

ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE

PHASE 2: ÉTUDE ET MISE À JOUR DES FRICHES EXPLOITABLES

Monographies réalisées pour les friches stratégiques

SOMMAIRE

01. MÉTHODOLOGIE

02. DÉTAIL DES MONOGRAPHIES

A



MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DES MONOGRAPHIES

Modalités d'évaluation du potentiel de mutabilité

01.

MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DES MONOGRAPHIES

Les informations sont présentées sous forme de fiche-projet (ou «»).

La première page présente le site (fiche identité): plan parcellaire, photo, informations principales...

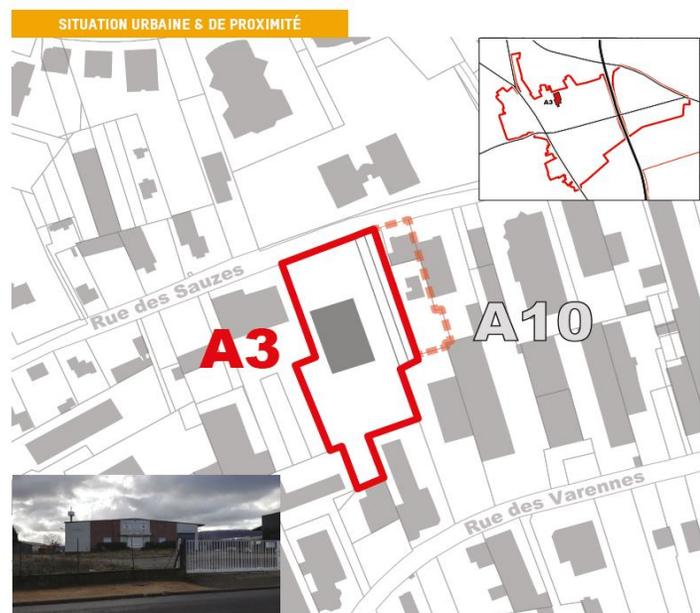
Sur la seconde page, l'analyse du site est approfondie par grande famille de critères :

- Contexte urbain
- Contexte réglementaire
- Contexte technico-environnemental
- Dureté foncière
- Marché - Intérêt des prospects

L'évaluation du potentiel de reconversion se base sur ces informations, qui constituent selon les cas des atouts ou des handicaps en matière de potentiel de reconversion.

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



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

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

ANALYSE DÉTAILLÉE

CONTEXTE URBAIN	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE	CONTEXTE TECHNIQUE-ENVIRONNEMENTAL	DURETÉ FONCIÈRE	MARCHÉ - INTÉRÊT DES PROSPECTS
<p>> QUALITÉ ENVIRONNEMENT</p> <p>Site situé en bordure de la zone économique très qualitative de la Pardieu, mais qui pâtit d'un front de rue peu lisible et peu entretenu.</p> <p>> VISIBILITÉ</p> <p>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 lisible.</p> <p>> ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE</p> <p>Bonne, site connecté à un réseau routier primaire permettant de rejoindre les grands axes de circulation et autoroutes.</p> <p>> ACCESSIBILITÉ TC</p> <p>Moyenne, lignes de bus 13 et 21 situées à 400m (arrêt 'Faubert') mais cadencement faible (90-120 min) et lignes C et A situées à 1km avec un cadencement fort permettant de rejoindre le centre-ville.</p> <p>> MODES DOUX</p> <p>Moyen, pas de réseau cyclable à proximité mais trottoir large, en bon état donc cheminement piétons et cycles possible.</p> <p>> DYNAMIQUES URBAINES</p> <p>Proximité de la zone de la Pardieu, très dynamique, qui pourrait aider à revaloriser le secteur de l'autre côté de la rue des Sauzes.</p> <p>> SYNTHÈSE</p> <p>Un site visible, accessible mais sous-exploité par son dimensionnement et son environnement immédiat.</p>	<p>> ZONAGE P.L.U.</p> <p>Source : Site de la Métropole, PLU approuvé le 29 juin 2018</p> <p>Zone U : «La zone Urbaine (U) concerne l'ensemble du territoire urbanisé et des fonctions urbaines qui le constituent. Elle a vocation à répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.»</p> <p>Le plan des fonctions urbaines invite à conforter la vocation économique des ZAE.</p> <p>> SERVITUDES</p> <p>Pas de servitude d'utilité publique</p> <p>> ENVIRONNEMENTAL</p> <p>Pas de zone Naturelle (ZNIEFF, natura 2000)</p> <p>Pas d'EBC à proximité</p> <p>> SYNTHÈSE</p> <p>Un site qui devrait conserver sa vocation d'activité économique, et qui n'a aucune contrainte particulière</p>	<p>> POLLUTION DES SOLS</p> <p>Site Répertoire BASIAS (AUV6300543)</p> <p>> AMIANTE - PLOMB</p> <p>Information manquante</p> <p>> SYNTHÈSE</p> <p>La pollution effective du site est à faire confirmer par le propriétaire.</p>	<p>> SUPERFICIE</p> <p>8 230m²</p> <p>> GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE</p> <p>Grande parcelle légèrement surélevée par rapport au niveau de la rue, possédant une géométrie optimale sur l'avant et bisornue sur l'arrière.</p> <p>> NOMBRE S NUMÉROS DE PARCELLE (S)</p> <p>3 (BW 22, BW 25, BW 26)</p> <p>> TYPE DE PROPRIÉTÉ</p> <p>SCI MAS ROLLAND (Gérant: Philippe GRUMEL)</p> <p>> SOUHAIT DE CESSION</p> <p>Aucun panneau de commercialisation - information manquante</p> <p>> SYNTHÈSE</p> <p>Les propriétaires sont identiques au site A10. Aucun panneau de commercialisation n'est affiché sur les deux sites.</p>	<p>> HISTORIQUE DU SITE</p> <p>Faillite des Grands Chais d'Aubière en 2017</p> <p>> PROSPECTS ÉVENTUELS</p> <p>Information manquante</p> <p>> SYNTHÈSE</p> <p>Le informations relatives à d'éventuels projets de reprise sont manquantes.</p>

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE RECONVERSION

Le potentiel est évalué sur la base de 18 critères, répartis en 5 familles:

▪ **Contexte urbain:** qualité de l'environnement, visibilité, accessibilité routière, accessibilité TC, modes doux, dynamiques urbaines

▪ **Contexte réglementaire:** zonage PLU, servitudes, contraintes environnementales

▪ **Contexte technico-environnemental:** pollution des sols, amiante - plomb

▪ **Durété foncière:** superficie, géométrie - topographie, nombre de parcelles, type de propriété, souhait de cession

▪ **Marché - Intérêt des prospects:** historique du site - ancienneté de la vacance, prospects éventuels

Chaque critère fait l'objet d'une notation de 1 à 5:

- La note maximale indique un avantage à la reconversion (par exemple, forte visibilité, peu de contraintes...)
- La note «» indique un handicap, défavorable à la reconversion
- La note «» est attribuée lorsque l'information n'est pas disponible,

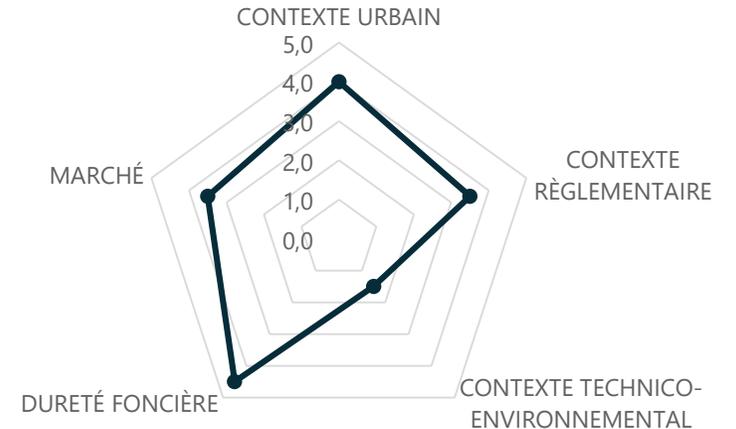
Les échelles de notation sont précisées dans le fichier source (annexe n°3).

Pondération du critère	Contexte urbain					
	Qualité de l'Environnement	Visibilité	Accessibilité routière	Accessibilité TC	Modes doux	Dynamiques urbaines
L1	2	5	5	4	3	4
L2	2	3	5	4	3	4
L3	2	4	5	4	3	4
L4	2	4	5	4	3	4

Extrait du tableau de notation des critères (famille : contexte urbain)
Fichier source fourni avec les livrables

Les notes sont ensuite intégrées à la monographie, sur la première page:

- Par un ratio sur 100 pour le site, accompagné d'un diagramme en radar (par famille de critères)
- Par une note sur 5 pour chaque famille de critères



POTENTIEL DE RECONVERSION
76 / 100

RETOUR D'EXPÉRIENCE

Une note finale supérieure à **75/80 pts sur 100** signifie que le bien peut encore être attractif et être repris sans intervention publique. En deçà de **50/55 pts**, le site porte de lourdes contraintes. Il est probable qu'il ne puisse repartir sur le marché économique. **A ce titre, pour des raisons opposées, les sites obtenant ces niveaux de notation ne présentent pas un intérêt pour une intervention publique.**

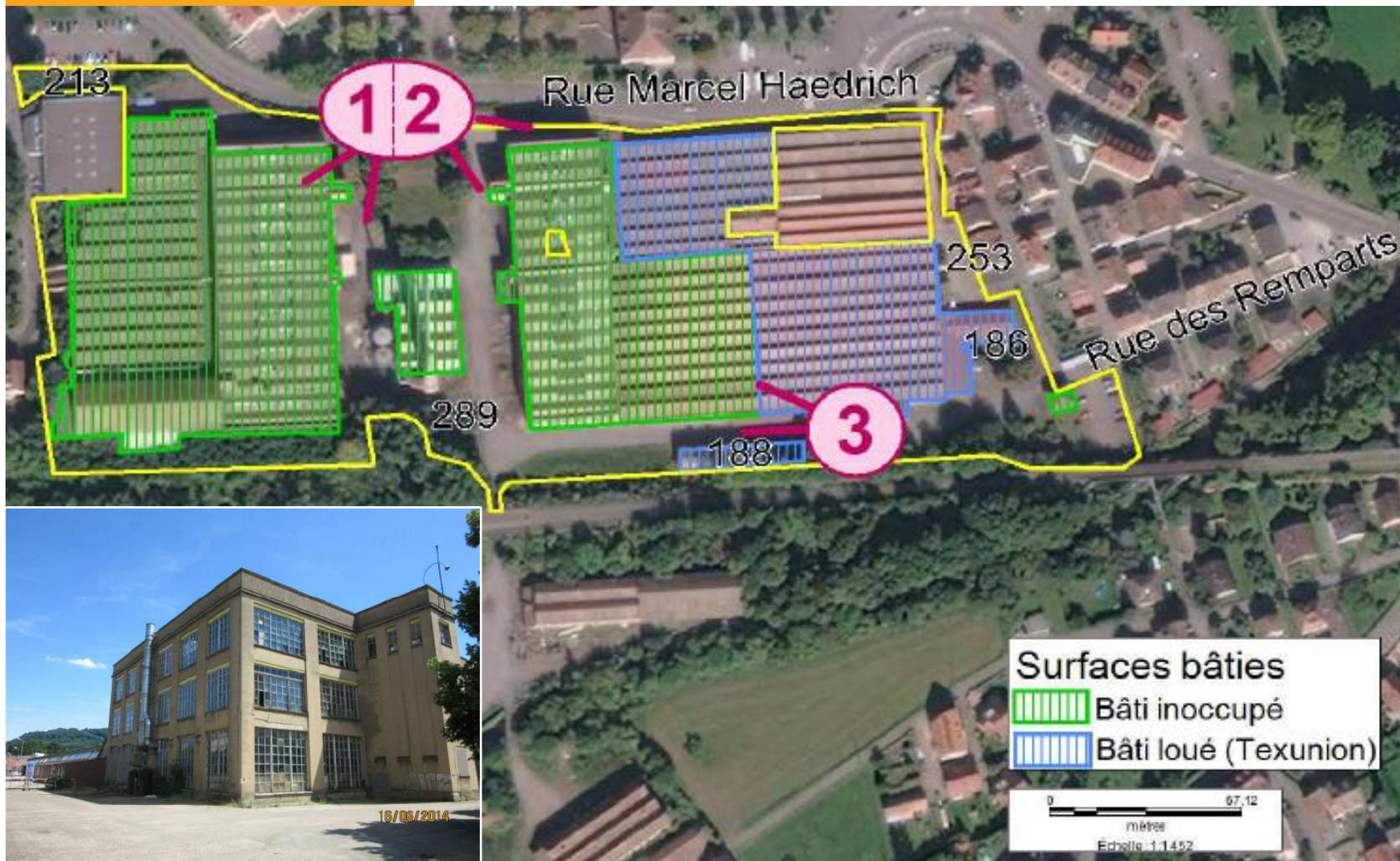


DÉTAILS DES MONOGRAPHIES

Les 10 friches stratégiques étudiées de manière approfondie

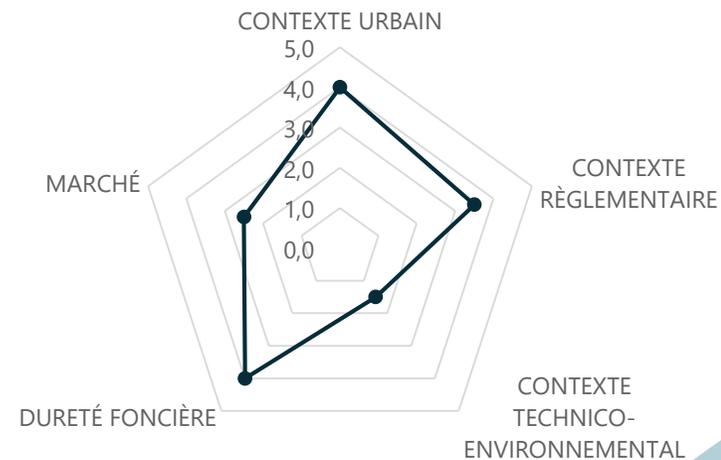
01.

SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ	
> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Industrielle
> SUPERFICIE DU SITE	40 800 m ²
> EMPRISE BÂTIE	24 510 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	Hartmann (ennoblissement textile)
> DATE DE DÉSAFFECTION	2009
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Une petite partie est actuellement occupée par Euro T.F.

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
72 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Localisé dans le centre ville de Munster à proximité d'espaces publics entretenus.
- > VISIBILITÉ
Grand site directement visible depuis le centre ville et la RD10.
- > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE
Accès direct RD10 et RD417 (axe Munster-Colmar) mais éloigné de l'A35/36.
- > ACCESSIBILITÉ TC
Gare de Munster à 200 m. Arrêt ligne de bus 248 (Soultzeren-Munster-Colmar) à 300 m.
- > MODES DOUX
Espaces publics aménagés mais pas de voie de modes doux.
- > DYNAMIQUES URBAINES
A 900 m de la ZA des Artisans/Hilti

SYNTHÈSE

Localisation stratégique faisant le lien entre le centre urbain et les ZAE de la ville.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > ZONAGE PLU
AUf2 (2018) : site Hartmann destiné à une reconversion tournée vers de l'habitat et des activités (artisanat, commerce, équipement, bureau, service). Secteur d'OAP. Commune appartenant à la zone de montagne du PDR Alsace (2014-2020) Secteur affecté par le bruit des transports terrestres.
- > SERVITUDES
PPRI de la Fecht : zone inondable à risque modéré par rupture de digue. Aménagement des sous-sols existants interdit, constructions hors sols et sous-sols autorisées mais soumises à prescriptions. Périmètre monument historique : bâtiment vitré à étage.
- > ENVIRONNEMENTAL
Aucun espace à protéger ou à mettre en valeur

SYNTHÈSE

Malgré les servitudes, la mutation du site s'inscrit dans le projet de territoire communal et intercommunal.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > POLLUTION DES SOLS
Présomption de pollution forte (OAP). Site répertorié dans Basol : Evaluation Simplifiée des Risques non réalisée. Un rapport du préfet du Haut Rhin du 29 avril 2008 préconise de surveiller la qualité des eaux souterraines sur certains paramètres dont le chrome, cuivre, nickel, plomb, zinc, cadmium, mercure et HAP, Hct, PCB. Le 30 septembre 2009, deux mises en demeure portaient sur les conditions de stockage et sur l'élimination de certains produits dangereux. Euro T.F. a engagé les travaux. En cours de dépollution.
- > AMIANTE - PLOMB
Non connu.

SYNTHÈSE

Des investigations complémentaires sont nécessaires afin de mieux évaluer le niveau et la nature des pollutions.



DURETÉ FONCIÈRE

- > SUPERFICIE
Grand site supérieur à 20 000 m2.
- > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE
Site rectangulaire, terrain plat mais morcelé.
- > NB ET N° DE PARCELLES
9 parcelles : 0213 ; 029 ; 0299 ; 0188 ; 0253 ; 0186 ; 0300 ; 0302 ; 0301.
- > TYPE DE PROPRIÉTÉ
La zone appartient à un investisseur (M. Theirion). Site géré par la société Manufactures Hartmann et Fils.
- > SOUHAIT DE CESSION
N/A.
Site déjà vendu à un investisseur privé.

SYNTHÈSE

Une superficie intéressante, malgré un parcellaire morcelé, pour une reconversion privée.

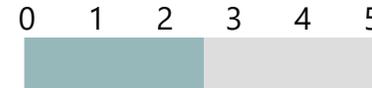


MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > HISTORIQUE DU SITE
Cessation d'activité en 2009 mais une partie du site est toujours occupée par des entreprises (textile, peinture). EN 1973, André Hartmann a créé cette usine pour le tissage, la teinturerie. Le site a été restructuré après les destructions de la première guerre mondiale pour accueillir une filature et des activités d'ennoblissement. Le site est sous-occupé et le bâti vétuste.
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
La Ville de Munster souhaite acquérir la friche (discussions avec l'EPF et démarches avec le propriétaire engagées) pour en faire des lots à destination des entreprises. La ville de Munster a également une OAP sur le site.

SYNTHÈSE

Un site d'intérêt pour les besoins du territoire que les prospects privés pourraient prendre en charge.



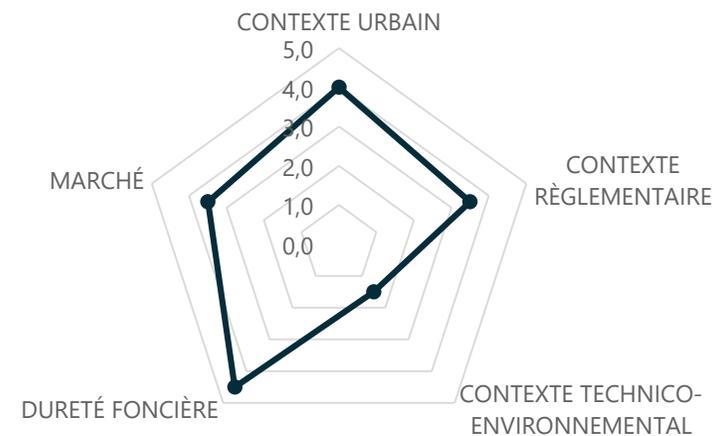
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Industrielle
> SUPERFICIE DU SITE	36 700 m ²
> EMPRISE BÂTIE	460 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	RECYPLAST - Biscuit d'or - Filature Hammer
> DATE DE DÉSAFFECTION	2000
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Non

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
76 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**
Site non mis en valeur dans un environnement assez qualitatif (zone d'activité des Artisans).
- > **VISIBILITÉ**
Site visible depuis la RD10 mais végétation abondante.
- > **ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE**
Accès direct RD10, RD417. Localisé à 15 km de la RN83, à 19 km de l'A35.
- > **ACCESSIBILITÉ TC**
Gare de Munster située à moins de 2 km. Arrêt ligne de bus 248 (Sultzeren-Munster-Colmar).
- > **MODES DOUX**
Absence de trottoir et piste cyclable.
- > **DYNAMIQUES URBAINES**
Idéalement placé à l'entrée de la ZA des Artisans/Hilti.

SYNTHÈSE

Un site idéalement localisé dans un secteur attractif.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > **ZONAGE PLU**
AUf1 (2020): site Hammer ouvert aux activités économiques,, de services, de commerces et d'équipements (dans la cadre d'opération d'ensemble). Secteur d'une OAP. Hmax constructions : 10 m.
- > **SERVITUDES**
PPRI de la Fecht : zone inondable à risque modéré par rupture de digue. Aménagement des sous-sols existants interdit, constructions hors sols et sous-sols autorisées mais soumises à prescriptions. Zone de bruit RD417 (pas contraignant). A la limite d'un périmètre de protection de monument historique.
- > **ENVIRONNEMENTAL**
Aucun espace à protéger ou à mettre en valeur.

SYNTHÈSE

Un site identifié comme stratégique pour le territoire dans le PLU dont la mutation semble peu contrainte.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > **POLLUTION DES SOLS**
Présomption forte (OAP).
- > **AMIANTE - PLOMB**
Inconnue.

SYNTHÈSE

Le degré de pollution du site n'est pas connu ce qui peut entraver la définition d'un projet de reconversion



DURETÉ FONCIÈRE

- > **SUPERFICIE**
Grande emprise (supérieure à 20 000 m2).
- > **GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE**
Surface rectangulaire et ramassée, terrain plat.
- > **NB ET N° DE PARCELLES**
14 parcelles : 0175 ; 0367 ; 0369 ; 0400 ; 0401 ; 0402 ; 0403 ; 0404 ; 0405 ; 0406 ; 0407 ; 0408 ; 0409 ; 0410.
- > **TYPE DE PROPRIÉTÉ**
Propriétaire privé (M. Chervin).
- > **SOUHAIT DE CESSION**
Souhait de vente (petit lot par petit lot)

SYNTHÈSE

Un foncier attractif (plat, grand, propriétaire unique) en cours de reconversion.

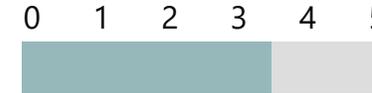


MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > **HISTORIQUE DU SITE**
Friche sans activité depuis 20 ans. Bâti détruit en partie et présence de végétation spontanée.
- > **PROSPECTS ÉVENTUELS**
Un intérêt stratégique pour la CCVM dans le cadre de sa nouvelle orientation sur la reconquête des friches et pour la commune dans le cadre de son OAP. Le site fait l'objet d'une reconversion par le privé.

SYNTHÈSE

L'ancienneté de la friche contraint peu les possibilités de reconversions privées.



CONTEXTE URBAIN

- > **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**
Environnement d'entrée de ville assez qualitatif (D 417). Site peu entretenu (végétation). Toiture refaite.
- > **VISIBILITÉ**
Visible de la route principale mais la végétation cache le site.
- > **ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE**
Accès direct route de la Schlucht et D417 (axe Munster-Colmar). Situé à 18 km de la RN 83 et à 23 km de l'A35.
- > **ACCESSIBILITÉ TC**
A 2 km de la gare de Munster. Arrêt de bus à 100 m (ligne 248 Fluo Grand Est).
- > **MODES DOUX**
Espace public aménagé avec trottoirs de bonne qualité mais sans voie vélo.
- > **DYNAMIQUES URBAINES**
Habitat avec présence de commerces et artisans. Commune touristique.

SYNTHÈSE

Bonne localisation, accessibilité, visibilité (attention à la végétation) dans une zone plutôt résidentielle.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > **ZONAGE PLU**
Commune concernée par un RNU – Zone UE (selon l'Observatoire des friches) : réservé à l'artisanat, le commerce, l'industrie, l'hôtellerie, le bureau, les équipements, l'habitat (limité).
Risque transport de marchandises dangereuses par voie routière.
Commune appartenant à la zone de montagne.
- > **SERVITUDES**
PPRI de la Fecht : en bordure d'un risque fort d'inondation par débordement de crue centennale.
Zone de bruit RN 417.
Ligne moyenne tension à proximité.
- > **ENVIRONNEMENTAL**
Pas de contrainte particulière (mais proximité d'une zone Natura 2000, directive Habitats)

SYNTHÈSE

La qualité des informations est variable mais le contexte réglementaire semble ne pas trop freiner la mutabilité.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > **POLLUTION DES SOLS**
Pas de présomption de pollution (Observatoire des friches). Non répertorié dans Basias et Basol.
- > **AMIANTE - PLOMB**
Non connu.

SYNTHÈSE

Les incertitudes liées à la pollution limitent le potentiel de mutabilité du site.



DURETÉ FONCIÈRE

- > **SUPERFICIE**
Site de plus de 10 000 m2.
- > **GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE**
Site ramassé, plat, rectangulaire.
- > **NB ET N° DE PARCELLES**
6 parcelles : 142 ; 0135 ; 0145 ; 0140 ; 0138 ; 0137.
- > **TYPE DE PROPRIÉTÉ**
Propriété privée (M. Chervin).
- > **SOUHAIT DE CESSION**
Non connu.

SYNTHÈSE

Une géométrie et superficie intéressante pour des prospects.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > **HISTORIQUE DU SITE**
Site abandonné depuis plus de 10 ans. Demande de lourds travaux de réhabilitation. Présence de végétation spontanée qui dégrade le site.
- > **PROSPECTS ÉVENTUELS**
2^e objectif stratégique de la CCVM en matière de reconquête des friches.

SYNTHÈSE

Une friche assez ancienne qui demandera des travaux importants de réhabilitation.



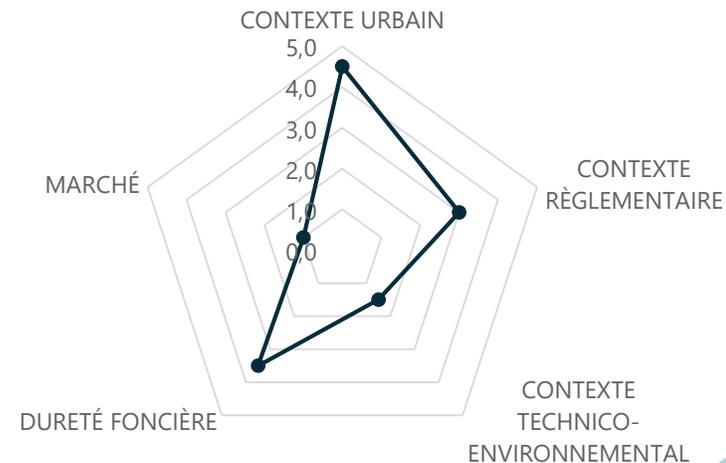
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

- > TYPOLOGIE IDENTIFIÉE : Transport
- > SUPERFICIE DU SITE : 50 000 m²
- > EMPRISE BÂTIE : 7 000 m²
- > TYPE D'ACTIVITÉ : SERNAM (SNCF)
- > DATE DE DÉSAFFECTATION : 2000
- > OCCUPATION RÉSIDUELLE : Utilisé par la SNCF pour ses services techniques de voie et stockage

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
67 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
En bordure de la D30 le long de la voie ferrée (entrée de ville de qualité moyenne). Site non mis en valeur et dégradé.
- > VISIBILITÉ
Grand site, bien visible depuis la route.
- > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE
Accès direct RD 30, à 3 km de l'A35, à 6 km de la RN 83.
- > ACCESSIBILITÉ TC
A 500 m de la gare de Colmar, où se trouve le pôle d'échange des bus Trace (bien cadencé).
- > MODES DOUX
Espaces publics avec trottoirs et pistes cyclables des deux côtés.
- > DYNAMIQUES URBAINES
Proximité ZA Biopole et des Erlen. Zone plutôt mixte (habitat, activité, service)

SYNTHÈSE

Site bien localisé, visible proche des ZAE de la ville et des grands axes.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > ZONAGE PLU
UYf1 (2018) : site d'ancien fret ferroviaire construction à destination d'industrie interdite. Autorisation de construction d'habitation, de commerce sans condition. Hmax = 15m (sauf cas dérogatoire). Situé au nord de 2 OAP (hors secteur).
- > SERVITUDES
SUP : zone ferroviaire T1 (chemin de cher)/ PT1 Transmissions radioélectriques, perturbation électromagnétiques/ PT2 transmission radioélectriques obstacles/ Périmètre de protection des monuments historiques (une partie)/ PT3 Câbles téléphoniques/ EL7 Alignement PPRI du bassin de l'III : ZN-Remontées de nappe à moins de 2m de la surface du sol en cas de crue centennale (construction en sous sol interdites avec exceptions)
- > ENVIRONNEMENTAL
Pas de contraintes particulières

SYNTHÈSE

Le PLU ne favorise pas la reconversion économique du site et les servitudes pèsent dans la mutabilité.



CONTEXTE TECHNIQUE-ENVIRONNEMENTAL

- > POLLUTION DES SOLS
Présomption de pollution (observatoire des friches).
- > AMIANTE – PLOMB
Non connu.

SYNTHÈSE

A ce stade, il reste trop d'incertitudes concernant la pollution.



DURETÉ FONCIÈRE

- > SUPERFICIE
Supérieure à 20 000 m².
- > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE
Site plat, ramassé mais en lanière étroite.
- > NB ET N° DE PARCELLES
Une seule : 0031 (une partie seulement).
- > TYPE DE PROPRIÉTÉ
SNCF.
- > SOUHAIT DE CESSION
Négociations engagées avec l'Agglomération

SYNTHÈSE

Un parcellaire assez intéressant appartenant à la SNCF.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > HISTORIQUE DU SITE
La fin d'activité date de plus de 20 ans mais le site reste utilisé en partie pour les services techniques SCNF de voie et pour du stockage. Le site semble vétuste.
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
Intérêt de la commune et de l'agglomération en négociation avec la SNCF depuis longtemps (initié en 2012). Pas d'autre prospect identifié.

SYNTHÈSE

Un site vétuste et sous-optimisé mais présentant un intérêt pour les collectivités.



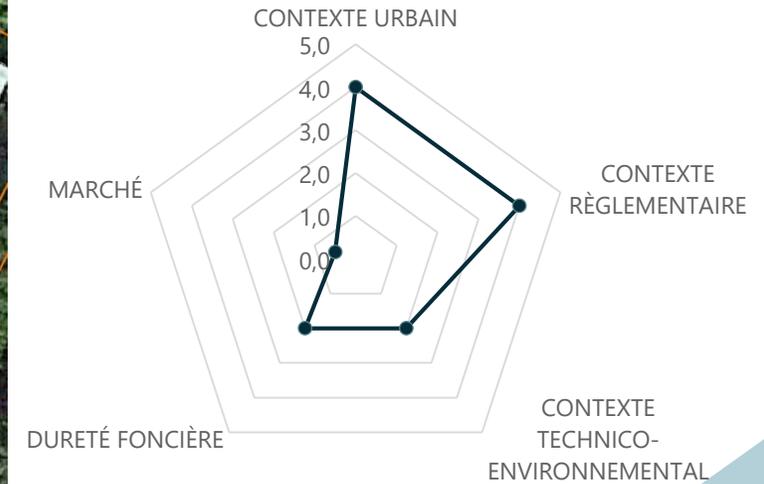
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Commerciale
> SUPERFICIE DU SITE	3 431 m ²
> EMPRISE BÂTIE	1 528 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	Vente meubles Howald
> DATE DE DÉSAFFECTION	Non connue. Année de repérage de la friche 2015
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Non

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
60 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**
Site en entrée de ville peu mis en valeur. L'environnement est moyennement qualitatif.
- > **VISIBILITÉ**
Site bien visible depuis la RD 201. Présence de végétation.
- > **ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE**
Accès direct RD 201 qui rejoint l'A 35 (à 3 km). Accès RN 83 à 10 km.
- > **ACCESSIBILITÉ TC**
Arrêt Michelet lignes bus 4 et 22 mais desserte variable. A 2km de la gare de Colmar.
- > **MODES DOUX**
Voies cyclables et trottoirs des deux côtés de la route, de qualité moyenne.
- > **DYNAMIQUES URBAINES**
Entrée de ville, présence d'activités. Quartier résidentiel.

SYNTHÈSE

Visible et accessible par différents modes de déplacement. Environnement de qualité mais plutôt résidentiel.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > **ZONAGE PLU**
Zone 1AUc : secteur à caractère naturel ou agricole ouvert à l'urbanisation. Principalement destinée à de l'habitat, les installations autres (activités, équipements) doivent être compatibles avec la vocation résidentielle ou mixte de la zone. Les constructions ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement. Les installations industrielles sont interdites. Hmax = 9-15m. Secteur de l'OAP Nicklausbrunn Weg plutôt destinée à l'habitat.
- > **SERVITUDES**
AS1 protection éloignée eaux potables/ PT3 câbles téléphoniques/ PT1 transmissions radioélectriques, perturbations électromagnétiques/ PPBE (secteur large de 100m). PPRI du bassin de l'Ill : ZN- Remontées de nappe à moins de 2m de la surface du sol en cas de crue centennale (constructions en sous sol interdites avec exceptions)/PPRI de la Fecht : zone verte constructible.
- > **ENVIRONNEMENTAL**
Pas de contrainte particulière.

SYNTHÈSE

Un site relativement contraint par le PLU, le PPRI et la présence de servitudes.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > **POLLUTION DES SOLS**
Pas de présomption de pollution (Observatoire des friches). Non répertorié dans Basias et Basol.
- > **AMIANTE - PLOMB**
Non connu.

SYNTHÈSE

Un site a priori non pollué mais l'information est incertaine.



DURETÉ FONCIÈRE

- > **SUPERFICIE**
3 431 m².
- > **GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE**
Zone plane avec peu de contraintes. Polygone légèrement complexe.
- > **NB ET N° DE PARCELLES**
Composé de 6 parcelles (165 ; 164 ; 101 ; 159 ; 160 ; 161).
- > **TYPE DE PROPRIÉTÉ**
Propriété privée –SCI GAYA
- > **SOUHAIT DE CESSION**
Non connu.

SYNTHÈSE

Une certaine dureté foncière liée à la forme du parcellaire et à l'incomplétude des données (information propriétaire).



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

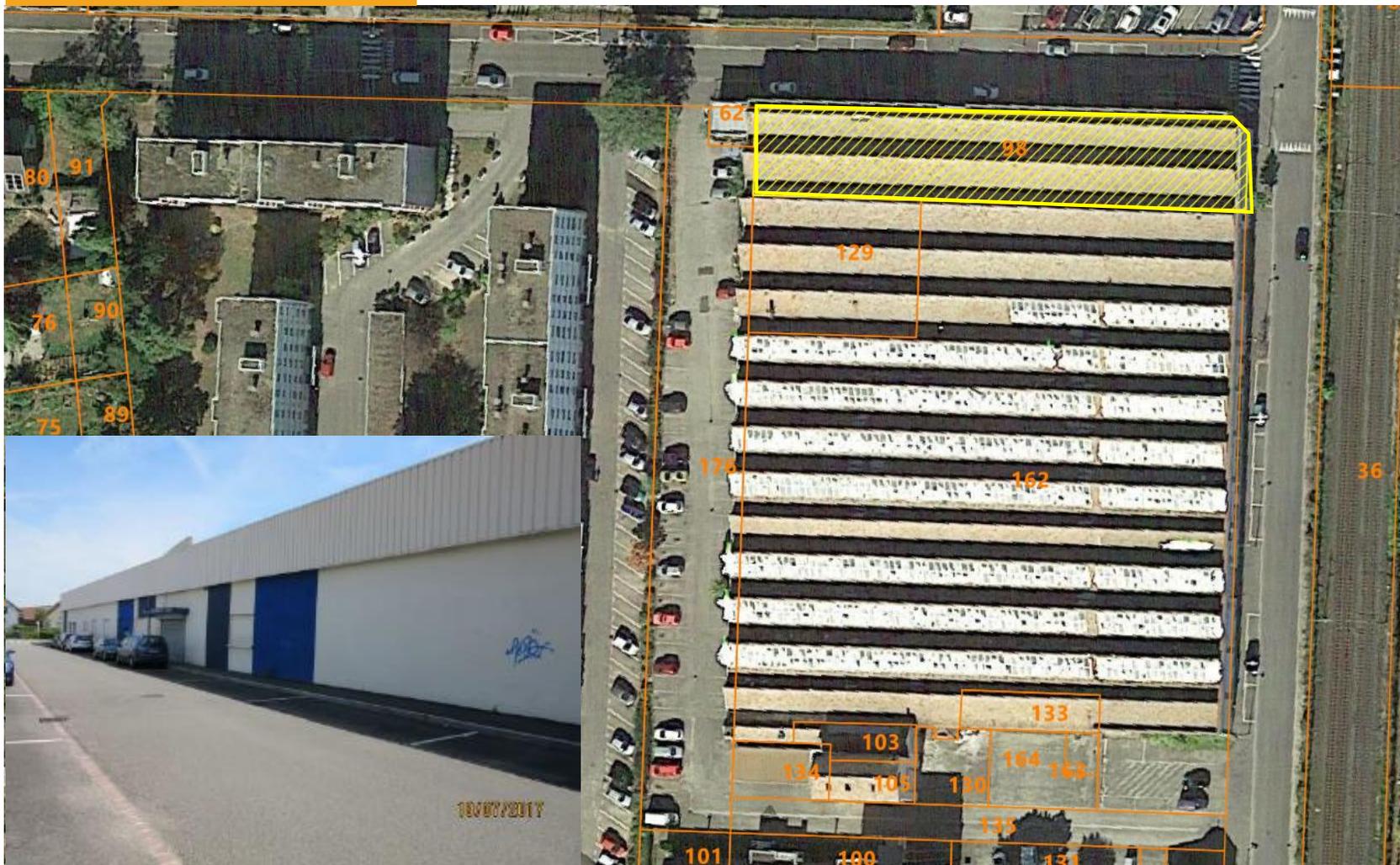
- > **HISTORIQUE DU SITE**
Non connu. Année de repérage de la friche : 2015. La végétation semble avoir dégradé le site.
- > **PROSPECTS ÉVENTUELS**
Non connu.

SYNTHÈSE

Une friche relativement ancienne sur laquelle nous avons peu d'information concernant les prospects.



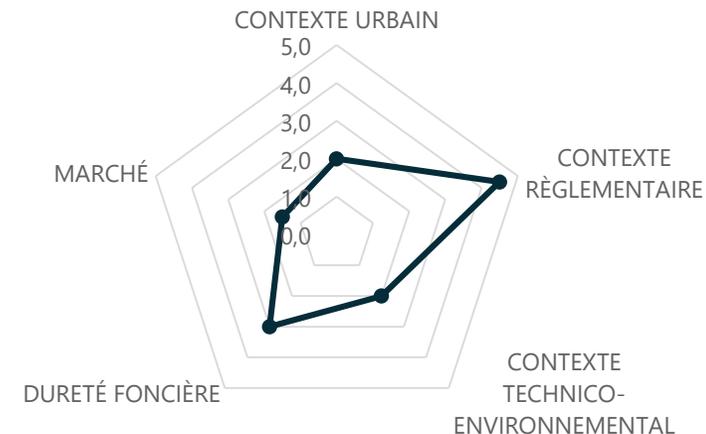
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Commerciale
> SUPERFICIE DU SITE	1 044 m ²
> EMPRISE BÂTIE	1 000 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	Magasin Noz – vente de produits de déstockage
> DATE DE DÉSAFFECTION	2016
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Le reste du bâtiment d'usine est occupé

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
54 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Peu mis en valeur dans une zone mixte peu qualitative (habitat, activité, voie ferrée).
- > VISIBILITÉ
Le long de la rue, coincé entre de hauts immeubles et la voie de chemin de fer. Non visible depuis la D83.
- > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE
Route étroite pour les poids lourds dans un tissu dense. A 800 m de la RD83, 3 km de l'A35, 5 km de la RN83.
- > ACCESSIBILITÉ TC
Arrêt de bus avec cadencement assez long. A 2 km de la gare de Colmar.
- > MODES DOUX
Espace public de piètre qualité (trottoir unique, pas de piste cyclable).
- > DYNAMIQUES URBAINES
Localisé dans un secteur à vocation résidentielle.

SYNTHÈSE

Un lien avec le tissu économique à accentuer avec ce site pour l'instant difficile d'accès et peu visible.

0 1 2 3 4 5



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > ZONAGE PLU
UYs : secteur à forte dominante d'activités économiques. Habitats et commerces autorisés sous conditions. Hmax des constructions : 15m.
- > SERVITUDES
PT3 Câbles téléphoniques, PT2 transmissions radioélectriques-obstacles, T1 zone ferroviaire (en bordure), T5 Aéroport déviation.
- > ENVIRONNEMENTAL
Pas de contrainte particulière.

SYNTHÈSE

Un site dédié aux activités économiques relativement peu contraint par le PLU et les servitudes.

0 1 2 3 4 5



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > POLLUTION DES SOLS
Pas de présomption de pollution. Non répertorié dans les bases Basias et Basol.
- > AMIANTE – PLOMB
Non connu.

SYNTHÈSE

Un manque de données qui amène à considérer la mutabilité comme plutôt risquée.

0 1 2 3 4 5



DURETÉ FONCIÈRE

- > SUPERFICIE
Moins de 2000 m².
- > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE
Site rectangulaire, plat mais en lanière étroite.
- > NB ET N° DE PARCELLES
Une seule parcelle (0098).
- > TYPE DE PROPRIÉTÉ
Propriété privé mais pas d'information sur le type de propriété.
- > SOUHAIT DE CESSION
Bien en vente (confirmé par la visite de site).

SYNTHÈSE

Foncier de taille limitée, en vente. Connaître le type de propriété permettrait de mieux déterminer le potentiel du site.

0 1 2 3 4 5



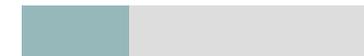
MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > HISTORIQUE DU SITE
L'activité a cessé il y a relativement peu de temps (4 ans). Ancien magasin Noz, vente de produits de déstockage. Présence de tags, végétation et crépis dégradé.
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
Non connu.

SYNTHÈSE

Une friche récente qui semble susciter peu d'intérêt auprès d'acquéreurs privés potentiels.

0 1 2 3 4 5

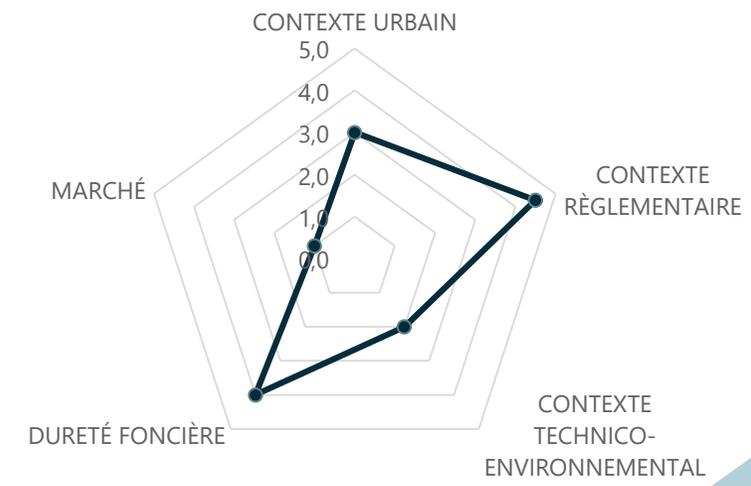


SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ	
> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Industrielle
> SUPERFICIE DU SITE	20 200 m ²
> EMPRISE BÂTIE	2 722 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	Scierie Olry
> DATE DE DÉSAFFECTATION	2011
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Non connue

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
65 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Site localisé en entrée de ville, accessible par la D10 et D11. Environnement peu entretenu.
- > VISIBILITÉ
La végétation cache le site en contrebas mais visible depuis la RD10.
- > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE
Accès D10 et D11 (axe Colmar). A 10 km de l'A35, 12 km de la RN83.
- > ACCESSIBILITÉ TC
Arrêt ligne de bus 25 assez éloigné avec cadencement long. A 2 km de la gare routière SNCF.
- > MODES DOUX
Pas de trottoir, espace public de piètre qualité.
- > DYNAMIQUES URBAINES
Non localisé dans une ZAE, présence d'habitations et d'entreprises aux alentours.

SYNTHÈSE

Un site bien accessible dans un contexte urbain qui le valorise peu.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > ZONAGE PLU
Zone UE4 : zone présentant un caractère de ZA (du fait des nuisances générées par les activités). Interdiction d'habitation, d'hébergement d'industrie, d'agriculture et **d'entrepôt**. Autorisation de bureaux, commerces et artisanats. Les constructions doivent être à 6m des cours d'eau et fossés. Hmax = 15m. Limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques.
- > SERVITUDES
Zone inondable à risque modéré en cas de rupture de digue (construction de sous sols limitée). Passage de 2 lignes électriques moyenne tension. Terrain riverain des cours d'eau non domaniaux (DDT, Loi Risque du 30/07/2003).
- > ENVIRONNEMENTAL
Bordé par la ZNIEFF 420030078.

SYNTHÈSE

Le PLU et les servitudes contraignent un peu la mutabilité du site.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > POLLUTION DES SOLS
Pas de présomption de pollution. Site répertorié dans la base Basias.
- > AMIANTE – PLOMB
Non connu.

SYNTHÈSE

Les données sur la pollution sont à préciser.



DURETÉ FONCIÈRE

- > SUPERFICIE
20 200 m².
- > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE
Géométrie complexe en lanière. Le terrain est en pente légère (cuvette).
- > NB ET N° DE PARCELLES
8 parcelles : 0459 ; 0462 ; 0461 ; 0006 ; 0406 ; 0408 ; 0409 ; 0407.
- > TYPE DE PROPRIÉTÉ
Propriété privée. La scierie était l'activité de deux frères. Un panneau indique qu'une SCI prévoit un projet dessus.
- > SOUHAIT DE CESSION
Projet de bureaux et **entrepôts** de stockage de la SCI.

SYNTHÈSE

Une superficie intéressante malgré une géométrie et un parcellaire complexe. Les données sur la propriété manquent.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > HISTORIQUE DU SITE
Vacant depuis 2011. Le nettoyage du site est en cours mais présence de végétation spontanée (légère).
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
Non connu. Projet de bureaux et **entrepôts** de stockage (depuis longtemps, sans concrétisation pour le moment).

SYNTHÈSE

Le site est relativement ancien. La reconversion du site semble au point mort.



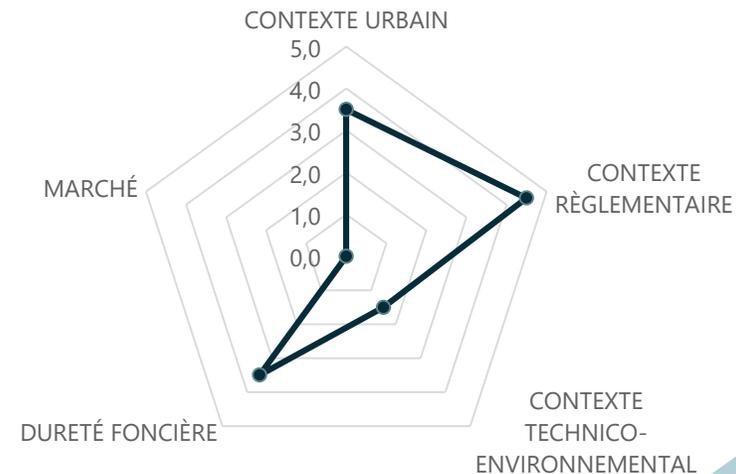
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Non connu : dépôt Véolia et friche d'habitat ou bureaux ?
> SUPERFICIE DU SITE	33 435 m ² (31 795 m ² +1 640 m ²)
> EMPRISE BÂTIE	2 250 m ² (1 800 m ² + 450 m ²)
> TYPE D'ACTIVITÉ	Dépôt Véolia. Parcelle 20 : non connu. Foyer pour travailleurs ?
> DATE DE DÉSAFFECTIION	Parcelle 91 : non connu. Parcelle 20 : non connu. Friche recensée en 2001 ?
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Parcelle 91 : Non connu. Parcelle 20 : non

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
61 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**
Grande emprise localisée en fond de zone, environnement moyennement entretenu.
- > **VISIBILITÉ**
Grand site en second rideau localisé en fond de zone. Non visible depuis la D201. Borde la rue des frères Peugeot.
- > **ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE**
Proximité A35 et D201, D202, D01.
- > **ACCESSIBILITÉ TC**
Deux arrêts de la ligne 22 du réseau Trace (cadencement assez long).
- > **MODES DOUX**
Espaces publics de piètre qualité (1 trottoir, pas de piste cyclable).
- > **DYNAMIQUES URBAINES**
Localisé dans une ZAE dynamique mais dans un secteur où se trouvent d'autres friches et locaux vacants.

SYNTHÈSE

Un manque de visibilité d'un site bien accessible. Le secteur, moins dynamique, ne valorise pas l'emprise.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > **ZONAGE PLU**
Zone UEa : activités à vocation industrielle non polluante, artisanale, de bureau et service, d'entrepôt (sauf visibles depuis la RD et l'autoroute) et de commerce (inférieur à 400 m² de surface de vente). L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie des terrains. Hmax des construction = 12 m.
- > **SERVITUDES**
PPRI Fecht/Lauch : risque de remontées de nappe à moins de 2 mètres de la surface du sol (zone verte constructible avec sous sol au dessus de la côte de remontée de la nappe). Site localisé dans le PPRI de l'Ill sans zonage particulier connu.
- > **ENVIRONNEMENTAL**
Pas de contrainte particulière.

SYNTHÈSE

Peu de contraintes réglementaires à la reconversion malgré le risque inondation.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > **POLLUTION DES SOLS**
Parcelle 91 : Non répertorié sur les sites Basias et Basol. Le dépôt Véolia invite à suspecter qu'il y aurait de la pollution.
Parcelle 20 : Non connu. Non répertorié dans les bases Basias et Basol.
- > **AMIANTE – PLOMB**
Non connu.

SYNTHÈSE

Pollution suspectée sur le site Véolia. L'absence d'information entraîne un risque pour la mutabilité du site.



DURETÉ FONCIÈRE

- > **SUPERFICIE**
Supérieure à 20 000 m².
- > **GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE**
Parcelle plat, rectangulaire, ramassé.
- > **NB ET N° DE PARCELLES**
2 parcelles : 91 et 20.
- > **TYPE DE PROPRIÉTÉ**
Parcelle 91 : Dépôt Véolia. Société GA
Parcelle 20 : Non connu.
- > **SOUHAIT DE CESSION**
L'entreprise GA ne semble pas vendeuse.

SYNTHÈSE

Parcelle intéressante par sa superficie et géométrie. Information manquante sur la propriété et le souhait de cession.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

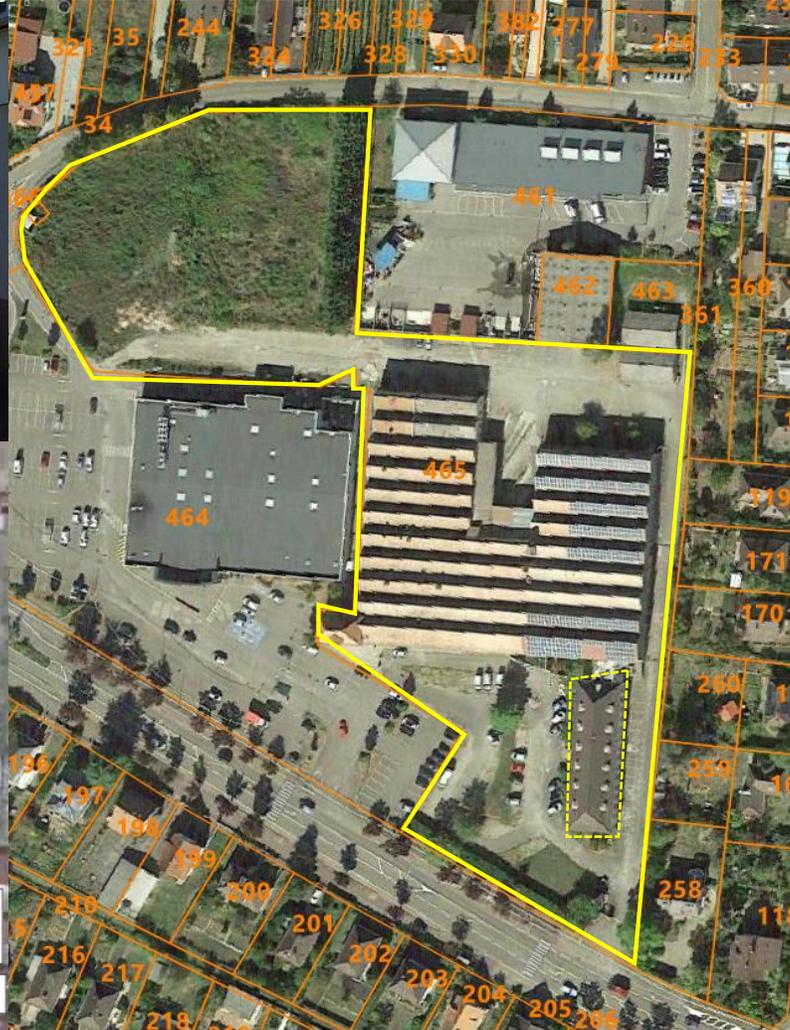
- > **HISTORIQUE DU SITE**
Parcelle 91 : Dépôt Véolia. Absence de donnée sur la date de cession de l'activité.
Parcelle 20 : Absence de données sur la date de cession de l'activité. Ancien foyer pour travailleurs repéré en 2001? Le site est très dégradé (casse, végétation non entretenue).
- > **PROSPECTS ÉVENTUELS**
Non connu.

SYNTHÈSE

A ce jour, nous ne disposons pas de données pour qualifier le marché.



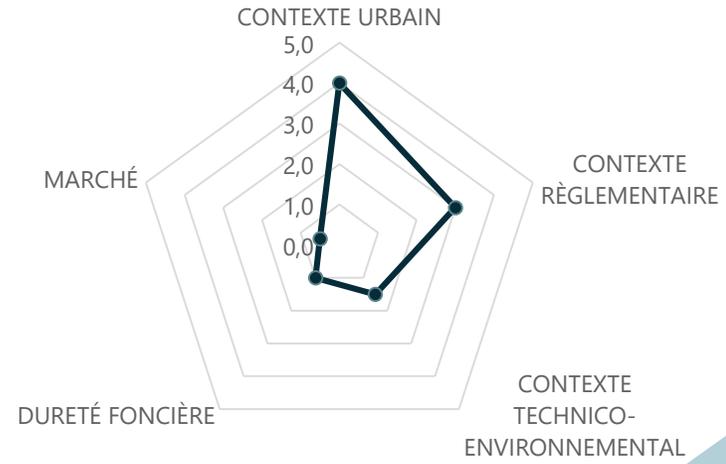
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Industrielle
> SUPERFICIE DU SITE	19 900 m ²
> EMPRISE BÂTIE	5 538 m ² dont 500 m ² pour le petit bâtiment
> TYPE D'ACTIVITÉ	JAZ/SPW - horlogerie
> DATE DE DÉSAFFECTATION	1988
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Occupation partielle par des activités (réhabilitation)

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
50 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Entrée de ville. Espace public entretenu. Site peu mis en valeur.
- > VISIBILITÉ
Grand site visible le long de la route. Mais pas des grands axes.
- > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE
A 1,6 km de la RD7 et 417, 10,4 km de la RN 83, 8,6 km de l'A 35.
- > ACCESSIBILITÉ TC
A 4 km de la gare de Colmar. Desservi par une ligne de bus.
- > MODES DOUX
Espace public de bonne qualité avec pistes cyclables et trottoirs dans les deux sens de circulation.
- > DYNAMIQUES URBAINES
Quartier résidentiel, petite mixité d'activités (commerce, service, artisanat).

SYNTHÈSE

Un site localisé dans un environnement plutôt intéressant car bien visible et accessible.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > ZONAGE PLU
UCb : site JAZ ayant vocation à accueillir une OAP habitat (logements et un peu de commerce). Mixité fonctionnelle très restreinte (commerce et service). Interdiction d'agriculture, de restauration, commerce de gros, hôtel, cinéma, industrie, entrepôt, bureau, équipement et service public. Autorisation de logement, hébergement, activité de service, locaux techniques publics. Secteur à programme de logements, mixité sociale (30%) en zone U et AU. L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Hmax des constructions = 15 m.
- > SERVITUDES
PM2 – Installation classée protection de l'environnement : délimité autour d'une installation ICPE (risque santé et sécurité pour les populations et l'environnement). S – Ligne moyenne tension.
- > ENVIRONNEMENTAL
Pas de contrainte particulière.

SYNTHÈSE

Le PLU ne prévoit pas la mutabilité en foncier économique du site.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > POLLUTION DES SOLS
Pas de présomption de pollution (Observatoire du foncier). Non répertorié dans la base Basol. Mais la fiche Basias du site mentionne « ex *Dépôt de substances radioactives et d'hydrocarbures, ex Dépôt de peinture luminescente au tritium* ».
- > AMIANTE – PLOMB
Non connu.

SYNTHÈSE

Une présomption de pollution qui reste malgré tout incomplète.



DURETÉ FONCIÈRE

- > SUPERFICIE
500 m² pour le petit bâtiment ciblé (malgré la grande superficie de la parcelle).
- > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE
Parcelle plane à géométrie complexe.
- > NB ET N° DE PARCELLES
Une seule parcelle : 465 (seulement une partie).
- > TYPE DE PROPRIÉTÉ
Propriété privée. Type de propriété non connu.
- > SOUHAIT DE CESSION
Non connu mais projet de réhabilitation qui semble prendre du temps.

SYNTHÈSE

Une parcelle certainement sous-optimisée et très petite pour une réhabilitation.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

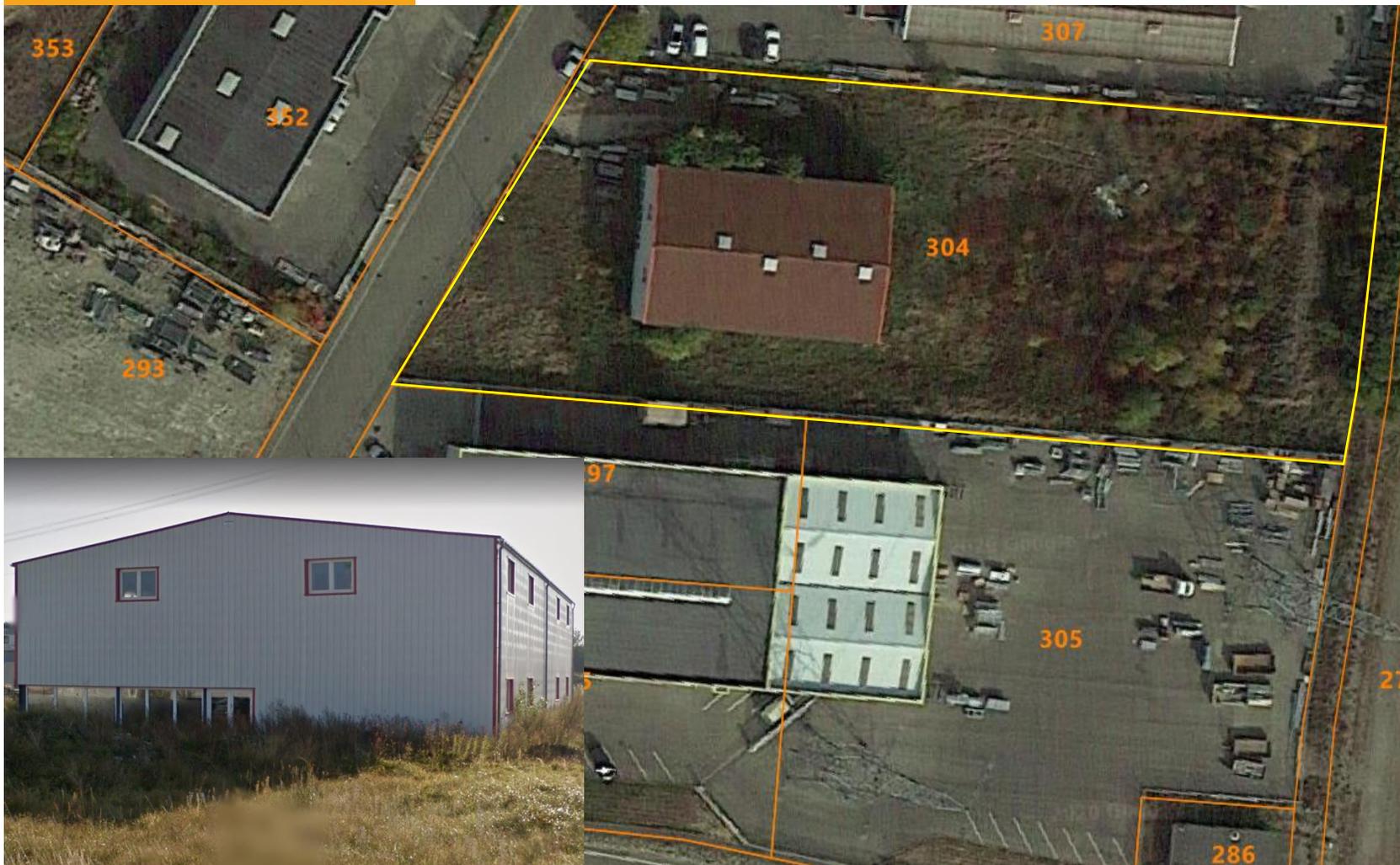
- > HISTORIQUE DU SITE
Fin d'activité en 1988. Occupation partielle par plusieurs organismes et commerces (Auchan, Crédit Agricole, ...). Partiellement réhabilité.
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
Il y aurait un projet de réhabilitation totale de la friche mais la visite terrain révèle que certains locaux semblent encore vacants. Prospects non connus.

SYNTHÈSE

La situation est assez confuse : une partie du site réhabilitée, sous-occupée. La situation dure depuis longtemps.



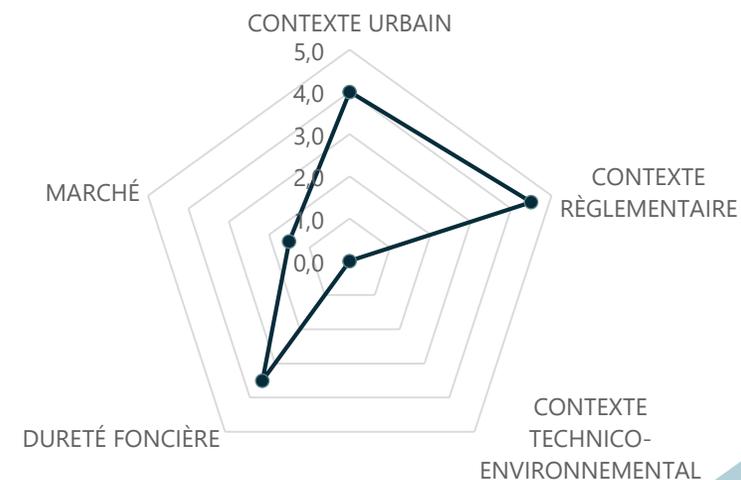
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Commerciale, industrielle, artisanat de production ?
> SUPERFICIE DU SITE	5 001 m ²
> EMPRISE BÂTIE	620 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	(Production) de cellulose
> DATE DE DÉSAFFECTATION	Non connu
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Non

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
65 / 100

CONTEXTE URBAIN

- > QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
Zone assez récente et qualitative. Bien organisée et lisible.
- > VISIBILITÉ
Site bien visible dans la ZAE.
- > ACCESSIBILITÉ ROUTIÈRE
Accès direct RD 50. proximité RD 468.
- > ACCESSIBILITÉ TC
Arrêt de bus proche de la ZAE mais cadencement variable.
- > MODES DOUX
Trottoirs de qualité moyenne de part et d'autre de la route mais absence de piste cyclable.
- > DYNAMIQUES URBAINES
ZAE en plein développement, équipée de services communautaires et disposant d'une réflexion sur l'amélioration paysagère.

SYNTHÈSE

Un site bien localisé dans une ZAE dynamique avec des facilités d'accès intéressantes.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- > ZONAGE PLU
UE : zone d'activité communautaire. Interdiction, si usage exclusif, d'habitations, de bureaux, commerces (et activités agricoles, carrières). Priorité à l'activité de production. Emprise au sol des constructions ne peut excéder les 3/4 de la superficie du terrain. Hmax des constructions = 10 m.
- > SERVITUDES
Site traversé par une ligne électrique.
- > ENVIRONNEMENTAL
Pas de contrainte particulière mais site bordé à l'est par une zone Natura 2000 directive oiseaux.

SYNTHÈSE

Le contexte règlementaire favorise les possibilités de mutation du site sans contrainte particulière.



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

- > POLLUTION DES SOLS
Non connu. Site non répertorié dans les bases Basias et Basol.
- > AMIANTE – PLOMB
Non connu.

SYNTHÈSE

Les données sont absentes ce qui constitue un frein dans l'évaluation de la mutabilité du site.



DURETÉ FONCIÈRE

- > SUPERFICIE
5 001 m².
- > GÉOMÉTRIE / TOPOGRAPHIE
Parcelle plane et rectangulaire.
- > NB ET N° DE PARCELLES
1 parcelle : 304.
- > TYPE DE PROPRIÉTÉ
Privée. Typologie non connu.
- > SOUHAIT DE CESSION
Oui (géré par une agence immobilière).

SYNTHÈSE

Un foncier attractif : plat, rectangulaire, parcelle unique.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

- > HISTORIQUE DU SITE
Bâtiment construit pour une activité autour de la cellulose. Elle n'a jamais pu démarrer (contraintes personnelles de l'entrepreneur). Le second œuvre n'a pas été réalisé. Temps de veille de la friche non connu.
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
Pas de prospect.

SYNTHÈSE

Peu d'informations sur l'attrait du site pour des prospects. Travaux sur le bâti nécessaires.

