

# ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE

PHASE 3: STRATÉGIE DE REQUALIFICATION

Conseil syndical – 23 février 2021



# SOMMAIRE

- 01. AVANCEMENT DE LA MISSION**  
Objectifs, méthodologie et conclusions du diagnostic
- 02. STRATÉGIE DE REQUALIFICATION**  
Principes d'intervention transversaux
- 03. DÉCLINAISON DE LA STRATÉGIE PAR ZAE**  
Préconisations d'intervention pour les 18 ZAE analysées



# AVANCEMENT DE LA MISSION



Objectifs, méthodologie et conclusions du diagnostic

01.

# 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.

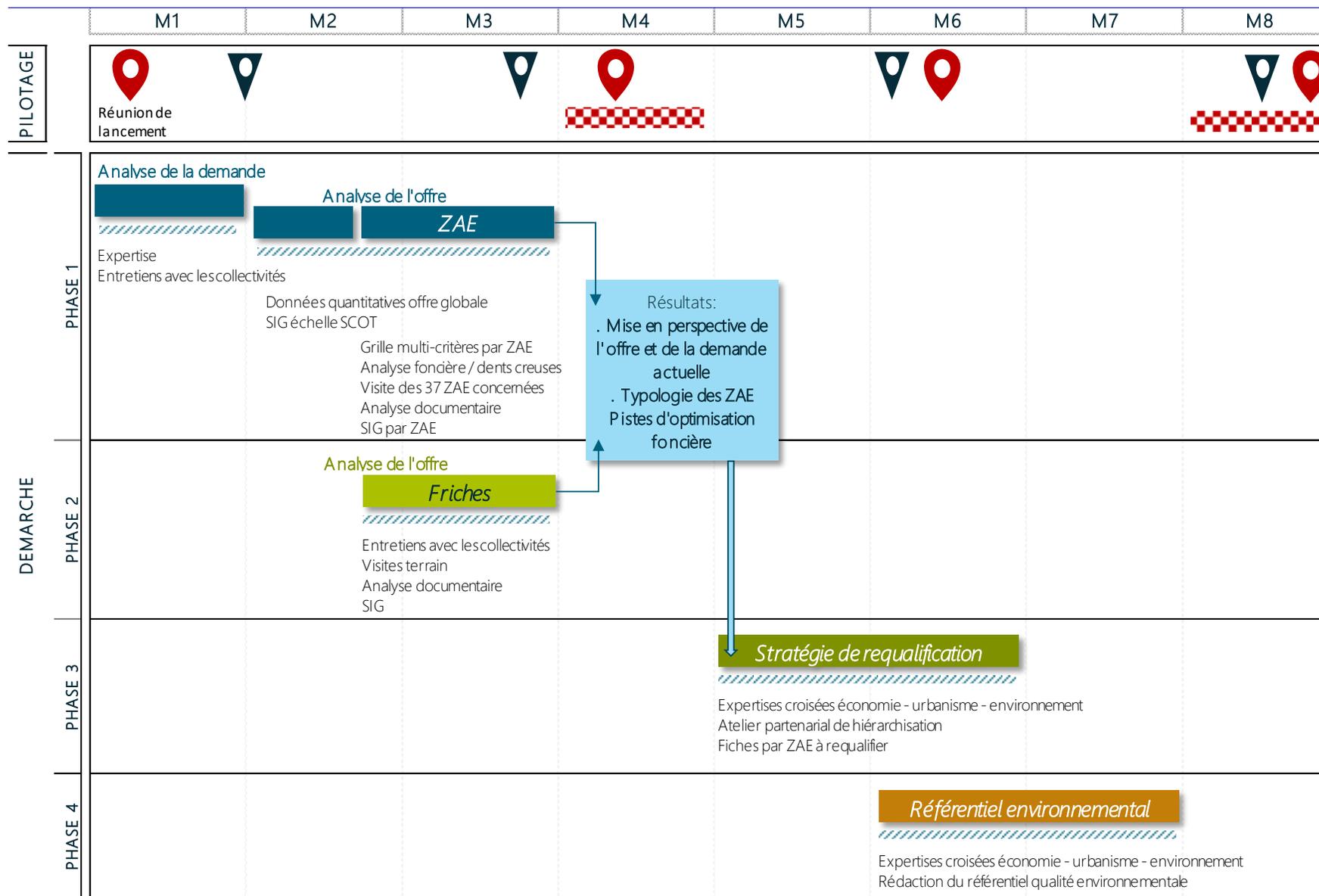
Plusieurs angles d'analyse:

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...

## OBJECTIFS DE LA SEANCE:

1. **Vous présenter les grands principes de la stratégie de requalification et leur déclinaison opérationnelle par ZAE**
2. **Vous présenter notre proposition de référentiel « qualité et gestion environnementale »**

# VISION SYNOPTIQUE DE NOTRE MÉTHODOLOGIE



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



Commune	Zone
Colmar	ZI Nord
Colmar	Zone aéroport
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

# L'ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES ZAE A MIS EN ÉVIDENCE 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...)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZI Nord (sous-optimisation)</li> <li>• ZAE de Sainte Croix en Plaine (contraintes)</li> <li>• ZI Aéroport (contraintes)</li> <li>• ZI Hilti (sous-optimisation)</li> <li>• ZA des Artisans à Munster (reconversion friche)</li> <li>• ZA de la Fecht (foncier sous contrainte)</li> <li>• ZA du Krebsbach (sous-optimisation)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZI Nord</li> <li>• ZI Europe</li> <li>• ZI Hilti</li> <li>• ZA des Artisans Munster</li> <li>• Wolfgantzen – zone artisanale</li> <li>• ZA de la Fecht (accessibilité)</li> <li>• ZA du Krebsbach</li> </ul>
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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Biopôle</li> <li>• Fessenheim – ZA de Koechlin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ZI de Bischwihr</li> <li>• ZI Aéroport</li> <li>• ZA des Erlen</li> <li>• ZI Est - Horbourg Wihr</li> <li>• ZA du Château d'Eau</li> <li>• ZA du Génie</li> <li>• ZA du Bulay</li> <li>• ZA de La Hardt</li> </ul>

Des constats qui appellent la mise en œuvre d'**une stratégie transversale** à l'échelle du SCOT mais aussi **un plan d'actions spécifique pour les ZAE** présentant des problématiques de redynamisation.

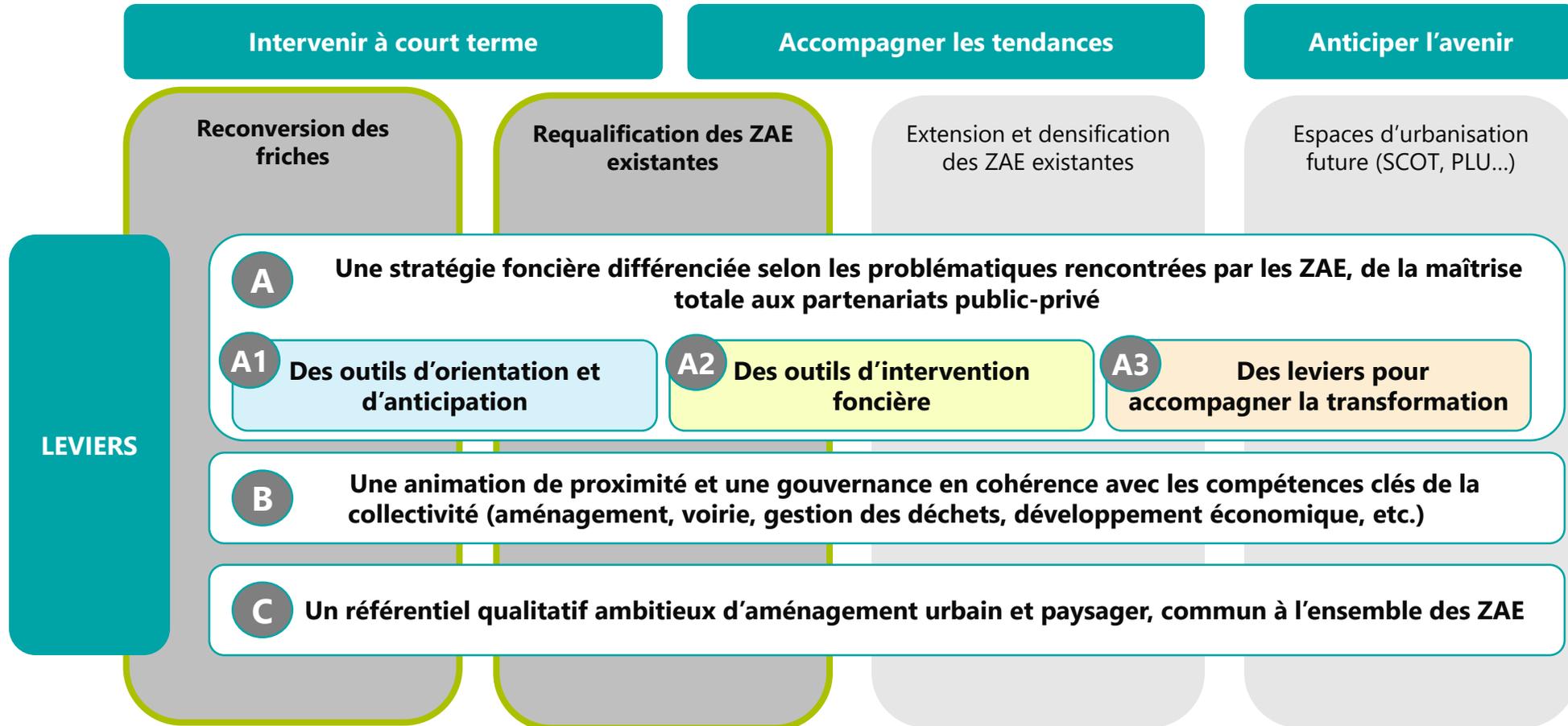


# STRATÉGIE DE REQUALIFICATION

Principes d'intervention transversaux

02.

# VERS UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION MATRICIELLE



- Un plan d'actions transversal à l'échelle du SCOT, des leviers mobilisables pour la reconversion des friches, la requalification des ZAE existantes ou le développement de nouveaux espaces.
  - Des actions différenciées pour chaque site à redynamiser



## UNE STRATÉGIE FONCIÈRE DIFFÉRENCIÉE

selon les problématiques rencontrées par les ZAE, de la maîtrise totale aux partenariats public-privé



# A UNE STRATÉGIE FONCIÈRE DIFFÉRENCIÉE

- **Un référentiel foncier comme outil de pilotage collectif de l'évolution des ZAE du territoire:**
  - Il identifie les parcelles stratégiques et les modalités d'intervention retenues pour chacune des zones d'activités (cf. premier niveau de parcelles stratégiques identifiées dans les 18 ZAE de référence.)
  - Il permet d'anticiper les actions foncières et réglementaires à engager.
- **Plusieurs outils complémentaires à votre disposition en lien avec l'urbanisme réglementaire:**
  - A1: Des outils d'orientation et de facilitation (OAP, secteurs à plan masse, mise en place d'une AFUP dans le cas de parcellaires complexes à recomposer, instauration de périmètres d'attente...)
  - A2: Des outils d'intervention foncière (modalités d'acquisition, mise en place d'un droit de préemption urbain, expropriation...)
  - A3: Des leviers pour maîtriser la reconversion ou le développement de certains sites sur le plan programmatique et de la densité.
- **Nos préconisations:**
  - Privilégier avant tout un portage des projets par les acteurs privés et des négociations à l'amiable
  - Procéder par étapes: opérations « coups de poing » à court terme sur le foncier disponible et les friches
  - Confortation voire extension des conventionnements avec les établissements publics fonciers.
- **Un principe: favoriser le dialogue avec les propriétaires:**
  - Grâce aux actions d'animation économique conduites en proximité
  - Par une connaissance approfondie des entreprises
  - Pour chaque projet, privilégier avant tout le contact avec le propriétaire ou l'investisseur concerné
  - Pour favoriser le traitement qualitatif des espaces privatifs (enjeu de partage du référentiel notamment)

# LA MISE EN PLACE D'UN RÉFÉRENTIEL FONCIER À L'ÉCHELLE DU SCOT

Dans le cadre de la mission, a été initiée la mise en place d'un référentiel foncier sur les 18 sites de référence analysés.

Celui-ci recense à l'échelle de chaque ZAE:

1. Les parcelles occupées mais sous-optimisées
2. Les bâtiments vacants
3. Les friches
4. Les parcelles libres immédiatement
5. Les parcelles libres d'ici 18 mois
6. Les parcelles disponibles à long terme

Ce fichier est formaté pour s'adapter aux SIG des différentes intercommunalités et permet donc une vision spatialisée de l'état du foncier.

Il a vocation à être alimenté et actualisé au fil de l'eau et à constituer un véritable outil de veille foncière pour le territoire.

Il peut servir de base à la consolidation des conventionnements avec les établissements publics fonciers.

1	Surface	Nom commune	commune	prefixe	section	numero	mutabilité	ZAE	Taille total	surface	Proportion	Pr
516	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	146	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	16077	2,98	
517	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	99	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	7561	1,40	
518	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	144	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	9941	1,84	
519	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	198	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	10014	1,85	
520	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	199	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	24	0,00	
521	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	197	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	10015	1,85	
522	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	100	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	7141	1,32	
523	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	143	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	994	0,18	
524	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	142	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	332	0,06	
525	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	141	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	1446	0,27	
526	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	140	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	496	0,09	
527	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	139	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	4054	0,75	
528	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	138	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	1228	0,23	
529	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	147	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	480	0,09	
530	1020880	Horbourg-Wihr	68145	000	26	152	parcelle disponible a long terme	zi est	540180	1300	0,24	
531	1020880	Wintzenheim	68374	000	27	473	parcelle sous optimisee	za europe	62941	1559	2,48	
532	1020880	Bischwihr	68038	000	21	185	parcelle disponible a long terme	(bischwihr)	96289	11525	11,97	
533	1020880	Bischwihr	68038	000	21	188	parcelle disponible a long terme	(bischwihr)	96289	8526	8,85	
534	1020880	Bischwihr	68038	000	21	187	parcelle disponible a long terme	(bischwihr)	96289	8611	8,94	
535	1020880	Bischwihr	68038	000	21	190	parcelle disponible a long terme	(bischwihr)	96289	8617	8,95	
536	1020880	Bischwihr	68038	000	21	189	parcelle disponible a long terme	(bischwihr)	96289	8551	8,88	
537	1020880	Bischwihr	68038	000	21	186	parcelle disponible a long terme	(bischwihr)	96289	8427	8,75	
538	1020880	Bischwihr	68038	000	21	302	parcelle sous optimisee	(bischwihr)	96289	1364	1,42	
539	1020880	Bischwihr	68038	000	21	303	parcelle sous optimisee	(bischwihr)	96289	377	0,39	
540	1020880	Colmar	68066	000	SZ	190	parcelle sous optimisee	biopole	131269	2485	1,89	
541	1020880	Colmar	68066	000	SZ	136	parcelle sous optimisee	biopole	131269	95	0,07	
542	1020880	Colmar	68066	000	SZ	192	parcelle sous optimisee	biopole	131269	59	0,04	
543	1020880	Colmar	68066	000	SZ	191	parcelle sous optimisee	biopole	131269	130	0,10	
544	1020880	Colmar	68066	000	SZ	171	parcelle sous optimisee	biopole	131269	55	0,04	
545	1020880	Colmar	68066	000	SZ	168	parcelle sous optimisee	biopole	131269	599	0,46	
546	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	336	parcelle libre immediatement	les erlen	187287	3150	1,68	
547	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	401	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	1965	1,05	
548	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	379	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	1149	0,61	
549	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	236	parcelle libre immediatement	les erlen	187287	628	0,34	
550	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	153	parcelle libre immediatement	les erlen	187287	2637	1,41	
551	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	316	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	212	0,11	
552	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	323	parcelle libre immediatement	les erlen	187287	954	0,51	
553	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	214	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	260	0,14	
554	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	213	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	515	0,27	
555	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	228	parcelle libre immediatement	les erlen	187287	379	0,20	
556	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	340	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	3603	1,92	
557	1020880	Wettolsheim	68365	000	6	249	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	2409	1,29	
558	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	361	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	689	0,37	
559	1020880	Wettolsheim	68365	000	6	251	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	6024	3,22	
560	1020880	Wettolsheim	68365	000	3	360	parcelle sous optimisee	les erlen	187287	622	0,49	



# A1 DES OUTILS D'ORIENTATION ET D'ANTICIPATION

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP permettent d'orienter l'aménagement de façon à ce que, même si un secteur est aménagé par un opérateur privé, l'aménagement respecte les souhaits de la commune.

Ces OAP peuvent comprendre des dispositions relatives aux questions d'accès et de desserte, aux formes urbaines, à la densité, à l'orientation et à l'implantation du bâti, à la protection d'éléments de paysage ainsi qu'aux espaces communs. En renouvellement urbain, elles peuvent aussi prévoir un certain nombre de principes (réorganisation des bâtiments, éléments à déconstruire...). Cet outil peut également prendre la forme d'un schéma d'aménagement.



### Préconisée pour:

- Informer le public des souhaits d'aménagement de la commune: affirmation d'une volonté politique.
- Encadrer l'aménagement privé par des contraintes et, de ce fait, anticiper les problématiques de spéculation foncière.
- Donner plus de cohérence aux opérations sur le territoire communal ou intercommunal en définissant des objectifs et des principes à respecter pour tout projet, qu'il porte sur des espaces privés ou publics.



### Avantages

Un outil adapté aux temps longs du projet urbain.

Le rapport de compatibilité entre les OAP et les autorisations d'urbanisme laisse une certaine souplesse dans la réalisation de l'action ou de l'opération d'aménagement.

### Inconvénients

Risque que les OAP ne soient pas en phase avec la réalité de l'opération d'urbanisation qui émergera plus tard.

Difficultés sur la rédaction des OAP : risque d'incohérence avec le règlement de zone

Difficulté qu'implique un rapport de compatibilité: nécessité, pour garantir l'efficacité des OAP, de les compléter par des dispositions du règlement afin de permettre l'opposabilité effective des OAP aux projets d'aménagement



### Modalités de mise en oeuvre

Les OAP sont une pièce constitutive du PLU au même titre que le rapport de présentation, le PADD ou le règlement. Elles sont établies à l'élaboration du PLU, ou lors de son évolution

Les OAP doivent être en cohérence avec les orientations du PADD et ne doivent pas compromettre ses orientations.

Les OAP peuvent être formulées sous forme graphique (schéma, croquis, coupe) ou sous forme littérale (exemple : « le projet fera appel à des formes urbaines denses ») ou les deux. L'utilisation des deux formes simultanément permet d'être plus précis et de plus facilement s'imposer en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme (cf. schéma).

La présentation des OAP est libre.

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil déjà mobilisé pour les friches du Hammer et Hartmann.

Un outil duplicable pour:  
- La friche Basté

- ...

Un outil mobilisable pour les espaces d'extension stratégique des zones d'activités du territoire.



# A1 DES OUTILS D'ORIENTATION ET D'ANTICIPATION

## Le Sursis à Statuer en lien avec un projet d'aménagement

Permet de retarder, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation d'urbanisme qui pourrait compromettre ou rendre plus onéreuse une opération d'aménagement qui est au minimum mise à l'étude.

### ✓ Préconisée pour:

- Geler provisoirement les droits à construire sur un périmètre dans l'attente de la définition d'un projet et de l'éventuel lancement d'une procédure de maîtrise foncière.

### Avantages

**Outil qui peut être instauré dans toutes les communes, qu'elles soient soumises à un PLU, une carte communale ou au RNU.**

Outil simple et rapide à mettre en place par simple délibération : ne nécessite pas de révision ou de modification du document d'urbanisme.

Outil qui s'applique à d'autres demandes que les autorisations d'urbanisme (exemple : autorisation d'exploitation de carrière)

### Inconvénients

La décision de sursis à statuer doit être suffisamment motivée.

Le propriétaire à qui a été opposée une décision de sursis à statuer dispose d'un droit de délaissement à l'égard de la collectivité (c'est-à-dire qu'il peut mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de son terrain).

Caractère provisoire: au terme des 2 années, une décision devra être prise.



## Modalités de mise en oeuvre

### 1) Instauration du périmètre de sursis à statuer

- Par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI ou par décision de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement déjà défini, ou les études qui sont lancées et qui vont permettre de le définir.
- Cette délibération doit délimiter les terrains concernés.
- Le périmètre dans lequel peut être opposé un sursis à statuer est valable 10 ans. Si dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du périmètre, la réalisation de l'opération n'a pas été engagée, le périmètre est caduc.
- Le lancement d'études est nécessaire pour justifier la prise en considération d'un projet d'aménagement

### 2) Conditions d'opposabilité de la décision de surseoir à statuer prise dans ce périmètre

- Dans les périmètres de prise en considération d'un projet ou d'études définis dans le cadre de la délibération
- Les actes ou décisions permettant d'opposer les mesures de sauvegarde doivent avoir été publiés avant l'enregistrement de la demande de permis de construire ou d'aménager et la déclaration préalable.
- La décision de surseoir à statuer est valable 2 ans.

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable pour l'ensemble des secteurs jugés stratégiques pour le développement économique futur du territoire: friches ou espaces d'extension (lorsqu'ils présentent un projet d'aménagement défini).

# A1 DES OUTILS D'ORIENTATION ET D'ANTICIPATION

## L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP)

L'AFUP peut être créée à l'initiative des propriétaires intéressés ou à l'initiative de la collectivité. Elle est ensuite autorisée par le préfet après enquête publique.

La collectivité locale a la possibilité d'instaurer des périmètres de projet, destinés à inciter les propriétaires à se regrouper pour faire évoluer une structure foncière impropre à l'aménagement et à l'urbanisation du secteur. Ces périmètres figurent en annexe du PLU. Ce périmètre peut être complété d'une OAP sur le secteur.

L'intérêt de l'AFUP est de réorganiser le parcellaire tout en **impliquant les propriétaires** dans le montage du projet et de **les intéresser à la valorisation de leur bien**. Les participations financières de l'outil sont flexibles (ajustement à la réalité des situations et volontés des propriétaires).



### Préconisée pour:

- Des cas de parcelles ou de propriétaires multiples (nombre, complexité);
- Des propriétaires impliqués (travail d'initialisation et de pédagogie)
- Un enjeu de valorisation important (potentiel de développement, importance de nouvelles surfaces plancher...).
- Une programmation non déterminée par la collectivité
- Un foncier peu grevé (pollution, servitudes ...)

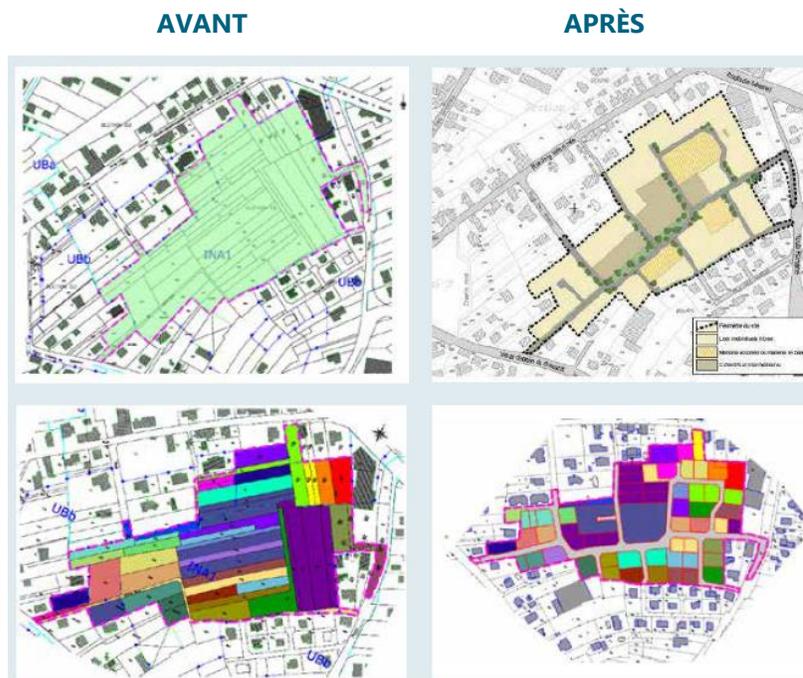


### Modalités de mise en oeuvre

**La collectivité impulse la création de l'AFUP et peut accompagner les propriétaires au montage (assistance, financement d'études ou de frais de constitution ...).**

### Exemple: L'AFU de Châtenois (67)

Aménagement d'une « dent creuse » morcelée: plus de 60 parcelles entremêlées les unes aux autres. Le remembrement a permis de redistribuer le foncier en lots constructibles, de créer une voie de desserte et de composer un nouveau quartier en plein cœur du tissu urbain. Les 23 propriétaires des terrains se sont vu attribuer, de manière équitable, une surface de terrain (ou un droit à construire) proportionnelle à ce qu'ils possédaient initialement.



A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil potentiellement mobilisable pour les ZAE suivantes: ZI de Krebsbach (CC Vallée de Munster) et ZA de Koechlin (CC du Pays de Rhin Brisach)

# A2 DES OUTILS D'INTERVENTION FONCIÈRE

## Le Droit de Prémption Urbain

Permet l'acquisition, par la collectivité, de certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, pour la réalisation « des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels » ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.



### Préconisée pour:

- Les biens attractifs pour des activités « non souhaitées » ou stratégiques au regard de la stratégie d'intervention foncière (cf. articulation avec la veille instaurée grâce au référentiel foncier).

### Avantages

Permet d'observer une partie du marché foncier et immobilier local et de se constituer une « bibliothèque » de valeurs de références utile pour des évaluations ou négociations futures.

Oblige à réfléchir au développement de la collectivité et au foncier nécessaire pour cela car il faut motiver l'exercice du DPU.

### Inconvénients

La préemption n'est possible que pour les opérations définies à l'article L. 300-1 du CU ce qui exclut certains « petits » projets tels que les aménagements de voirie pour sécurité, sauf s'ils sont la composante d'un projet urbain plus large.

Le périmètre du DPU ne suit pas celui du document d'urbanisme : à chaque création ou agrandissement d'une zone urbaine ou à urbaniser, le périmètre du DPU doit être adapté si l'on veut que ce droit puisse s'exercer sur ces zones.

Si la collectivité préempte à un prix inférieur à celui de la DIA et qu'un désaccord sur le prix persiste, il est possible, si le propriétaire ne retire pas le bien de la vente, de demander la fixation du prix par le juge de l'expropriation (et prend le risque qu'il soit en sa défaveur).



### Modalités de mise en oeuvre

#### Instauration du DPU:

- DPU possible dans les communes possédant un PLU (en particulier dans les zones U et AU ou les secteurs présentant des servitudes spécifiques) ou une carte communale dans des périmètres délimités, **impossible en RNU**,
- C'est l'autorité compétence en matière de PLU qui décide d'instituer, modifier ou supprimer le droit de préemption urbain.
- La décision d'exercice du DPU prend normalement la forme d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du DPU. Cependant, cet organe délibérant a pu déléguer à son exécutif (Maire ou Président d'EPCI) la faculté d'exercer le DPU : la décision d'exercice du DPU prend alors la forme d'une décision du maire ou du président.
- L'institution du périmètre de DPU se fait par délibération simple
- La délibération n'a pas à être motivée si elle se fait sur une commune dotée d'un PLU. Par contre, sur les périmètres de cartes communales, l'institution du DPU doit être motivée.

#### Exercice du DPU:

Pour toute mutation soumise au DPU, le vendeur (ou son notaire) doit déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) même lorsque l'EPCI est titulaire du DPU. A partir de ce dépôt, la collectivité titulaire du DPU dispose de deux mois pour notifier (par délibération ou arrêté) sa décision de préemption si elle décide d'exercer ce droit.

La collectivité doit préalablement solliciter l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE), (ex-France Domaine) dès que la DIA atteint 180 000€ ou fait partie d'une opération d'ensemble supérieure à 180 000€.

Quelle que soit sa forme, la décision d'exercice du droit de préemption doit toujours être correctement et clairement motivée : la principale exigence dans l'exercice du DPU est que la collectivité mentionne la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement poursuivi et en justifie de la réalité et de l'intérêt général.

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable pour les fonciers stratégiques identifiés pour accueillir du développement économique à moyen terme.

# A2 DES OUTILS D'INTERVENTION FONCIÈRE

## La Zone d'Aménagement Différée

Permet d'instaurer un droit de préemption, pour une durée de 6 années, notamment dans les zones qui ne peuvent être soumises au droit de préemption urbain (DPU), comme les communes soumises au RNU afin d'acquérir des immeubles en vue de réaliser une action ou opération d'aménagement.



### Préconisée pour:

- Lutter contre la spéculation foncière par le système de la « date de référence » en cas de fixation du prix par le juge de l'expropriation, cette date étant celle de la création de la ZAD.

### Avantages

Outil simple à mettre en place. La création de la ZAD ne nécessite pas de modification des documents d'urbanisme. Outil applicable sur tout le territoire communal, que la commune soit dotée d'un PLU, d'une carte communale ou soumise au RNU, à la différence du DPU.

### Inconvénients

L'obtention de la décision de création de la ZAD n'est, par contre, pas toujours simple si la demande de création n'est pas suffisamment justifiée.

Droit de délaissement : la création de la ZAD confère au propriétaire un droit de délaissement qui lui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquérir le bien. La collectivité dispose alors d'un délai de 2 mois pour soit décider d'acquérir au prix proposé, soit renoncer à acquérir, soit acquérir à un prix différent de celui proposé par le propriétaire



### Modalités de mise en oeuvre

#### Instauration de la ZAD:

La création d'une ZAD doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCOT.

Elle est décidée par le Préfet ou par l'EPCI s'il est doté de la compétence PLU.

La personne publique souhaitant la création de la ZAD (État, EPCI ou commune) élabore une notice justifiant la demande de création de la ZAD, accompagnée d'un plan délimitant son périmètre, et l'envoie à la personne susceptible de pouvoir créer cette ZAD.

C'est également sur la base de cette notice que les autres personnes publiques devant rendre un avis (commune ou EPCI) délibèrent.

L'acte créant la ZAD (délibération EPCI, arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'État) doit désigner le titulaire du droit de préemption. Ce titulaire peut être l'État, une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation ou le concessionnaire d'une opération d'aménagement.

#### Exercice du Droit de Préemption en ZAD:

**Le droit de préemption en ZAD s'exerce selon les mêmes modalités que le droit de préemption urbain** à cette exception près que l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE, ex service France Domaine,) doit être sollicité quel que soit le montant de la DIA.

Le droit de préemption ne peut être exercé que :

En vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du CU à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels ;

Ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement.

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable pour les fonciers stratégiques identifiés sur les communes ne disposant pas à l'heure actuelle de PLU (communes situées sur la Vallée de Munster)

# A2 DES OUTILS D'INTERVENTION FONCIÈRE

## La Déclaration d'Utilité Publique pour Expropriation



### Préconisée pour:

- Acquérir, sans l'accord des propriétaires et titulaires de droits concernés, les biens immeubles nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt général déclarés d'utilité publique.
- Libérer ces biens de tout droit réel (ex : usufruit, servitude) ou personnel (ex : bail d'habitation).
- Faire fixer le montant des indemnités par le Juge selon des règles spécifiques.
- Faire bénéficier les propriétaires de certains dispositifs (indemnité de emploi, exonérations fiscales...).

### Avantages

Permettre la réalisation d'opérations d'intérêt général qui auraient pu être bloquées par le refus d'un seul propriétaire ou titulaire de droits, sachant que la poursuite des négociations amiables est possible tout au long de la procédure.

Règles de fixation des indemnités permettant normalement de limiter la spéculation foncière.

### Inconvénients

Procédure lourde et longue, source de nombreux contentieux.

Pas de critères prédéfinis pour l'utilité publique: tout est une question de bilan (coûts/avantages) au cas par cas: nécessité d'examiner la jurisprudence antérieure avant de se lancer dans la procédure.

Montant des indemnités non garanti : si l'ordonnance d'expropriation est prononcée, la collectivité sera obligée de verser les indemnités d'expropriation.

Procédure foncière qu'il faut « assumer » politiquement.



### Modalités de mise en oeuvre

L'expropriation est une procédure lourde, à ne mettre en oeuvre qu'après avoir répondu aux questions suivantes :

- Le projet envisagé est-il, de façon concrète, justifié par un besoin d'intérêt général ?
- L'expropriation est-elle nécessaire?
- La réalisation de l'opération ne va-t-elle pas entraîner des inconvénients excessifs par rapport à l'utilité publique qu'elle représente ? Théorie du bilan « coûts-avantages » (cf. TGV Poitiers – Limoges)

Seul l'État peut déclarer une opération d'utilité publique et il a le monopole de la mise en oeuvre de cette procédure sur demande de lui-même, des collectivités locales ou établissements publics ou de personnes privées.

**Pas de nécessité de document d'urbanisme.**

**Procédure très lourde, qui comprend une phase administrative depuis la déclaration d'utilité publique jusqu'à l'arrêté de cessibilité ; puis une phase judiciaire par saisine du juge de l'expropriation.**

En résumé :

1. L'autorité expropriante sollicite la DUP ;
2. Le préfet prononce la DUP et l'arrêté de cessibilité ;
3. Le Juge de l'Expropriation prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités.

La déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral a une durée de 5 ans renouvelable une fois. Toute prorogation supplémentaire (ou délai initial supérieur) doit faire l'objet d'un décret en Conseil d'État

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil peu recommandé à l'heure actuelle au regard des enjeux du territoire et des possibilités de négociation existantes.

Un outil mobilisable en dernier recours, lourd et long à mettre en place sur un plan financier, technique et politique.

# A2 DES OUTILS D'INTERVENTION FONCIÈRE

## Propriétaire injoignable, inconnu ou décédé, quelle procédure utiliser?

Propriétaire ou défunt Connu ?	NON (+ taxes foncières non acquittées par lui depuis plus de 3 ans)	OUI	
Vivant ?		NON	
Succession ouverte depuis ?	On ne sait pas	Plus de 30 ans	Indifférent (+ ou - de 30 ans)
Héritiers connus ?		NON ou ont renoncé expressément à la succession	OUI / NON (ou qui ont renoncé à la succession)

Résultat	Bien présumés sans maître	Biens sans maître	Successions vacantes	Successions en déshérence
Textes	L. 1123-1 2° CG3P - Propriété bâtie ; L. 1123-1 3° CG3P - Propriété non bâtie	L.1123-1 1° CG3P	809 à 810-12 C. civ	811 à 811-3 C. Civ
Procédure	<p>Procédure de constat que le bien est sans maître</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche des éventuels propriétaires</li> <li>Avis de la commission communale des impôts directs</li> <li>Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant des biens sans maître sur la commune</li> </ul> <p>&gt; Publication et affichage en mairie ou au siège de l'EPCI</p> <p>&gt; Notification aux personnes concernées et obligatoirement au Préfet</p> <p>6 mois ↓ /!\ Si aucun propriétaire ne s'est fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé vacant et sans maître.</p> <p>Vacance présumée du bien (L. 1223-3 CG3P)</p> <p>&gt; Notification par le préfet de cette présomption au maire.</p> <p>6 mois ↓ /!\ Un second délai de 6 mois est laissé à la commune ou à l'EPCI pour délibérer sur l'acquisition du bien.</p> <p>Procédure d'incorporation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Délibération du conseil municipal ou communautaire pour incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine de la collectivité.</li> </ul> <p>NB : en l'absence de délibération, le bien revient à l'Etat ; SAUF si le bien relève de l'art. L.322-1 C.Env. et que le Conservatoire du Littoral en fait la demande ; à défaut la propriété reviendra au Conservatoire régional d'espaces naturels agréés (s'il existe) après demande.</p> <li>Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant l'incorporation du bien dans le patrimoine de la collectivité.</li> <p>Publication de l'acte constatant l'incorporation du bien au fichier immobilier</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche préalable du propriétaire</li> <li>Délibération du conseil municipal (ou de l'EPCI) autorisant le maire (ou le Pdt) à incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité : affichée en mairie et transmise au Préfet</li> <li>Procès-verbal ou arrêté (du maire ou du Pdt d'EPCI) constatant l'incorporation affiché en mairie (à l'EPCI) et transmis au Préfet</li> </ul> <p>NB : en cas de refus de la commune d'exercer son droit de propriété, les biens échoient à l'EPCI, sauf à ce que celui-ci refuse par délibération. La propriété sera alors transférée de plein droit à l'Etat. SAUF si le bien relève de l'art. L.322-1 C.Env. et que le Conservatoire du Littoral en fait la demande ; à défaut, la propriété reviendra au Conservatoire régional d'espaces naturels agréés (s'il existe) après demande.</p>	<p>Succession vacante</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de levée de l'option 6 mois après l'ouverture de la succession</li> <li>Personne pour réclamer la succession ou héritier inconnu</li> <li>Défunt sans héritiers</li> <li>Renonciation à la succession par des héritiers connus</li> </ul> <p>Demande (par ex. par une commune) au tribunal judiciaire pour désigner un curateur</p> <p>Désignation du service chargé du Domaines</p> <p>Inventaire estimatif de la succession</p> <p>Administration et liquidation du passif de la succession</p> <p>Fin de la curatelle par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Restitution de l'actif subsistant aux héritiers</li> <li>Liquidation totale de la succession (passif &gt; actif)</li> <li>Consignation de l'actif subsistant (pas d'héritier qui le réclame) : peut devenir une succession en déshérence</li> </ul> <p>A l'occasion de l'aliénation des biens, publication du jugement au fichier immobilier</p>	<p>Succession en déshérence (peut être mise en œuvre directement en cas de défunt sans héritier)</p> <p>Demande d'envoi en possession par l'Etat adressée au Tribunal judiciaire</p> <p>Publication d'un avis dans un journal</p> <p>Jugement (dans les 4 mois)</p> <p>Inventaire estimatif (si pas fait pdt succession vacante)</p> <p>Aliénation des biens successoraux (ex. vente à une commune)</p>

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable pour les friches dont on ne connaît pas le propriétaire, situées à des emplacements jugés stratégiques pour le développement futur du territoire.

# EN SYNTHÈSE, QUELS OUTILS POSSIBLES EN RNU?

## A1 OUTILS D'ORIENTATION ET D'ANTICIPATION



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les Secteurs à Plan Masse



Le Sursis à Statuer en lien avec un projet d'aménagement



L'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP)

## A2 OUTILS D'INTERVENTION FONCIÈRE



Le Droit de Préemption Urbain



La Zone d'Aménagement Différée



La Déclaration d'Utilité Publique pour Expropriation



Procédures de recherches de propriétaires

Dans l'attente éventuelle de l'approbation du PLU, des leviers existent pour orienter l'aménagement des secteurs à enjeu et intervenir en termes de maîtrise foncière.

### L'Appel à Projets

L'appel à projet peut être organisé dans le but de conclure un contrat, qui en principe échappe au champ de la commande publique:

- vente d'un terrain à un promoteur par un aménageur;
- cession de droits réels à travers un bail à construction;
- cession d'un terrain avec charges;
- attribution de subventions ...

La collectivité locale va chercher des idées **de projet auprès du marché**, notamment pour chercher une valorisation foncière optimale.

Les appels à projet (AAP) ou appels à manifestation d'intérêt (AMI) n'ont **pas de définition officielle**.

L'AMI est ici entendu comme une recherche d'acteurs intéressés au projet (niveau d'avancement moindre que l'AAP); à ne pas confondre avec le mode de présélection de candidats, encadré par le décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics.

**L'initiative du projet provient des opérateurs privés. L'appel à projets ne doit pas chercher à satisfaire un besoin propre de la collectivité.**

L'appel à projet peut prévoir que le bénéficiaire de la cession devra réaliser certains travaux, lesquels pourront être définis par la personne publique s'ils :

- ne sont pas l'objet principal du contrat (la cession du foncier constitue l'intention première) ;
- sont inséparables de la vente du foncier.
- Il ne peut pas s'agir par "opportunisme" d'imposer toute sorte de travaux, quand bien même leur caractère accessoire serait reconnu.



#### Préconisé pour

- Impulser les initiatives privées;
- Accompagner la réalisation de projets privés;
- Maîtriser la programmation



#### Rôle de la collectivité

**La collectivité définit le cadre, les caractéristiques et l'objectif du projet. Elle anime l'appel à projet et traduit ensuite les implications contractuelles (cession, bail ...).**

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable pour les fonciers dont les intercommunalités sont propriétaires et sur lesquelles elles souhaitent initier un projet de développement économique.

### La cession foncière avec charges

La cession foncière avec charges désigne un dispositif contractuel qui repose sur la **cession d'un foncier public sous condition de satisfaire des d'obligations attachées à la destination des équipements qu'il s'engage à construire, en sus du paiement du prix du terrain.**

L'acquéreur peut s'engager à y réaliser différents types d'équipements répondant à l'intérêt général (logements, surfaces d'activités, bureaux...).

Les cessions immobilières sont exclues, par principe, du champ d'application de la commande publique et de la mise en concurrence. Cependant, dans ce cas, il convient de se prémunir contre le risque de requalification en concession d'aménagement :

- Les travaux ne doivent pas répondre à un besoin d'équipement public;
- Ils ne sont pas exécutés dans l'intérêt économique direct d'un pouvoir adjudicateur (retour d'une construction dans la propriété de la collectivité).

Une cession foncière avec charges peut être l'outil de montage d'un projet constitué sur un appel à projets . Elle permet également de remettre sur le marché des biens qui ont été acquis par le public pour une requalification foncière (notamment dépollution).

La collectivité peut céder un bien de son domaine privé en dessous des estimations France Domaines pour inciter les opérateurs privés à démolir / réhabiliter.

Pour ce faire, il est nécessaire de travailler l'estimation avec France Domaines à l'appui de la méthode de l'évaluation en valeur de récupération. L'objectif sera de de décrire l'état insalubre, d'estimer les dépenses, de fournir un bilan d'opération ... justifiant le déficit foncier.

Les retombées fiscales positives ne rentrent pas dans le calcul des recettes.



#### Préconisée pour

- Des biens rendus attractifs pour les opérateurs (requalification);
- Une intention de maîtriser les constructions;
- Des travaux qui ne visent pas à réaliser des équipements publics



#### Rôle de la collectivité

**La collectivité définit le cahier des charges associé à la vente (prescriptions). Elle sélectionne ensuite l'opérateur acquéreur et s'assure de la bonne réalisation des constructions.**

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable dans la conduite de l'Appel à Projet afin de finaliser le projet d'aménagement économique.

### Les dispositifs de financement pour la reconversion des friches (1/2)

#### ❖ Fonds FEDER 2021-2027

Les EPF locaux ou d'Etat, les EPCI et les communes, les aménageurs, les GIE... sont éligibles aux fonds FEDER dédiés à la reconversion des friches.

La Région Grand Est est autorité de gestion pour les fonds FEDER-FSE.

Les négociations sont en cours pour élaborer le programme stratégique du FEDER pour la période 2021-2027.

A ce jour, la nouvelle architecture du programme intègre d'ores et déjà la question des friches:

- Priorité 2: Transition énergétique et environnement (FEDER – objectif stratégique 2: Une Europe plus verte)
  - Objectif spécifique 2.7: Améliorer la biodiversité, renforçant les infrastructures vertes en milieu urbain et réduisant la pollution
    - Type d'action 2.7.2: Recycler le foncier pour accompagner le développement des territoires.

Les modalités d'intervention devraient être relativement proches du programme précédent.

Pour mémoire, le dispositif FEDER précédent se déclinait de la façon suivante:

Plusieurs types de dépenses pouvaient être prises à charge:

- Les diagnostics préalables, études de faisabilité, études techniques, études de programmation (dont AMO),
- Les acquisitions foncières (max 15% de la dépense éligible)
- Les travaux de démolition, dépollution, réhabilitation.

Parmi les critères d'éligibilité figuraient:

- Le respect du principe du pollueur payeur
- L'effectivité des enjeux relatifs à la dépollution, démolition (réalité du statut de friche)
- Vocation finale: économique, mixte ou innovante en termes de procédés de traitement
- L'échelle intercommunale.

#### ❖ Fonds Recyclage des Fiches – Plan de relance

Dans le cadre du plan de relance, le Gouvernement déploie un fonds de 300 M€ pour financer des opérations de recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé. **Pour la Région Grand Est, le fonds est doté de 14,7 millions d'euros.**

Le fonds financera le recyclage des friches et la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain.

Les lauréats bénéficieront de subventions pour couvrir certaines dépenses ou une partie du déficit économique de l'opération d'aménagement.

##### BENEFICIAIRES:

Les maîtres d'ouvrages des projets de recyclage de friches, en particulier :

- des collectivités, des entreprises publiques locales (EPL), des sociétés d'économie mixte (SEM), des bailleurs sociaux ainsi que des opérateurs et établissements publics d'État,
- des entreprises privées, sous réserve du respect du régime des aides d'État.

##### MODALITES DE MISE EN OEUVRE:

réponse à des appels à manifestation d'intérêt (AMI) organisés pour :

- des projets de dépollution de sites pollués selon un cahier des charges établi par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) (de l'ordre de 40 M€),
- des projets de recyclage foncier pour des opérations d'aménagement urbain visant la relocalisation d'activité ou la revitalisation des cœurs de villes et périphérie urbaine (de l'ordre de 260 M€).

Afin d'être instruits favorablement, les projets devront être suffisamment matures s'agissant d'un dispositif mis en œuvre dans le cadre du plan de relance 2021-2022. Devront donc être parfaitement connus 4 critères d'appréciation de la maturité des projets : la maîtrise d'ouvrage, les conditions de maîtrise du foncier, la programmation urbaine de l'aménagement ou le projet de revitalisation économique, ainsi que le bilan économique de l'opération. Ce caractère suffisamment opérationnel du projet doit permettre un engagement des crédits du fonds d'ici fin 2022 et leur paiement d'ici fin 2024.

##### CALENDRIER:

Pour candidater à la 1ère session, il faut déposer un dossier complet au plus tard le **1er mars 2021**.

La seconde session débutera dès la fin de la 1ère session et se terminera le lundi 28 février 2022 à minuit.

Instruction par l'Etat et les EPF en Région.

<https://www.prefectures-regions.gouv.fr/grand-est/Region-et-institutions/L-action-de-l-etat/France-relance/Appel-a-projets-Recyclage-foncier-date-limite-de-depot-1er-mars-2021>

## Les dispositifs de financement pour la reconversion des friches (2/3)

## ❖ Dispositif régional de soutien à la résorption des friches et des verrues paysagères

L'objectif est de traiter les friches industrielles, militaires et hospitalières dans leur intégralité, de l'amont à l'aval.

La Région accompagne également les territoires moins pourvus en ingénierie dans la réflexion préalable, la définition d'un projet de requalification de friche et son séquençage avec la mise à disposition auprès des collectivités locales et leur EPCI d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (marché Région).

**BENEFICIAIRES:**

Les communes, les EPCI et les syndicats mixtes, les EPF, ainsi que les SPL agissant pour le compte de la collectivité dans le cadre d'un mandat de délégation de maîtrise d'ouvrage ou d'une concession d'aménagement, sur l'ensemble du territoire du Grand Est.

Les frais d'acquisition et de matériel ne sont pas éligibles au dispositif.

Les taux et les plafonds sont des maximums pouvant varier selon la réglementation en vigueur. Le financement régional sera apprécié en fonction de l'économie générale du projet (recettes issues du projet), de l'effort avéré en matière d'économie du foncier, de l'effet levier de l'aide et de l'engagement des autres collectivités.

Les fonds européens seront mobilisés de façon prioritaire.

Les projets intégrant des interventions de rénovation de l'enveloppe de bâtiment, murs, toitures, peuvent bénéficier d'une aide complémentaire (cumulable) au titre du programme Climaxion sous réserve de répondre aux critères en faveur de la performance énergétique des bâtiments [www.climaxion.fr](http://www.climaxion.fr).

Les études de gestion des pollutions, ainsi que les traitements in-situ ou sur site, peuvent faire l'objet d'un soutien au titre de l'appel à projets dépollutions exemplaires des friches industrielles ADEME-Région-AERM (contact : Région / DCT / Service aménagement).

TYPE DE PROJETS	DEPENSES ELIGIBLES & INTERVENTION REGIONALE
<b>Volet 1) Réhabilitation de friches industrielles, militaires et hospitalières</b>	
<b>FONCTIONNEMENT</b> Il n'est pas exigé que la collectivité soit propriétaire du site, néanmoins elle doit assurer la maîtrise d'ouvrage des études	
<b>Etude d'anticipation</b> en amont de la fermeture programmée d'un site en vue de préparer sa réaffectation dès lors que cette fermeture impactera significativement le territoire. <i>Le soutien à cette étude ne présume en rien de l'éligibilité des travaux sur le site étudié.</i>	Frais d'étude menée par un prestataire <b>Aide régionale :</b> 50 % du coût de l'étude TTC Plafond d'aide de 30 000 €
<b>Etudes de vocation</b> visant à la requalification du site dans une perspective de court/moyen termes et étude de programmation de projet, en cohérence avec le projet du territoire tel que défini le cas échéant dans un contrat de territoire, SCoT, PLU(i), PLH ou la charte de PNR.	Frais d'études menées par un prestataire (hors études réglementaires et techniques) <b>Aide régionale :</b> 50 % du coût de l'étude TTC Plafond d'aide de 50 000 €
<b>INVESTISSEMENT</b> La collectivité doit être propriétaire du site ou en portage foncier EPF sous convention	
<b>Travaux de traitement de la friche (démolition, dépollution, clos couvert, remise à plat du terrain)</b> - <b>Dépollution :</b> travaux et maîtrise d'œuvre définis dans le plan de gestion des pollutions. Les dépenses éligibles sont limitées aux nouveaux usages et prestations réalisées par des prestataires LNE ou équivalent. Le soutien est conditionné au changement d'affectation : pas de substitution aux obligations du responsable (pollueur payeur). - <b>Démolition, déconstruction, remise à plat et préparation du terrain, sécurisation du site et des bâtiments, travaux sur clos couvert, renaturation, aménagements extérieurs hors VRD (sauf parkings perméables).</b>	Travaux réalisés par des entreprises et frais de maîtrise d'œuvre (proratés) <b>Aide régionale :</b> <b>Portage par la collectivité locale</b> 40% des dépenses éligibles HT Plafond d'aide de 1M€ <b>Portage par l'EPF Alsace</b> Cumul aide EPF + aide Région dans la limite de 40% des dépenses éligibles HT et d'un plafond d'aide totale de 1M€ <b>Portage EPF Lorraine, puis extension Grand Est (intervention EPF à 80%) :</b> pas de cumul d'aide
<b>Travaux de reconversion du site pour des projets publics structurants (équipements de services au public, habitat, activité économique, vocation mixte)</b> - <b>Renaturation et aménagements extérieurs</b> , dans une logique de désimperméabilisation des sols. La VRD n'est pas éligible (sauf parkings perméables). - <b>Construction, extension, rénovation et aménagement intérieur</b> , dans une logique d'économie de foncier et en cohérence avec les études préalables et avec les objectifs du SCoT et/ou du PLU(i). Les recettes éventuelles générées par le projet (loyers, cessions...) doivent être intégrées au plan de financement.	Travaux réalisés par des entreprises et frais de maîtrise d'œuvre (proratés) <b>Portage par la collectivité locale</b> 40% des dépenses éligibles HT Plafond d'aide de 1M€ <i>Aide non cumulable avec une autre intervention régionale sauf pour les aides à la rénovation énergétique de CLIMAXION.</i>

### Les dispositifs de financement pour la reconversion des friches (3/3)

#### ❖ Appels à projets de l'ADEME

L'ADEME est l'opérateur de l'État pour accompagner la transition écologique et énergétique. C'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) placé sous tutelle conjointe du ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer et du ministère de l'Éducation nationale, de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

Pour faciliter la reconversion des friches urbaines polluées, l'ADEME a mis en œuvre les mesures financières suivantes :

- Aides à la décision
- Maîtrise d'ouvrage des sites à responsable défaillant
- Réhabilitation des friches
- Soutien à la recherche
- Renforcement des capacités des territoires.

L'ADEME publie régulièrement des appels à projet pour accompagner la prise en charge des travaux de dépollution et publie des guides dédiés aux acteurs publics.

<https://grand-est.ademe.fr/expertises/sols-pollues/aide-la-reconversion-des-friches-industrielles>

#### ❖ Ginkgo

Le fonds Ginkgo est un fonds dédié à la réhabilitation durable de friches industrielles en milieu urbain. Outre la Banque Européenne d'Investissement, la Caisse des Dépôts, le groupe Edmond de Rothschild et la Société Fédérale de Participations et d'Investissement (SFPI) font également partie des principaux investisseurs de ce fonds. La première génération du fonds a été consacrée à la réhabilitation de 7 friches industrielles contaminées en France et en Belgique.

Le fonds GINKGO intervient de manière préférentielle sur des sites supérieurs à 5 hectares.

<http://www.ginkgo-advisor.com>

#### ❖ Brownfields

Le fonds Brownfields est également dédié à la reconversion de friches. Doté de ressources financières importantes (CDC, BEI...) et expert de la gestion du risque environnemental, Brownfields réalise l'acquisition en l'état et sans conditions suspensives d'urbanisme des terrains industriels, et se substitue au dernier exploitant dans ses obligations de remise en état. Brownfields peut agir en tiers demandeur et devenir l'interlocuteur direct de l'administration pour la réhabilitation des sites pollués.

Grâce à sa capacité technique et financière, Brownfields prend en charge le passif environnemental et s'engage au respect de cette réglementation en matière de protection de l'environnement.

Le fonds Brownfields peut intervenir à partir de 1 ha.

<https://www.brownfields.fr>

#### ❖ Plateforme d'investissement PHENIX

Projet initié par la Caisse des Dépôts et Egis Conseil.

**Objectifs de la plateforme d'investissement:** Revaloriser des sites hors marché, reconvertir des sites caractérisés par leur complexité, imaginer des sorties d'opérations variées.

**Sites ciblés:** Fonciers bâtis ou non bâtis, dégradés, nécessitant une phase de requalification

- Localisation: France Métropolitaine et DROM
- Création pour chaque opération d'une société de projet.

**Critères d'éligibilité:**

- Intérêt de la collectivité
- Opportunités de valorisation avérées
- Modèle économique viable.



## UNE ANIMATION DE PROXIMITÉ ET UNE GOUVERNANCE

en cohérence avec les compétences clés de la collectivité  
(aménagement, voirie, gestion des déchets, développement  
économique, etc.)



# 1. ANIMATION ET PROMOTION ÉCONOMIQUES EN PROXIMITÉ

L'objectif est de permettre une efficacité au quotidien dans l'animation, la gestion et l'entretien des zones d'activités du territoire et engager de manière coordonnée la stratégie de reconversion des friches.

Plusieurs types de missions complémentaires sont à mettre en place.

## 1. Assurer une veille permanente sur l'actualité des zones d'activités et des friches pour:

Disposer d'une vision actualisée du tissu économique du territoire

Permettre la mise à jour du référentiel foncier

Favoriser la mise en œuvre de la stratégie d'intervention foncière de la collectivité

## 2. Assurer l'animation du tissu économique local:

Soit en articulation/complément avec les associations d'entreprises existantes

Soit par la création d'un réseau spécifique des entreprises du territoire

Par la constitution d'un panel de grands comptes à même de représenter les intérêts économiques du territoire.

## 3. Permettre la mise en œuvre effective du Schéma Directeur des ZAE:

En veillant à la cohérence des projets avec les principes d'intervention stratégique

Par un travail quotidien avec les équipes techniques des trois intercommunalités

Par un travail quotidien avec les opérateurs fonciers et immobiliers pour assurer la sortie de produits correspondant aux besoins des entreprises.

## 4. Assurer la promotion des zones d'activités:

Par la mise en œuvre d'une démarche de marketing territorial trans-intercommunale, valorisant la complémentarité des offres d'accueil économiques des trois intercommunalités.

Par la création d'outils de communication dédiés (plaquettes des sites actuels et des espaces de projet).

Par la création d'un portail économique spécifique.

**Notre préconisation: recrutement d'un développeur ZAE à l'échelle du SCOT, en appui aux équipes développement économique des trois intercommunalités.**

## B

## 2. DES MODES D'INTERVENTION PUBLICS CLARIFIÉS AUTOUR DU TRINÔME EPCI – SCOT- COMMUNE

- Pilote  
● Participe

	EPCI	SCOT	Communes	Région, Etat Déconcentré	Entreprises	Département	Autres opérateurs privés	EPF
Stratégie foncière	●	●	●	●	●	○	●	●
Voiries, déchets, assainissement, signalétique	●	○	●	○	●	●	○	○
Gestion des ZAE	●	○	○	○	●	○	○	○
Animation économique	●	●	○	○	●	○	○	○
Promotion & communication	●	●	○	●	○	○	○	○
Urbanisme réglementaire	●	●	●	●	○	○	○	○
Transport- mobilité	●	●	○	●	○	●	○	○
Sécurité	○	○	●	●	○	○	○	○
Commercialisation	●	○	●	○	●	○	●	○



## UN RÉFÉRENTIEL QUALITATIF AMBITIEUX

Relatif à la gestion environnementale et à l'aménagement urbain et paysager, commun à l'ensemble des ZAE

Le référentiel qualitatif d'aménagement et de gestion environnementale fait l'objet d'un document détaillé spécifique, complémentaire à la présente stratégie.



L'objectif du référentiel est de fournir des recommandations pour améliorer la qualité urbaine et paysagère des ZAE, tant du point de vue des espaces publics que privés. Il s'appuie sur 10 principes clés qui se déclinent de manière différenciée selon les problématiques rencontrées par les différents sites.

Un deuxième volet du référentiel concerne les enjeux de gestion environnementale des ZAE. Il met en évidence les facteurs clés de succès à retenir pour engager des démarches innovantes à l'échelle des ZAE, notamment en collaboration avec les entreprises.

Ce référentiel est élaboré en cohérence avec les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017 du Syndicat Mixte pour le SCOT Colmar Rhin Vosges.

Afin de favoriser la qualité des aménagements des ZAE, le document préconise :

- **Un traitement architectural et une intégration paysagère de qualité** « par la mise en place de chartes architecturale, paysagère et environnementale à l'amont de la réalisation et encadrant la réalisation des projets privés. Ces documents cadres permettront de préconiser les matériaux et couleurs, le traitement des façades perçues, les essences et plan de composition des plantations d'agrément et des espaces libres communs, les enseignes et la signalétique, le mobilier urbain, le traitement des clôtures. Dans les zones les plus innovantes, nécessitant de véhiculer une certaine image extérieure, la qualité environnementale de la zone sera accentuée par la mise en œuvre de moyens visant l'efficacité énergétique des bâtiments par exemple » (DOO, SCOT CRV).
- La **gestion des nuisances** générées sur les ZAE à travers :
  - ✓ L'amélioration du recyclage des **déchets** d'entreprises,
  - ✓ Le respect de la qualité du **cycle de l'eau** (gestion des eaux de pluie, limitation de l'imperméabilisation des sols, traitement des rejets des entreprises),
  - ✓ La gestion des nuisances **sonores et olfactives** (travail sur la mobilité, PPBE).

Le présent référentiel s'inscrit aussi en adhésion avec le diagnostic et les préconisations de l'étude de requalification écologique et paysagère des ZAE du Koechlin et de la Hardt réalisée pour la CCPRB :

- Préconisation d'aménagement paysagers, aménagement des parkings, pré-végétalisation, mobilier urbain, signalétique, traitement des clôtures et abords des bâtiments...
- ... Sur les principales problématiques d'organisation de la voirie, de signalétique, création d'espace de vie, végétalisation, cohérence écologique et d'amélioration de l'image des zones.
- Nous avons intégré certaines des recommandations dans le cadre du référentiel.

# C UN RÉFÉRENTIEL QUALITATIF D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

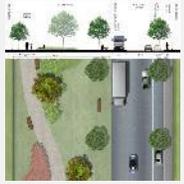
Au regard des problématiques rencontrées par les ZAE du territoire, le référentiel est construit autour de 10 principes clés s'imposant à l'ensemble des zones à requalifier et aux projets d'extension à court et moyen terme.



**1. Une signalétique homogène :** mise en place d'une charte graphique unique, de totems harmonisés et actualisables, de panneaux d'orientations. Réglementation de la publicité « sauvage ».



**6. Un traitement qualitatif des entrées de site :** pour donner le ton de la qualité paysagère d'ensemble, mettre en valeur l'image économique, faciliter l'orientation dans la zone.



**2. Une organisation apaisée de la voirie :** permettre la conciliation des usages différenciés de la voirie en prévoyant des aménagements spécifiques (couleur de revêtement, séparation physique, mobilier urbain, végétaux...).



**7. Une optimisation du stationnement :** rationaliser le stationnement sur l'espace public pour permettre sa densification et sa mise en valeur paysagère, organisation d'espaces de stationnement mutualisés (VL et PL).



**3. Un traitement végétal ambitieux :** pour limiter les nuisances visuelles, marquer les interfaces, atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures, protéger les parcours piétons et cyclistes, réaliser l'aménagement des espaces communs...



**8. Un traitement occultant privilégié :** pour permettre une opacité plus forte des activités qui génèrent d'importantes nuisances visuelles et olfactives. A privilégier dans les situations d'interface, aux frontières des zones industrielles.



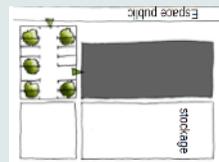
**4. La mise en valeur des lisières et de l'effet-vitrine :** pour adoucir les liaisons avec l'environnement immédiat des ZAE, faciliter la lisibilité et « masquer » les activités difficilement compatibles avec un environnement naturel.



**9. L'émergence de centralités de vie :** l'objectif est de créer ou de mettre en valeur des espaces de vie partagés au sein des zones d'activités; a minima de favoriser l'implantation de commerces et de services.



**5. Un mobilier urbain homogène :** à moyen terme, il s'agit de privilégier un traitement uniformisé du mobilier urbain à l'échelle des intercommunalités et de masquer au maximum le mobilier urbain nécessaire aux entreprises (type compteurs d'eau).



**10. Des prescriptions pour les espaces privés :** sur le plan de l'organisation des parcelles et de la qualité architecturale (harmonisation espaces publics et privés, rôle incitatif de la collectivité via le PLU ou cahier de recommandations paysagères).



# DÉCLINAISON DE LA STRATÉGIE PAR ZAE

Préconisations d'intervention pour les 18 ZAE analysées

03.

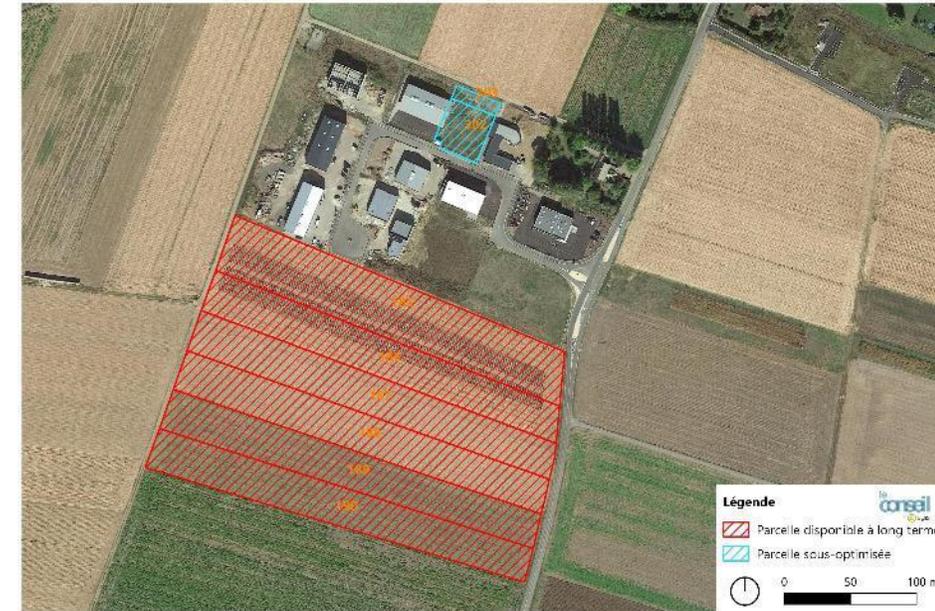
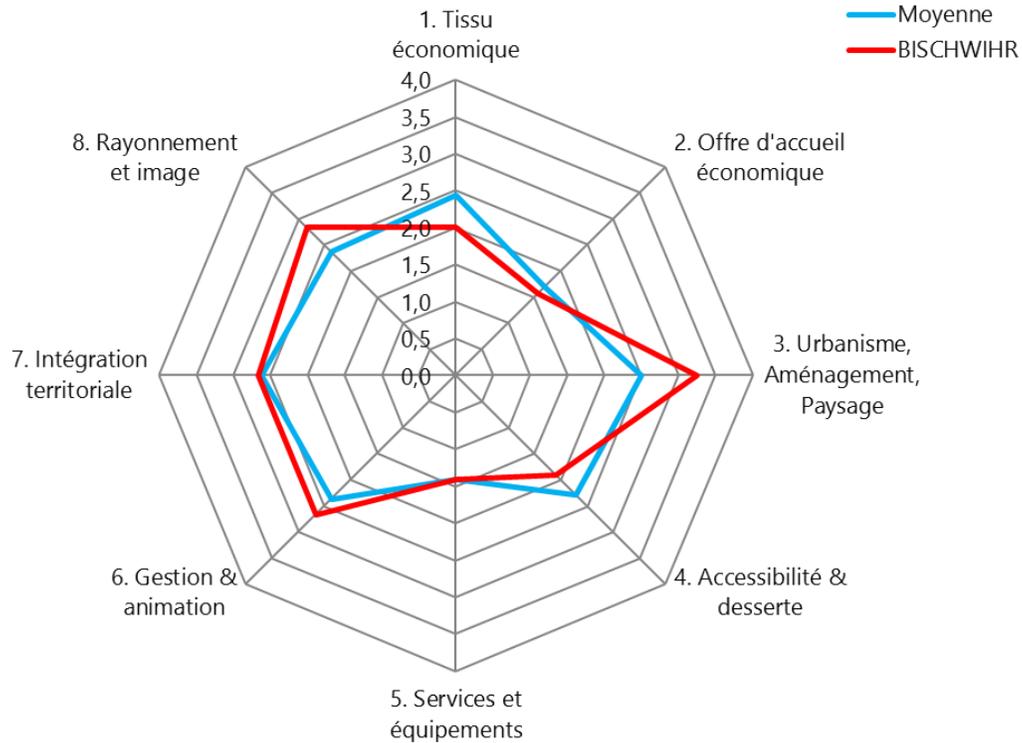


**ZAE DE  
COLMAR AGGLOMÉRATION**

**03.1**

# ZAE DE BISCHWIHR

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZAE DE BISCHWIHR

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

Une zone récente qui ne présente pas d'enjeux de requalification urbaine: une intégration architecturale et paysagère de bonne qualité:

- Bon traitement des bordures, des clôtures et des espaces paysagés
- Présence d'espaces de stationnement satisfaisants
- Des circulations internes lisibles.

Quelques actions complémentaires à mettre en place pour accompagner la commercialisation de la zone et préserver sa qualité urbaine:

- Opportunité de mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle de Colmar Agglomération voire du périmètre du SCOT
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privatifs** qui pourra servir de base à la future extension de la zone.
- Anticiper, via un **plan de zonage**, le futur découpage parcellaire de l'extension de manière à inscrire les futures implantations dans la continuité du tissu d'entreprises déjà présent sur la zone (entreprises artisanales essentiellement).

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de l'aménagement urbain:

1. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du développement futur:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires autour d'une charte paysagère.

#### Facteurs clés de succès:

1. Engagement de l'Agglomération dans le suivi de la commercialisation de la ZAE, en cohérence avec les besoins des entreprises locales.
2. Mobilisation des propriétaires dans l'avenir de la zone
3. Mise en place d'une démarche mutualisée d'aménagement urbain des ZAE (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 4 000 € TTC

- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

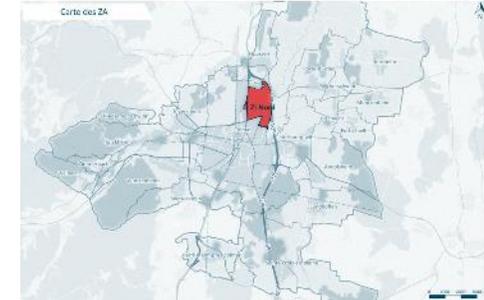
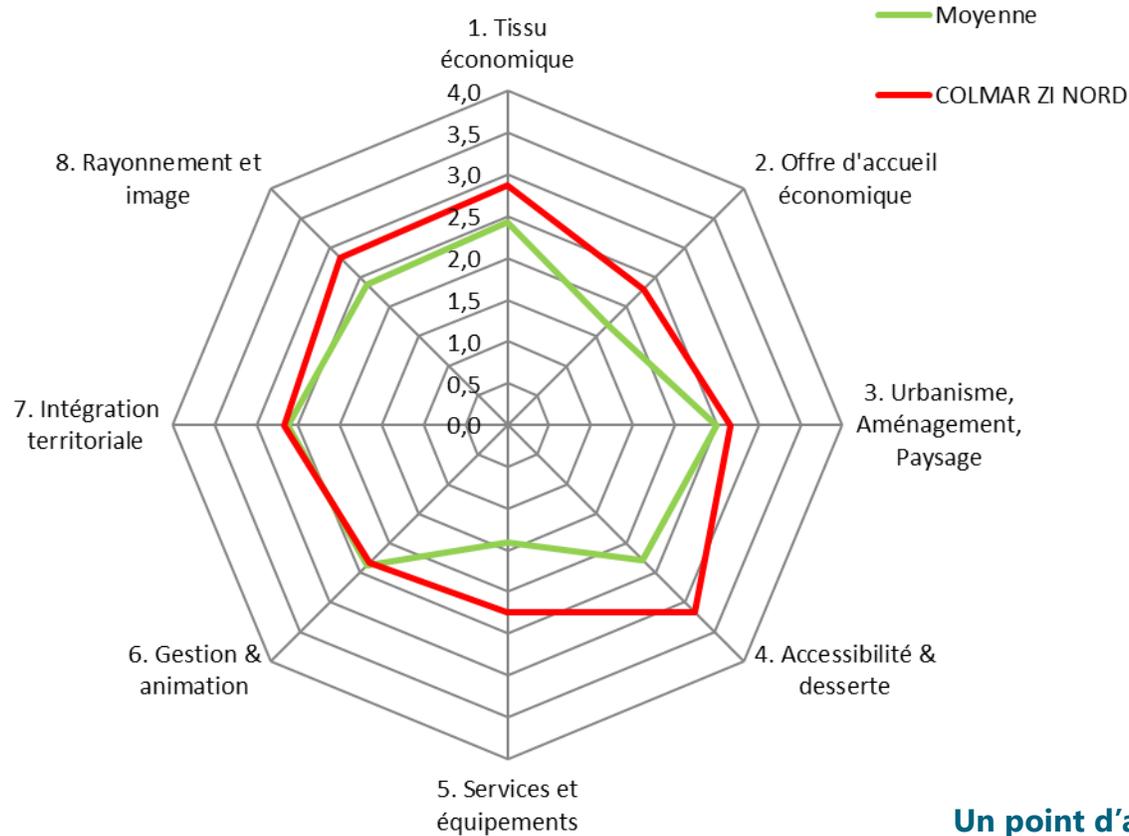
**Portage des actions:** Colmar Agglomération

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Bischwihr
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# ZI NORD

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZI NORD

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

Concernant la ZI NORD, préconisation d'**engager une étude de requalification urbaine plus poussée** pour apprécier plus en détail les nécessités d'intervention en matière de :

- Trame viaire et traitement des bordures
- Optimisation du stationnement sur la chaussée
- Généralisation des trottoirs et des pistes cyclables.

A minima, opportunité de mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle de Colmar Agglomération voire du périmètre du SCOT

A court terme, proposition d'engager un **travail de rapprochement avec les entreprises implantées** sur la zone:

- Création d'un Club d'Entreprises dédié sur la ZI Nord
- Réflexion à conduire sur la mutualisation du stationnement entre les entreprises (enjeu d'optimisation foncière); a minima réflexion à engager sur la limitation des surfaces imperméabilisées.
- Masse critique suffisante pour engager une démarche de type ZIRI (cf. modèle bordelais): réalisation de diagnostics auprès des entreprises pour identifier les pistes possibles de mutualisation en termes d'énergie, de gestion des déchets, sécurité, surveillance, nettoyage, contrôles réglementaires, formation, mobilité...
- De manière plus globale, réflexion à engager pour développer les services aux entreprises et aux salariés.

Sur un plan réglementaire, réfléchir à **un encadrement plus strict des implantations commerciales** (via des orientations plus précises dans le cadre du PLU)

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre

- Engagement d'une étude complémentaire sur la redynamisation économique de la ZI Nord, incluant un volet requalification urbaine et un volet offre de services aux entreprises;
- Au niveau de l'aménagement urbain: engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des entreprises dans l'avenir de la zone
2. Mise en place d'une démarche mutualisée d'aménagement urbain des ZAE (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

**Coûts prévisionnels: non déterminés** (à approfondir sur la base d'une étude de requalification plus précise).  
- Signalétique: 12 000€ HT

#### Arbitrages à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries et de la valorisation paysagère
- Niveau d'ambition quant à la mobilisation des entreprises

### Pilotage et partenaires à mobiliser

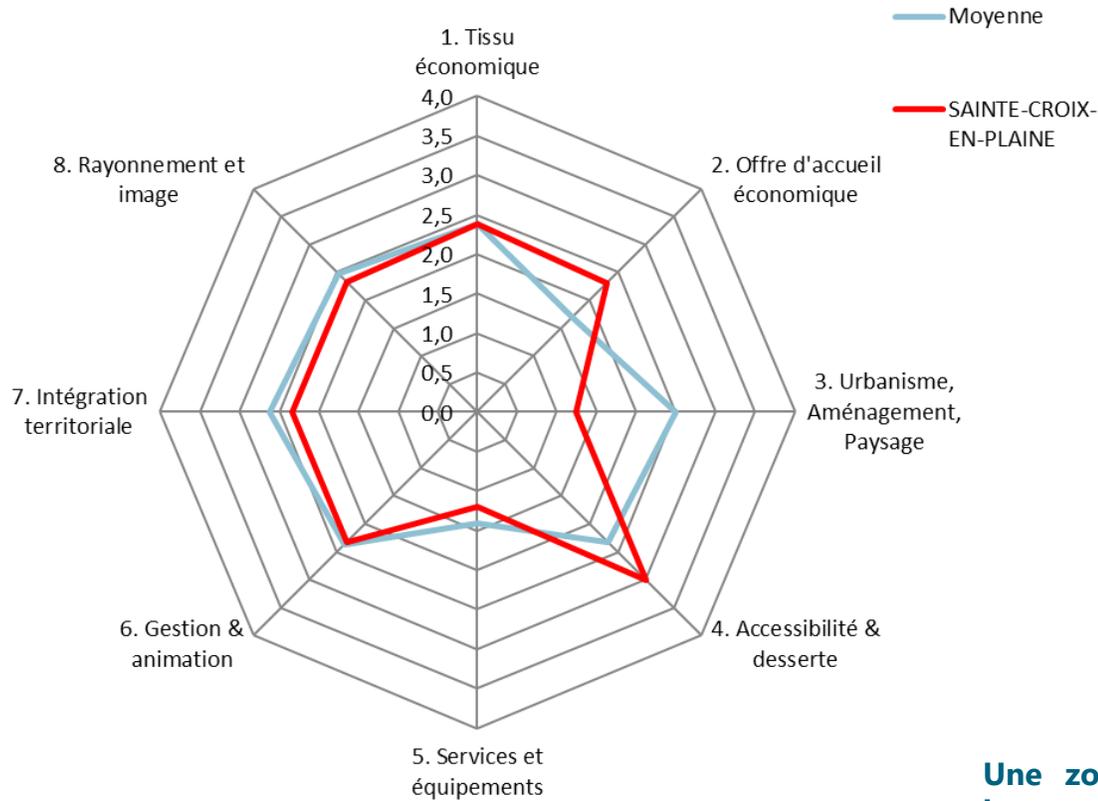
**Portage des actions:** Colmar Agglomération

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Colmar
- Entreprises et propriétaires fonciers de la zone

# ZAE DE SAINTE-CROIX EN PLAINE

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZAE DE SAINTE-CROIX EN PLAINE

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte sur la partie la plus ancienne des espaces d'activités (à l'est de la RD 201):**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - reprise de l'enrobé sur l'ensemble des voiries de la zone (rue des Frères Peugeot, rue Amédée Bolle)
  - création de trottoirs et de stationnements sur la rue des Frères Peugeot, de stationnements sur la rue Amédée Bolle
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies de grande hauteur sur la rue des Frères Peugeot.
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle de Colmar Agglomération, voire du SCOT de Colmar.
- **Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées:**
  1. Pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privatifs**
  2. **Pour réfléchir à une recomposition foncière des parcelles sous-optimisées situées au sud de la zone d'activité**

Cf. phase 2 – inventaire des friches concernant les préconisations d'intervention sur la « friche Véolia ».

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de la requalification urbaine:

1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau de l'optimisation foncière:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires si volonté de travailler ensemble.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires pour favoriser le maintien d'une vocation économique de la zone et en garantir l'attractivité
2. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 708 000 € TTC

- Voirie: ~ 508 000 € TTC
- Traitement paysager: ~ 192 000 € TTC
- Signalétique: ~ 8 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

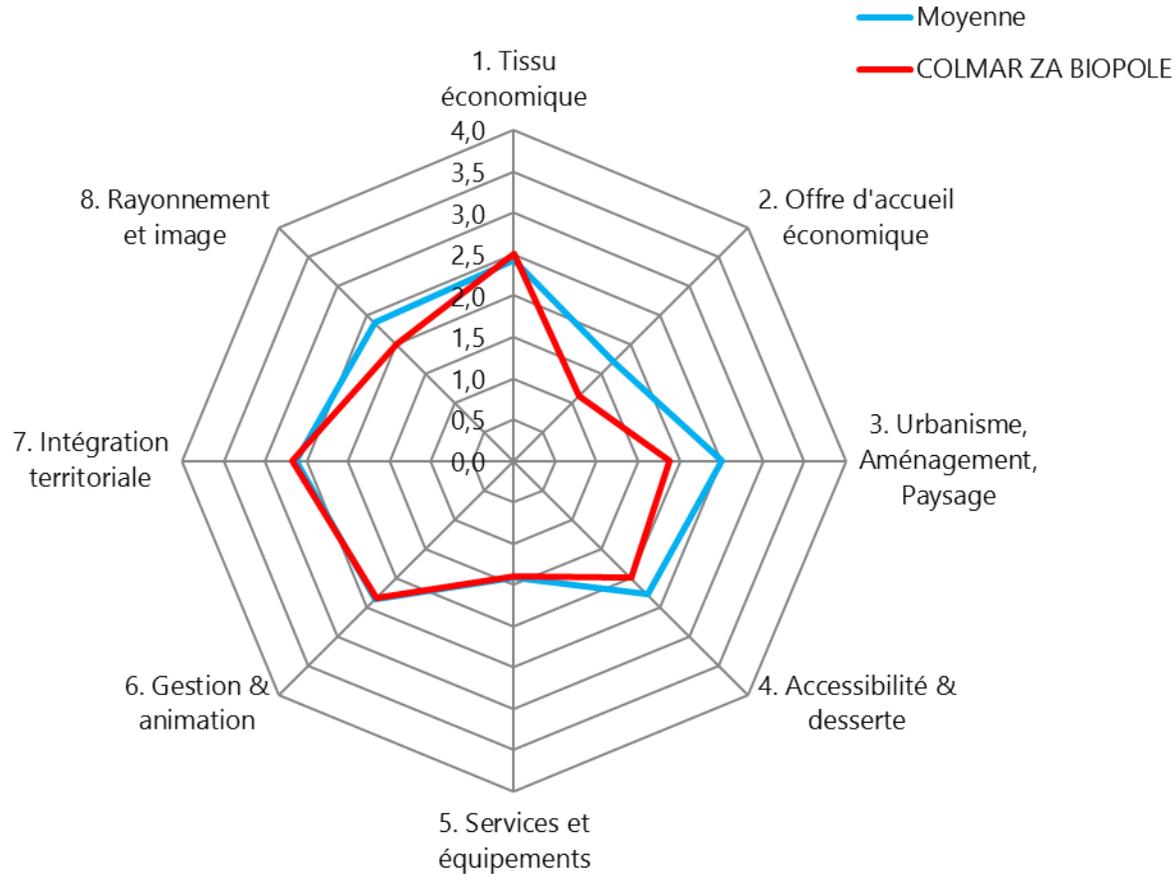
**Portage des actions:** Colmar Agglomération

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Sainte-Croix en Plaine
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité
- Direction de l'immobilier de l'Etat
- CD 68 (voiries)

# ZA BIOPOLE

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



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

# ZA BIPOLE - COLMAR

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux, et répondre à une ambition de Parc d'Activités Qualitatif
  - reprise de l'enrobé sur l'ensemble des voiries de la zone (rue de Herrlisheim, Allée de Herrlisheim)
  - création d'une piste cyclable sur la rue de Herrlisheim
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies sur les deux côtés de la rue de Herrlisheim.
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle du Pays de Rhin Brisach.

A moyen terme, engagement d'un **travail sur le déploiement d'une offre de services renforcée aux entreprises et aux salariés du site et la mise en œuvre d'actions de management environnemental.**

- Recensement précis des services et commerces existants sur la zone et de la fréquentation et satisfaction des entreprises par rapport à cette offre
- Réalisation d'une enquête auprès des entreprises pour connaître leurs besoins et apprécier leur potentiel d'implication
- Définition d'un catalogue de services et de modalités de mise en œuvre.
- Accompagnement au déploiement de l'offre de services et du dispositif de management environnemental (cf. exemple du Parc des Industries Artois Flandres dans le référentiel).

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de la requalification urbaine:

1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du pôle de services

1. Engagement de l'étude (en interne ou de manière externalisée).

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des entreprises pour identifier leurs besoins en matière de services et les impliquer dans un dispositif ambitieux de management environnemental de la zone d'activités.
2. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 270 000 € TTC

- Voirie: ~ 151 000 € TTC
- Traitement paysager: ~ 105 000 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC
- Étude offre de services: 10 000 €

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

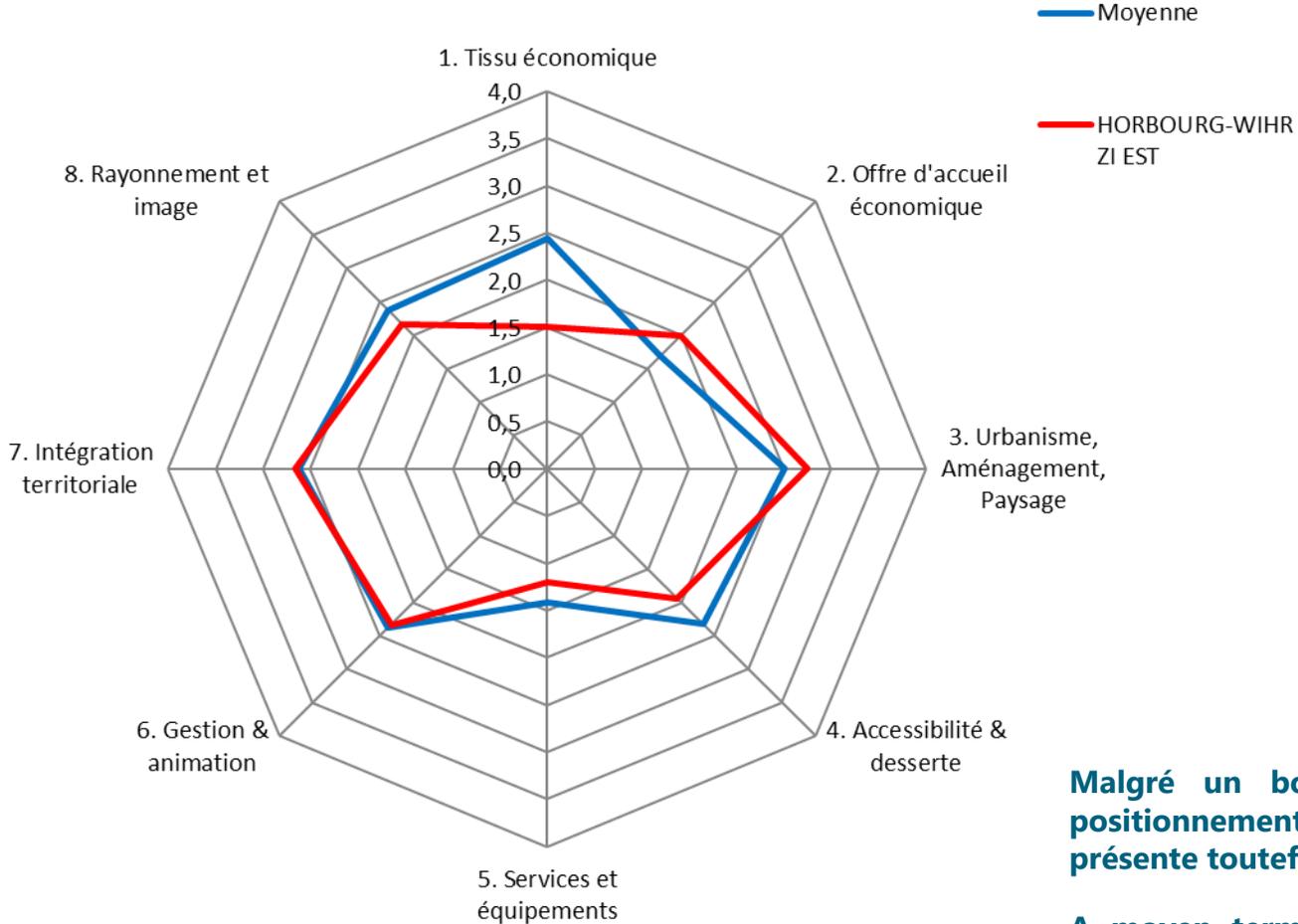
**Portage des actions:** Colmar Agglomération

#### Partenaires à mobiliser:

- Principales entreprises de la zone
- Partenaires de l'agglomération en matière de gestion de l'environnement (Ademe notamment).

# ZI EST – HORBOURG WIHR

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZI EST – HORBOURG WIHR

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

Une zone plutôt récente qui présente peu d'enjeux de requalification urbaine: une intégration architecturale et paysagère de bonne qualité:

- Bon traitement des bordures, des clôtures et des espaces paysagés
- Présence d'espaces de stationnement satisfaisants
- Des circulations internes lisibles.

Quelques actions complémentaires à mettre en place pour accompagner la commercialisation de la zone et préserver sa qualité urbaine:

- Opportunité de mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle de Colmar Agglomération voire du périmètre du SCOT
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privés** qui pourra servir de base à la future extension de la zone.
- Anticiper, via un **plan de zonage**, le futur découpage parcellaire de l'extension de manière à inscrire les futures implantations dans la continuité du tissu d'entreprises déjà présent sur la zone (entreprises artisanales essentiellement).

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de l'aménagement urbain:

1. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du développement futur:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires autour d'une charte paysagère.

#### Facteurs clés de succès:

1. Engagement de l'Agglomération dans le suivi de la commercialisation de la ZAE, en cohérence avec les besoins des entreprises locales.
2. Mobilisation des propriétaires dans l'avenir de la zone
3. Mise en place d'une démarche mutualisée d'aménagement urbain des ZAE (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 4 000 € TTC

- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

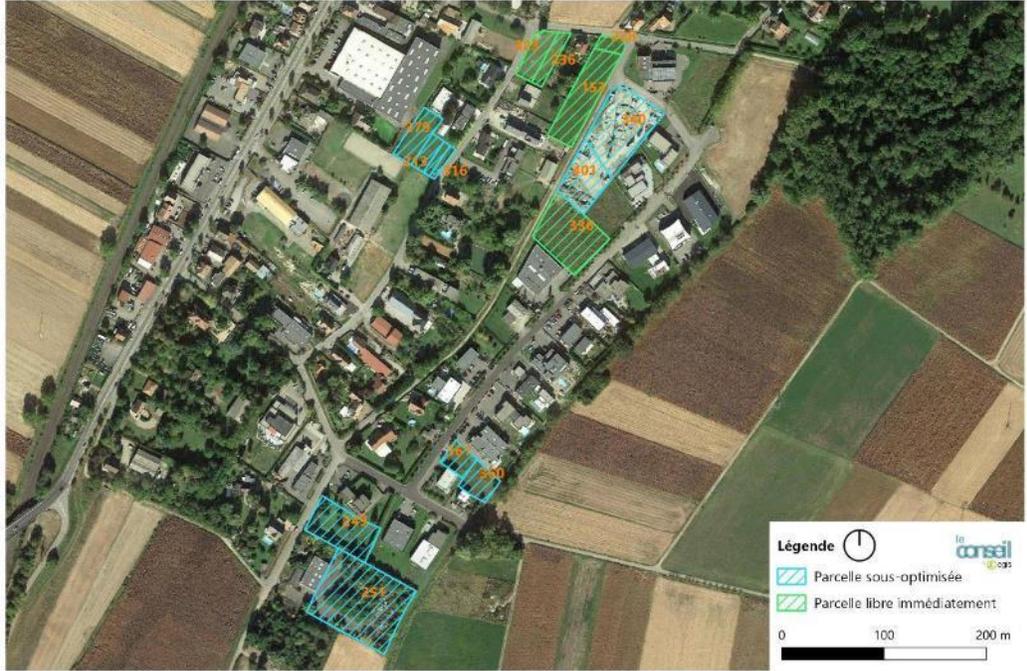
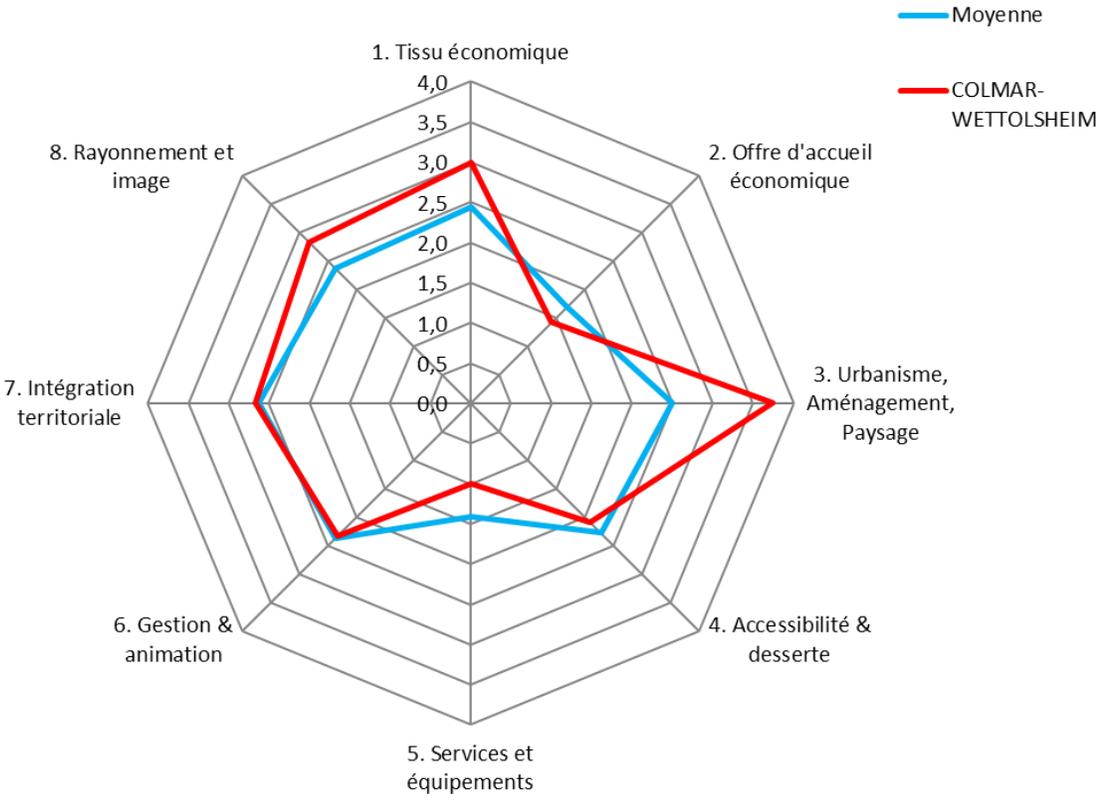
**Portage des actions:** Colmar Agglomération

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Horbourg Wihr
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# ZONE DES ERLÉN - WETTOLSHEIM

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZONE DES ERLÉN - WETTOLSHEIM

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

Une zone qui présente peu de disponibilités et peu d'enjeux de requalification urbaine: une intégration architecturale et paysagère de bonne qualité:

- Bon traitement des bordures, des clôtures et des espaces paysagés
- Présence d'espaces de stationnement satisfaisants
- Des circulations internes lisibles.

Quelques actions complémentaires à mettre en place pour garantir l'attractivité de la zone et préserver sa qualité urbaine:

- Opportunité de mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle de Colmar Agglomération voire du périmètre du SCOT
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privatifs et plus largement réfléchir à des opportunités de mutualisation en termes d'énergie, de gestion des déchets, de mobilité...** dans la continuité de l'ambition environnementale déjà à l'œuvre sur cette zone.
- **Affiner le règlement du PLU** pour garantir à long terme la mixité de la zone d'activité et sa capacité à accueillir des implantations d'entreprises artisanales (limiter une évolution vers du 100% résidentiel).

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de l'aménagement urbain:

1. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du développement futur:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires autour d'une charte paysagère et de la mutualisation de services.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires dans l'avenir de la zone
2. Mise en place d'une démarche mutualisée d'aménagement urbain des ZAE (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.
3. Engagement d'une démarche offensive dans le cadre du PLU.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 4 000 € TTC

- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

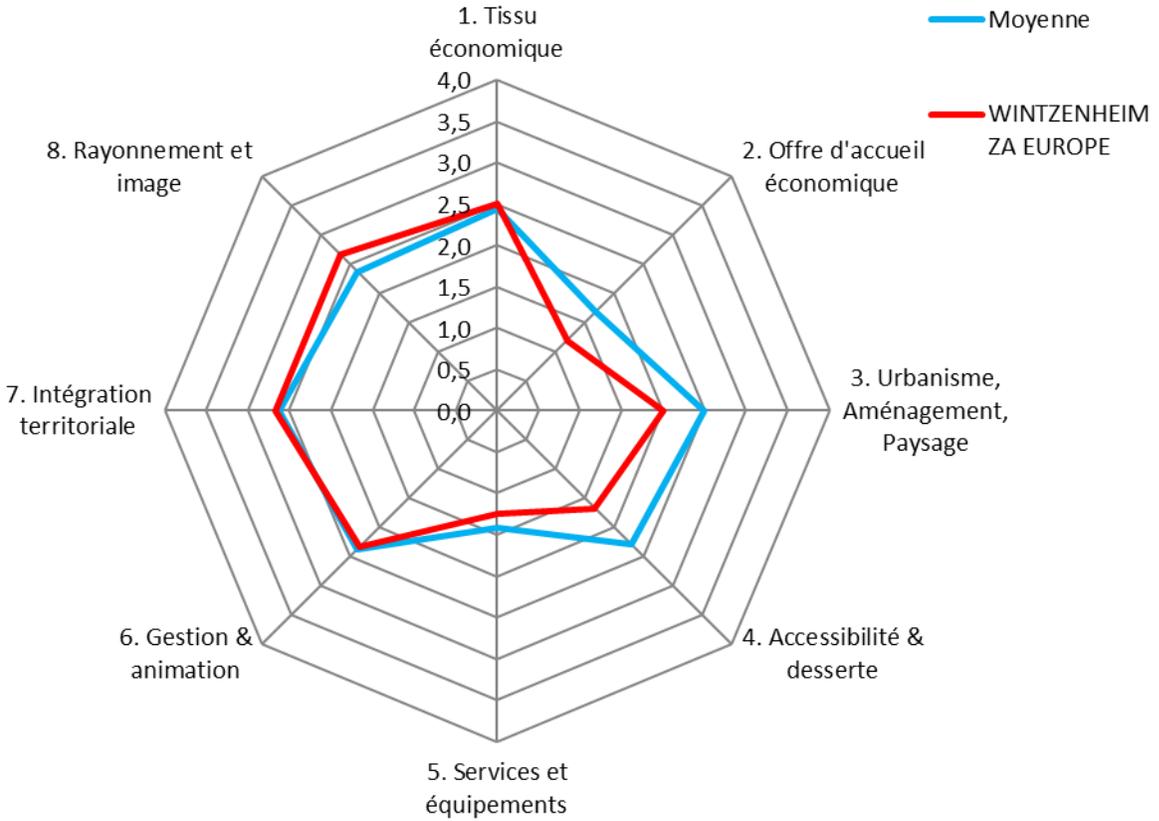
**Portage des actions:** Colmar Agglomération

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Wettolsheim
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# ZI EUROPE

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**Une zone offrant peu de disponibilités foncière et très qualitative; qui ne présente pas d'enjeux de requalification urbaine à court terme.**

**A moyen terme, afin d'accompagner la dynamique positive et qualitative de la zone, une nécessité de travailler sur les conditions d'accessibilité (choix de concentrer les préconisations sur ce point)**

# ZI EUROPE

## FOCUS SUR L'AMÉLIORATION DE L'ACCESSIBILITÉ AU SITE

### Description de la solution retenue

La RD11 est une route départementale située hors agglomération et limitée à 70 km/h. La solution proposée est conforme au guide VSA 70 pour les artères urbaines limitées à 70 km/h. Ce document est également la guide de référence pour la conception du contournement ouest de Colmar situé à proximité de la RD11.

Les principales caractéristiques de la section étudiée sont les suivantes :

- Les modes doux sont en parallèle sur une voie verte – pas de trottoir ni de PC nécessaire,
- La distance entre les deux accès à la ZI étant de 220 m, ces deux accès peuvent être conservés,
- Les deux intersections sont gérées avec des carrefours en té en marquage horizontale.

Afin de sécuriser ces intersections, il convient de mettre en œuvre les principes ci-dessous :

1. Voie principale avec terre plein central borduré type t2 granité idem entrée d'agglomération
2. Largeur des voies : 3 m
3. BDD : 0,5 m avec marquage sans bordure
4. TPC: 3,85 m
5. Ilots séparateurs à créer sur les voies secondaires avec reprise de la continuité de la voie verte
6. Suppression de places de stationnement Rue des Champs



## AVANTAGES / INCONVÉNIENTS ET CHIFFRAGE DE LA SOLUTION RETENUE

Avantages	Inconvénients
<p><b>Sécurité</b> : Réduction de la vitesse sur la voie principale via réduction de la largeur de voie et perception des bordures</p>	<p><b>Aménagement</b> : Suppression de 2 places de stationnement dans rue des champs</p>
<p><b>Sécurité</b> : Amélioration de la sécurité des intersections via création d'îlot séparateur sur les voies secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ GUIDAGE DES VÉHICULES DE LA VOIE NON PRIORITAIRE POUR POSITIONNEMENT AU STOP</li> <li>■ AMÉLIORATION DE LA PERCEPTION DE L'INTERSECTION POUR LES USAGERS DE LA ROUTE PRINCIPALE</li> <li>■ GUIDAGE DES VÉHICULES DE LA VOIE PRINCIPALE POUR SE RENDRE SUR LA VOIE SECONDAIRE</li> </ul>	<p><b>Foncier</b> : Légère augmentation des emprises des voies secondaires (rue des champs et rue de l'Orge) à proximité immédiate de l'intersection mais foncier communal (à confirmer par MOA)</p>
<p><b>Foncier</b> : Peu d'impact sur les emprises des voiries, élargissement uniquement au niveau des îlots des voies secondaires</p>	<p><b>Sécurité</b> : Pas de bordure en rives qui permettrait de réduire davantage la vitesse car nécessite la reprise des principes d'assainissement</p>
<p><b>Règlementaire</b> : Conservation de la signalisation existante avec limitation à 70 km/h sans déplacement de la limite d'agglomération</p>	<p><b>Aménagement</b> : Impossibilité de créer un accès vers rue du Muhlfeld Logelbach via carrefour baïonnette car axes des branches secondaires trop rapprochés (environ 60 m) – sauf avis contraire du CD68</p>
<p><b>Aménagement</b> : Possibilité de mettre en œuvre un espace vert ou de l'éclairage public dans terre plein central et réduction de la surface imperméabilisée</p>	

	ZI EUROPE
<b>A - Travaux</b>	
<b>A1 - Passages à niveau - Périmètre routier</b>	
<i>Sous total</i>	<b>263 166</b>
<b>A2 - Passages à niveau - Aménagements</b>	
<i>Sous total</i>	<b>21 053</b>
<b>A3 - Passages à niveau - Périmètre ouvrages d'art</b>	
<i>Sous total</i>	
<b>A4 - Passages à niveau - Périmètre ferroviaire</b>	
<i>Sous total</i>	
<b>A5 - Installations de chantier</b>	
<i>Sous total</i>	<b>19 895</b>
<b>Sous total Travaux</b>	<b>304 115</b>
B - PR (Provision pour Risque) (15%)	30 412
C - MOE (15% sur VRD - 30 % sur ferroviaire)	50 179
D - Autres frais de MOA (5%)	19 235
<b>TOTAL GENERAL HT en Euros</b>	<b>400 000 €</b>

**\*Hypothèses de chiffrage :**

- Hors acquisitions foncières éventuelles
- Hors reprise des principes d'assainissement
- Y compris éclairage et aménagement paysager

# SYNTHÈSE CONCERNANT COLMAR AGGLOMÉRATION

Des facteurs clés de succès récurrents pour envisager une redynamisation efficace des zones d'activités et garantir leur commercialisation à long terme.

## 1. La mobilisation des propriétaires et des entreprises des sites:

1. Pour dupliquer les principes de qualité urbaine et paysagère aux espaces privatifs (opportunité à travailler par groupes de travail, à l'élaboration de chartes)
2. Pour déployer des démarches de mutualisation de services à destination des entreprises et des salariés, et répondre à des enjeux d'optimisation foncière et de préservation de l'environnement.

## 2. Le déploiement d'une stratégie d'intervention volontariste, dans une logique de planification:

1. Mobiliser le PLU pour permettre un meilleur encadrement des implantations et préserver la vocation des zones d'activités (ZI Nord, zone des Erlen).
2. Anticiper le découpage parcellaire des espaces d'extension pour favoriser la meilleure réponse possible aux besoins des entreprises locales, voire mettre en place des périmètres de projet ou des OAP sur ces secteurs.

## 3. La mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

1. Des investissements importants à prévoir pour préserver l'attractivité de deux zones phares du territoire: Sainte-Croix en Plaine et Biopôle.
2. Engager une étude approfondie sur la ZI Nord.
3. Prévoir la mise en place d'une signalétique homogène.

Des enjeux de requalification sur 3 ZAE stratégiques nécessitant des arbitrages financiers (attention: pas de coûts de requalification urbaine estimés sur la ZI Nord qui nécessiteront une analyse plus poussée)

ZAE concernée	Total TTC	% Budget total	N°	Ouvrage	Total HT
<b>Estimation par zone d'activité</b>			<b>Estimation par poste de requalification</b>		
ZAE de Sainte-Croix en Plaine	708 545 €	50,7%			
ZAE de Bischwihr	4 260 €	0,3%	1	Voirie	1 059 378 €
ZI Europe	404 000 €	28,9%	2	Espaces verts	297 500 €
ZI Nord	12 000 €	0,9%	3	Signalétique	40 000 €
ZI Est Horbourg Wihr	4 000 €	0,3%			
Zone des Erlen	4 000 €	0,3%			
Biopole	260 073 €	18,6%			
<b>Sous total brut</b>	<b>1 396 878 €</b>			<b>Sous total brut</b>	<b>1 396 878 €</b>
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>209 532 €</b>			<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>209 532 €</b>
				<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>1 606 409 €</b>
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>1 606 409 €</b>				

La ZI de l'Aérodrome, marquée la présence de Liebherr, n'appelle pas à court et moyen terme de préconisations d'interventions en matière de stratégie foncière ou de requalification urbaine et n'a donc pas fait l'objet de fiche action détaillée. Il s'agit d'un espace d'extension à long terme, soumis à de fortes contraintes (pollution, incompatibilités d'usages) qui le rend difficilement mobilisable.

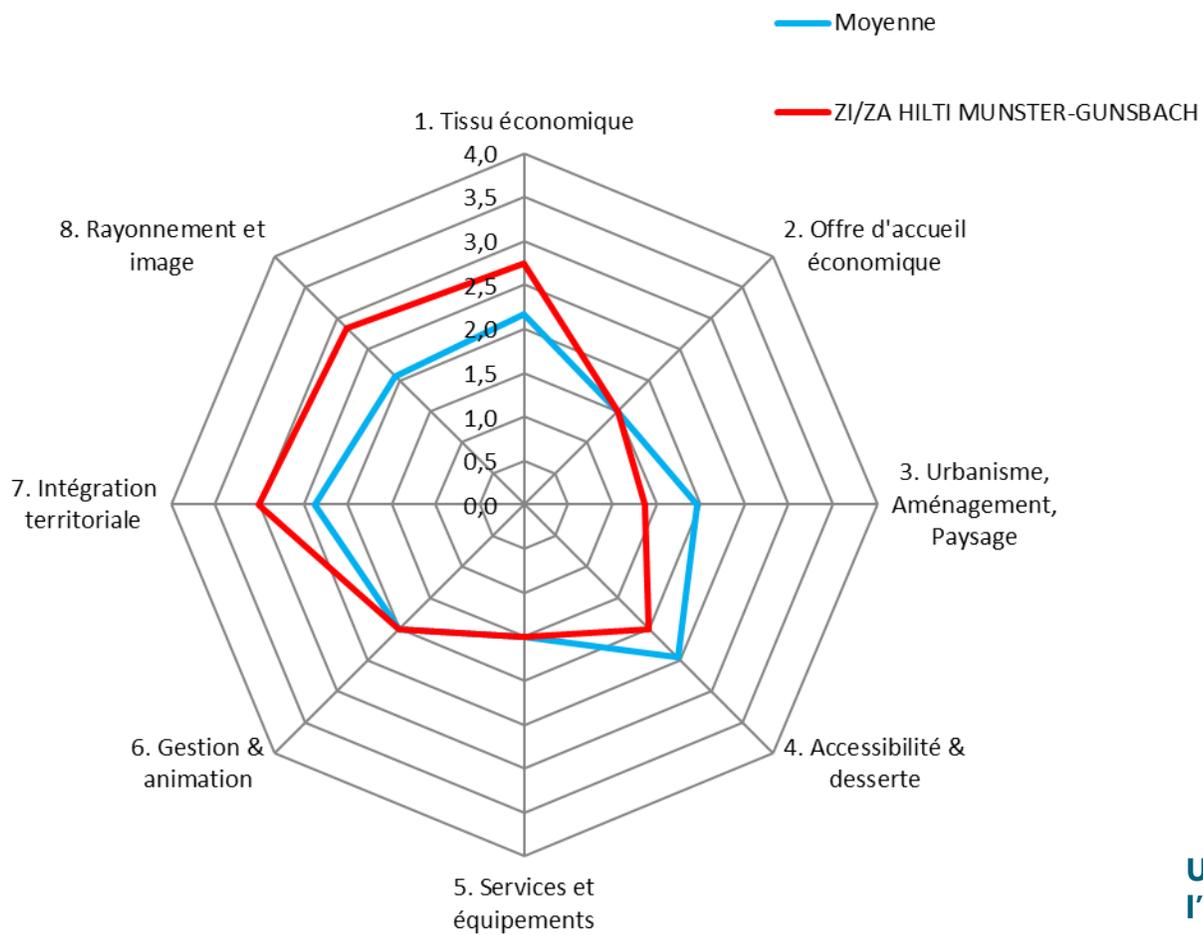
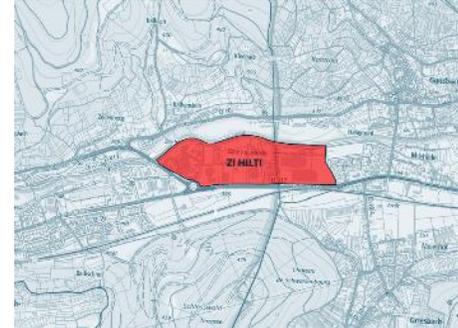


## **LES ZAE DE LA VALLÉE DE MUNSTER**

**03.2**

# ZI HILTI

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZI HILTI

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - reprise de l'enrobé sur l'ensemble des voiries de la zone,
  - création de trottoirs sur l'allée du Haag et la rue Diafood
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies défensives sur l'allée du Haag et la rue Diafood.
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle de la CCVM.

A moyen terme, engagement d'un **travail sur l'optimisation foncière des parcelles**

- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'organisation de leur propre parcelle, a minima pour une valorisation paysagère plus importante
- Engagement d'une veille sur les deux bâtiments semblant vacants
- Réflexion sur l'opportunité de mettre en place une ZAD à l'échelle de la zone (voire associée à la ZA des Artisans) pour permettre le cas échéant une préemption en révision de prix et éviter la création de valeurs de référence trop élevées.

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

- Au niveau de la requalification urbaine:
1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
  2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

#### Au niveau de l'optimisation foncière:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires autour d'une charte paysagère (commun avec ZA des Artisans)
2. Prise de décision sur l'opportunité de mettre en place une stratégie foncière offensive à l'échelle intercommunale.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires dans la redynamisation de la zone
2. Clarification des interfaces commune – intercommunalité en matière d'intervention foncière et d'urbanisme réglementaire (cf. échéance transfert compétence PLU – juillet 2021).
3. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels estimatifs et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 602 600 € TTC

- Voirie: ~ 375 600 € TTC
- Traitement paysager: ~ 224 000 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

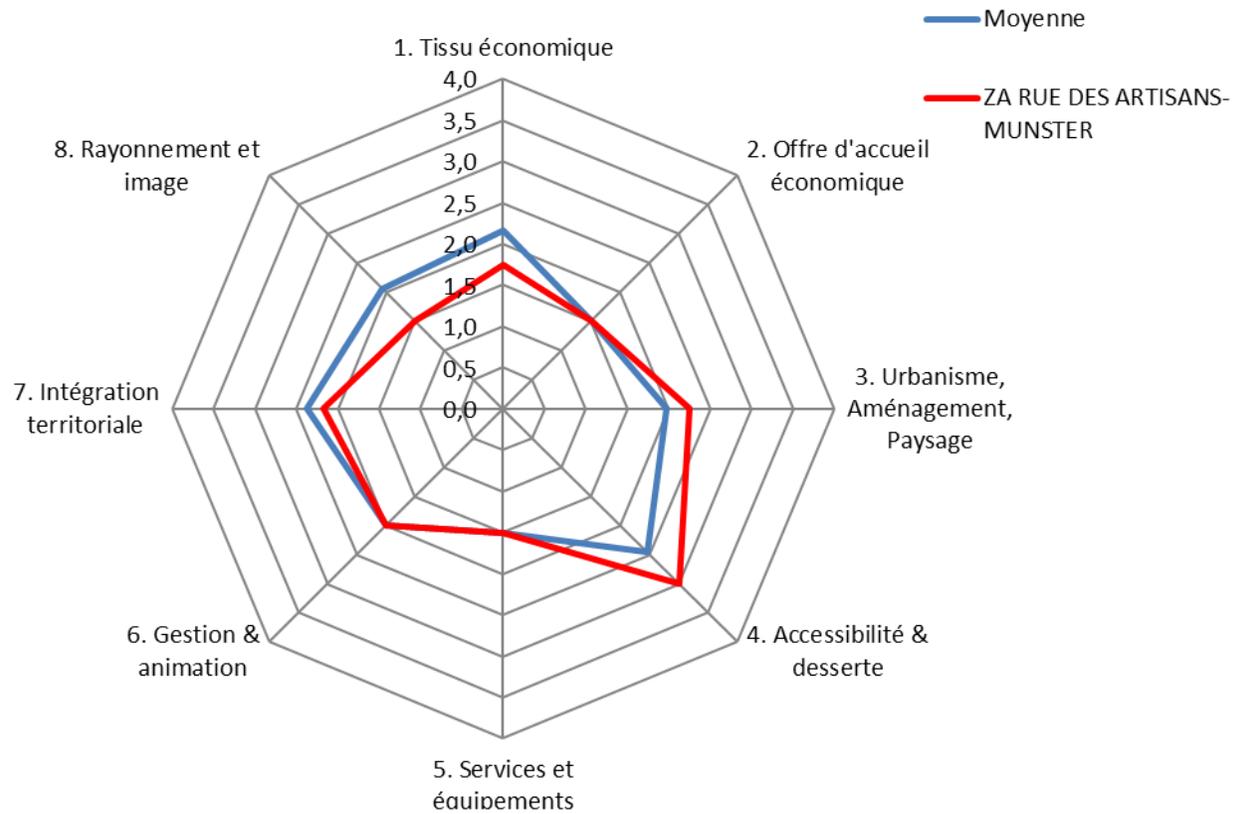
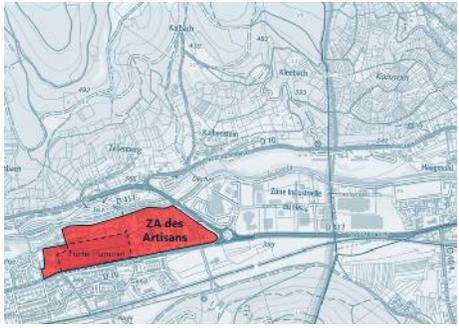
**Portage des actions:** CCVM

#### Partenaires à mobiliser:

- Villes de Munster et Gunsbach
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité
- Direction de l'Immobilier de l'Etat

# ZONE DES ARTISANS

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**Des enjeux d'amélioration de la lisibilité de la zone : signalétique, petite mixité résidentielle existante.**

**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.**

# ZONE DES ARTISANS

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - reprise de l'enrobé sur la rue des Artisans,
  - création de trottoirs sur un côté de la Rue des Artisans
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies défensives sur la Rue des Artisans.
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle de la CCVM.
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'organisation de leur propre parcelle, a minima pour une valorisation paysagère plus importante

**Accompagnement de la reconversion de la friche du Hammer:**

- Cf. éléments détaillés dans le cadre de la phase 2 (actualisation des friches du territoire)

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de la requalification urbaine:

1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau de l'optimisation foncière:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires autour d'une charte paysagère (commun avec ZI HILTI).
2. Prise de décision sur l'opportunité de mettre en place une stratégie foncière offensive à l'échelle intercommunale.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires dans la redynamisation de la zone
2. Clarification des interfaces commune – intercommunalité en matière d'intervention foncière et d'urbanisme réglementaire (cf. échéance transfert compétence PLU – juillet 2021).
3. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

**Coûts prévisionnels: ~ 326 000 € TTC**

- Voirie: ~ 156 000 € TTC
- Traitement paysager: ~ 166 000 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

**Arbitrages financiers à prévoir:**

- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

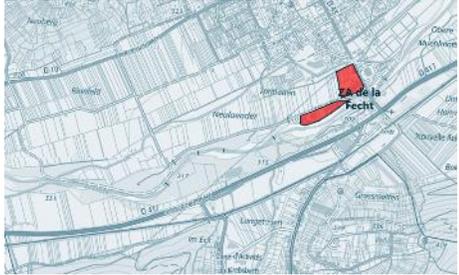
**Portage des actions:** CCVM

**Partenaires à mobiliser:**

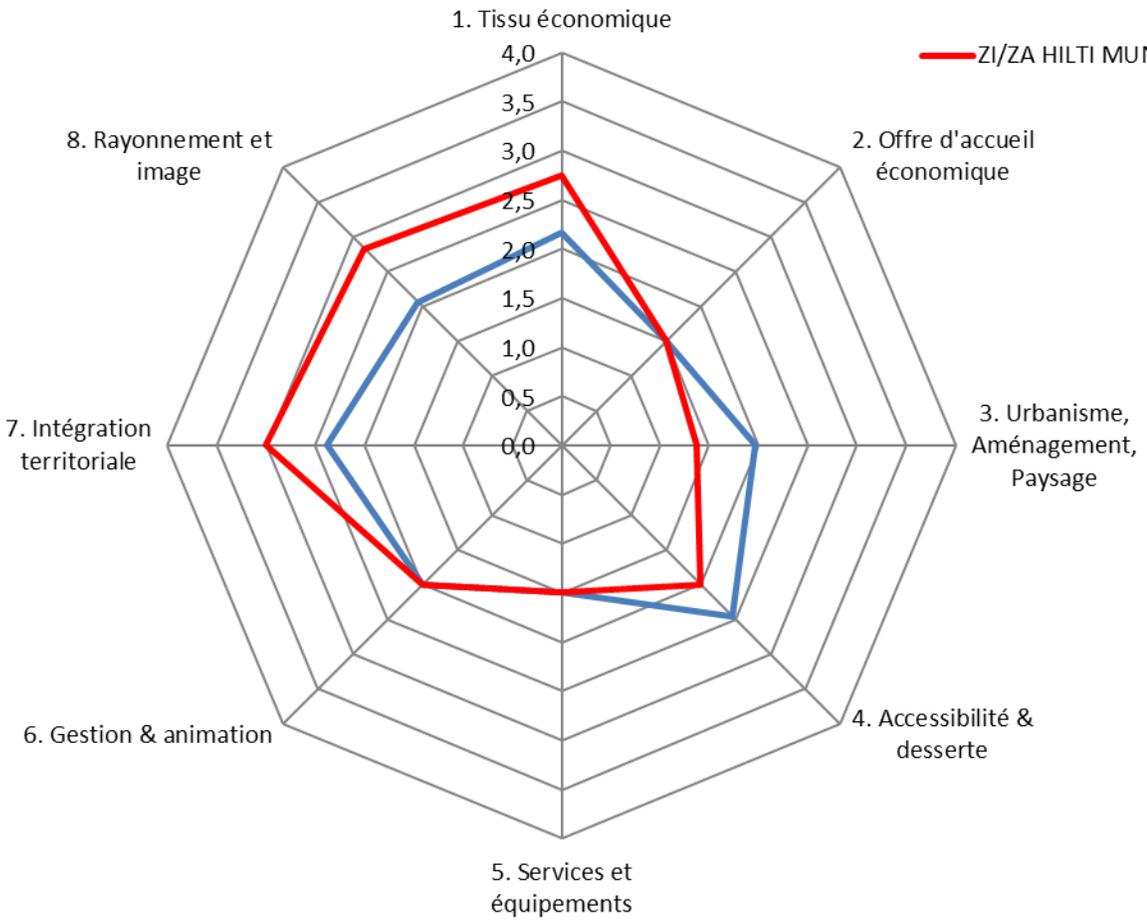
- Ville de Munster
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité
- Direction de l'Immobilier de l'Etat

# ZA DE LA FECHT

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



— Moyenne  
 — ZI/ZA HILTI MUNSTER-GUNSBACH



**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.**

# ZA DE LA FECHT

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - reprise de l'enrobé sur la rue de la Fecht,
  - Reprise des trottoirs
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle de la CCVM.

A moyen terme, réflexion sur l'opportunité de **poursuivre l'extension de la zone au sud de la D417**

- en avançant sur la résorption des problématiques d'accessibilité (cf. propositions de scénarios détaillés ci-après).
- En identifiant et en engageant un travail de rapprochement du/des propriétaires des terrains ciblés
- En avançant sur le projet d'aménagement envisageable pour le site (quelle programmation économique au regard des besoins du territoire).
- En sollicitation la Direction de l'Immobilier de l'Etat pour disposer d'une estimation de la valeur des terrains à acquérir potentiellement.
- En engageant le cas échéant, une procédure de révision du PLU, voire la mise en place d'une OAP pour faire évoluer le zonage.

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de la requalification urbaine:

1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du projet d'extension:

1. Validation de l'opportunité au regard des coûts d'accessibilité.
2. (Engagement du travail de rapprochement avec les propriétaires.)
3. Engagement éventuel d'études complémentaires de programmation.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.
2. Concernant le projet d'extension, disposer d'un bilan coûts – avantages fiabilisé (coûts d'aménagement vs. recettes et retombées potentielles) pour éclairer la prise de décision.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels requalification urbaine: ~ 140 600 € TTC

- Voirie: ~ 136 600 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

Coûts estimatifs accessibilité zone sud: entre 700 k€ (option 3) et 3,9 M€ (option 2).

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Engagement de la collectivité et de ses partenaires dans les travaux d'accessibilité au sud.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

**Portage des actions:** CCVM

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Wihr-au-Val
- Département du Haut-Rhin
- Principaux propriétaires fonciers
- Direction de l'Immobilier de l'Etat

# ZA DE LA FECHT – PROJET D'EXTENSION

## FOCUS SUR L'ÉTUDE D'ACCESSIBILITÉ – ANALYSE COMPARÉE DES TROIS SCÉNARIOS

### Contexte

L'extension de la ZI Fecht objet de la présente étude se situe au Sud de Wihr au Val. La route départementale 417 dessert l'ensemble de la vallée de Munster ainsi les cols de la Schlucht, du Platzerwäsel et du Wettstein depuis Colmar avec un trafic important de plus de 15 000 véhicules/jour.

La RD417 traverse le lieudit la nouvelle auberge avec une limitation à 50 km/h ainsi que deux intersections en baïonnettes permettant de desservir Wihr-Au-Val, au Nord et Soultzbach Les Bains, au Sud via la D43. La voie ferrée reliant Colmar à Munster se trouve en parallèle de la D417 et constitue la principale contrainte d'accès aux emprises foncières disponibles pour l'extension de la ZI Fecht.

En effet, les risques liés aux passages à niveau sont importants et le plan de sécurisation de 2008 proscrit la création de tous nouveaux passages à niveau. **En tout état de cause et quel que soit le scénario préférentiel, une étude de sécurité ferroviaire devra être menée en concertation avec RFF.**

Critère	Option 1	Option 2	Option 3
<b>Description</b>	Création sur giratoire sur RD417 (accès Wihr-au-Val) 	Reprise TAG vers Soultzbach les Bains 	Création giratoire sur RD43 (entrée Soultzbach-les-Bains) 
<b>Accessibilité depuis Colmar</b>	Accès direct depuis nouveau giratoire et passage à niveau + 2 <sup>ème</sup> accès vers Soultzbach les bains +++	Accès direct via TAG existant vers Soultzbach les Bains + 2 <sup>ème</sup> accès vers Soultzbach les bains +	Accès unique depuis nouveau giratoire à l'entrée de Soultzbach Les Bains --
<b>Trafic ZI</b>	Trafic important avec report du trafic RD43 dans la ZI (3500 véh/jour) --	Trafic important avec report du trafic RD43 dans la ZI (3500 véh/jour) --	Trafic faible uniquement pour vers ZI +
<b>Impact sur RD417</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sécurisation de la RD417 avec suppression du carrefour baïonnette et remplacement par un giratoire. L'actuel TAG vers Soultzbach les Bains est supprimé, l'accès à la ZA nouvelle Auberge se fait également par le carrefour</li> <li>■ Risque de remontée de file jusqu'au giratoire lors de la fermeture du PN (risque faible avec trafic moyen journalier de 3500 véh/jour et zone de stockage de 60 mètres)</li> </ul> ++	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Risque de remontée de file jusqu'au TAG lors de la fermeture du PN (risque faible avec trafic moyen journalier de 3500 véh/jour et zone de stockage de 60 mètres)</li> </ul> -	Similaire existant +/-
<b>Sécurité SNCF</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nouveau passage à niveau à proximité immédiate de la gare et du quai existant engendrant des temps d'attente plus long</li> <li>■ Risque de remontée de file depuis le giratoire aux heures de pointes (à évaluer avec donner de trafic précis aux heures de pointes)</li> <li>■ Suppression de l'ancien passage à niveau en biais</li> </ul> +	Idem option 1 +	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Risque important de remontée de file sur PN existant (zone de stockage de 18 m soit 1 PL seulement)</li> <li>■ Possibilité d'amélioration de la sécurisation du PN existant réduite (aménagement exigü et en biais, présence d'habitation, faible emprise disponible)</li> </ul> ---
<b>Foncier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Entrée Soultzbach les Bains : impact sur parcelles 993-995-1003-0326-0248-0024</li> <li>■ Parcelles 1007-1140 : appartenance à vérifier (SNCF réseaux ? – auquel cas négociation possible avec sécurisation du PN + création accès gare)</li> <li>■ Parcelles 1142-0581-1082 : appartenance à vérifier, multiplicité des interlocuteurs</li> </ul> ---	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Entrée Soultzbach les Bains : impact sur parcelles 993-995-1003-0326-0248-0024</li> <li>■ Parcelle 1007 : appartenance à vérifier (SNCF réseaux ? – auquel cas négociation possible avec sécurisation du PN + création accès gare)</li> </ul> --	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Entrée Soultzbach les Bains : impact sur parcelles 916-917-993-995-1003-0326-0248-0024</li> <li>■ Pas d'acquisition supplémentaire à prévoir – à priori un seul propriétaire foncier à contacter</li> </ul> -

# ZA DE LA FECHT – PROJET D’EXTENSION

## OPTION 1 : GIRATOIRE SUR D417 EST

La première option est la création d’un grand giratoire sur la D417 au niveau de l’intersection avec la D43 desservant Wihr-Au-Val ainsi que la création d’une nouvelle branche vers le sud. Cette dernière permettra de desservir la ZI via la création d’un nouveau passage à niveau compensé par la suppression du PN existant sur RD43 vers Soultzbach les Bains (cf. plan de sécurisation de 2008).

Cet aménagement permettra de sécuriser la traversée de Nouvelle auberge en réduisant le nombre d’intersection (suppression TAG vers Soultzbach les Bains) et en réduisant les vitesses grâce au giratoire. L’accès à la ZA Nouvelle Auberge sera réaménagé avec un TAD sur la branche Sud-Est du giratoire (le TAG sera interdit pour des problématiques de sécurisation du PN mais possible via un demi-tour au giratoire).

La suppression du PN existant impliquera le passage par la ZI du trafic de la RD43 (plus-value à prévoir pour dimensionnement de chaussée) et la création d’un 2<sup>ième</sup> raccordement à l’aval du PN sur RD43. La voie verte existante devra également être rétablie.

Enfin en terme de foncier, l’impact de ce scénario est non négligeable avec 11 parcelles impactées à minima (parcelles 0979 et 0758 à ajouter en cas d’aménagement d’une liaison cycle sécurisée) avec des propriétaires différents.



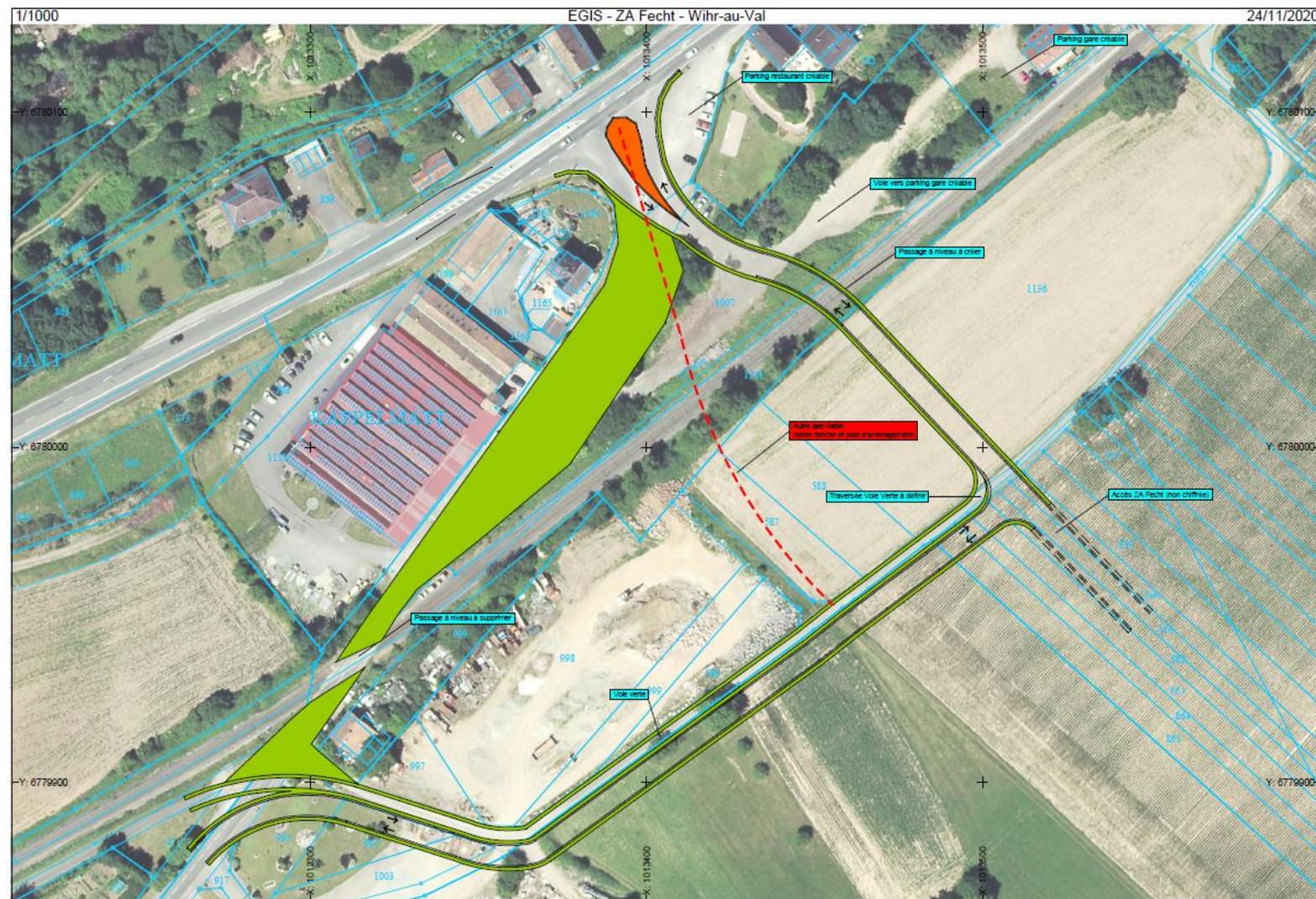
# ZA DE LA FECHT – PROJET D’EXTENSION

## OPTION 2 : TAG SUR D417 OUEST

Le 2ième scénario correspond à une version simplifiée du premier. En lieu et place de la création d’un giratoire sur RD417, l’accès à la ZI se fera via le TAG existant vers RD 43.

L’impact sur la RD417 est très fortement réduit (travaux moins importants mais conservation du carrefour baïonnette et pas d’amélioration de la sécurisation). Les autres principes d’aménagement sont similaires avec dévoiement du trafic de la RD43 dans la ZI, création d’un nouveau PN et suppression de l’ancien ainsi que raccordement sur la voirie existant en amont de l’entrée de Soultzbach les Bains.

L’impact au niveau du foncier est plus faible puisque le nombre d’interlocuteur est réduit (sous réserve que l’ensemble des parcelles au niveau de l’entrée de Soultzbach les Bains appartiennent bien au même propriétaire).



# ZA DE LA FECHT – PROJET D’EXTENSION

## OPTION 3 : GIRATOIRE SUR D43

Le dernier scénario est l'aménagement d'un accès unique depuis la RD43 avant l'entrée de Soultzbach les Bains via la création d'un giratoire à 3 branches. L'intersection est à proximité immédiate du PN existant et engendre un risque important de remontée de file jusqu'à la voie ferrée (20 m de linéaire de stockage) et donc un risque d'accident accru. La sécurité du PN existant peut difficilement être améliorée (site exigu, intersection en biais, présence d'habitations proches).

Au niveau foncier, à priori un seul propriétaire est impacté mais sur de nombreuses parcelles (8 parcelles).



# ZA DE LA FECHT – PROJET D'EXTENSION

## SYNTHÈSE DES AMÉNAGEMENTS ET DE L'ESTIMATION DES COÛTS

Option 1	Option 2	Option 3
Création sur giratoire sur RD417 (accès Wihr-au-Val)	Reprise TAG vers Soultzbach les Bains	Création giratoire sur RD43 (entrée Soultzbach-les-Bains)
		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nouvelle desserte de la gare de Wihr-au-Val</li> <li>■ Sécurisation traversée voie ferrée et RD417 cycles entre voie verte et Wihr-au-Val sous réserve de foncier disponible</li> <li>■ Sécurisation traversée voie verte RD43</li> <li>■ Accès riverain au Nord-Ouest du giratoire complexe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Nouvelle desserte de la gare de Wihr-au-Val</li> <li>■ Sécurisation traversée voie verte RD43</li> <li>■ Possibilité d'aménagement d'une intersection avec la voie ferrée dénivelé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sécurisation traversée voie verte RD43</li> </ul>
<p><b>Cout travaux HT : 2 700 k€</b></p> <p><b>Cout total HT : 3 900 k€</b></p>	<p><b>Cout travaux HT : 1 900 k€ (hors passage dénivelé)</b></p> <p><b>Cout total HT : 2 800 k€</b></p> <p>Plus-value pour passage à niveau dénivelé type ouvrage d'art passage supérieur poutrelles enrobées 3 travées : 3 M€</p>	<p><b>Cout travaux HT : 500 k€</b></p> <p><b>Cout total HT : 700 k€</b></p>

**Position de la SNCF (au 3 mars 2021): le scénario 2 semble le plus acceptable** sous réserve:

1. D'insister sur le fait que c'est une modification du tracé de l'axe routier existant impliquant un déplacement de PN et non un nouveau PN (cf. décret du 10 février 2015, article 55)
2. D'insister sur la notion de sécurisation du PN : pour améliorer l'angle de traversée et parce que l'extension de la ZI Fecht va augmenter le trafic routier sur le PN, ...
3. De réduire le plus possible la distance de déplacement du PN
4. Et de vigiler la distance entre la D 417 et le nouvel emplacement du PN afin d'éviter la création d'un phénomène de remontée de file.

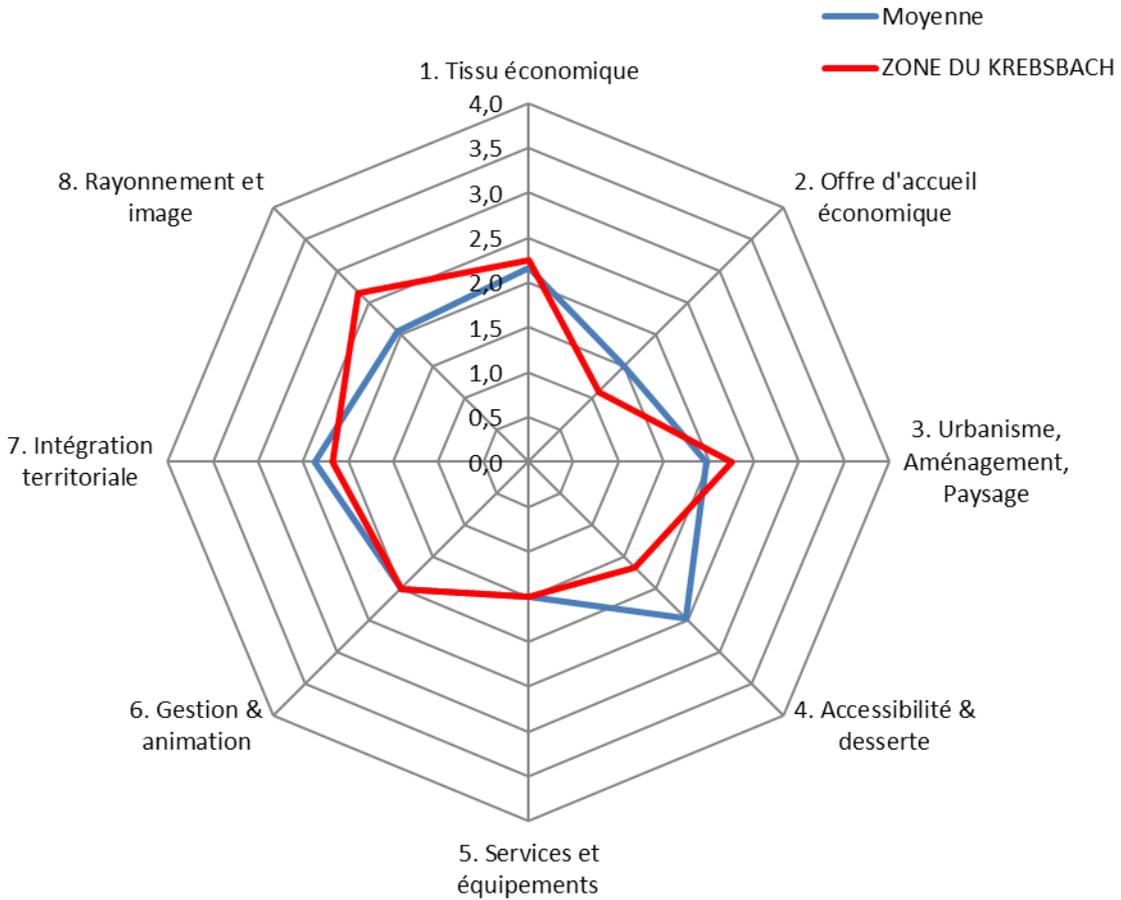
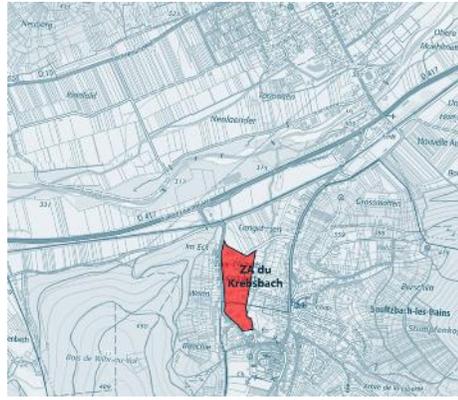
	Accès ZI Fecht Option 1	Accès ZI Fecht Option 2	Accès ZI Fecht Option 3
<b>A - Travaux</b>			
<b>A1 - Passages à niveau - Périmètre routier</b>			
<i>Sous total</i>	<b>1 374 431</b>	<b>692 601</b>	<b>444 939</b>
<b>A2 - Passages à niveau - Aménagements</b>			
<i>Sous total</i>	<b>109 954</b>	<b>55 408</b>	<b>35 595</b>
<b>A3 - Passages à niveau - Périmètre ouvrages d'art</b>			
<i>Sous total</i>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>A4 - Passages à niveau - Périmètre ferroviaire</b>			
<i>Sous total</i>	<b>999 600</b>	<b>999 600</b>	<b>0</b>
<b>A5 - Installations de chantier</b>			
<i>Sous total</i>	<b>162 217</b>	<b>110 671</b>	<b>33 637</b>
<b>Sous total Travaux</b>	<b>2 646 203</b>	<b>1 858 280</b>	<b>514 171</b>
B - PR (Provision pour Risque) (15%)	396 930	278 742	77 126
C - MOE (15% sur VRD - 30 % sur ferroviaire)	640 162	503 904	88 695
D - Autres frais de MOA (5%)	184 165	132 046	34 000
<b>TOTAL GENERAL A HT en Euros</b>	<b>3 900 000 €</b>	<b>2 800 000 €</b>	<b>700 000 €</b>

\* Hypothèses de chiffrage :

- Hors acquisitions foncières et compensations environnementales
- Hors voirie dans l'extension de la ZI (pour les options 1 et 2, le rétablissement de la D43 est compris dans le chiffrage)

# ZA DU KREBSBACH

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZA DU KREBSBACH

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - reprise de l'enrobé sur l'ensemble des voiries de la zone (rue du Krebsbach, rue de Munster)
  - création de trottoirs sur la rue de Munster (côté zone d'activité)
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies défensives sur un côté de la rue de Munster (côté zone d'activités).
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle de la CCVM.
- Réflexion sur la possibilité de créer une aire de retournement au bout de la rue de Munster (nécessiterait l'acquisition d'une partie de la parcelle sous-optimisée (test d'opportunité à effectuer auprès du propriétaire).

A moyen terme, engagement d'un **travail sur l'optimisation foncière des parcelles**

- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour identifier les pistes d'optimisation et leur volonté ou non de travailler à une recomposition parcellaire de la zone
- Si volonté, étude de l'opportunité de créer une Association Foncière Urbaine de Projet, dans laquelle la CCVM ou la commune pourrait être partie prenante.

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de la requalification urbaine:

1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau de l'optimisation foncière:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires si volonté de travailler ensemble.
2. Prise de décision sur l'opportunité de mettre en place une stratégie foncière offensive à l'échelle intercommunale.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires pour favoriser la mise sur le marché de nouveaux espaces économiques
2. Clarification des interfaces commune – intercommunalité en matière d'intervention foncière et d'urbanisme réglementaire (cf. échéance transfert compétence PLU – juillet 2021).
3. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 294 000 € TTC

- Voirie: ~ 234 000 € TTC
- Traitement paysager: ~ 56 000 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

Hors coûts d'acquisition de la parcelle pour l'aire de retournement.

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.
- Réalisation de l'aire de retournement.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

**Portage des actions:** CCVM

#### Partenaires à mobiliser:

- Villes de Wihr-au-Val et Soultzbach-les-Bains
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité
- Direction de l'Immobilier de l'Etat

# SYNTHÈSE CONCERNANT LA VALLÉE DE MUNSTER

Des facteurs clés de succès récurrents pour envisager une redynamisation efficace des zones d'activités et des friches du territoire

## 1. La mobilisation des propriétaires:

1. Pour favoriser la mise sur le marché de nouveaux espaces économiques en travaillant à l'optimisation foncière du parcellaire (zones Hilti et Krebsbach notamment)
2. Pour dupliquer les principes de qualité urbaine et paysagère aux espaces privatifs (opportunité à travailler par groupes de travail, à l'élaboration de chartes)

## 2. La clarification des interfaces commune – intercommunalité en matière d'intervention foncière et d'urbanisme réglementaire

1. Des situations à régler de manière urgente pour permettre aux collectivités de maîtriser les principaux espaces à potentiel (friche Hartmann, friche du Hammer, friche Basté) dont le levier peut être la Zone d'Aménagement Différé ou le périmètre de sursis à statuer dans l'attente des PLU
2. Des espaces à sanctuariser (cf. extension Fecht à Wihr-au-Val) grâce au PLU.
3. La nécessité d'une prise de décision forte, motivée par la CCVM pour affirmer sa stratégie d'intervention foncière en collaboration avec les communes.
4. Le lancement d'études de programmation et d'expertise financière sur les sites à enjeux de manière à justifier de l'intérêt à agir.

## 3. La mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

Des enjeux de requalification sur les 4 ZAE stratégiques nécessitant des arbitrages financiers.

ZAE concernée	Total TTC	% Budget total
<b>Estimation par zone d'activité</b>		
ZI HILTI	602 590 €	44%
Zone des Artisans	326 156 €	24%
ZA de la Fecht	140 580 €	10%
ZA du Krebsbach	294 010 €	22%
<b>Sous total brut</b>	<b>1 363 337 €</b>	
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>204 501 €</b>	
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>1 567 837 €</b>	

N°	Ouvrage	Total HT
<b>Estimation par poste de requalification</b>		
1	Voirie	901 437 €
2	Espaces verts	445 900 €
3	Signalétique	16 000 €
	<b>Sous total brut</b>	<b>1 363 337 €</b>
	<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>204 501 €</b>
	<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>1 567 837 €</b>

La question de l'accès au projet d'extension de la ZA de la Fecht: quelle intervention pour quelles retombées?

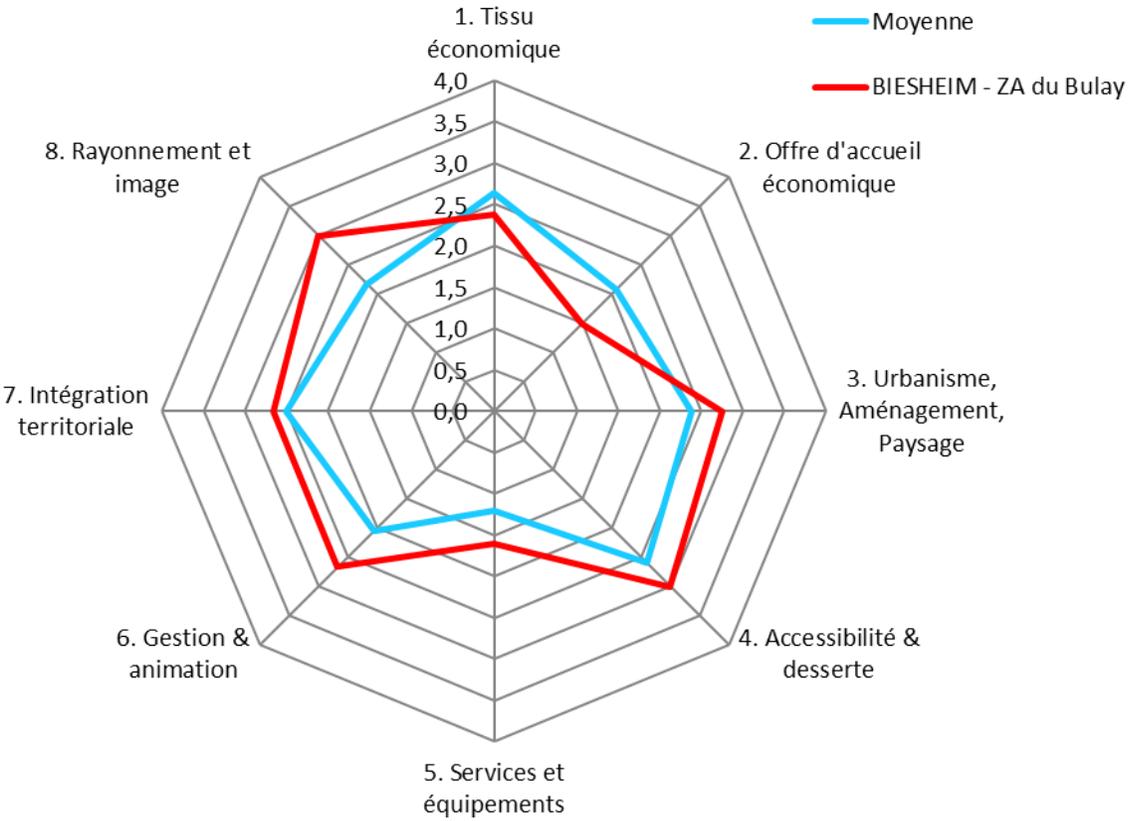


# **LES ZAE DU PAYS RHIN - BRISACH**



# ZA DU BULAY - BIESHEIM

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZA DU BULAY - BIESHEIM

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

Une zone récente qui ne présente pas d'enjeux de requalification urbaine: une intégration architecturale et paysagère de bonne qualité:

- Bon traitement des bordures, des clôtures et des espaces paysagés
- Présence d'espaces de stationnement satisfaisants
- Des circulations internes lisibles.

Quelques actions complémentaires à mettre en place pour accompagner la commercialisation de la zone et préserver sa qualité urbaine:

- Opportunité de mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle du Pays de Rhin Brisach voire du périmètre du SCOT
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privés** qui pourra servir de base à la future extension de la zone.
- **Une zone à vocation artisanale et industrielle dont le positionnement doit être préservé**, notamment dans la perspective de l'accueil du futur hôtel d'entreprises. Un parcellaire disponible adapté aux besoins des entreprises locales.

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de l'aménagement urbain:

1. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du développement futur:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires autour d'une charte paysagère.

#### Facteurs clés de succès:

1. Engagement de la CC dans le suivi de la commercialisation de la ZAE, en cohérence avec les besoins des entreprises locales.
2. Mobilisation des propriétaires dans l'avenir de la zone
3. Mise en place d'une démarche mutualisée d'aménagement urbain des ZAE (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 4 000 € TTC

- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

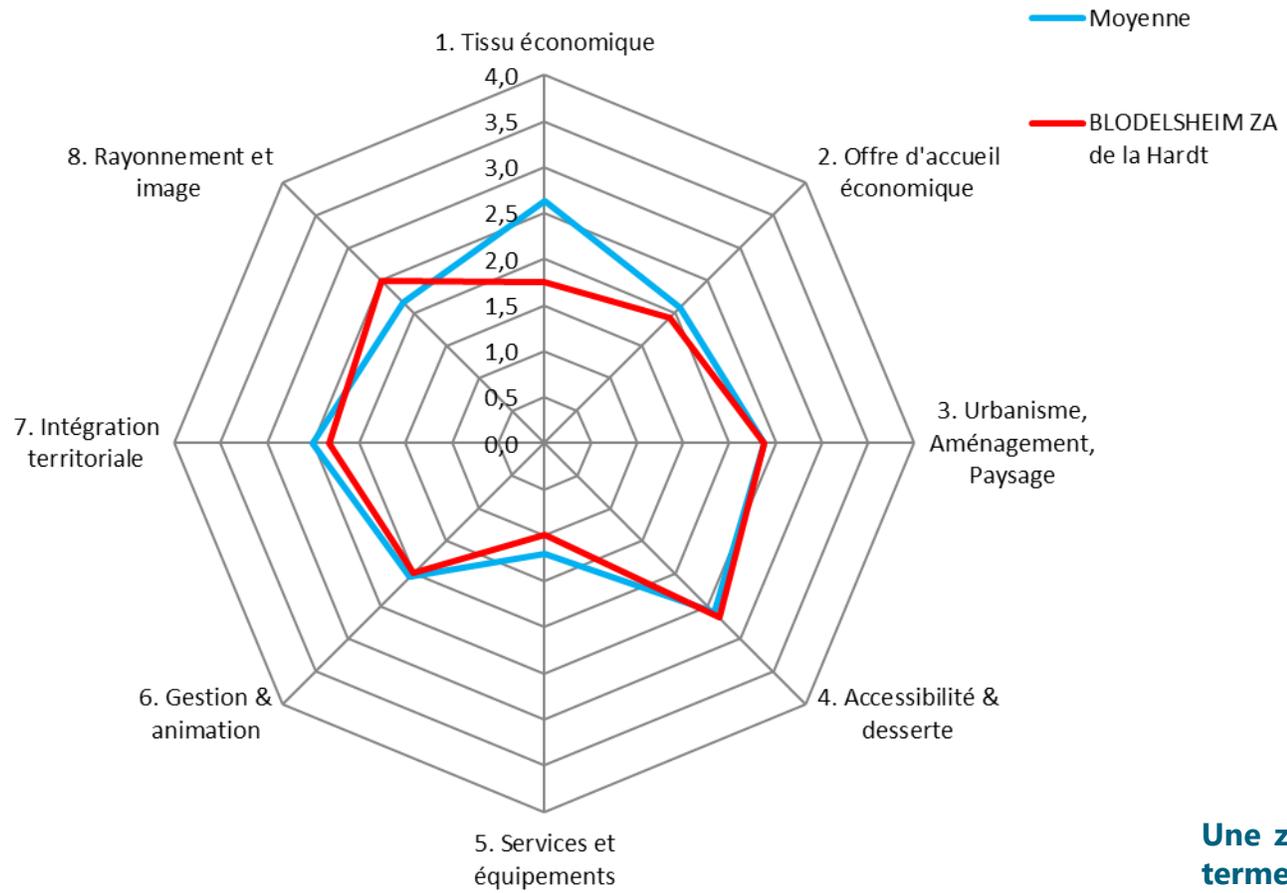
**Portage des actions:** CC Pays de Rhin Brisach

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Biesheim
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# ZA DE LA HARDT - BLODELSHEIM

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZA DE LA HARDT - BLODELSHEIM

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - Reprise de l'enrobé, création de trottoirs et de stationnements sur la rue de l'Artisanat
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies sur un côté de la Rue de l'Artisanat
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle du Pays de Rhin Brisach.
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privatifs** qui pourra servir de base aux espaces d'extension de la zone.

A moyen terme, engagement d'un **travail de recomposition parcellaire des espaces disponibles:**

- Redécoupage parcellaire des parcelles pour les rendre plus adaptées aux besoins des entreprises locales (1500 m<sup>2</sup> maximum)

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

- Au niveau de la requalification urbaine:
1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
  2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)
  3. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires si volonté de travailler ensemble.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires pour favoriser la montée en gamme de la zone d'activités.
2. Découpage parcellaire adapté aux besoins
3. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 303 600 € TTC

- Voirie: ~ 203 300 € TTC
- Traitement paysager: ~ 96 300 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

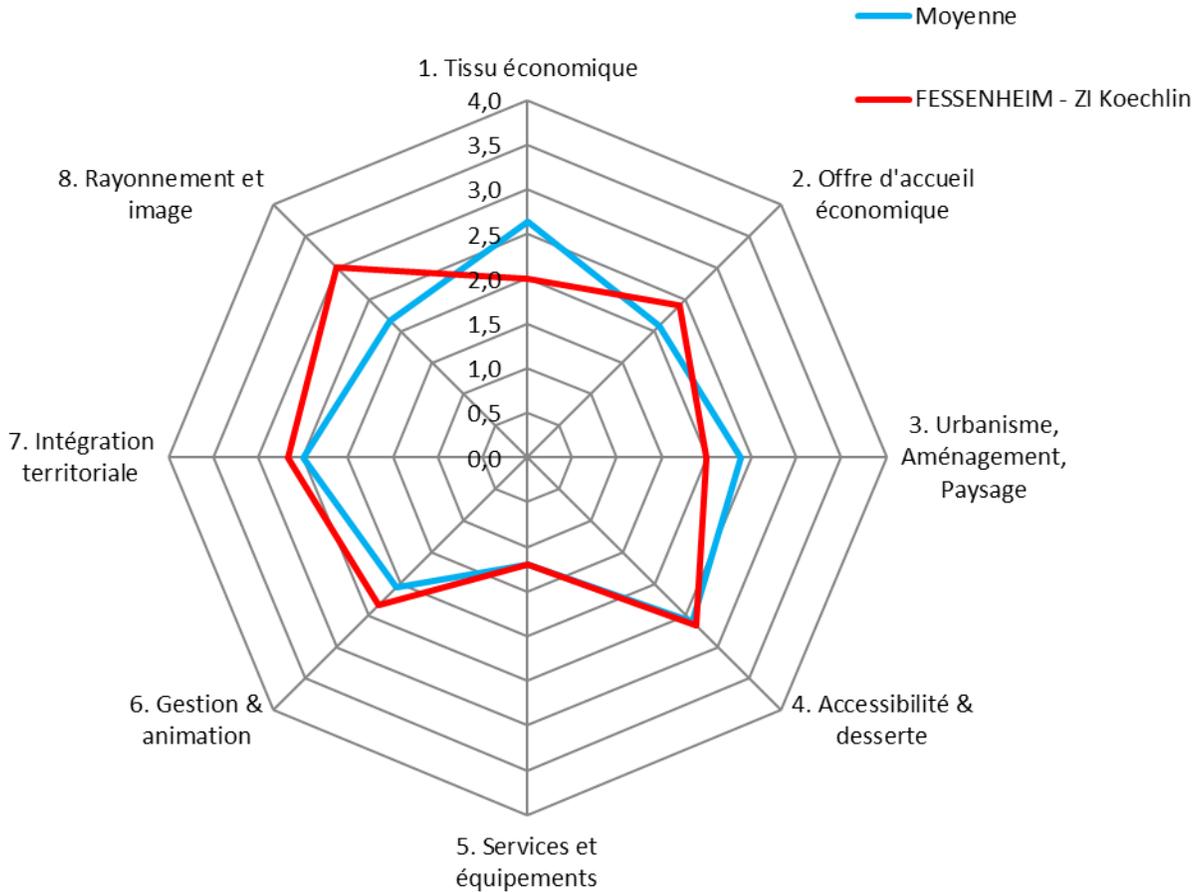
**Portage des actions:** Pays de Rhin Brisach

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Blodelsheim
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# ZA DE KOECHLIN - FESSENHEIM

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZA DE KOECHLIN - FESSENHEIM

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux, et répondre à une ambition de Parc d'Activités Qualitatif
  - reprise de l'enrobé sur l'ensemble des voiries de la zone (rue du Colonel Tulla)
  - création de trottoirs, de pistes cyclables et de stationnements sur les parties arrières de la rue du Colonel Tulla.
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies défensives sur un côté de la rue du Colonel Tulla
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle du Pays de Rhin Brisach.

A moyen terme, engagement d'un **travail sur l'optimisation foncière des parcelles**

- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour identifier les pistes d'optimisation et leur volonté ou non de travailler à une recomposition parcellaire de la zone
- Si volonté, étude de l'opportunité de créer une Association Foncière Urbaine de Projet, dans laquelle la CC du Pays de Rhin Brisach ou la commune pourrait être partie prenante.

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de la requalification urbaine:

1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau de l'optimisation foncière:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires si volonté de travailler ensemble.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires pour favoriser la mise sur le marché de nouveaux espaces économiques adaptés aux besoins
2. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 496 000 € TTC

- Voirie: ~ 387 000 € TTC
- Traitement paysager: ~ 105 000 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

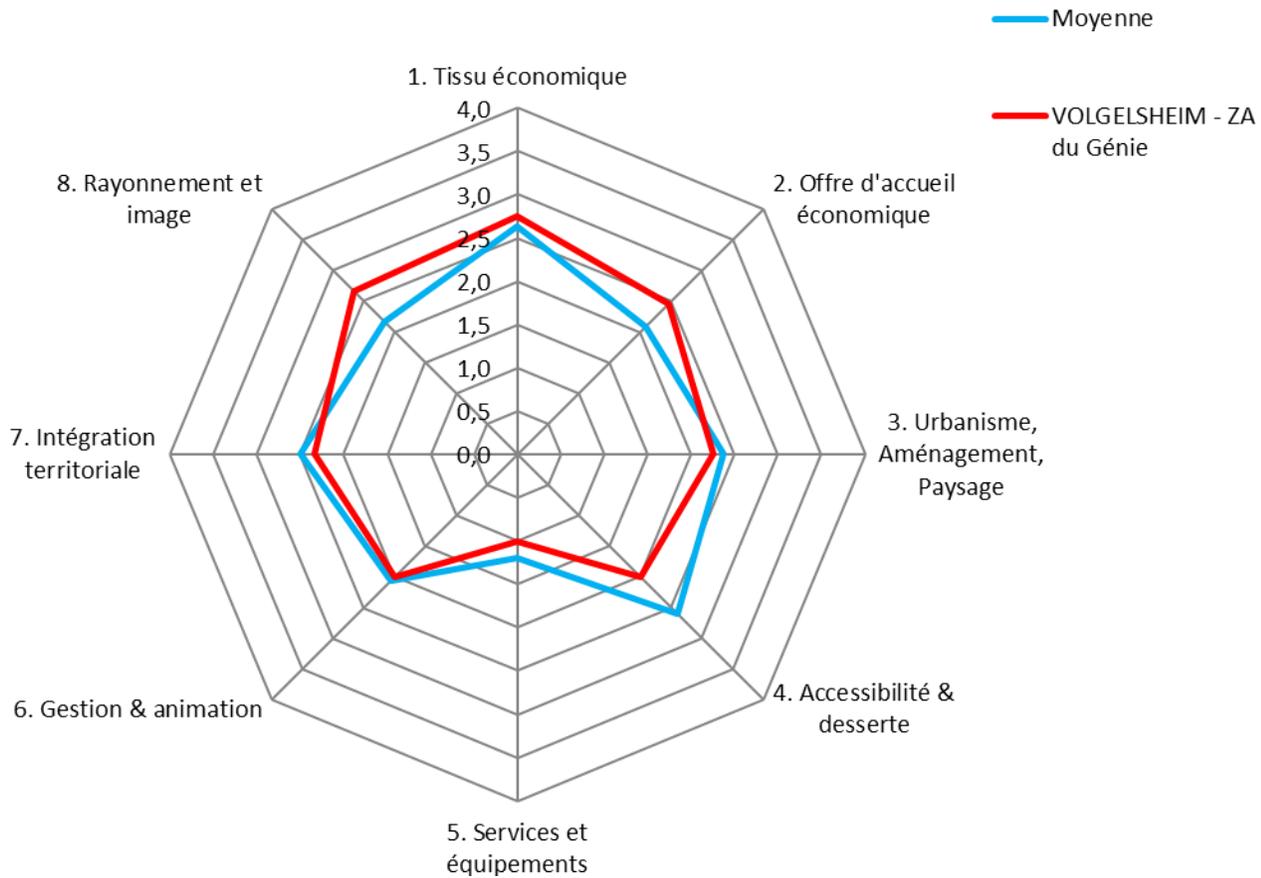
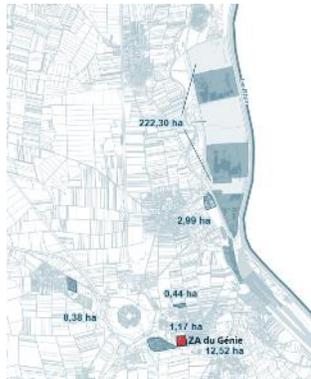
**Portage des actions:** CC Pays de Rhin Brisach

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Fessenheim
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# ZA DU GÉNIE - VOLGELSHEIM

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



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

# ZA DU GÉNIE - VOLGELSHEIM

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

Une zone récente qui ne présente pas d'enjeux de requalification urbaine: une intégration architecturale et paysagère de bonne qualité:

- Bon traitement des bordures, des clôtures et des espaces paysagés
- Présence d'espaces de stationnement satisfaisants
- Des circulations internes lisibles.

Quelques actions complémentaires à mettre en place pour accompagner la commercialisation de la zone et préserver sa qualité urbaine:

- Opportunité de mise en place d'éléments pour contribuer à une **signalétique** homogène à l'échelle de la CC du Pays de Rhin Brisach voire du périmètre du SCOT
- Engagement d'un travail d'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privés** qui pourra servir de base à la future extension de la zone.
- **Retravailler le découpage parcellaire de l'extension** de manière à inscrire les futures implantations dans la continuité du tissu d'entreprises déjà présent sur la zone (entreprises artisanales essentiellement) et afin de répondre aux besoins des entreprises du territoire (passer de parcelles de 2500 m<sup>2</sup> à 1000 à 1500 m<sup>2</sup> maximum)

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

Au niveau de l'aménagement urbain:

1. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

Au niveau du développement futur:

1. Charte paysagère.
2. Redécoupage parcellaire de l'extension

#### Facteurs clés de succès:

1. Engagement de la CC dans le suivi de la commercialisation de la ZAE, en cohérence avec les besoins des entreprises locales.
2. Mise en place d'une démarche mutualisée d'aménagement urbain des ZAE (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 4 000 € TTC

- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

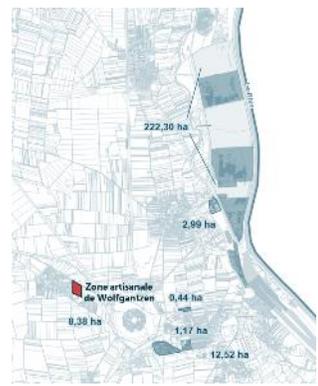
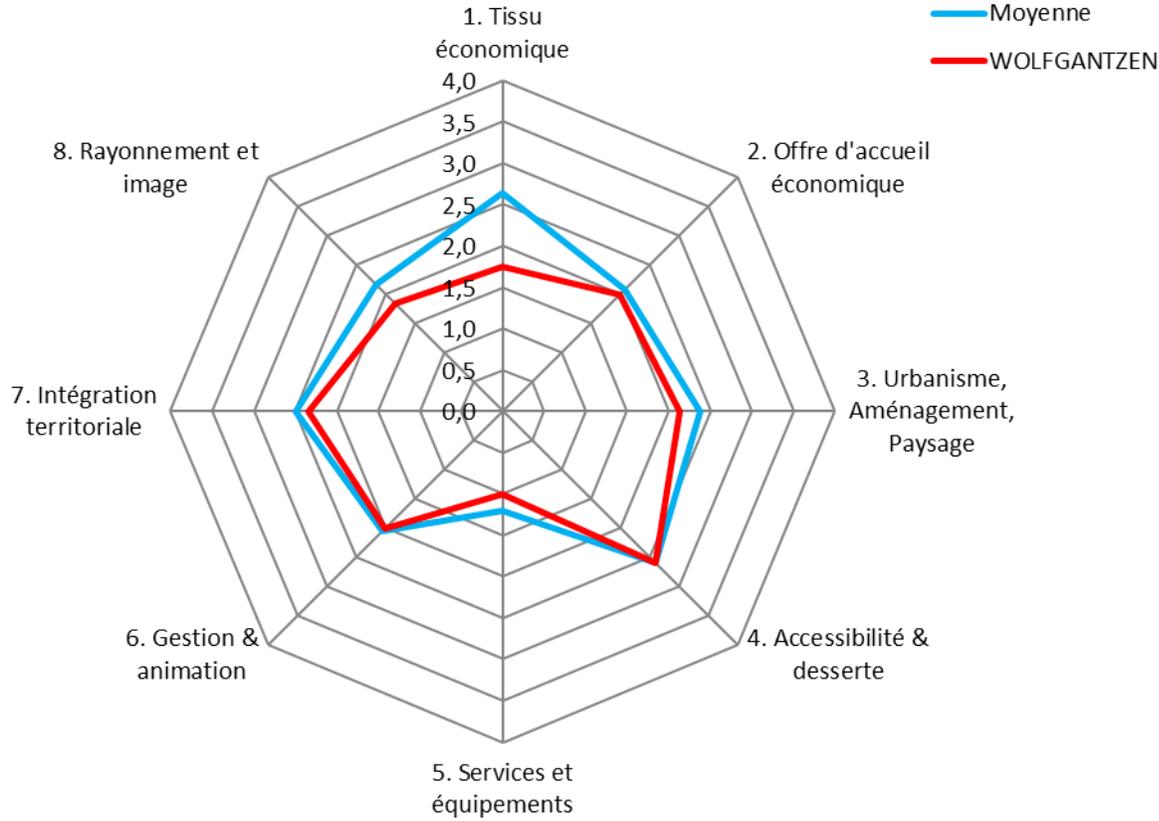
**Portage des actions:** CC Pays de Rhin Brisach

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Volgelsheim

# WOLFGANTZEN – ZONE ARTISANALE

## SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DE PERFORMANCE



**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.**

# ZONE ARTISANALE DE WOLFGANTZEN

## PRÉCONISATIONS D'INTERVENTION

### Préconisations d'intervention

A court terme, **des problématiques de requalification urbaine à prendre en compte:**

- Amélioration des aménagement viaires: travail sur une hiérarchisation de la voirie pour permettre un usage plus apaisé et une séparation des flux,
  - reprise de l'enrobé sur l'ensemble des voiries de la zone (rue des Serruriers, rue des Forgerons, rue des Vergers, rue des Artisans)
  - création de trottoirs et de stationnements sur l'ensemble de ces voiries
- Travail sur une mise en valeur paysagère plus aboutie, dans l'objectif de limiter les nuisances visuelles et d'atténuer l'impact des bâtiments et des clôtures:
  - Plantation de haies défensives sur un côté de l'ensemble de ces voiries.
- Mise en place d'éléments pour contribuer à une signalétique homogène à l'échelle du Pays de Rhin Brisach.
- Engagement d'un rapprochement avec les entreprises installées pour travailler sur l'élaboration d'une **charte paysagère et d'aménagement des espaces privatifs** qui pourra servir de base aux espaces d'extension de la zone.

A moyen terme, engagement d'un **travail d'encadrement réglementaire des possibilités d'implantation sur site (limitation des implantations de logement dans la zone).**

### Leviers du référentiel qualité à actionner



### Premiers jalons de mise en œuvre et facteurs clés de succès

#### Premiers jalons de mise en œuvre:

- Au niveau de la requalification urbaine:
1. Affiner les premières estimations financières sur la base d'un métrage plus précis.
  2. Engagement au niveau communautaire d'un marché pour achat de signalétique (opportunité groupement de commande SCOT?)

#### Au niveau de l'optimisation foncière:

1. Mise en place d'un groupe de travail avec les propriétaires si volonté de travailler ensemble.

#### Facteurs clés de succès:

1. Mobilisation des propriétaires pour favoriser le maintien d'une vocation économique de la zone et en garantir l'attractivité
2. Mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

### Coûts prévisionnels et arbitrages à prévoir

#### Coûts prévisionnels: ~ 450 000 € TTC

- Voirie: ~ 287 000 € TTC
- Traitement paysager: ~ 159 000 € TTC
- Signalétique: ~ 4 000 € TTC

#### Arbitrages financiers à prévoir:

- Priorisation de la requalification des voiries
- Niveau d'ambition quant à la valorisation paysagère.
- Choix sur la signalétique.

### Pilotage et partenaires à mobiliser

**Portage des actions:** CC Pays de Rhin Brisach

#### Partenaires à mobiliser:

- Ville de Wolfgantzen
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité

# SYNTHÈSE CONCERNANT LE PAYS DE RHIN BRISACH

Des facteurs clés de succès récurrents pour garantir sur le long terme la commercialisation et l'attractivité des zones d'activités du territoire.

## 1. La mobilisation des propriétaires:

1. Pour favoriser la mise sur le marché de nouveaux espaces économiques en travaillant à l'optimisation foncière du parcellaire (Zone de Koechlin notamment)
2. Pour dupliquer les principes de qualité urbaine et paysagère aux espaces privés (opportunité à travailler par groupes de travail, à l'élaboration de chartes)

## 2. Des enjeux de redécoupage parcellaire

1. Pour répondre aux besoins des entreprises locales.
2. Pour permettre une complémentarité avec les nouveaux espaces de projet économiques (EcoRhéna notamment)

## 3. La mise en place d'une démarche mutualisée de requalification urbaine (économies d'échelles), planifiée de manière coordonnée dans le temps.

## 4. Des problématiques récurrentes de mise en valeur paysagère et de signalétique à traiter de manière mutualisée.

Des enjeux de requalification urbaine lourde sur trois ZAE (ZA de la Hardt, Zone Artisanale de Wolfgantzen et Zone de Koechlin)

ZAE concernée	Total TTC	% Budget total
<b>Estimation par zone d'activité</b>		
ZA de la Hardt	303 578 €	24,1%
ZI de Koechlin	495 736 €	39,4%
ZA du Bulay	4 000 €	0,3%
ZA du Génie	4 000 €	0,3%
ZA de Wolfgantzen	450 390 €	35,8%
<b>Sous total brut</b>	<b>1 257 704 €</b>	
<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>188 656 €</b>	
<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>1 446 360 €</b>	

N°	Ouvrage	Total HT
<b>Estimation par poste de requalification</b>		
1	Voirie	877 379 €
2	Espaces verts	360 325 €
3	Signalétique	20 000 €
	<b>Sous total brut</b>	<b>1 257 704 €</b>
	<b>Divers et imprévus 15%</b>	<b>188 656 €</b>
	<b>MONTANT TOTAL TTC</b>	<b>1 446 360 €</b>

A noter: la ZA du Château d'Eau, dont la performance a été analysée en phase 1, n'a pas fait l'objet de fiche action; sa vocation essentiellement commerciale et la qualité de ses aménagements paysagers et urbains, n'appelle pas à ce stade de préconisations en termes de redynamisation ou d'appui à la commercialisation.

# CONTACTS

## Egis Conseil

*leconseilbyegis.fr*

[www.egis-group.com](http://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*

