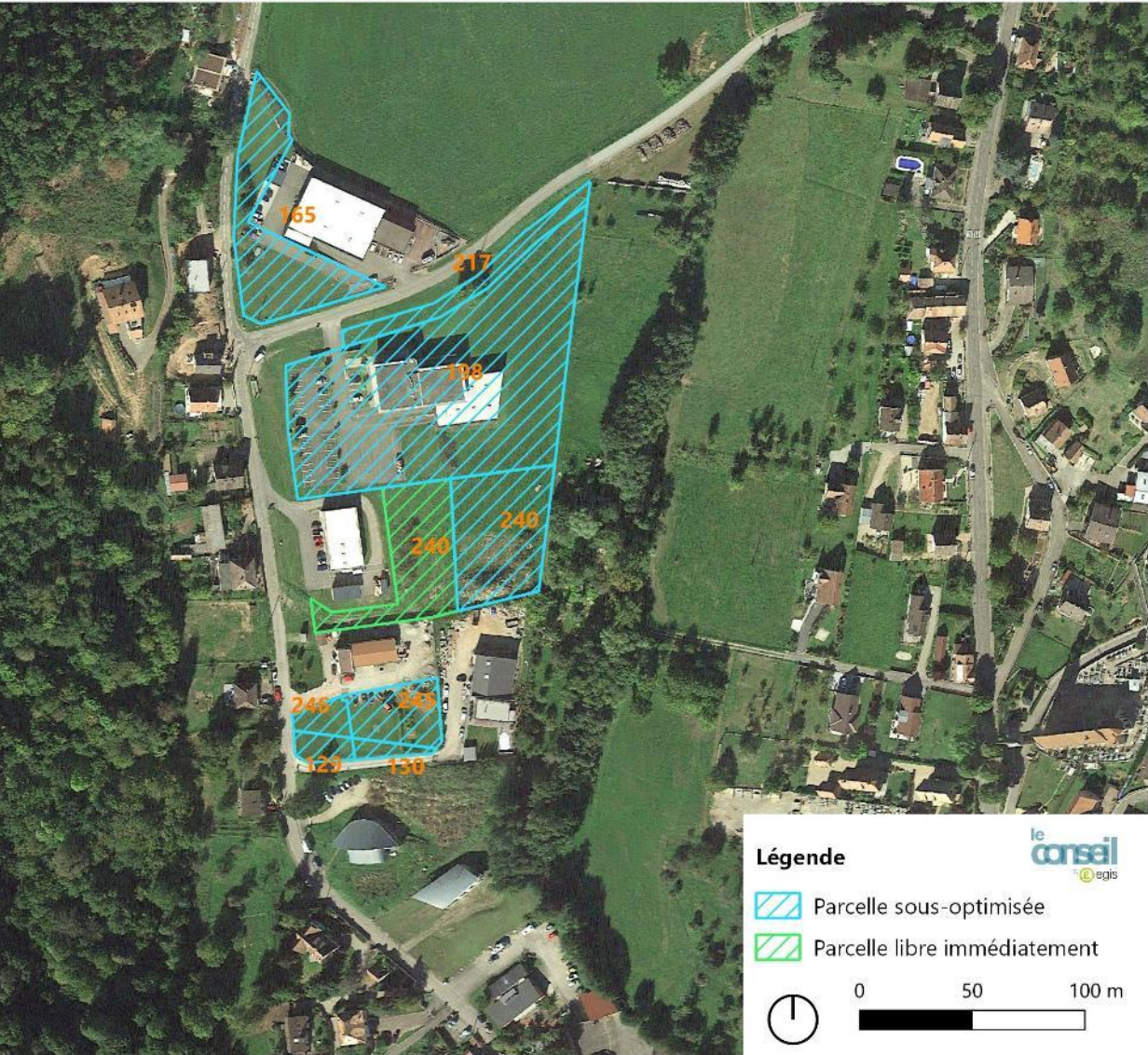
1. Une zone d'activité de petite taille, ce qui en facilite l'entretien.
2. Des effets d'écosystèmes existants sur la zone : quelques établissements établissent des relations commerciales
3. Des aménagements viaires et des accès corrects mais une absence de signalétique
4. Une qualité paysagère existante
5. Une accessibilité et une desserte de la zone stratégique : une proximité à noter avec la nationale D417 et la gare Whir Soultz
6. Des potentiels de développement foncier contraints par les enjeux environnementaux : zones inondables sur le foncier disponible
7. Une absence de services et équipements
8. Une extension possible de la zone au sud liée à des enjeux forts d'accessibilité

Une petite zone bénéficiant d'une qualité paysagère qualitative, une bonne circulation interne. Des potentialités de développement soumises à des enjeux environnementaux.

Pour le développement au sud de la zone, des problématiques d'accessibilité en entrée de site à travailler.

WIHR AU VAL / SOULTZBACH LES BAINS – ZA DU KREBSBACH

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle libre immédiatement	2 016	5,2%	0,9%
Parcelle sous-optimisée	17 268	44,7%	7,9%
Total ZAE Le Krebsbach	19 284	49,9%	8,8%

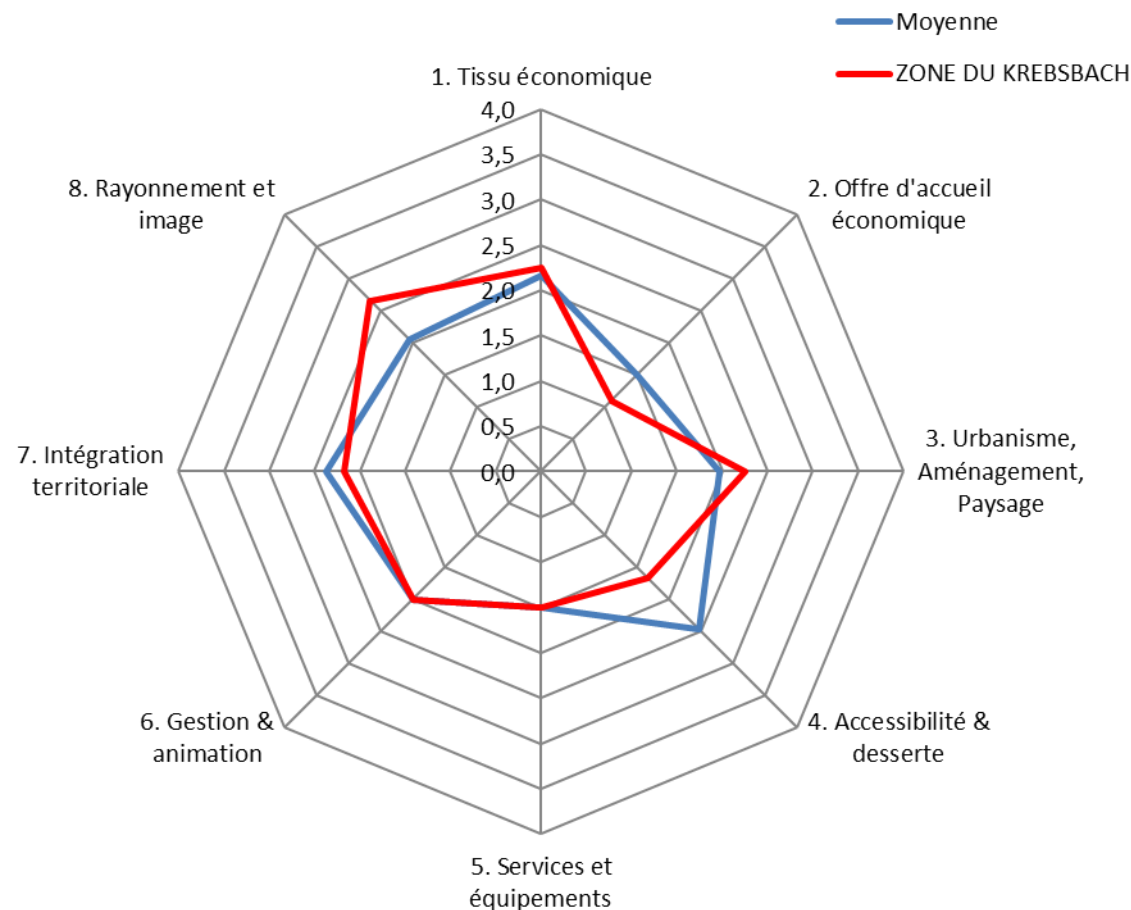
WIHR AU VAL / SOULTZBACH LES BAINS – ZA DU KREBSBACH

Des parcelles surdimensionnées (ici parking de l'entreprise Finistral)



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZA DU KREBSBACH EN SYNTHÈSE



1. La présence d'entreprise stratégiques et qualitatives pour le territoire (*Finistral, Cuisine et Créations, Fberger*), soit environ 40 emplois
2. Une qualité paysagère correcte et une bonne hiérarchisation de la trame viaire (signalétique existante, qualité de la voirie correcte, clôtures et bordures)
3. Toutefois, une accessibilité à la zone complexe (entrée de la zone et retournement notamment)
4. Une absence de services et équipements
5. La présence d'un seul terrain à vendre (53 ares)
6. Néanmoins, un développement foncier assez limité, notamment à court terme malgré des espaces sous-optimisés (parkings surdimensionnés...) laissant envisager des possibilités foncières à long terme. En effet, environ 45% des espaces de la zone sont considérés comme sous-optimisés.

Une zone présentant de bonnes aménités urbaines et bénéficiant d'un rayonnement à l'égard des entreprises locales.

Toutefois, une circulation complexe à l'intérieur de la zone et la présence de parcelles sous-optimisées.

VALLÉE DE MUNSTER

SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE

Commune	Zone	Surface mobilisable (en m2)				% foncier mutable par rapport au foncier mutable Agglo
		Friche	à C.T	Sous-Optimisé	à L.T	
Munster-Gunsbach	ZI HILTI	10 771		3 258		6,4%
Munster	Zone Artisanale	38 711		1 526		18,4%
Wihr-au-Val	ZA de la Fecht			12 042	133 432	66,4%
Wihr-au-Val, Soultzbach-les-Bains	Zone du Krebsbach		2 016	17 268		8,8%
TOTAL CCVM		4,9 ha	0,2 ha	3,4 ha	13,3 ha	21,9 ha

Une absence de foncier libre immédiatement sur tout le territoire.

Pour mémoire, un besoin de foncier estimé à 2 ha par an.

15,6% de parcelles sous-optimisées et 21% de friches, révélant un potentiel de densification à l'échelle de la communauté de communes
 → Localisé sur Munster et Wihr-au-Val

60,9% de foncier disponible à long terme : une future extension des zones ?
 → Localisé seulement sur la ZA de la Fecht
 → Un foncier soumis à des contraintes PPRI et d'accès (faisabilité technique à venir)

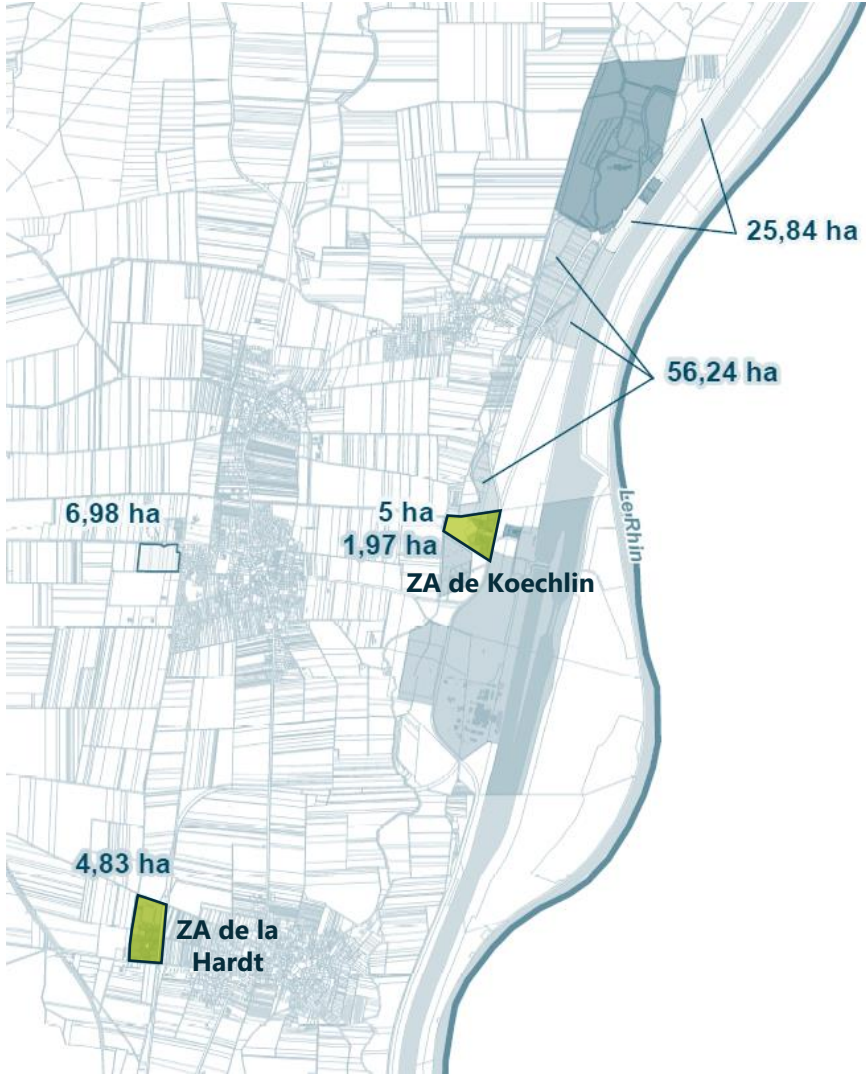
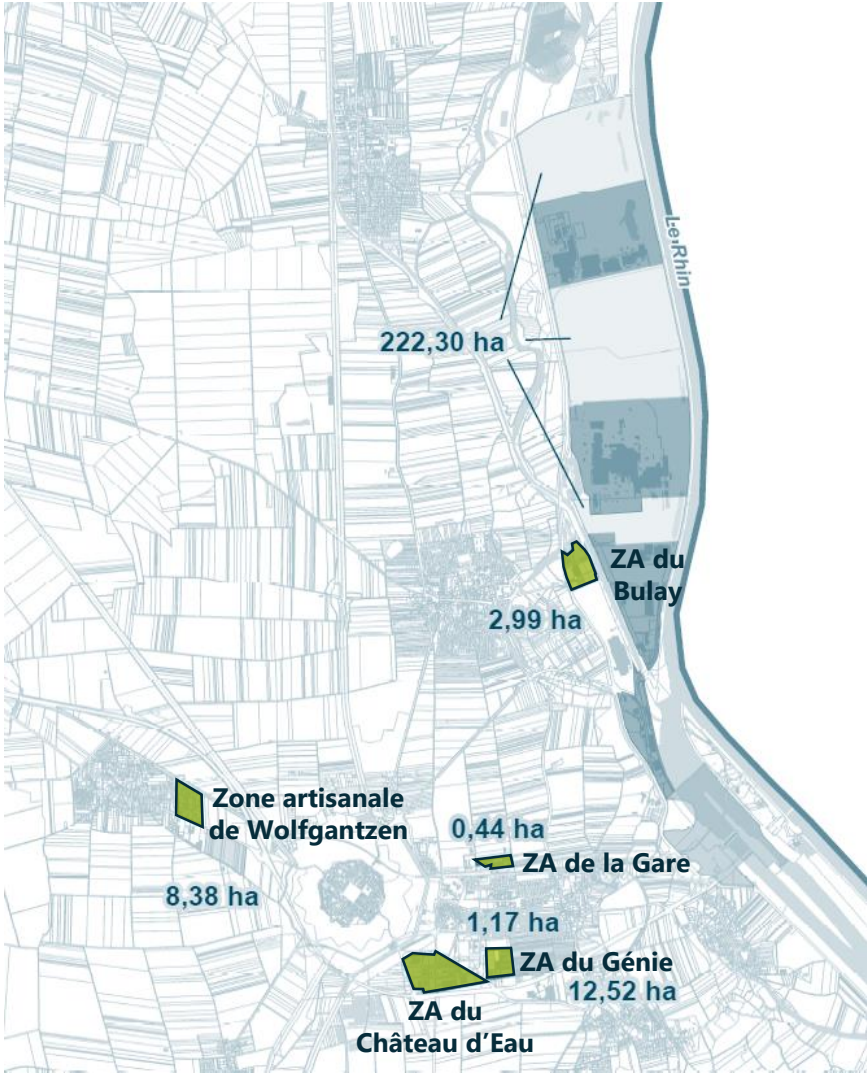


LES ZAE DU PAYS RHIN - BRISACH



PAYS DE RHIN BRISACH

LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



BIESHEIM – ZA DU BULAY

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



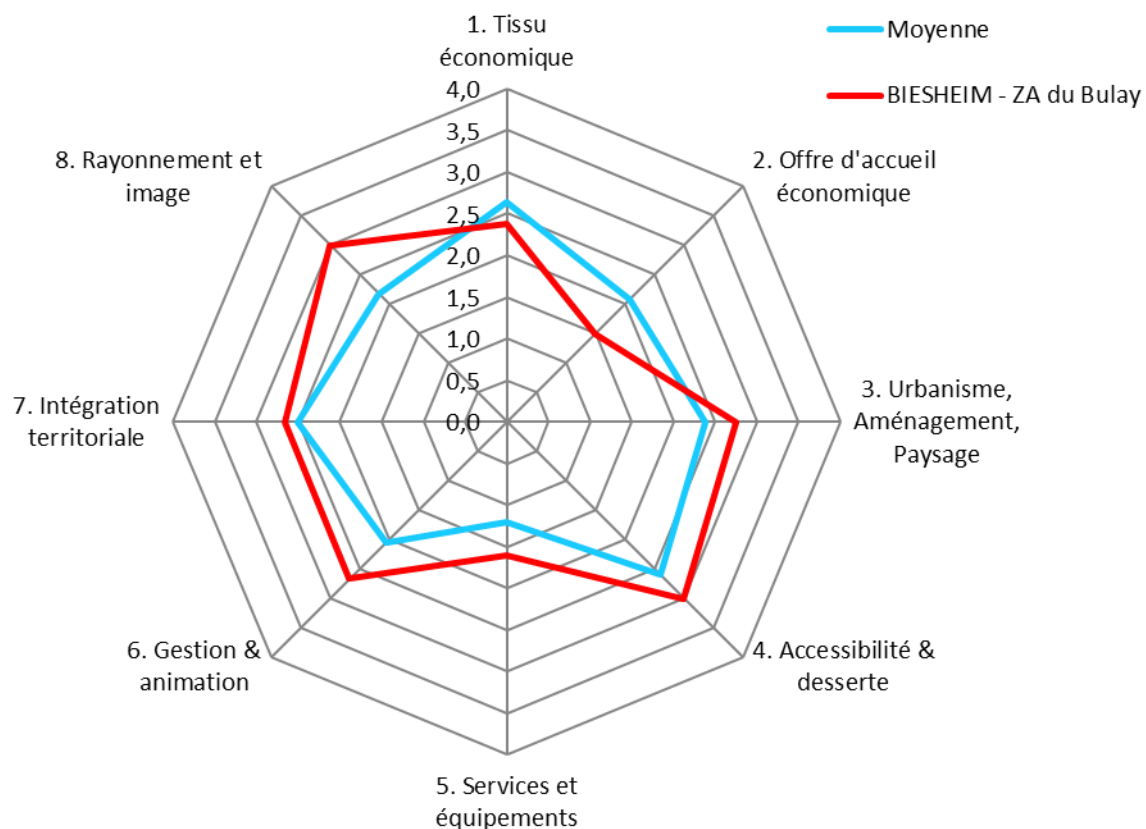
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglo
Parcelle libre immédiatement	15 869	19,9%	3,2%
Parcelle sous-optimisée	2 527	3,2%	0,5%
Total ZA du Bulay	18 396	23,1%	3,7%

BIESHEIM – ZA DU BULAY



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DU BULAY EN SYNTHESE

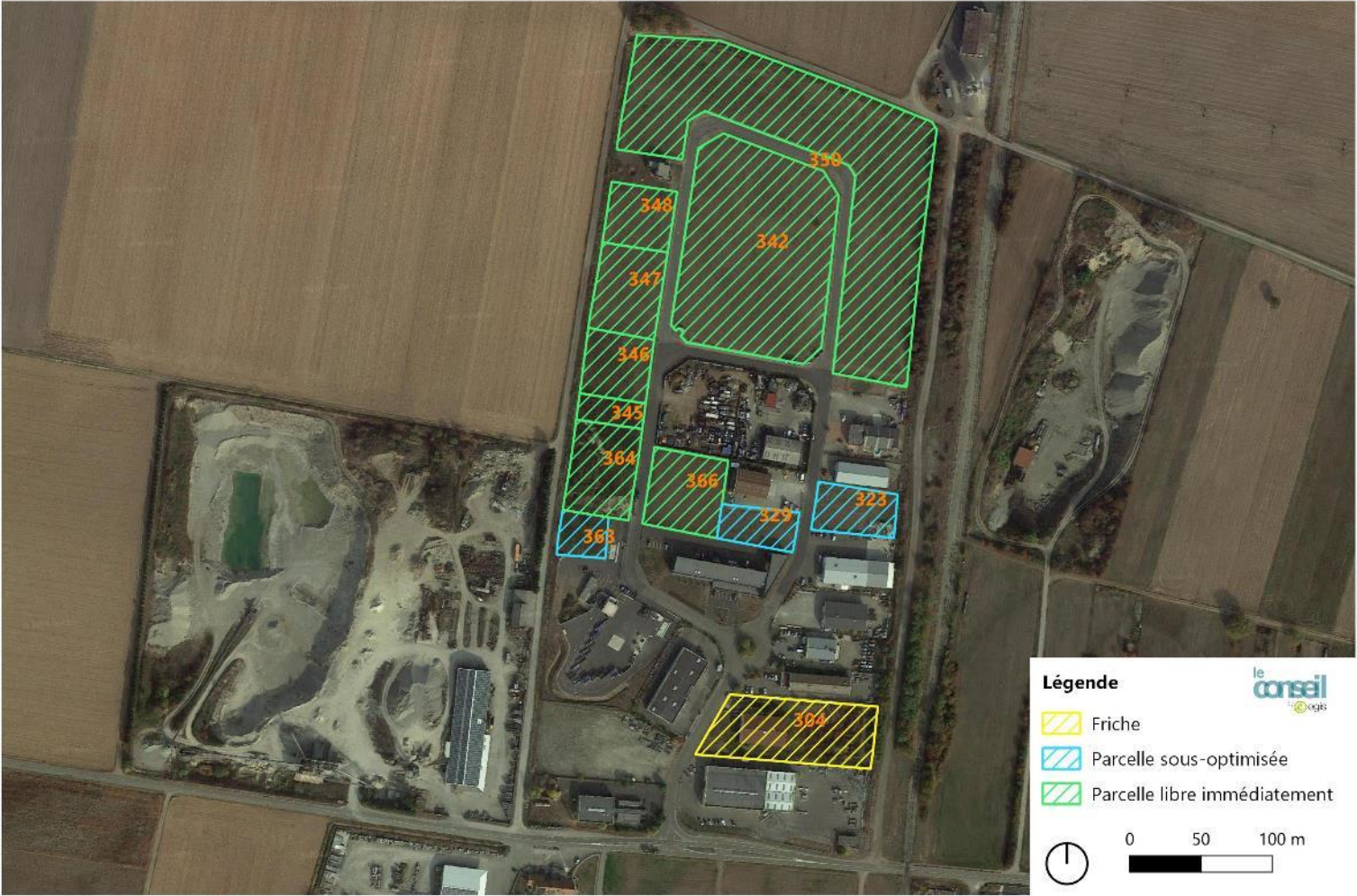


1. La zone d'activités du Bulay, à Biesheim, est une zone dédiée à l'accueil des activités industrielles et artisanales.
2. Une bonne accessibilité, en voisinage direct des infrastructures portuaires du Port Rhénan de Colmar Neuf-Brisach, à proximité des axes de communication français et allemands
3. La présence du groupe Wrigley (*volet production chewing gum*) témoignant d'un effet de rayonnement et effet d'adresse de la zone
4. Une zone portée et identifiée par le territoire, qui souhaite y développer un projet d'hôtel d'entreprises (50 ares)
5. Des projets de développement identifiés sur la parcelle disponible (*foncier mutable à court terme, représentant environ 20% de la zone*)
6. Une qualité paysagère qualitative (bordures et clôtures correctes)
7. Une bonne hiérarchisation de la trame viaire et des circulations internes correctes.
8. Une absence de services ou d'équipements partagés

Une zone stratégique, identifiée par le territoire pour y développer de l'activité qui présente des potentialités de mutabilité et des aménités urbaines correctes.

A moyen terme, une nécessité de maîtriser la commercialisation de la zone pour en préserver la qualité.

BLODELSHEIM – ZA DE LA HARDT IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



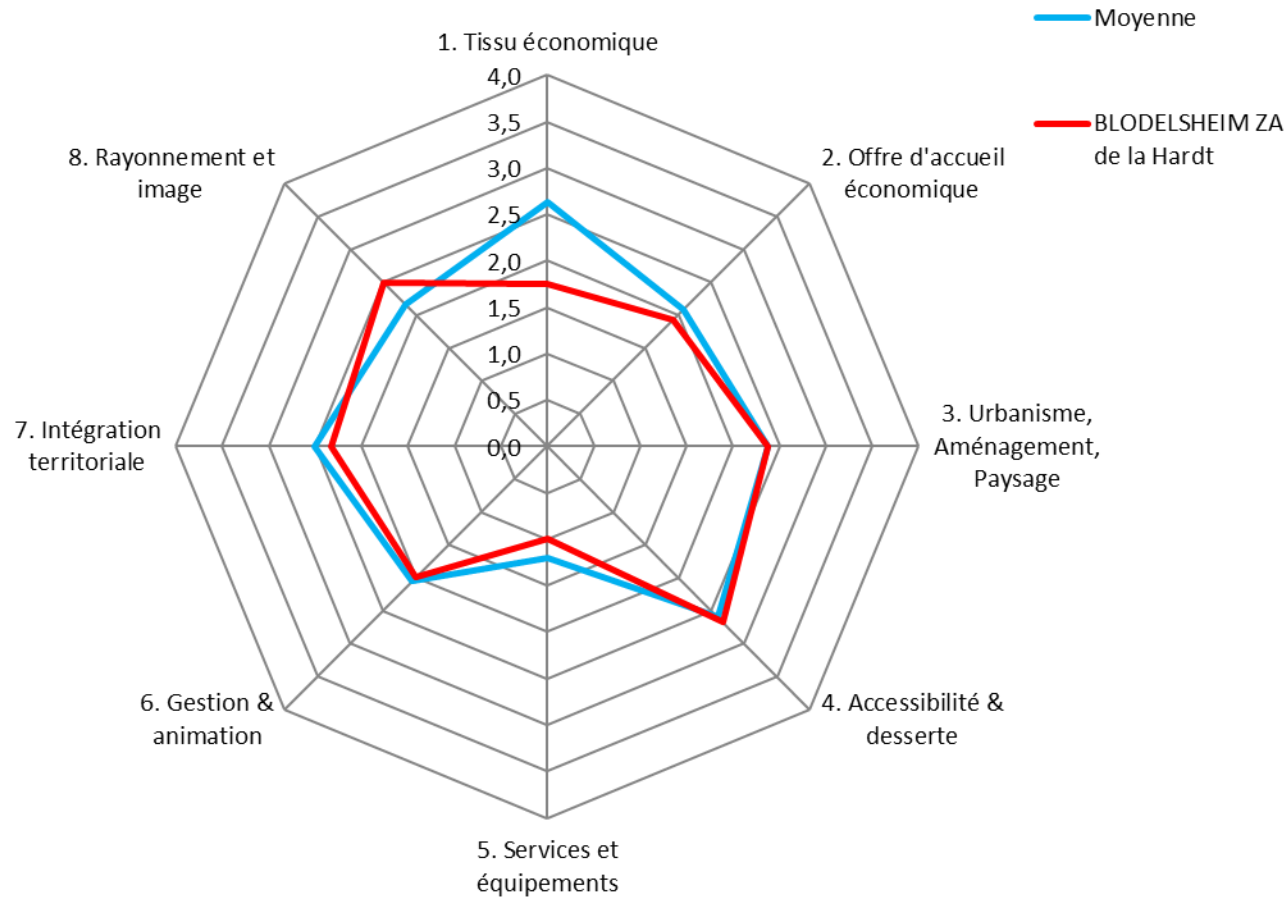
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Friche	5 001	4%	1,0%
Parcelle libre immédiatement	48 367	38,5%	9,7%
Parcelle sous-optimisée	4 302	3,4%	0,9%
Total ZA de la Hardt	57 670	45,9%	11,6%

BLODELSHEIM – ZA DE LA HARDT



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DE LA HARDT EN SYNTHÈSE



1. La zone d'activités de la Hardt, à Blodelsheim, est une zone dédiée à l'accueil d'activités artisanales et tertiaires.
2. La présence de l'hôtel d'entreprise l'Envol.
3. Des disponibilités foncières importantes. Sur la zone, 38 % des parcelles sont mutables à horizon court terme ; correspondant ainsi à environ 10% du foncier mutable à l'échelle du territoire.
4. Une bonne qualité d'insertion paysagère ; quelques aménagements à améliorer sur la chaussée et le traitement des bordures
5. Quelques enjeux de qualité visuelle liée à l'activité de certains établissements (*matériaux qui dépassent du mur...*)
6. Une accessibilité et desserte stratégique
7. Une absence de services ou d'équipements partagés
8. Un rayonnement et effet d'adresse de la zone à améliorer : enjeux de lisibilité de la zone.

Une zone présentant des potentialités de mutabilité à court et moyen terme. Toutefois, des aménités urbaines à améliorer afin de développer l'effet d'adresse de la zone. Un enjeu d'amélioration de la commercialisation de la zone, en l'adaptant aux besoins du territoire.

FESSENHEIM – ZA DE KOECHLIN

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



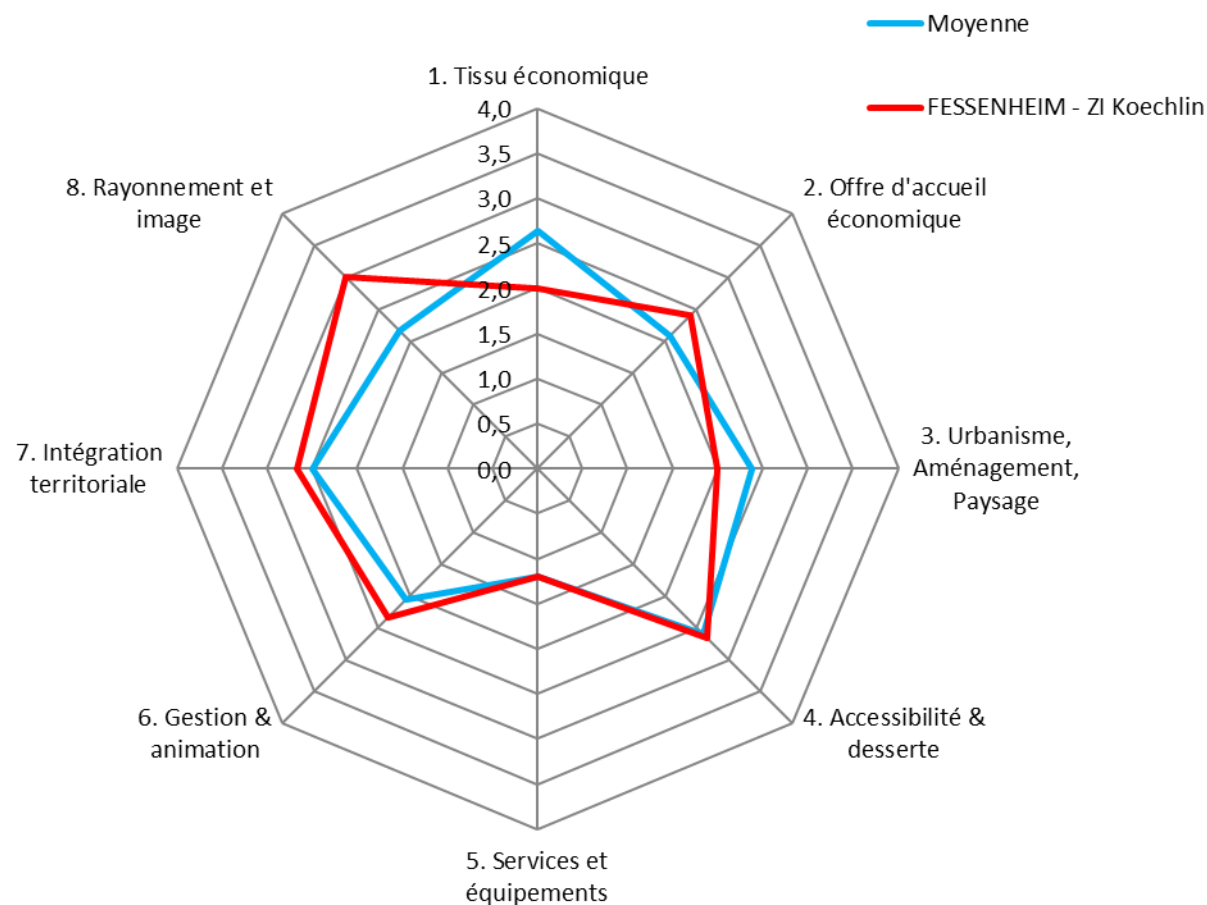
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	7 709	6,7%	1,5%
Parcelle libre d'ici 18 mois	50 135	43,7%	10,1%
Parcelle libre immédiatement	18 547	16,2%	3,7%
Parcelle sous-optimisée	3 129	2,7%	0,6%
Total ZA Koechlin	79 520	69,4%	16%

FESSENHEIM – ZA DE KOECHLIN



PAYS DE RHIN BRISACH

FESSENHEIM ZAE DU KOECHLIN –EN SYNTHÈSE



1. Une zone industrielle chargée d'histoire symbolique, en lien avec le développement de la centrale Fessenheim
2. Des qualités de dessertes stratégiques : la zone Koechlin à Fessenheim est une zone industrielle située en bordure d'un axe important de circulation (RD52) et à proximité de l'Allemagne, elle est idéalement située pour faciliter l'accès au marché allemand.
3. A ce jour, des aménagements paysagers de qualité moyenne.
4. Des disponibilités foncières existantes à court terme, correspondant à environ 13% du foncier disponible à l'échelle du territoire. Des disponibilités également à long terme, mais contraintes par des servitudes.
5. De manière stratégique, l'avenir de la zone est en lien avec le développement de ECORHENA
6. Un effet d'adresse « à retrouver »

Un potentiel de développement contraint par de servitudes ; une nécessité de complémentarité à trouver avec ECORHENA et des besoins de requalification urbaine à court terme.

VOLGELSHEIM – ZA DU GÉNIE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	86 791	63,9%	17,4%
Parcelle libre immédiatement	11 710	8,6%	2,3%
Total ZA du Génie	98 501	72,5%	19,8%

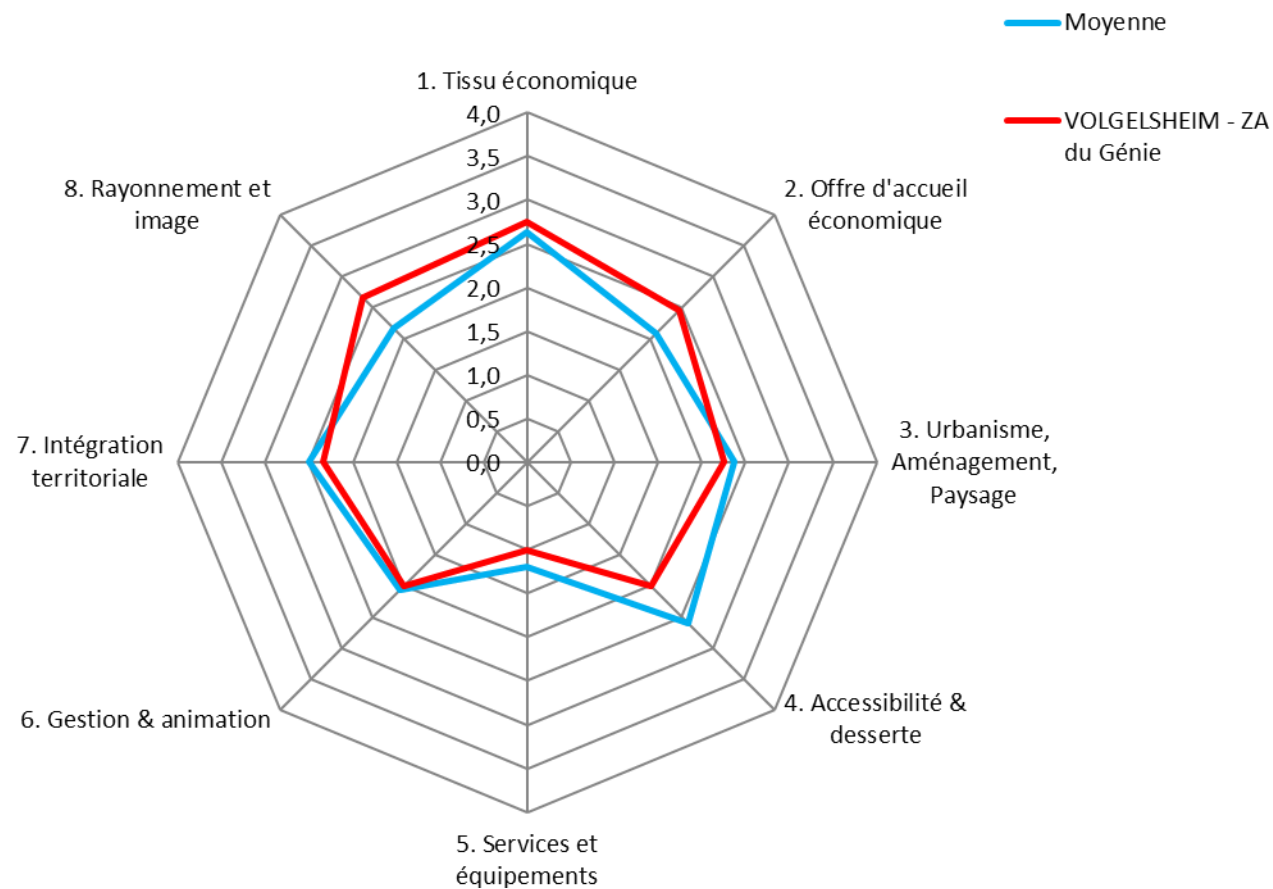
VOLGELSHEIM – ZA DU GÉNIE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DU GÉNIE EN SYNTHÈSE

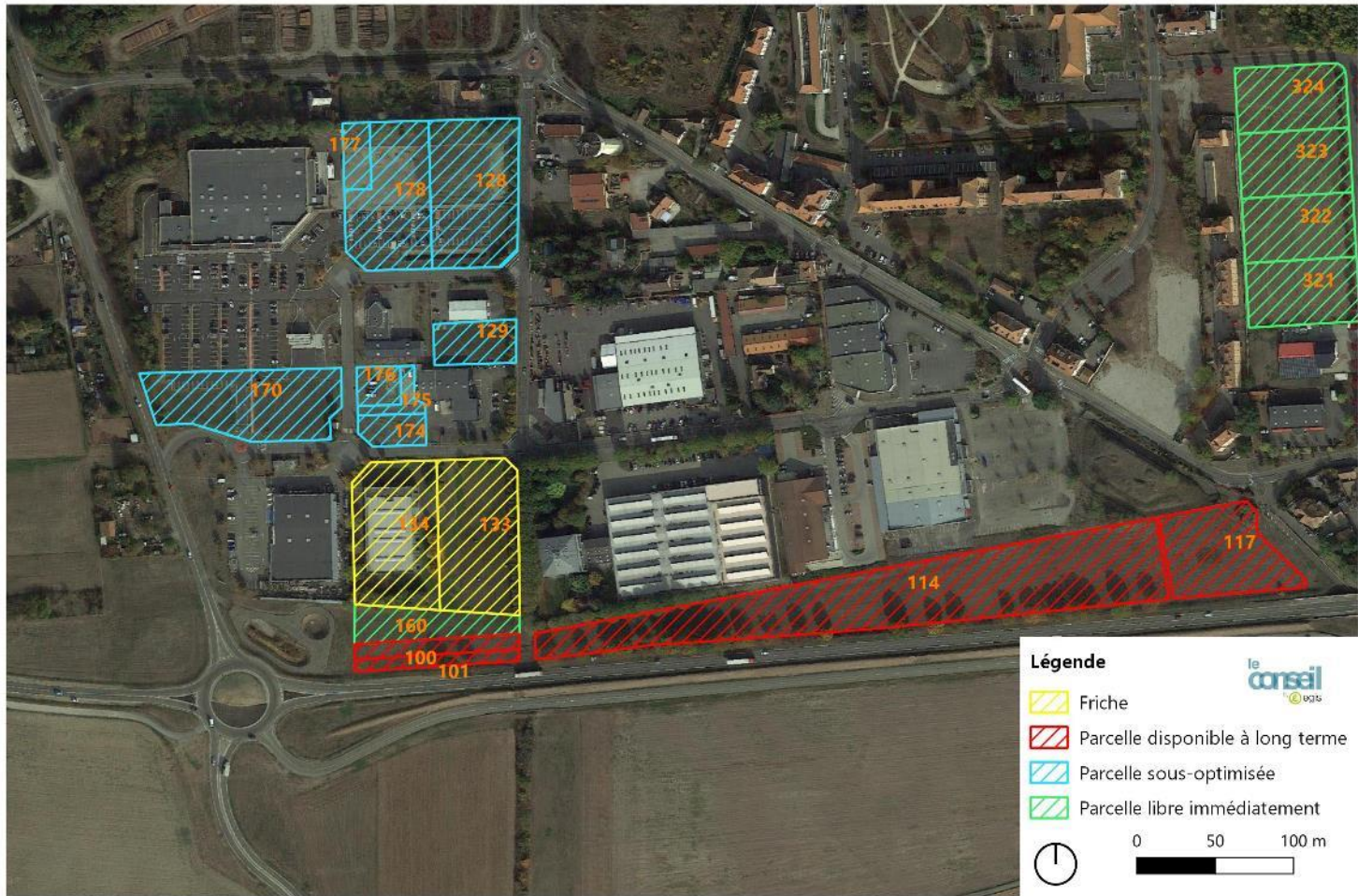


1. Une zone qui dispose d'une petite mixité résidentielle non contraignante (hormis si l'artisanat lourd venait à se développer)
2. Des aménagements urbains et paysagers de qualité ; des traitements de bordures et de voirie de qualité
3. Une bonne desserte et accessibilité
4. Le foncier mutable de la zone correspond à environ 10% du foncier mutable à l'échelle du territoire.
5. Des disponibilités foncières importantes. A court terme, 9% de la zone disponible (parcelles viabilisées, prêtes à être commercialisées) mais considérées aujourd'hui comme trop grandes pour répondre au besoin.
6. A long terme, de fortes potentialités de développement (9ha), correspondant à environ 17 % du foncier mutable à l'échelle de l'agglomération.

A moyen terme, la nécessité d'encadrer et d'accompagner la commercialisation de la zone en l'adaptant aux besoins des entreprises endogènes.

VOLGELSHEIM – ZA DU CHÂTEAU D’EAU

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



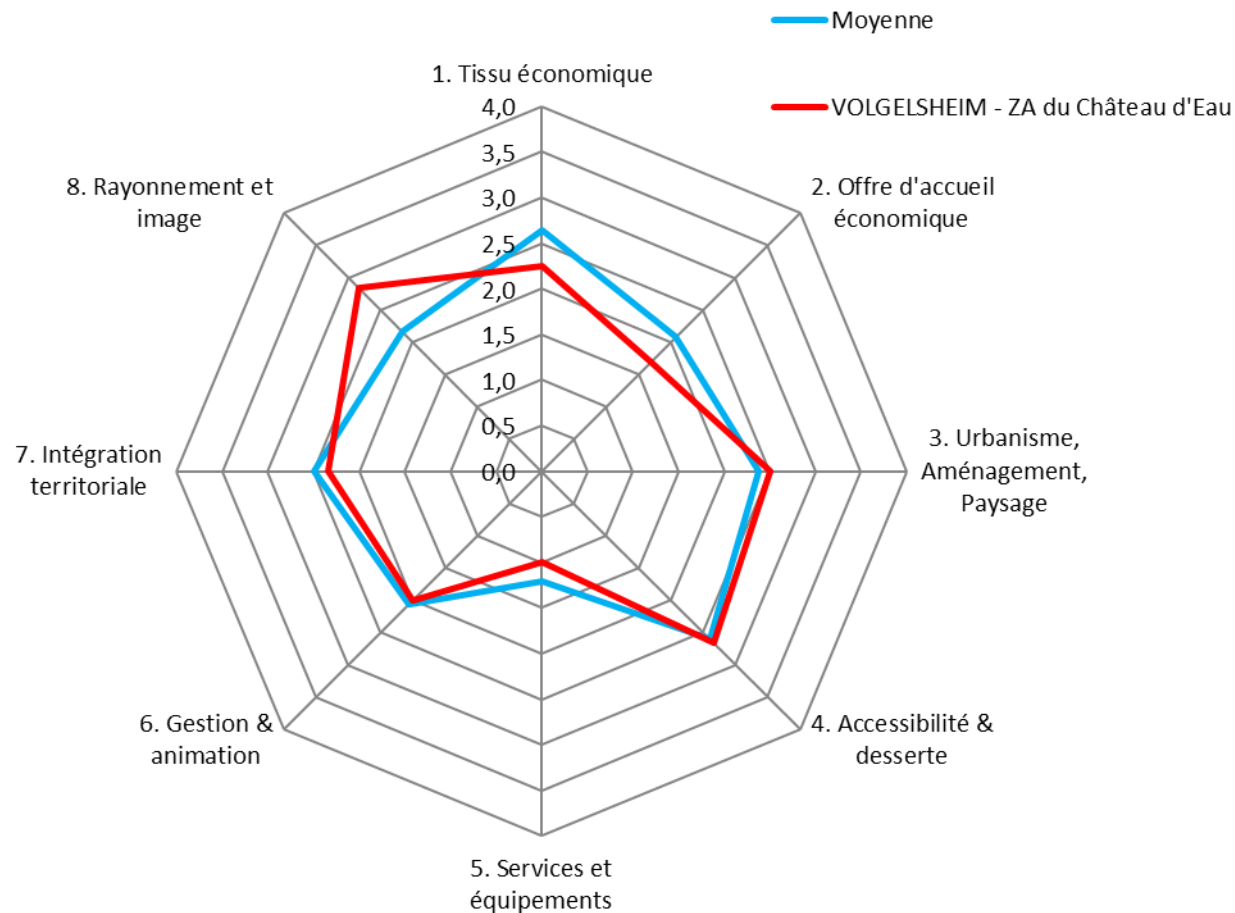
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agгло
Friche	9 941	5,7%	2%
Parcelle disponible à long terme	19 588	11,2%	3,9%
Parcelle libre immédiatement	1 946	1,1%	0,4%
Parcelle sous-optimisée	18 681	10,7%	3,7%
Total ZA du Château d'eau	50 156	28,7%	10,1%

VOLGELSHEIM – ZA DU CHÂTEAU D'EAU



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DU CHÂTEAU D'EAU EN SYNTHÈSE



1. Une zone dont 80% est dédié à l'activité commerciale.
2. Le foncier mutable de la zone correspond à environ 10% du foncier mutable à l'échelle du territoire.
3. Un foncier à optimiser, (notamment en face de l'Intermarché). A ce jour, le foncier à optimiser représente environ 11% du foncier mutable de la zone.
4. Des parcelles disponibles à long terme, situées principalement au sud de la zone.
5. Une accessibilité correcte, mais toutefois une absence de signalétique.
6. Une bonne insertion paysagère et un traitement qualitatif des espaces
7. Un enjeu de développement de la zone également en lien avec le devenir de l'ancienne friche Tomman (*enjeu de reconversion commerciale*)

A long terme, la nécessité d'encadrer et d'accompagner la commercialisation de la zone. Un avenir de la zone en lien avec la stratégie de reconversion de l'ancienne friche.

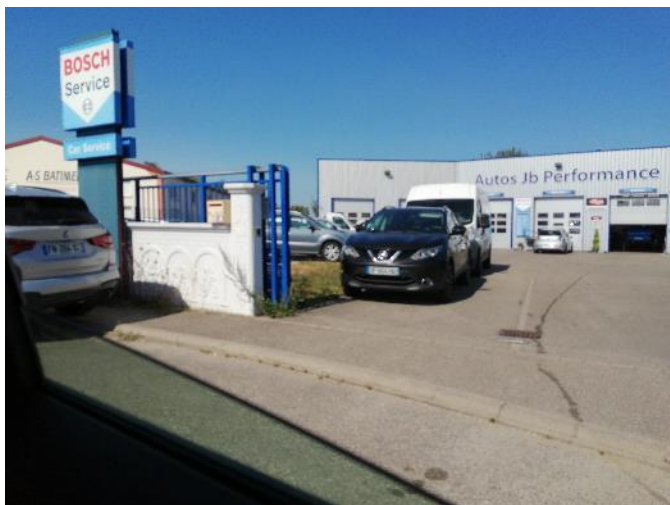
WOLFGANTZEN – ZONE ARTISANALE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



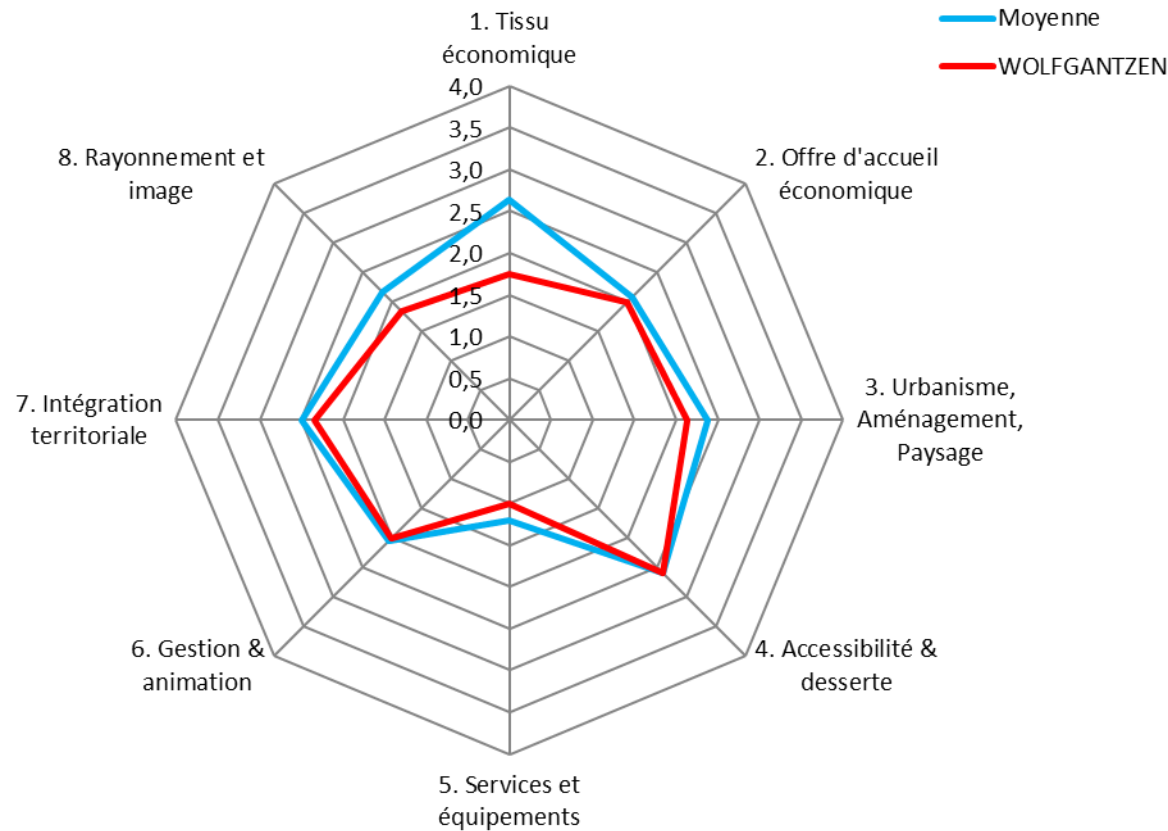
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglo
Parcelle disponible à long terme	183 287	48,7%	36,8%
Parcelle sous-optimisée	10 775	2,9%	2,2%
Total ZAE Wolfgantzen	194 062	51,6%	38,9%

WOLFGANTZEN – ZONE ARTISANALE



PAYS DE RHIN BRISACH

WOLFGANTZEN EN SYNTHÈSE



1. Une zone artisanale mixte
2. A long terme, cette zone présente le plus de disponibilité foncières à l'échelle du territoire (40% du foncier mutable du territoire).
3. Des parcelles situées en extrémité sud est de la zone.
4. De part la mixité de la zone (commerciale, artisanale et résidentiel), un effet d'adresse réduit.
5. Des aménagements corrects mais une absence de signalétique.
6. Une qualité visuelle de la zone à améliorer (enjeux de stationnement notamment)
7. Une absence d'équipements et services partagés à l'échelle de la zone.

A court terme, une nécessité de travailler sur les aménités urbaines, de maîtriser le stationnement.

A moyen terme, un besoin d'encadrer la cohabitation des activités de la zone afin d'en augmenter l'effet d'adresse.

PAYS DE RHIN-BRISACH

SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE

Commune	Zone	Surface mobilisable (en m2)				% foncier mutable par rapport au foncier mutable Agglo
		Friche	à C.T (+ d'ici 18 mois)	Sous-Optimisé	à L.T	
Volgelsheim	ZA du Génie		11 710		86 791	19,8%
Volgelsheim	Zone du Château d'eau	9 941	1 946	18 681	19 588	10,1%
Blodelsheim	ZA de la Hardt	5 001	48 367	4 302		11,6%
Fessenheim	ZA de Koechlin		68 682	3 129	7 709	16%
Biesheim	ZA du Bulay		15 869	2 527		3,7%
Wolfgangtzen	Zone artisanale			10 775	183 287	38,9%
TOTAL CCPRB		1,5 ha	14,7 ha	3,9 ha	29,7 ha	49,9 ha

Environ 30% de foncier libre immédiatement sur toute l'agglomération

- Un enjeu d'adaptation de l'offre disponible aux besoins des entreprises du territoire
- Pour mémoire, un besoin estimé à 2 à 3 ha par an.

8% de parcelles sous-optimisées, témoignant d'une bonne maîtrise des implantations

3% de friches, témoignant d'un bon dynamisme du territoire

Concentrées sur deux sites principaux: un bâtiment vacant dans la zone de la Hardt et le site Thomann, faisant l'objet d'un projet de reconversion.

→ A long terme, un potentiel d'extension significatif, suffisant pour répondre aux besoins endogènes en complément de l'offre en cours de développement sur EcoRhéna pour des entreprises exogènes.

DES DISPONIBILITÉS ET PROJETS À METTRE EN PERSPECTIVE PAR RAPPORT AUX BESOINS ESTIMÉS

Intercommunalité	Surface mobilisable (en ha)				Besoins estimés en ha/an
	Friches	à C.T (d'ici 18 mois)	Sous - optimisé	à L.T (>18 mois)	
Vallée de Munster	4,9 ha	0,2 ha	3,4 ha	14,8 ha	1 à 2
Colmar Agglo	3,6 ha	6,5 ha	33,8 ha	68,3 ha	12
Pays de Rhin-Brisach	1,6 ha	14,7 ha	3,9 ha	29,7 ha	2 à 3
TOTAL SCOT	10,1 ha	21,4 ha	41,1 ha	112,8 ha	15 à 17

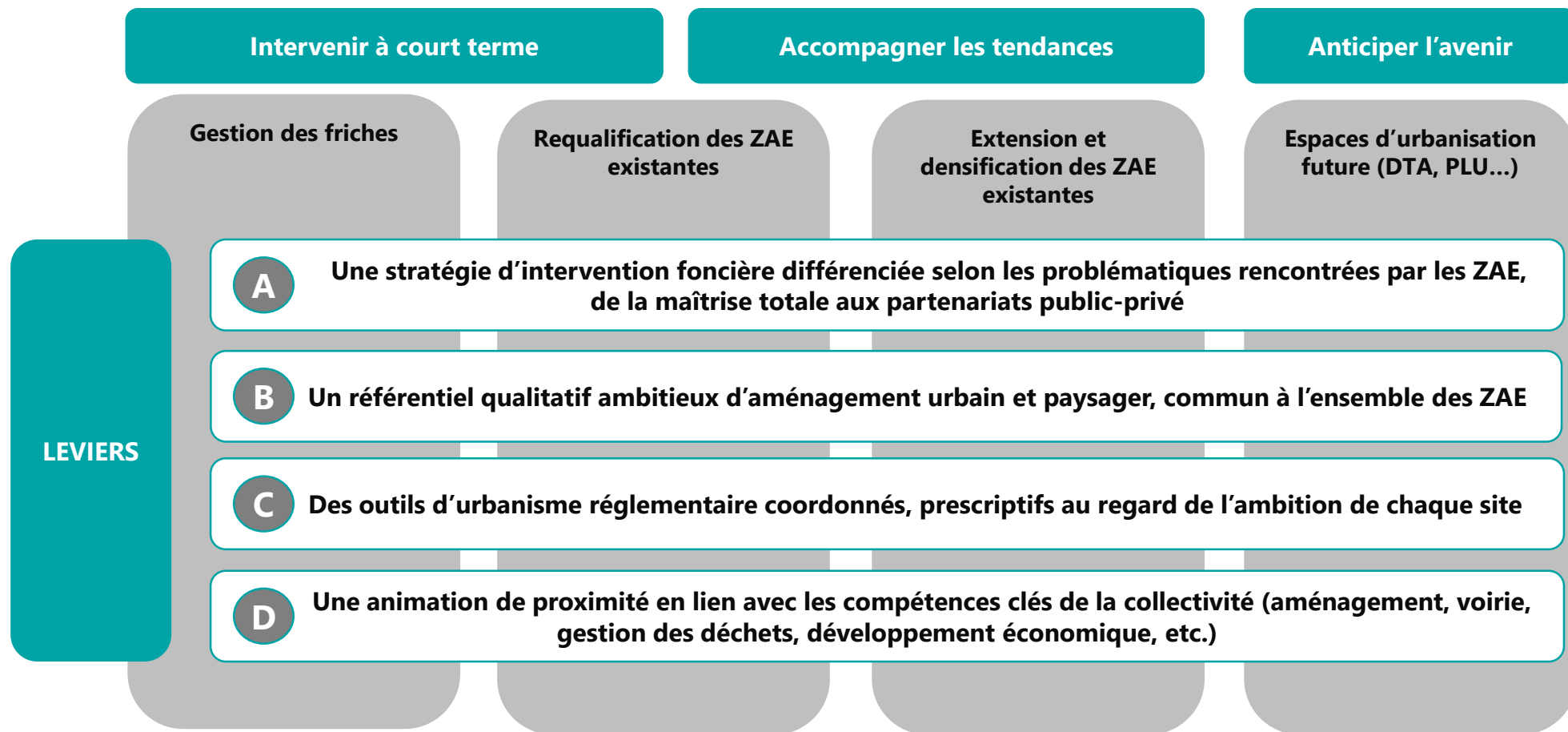
En termes de disponibilités immédiates sur les principales ZAE du territoire, le territoire dispose de 21,4 ha de foncier mobilisable, soit environ 16 mois de commercialisation. Le travail sur les friches et les parcelles sous-optimisées sont l'opportunité de « redonner du souffle en territoire », en débloquant environ 50 ha de plus, soit 3 ans de commercialisation

EN SYNTHÈSE, DES PROBLÉMATIQUES RÉCURRENTES QUI APPELLENT DIFFÉRENTS TYPES D'INTERVENTION

Des sites confrontés à des enjeux fonciers (densification et levée des contraintes)	Des sites confrontés à des problématiques de requalification urbaine (voirie, gestion des déchets, signalétique, stationnement, animation économique...)
• ZI Nord (sous-optimisation) • ZAE de Sainte Croix en Plaine (contraintes) • ZI Aéroport (contraintes) • ZI Hilti (sous-optimisation) • ZA Munster (reconversion friche) • ZA de la Fecht (foncier sous contrainte) • ZA du Krebsbach (sous-optimisation)	• ZI Nord • ZI Europe • ZI Hilti • ZA Munster • Wolfgantzen – zone artisanale • ZA de la Fecht (accessibilité) • ZA du Kresbsach
Des sites à fort enjeu de rayonnement nécessitant une approche transversale en vue d'améliorer leur attractivité	Des sites présentant des enjeux de commercialisation à court terme ou de maîtrise du développement à long terme
• Biopôle • Fessenheim – ZA de Koechlin	• ZI de Bischwihr • ZIAéroport • ZA des Erlen • ZI Est - Horbourg Wihr • ZA du Château d'Eau • ZA du Génie • ZA du Bulay • ZA de La Hardt

Des constats qui appellent la mise en œuvre d'**une stratégie transversale** à l'échelle du SCOT mais aussi **un plan d'actions par ZAE** en fonction des caractéristiques de chaque site.

VERS UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION MATRICIELLE



- Un plan d'actions transversal à l'échelle du SCOT
- Des actions différenciées pour chaque friche à reconverter et chaque site à redynamiser



PROCHAINES ÉTAPES

Rappel du calendrier et prochaines échéances

04.

PROCHAINES ÉTAPES

	Mai		Juin				Juillet					Septembre					Octobre				Novembre				Décembre				Janvier			
	S21	S22	S23	S24	S25	S26	S27	S28	S29	S30	S31	S36	S37	S38	S39	S40	S41	S42	S43	S44	S45	S46	S47	S48	S49	S50	S51	S52	S01	S02	S03	S04
Réunions du comité technique																																
Réunions du comité de pilotage																																
Réunion de lancement																																
Analyses statistiques et documentaires																																
Entretiens																																
Consolidation des bases de données																																
Analyse des ZAE																																
Visite des sites																																
Production des livrables																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																
Analyse statistique et documentaire																																
Consolidation de la base de données																																
Analyse des friches																																
Visite des sites																																
Production des livrables																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																
Formalisation de la stratégie																																
Atelier partenarial																																
Fiches détaillées par ZAE																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																
Construction du référentiel																																
Note de synthèse																																
Consolidation des livrables définitifs																																
Comité technique																																
Comité de pilotage																																
Ajustement des livrables																																

ACTUALISATION EN COURS DE L'INVENTAIRE DES FRICHES DU TERRITOIRE

1. IDENTIFICATION												2. SUIVI	3. CARACTÈRE STRATÉGIQUE			PROPRIÉTAIRE
N°	DATE DE SAISIE	NOM DU SITE	FRICHE / PRESENTIEMENT	COMMUNE	ADRESSE	SURFACE PARCELLE en superficie totale (m²)	N° DE PARCELLE	SOURCE INFO	DATE CESSATION	BIEN EN VENTE	ACTIVITÉ PRÉCÉDENTE	EVOLUTION	PROJET CONNU	SITE STRATÉGIQUE	MONOGRAPHIE	
													Intérêt planification?			
1	24/06/20	Friche CCAS	PROJET DE REHABILITATION	HOHROD	Chemin du Bergbrochen	9 558	141	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	2013	Oui	Ancien CCAS EDF- colonie de vacances avec piscine	Le site n'a pas encore été réhabilité mais existence d'un projet de réhabilitation en bonne voie (événementiel de luxe - appel d'offre à l'investissement)	OUI	NON	NON	EDF
2	01/07/20	Friche Hartmann	FRICHE	MUNSTER	14 rue des Remparts	40 800	0213 ; 029 ; 0299 ; 0188 ; 0253 ; 0186 ; 0300 ; 0302 ; 0301	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	2009	Oui	Hartmann - ennoblissement textile	Partiellement réhabilitée (en cours de dépollution par les propriétaires) - La CC souhaite acquérir la friche (discussions avec l'EPF et démarches avec le propriétaire engagées) pour en faire des lots à destination des entreprises	OUI	OUI	OUI	M. Theirion (Investisseur)
3	24/06/20	Friche du Hammer	FRICHE	MUNSTER	Rue du Hammer	36 700	176 ; 0367 ; 0369 ; 0400 ; 0401 ; 0402 ; 0403 ; 0404 ; 0405 ; 0406 ; 0407 ; 0408 ; 0409 ; 0410.	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	2000	Oui	Biscuits d'Or, textile filature, recyclage plastique	Non réhabilitée	OUI	OUI	OUI	M. Chervin (Investisseur)
4	24/06/20	Ateliers Municipaux	REHABILITEE	MUNSTER	49 rue du Général de Lattre de Tassigny	4 464	59	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	2014	Non	Supermarché Match	Réhabilité, le site accueille les Ateliers Municipaux				Commune de Munster
5	24/06/20	Friche du Batial	FRICHE	MUNSTER	10 place du Marché	4 573	296	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	1990	Non	Ancien couvant (Batial) et usine textile	Non réhabilitée mais reconversion plutôt ciblée pour projets habitat et touristique (un investisseur souhaite racheter le site pour y faire des appartements pour senior). Cette friche est une priorité du nouveau mandat.	OUI	NON	NON	Commune de Munster
6	24/06/20	Friche du presbytère	FRICHE	MUNSTER	2 rue Jean Matter	968	44	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	2017	Non	Ancien presbytère Soli	Non réhabilitée - La commune souhaite vendre le site pour un projet de logements - Beaucoup de travaux restent à réaliser.	NON	NON	NON	Commune de Munster
7	24/06/20	Friche Prosports	REHABILITEE	MUNSTER	12 rue des Artisans	1 169	72	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	Non connue	Non	ProSports	Un Lidl à été construit à la place				
8	24/06/20	friche Bel Air	REHABILITEE	METZERAL	41 rue Grand rue	16 635	0010 ; 0079 ; 0076 ; 0078 ; 0081 ; 0082 ; 0080 ; 0074 ; 0072 ; 0072 ; 0090 ; 0089 ; 0087 ; 0088 ; 0067 ; 0068 ; 0086 ; 0084	Observatoire des friches du Haut-Rhin ; entretiens et visite terrain	2009	Non	Bel Air Industries	Réhabilité				

Copie d'écran partielle correspondant à l'onglet CCVM du fichier de recensement des friches du territoire

PROCHAINE ÉTAPE: MONOGRAPHIE ET POTENTIEL DE MUTABILITÉ SUR UNE DIZAINE DE FRICHES STRATÉGIQUES

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

SITUATION URBAINE & DE PROXIMITÉ

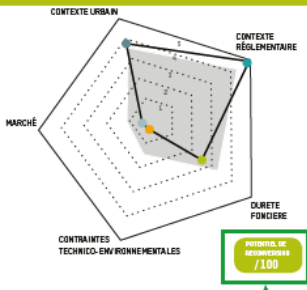


PRÉSENTATION GÉNÉRALE

FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Dent creuse
> SUPERFICIE DU SITE	8 230 m²
> EMPRISE BÂTIE	1 185 m²
> SURFACE DE PLANCHER	2 370 m² env.
> TYPE D'ACTIVITÉ	Commercial (vin)
> DATE DE DÉSAFFECTIION	2017 ?
> OCCUPATION ÉVENTUELLE	Non

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION / 100

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

ANALYSE DÉTAILLÉE

CONTEXTE URBAIN	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	CONTEXTE TECHNIQ-ENVIRONNEMENTAL	DURETÉ FONCIÈRE	MARCHÉ - INTÉRÊT DES PROSPECTS
> QUALITÉ ENVIRONNEMENT Site situé en bordure de la zone économique très qualitative de la Pardieu, mais qui pâtit d'un front de rue peu visible et peu isolé. > VISIBILITÉ Bonne, site situé en bordure de la rue des Sauzes mais il reste une parcelle profonde jouissant d'un environnement à faible densité et peu isolé. > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE Bonne, site connecté à un réseau routier primaire permettant de rejoindre les grands axes de circulation et autoroutes. > ACCESSIBILITÉ TC Moyenne, lignes de bus 13 et 21 situées à 400m (arrêt Fraubert) mais cadencement faible (90-120 min) et lignes C et A situées à 1km avec un cadencement fort permettant de rejoindre le centre-ville. > MODES DOUX Moyen, pas de réseau cyclable à proximité mais trottoir large, en bon état donc cheminement piétons et cycles possible. > DYNAMIQUES URBAINES Proximité de la zone de la Pardieu, très dynamique, qui pourrait aider à revaloriser le secteur de l'autre côté de la rue des Varennes. > SYNTHÈSE Un site visible, accessible mais sous-exploité par son dimensionnement et son environnement immédiat.	> ZONAGE P.L.U. Zone U : Zone urbaine, répondre aux besoins de la ville, en densification notamment. Pour les zones d'activité, contourner leur rôle > SERVITUDES Pas de servitude d'utilité publique > ENVIRONNEMENTAL Pas de zone Naturelle (ZNIEFF, natura 2000) Pas d'EBC à proximité > SYNTHÈSE Un site qui devrait conserver sa vocation d'activité économique, et qui n'a aucune contrainte particulière	> POLLUTION Site Répertoire BASIAS (AUV6300643) - complément PROPRIÉTAIRE OU MAIRIE > AMIANTE - PLOMB PROPRIÉTAIRE - information manquante > SYNTHÈSE	> SUPERFICIE 8 230m² > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE Grande parcelle légèrement surélevée par rapport au niveau de la rue, possédant une géométrie optimale sur l'avant et biscomue sur l'arrière. > NOMBRE & NUMÉROS DE PARCELLE (S) 3 (BV 22, BV 25, BV 26) > TYPE DE PROPRIÉTÉ SCI (MAS ROLLAND (Gérant Philippe René GRUMEL)) > SOUHAIT DE CESSIION Aucun panneau de commercialisation - information manquante > SYNTHÈSE Les propriétaires sont identiques au site A10. L'absence de panneau de commercialisation interroge sur la stratégie foncière (contenitueux?)	> HISTORIQUE DU SITE Faillite des Grands Chais d'Aubière en 2017 > PROJETS EN COURS > PROSPECTS ÉVENTUELS > OPPORTUNITÉS Zone de requalification tertiaire souhaitée Possibilité d'aménagement avec A10 > RISQUES > SYNTHÈSE
0 1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5	0 1 2 3 4 5

NOTE DU POTENTIEL DE RECONVERSION DU SITE /100

CHAQUE ITEM EST ÉVALUÉ PAR UNE NOTE DE 1 À 5 : PLUS LA NOTE EST ÉLEVÉE, PLUS LE POTENTIEL DE RECONVERSION EST FAVORABLE. UNE NOTE DE 0 INDIQUE L'ABSENCE D'INFORMATION.

CONTACTS

Egis Conseil

leconseilbyegis.fr

www.egis-group.com



Marion MICHEL

Marion.michel@egis.fr

Emeline MARTIN

Emeline.martin@egis.fr

Charlène GOMES de JESUS

Charlene.Gomes-de-jesus@egis.fr



POUR MÉMOIRE, GRILLE D'ANALYSE DES ZAE

LE PORT - ZAE BELVEDERE

Site:	ZAE BELVEDERE
Taille:	4,24 ha
Amé:	SEMADER

Evaluation de 1 à 4:

- 1 Inexistant ou déficient
- 2 Correcte, acceptable
- 3 Bon, satisfaisant
- 4 Excellent, remarquable

	Moyenne	ZAE BELVEDERE	
		Note	Commentaire
1. Tissu économique	2,4	2,3	
8.1 Masse critique: marché et sous-traitants	2,1666667	1	12 entreprises (zone de petite taille) - spécialisation logistique et BTP liée à la NRL - proximité du Port.
8.2 Dynamique d'évolution	2,6666667	3	
8.3 Structure économique	2,5	2	
8.4 Effets d'écosystèmes	2,3333333	3	
2. Offre d'accueil économique	1,5	1,6	
2.1 Foncier disponible CT	1,25	1	7% de la surface
2.2 Foncier disponible MT / LT (réserves foncières)	1,3333333	3	Emprises occupées chantier NRL + parcelle libre au nord
2.3 Immobilier disponible CT	1,3333333	1	Un projet immobilier mais pas en locatif
2.4 Diversité des produits fonciers - immobiliers (parcours résidentiel)	1,9166667	1	Pas de masse critique suffisante.
2.5 Prix en cohérence avec le marché	1,8333333	2	Des prix élevés sur tous les segments mais acceptés au regard de la pénurie
3. Urbanisme, Aménagement, Paysage	2,0	2,3	
3.1 Qualité d'insertion paysagère	2,25	3	zone bien entretenue (taille facilite l'entretien)
3.2 Optimisation foncière	1,75	3	taille des parcelles adaptées aux besoins des entreprises présentes
3.3 Hierarchisation trame viaire	2,0833333	1	Voirie interne assez étroite et difficultés de sortie de la zone au nord
3.4 Performance environnementale et gestion des ressources (eau /biodiversité/ énergétique	2	2	Point de collecte + déchetterie à proximité
4. Accessibilité & desserte	2,2	2,7	
4.1 Accès personnes: proximité des nœuds de communication et infrastructures	2,5833333	3	Accès facile au sud depuis le rond point - proximité du port
4.2 Accès marchandises: proximité infrastructures de fret	2,1666667	3	Accès facile au sud depuis le rond point - proximité du port
4.3 Circulation interne au site	1,8333333	2	Présence de parkings - absence modes doux
5. Services et équipements	2,1	1,8	
5.1 Services aux entreprises mutualisés : déchets, entretien, gardiennage, gestion, RH, achats...	1,8333333	1	Pas de masse critique suffisante
5.2 Equipements mutualisées: salles de conférence, show room, réseaux, ...	1,5833333	1	Pas de masse critique suffisante
5.3 Services aux employés: restauration, crèche, commerces, sports & loisirs...	2,0833333	2	Proximité du centre urbain + présence d'un restaurant
5.4 Couverture haut-debit	2,6666667	2	ADSL
5.5 Interface offre de site & offre du territoire environnant	2,3333333	3	Proximité immédiate du centre urbain et de la zone urbaine
6. Gestion & animation	1,4	1,3	
6.1 Gestion du site	1,5833333	2	Gestion basique
6.2 Animation du réseau d'acteurs (association, évènements)	1,25	1	Pas d'actions d'animation à l'échelle du TCO
6.3 Actions marketing	1,25	1	Pas de démarche à l'heure actuelle de promotion des ZAE
7. Intégration territoriale	2,0	2,0	
7.1 Mutualisation besoins et services entre site et polarité urbaine environnante	2	2	réalisée de fait mais pas de démarche proactive
7.2 Lien avec bassin d'emploi (accompagnement des employeurs, accès à l'offre de formation)	1	1	à mettre en place à l'échelle de TCO
7.3 Gourvenance territoriale	3	3	zone qui va être transférée au TCO au 1e janvier
8. Rayonnement et image	2,0	1,7	
1.1 Clarté du positionnement économique et ou fonctionnel	2,0833333	3	zone bien visible et spécialisée
1.2 Rayonnement et effet d'adresse	2,25	1	masse critique qui limite le rayonnement
1.3 Image urbaine / patrimoniale / architecturale / environnementale	1,5833333	1	pas d'identité propre, continuité avec le tissu économique environnant