

ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE

Bureau Syndical # 1 – 9 novembre 2020



SOMMAIRE

01.

AVANCEMENT DE LA MISSION

Planning et déroulé de la mission

02.

ANALYSE DE LA DEMANDE

Rappel des principales conclusions

03.

ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES ZAE

Foncier mutable, analyse multicritères et principes d'intervention stratégique

04.

ÉCHANGES ET PROCHAINES ÉTAPES



AVANCEMENT DE LA MISSION



Planning et déroulé

01.

EGIS, PARTENAIRE DE LONG TERME

IMAGINER. CONCEVOIR. CONCRÉTISER.
un futur durable

EGIS est un groupe international d'ingénierie, de montage de projets et d'exploitation.

En ingénierie et conseil, il intervient dans les domaines des transports, de la ville, du bâtiment, de l'industrie, de l'eau, de l'environnement et de l'énergie.

Dans les domaines routiers et aéroportuaires, son offre s'élargit au développement de projets, à l'investissement en capital, au clé en main d'équipements, à l'exploitation et aux services à la mobilité.

Avec **15 800 collaborateurs**, dont 9 250 dans l'ingénierie, le groupe a réalisé 1,22 Md€ de chiffre d'affaires géré en 2019.

Répartition du chiffre d'affaires géré 2019 par zone géographique



NOTRE VALEUR AJOUTÉE

- **Une offre globale unique** alliant conseil, ingénierie, exploitation et services à la mobilité
- **Une excellence technique** et une forte **capacité d'innovation**
- **Un positionnement** combinant expertise internationale et présence locale sélective
- Une **capacité à mobiliser des équipes larges** en un temps réduit
- **Une maîtrise du BIM** (*Building Information Modelling*)



EGIS CONSEIL, LA FILIALE CONSEIL ET AMO DU GROUPE EGIS

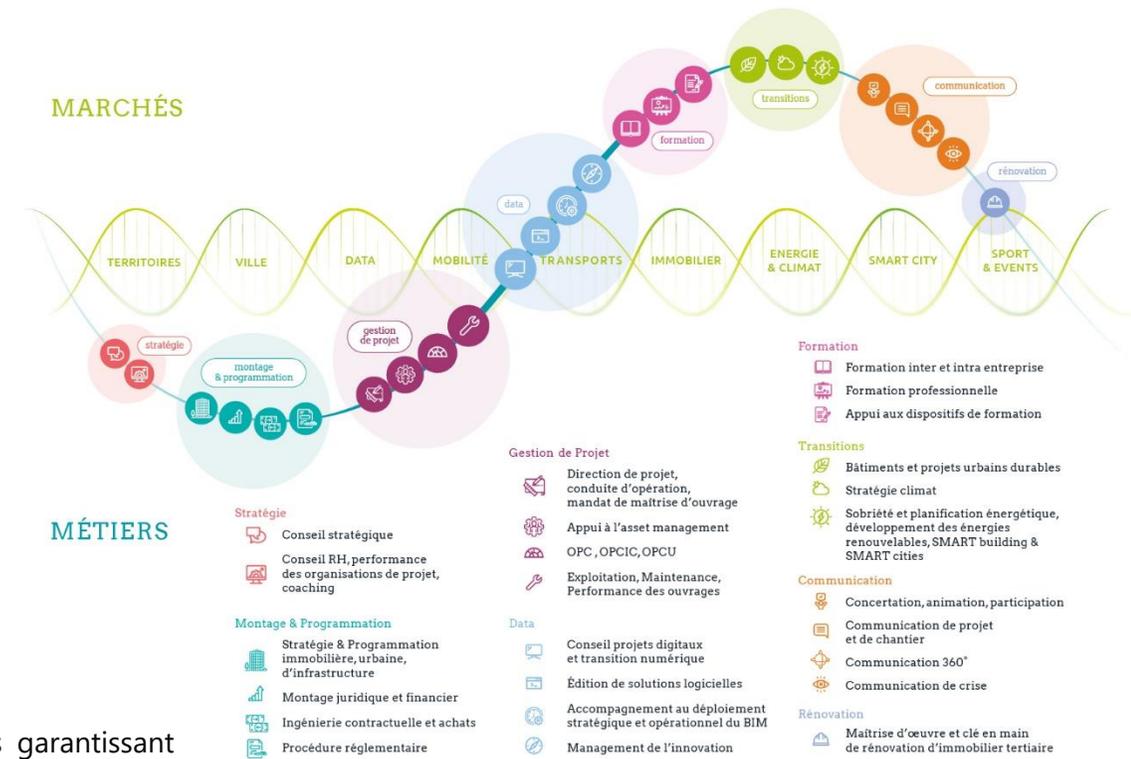
La filiale EGIS Conseil réunit 270 collaborateurs, consultants et experts, exerçant la plupart des métiers que nécessitent les grands projets et les décideurs qui les commanditent :

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

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

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

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



36,8 M€

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

NOTRE ÉQUIPE



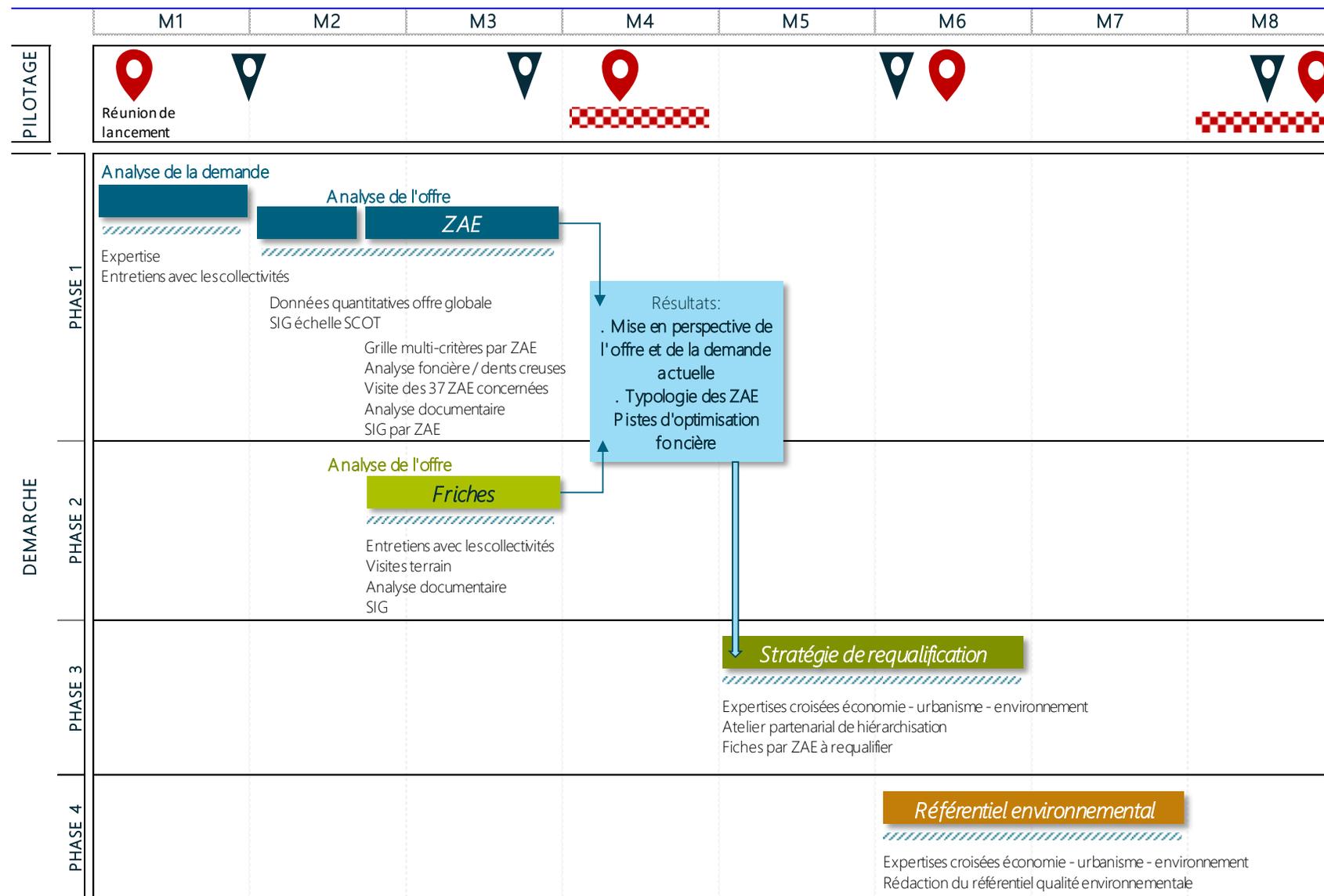
RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA MISSION

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

Plusieurs angles d'analyse:

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

VISION SYNOPTIQUE DE NOTRE MÉTHODOLOGIE



LEGENDE:  COPIL  Validation MOA  COTECH  Production

PLANNING

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



ANALYSE DE LA DEMANDE

Synthèse des principales conclusions

02.

SYNTHÈSE DES BESOINS EN FONCIER ET IMMOBILIER D'ENTREPRISE



COLMAR
AGGLOMÉRATION



COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DE LA VALLÉE
DE MUNSTER



PAYS RHIN-BRISACH
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- **Sur le volet tertiaire, une diminution forte de la production de locaux depuis 2013 (malgré une légère hausse depuis 2017) ; des offres de seconde main ou réhabilitées qui trouvent rapidement preneurs et un déficit de neuf**, notamment lié au faible nombre d'investisseurs sur le territoire. **Fin 2018, CBRE estimait qu'au moins 60% du stock disponible n'était plus vraiment adapté aux demandes actuelles. Un enjeu important** notamment au regard de **l'augmentation de la filière de services supérieurs et services supports.**
- Concernant la demande placée, le marché de Colmar est assez actif avec 60 804 m² en 2018 comparativement à 46 455 m² en 2017, soit une hausse de +30,89 % sur les locaux productifs. Des demandes qui s'expriment majoritairement à la location. **Un besoin foncier estimé à environ 12 ha sur l'agglomération de Colmar.**
- **Vis-à-vis de la demande de locaux d'activités, une forte augmentation en 2018 (+36,59% de demandes par rapport à 2017) ; avec des demandes qui portent encore majoritairement sur les locaux de - 500 m², mais aussi une hausse de la demande pour des locaux entre 500 et 1 000 m².**
- **Un territoire moins marqué par l'emploi tertiaire que le SCOT** (un taux d'emploi faible en services supérieurs ou en services supports opérationnels) mais l'on note toutefois une hausse légère sur les métiers des services supérieurs.
- **Sur le marché du bureaux et des locaux productifs, une diminution forte du nombre de locaux commencés depuis 2015. Une diminution impactante de l'offre sur les locaux d'artisanat depuis 2013 (400 m² commencés en 2013 puis quasiment aucune production depuis cette date).**
- **Un territoire qui présente un enjeu fort de réhabilitation de friches, notamment dans un contexte d'absence de fonciers disponibles.**
- **Des besoins estimés à env. 2 ha/an de foncier à vocation économique, principalement pour des entreprises artisanales, de petite production et de BTP.**
- **Entre 2008 et 2017, environ 80% des locaux commencés portent sur de l'immobilier productif ; 50 % des locaux commencés sont des locaux industriels, attestant du poids de la filière sur le territoire. Sur les locaux artisanaux, un pic de production en 2016 avec 4 225 m² de locaux produits. Aussi, un pic de production de locaux industriels en 2013 ; et une tendance qui repart faiblement à la hausse depuis 2017.**
- **Un territoire très peu tertiaire, avec une faible production de bureaux, notamment depuis 2014**
- **Des projets d'aménagement économique conséquents lié à des développements ciblés** (ex: 56 ha en développement pour ECORHENA d'ici 2023, en lien avec le développement des infrastructures du Port de Colmar).
- **Des analyses à approfondir quant à l'opportunité de développer de nouveaux hôtels d'entreprise.**
- **Des besoins de foncier économique estimés entre 2 et 3 ha par an.**

QUELS ENJEUX À L'ÉCHELLE DU SCOT?

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



ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES ZAE

Foncier mutable, analyse multicritères
et principes d'intervention stratégique

03.

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



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

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

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

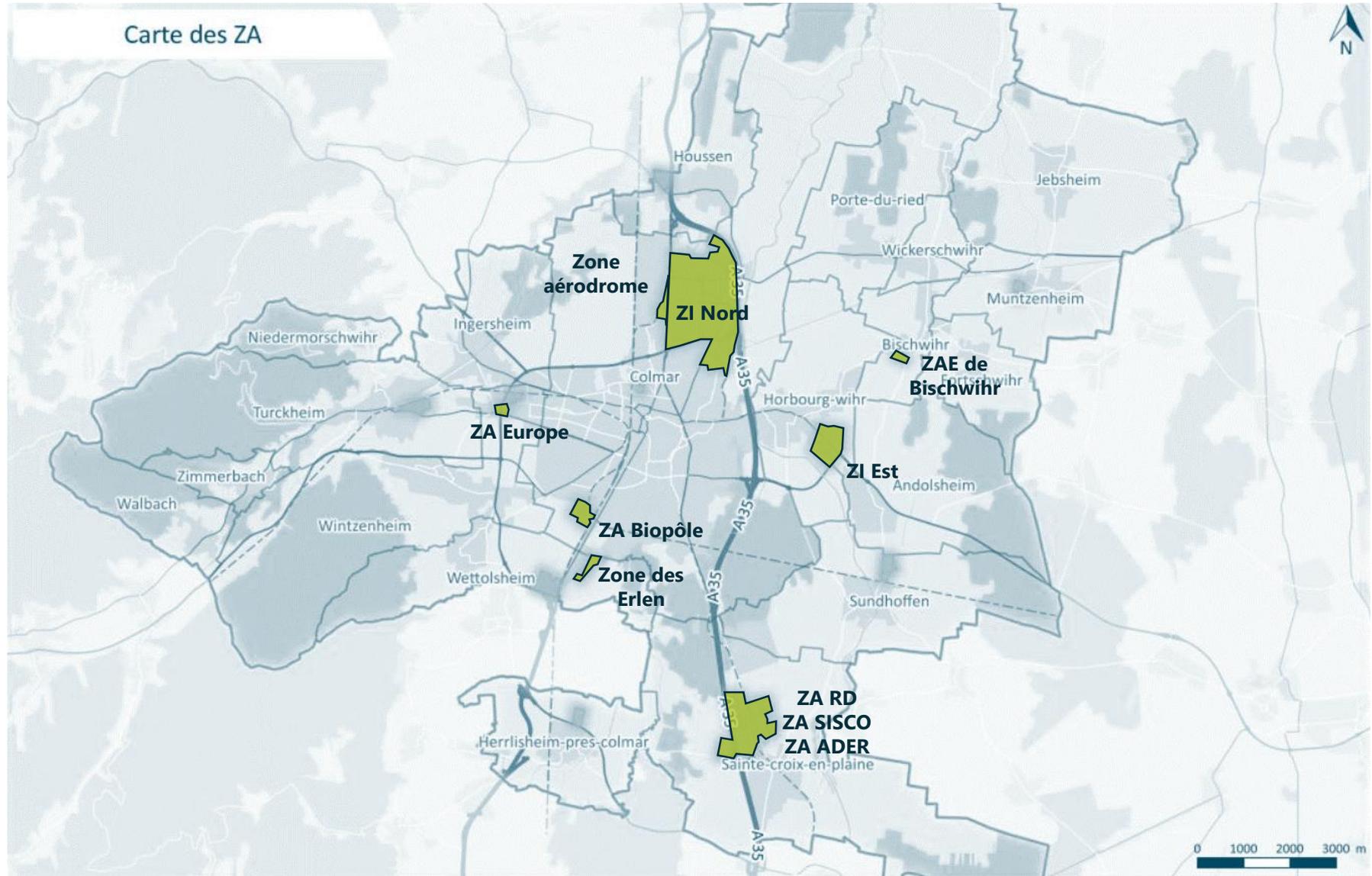


LES ZAE DE COLMAR AGGLOMÉRATION



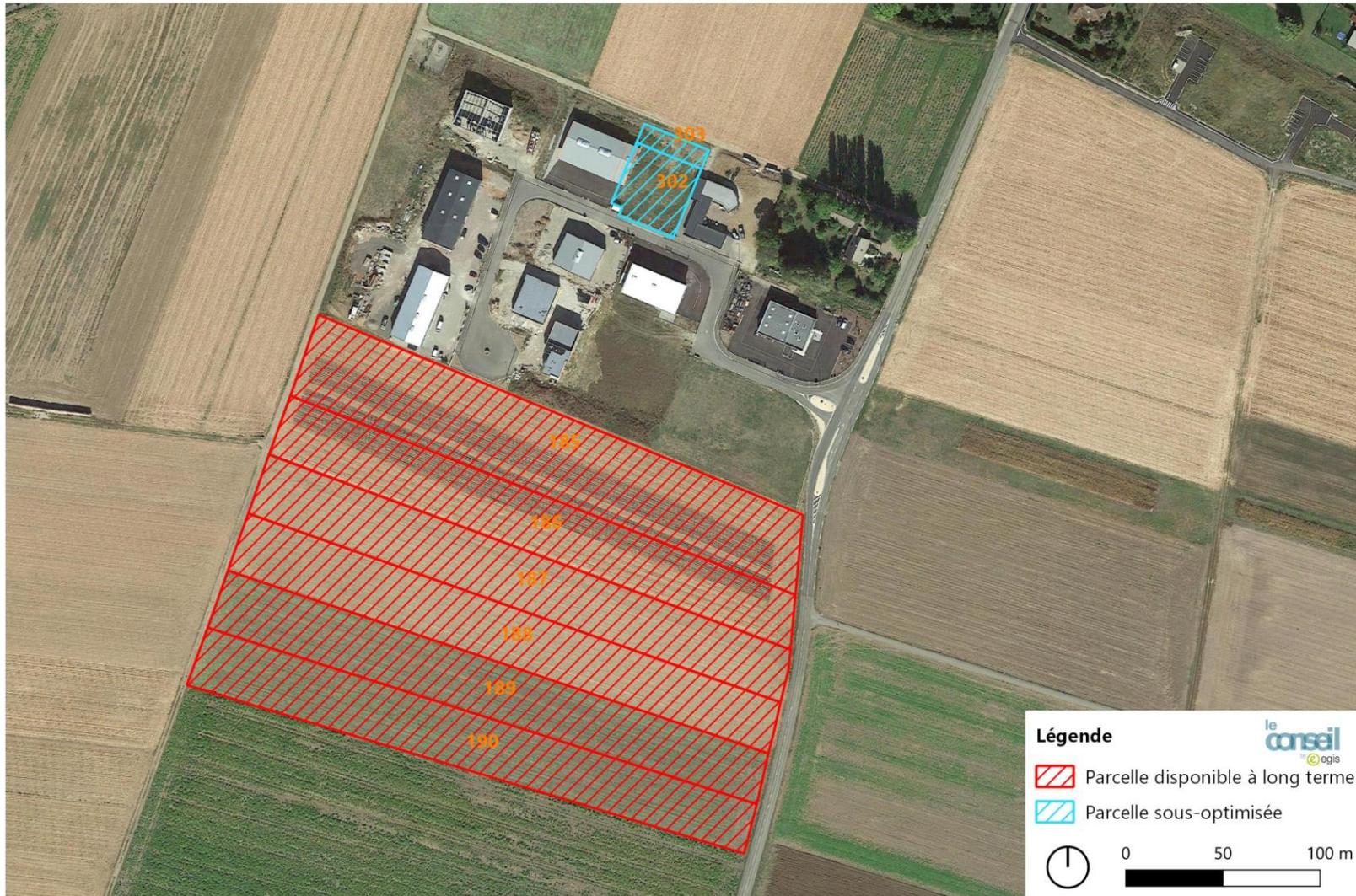
03.1

COLMAR AGGLOMÉRATION LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



BISCHWIHR – ZAE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

BISCHWIHR – ZAE

Un travail paysager qualitatif



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

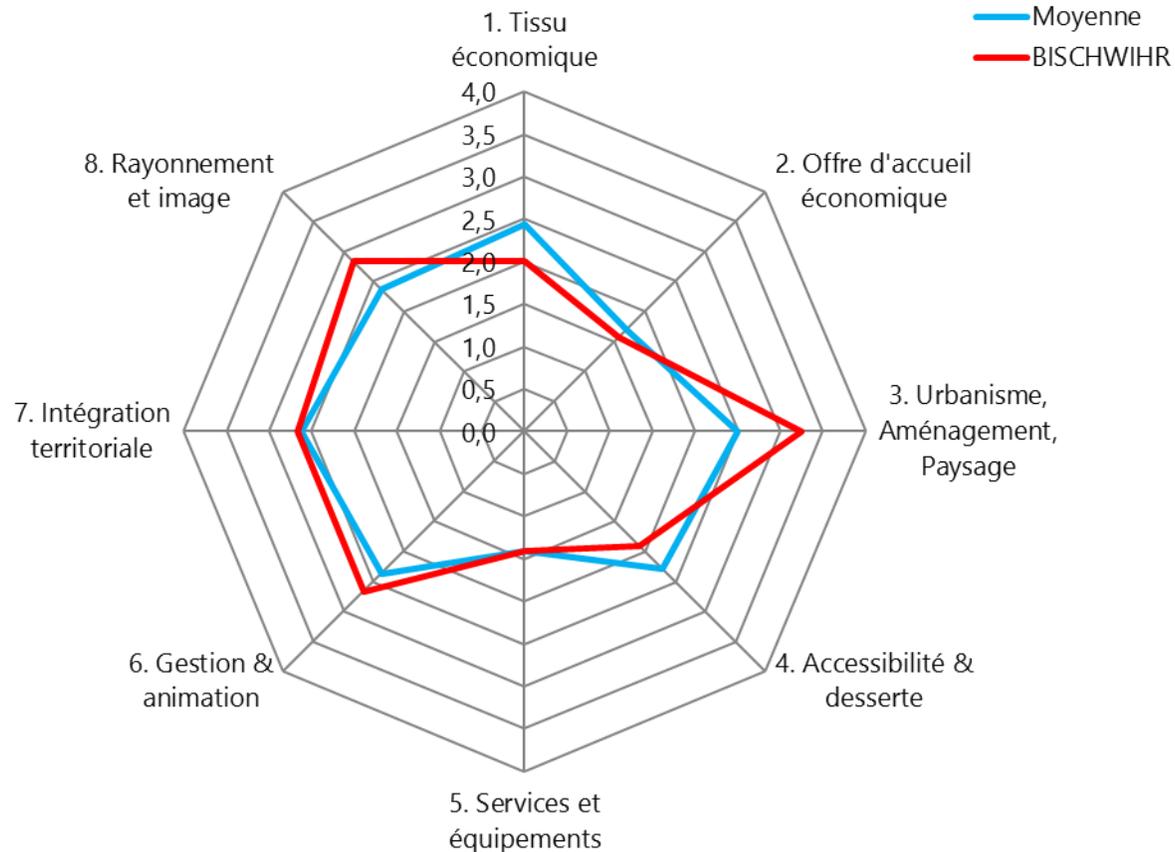


La présence de fonciers disponibles et identifiés



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZAE DE BISCHWIHR EN SYNTHESE



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

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

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

COLMAR ZI NORD

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE

Légende vue nord

 Parcelle disponible à long terme

 Parcelle sous-optimisée

 Parcelle libre immédiatement

0 150 300 m

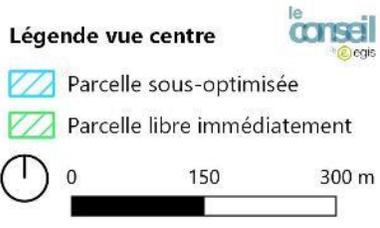



Les 50 ha de développement en extension sont suggérés par la zone en rouge

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

COLMAR ZI NORD

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

COLMAR ZI NORD

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

COLMAR ZI NORD

Des projets déjà identifiés sur les fonciers libres



Une signalétique existante et des aménagements viaires de qualité



Une bonne desserte intra site

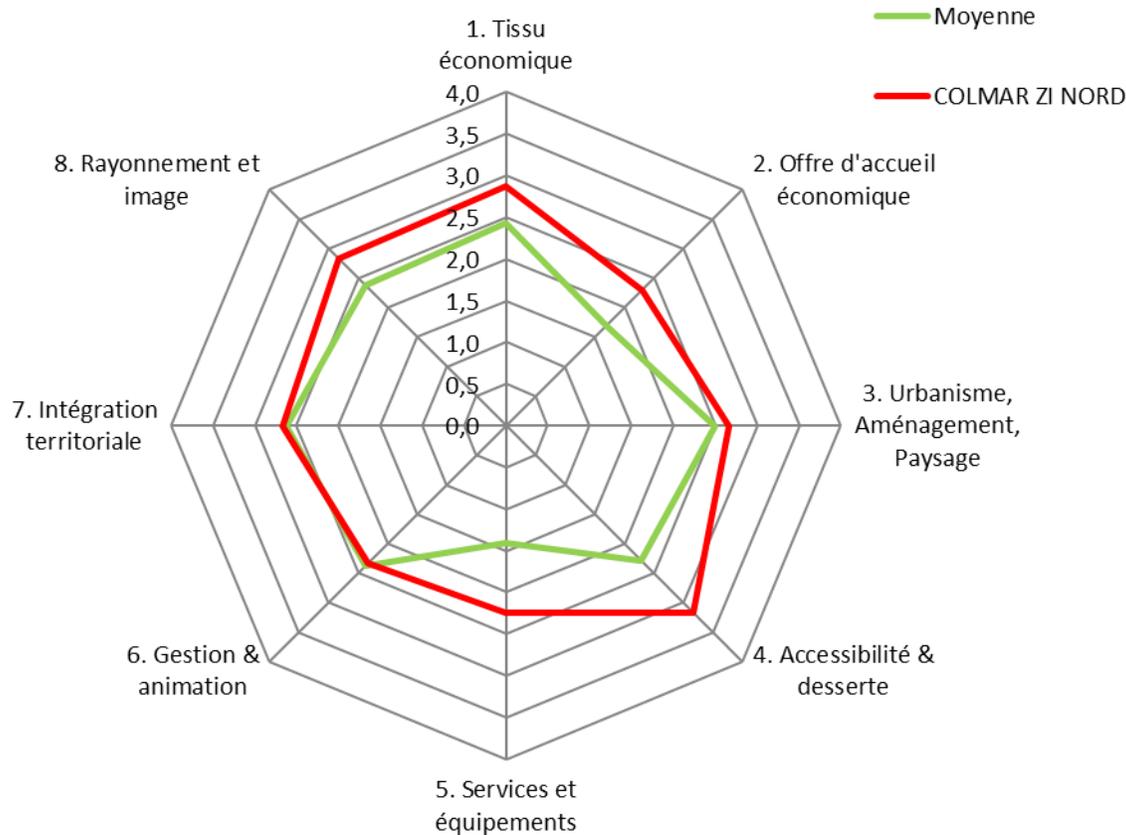


Une zone industrielle qui se développe de plus en plus vers l'accueil d'activités commerciales et de services



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZI NORD EN SYNTHÈSE



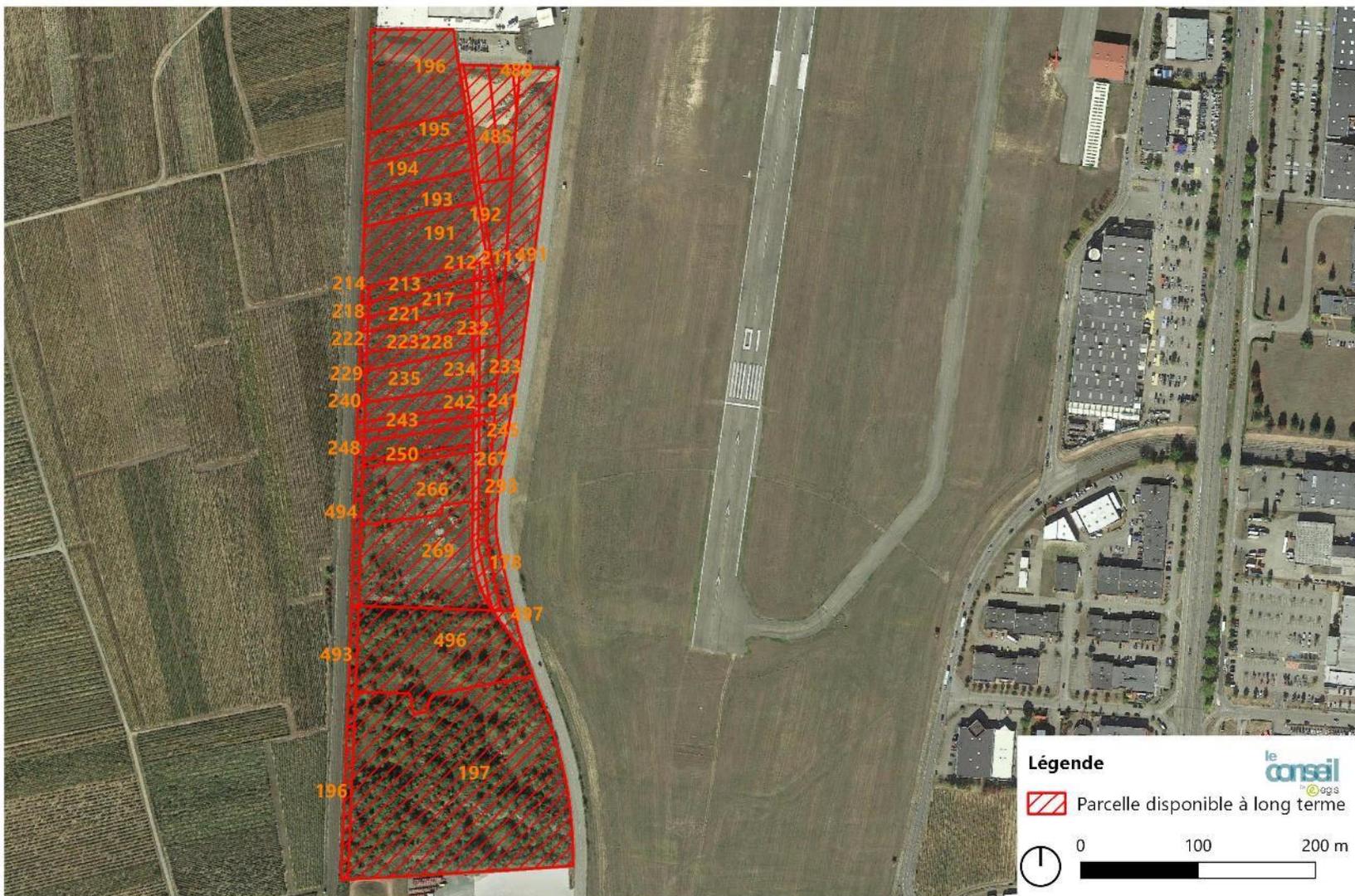
1. La zone industrielle, artisanale et commerciale la plus étendue de Colmar Agglomération
2. Des dynamiques d'évolution positives avec un renouvellement constant de la zone
3. Une structure économique stratégique de part l'implantation de grand groupes nationaux : Liebherr, Volkswagen, Eiffage..
4.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

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

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

COLMAR ZI AERODROME

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



Légende

 Parcelle disponible à long terme

le conseil
by egis

0 100 200 m

Type de parcelle	Surface (en m ²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglo
Parcelle disponible à long terme	105 888	8,8%	10,4%
Total ZAE Aéroport	105 888	8,8%	10,4%

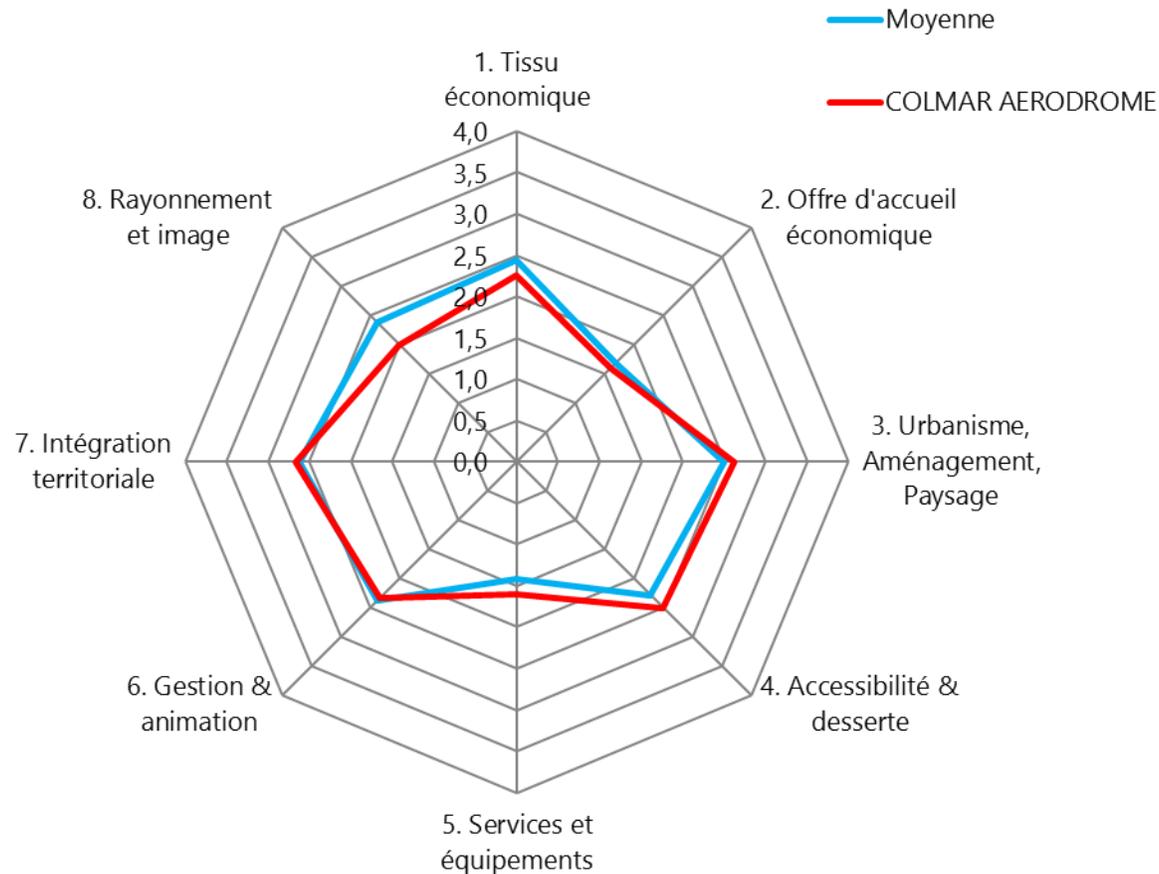
COLMAR ZI AERODROME



Photos Google Maps, 2019

COLMAR AGGLOMERATION

LA ZI AÉRODROME EN SYNTHÈSE

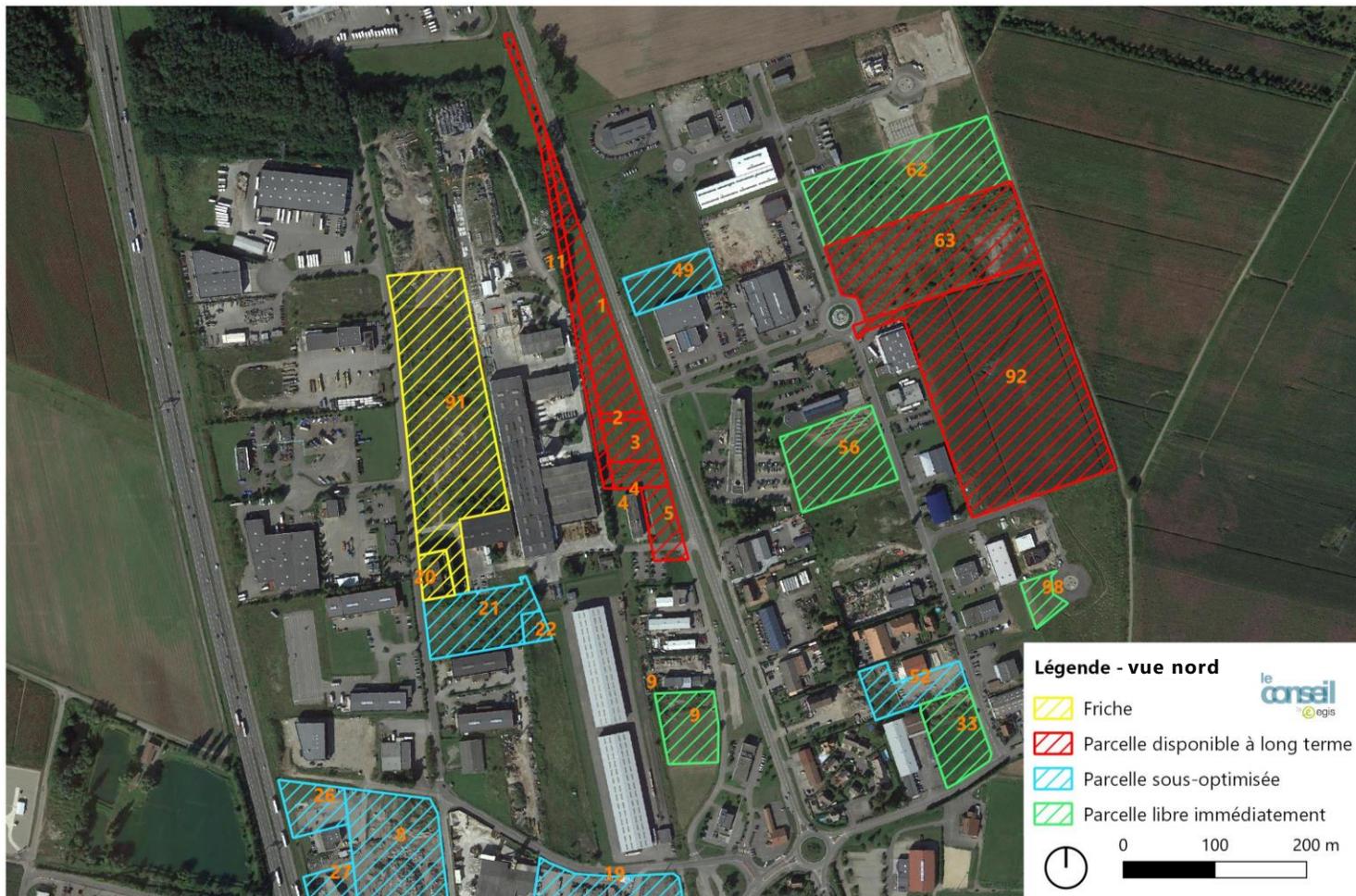


1. Une zone qui concentre une proportion importante d'emplois du territoire, de part l'implantation du groupe Liebherr
2. **Du foncier disponible à horizon très long terme** au regard d'une accessibilité contrainte, de la présence présumée de pollution et de conflits d'usages potentiels (environ 9% de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

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

SAINTE CROIX EN PLAINE

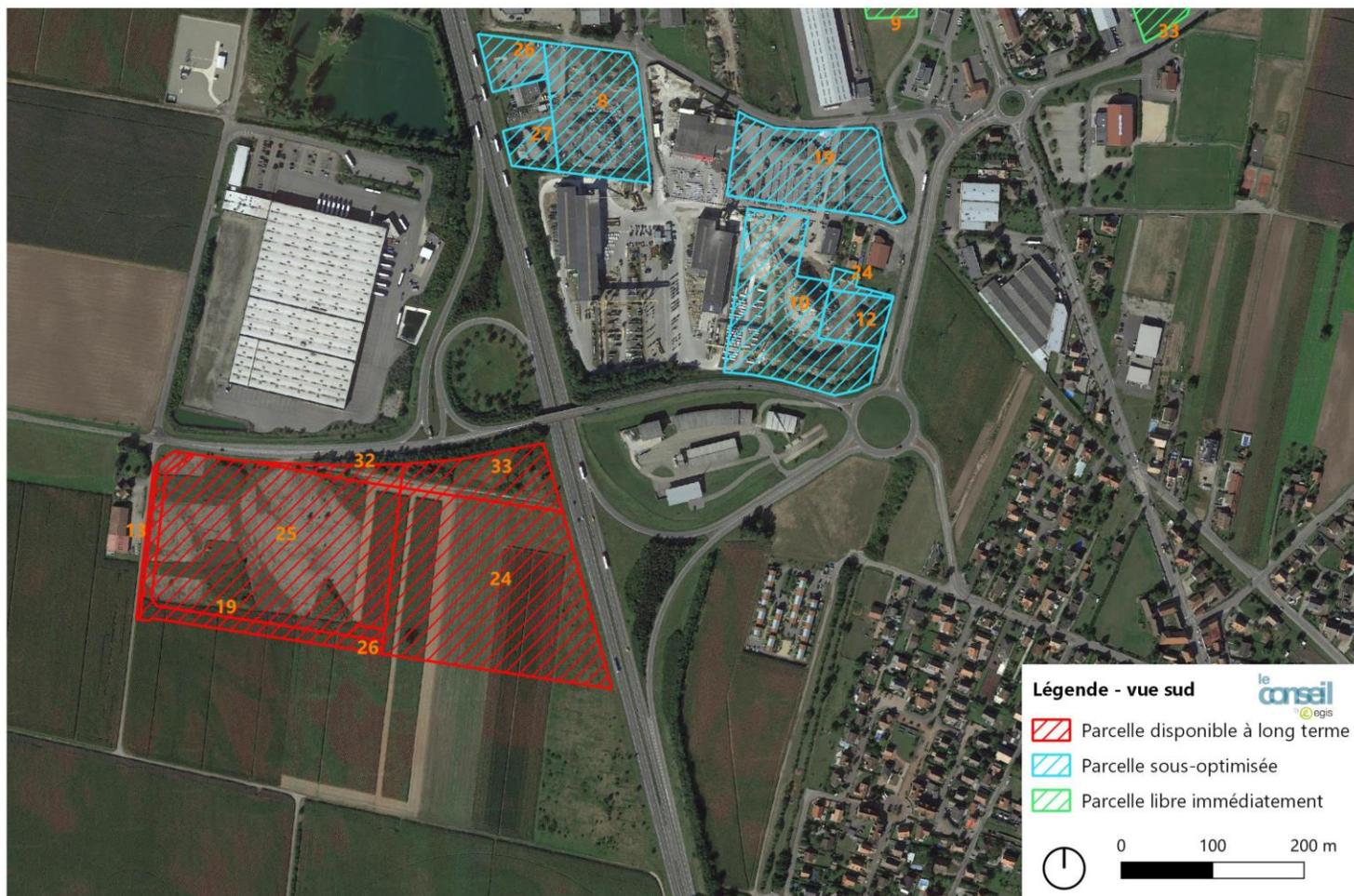
IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

SAINTE CROIX EN PLAINE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



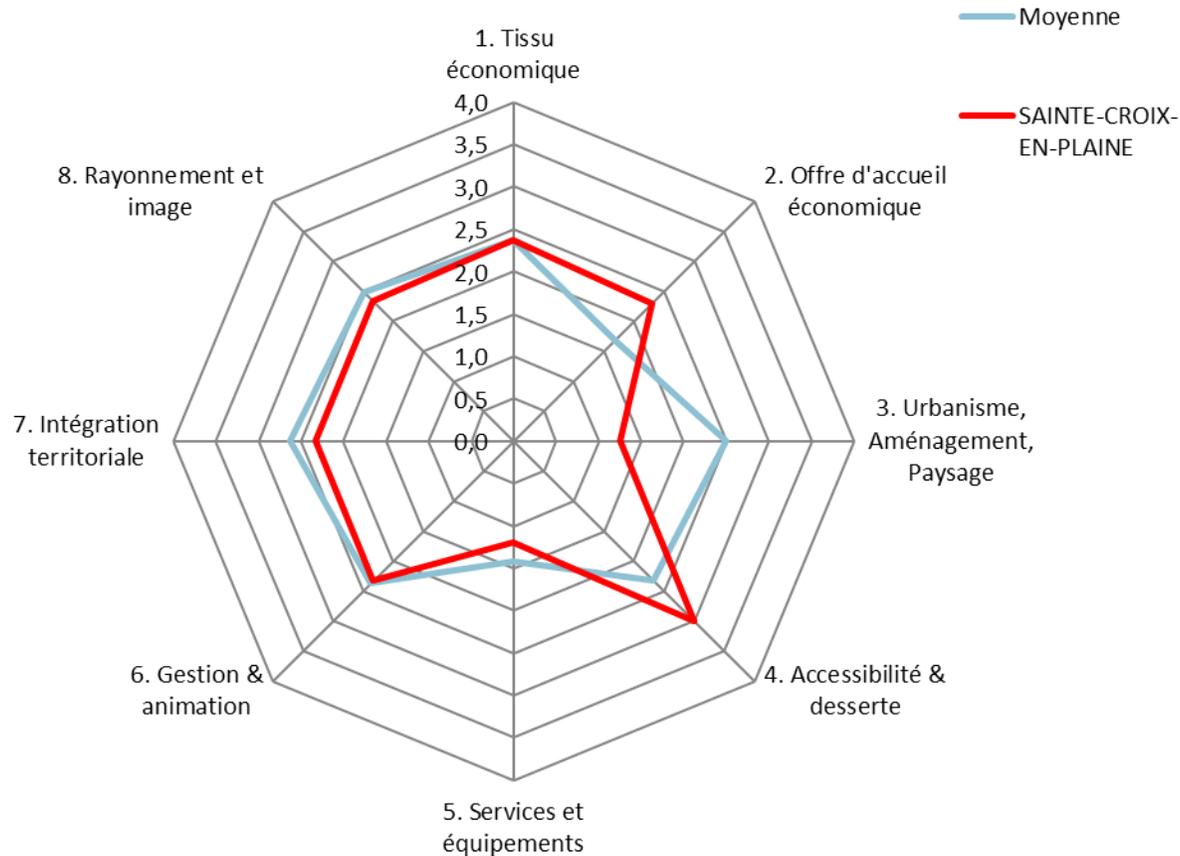
Type de parcelle	Surface (en m ²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Friche	28 755	2,4%	2,8%
Parcelle disponible à long terme	179 096	15,1%	17,5%
Parcelle libre immédiatement	37 133	3,1%	3,6%
Parcelle sous-optimisée	75 509	6,4%	7,4%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

ZAE DE SAINTE-CROIX EN PLAINE



COLMAR AGGLOMERATION

LES ZI DE SAINTE CROIX EN PLAINES EN SYNTHÈSE



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

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

A court terme, des enjeux de requalification urbaine.

COLMAR - ZA BIPOLE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

COLMAR - ZA BIOPOLE



Des abords paysagers à améliorer

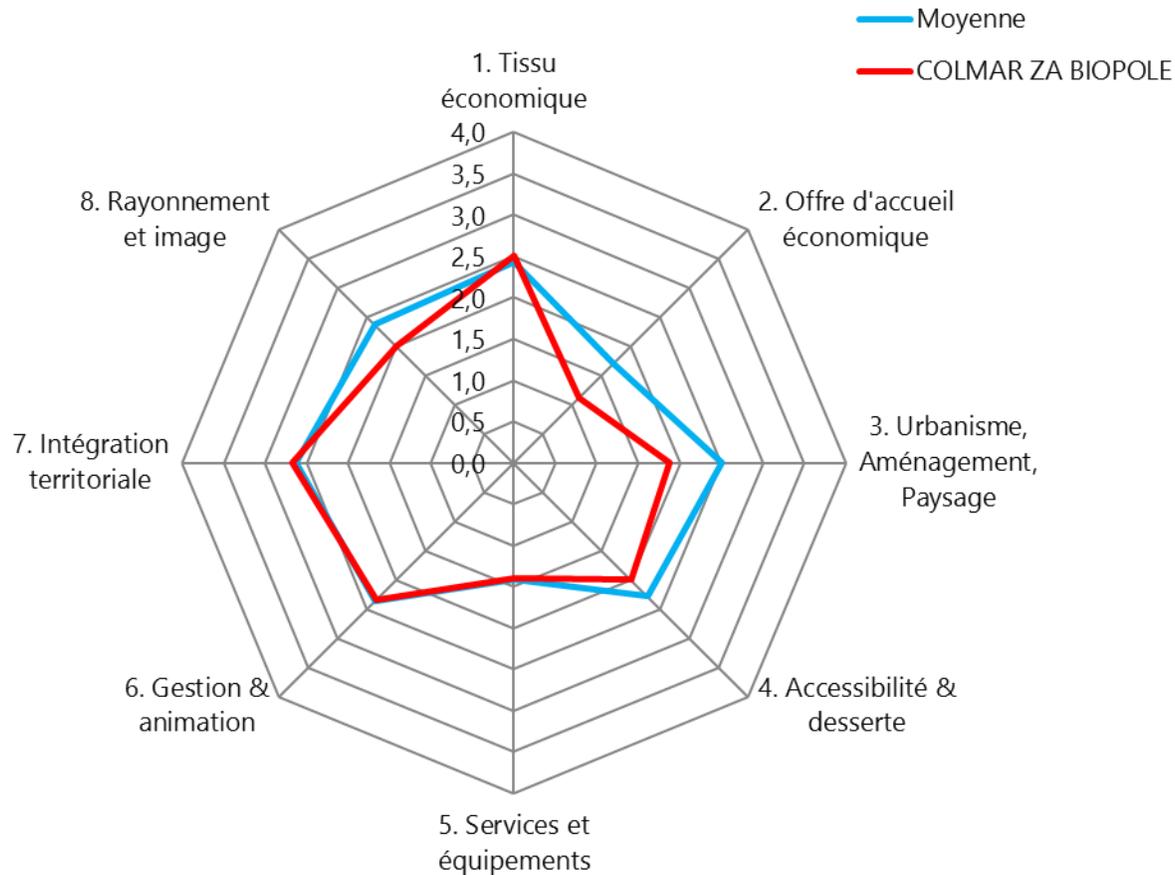


Un effet d'adresse à travailler et une spécialisation à développer



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZA BIOPOLE EN SYNTHÈSE



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

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

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

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

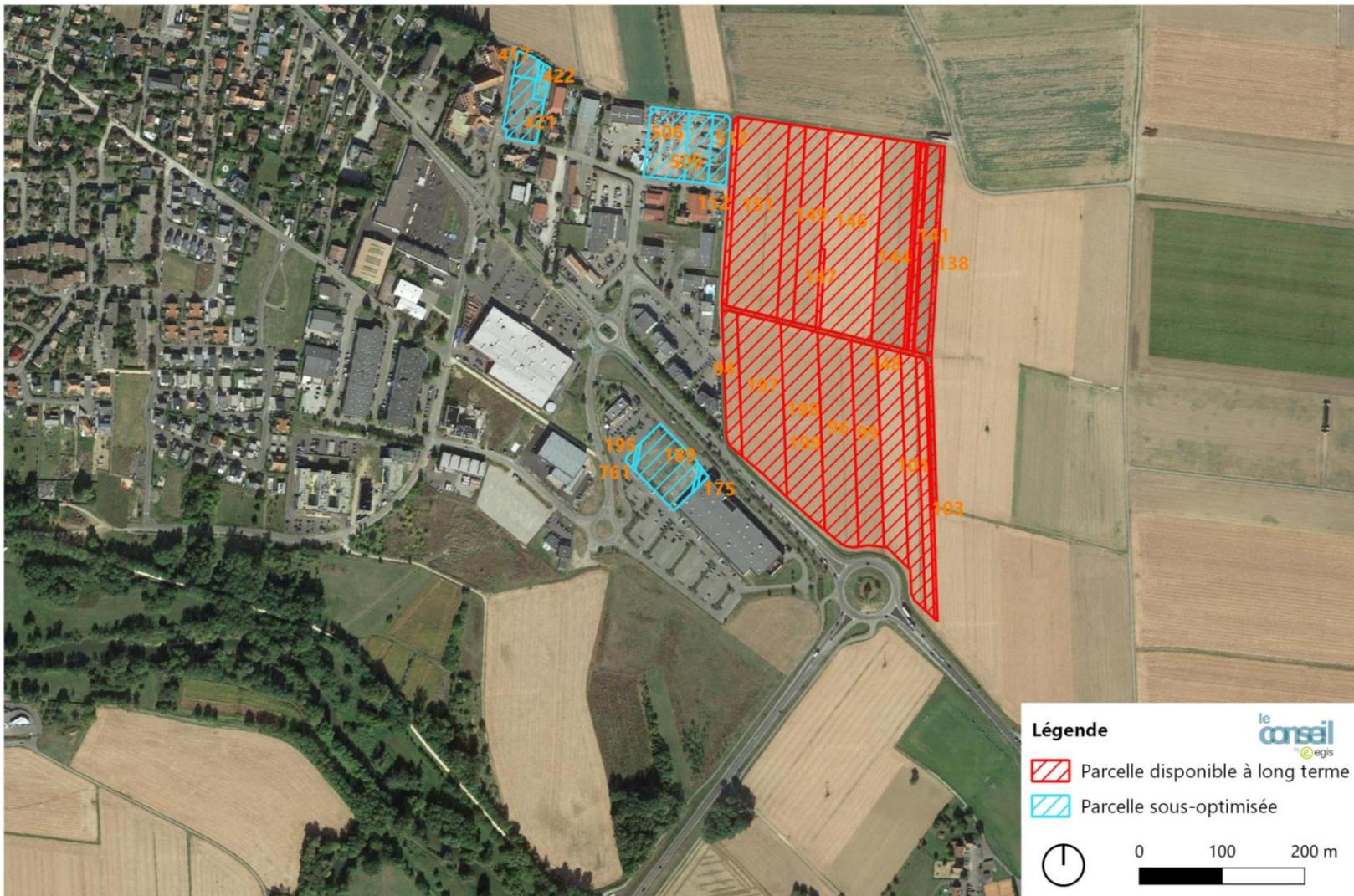
5. Une absence de services et équipements, notamment de services adaptés à la typologie de salariés (*besoin d'espace de restauration, besoins de salle de sport, de crèche ?*)

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

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

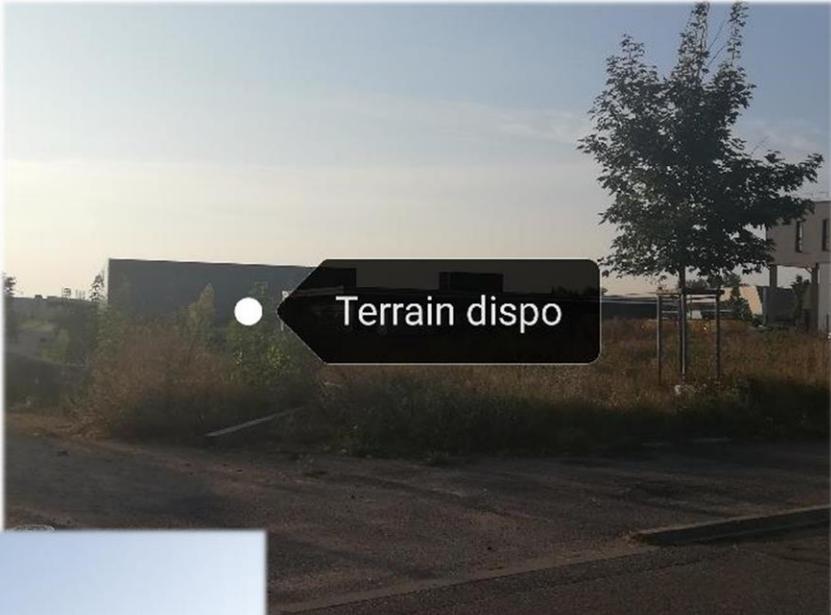
HORBOURG WIHR – ZI EST

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



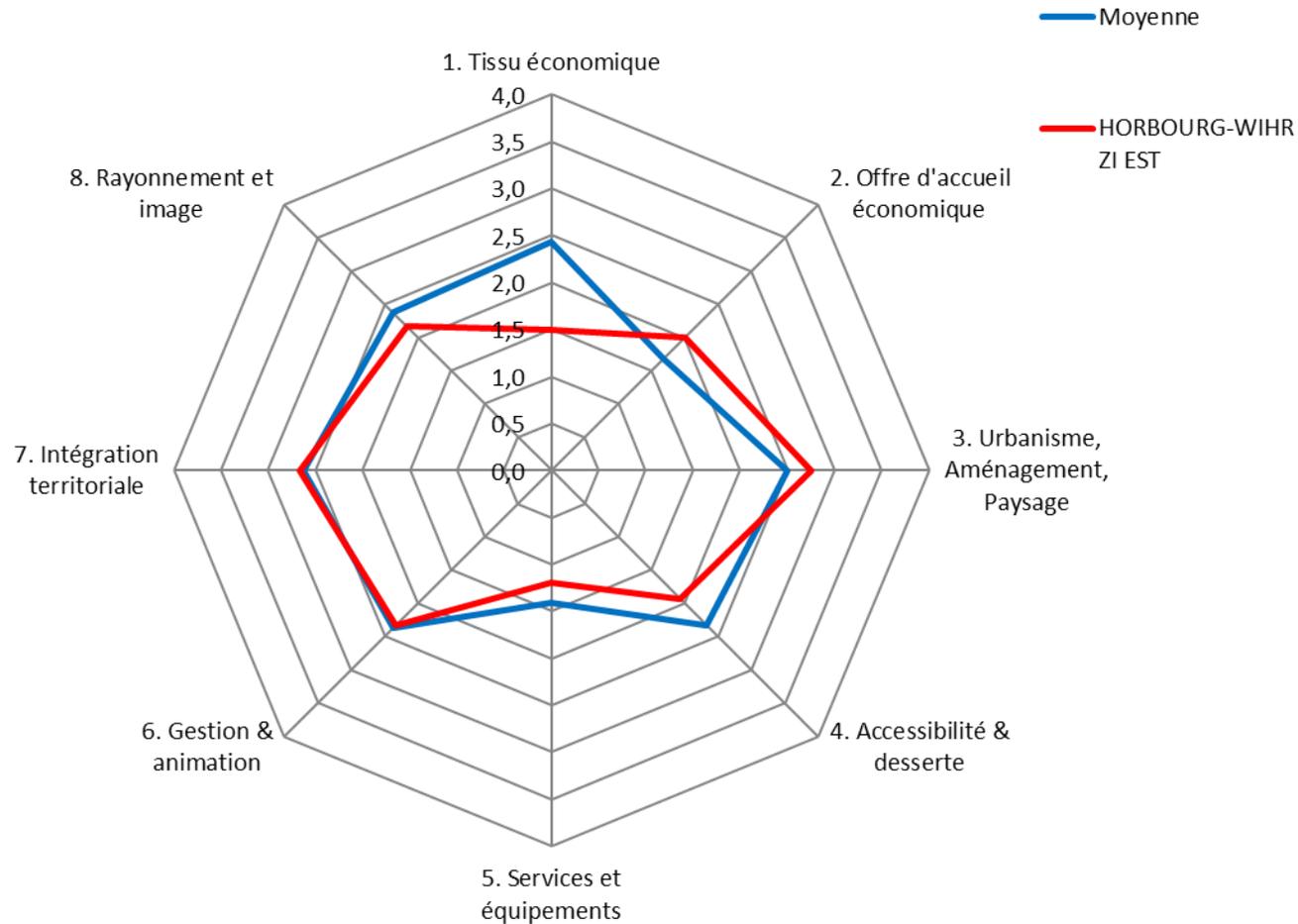
Type de parcelle	Surface (en m ²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	121 927	22,6%	11,9%
Parcelle sous-optimisée	17 921	3,3%	1,8%
Total ZI Est	139 848	25,9%	13,7%

HORBOURG WIHR – ZI EST



HORBOURG WIHR – ZI EST

LA ZI EST EN SYNTHÈSE



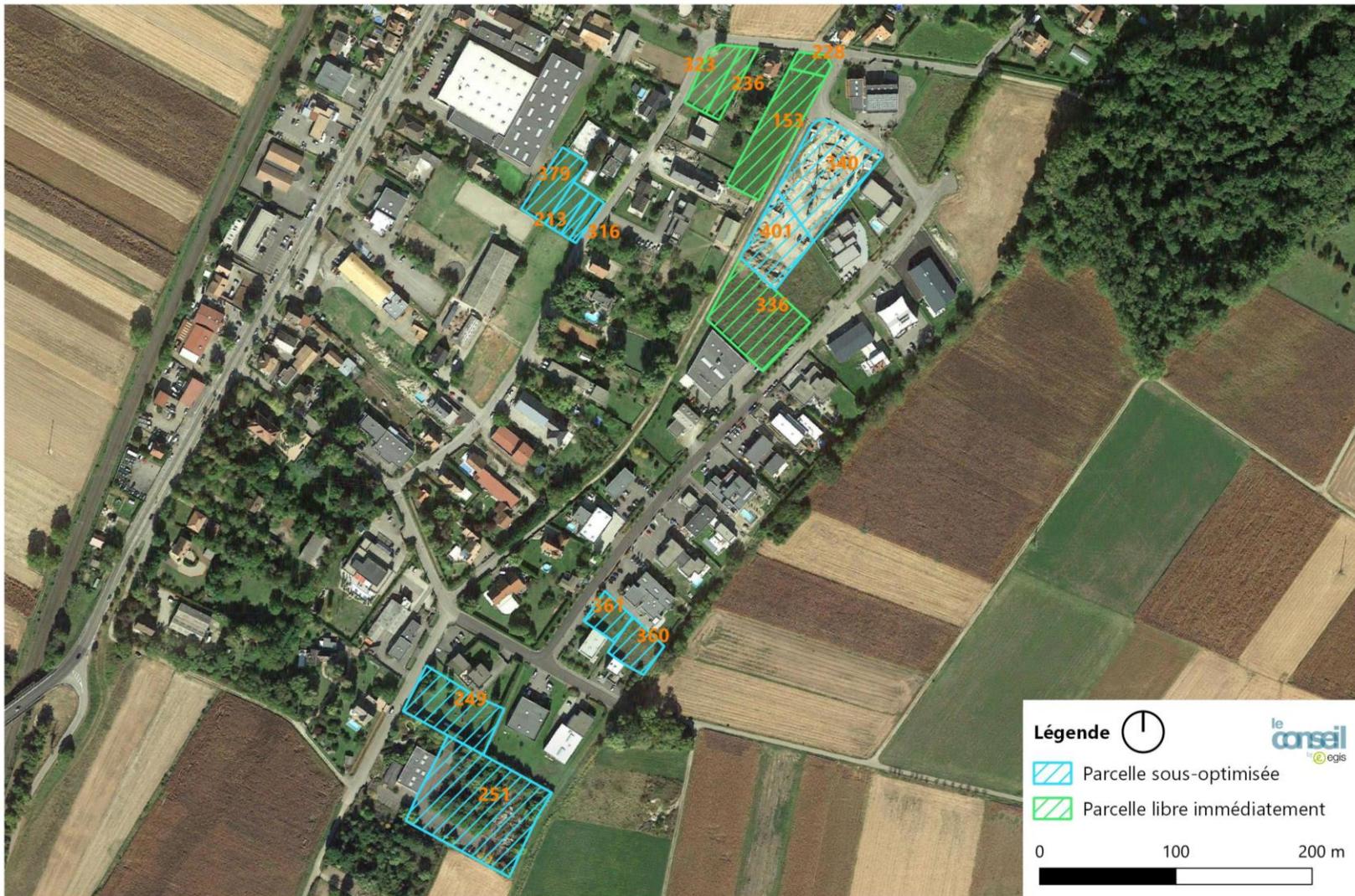
1. Une zone d'activité de 54 ha
2. Une zone divisée en deux parties, dont une partie commerciale
3. Une zone qui évolue positivement (*projet en cours de commercialisation*) et qui présente encore de la disponibilité foncière. Plus précisément, la disponibilité foncière de la zone représente 13,7 % du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

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

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

WETTOLSHEIM – ZONE DES ERLÉN

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



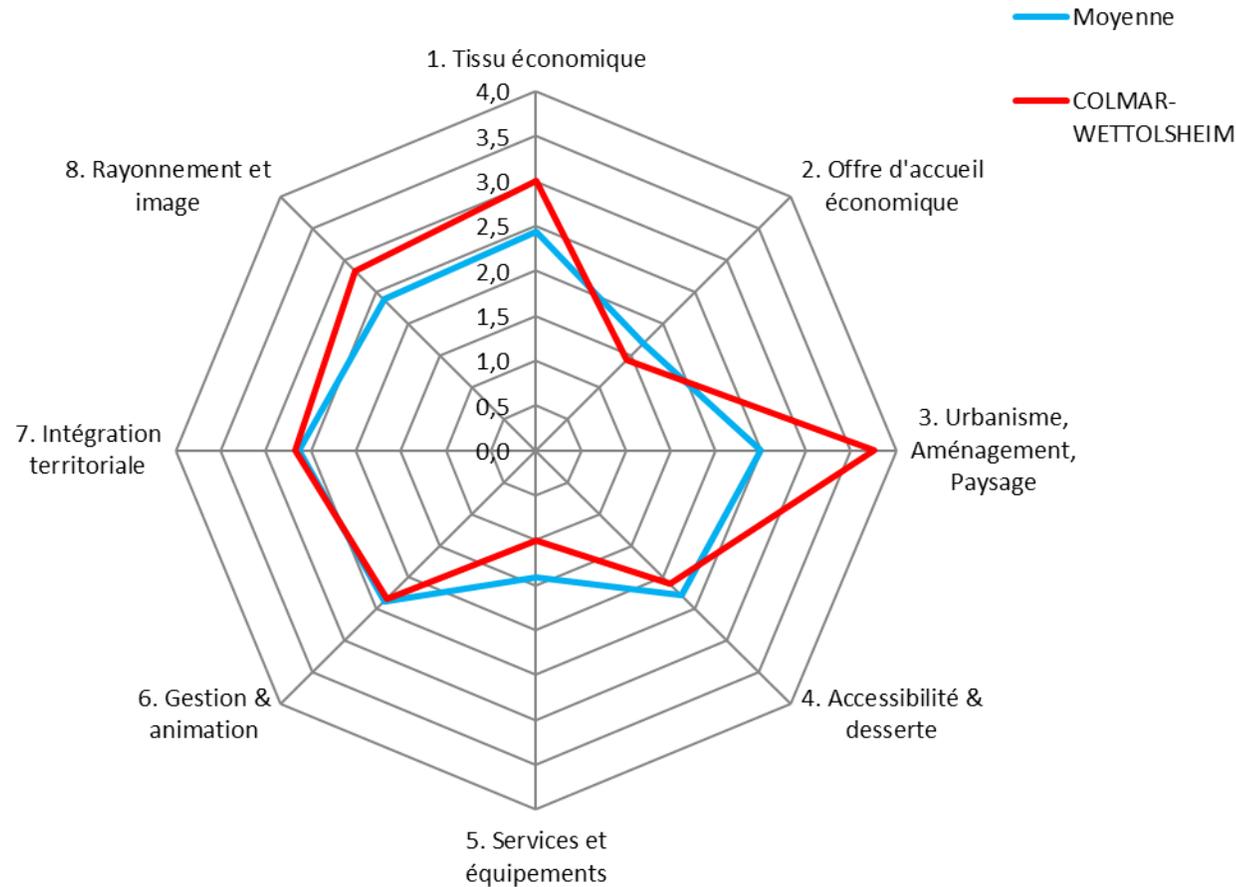
Type de parcelle	Surface (en m ²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglomération
Parcelle libre immédiatement	7 748	4,1%	0,8%
Parcelle sous-optimisée	17 748	9,5%	1,7%
Total ZAE Les ERLÉNS	25 496	13,6%	2,5%

WETTOLSHEIM – ZONE DES ERLÉN



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZONE DES ERLÉN EN SYNTHÈSE



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

Une zone mixte, présentant des aménités urbaines de qualité.

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

WINTZENHEIM – ZI EUROPE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



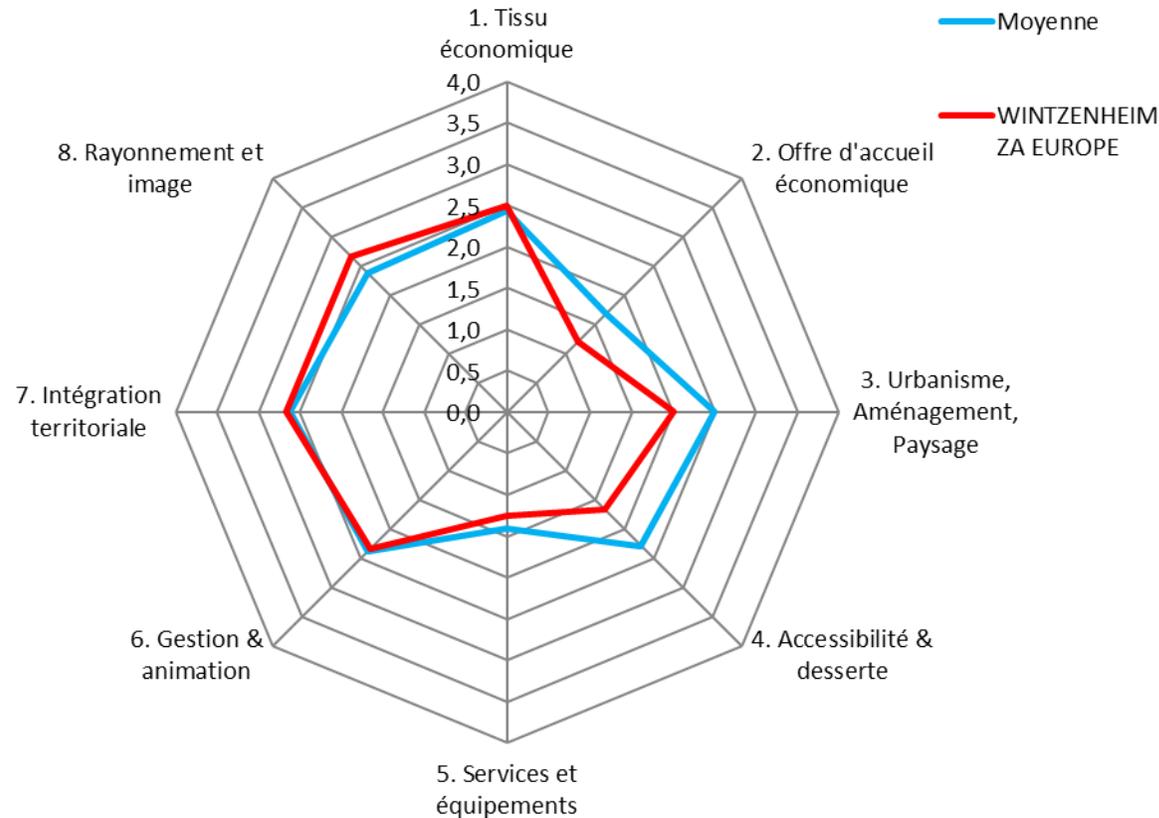
Type de parcelle	Surface (en m ²)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport à l'agglo
Parcelle sous-optimisée	1 559	2,5%	0,2%
Total ZA Europe	1 559	2,5%	0,2%

WINTZENHEIM – ZI EUROPE



COLMAR AGGLOMERATION

LA ZI EUROPE EN SYNTHÈSE



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

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

COLMAR AGGLOMÉRATION

SYNTHÈSE DU FONCIER MOBILISABLE SUR LES PRINCIPALES ZAE DU TERRITOIRE

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

Seulement 6,4% de foncier libre immédiatement sur toute l'agglomération (6,5 ha)

→ Localisé sur 3 zones d'activités

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

33,1% de parcelles sous-optimisées et 2,9% de friches, révélant un potentiel de densification à l'échelle de Colmar Agglomération

→ Des enjeux autour de la maîtrise et de l'incitation foncière pour atteindre l'objectif de densification ?

→ Des enjeux autour d'un urbanisme négocié ?

57,6% de foncier disponible à long terme : une future extension des zones

→ Majoritairement disponible en artificialisant du foncier agricole et naturel: quel degré d'acceptabilité?

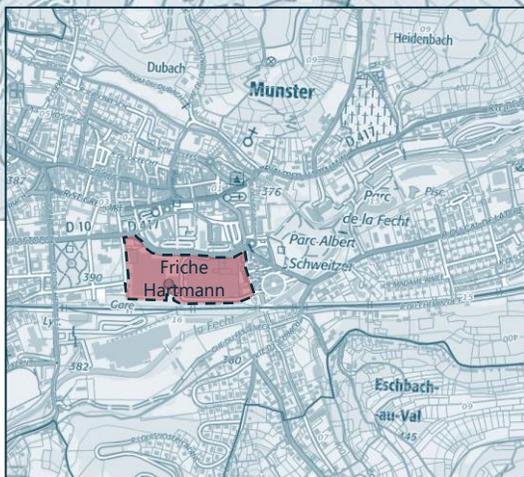
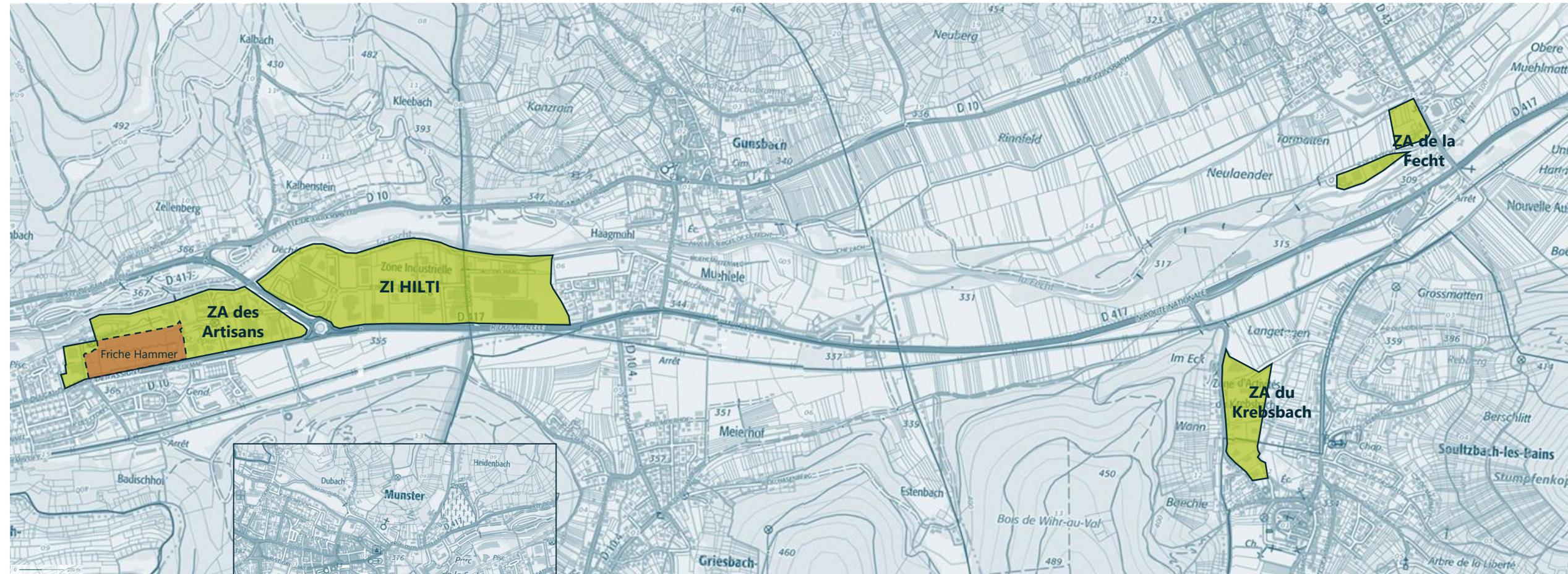


LES ZAE DE LA VALLÉE DE MUNSTER

03.2

VALLÉE DE MUNSTER

LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



MUNSTER GUNSBACH – ZI HILTI

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

MUNSTER GUNSBACH – ZI HILTI

Des aménagements urbains corrects mais pouvant être améliorés



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



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

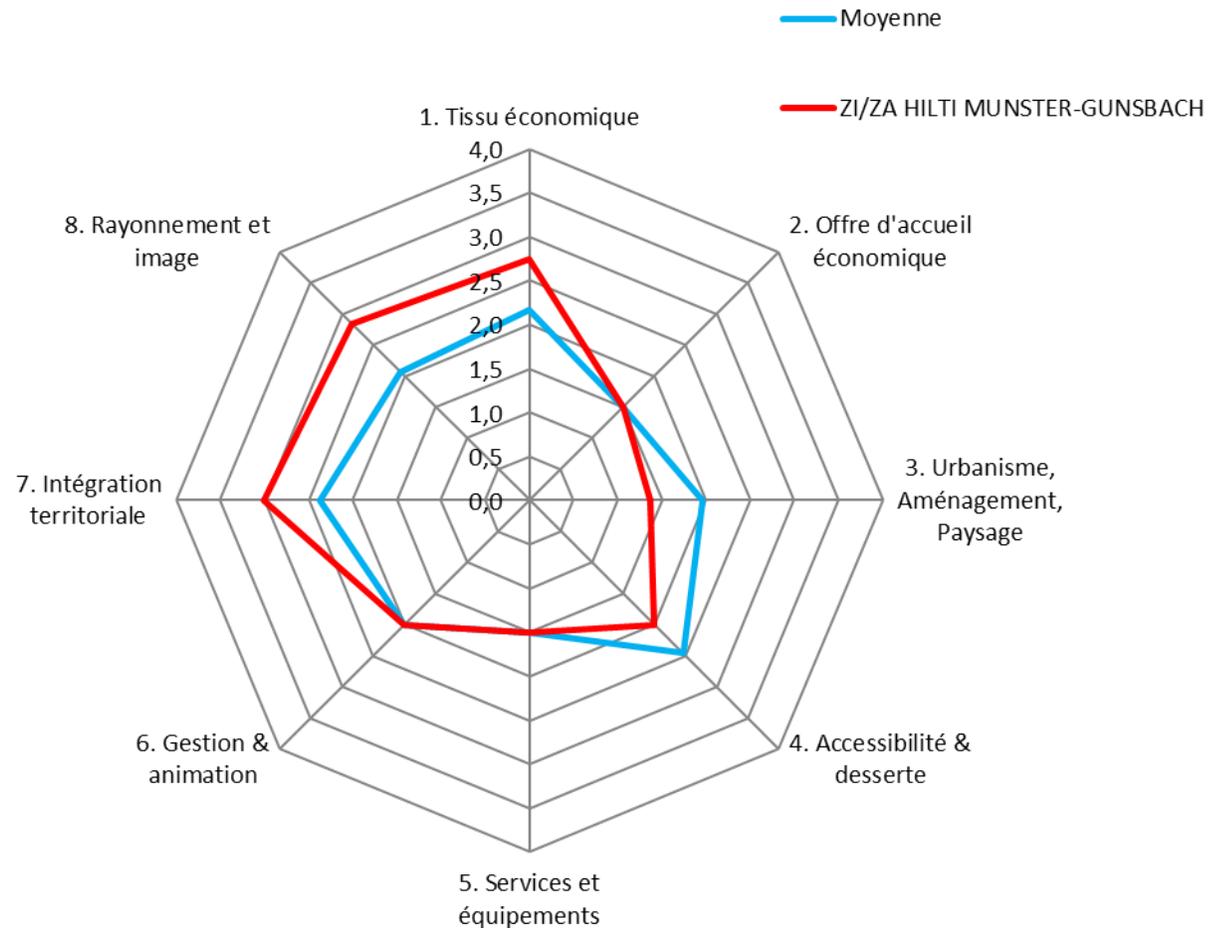


Des projets d'extension pour les entreprises installées sur place : signe d'une évolution positive



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZI HILTI EN SYNTHÈSE



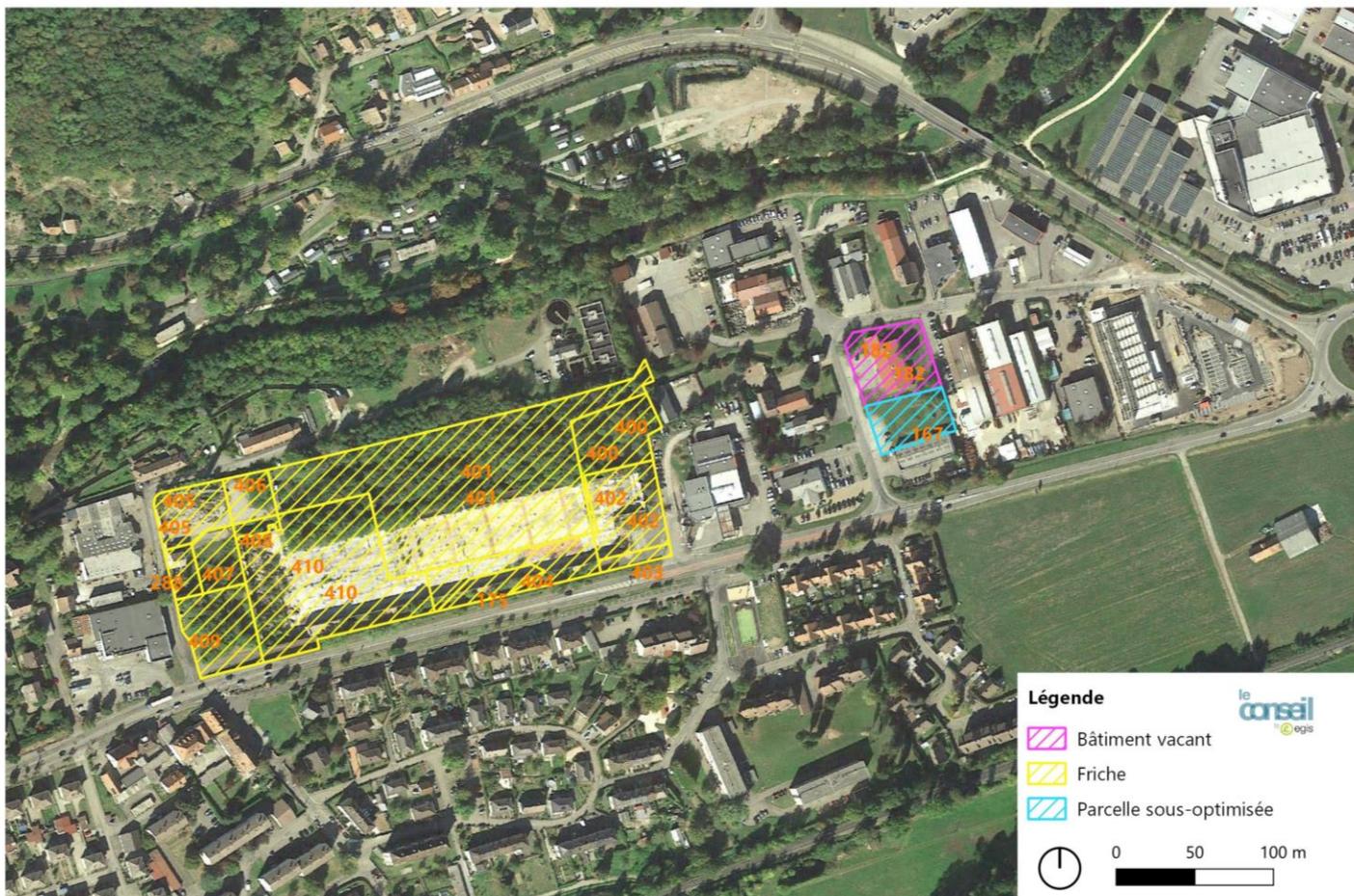
1. Une dynamique d'évolution positive
2. Des projets identifiés parmi les entreprises existantes : projet de rachat et d'extension
3. Une zone dont le développement se réalise au profit des entreprises existantes (projets d'extension) : une place quasi-nulle pour l'implantation de nouvelles entreprises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

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

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

MUNSTER – ZONE ARTISANALE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

MUNSTER – ZONE ARTISANALE



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



Des aménagements viaires corrects

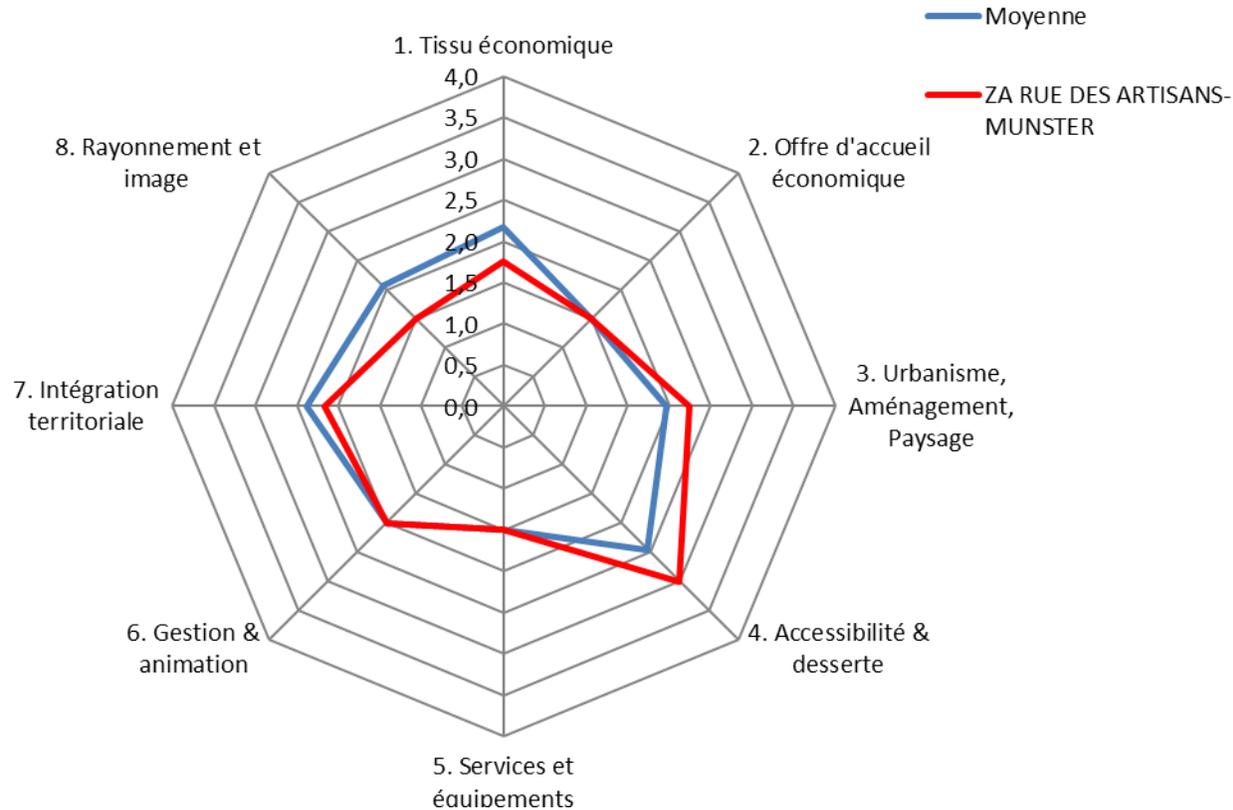


Des espaces fonciers pouvant être optimisés



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZONE ARTISANALE DE MUNSTER EN SYNTHÈSE



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

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

WIHR AU VAL – ZA DE LA FECHT

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

WIHR AU VAL – ZA DE LA FECHT

La présence des résidences de certains artisans



Des aménagements viaires corrects

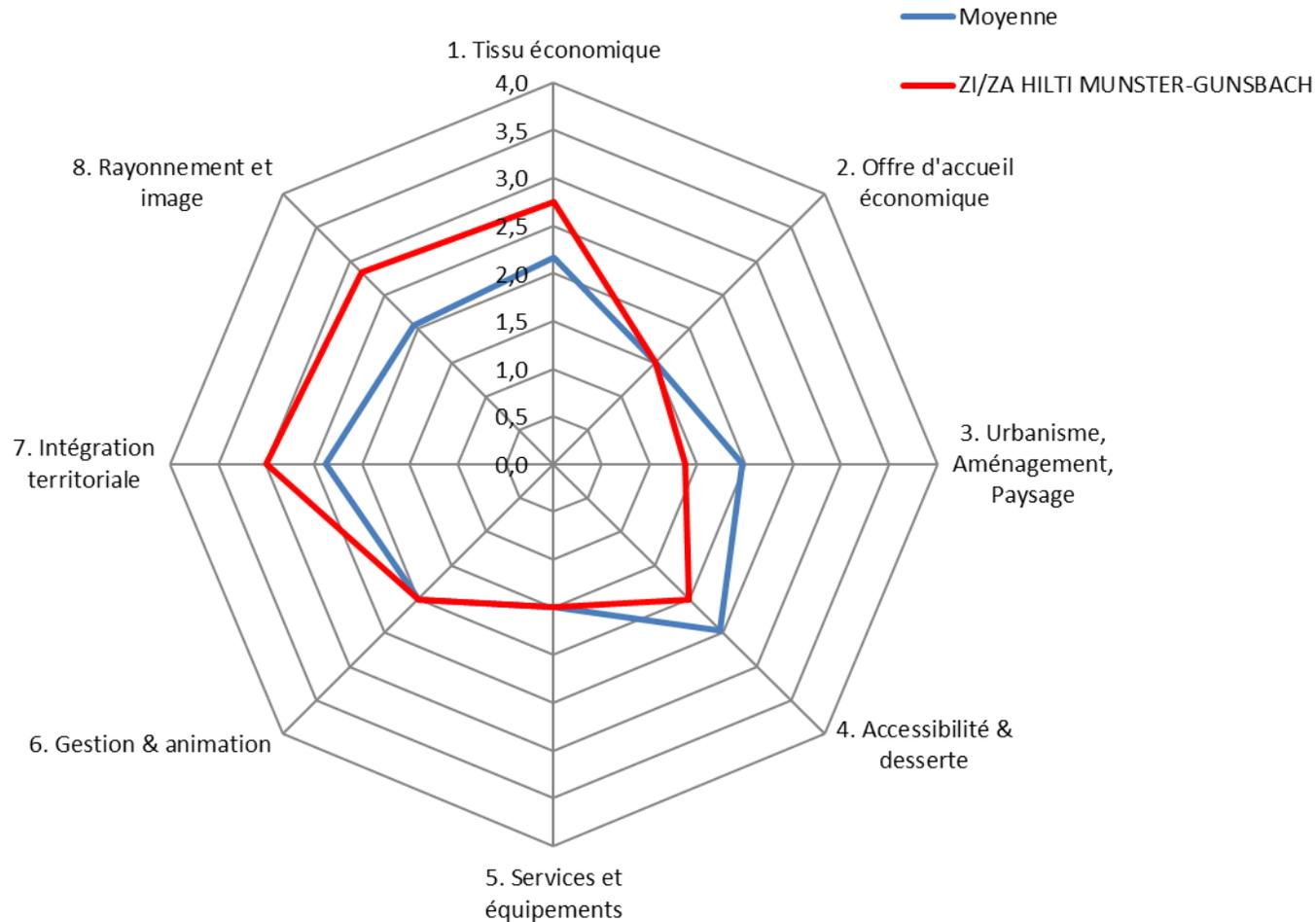


Coté Est de la ZA, des potentiels de développement foncier sur des zones inondables



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZA DE LA FECHT EN SYNTHÈSE



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

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

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

WIHR AU VAL / SOULTZBACH LES BAINS – ZA DU KREBSBACH

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

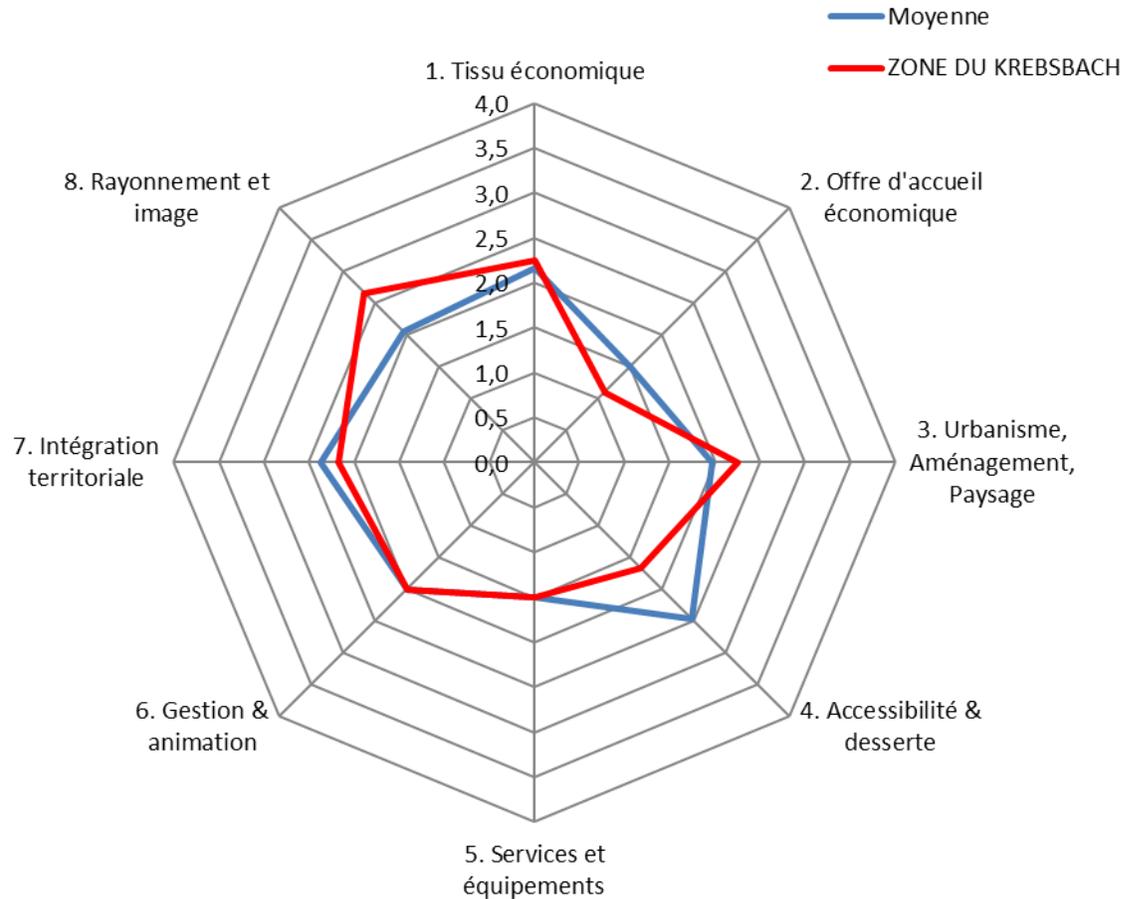
WIHR AU VAL / SOULTZBACH LES BAINS – ZA DU KREBSBACH

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



VALLÉE DE MUNSTER

LA ZA DU KREBSBACH EN SYNTHÈSE



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

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

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

VALLÉE DE MUNSTER

SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE

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

Une absence de foncier libre immédiatement sur tout le territoire.

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

15,6% de parcelles sous-optimisées et 21% de friches, révélant un potentiel de densification à l'échelle de la communauté de communes

→ Localisé sur Munster et Wihr-au-Val

60,9% de foncier disponible à long terme : une future extension des zones ?

→ Localisé seulement sur la ZA de la Fecht

→ Un foncier soumis à des contraintes PPRI et d'accès (faisabilité technique à venir)

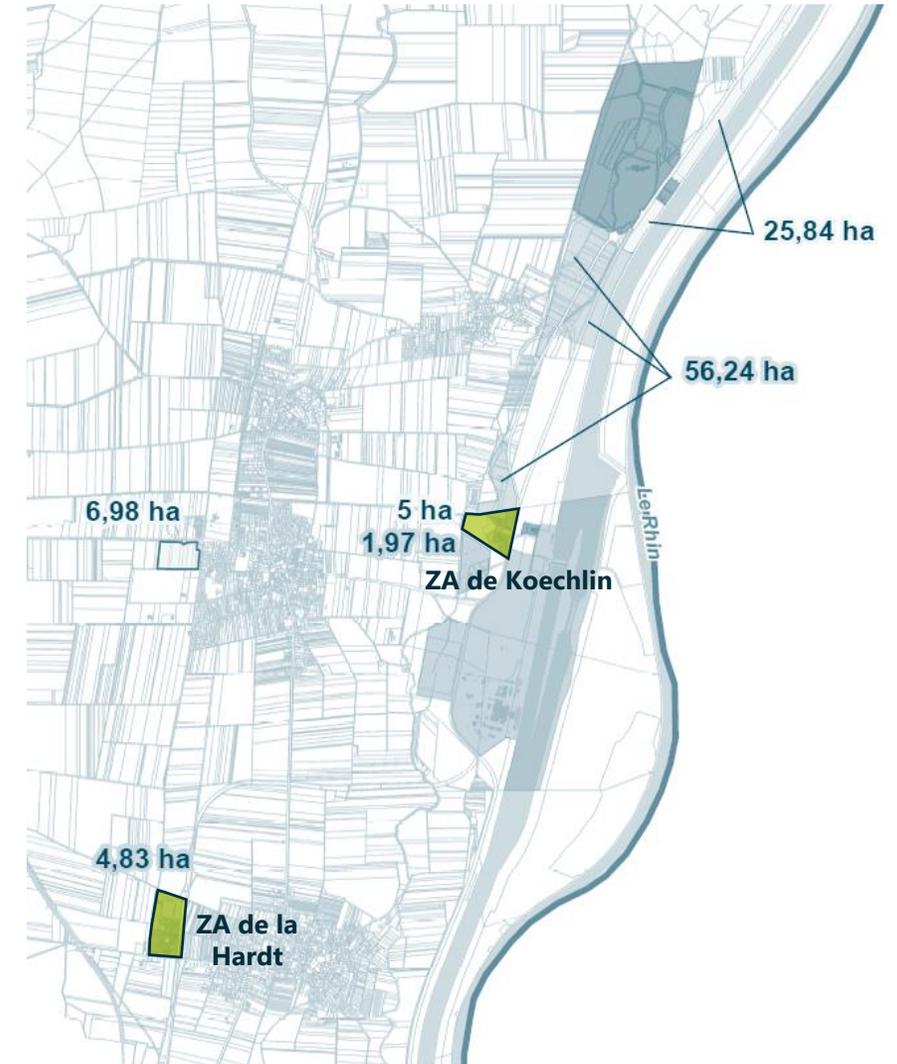
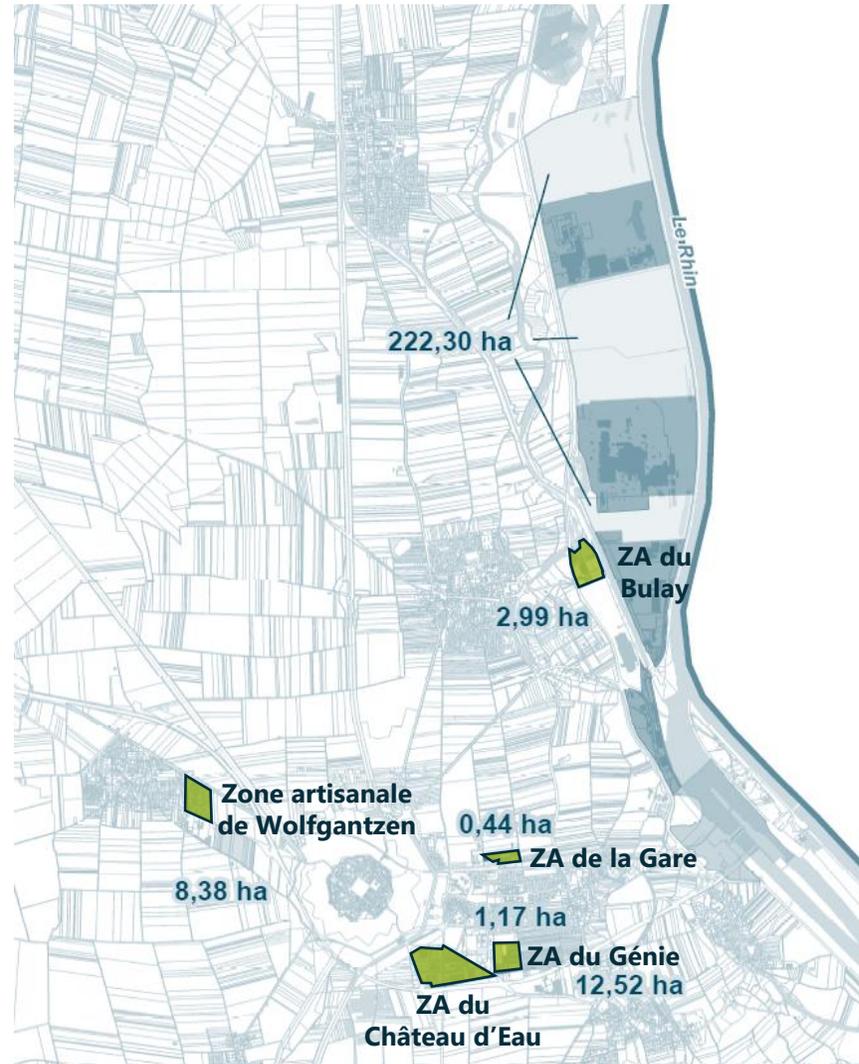


LES ZAE DU PAYS RHIN - BRISACH



PAYS DE RHIN BRISACH

LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



BIESHEIM – ZA DU BULAY

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



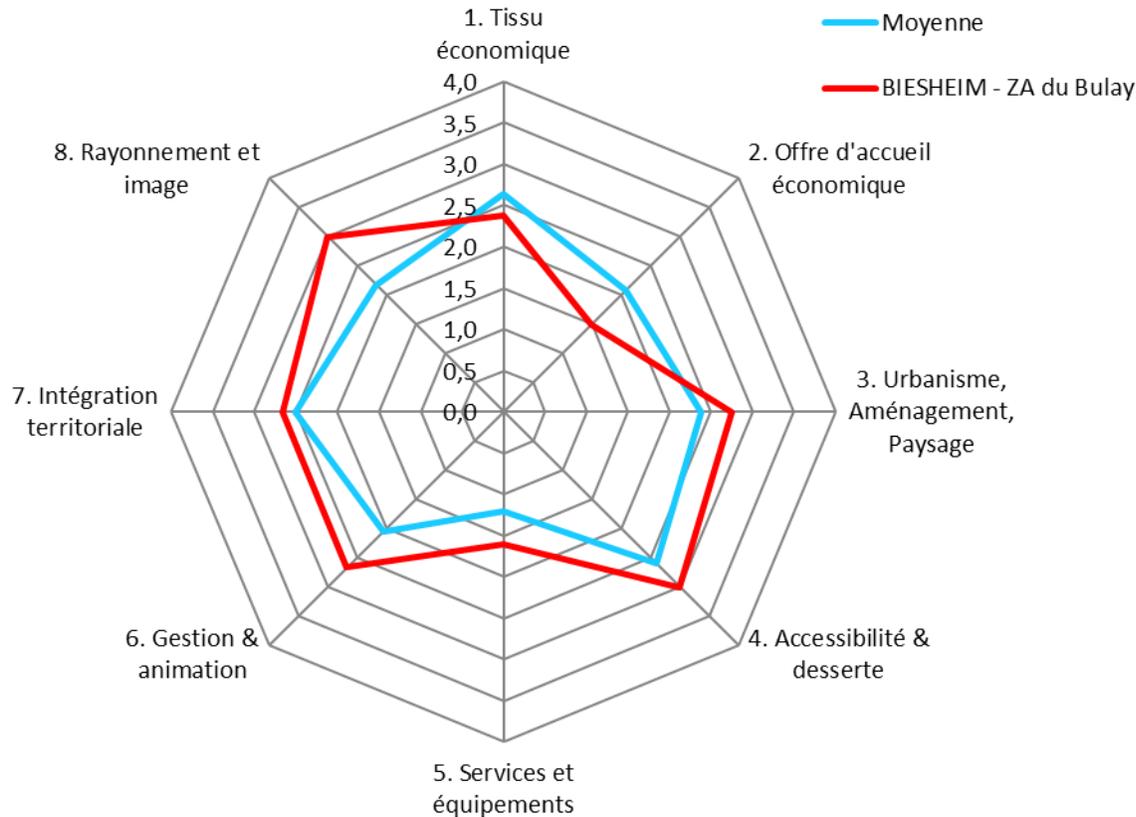
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle libre immédiatement	15 869	19,9%	3,2%
Parcelle sous-optimisée	2 527	3,2%	0,5%
Total ZA du Bulay	18 396	23,1%	3,7%

BIESHEIM – ZA DU BULAY



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DU BULAY EN SYNTHESE



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

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

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

BLODELSHEIM – ZA DE LA HARDT

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



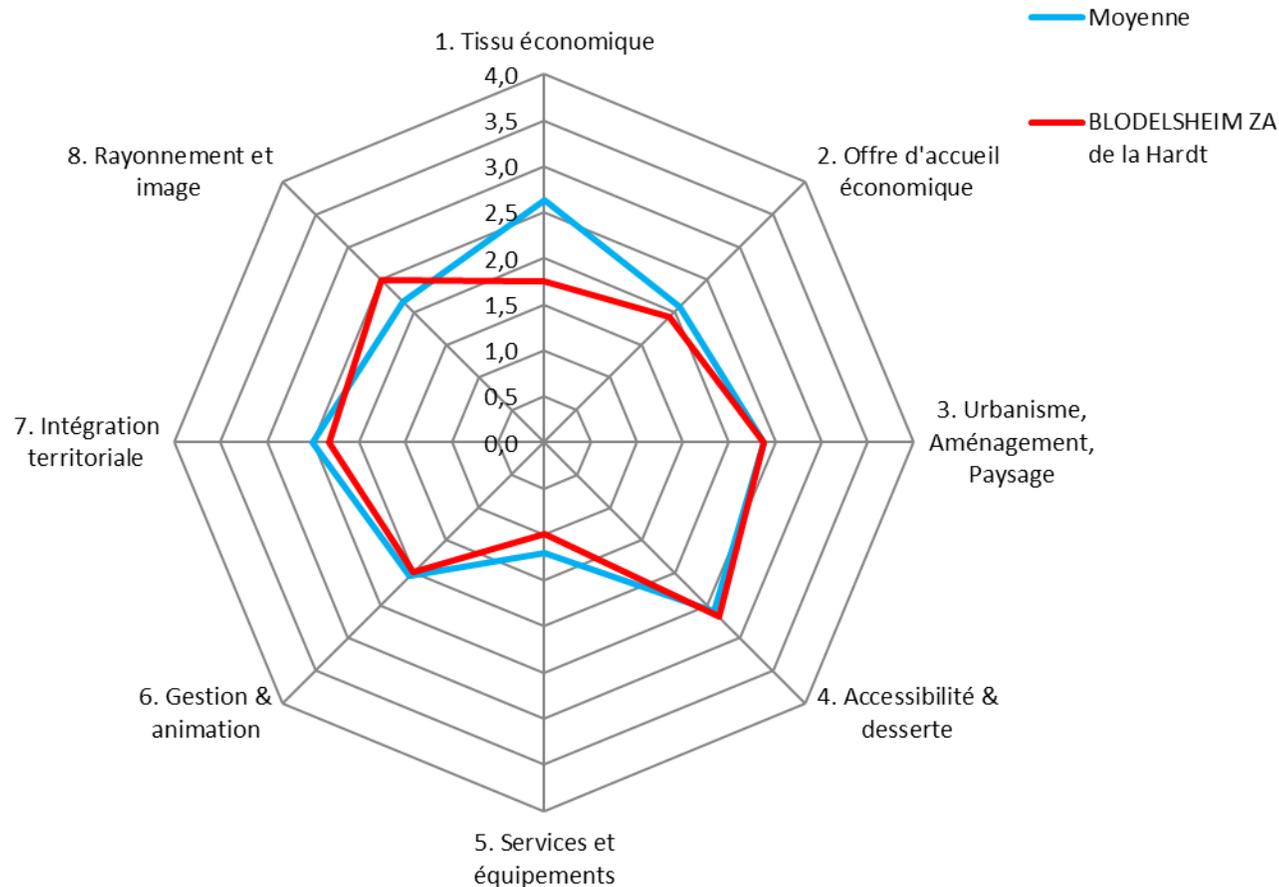
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Friche	5 001	4%	1,0%
Parcelle libre immédiatement	48 367	38,5%	9,7%
Parcelle sous-optimisée	4 302	3,4%	0,9%
Total ZA de la Hardt	57 670	45,9%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

BLODELSHEIM – ZA DE LA HARDT



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DE LA HARDT EN SYNTHÈSE



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

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

FESSENHEIM – ZA DE KOECHLIN

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



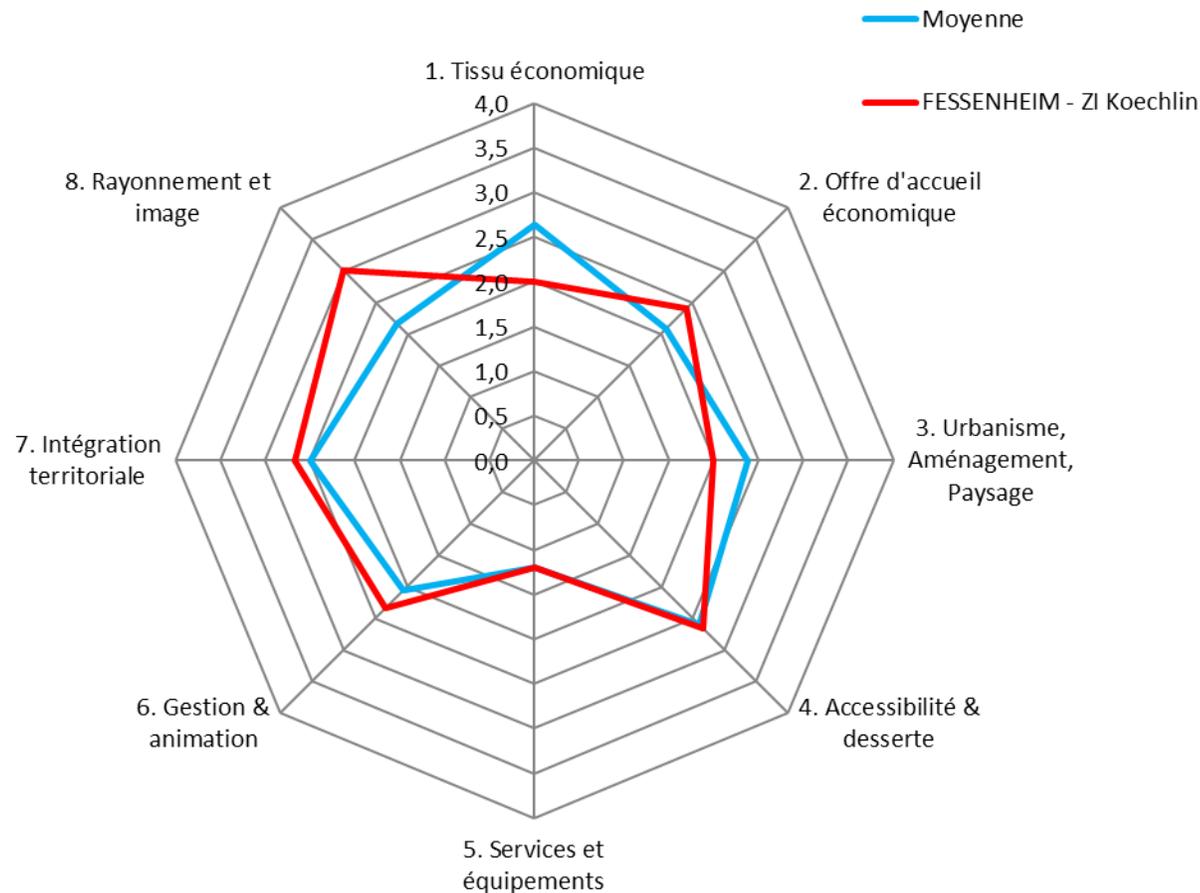
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	7 709	6,7%	1,5%
Parcelle libre d'ici 18 mois	50 135	43,7%	10,1%
Parcelle libre immédiatement	18 547	16,2%	3,7%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

FESSENHEIM – ZA DE KOECHLIN



PAYS DE RHIN BRISACH

FESSENHEIM ZAE DU KOECHLIN –EN SYNTHÈSE



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

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

VOLGELSHEIM – ZA DU GÉNIE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



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

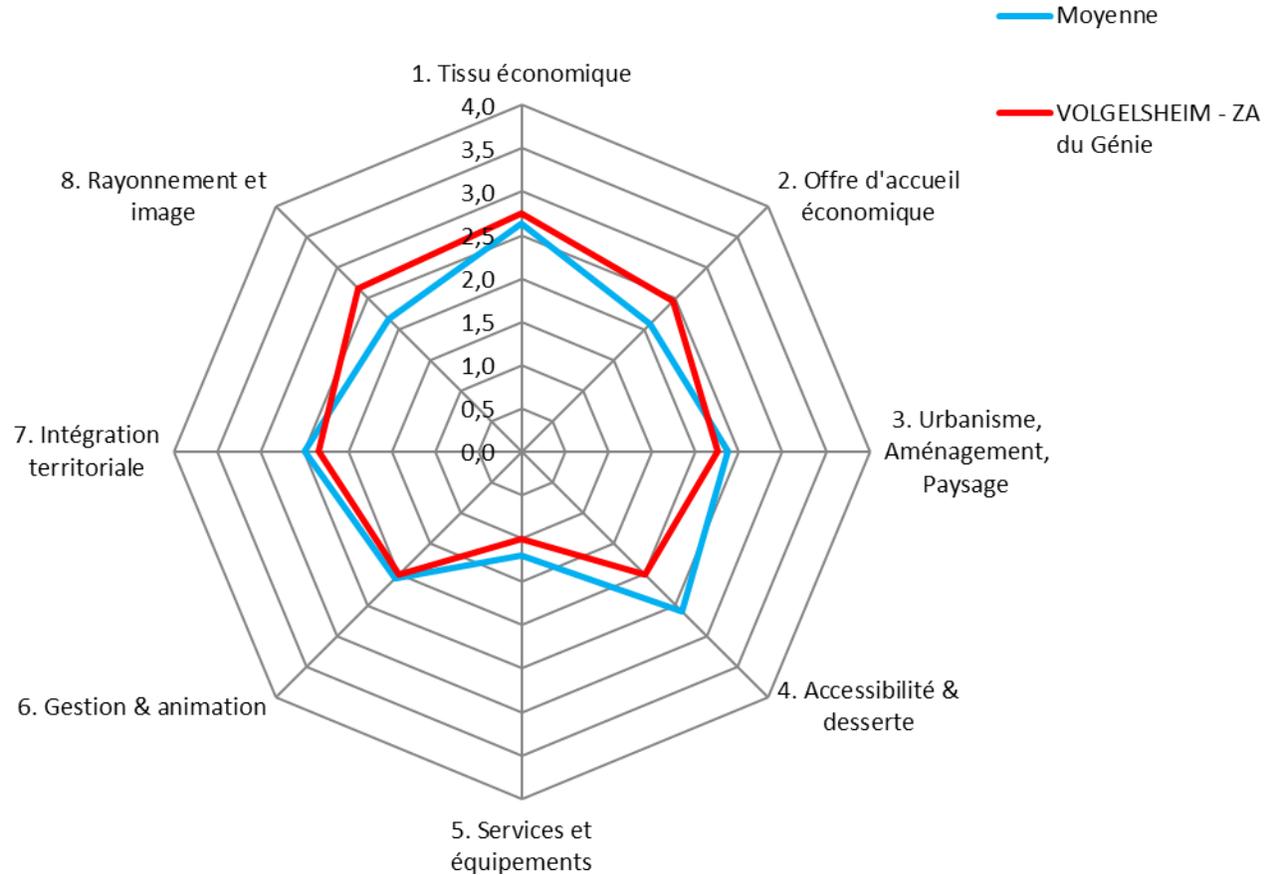
VOLGELSHEIM – ZA DU GÉNIE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DU GÉNIE EN SYNTHÈSE



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

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

VOLGELSHEIM – ZA DU CHÂTEAU D'EAU

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



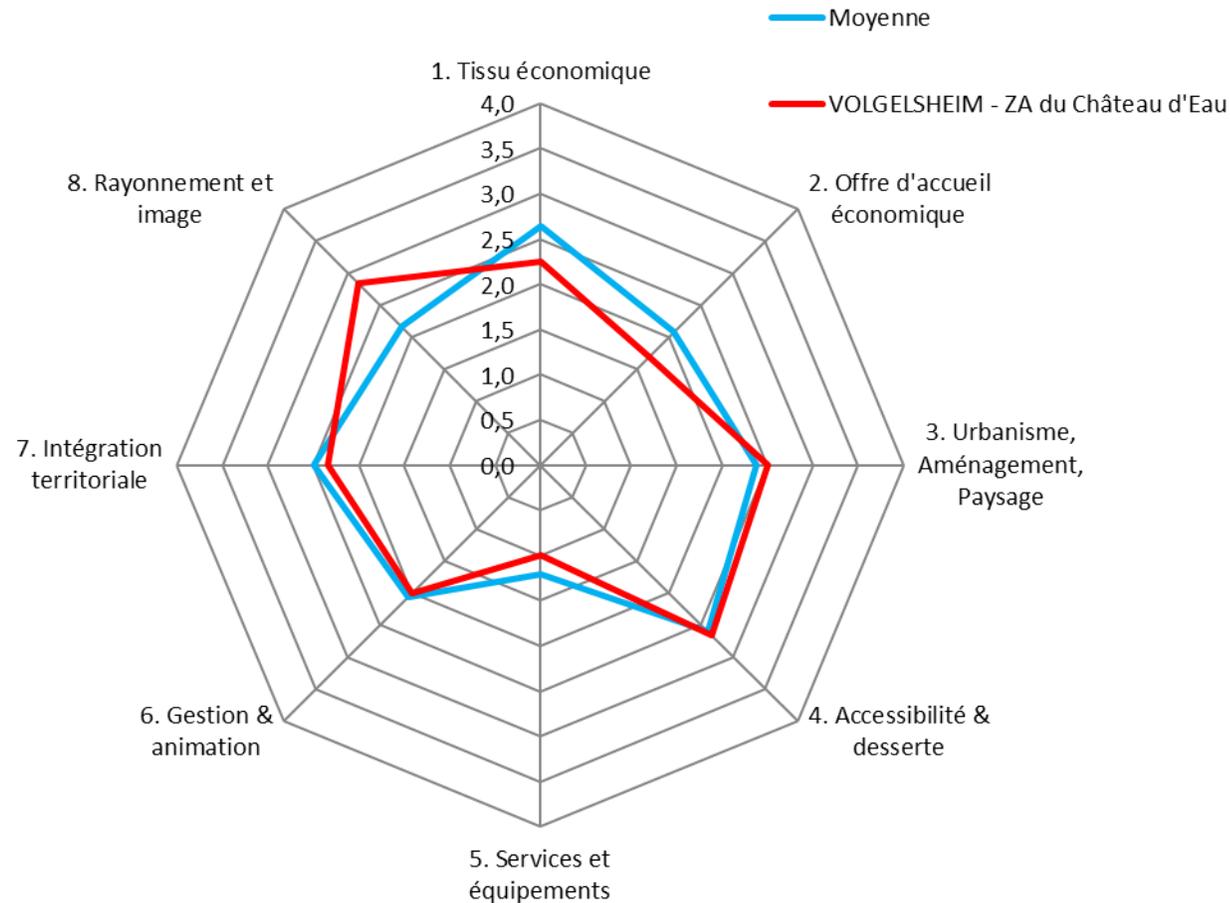
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Friche	9 941	5,7%	2%
Parcelle disponible à long terme	19 588	11,2%	3,9%
Parcelle libre immédiatement	1 946	1,1%	0,4%
Parcelle sous-optimisée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

VOLGELSHEIM – ZA DU CHÂTEAU D’EAU



PAYS DE RHIN BRISACH

LA ZA DU CHÂTEAU D'EAU EN SYNTHÈSE



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

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

WOLFGANTZEN – ZONE ARTISANALE

IDENTIFICATION DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE



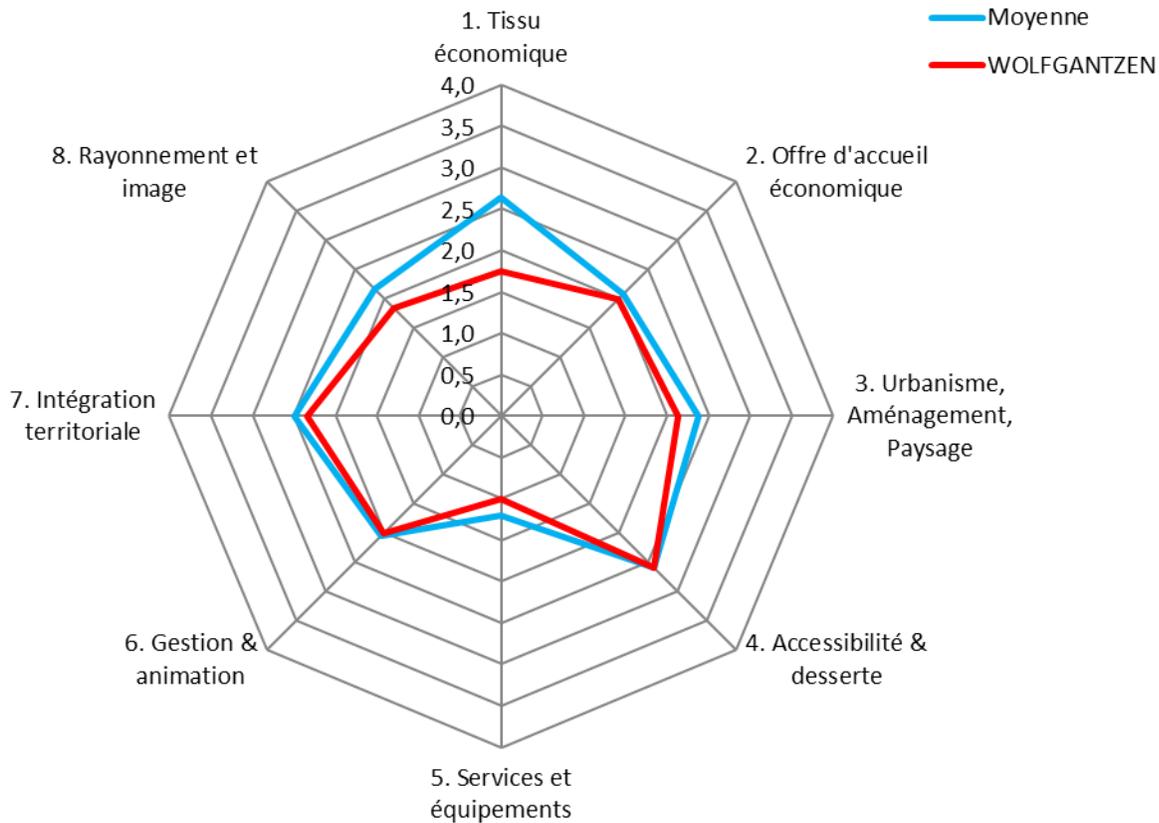
Type de parcelle	Surface (en m2)	% de parcelle mutable par rapport à la surface totale ZAE	% parcelle mutable par rapport au foncier mutable de l'agglomération
Parcelle disponible à long terme	183 287	48,7%	36,8%
Parcelle sous-optimisée	10 775	2,9%	2,2%
Total ZAE Wolfgantzen	194 062	51,6%	38,9%

WOLFGANTZEN – ZONE ARTISANALE



PAYS DE RHIN BRISACH

WOLFGANTZEN EN SYNTHÈSE



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

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

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

PAYS DE RHIN-BRISACH

SYNTHÈSE DU POTENTIEL FONCIER MUTABLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

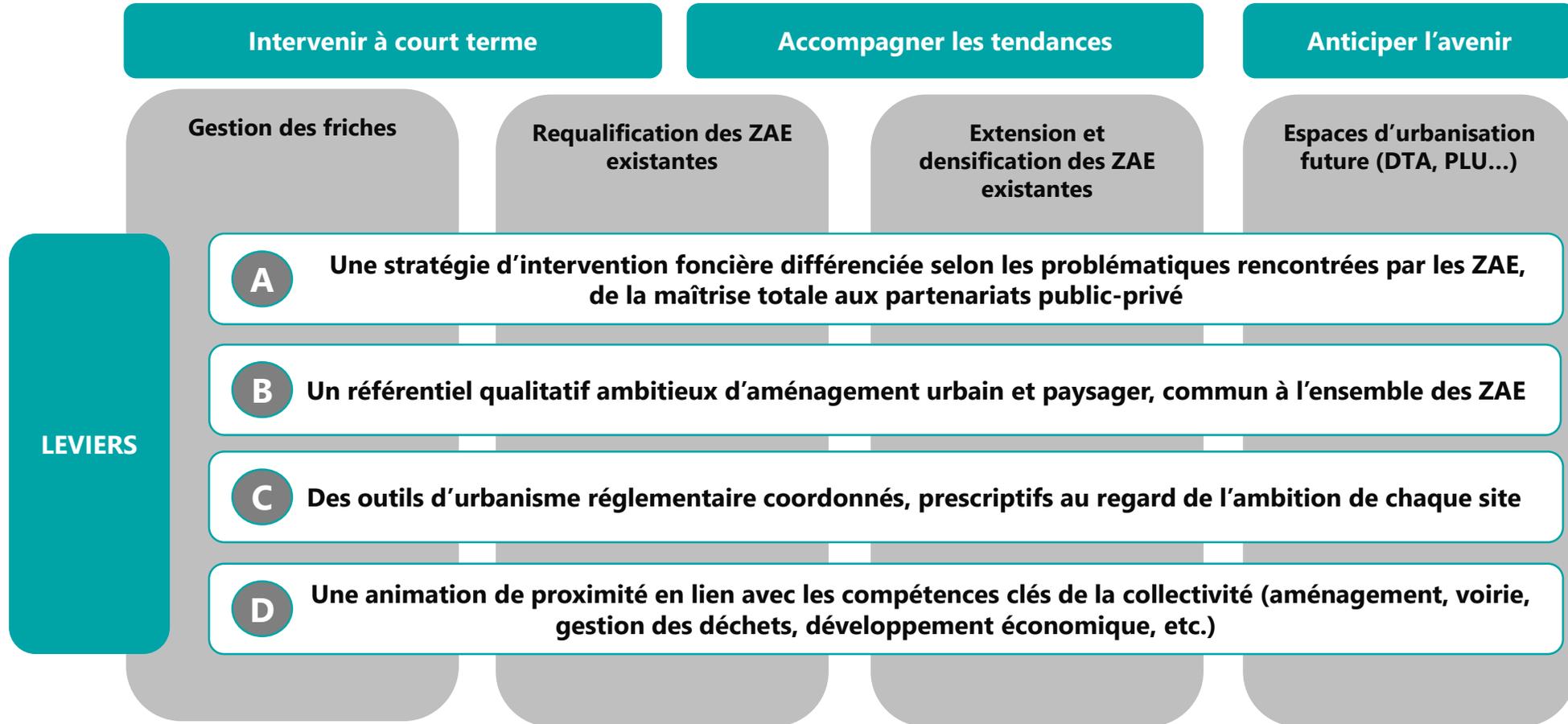
En termes de disponibilités immédiates sur les principales ZAE du territoire, le territoire dispose de 21,4 ha de foncier mobilisable, soit environ 16 mois de commercialisation. Le travail sur les friches et les parcelles sous-optimisées sont l'opportunité de « redonner du souffle en territoire », en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

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

Des sites confrontés à des enjeux fonciers (densification et levée des contraintes)	Des sites confrontés à des problématiques de requalification urbaine (voirie, gestion des déchets, signalétique, stationnement, animation économique...)
<ul style="list-style-type: none"> • ZI Nord (sous-optimisation) • ZAE de Sainte Croix en Plaine (contraintes) • ZI Aéroport (contraintes) • ZI Hilti (sous-optimisation) • ZA Munster (reconversion friche) • ZA de la Fecht (foncier sous contrainte) • ZA du Krebsbach (sous-optimisation) 	<ul style="list-style-type: none"> • ZI Nord • ZI Europe • ZI Hilti • ZA Munster • Wolfgantzen – zone artisanale • ZA de la Fecht (accessibilité) • ZA du Kresbsach
Des sites à fort enjeu de rayonnement nécessitant une approche transversale en vue d'améliorer leur attractivité	Des sites présentant des enjeux de commercialisation à court terme ou de maîtrise du développement à long terme
<ul style="list-style-type: none"> • Biopôle • Fessenheim – ZA de Koechlin 	<ul style="list-style-type: none"> • ZI de Bischwihr • ZIAéroport • ZA des Erlen • ZI Est - Horbourg Wihr • ZA du Château d'Eau • ZA du Génie • ZA du Bulay • ZA de La Hardt

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

VERS UNE STRATÉGIE D'INTERVENTION MATRICIELLE



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



PROCHAINES ÉTAPES

Rappel du calendrier et prochaines échéances

04.

PROCHAINES ÉTAPES

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

ACTUALISATION EN COURS DE L'INVENTAIRE DES FRICHES DU TERRITOIRE

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

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

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

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

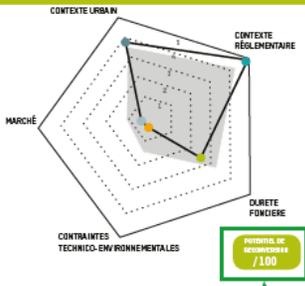
SITUATION URBAINE & DE PROXIMITÉ





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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



NOTE DU POTENTIEL DE RECONVERSION DU SITE /100

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

ANALYSE DÉTAILLÉE

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

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

CONTACTS

Egis Conseil

leconseilbyegis.fr

www.egis-group.com



Marion MICHEL

Marion.michel@egis.fr

Emeline MARTIN

Emeline.martin@egis.fr

Charlène GOMES de JESUS

Charlene.Gomes-de-jesus@egis.fr



POUR MÉMOIRE, GRILLE D'ANALYSE DES ZAE

LE PORT - ZAE BELVEDERE

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

Evaluation de 1 à 4:

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

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

ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE

PHASE 2: ÉTUDE ET MISE À JOUR DES FRICHES EXPLOITABLES

Monographies réalisées pour les friches stratégiques

SOMMAIRE

01. MÉTHODOLOGIE

02. DÉTAIL DES MONOGRAPHIES

A



MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DES MONOGRAPHIES

Modalités d'évaluation du potentiel de mutabilité

01.

MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DES MONOGRAPHIES

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

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

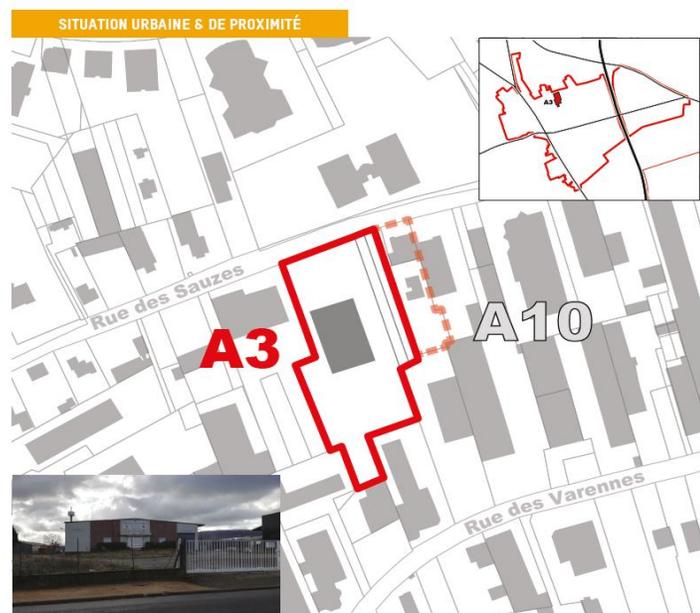
Sur la seconde page, l'analyse du site est approfondie par grande famille de critères :

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

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

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

PRÉSENTATION GÉNÉRALE



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

AUBIÈRE A3 - 32 RUE DES SAUZES

ANALYSE DÉTAILLÉE

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

ÉVALUATION DU POTENTIEL DE RECONVERSION

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

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

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

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

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

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

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

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

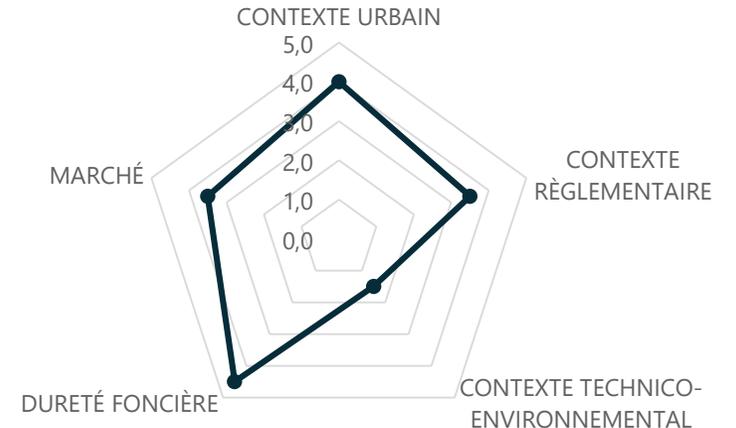
Les échelles de notation sont précisées dans le fichier source (annexe n°3).

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

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

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

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



POTENTIEL DE RECONVERSION
76 / 100

RETOUR D'EXPÉRIENCE

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

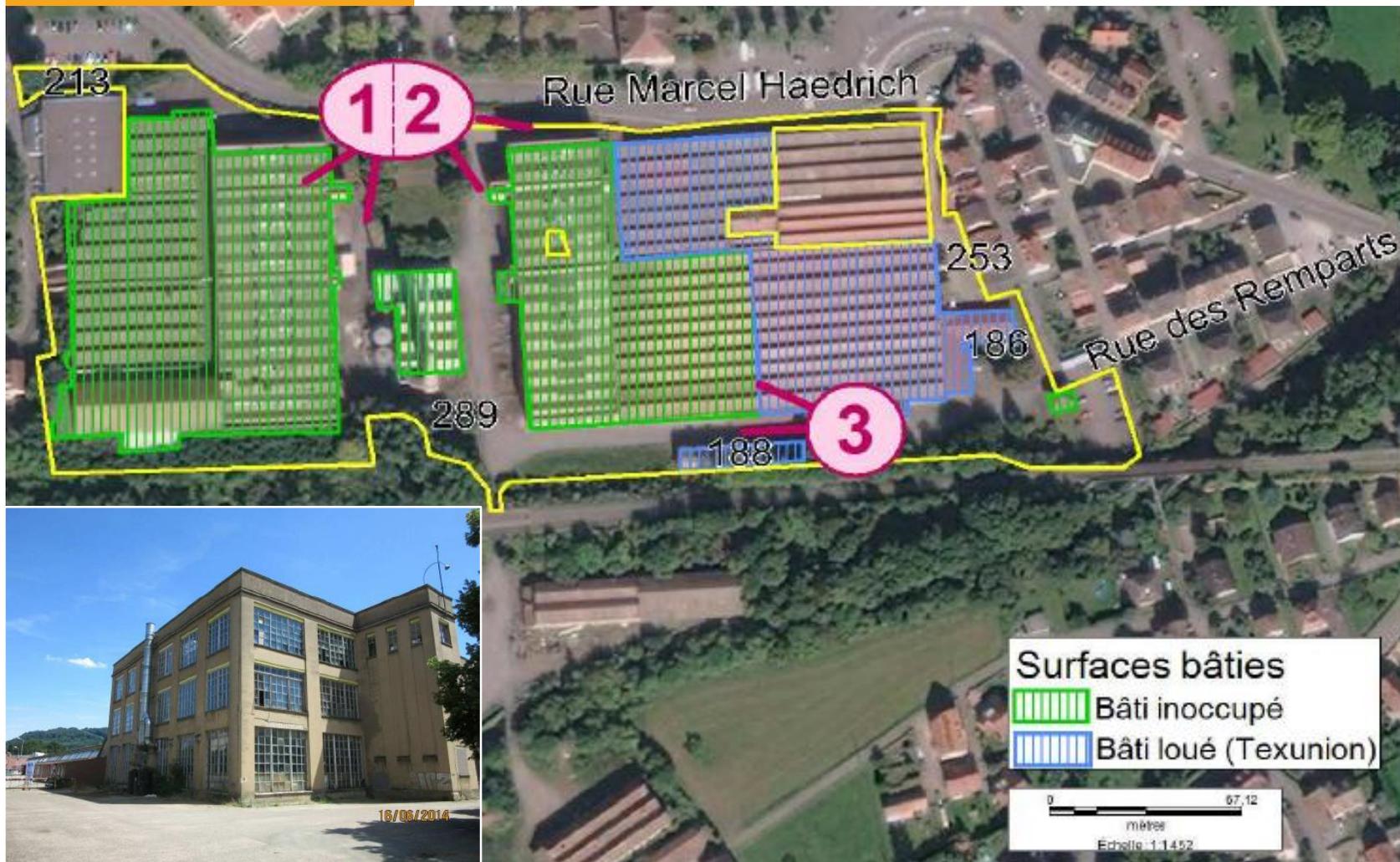


DÉTAILS DES MONOGRAPHIES

Les 10 friches stratégiques étudiées de manière approfondie

01.

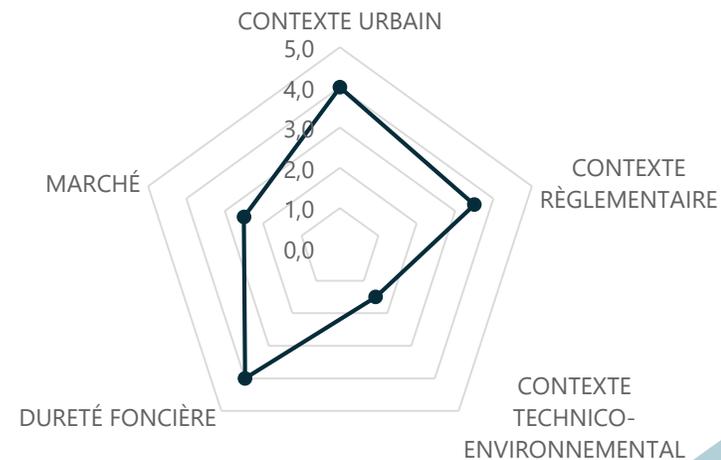
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
72 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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

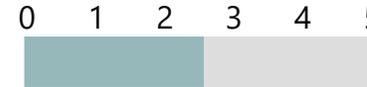


MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



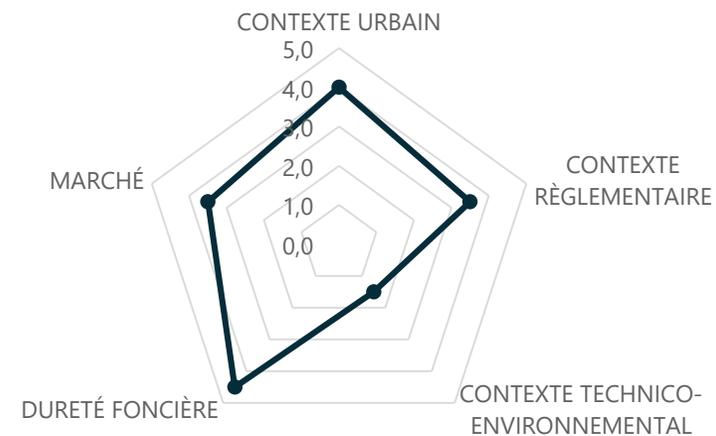
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
76 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

Un site idéalement localisé dans un secteur attractif.



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

Une géométrie et superficie intéressante pour des prospects.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



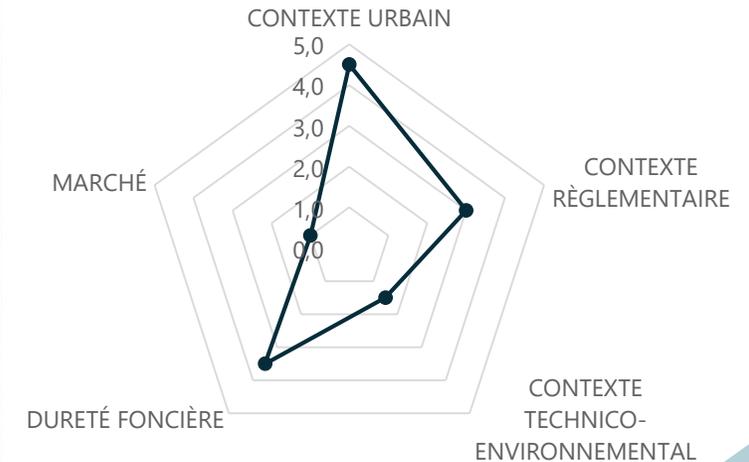
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

> TYPOLOGIE IDENTIFIÉE	Transport
> SUPERFICIE DU SITE	50 000 m ²
> EMPRISE BÂTIE	7 000 m ²
> TYPE D'ACTIVITÉ	SERNAM (SNCF)
> DATE DE DÉSAFFECTATION	2000
> OCCUPATION RÉSIDUELLE	Utilisé par la SNCF pour ses services techniques de voie et stockage

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
67 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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

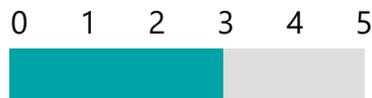


CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNIQUE-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

Un parcellaire assez intéressant appartenant à la SNCF.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



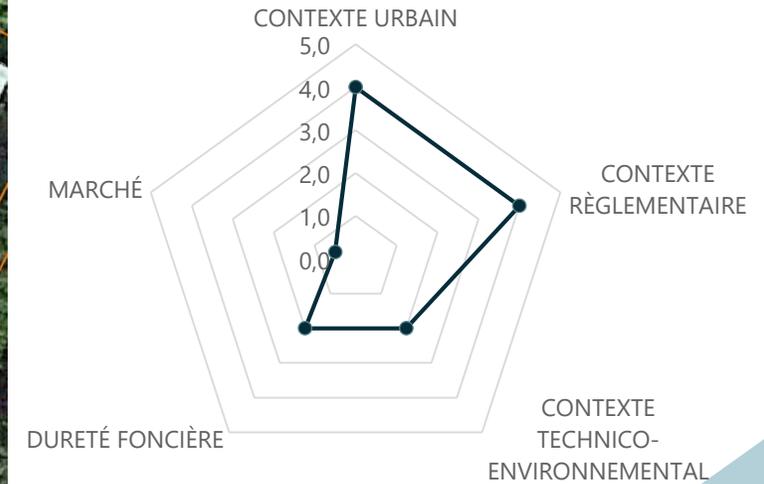
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
60 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



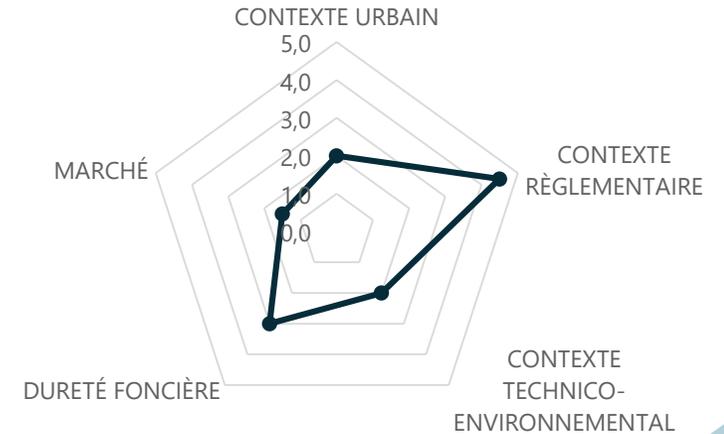
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
54 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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

0 1 2 3 4 5



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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

0 1 2 3 4 5



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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

0 1 2 3 4 5



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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

0 1 2 3 4 5



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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

0 1 2 3 4 5



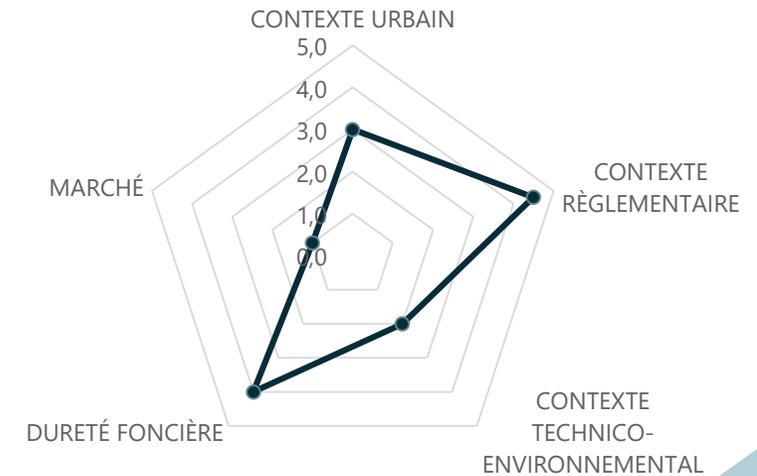
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
65 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

Les données sur la pollution sont à préciser.



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



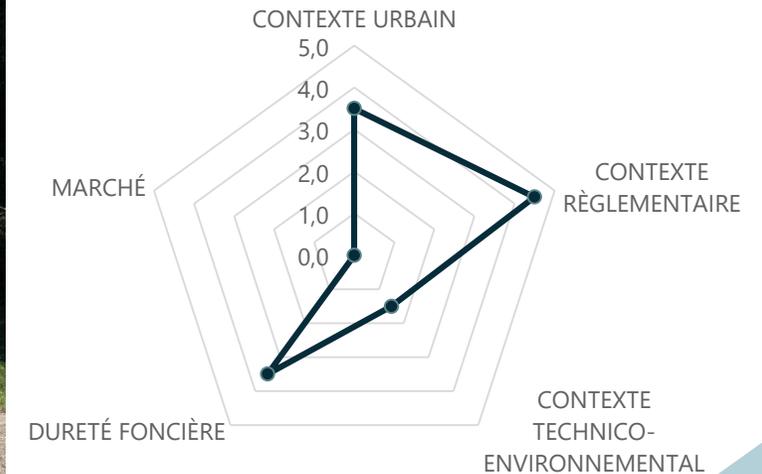
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
61 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

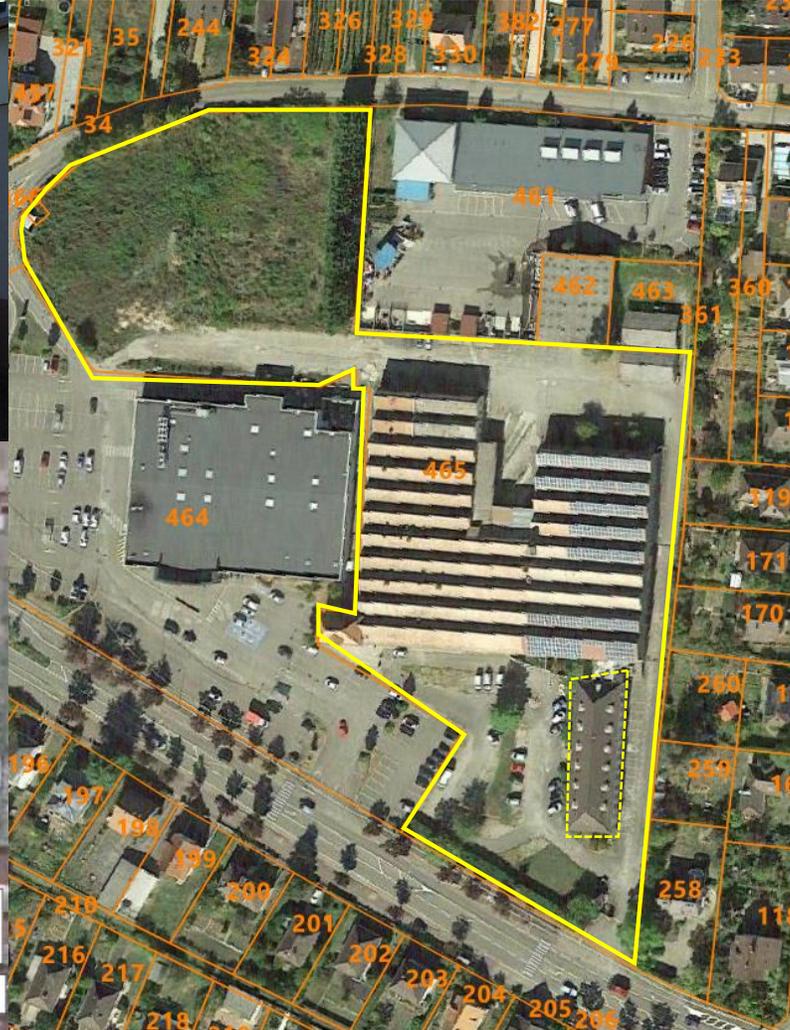
- > **HISTORIQUE DU SITE**
Parcelle 91 : Dépôt Véolia. Absence de donnée sur la date de cession de l'activité.
Parcelle 20 : Absence de données sur la date de cession de l'activité. Ancien foyer pour travailleurs repéré en 2001? Le site est très dégradé (casse, végétation non entretenue).
- > **PROSPECTS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

SYNTHÈSE

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



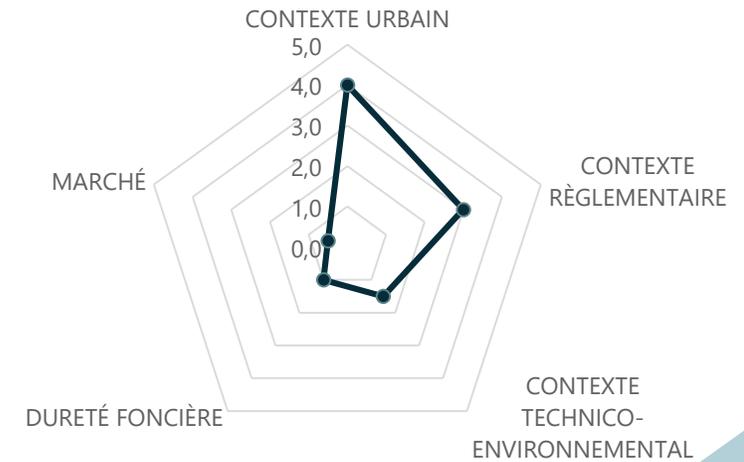
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

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

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
50 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

Une présomption de pollution qui reste malgré tout incomplète.



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

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



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

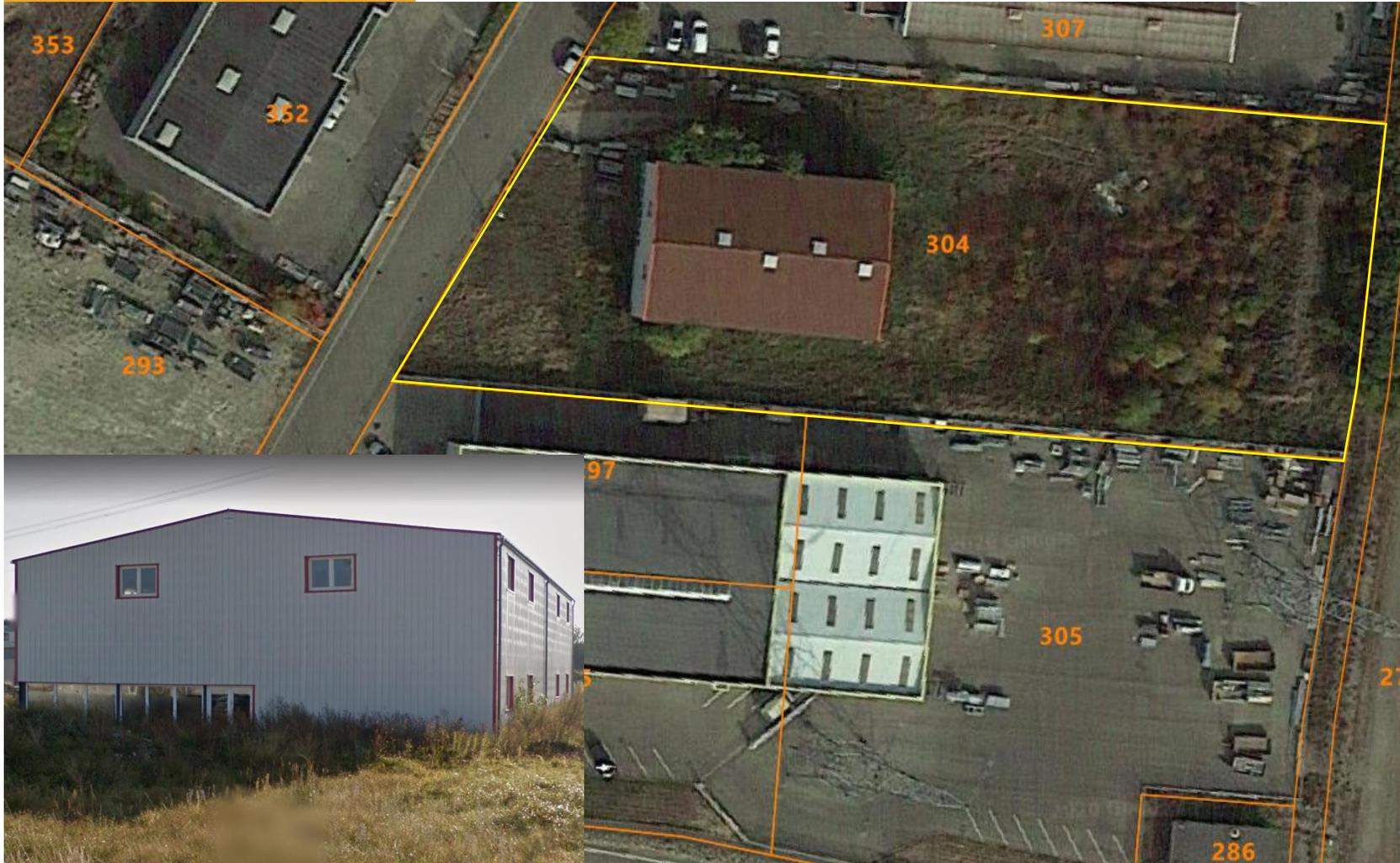
- > HISTORIQUE DU SITE
Fin d'activité en 1988. Occupation partielle par plusieurs organismes et commerces (Auchan, Crédit Agricole, ...). Partiellement réhabilité.
- > PROSPECTS ÉVENTUELS
Il y aurait un projet de réhabilitation totale de la friche mais la visite terrain révèle que certains locaux semblent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

SYNTHÈSE

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



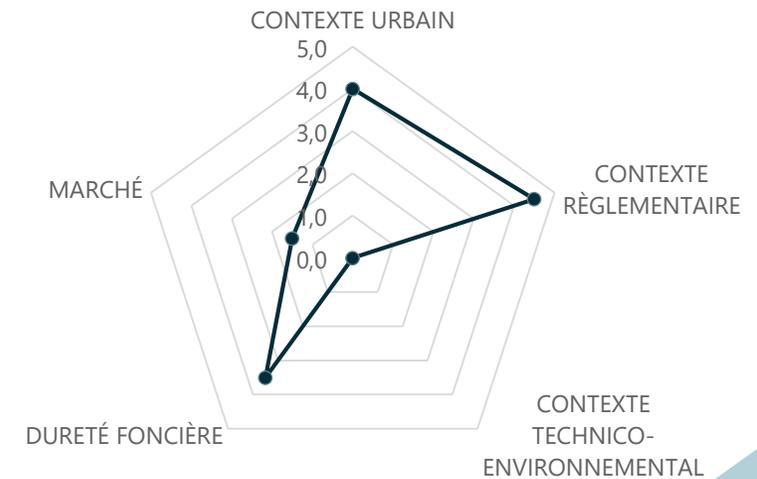
SITUATION URBAINE ET DE PROXIMITÉ



FICHE D'IDENTITÉ

- > TYPOLOGIE IDENTIFIÉE Commerciale, industrielle, artisanat de production ?
- > SUPERFICIE DU SITE 5 001 m²
- > EMPRISE BÂTIE 620 m²
- > TYPE D'ACTIVITÉ (Production) de cellulose
- > DATE DE DÉSAFFECTATION Non connu
- > OCCUPATION RÉSIDUELLE Non

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE



POTENTIEL DE RECONVERSION
65 / 100

CONTEXTE URBAIN

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

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

SYNTHÈSE

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



CONTEXTE TECHNICO-ENVIRONNEMENTAL

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

SYNTHÈSE

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



DURETÉ FONCIÈRE

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

SYNTHÈSE

Un foncier attractif : plat, rectangulaire, parcelle unique.



MARCHÉ – INTÉRÊT DES PROSPECTS

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

SYNTHÈSE

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



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.

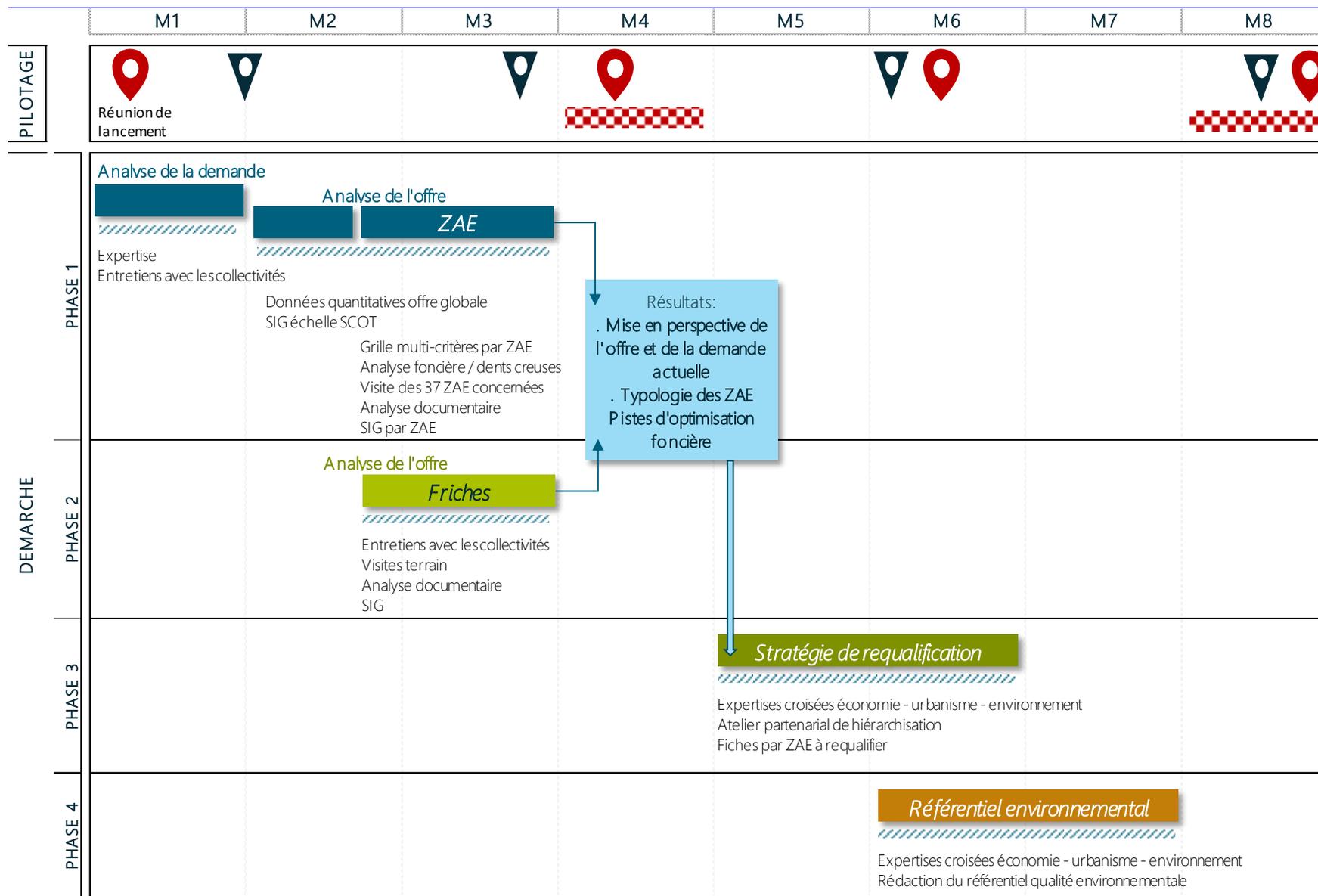
Plusieurs angles d'analyse:

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 aéroportuaire
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
Wolfgangentzen	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"> • ZI Nord (sous-optimisation) • ZAE de Sainte Croix en Plaine (contraintes) • ZI Aéroport (contraintes) • ZI Hilti (sous-optimisation) • ZA des Artisans à Munster (reconversion friche) • ZA de la Fecht (foncier sous contrainte) • ZA du Krebsbach (sous-optimisation) 	<ul style="list-style-type: none"> • ZI Nord • ZI Europe • ZI Hilti • ZA des Artisans Munster • Wölgantzen – zone artisanale • ZA de la Fecht (accessibilité) • ZA du Krebsbach
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"> • Biopôle • Fessenheim – ZA de Koechlin 	<ul style="list-style-type: none"> • ZI de Bischwihr • ZI Aéroport • ZA des Erlen • ZI Est - Horbourg Wihr • ZA du Château d'Eau • ZA du Génie • ZA du Bulay • ZA de La Hardt

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

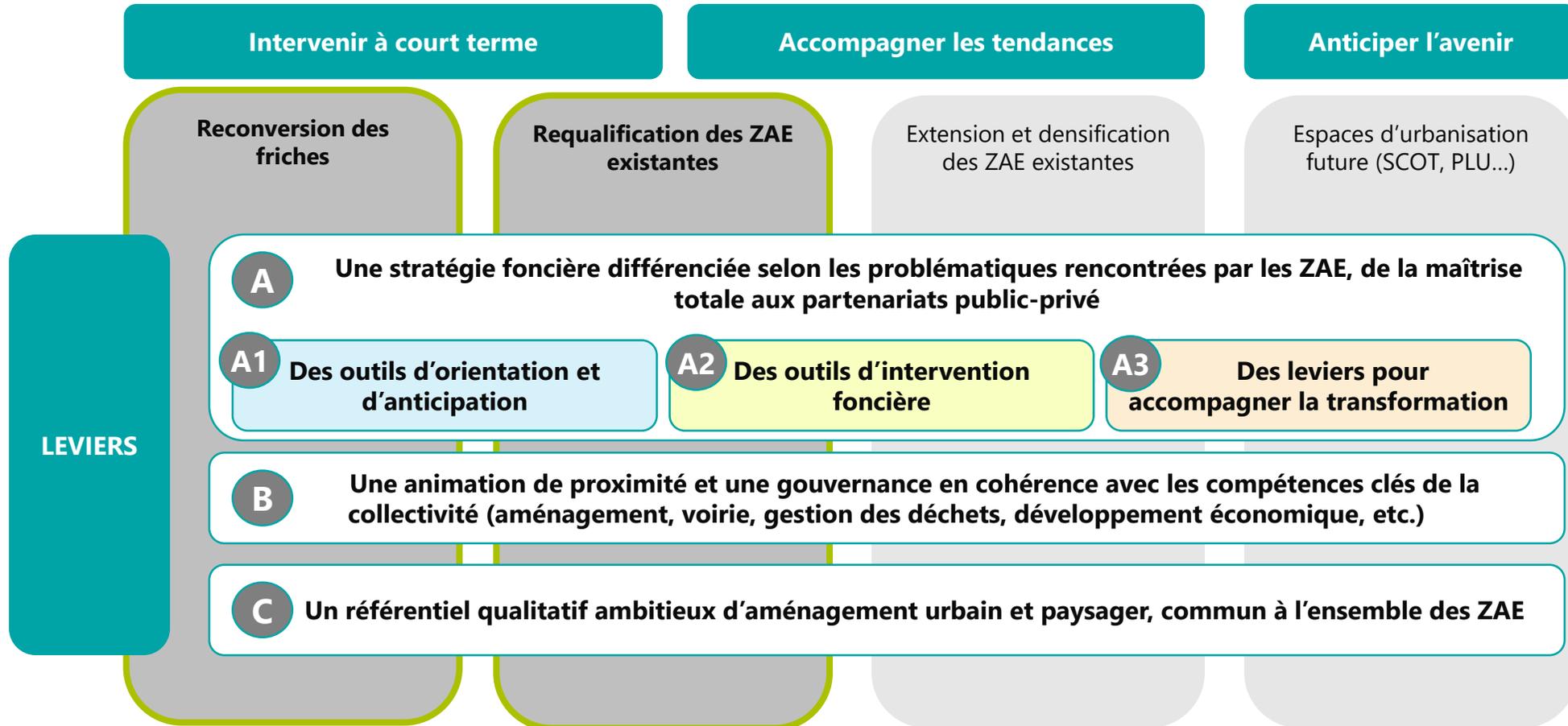


STRATÉGIE DE REQUALIFICATION

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



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:

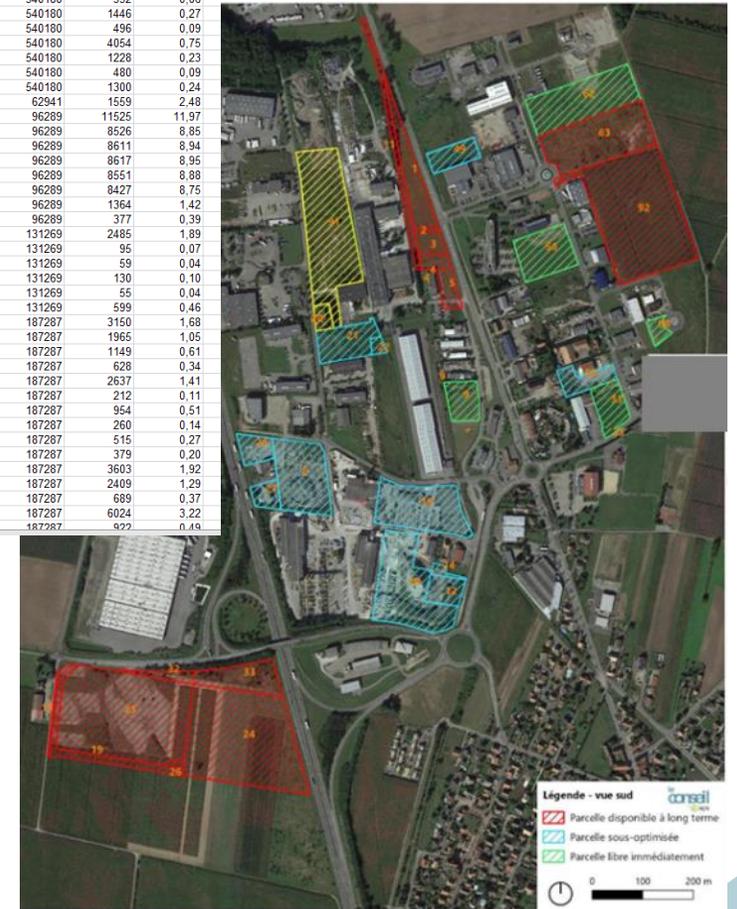
1. Les parcelles occupées mais sous-optimisées
2. Les bâtiments vacants
3. Les friches
4. Les parcelles libres immédiatement
5. Les parcelles libres d'ici 18 mois
6. Les parcelles disponibles à long terme

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

Les Secteurs à Plan Masse

Les Secteurs à Plan Masse permettent de fixer, dans un secteur donné, des règles spéciales de construction (implantation stricte des bâtiments, hauteurs, gabarit,...) à l'aide d'une représentation graphique en trois dimensions.

Avantages

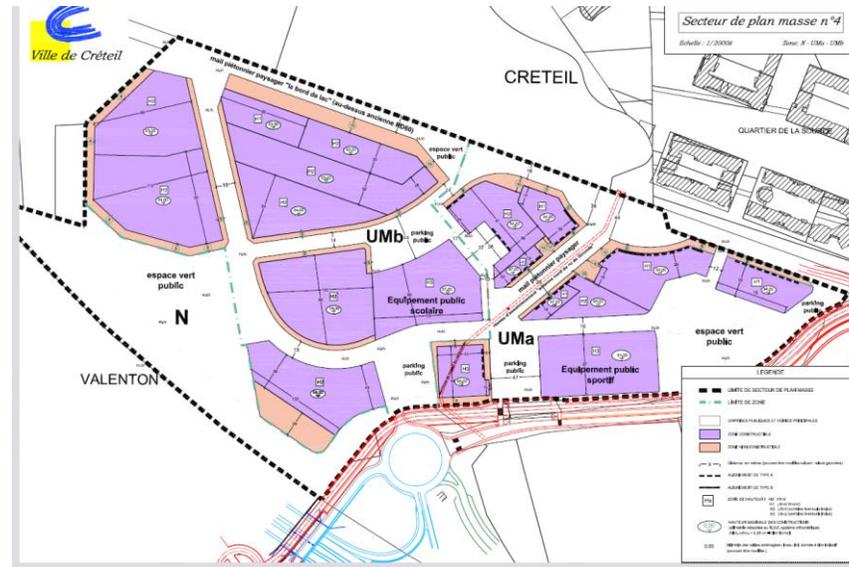
Image très précise du résultat attendu.

Inconvénients

La programmation n'est maîtrisée ni quantitativement ni temporellement (possible persistance de certaines dents creuses).

Une réglementation trop restrictive pourrait faire fuir les potentiels investisseurs car le secteur à plan de masse risque d'être inadapté à leurs projets.

Si le plan de masse n'est pas adapté au projet défini au stade opérationnel, compte tenu des contraintes de toute nature, une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire.



Préconisée pour:

- Maîtriser en détail l'aménagement du territoire tout en s'investissant peu financièrement: la transformation incombe aux investisseurs privés.
- S'affranchir de la structure foncière en déterminant concrètement l'urbanisation future du secteur.

Modalités de mise en oeuvre

- Lors de l'élaboration du PLU ou de son évolution
- Dans le règlement graphique, la collectivité délimite un secteur spécifique. Ce secteur sera soumis à des règles spéciales différentes mais compatibles avec celles applicables à l'ensemble de la zone à laquelle il appartient. Ces règles spéciales sont représentées en trois dimensions dans le(s) document(s) graphique(s) et exprimées dans le règlement littéral.
- Dans le règlement littéral du secteur concerné, les articles définissent les règles de gabarit (hauteurs, emprises) et d'implantation (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, aux autres constructions sur la parcelle).
- Les règles résultant du plan de masse ont la même portée et la même valeur que les règles littérales du règlement et sont soumises au même régime juridique.

A l'échelle du SCOT Colmar Rhin Vosges, un outil mobilisable pour

- Friche Hammer
- Friche Hartmann
- ...

Dans le cadre du futur PLU

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 ...)

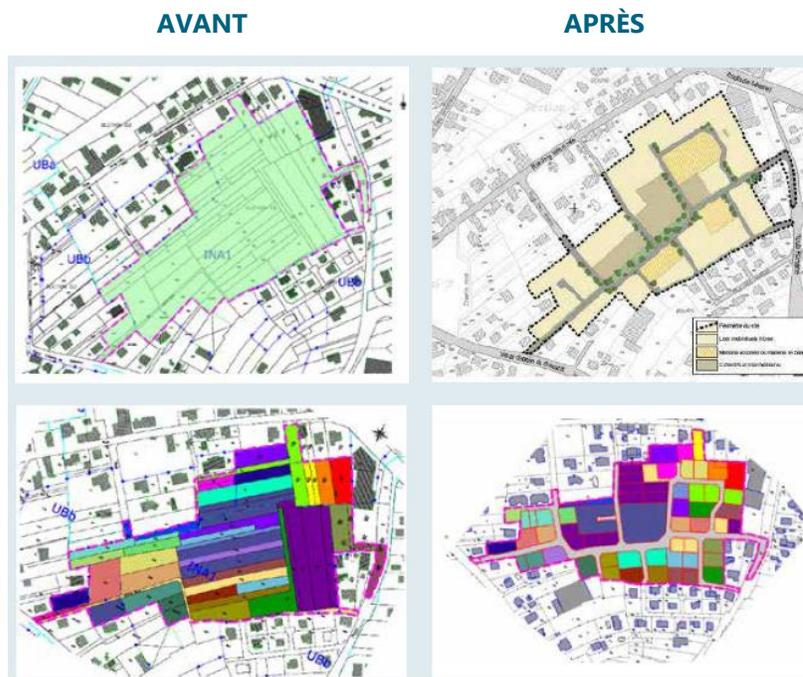


Modalités de mise en oeuvre

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 desdites 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"> Recherche des éventuels propriétaires Avis de la commission communale des impôts directs Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant des biens sans maître sur la commune <p>> Publication et affichage en mairie ou au siège de l'EPCI</p> <p>> 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>> 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"> Délibération du conseil municipal ou communautaire pour incorporer le bien présumé sans maître dans le domaine de la collectivité. <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> Arrêté du maire ou du président de l'EPCI constatant l'incorporation du bien dans le patrimoine de la collectivité. <p>Publication de l'acte constatant l'incorporation du bien au fichier immobilier</p>	<ul style="list-style-type: none"> Recherche préalable du propriétaire 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 Procès-verbal ou arrêté (du maire ou du Pdt d'EPCI) constatant l'incorporation affiché en mairie (à l'EPCI) et transmis au Préfet <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"> Pas de levée de l'option 6 mois après l'ouverture de la succession Personne pour réclamer la succession ou héritier inconnu Défunt sans héritiers Renonciation à la succession par des héritiers connus <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"> Restitution de l'actif subsistant aux héritiers Liquidation totale de la succession (passif > actif) Consignation de l'actif subsistant (pas d'héritier qui le réclame) : peut devenir une succession en déshérence <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.

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
Volet 1) Réhabilitation de friches industrielles, militaires et hospitalières	
FONCTIONNEMENT Il n'est pas exigé que la collectivité soit propriétaire du site, néanmoins elle doit assurer la maîtrise d'ouvrage des études	
Etude d'anticipation 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 Aide régionale : 50 % du coût de l'étude TTC Plafond d'aide de 30 000 €
Etudes de vocation 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) Aide régionale : 50 % du coût de l'étude TTC Plafond d'aide de 50 000 €
INVESTISSEMENT La collectivité doit être propriétaire du site ou en portage foncier EPF sous convention	
Travaux de traitement de la friche (démolition, dépollution, clos couvert, remise à plat du terrain) - Dépollution : 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). - 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).	Travaux réalisés par des entreprises et frais de maîtrise d'œuvre (proratés) Aide régionale : Portage par la collectivité locale 40% des dépenses éligibles HT Plafond d'aide de 1M€ Portage par l'EPF Alsace Cumul aide EPF + aide Région dans la limite de 40% des dépenses éligibles HT et d'un plafond d'aide totale de 1M€ Portage EPF Lorraine, puis extension Grand Est (intervention EPF à 80%) : pas de cumul d'aide
Travaux de reconversion du site pour des projets publics structurants (équipements de services au public, habitat, activité économique, vocation mixte) - Renaturation et aménagements extérieurs , dans une logique de désimperméabilisation des sols. La VRD n'est pas éligible (sauf parkings perméables). - Construction, extension, rénovation et aménagement intérieur , 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) Portage par la collectivité locale 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

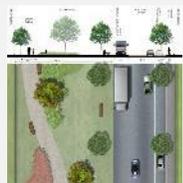
Au regard des problématiques rencontrées par les ZAE du territoire, le référentiel est construit autour de 10 principes clés s'imposant à l'ensemble des zones à requalifier et aux projets d'extension à court et moyen terme.



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.

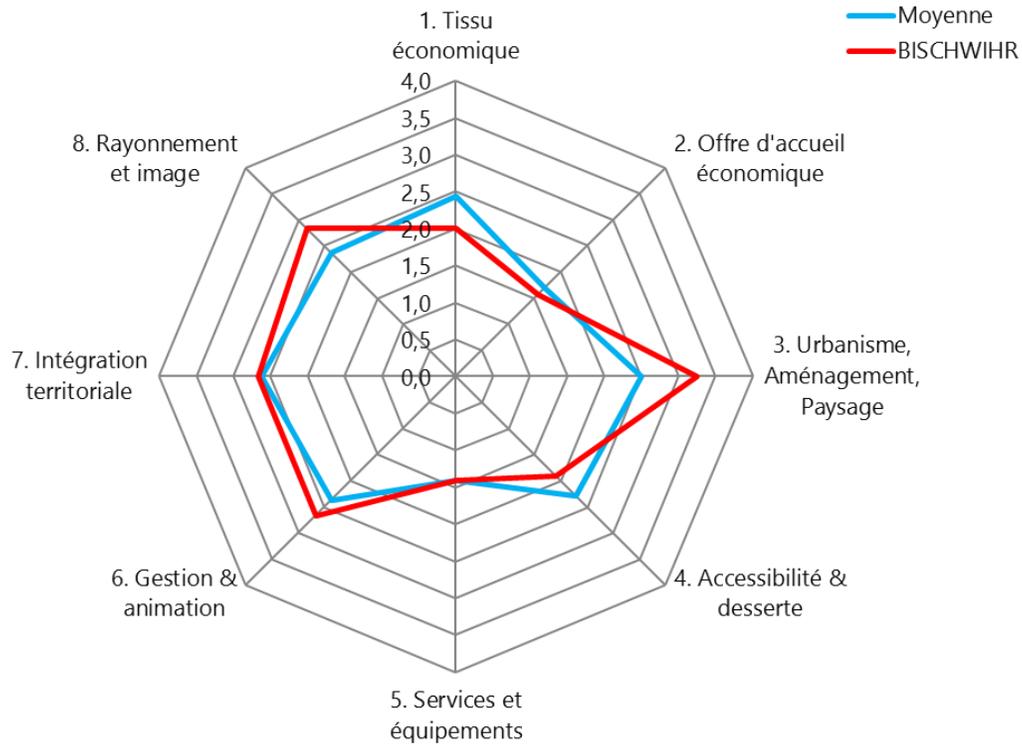


**ZAE DE
COLMAR AGGLOMÉRATION**

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

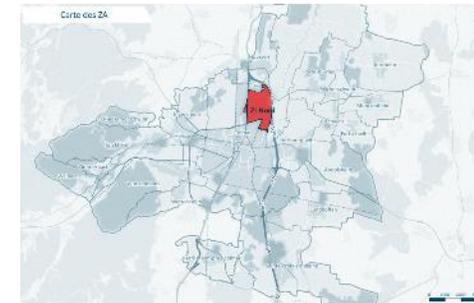
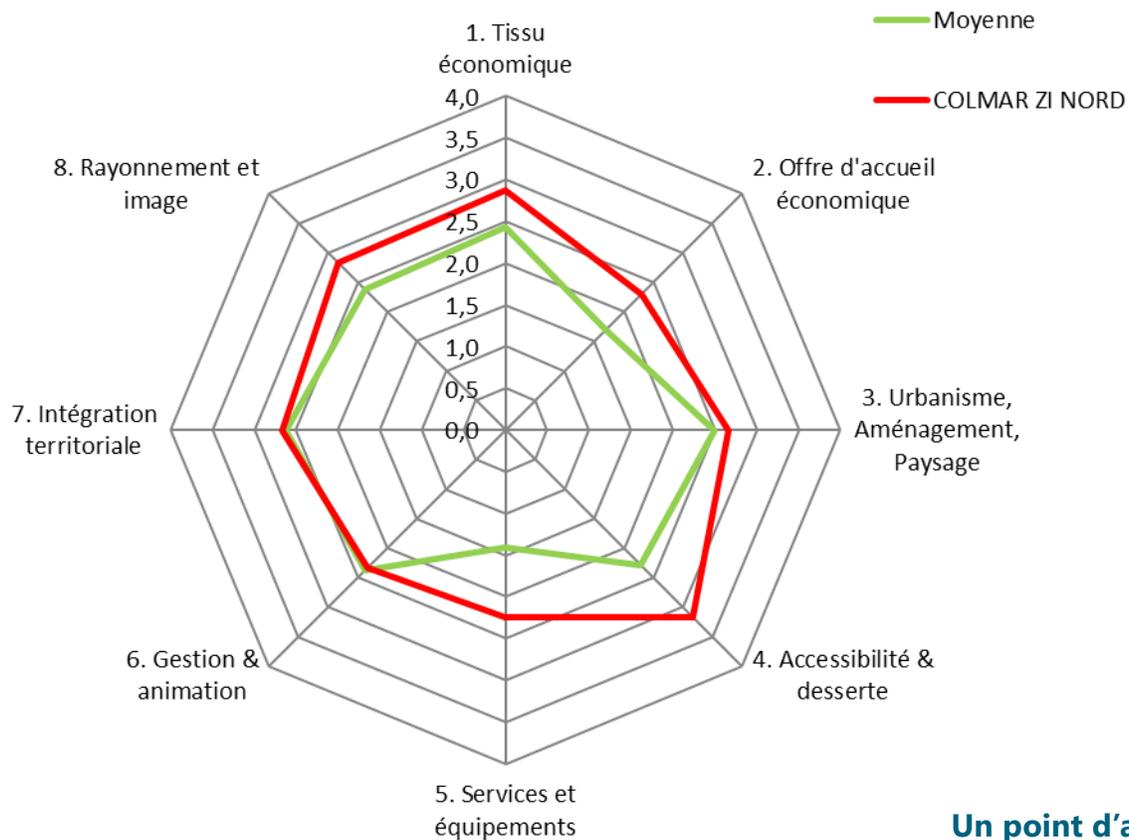
Portage des actions: Colmar Agglomération

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

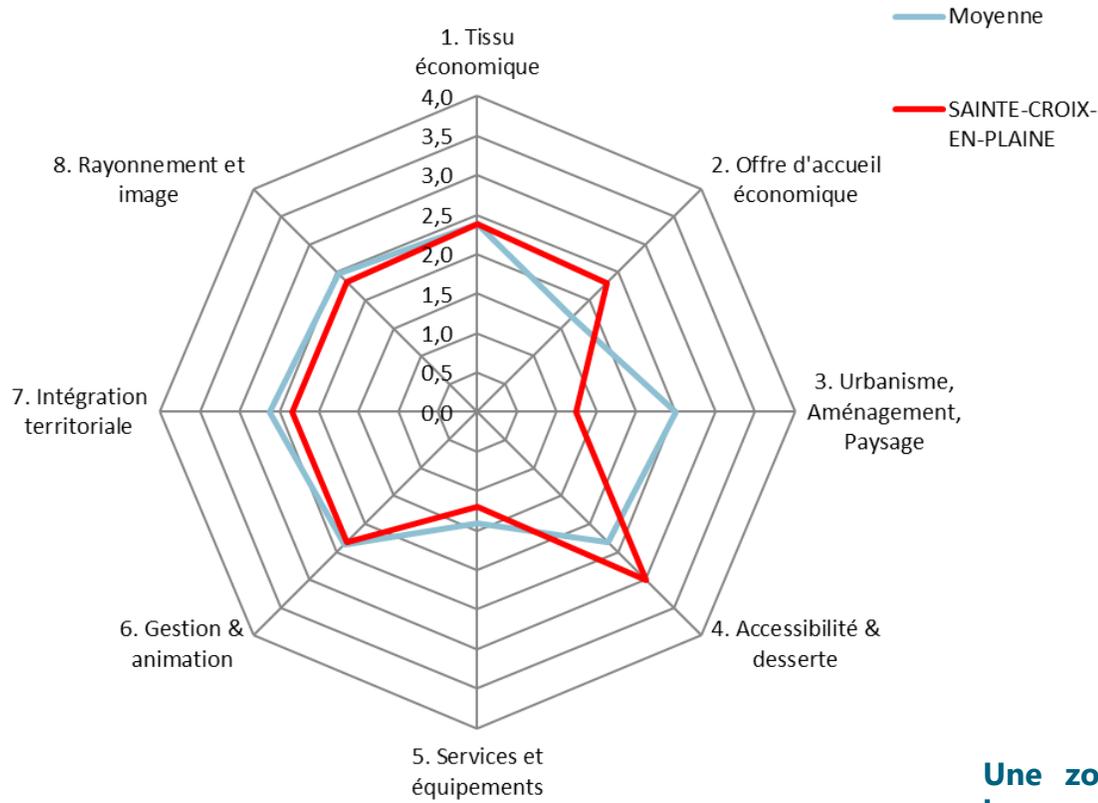
Portage des actions: Colmar Agglomération

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

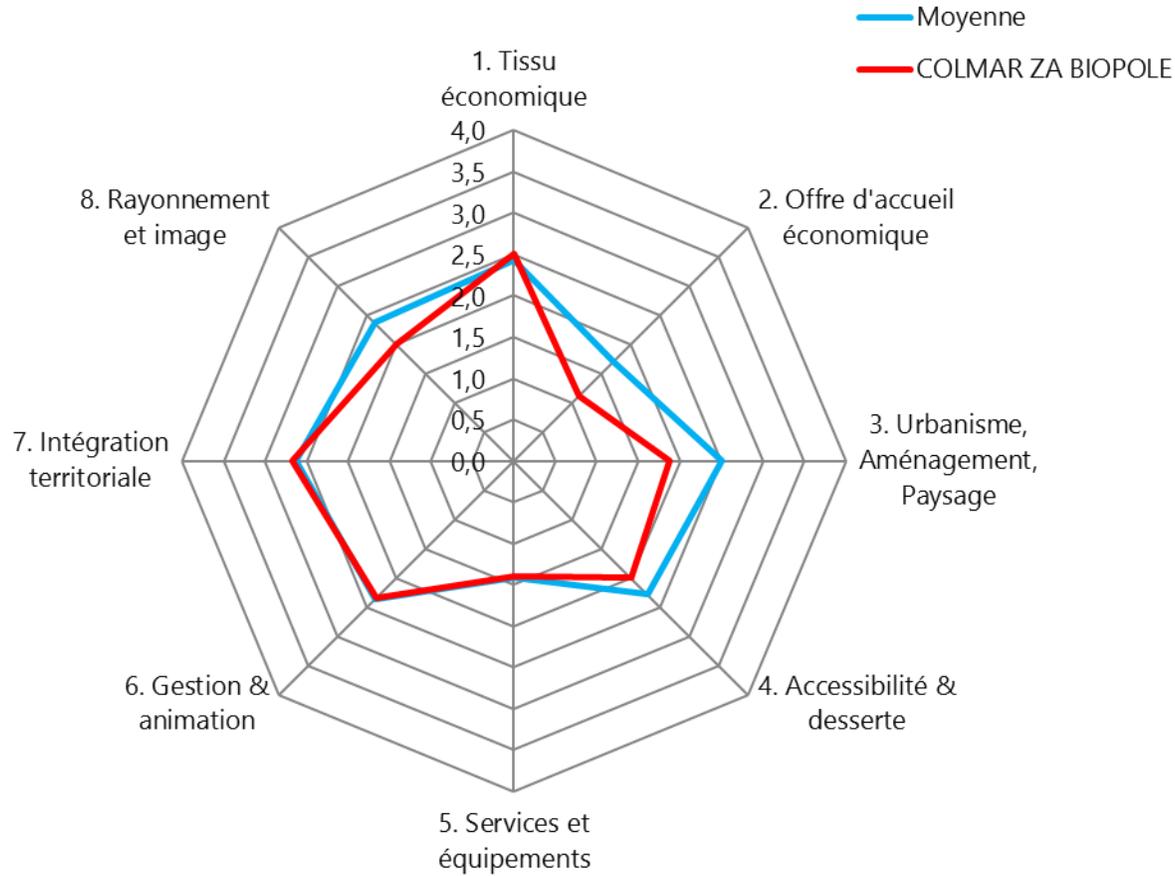
Portage des actions: Colmar Agglomération

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

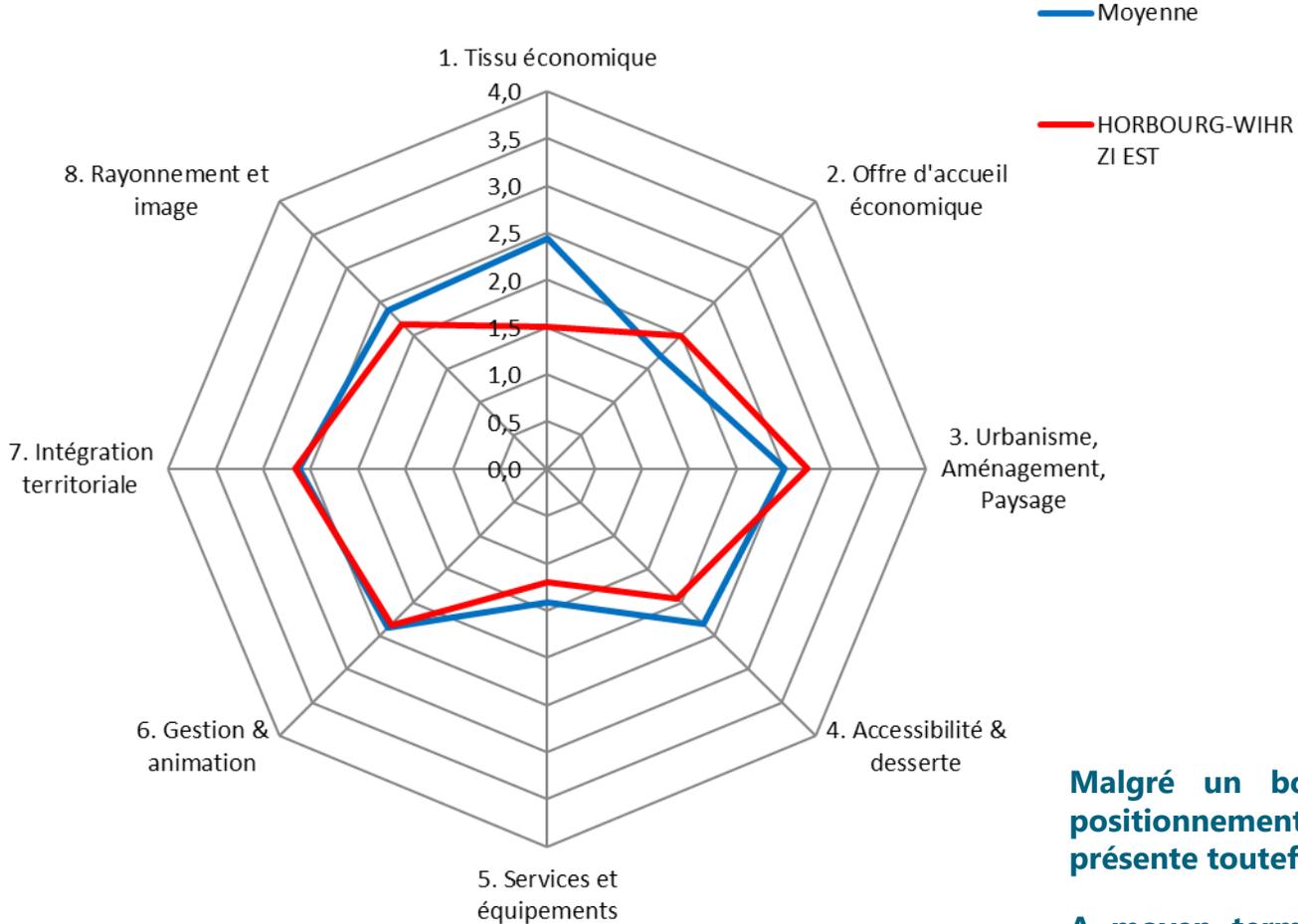
Portage des actions: Colmar Agglomération

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

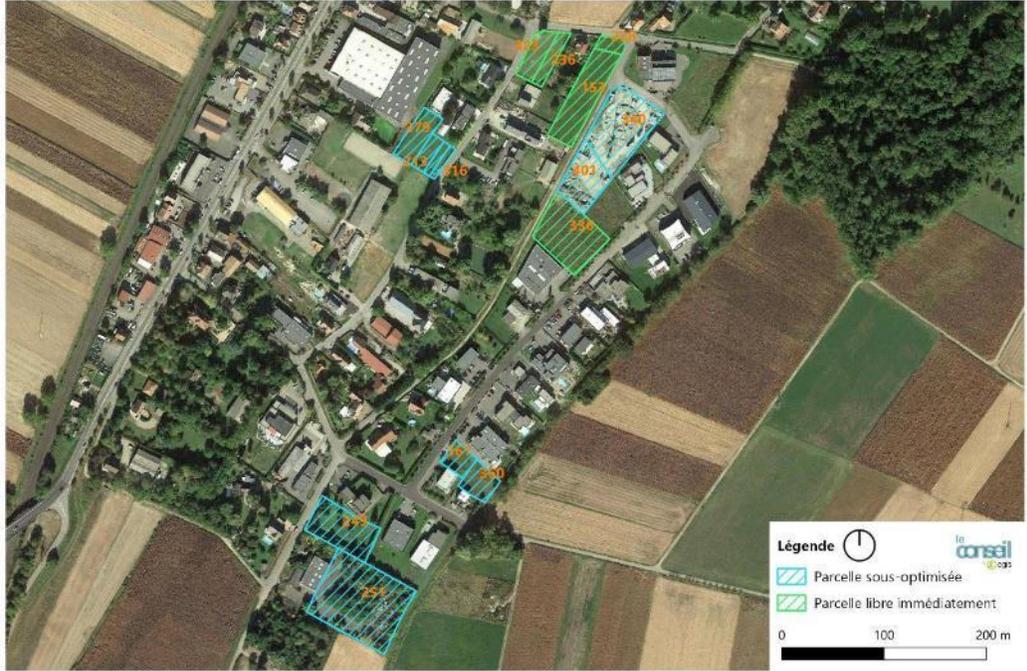
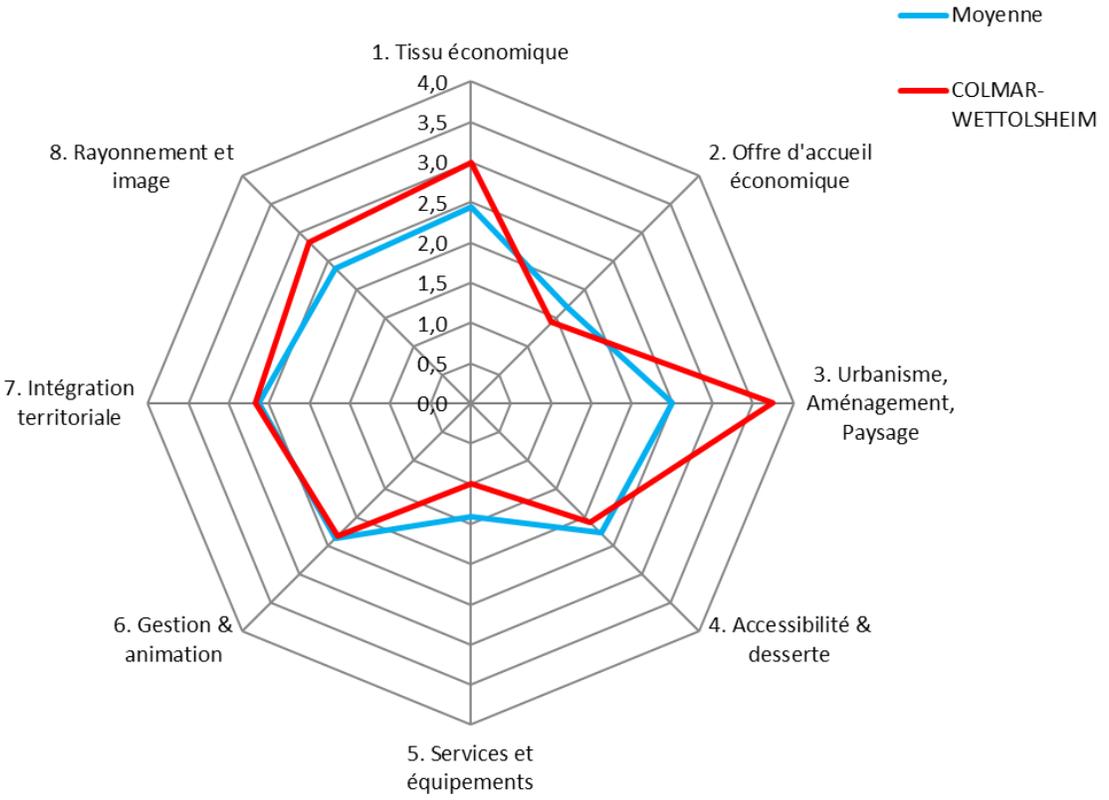
Portage des actions: Colmar Agglomération

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

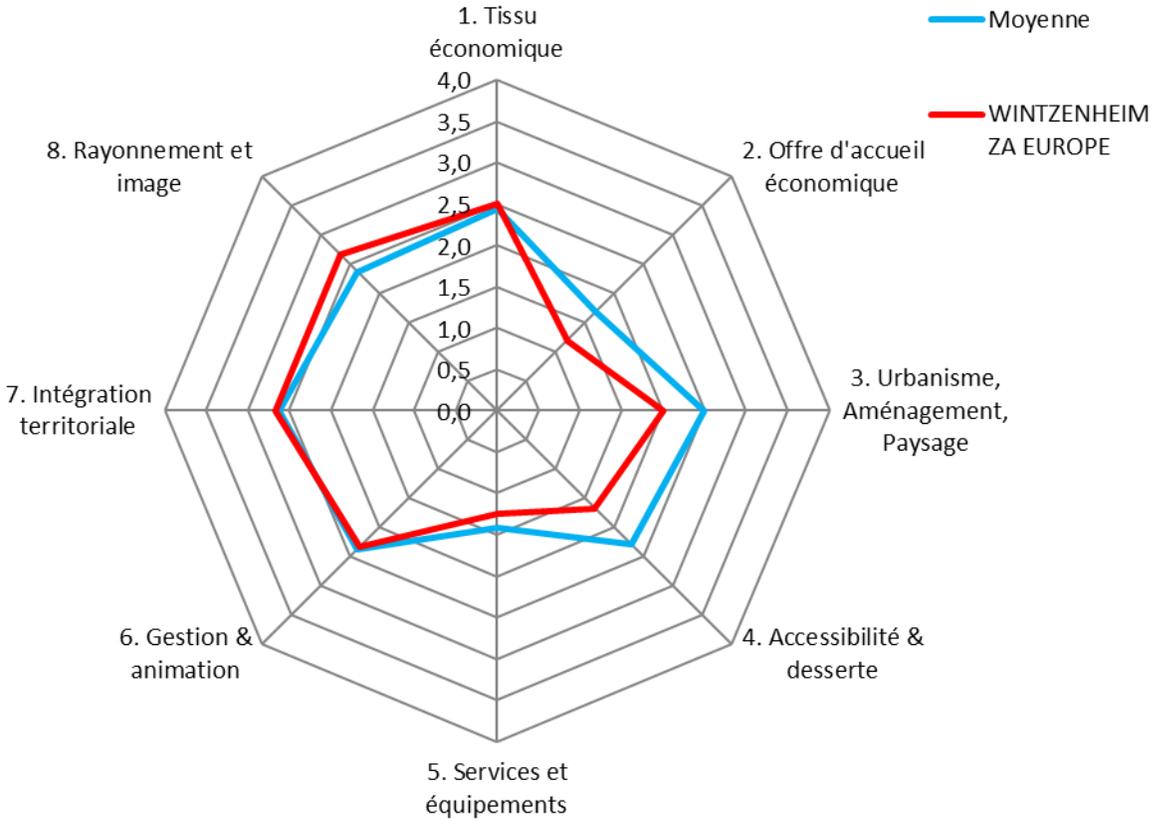
Portage des actions: Colmar Agglomération

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>Sécurité : Réduction de la vitesse sur la voie principale via réduction de la largeur de voie et perception des bordures</p>	<p>Aménagement : Suppression de 2 places de stationnement dans rue des champs</p>
<p>Sécurité : Amélioration de la sécurité des intersections via création d'îlot séparateur sur les voies secondaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ GUIDAGE DES VÉHICULES DE LA VOIE NON PRIORITAIRE POUR POSITIONNEMENT AU STOP ■ AMÉLIORATION DE LA PERCEPTION DE L'INTERSECTION POUR LES USAGERS DE LA ROUTE PRINCIPALE ■ GUIDAGE DES VÉHICULES DE LA VOIE PRINCIPALE POUR SE RENDRE SUR LA VOIE SECONDAIRE 	<p>Foncier : 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>Foncier : Peu d'impact sur les emprises des voiries, élargissement uniquement au niveau des îlots des voies secondaires</p>	<p>Sécurité : Pas de bordure en rives qui permettrait de réduire davantage la vitesse car nécessite la reprise des principes d'assainissement</p>
<p>Règlementaire : Conservation de la signalisation existante avec limitation à 70 km/h sans déplacement de la limite d'agglomération</p>	<p>Aménagement : 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>Aménagement : 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
A - Travaux	
A1 - Passages à niveau - Périmètre routier	
<i>Sous total</i>	263 166
A2 - Passages à niveau - Aménagements	
<i>Sous total</i>	21 053
A3 - Passages à niveau - Périmètre ouvrages d'art	
<i>Sous total</i>	
A4 - Passages à niveau - Périmètre ferroviaire	
<i>Sous total</i>	
A5 - Installations de chantier	
<i>Sous total</i>	19 895
Sous total Travaux	304 115
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
TOTAL GENERAL HT en Euros	400 000 €

*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
Estimation par zone d'activité			Estimation par poste de requalification		
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%			
Sous total brut	1 396 878 €			Sous total brut	1 396 878 €
Divers et imprévus 15%	209 532 €			Divers et imprévus 15%	209 532 €
				MONTANT TOTAL TTC	1 606 409 €
MONTANT TOTAL TTC	1 606 409 €				

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.

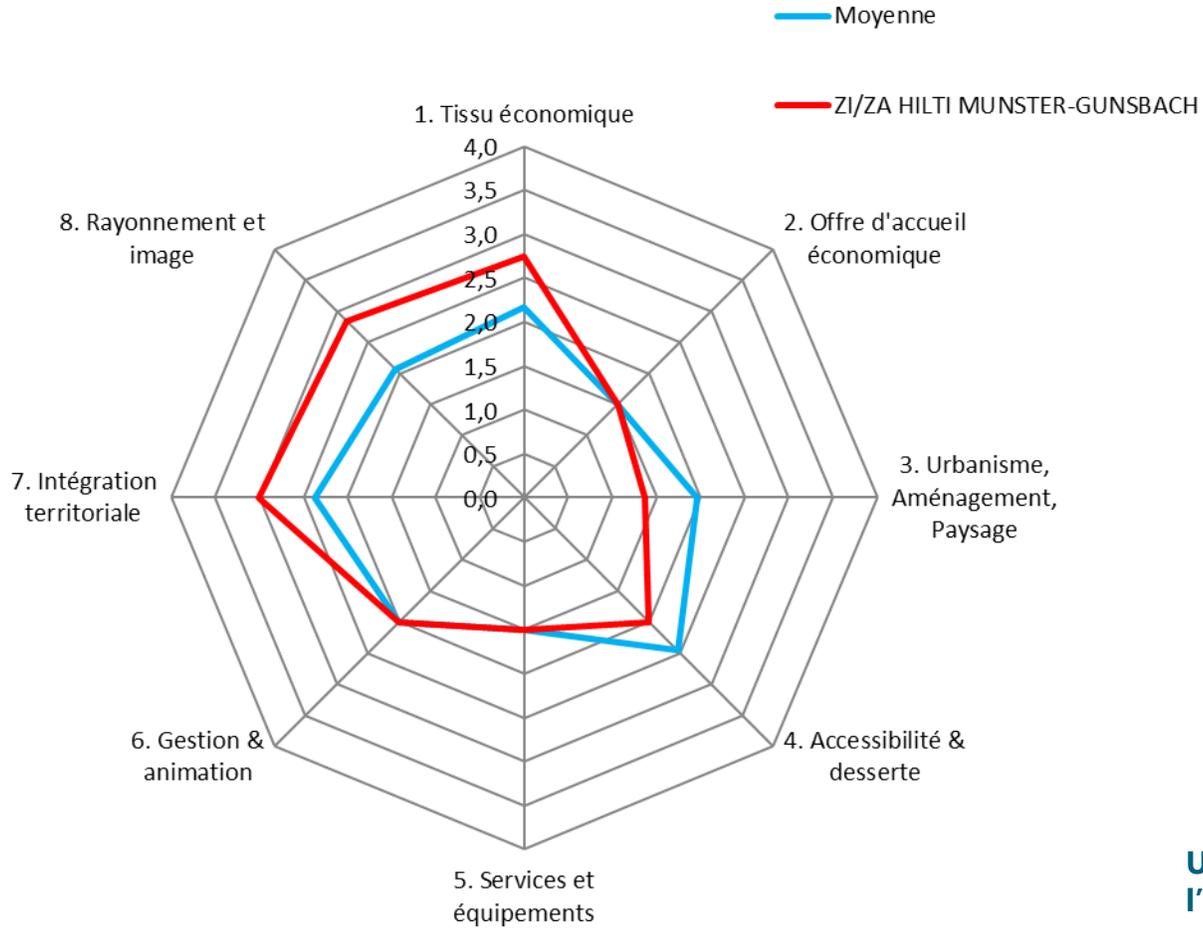
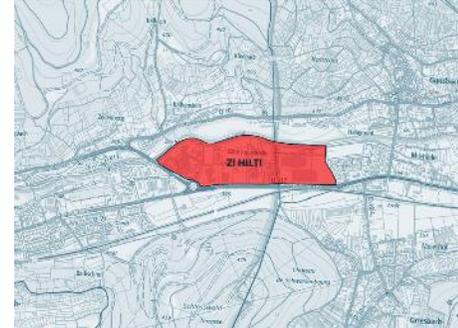


LES ZAE DE LA VALLÉE DE MUNSTER

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

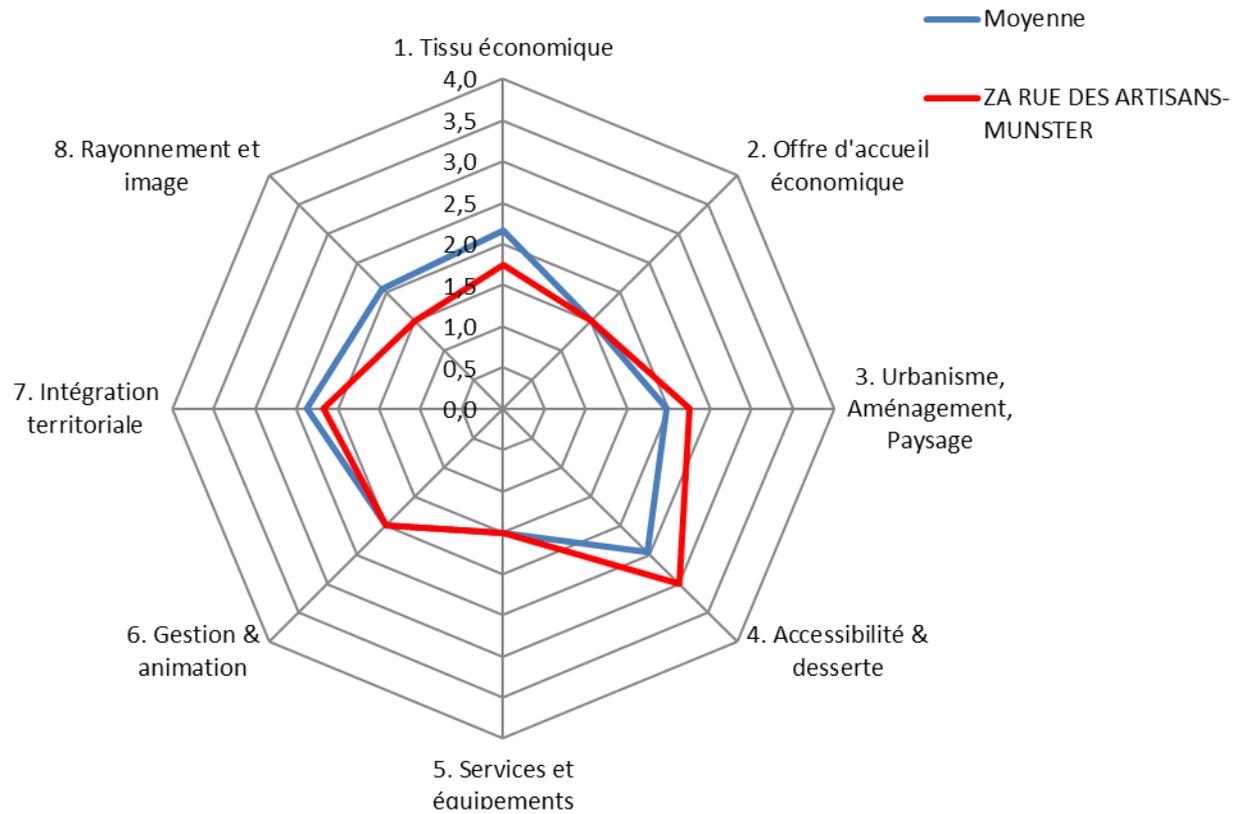
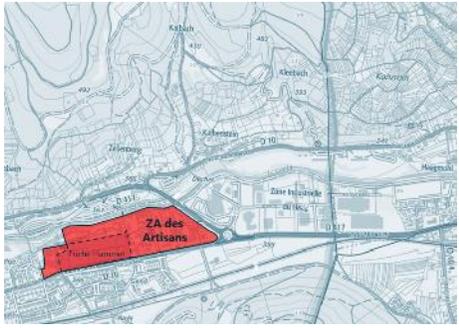
Portage des actions: CCVM

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

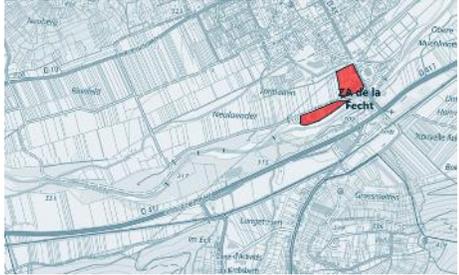
Portage des actions: CCVM

Partenaires à mobiliser:

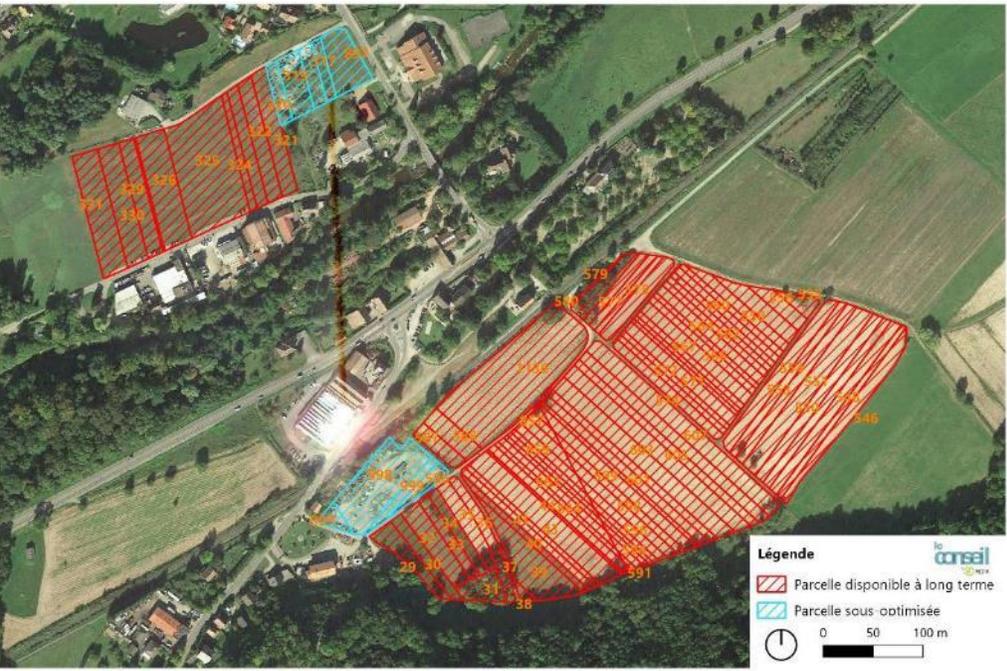
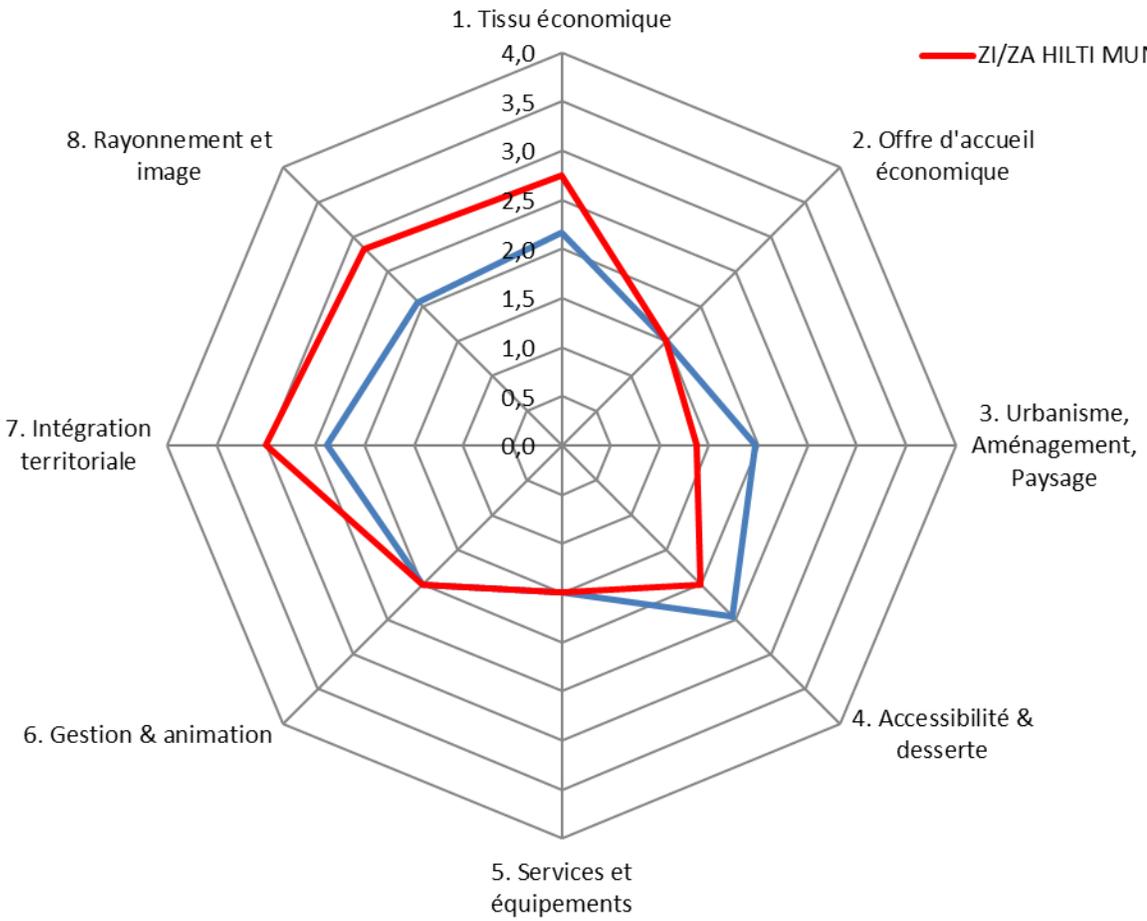
- Ville de Munster
- Principaux propriétaires fonciers de la zone d'activité
- Direction de l'Immobilier de l'Etat

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
Description	Création sur giratoire sur RD417 (accès Wihr-au-Val) 	Reprise TAG vers Soultzbach les Bains 	Création giratoire sur RD43 (entrée Soultzbach-les-Bains) 
Accessibilité depuis Colmar	Accès direct depuis nouveau giratoire et passage à niveau + 2 ^{ème} accès vers Soultzbach les bains +++	Accès direct via TAG existant vers Soultzbach les Bains + 2 ^{ème} accès vers Soultzbach les bains +	Accès unique depuis nouveau giratoire à l'entrée de Soultzbach Les Bains --
Trafic ZI	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 +
Impact sur RD417	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 ■ 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) ++	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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) -	Similaire existant +/-
Sécurité SNCF	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nouveau passage à niveau à proximité immédiate de la gare et du quai existant engendrant des temps d'attente plus long ■ Risque de remontée de file depuis le giratoire aux heures de pointes (à évaluer avec donner de trafic précis aux heures de pointes) ■ Suppression de l'ancien passage à niveau en biais +	Idem option 1 +	<ul style="list-style-type: none"> ■ Risque important de remontée de file sur PN existant (zone de stockage de 18 m soit 1 PL seulement) ■ Possibilité d'amélioration de la sécurisation du PN existant réduite (aménagement exigü et en biais, présence d'habitation, faible emprise disponible) ---
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entrée Soultzbach les Bains : impact sur parcelles 993-995-1003-0326-0248-0024 ■ Parcelles 1007-1140 : appartenance à vérifier (SNCF réseaux ? – auquel cas négociation possible avec sécurisation du PN + création accès gare) ■ Parcelles 1142-0581-1082 : appartenance à vérifier, multiplicité des interlocuteurs ---	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entrée Soultzbach les Bains : impact sur parcelles 993-995-1003-0326-0248-0024 ■ Parcelle 1007 : appartenance à vérifier (SNCF réseaux ? – auquel cas négociation possible avec sécurisation du PN + création accès gare) --	<ul style="list-style-type: none"> ■ Entrée Soultzbach les Bains : impact sur parcelles 916-917-993-995-1003-0326-0248-0024 ■ Pas d'acquisition supplémentaire à prévoir – à priori un seul propriétaire foncier à contacter -

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^{ième} 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.



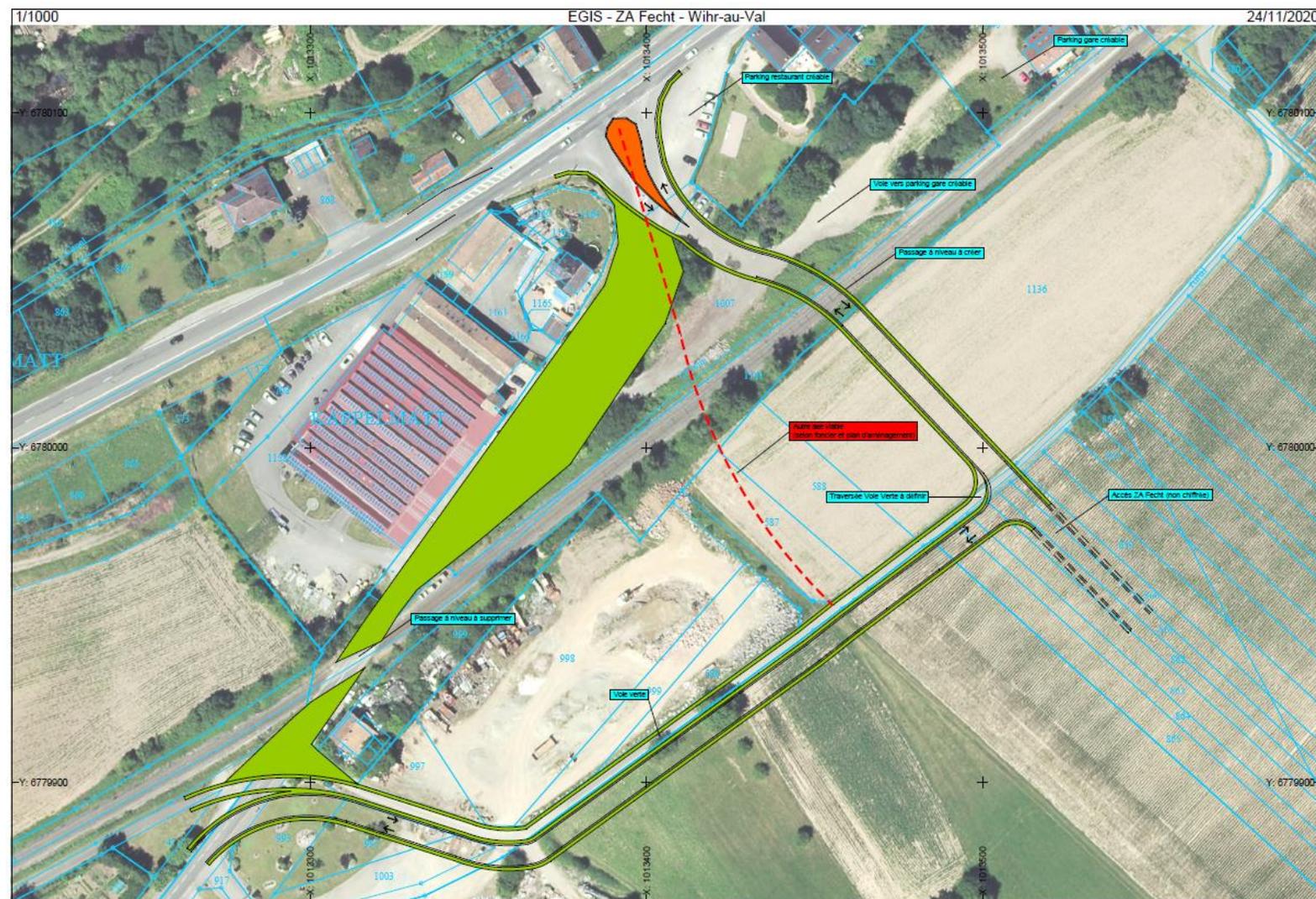
ZA DE LA FECHT – PROJET D'EXTENSION

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).

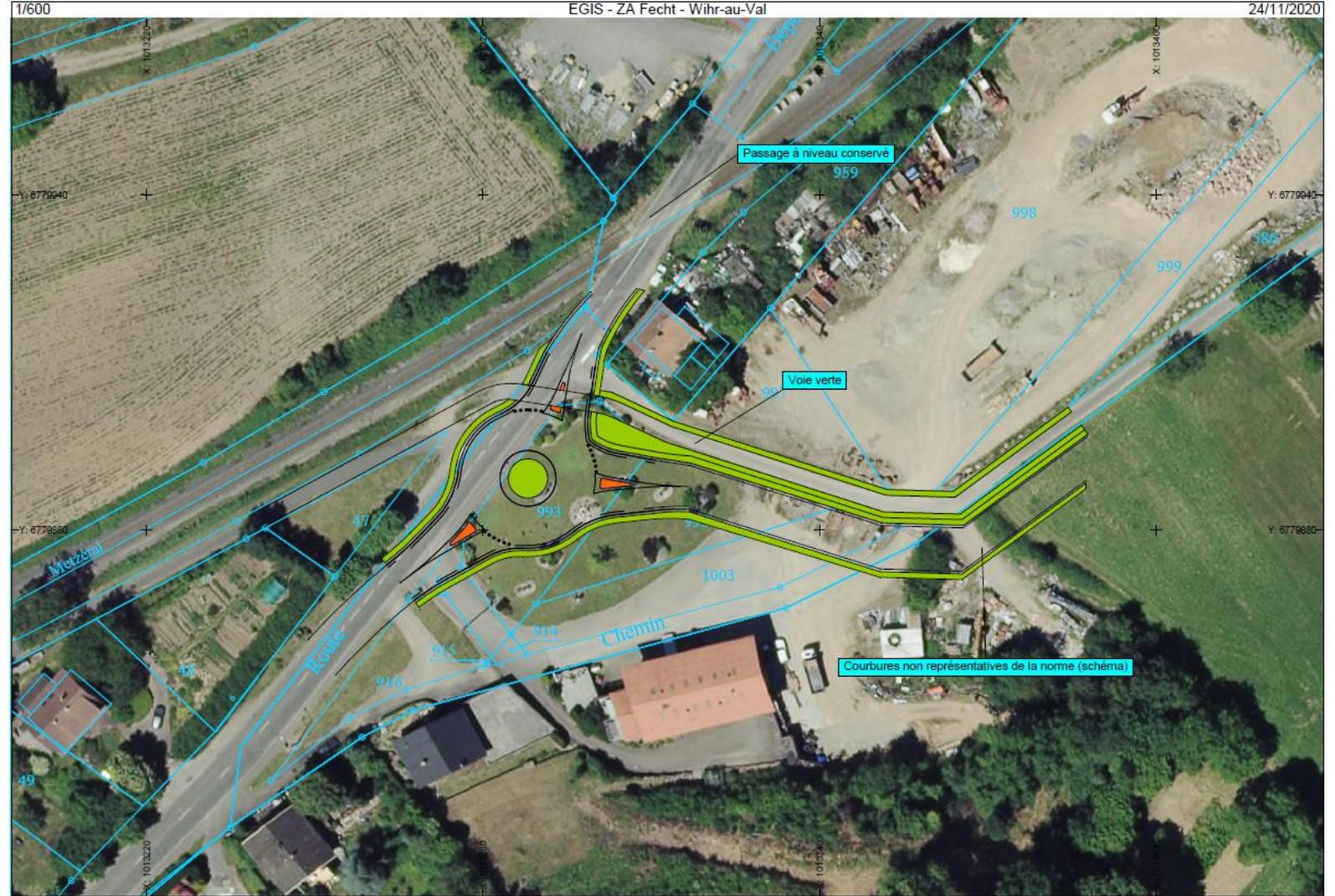


ZA DE LA FECHT – PROJET D'EXTENSION

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

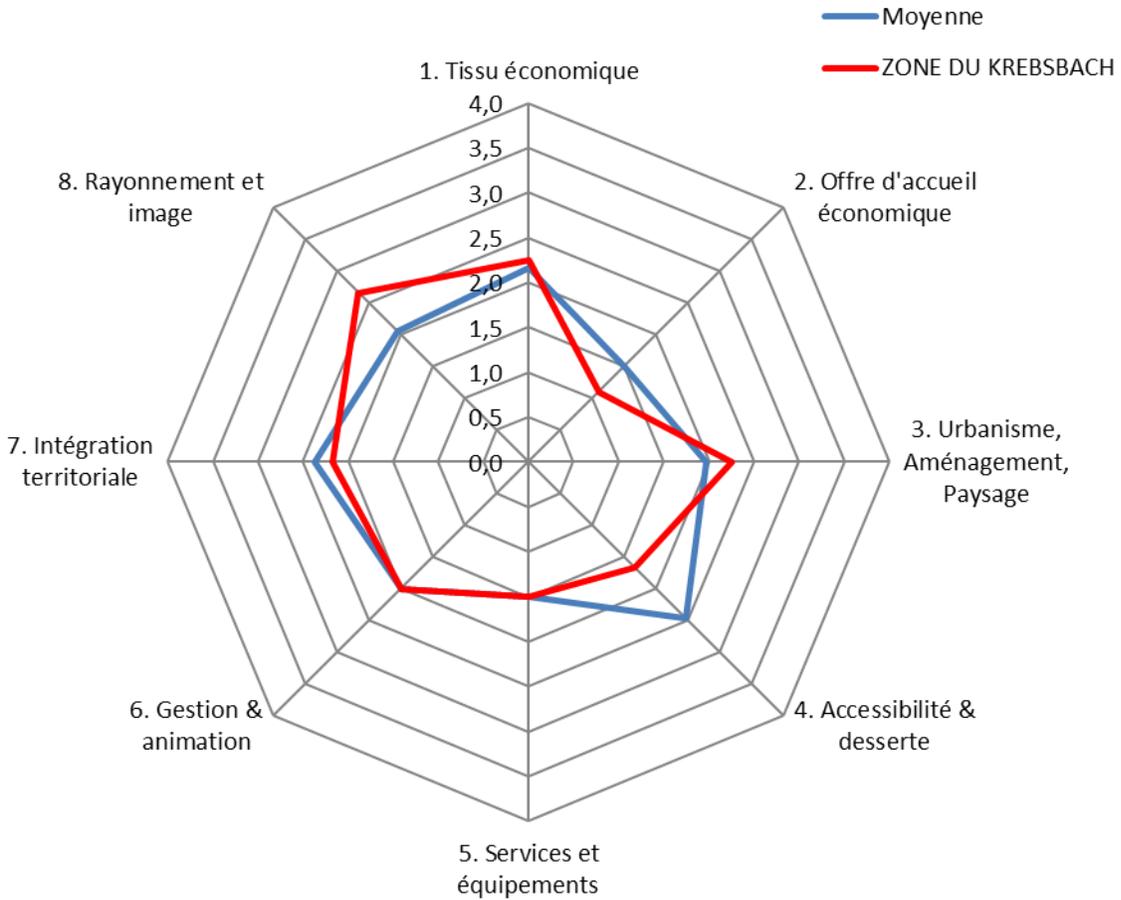
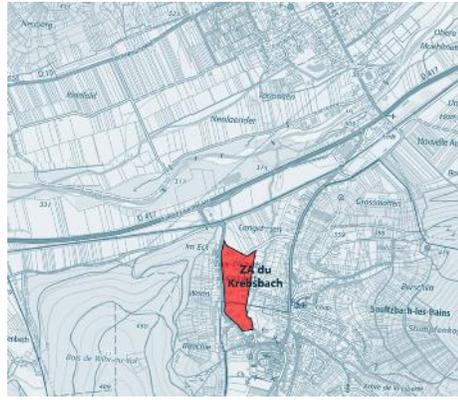
* Hypothèses de chiffrage :

- 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)

	Accès ZI Fecht Option 1	Accès ZI Fecht Option 2	Accès ZI Fecht Option 3
A - Travaux			
A1 - Passages à niveau - Périmètre routier			
<i>Sous total</i>	1 374 431	692 601	444 939
A2 - Passages à niveau - Aménagements			
<i>Sous total</i>	109 954	55 408	35 595
A3 - Passages à niveau - Périmètre ouvrages d'art			
<i>Sous total</i>	0	0	0
A4 - Passages à niveau - Périmètre ferroviaire			
<i>Sous total</i>	999 600	999 600	0
A5 - Installations de chantier			
<i>Sous total</i>	162 217	110 671	33 637
Sous total Travaux	2 646 203	1 858 280	514 171
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
TOTAL GENERAL A HT en Euros	3 900 000 €	2 800 000 €	700 000 €

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

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

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

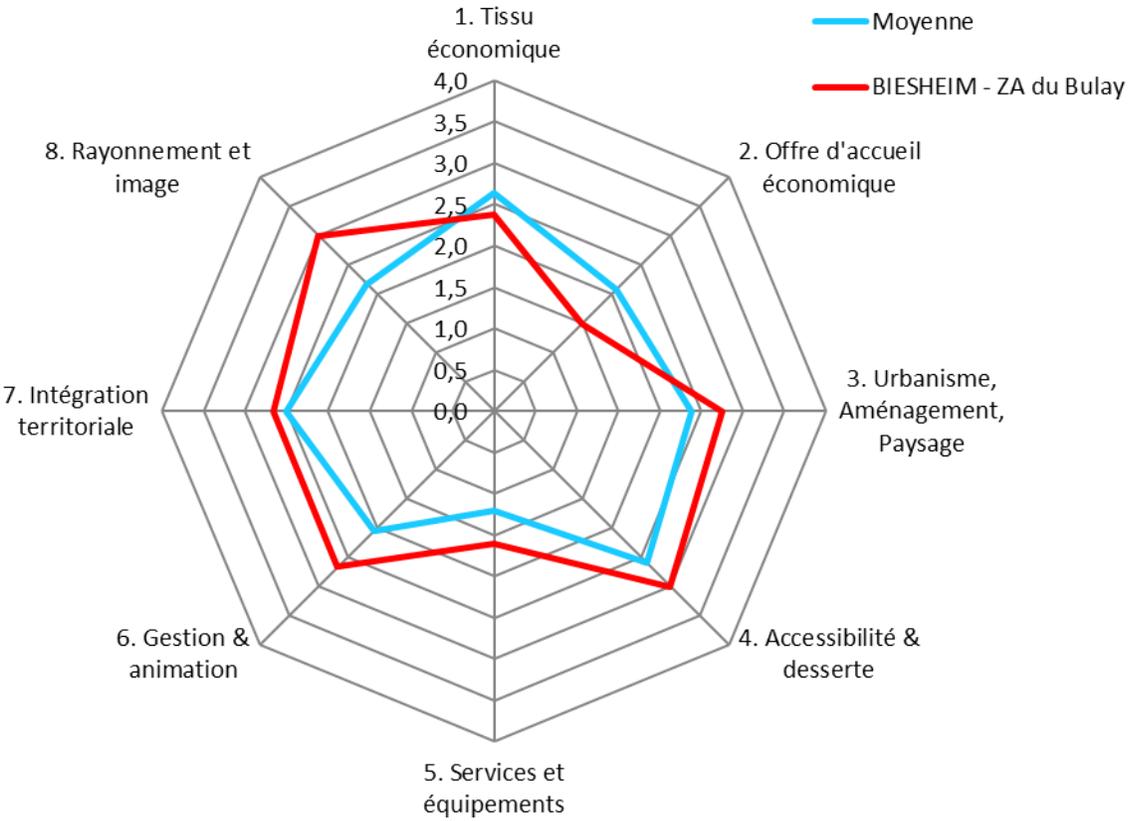


LES ZAE DU PAYS RHIN - BRISACH



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 privatifs** 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

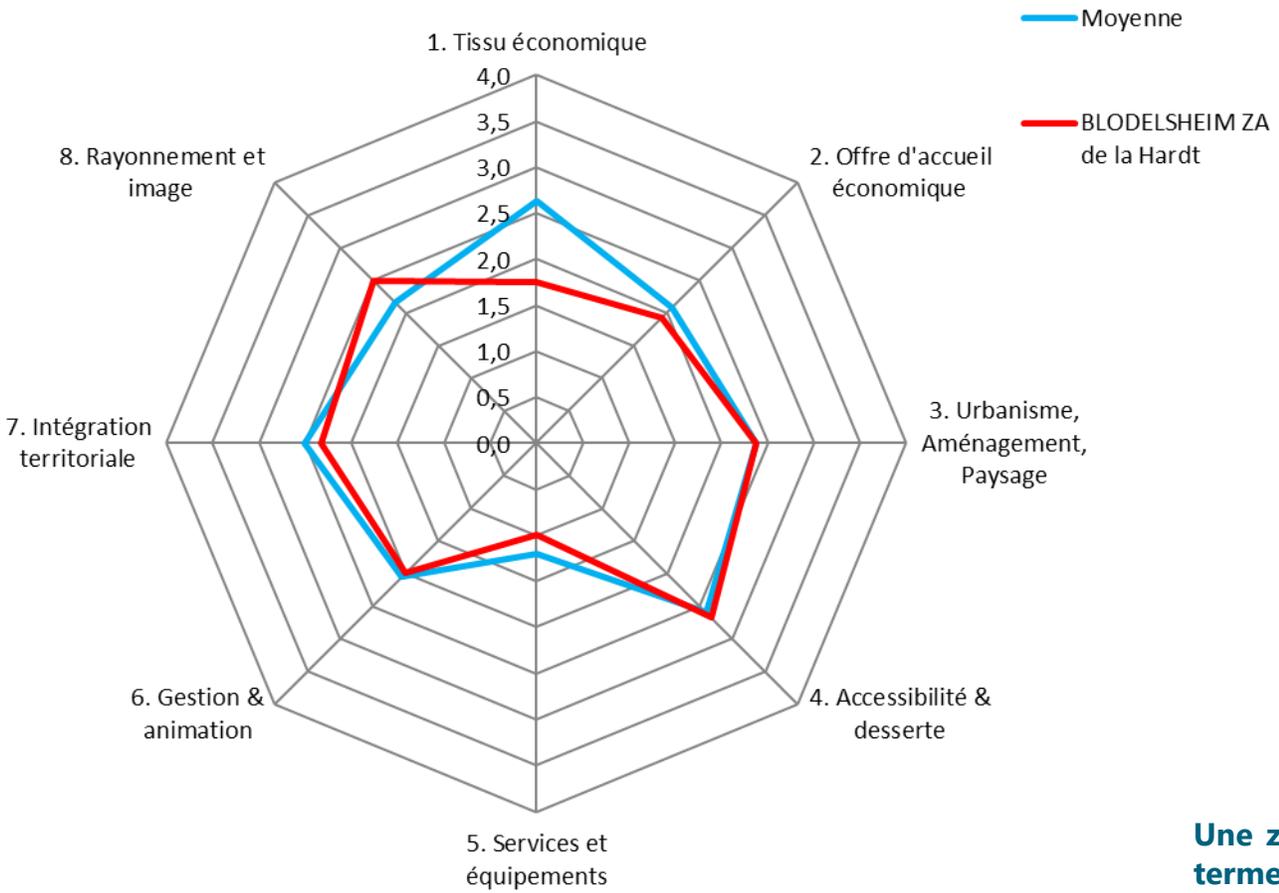
Portage des actions: CC Pays de Rhin Brisach

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 m² 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

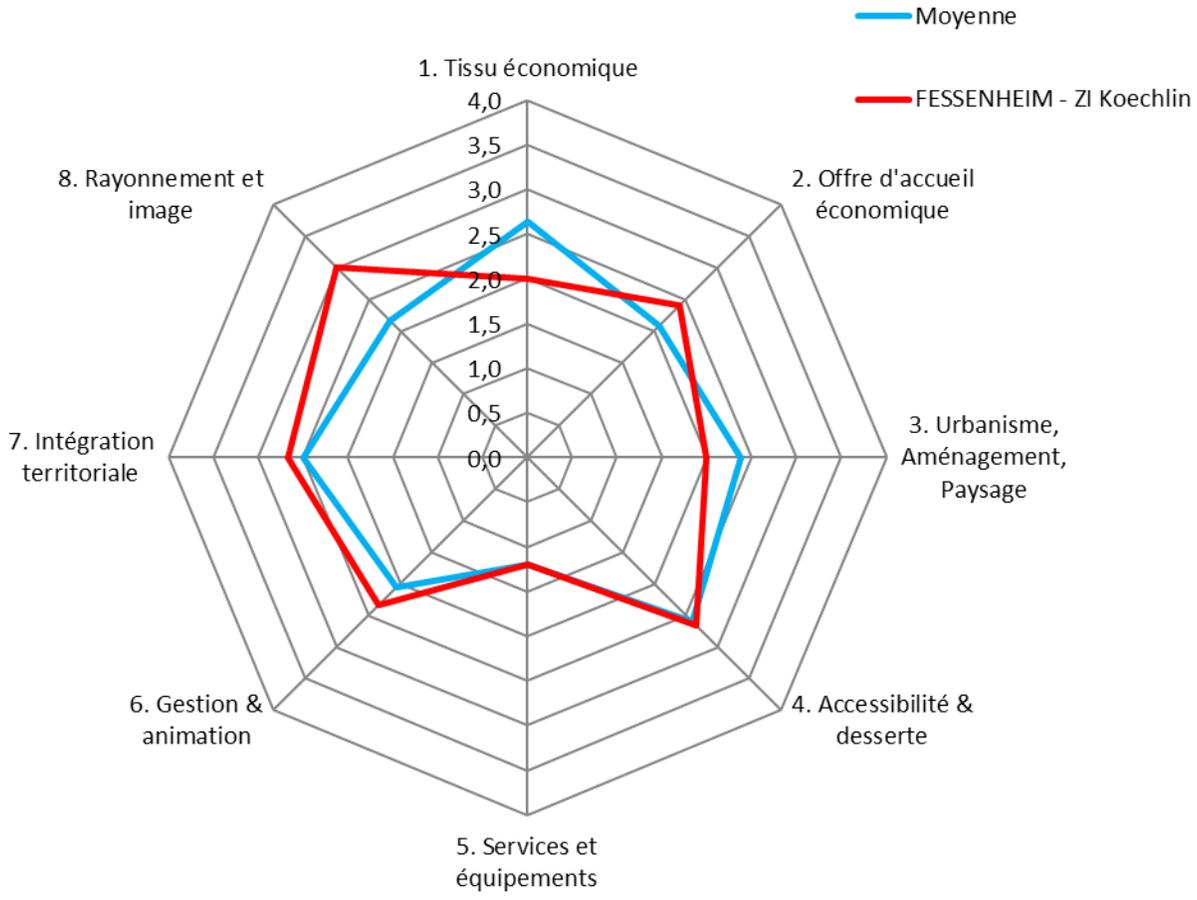
Portage des actions: Pays de Rhin Brisach

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

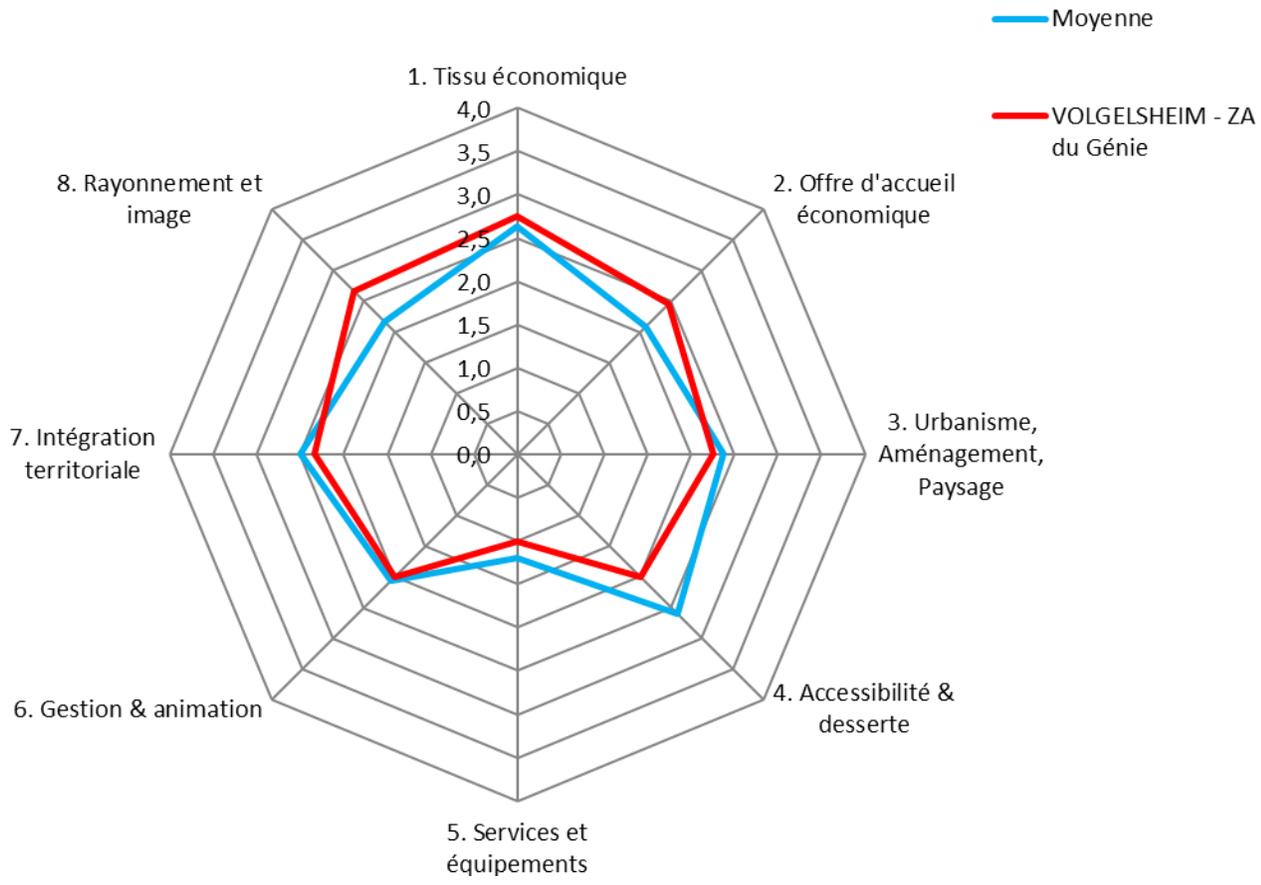
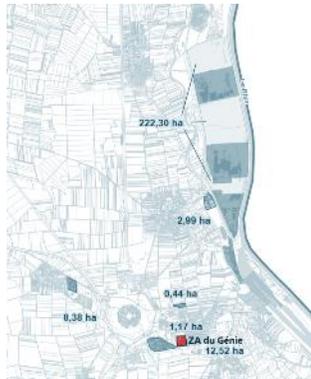
Portage des actions: CC Pays de Rhin Brisach

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 m² à 1000 à 1500 m² 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

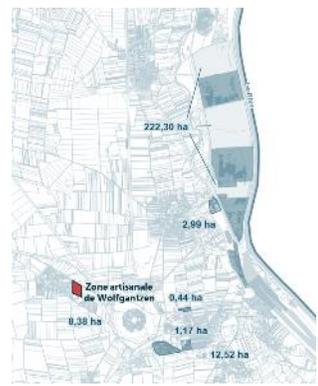
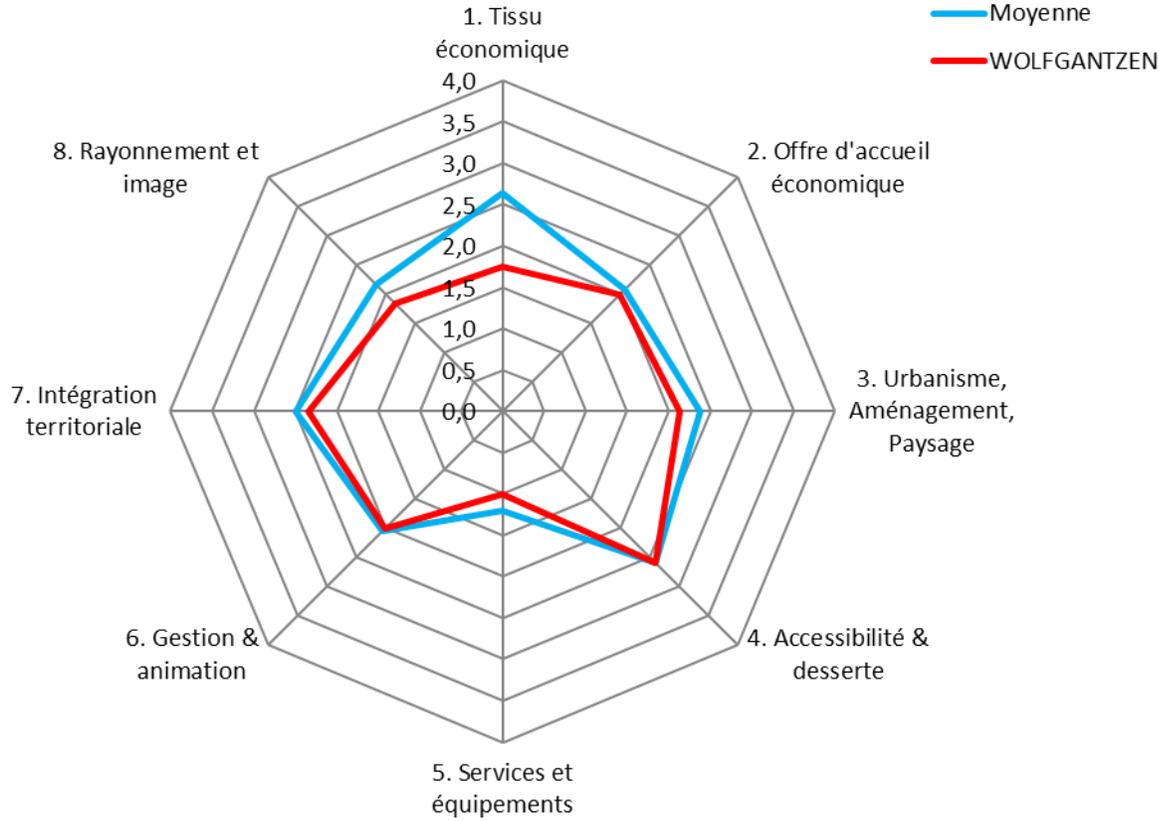
Portage des actions: CC Pays de Rhin Brisach

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
Estimation par zone d'activité		
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%
Sous total brut	1 257 704 €	
Divers et imprévus 15%	188 656 €	
MONTANT TOTAL TTC	1 446 360 €	

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

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



Marion MICHEL

Marion.michel@egis.fr

Emeline MARTIN

Emeline.martin@egis.fr

Charlène GOMES de JESUS

Charlene.Gomes-de-jesus@egis.fr



ÉLABORATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DES ZAE

PHASE 4: RÉFÉRENTIEL QUALITATIF ET ENVIRONNEMENTAL

Février 2021



SOMMAIRE

- 01. LE RÉFÉRENTIEL À L'ÉCHELLE DU SCOT**
Objectifs et articulation avec les démarches existantes
- 02. LE RÉFÉRENTIEL D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER**
Les 10 principes clés d'aménagement pour les ZAE
- 03. LE RÉFÉRENTIEL DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES ZAE**
Gestion des déchets, des nuisances sonores et olfactives et du cycle de l'eau
- 04. DEUX EXEMPLES DE DÉMARCHES TRANSVERSALES**
La démarche ZIRI à Bordeaux, le Parc des Industries Artois Flandres à Douvrin



LE RÉFÉRENTIEL À L'ÉCHELLE DU SCOT



Objectifs et articulations avec les démarches existantes

01.

UN RÉFÉRENTIEL AMBITIEUX, EN COHÉRENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT

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.



LE RÉFÉRENTIEL D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

Les 10 principes clés d'aménagement pour les ZAE

02.

UN RÉFÉRENTIEL QUALITATIF D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET PAYSAGER

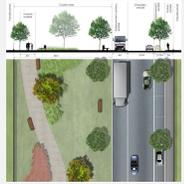
Au regard des problématiques rencontrées par les ZAE du territoire, le référentiel est construit autour de 10 principes clés s'imposant à l'ensemble des zones à requalifier et aux projets d'extension à court et moyen terme.



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.



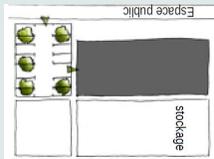
4. La mise en valeur des lisières et de l'effet-vitrine : pour adoucir les liaisons avec l'environnement immédiat des ZAE, faciliter la lisibilité et « masquer » les activités difficilement compatibles avec un environnement naturel.



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.

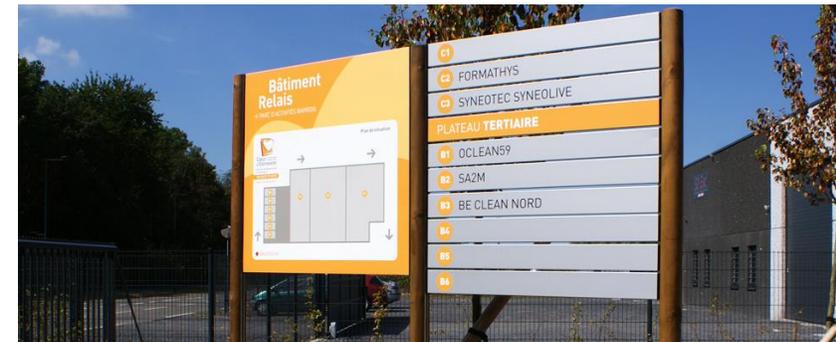


5. Un mobilier urbain homogène : à moyen terme, il s'agit de privilégier un traitement uniformisé du mobilier urbain à l'échelle de chaque intercommunalité a minima et de masquer au maximum le mobilier urbain nécessaire aux entreprises (type compteurs d'eau).



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).

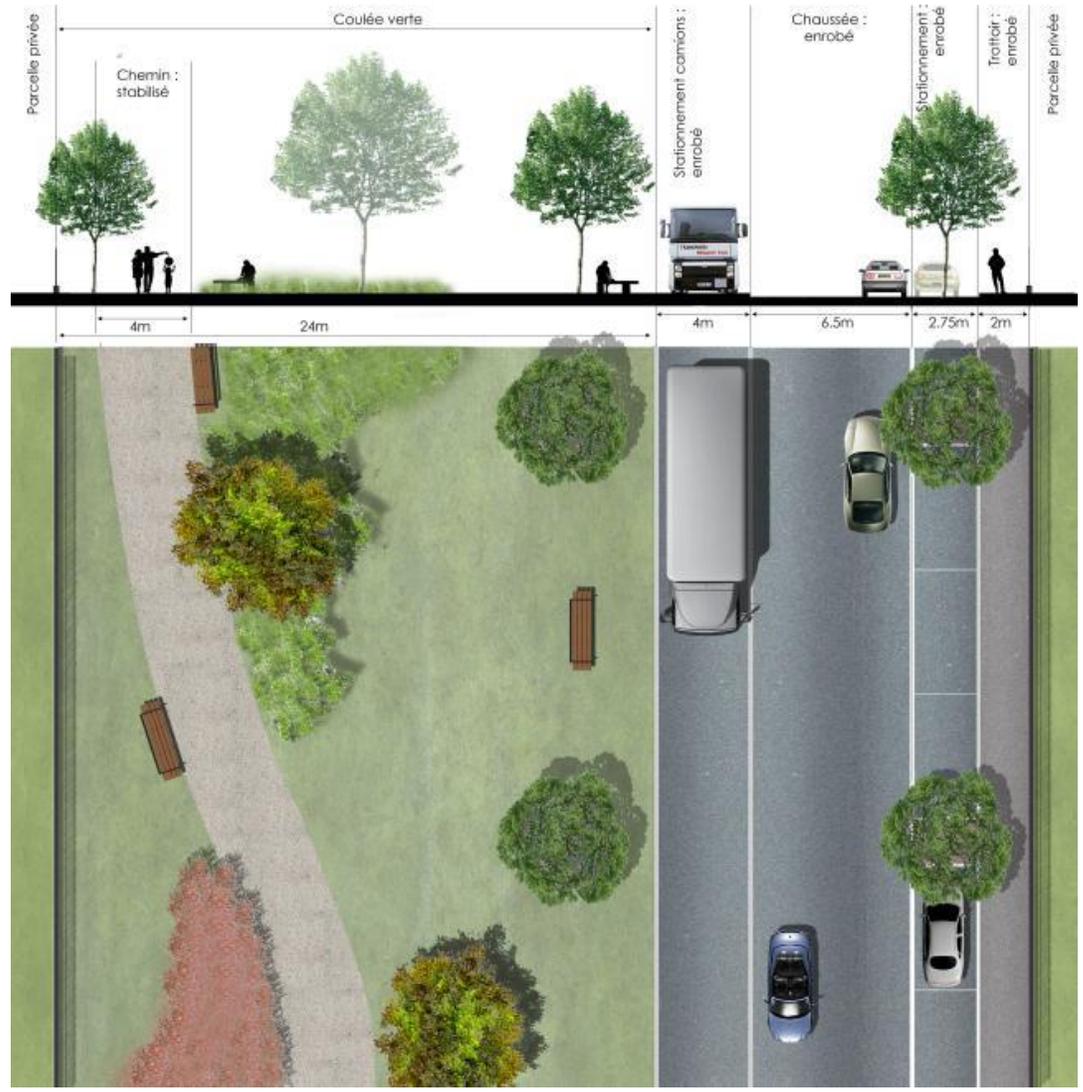
1. ILLUSTRATION: UNE SIGNALÉTIQUE HOMOGÈNE



Source : CC Cœur d'Ostrevent

2. ILLUSTRATION : ORGANISATION DE LA VOIRIE

L'aménagement paysager et technique du réseau viaire permet de faire monter la ZAE en gamme au travers d'une continuité d'aménagements publics de qualité.



Source : Etude Egis – ZI Gâtines

3. ILLUSTRATION: TRAITEMENT VÉGÉTALISÉ



AVANT



APRES

Simulation
Source : CAUE du Gard

Ce traitement est notamment important en entrée de ZAE, pour proposer une façade valorisante et relier la zone au reste de la commune.

3. ILLUSTRATION: TRAITEMENT VÉGÉTALISÉ

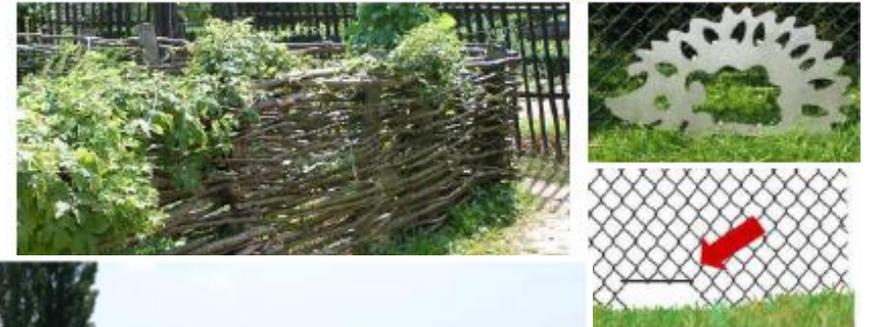
Dans le cadre d'une amélioration du traitement végétalisé des ZAE, il est possible de réaliser **une gestion différenciée** des espaces. Elle favorise la biodiversité, crée des ambiances paysagères diversifiées et limite les coûts de gestion des espaces verts.

Le **plan de gestion différenciée** distingue des milieux différents à développer sur une même ZAE. Il permet d'envisager des espaces qui ne nécessiteront pas d'entretien particulier. Il peut proposer un planning d'entretien coordonné et mutualisé des différents espaces verts (publics, privés,...) et des préconisations environnementales (entretien en éco-pâturage, zéro pesticide, limitation de l'arrosage).

Le traitement végétalisé peut être l'occasion de créer des micro habitats pour la faune (refuge, nourriture, site de reproduction). La végétalisation peut également permettre d'intégrer les enjeux des **corridors écologiques** dans l'aménagement



Source : étude de requalification écologique et paysagère des zones d'activités économiques de la CCER, 2016



4. ILLUSTRATION: TRAITEMENT DES LISIÈRES (1/2)



AVANT



APRES

Le traitement des lisières permet d'atténuer la minéralité du site et d'améliorer l'intégration des limites en contact avec les espaces publics. Elle favorise également la présence de la biodiversité (espèce endémique, faune, insectes...).

Simulation
Source: CAUE du Gard

4. ILLUSTRATION: TRAITEMENT DES LISIÈRES (2/2)

AVANT



APRES



Simulation
Source: CAUE du Gard

Haie étagée composée
de prunus spinoza

Haie mixte en
limite de
propriété – parc
d'activités de
Dambach la Ville



Source : étude de requalification écologique et paysagère des zones d'activités économiques de la CCER, 2016

5. ILLUSTRATION: MOBILIER URBAIN HOMOGÈNE



Source : Axone Environnement

6. ILLUSTRATION: ENTRÉE DE ZONE QUALITATIVE

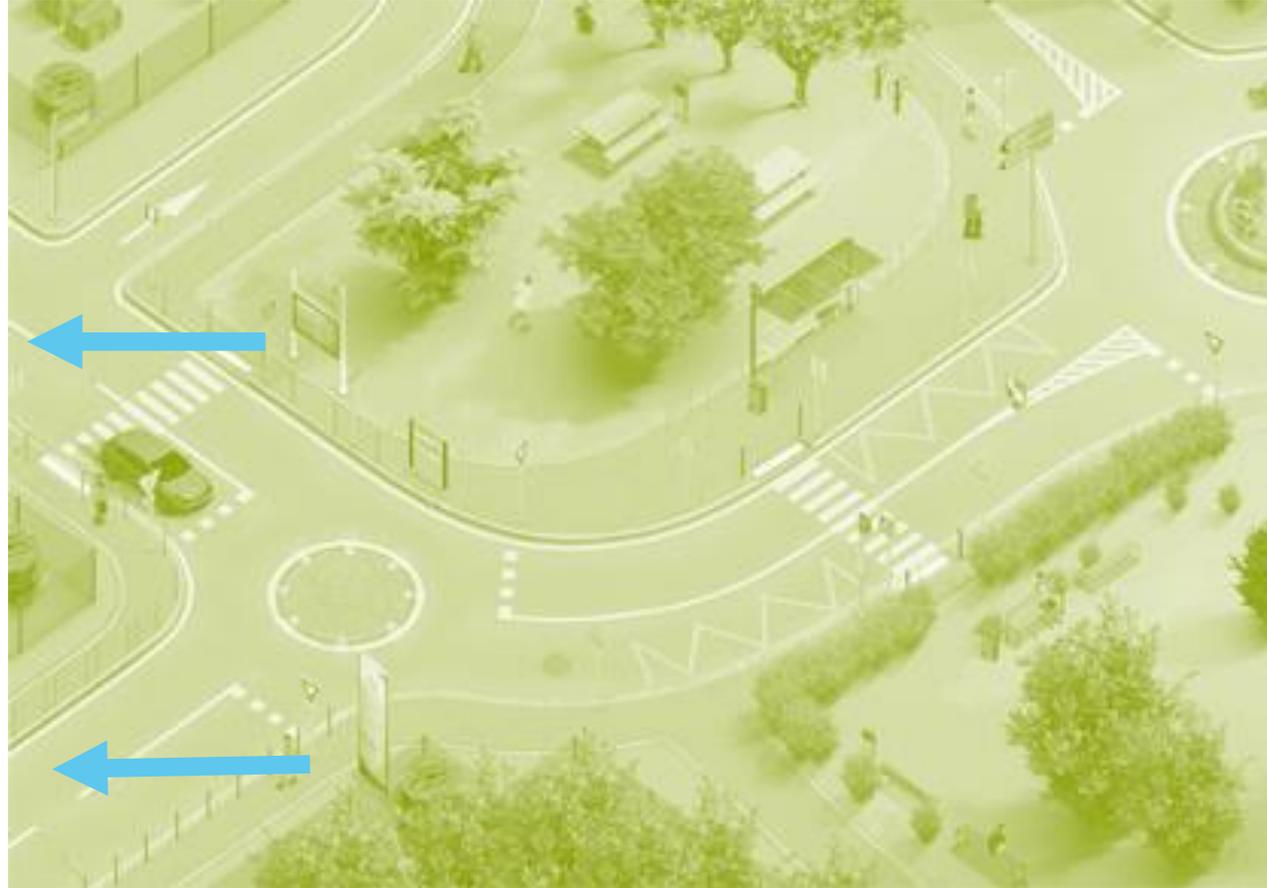


ZA Caen la Mer

Présence de panneaux, de plans et d'une aire de stationnement permettant aux visiteurs de s'orienter.



Présence d'un signal de reconnaissance permettant une visibilité depuis la voie d'accès



Importance de la valorisation du rond-point pour affirmer l'identité de la zone voire promouvoir le dynamisme économique du territoire.

Utilité du traitement végétalisé pour assurer la transition entre la zone d'activité et son environnement.



ZI Monplaisir - Hagetmau



Rond-Point Brébonzat- Grand Angoulême

7. ILLUSTRATION : OPTIMISATION DU STATIONNEMENT

La **mutualisation du stationnement** est un enjeu important pour :

- limiter l'imperméabilisation des sols,
- les îlots de chaleur,
- améliorer la qualité paysagères des zones,
- et optimiser l'usage du foncier.

Elle peut se faire en complément d'un parking privé saturé pour des entreprises qui subissent un stationnement occasionnel fort ou pour des entreprises qui n'ont pas de gros besoins de stationnement au quotidien.

L'aménagement du stationnement permet également de valoriser la qualité de l'espace public et l'image de la zone.



Source : Etude Egis – ZI Gâtines

8. ILLUSTRATION: TRAITEMENT OCCULTANT

Simulation
Source : CAUE du Gard



AVANT



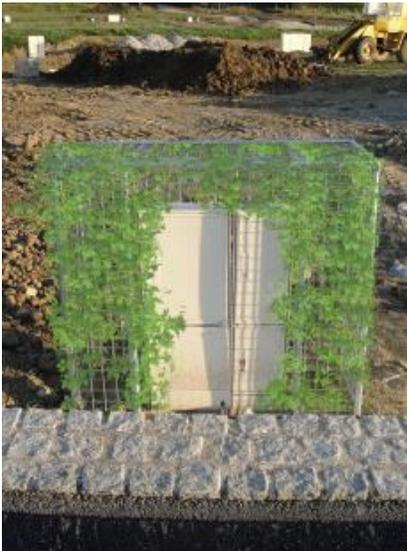
APRES

Intégration de coffrets EDF dans un ensemble bois/métal (Quartier d'habitat Bavans)



Source : étude de requalification écologique et paysagère des zones d'activités économiques de la CCER, 2016

Intégration de coffrets dans un ensemble cage + grimpantes (écoquartier Lure)



9. ILLUSTRATION: ESPACES DE VIE PARTAGÉS



Chinon – site du Blanc Carroi



Gignac – ZA Camalcé



Pôle de services inter-entreprises : restaurant et crèche à Limonest

Ces espaces peuvent être des lieux de sociabilité et de détente. L'aménagement peut être conçu de manière à accueillir des restaurants ambulants (sur une placette pouvant accueillir un food-truck par exemple).

10. ILLUSTRATION: ORGANISATION DES ESPACES PRIVATIFS



L'organisation des parcelles permet **d'améliorer l'image de l'entreprise** (traitement des façades, clôtures), **d'optimiser les surfaces et l'organisation** de l'espace en :

- Disposant le parking devant l'entreprise pour intégrer l'accueil des salariés et visiteurs (espace non clôturé)
- Disposant les stocks à l'arrière du bâtiment
- Créant des bandes végétales pour valoriser les abords du bâtiment et unifier les espaces

Source : étude de requalification écologique et paysagère des zones d'activités économiques de la CCER, 2016





LE RÉFÉRENTIEL DE GESTION ENVIRONNEMENTALE DES ZAE

Gestion des déchets, des nuisances sonores et olfactives
et du cycle de l'eau

03.

03.1 LA GESTION MUTUALISÉE DES DÉCHETS EN ZAE



LA GESTION MUTUALISÉE DES DÉCHETS EN ZAE

Les activités économiques (industrie, commerce, artisanat) produisent des déchets qui ne peuvent pas être apportés dans les déchetteries municipales réservées aux particuliers. Ils sont de deux types :

- Les **déchets industriels** à proprement parler (gravats, effluents...) classés en déchets dangereux, inertes ou non dangereux
- Les **déchets assimilés** qui sont des déchets industriels de nature comparable aux déchets ménagers (déchets des bureaux, commerces). Ils sont le plus souvent pris en charge par les mêmes organismes de ramassage des déchets ménagers.

La gestion des déchets en ZAE demande du temps, des ressources, des efforts logistiques et administratifs. Les **enjeux** sont les suivants :

- L'absence de traitement des déchets industriels peut être une source de pollution importante (méthane, eau, métaux lourds, dioxines) menaçant la santé humaine et l'environnement. Il s'agit aussi de bien les trier et stocker.
- La raréfaction et l'augmentation des prix des matières premières incite de plus en plus à considérer le déchet comme une ressource potentielle de matière première secondaire (recyclage)
- Cette gestion permet d'économiser des ressources et de l'argent : lorsque le déchet est traité comme une matière première secondaire et non plus comme un déchet, il demande moins d'investissement financier.
- Le secteur du recyclage et de la valorisation des déchets est créateur d'emplois et d'innovations.

La gestion des déchets peut se faire à **5 niveaux**, liés au processus d'**écologie industrielle** (échanges de ressources, flux entre entreprises) :



Source : « Les entreprises face aux déchets », *Les Cahiers du développement durable*, www.cahiers-developpement-durable.be

ILLUSTRATION : LA DÉMARCHE ECOLOGIC

PAYS DE LA LOIRE (SARTHE, LOIRE ATLANTIQUE) – 2016

Description : Ecologic est un éco-organisme agréé par l'Etat qui gère (récupération, dépollution, valorisation) des DEEE (Déchet d'équipement électrique et électronique). Il organise des collectes mutualisées de déchets électriques issus des entreprises sur plusieurs ZAE de la région Pays de la Loire. Elles sont gratuites lorsqu'elles dépassent 500 kg. Cela a concerné des ZAE de Nantes, Saint-Nazaire (Loire-Atlantique) et à Sillé-le-Guillaume (Sarthe).

Montage/Programmation : Les déchets sont massifiés sur un point d'apport éphémère mis à disposition par une entreprise volontaire de la ZAE, en vue de leur collecte et de leur recyclage en conformité avec la réglementation en vigueur. Le point d'apport est sécurisé et ouvert à toutes les entreprises de la ZAE pendant plusieurs semaines.

Gouvernance : partenariat entre Ecologic et les acteurs territoriaux (Pays de la Haute Sarthe, clubs d'entreprises, CCI Nantes St-Nazaire). La collecte sur la ZAE de Sillé-le-Guillaume s'inscrit dans le programme d'actions pour devenir territoire Zéro Déchet Zéro Gaspillage du Pays de la Haute Sarthe. La collecte à Saint-Nazaire s'inscrit dans le cadre de programme d'actions « Jouons CO2lectif pour l'environnement » avec Nantes Métropole qui consistait à mobiliser les entreprises sur le volet environnement dans les parcs d'activités.

Sources : <https://www.ecologic-france.com/professionnels/entreprises-et-administrations/temoignage-cci-nantes-saint-nazaire.html> ;
<https://www.ecologic-france.com/professionnels/entreprises-et-administrations/les-territoires-mutualisent-la-collecte-des-dechets-electriques-des-entreprises-sur-les-zones-d-activites-economiques.html>.



ILLUSTRATION : LA DÉMARCHE D'EIT DU PAYS DE MORTAGNE

VENDÉE, PAYS-DE-LA-LOIRE (EIT, ECOLOGIE INDUSTRIELLE ET TERRITORIALE)

Description : L'intercommunalité a proposé aux entreprises d'une même ZAE de mutualiser leur actions, achats, prestations (synergie). Des mutualisations ont été expérimentées avec 3 entreprises de la ZAE du Maunit notamment sur la collecte de déchets (développer les actions de sensibilisation, d'information et de mutualisation sur la collecte de déchets professionnels, si possible avec des structures de l'économie sociale et solidaire) pour limiter les déplacements et le coût des collectes.

A travers un autre travail de revalorisation (écologie industrielle), la collectivité a cherché à inciter les entreprises à engager une démarche collective de réduction des déchets issus de leurs process de fabrication. L'objectif était de créer de nouvelles activités économiques, et favoriser les projets d'éco-conception ou de réemploi des entreprises.

Montage/Programmation : plusieurs groupes de travail pluralistes ont été mis en place sur le volet revalorisation :

- « Cuir et Textiles » : 60 participants recherchent des solutions pour mieux recycler et revaloriser leurs matériaux (étude d'un procédé de démantèlement et broyage de vêtements de travail, essais de recyclage des semelles de chaussures en circuit court, conception d'objets promotionnels en matériaux de réemploi, réutilisation de cuirs et tissus pour la création de costumes de spectacle, etc.)
- « Emballages plastiques / bioplastiques » : 30 participants recherchent des solutions à la traçabilité des emballages alimentaires, la suppression ou la substitution d'emballages par des matériaux recyclés ou biosourcés (liège, textiles...).
- « Événements éco-responsables » : recherche de solutions de réduction des déchets et de sensibilisation des publics au développement durable.

Sources : <https://www.paysdemortagne.fr/vie-economique/ecologie-industrielle-et-territoriale/revaloriser-et-innover/#retourpage>,
<https://www.paysdemortagne.fr/vie-economique/ecologie-industrielle-et-territoriale/mutualiser-2/>.

Ces groupes de travail et rencontres ont donné naissance à un projet de Matériauthèque, une plate-forme de mise en relation, à la fois numérique et physique, afin de revaloriser les matériaux des entreprises. Il y aurait un lieu physique de stockage, de reconditionnement, de distribution des matières. Il mettrait aussi à disposition des ateliers et des outils pour la création de nouvelles activités de valorisation.

Gouvernance : lancement de l'action par l'intercommunalité avec la participation des entreprises de la ZAE. Sur le volet revalorisation, plusieurs structures très variées qui ont peu l'habitude de travailler ensemble ont été réunies (industries, TPE, artistes, écoles, chercheurs).

Pour la mathériauthèque, elle serait portée par l'association d'insertion Les Chantiers du Réemploi (groupe SOLTISS) avec l'entreprise Apysa et bénéficierait du soutien de la DIRECCTE et de l'ADEME. La phase test d'ouverture du lieu était prévue pour le second trimestre 2020.

La Matériauthèque



Le groupe de travail "plastiques"



Sources : <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:6720378018499440640/>, https://www.linkedin.com/company/pays-de-mortagne/?miniCompanyUrn=urn%3A%3Afr_minicompany%3A18172929

ILLUSTRATION : LE PROJET D'EIT DE ROANNE

LOIRE, AUVERGNE RHÔNE ALPES – 2010

Description : Roanne Territoire est une association regroupant Roannais Agglomération, l'Agence de Développement Economique de la Loire, Pays Roannais et la CCI Roanne-Loire Nord.

Montage/Programmation : Les acteurs ont d'abord été mobilisés pour faire émerger des pistes de synergies possibles concernant la gestion des déchets. 3 groupes de travail ont approfondi leur faisabilité (20 entreprises engagées) :

- Les déchets bois ont été orientés vers une filière déjà en place sur le territoire
- Les déchets organiques des industries agro-alimentaires pourraient être valorisés avec les matières organiques de la collectivité dans un projet de méthanisation à l'étude
- Pour les déchets plastiques, une structure de tri est envisagée (structure d'insertion par le travail). Un débouché de valorisation est en cours d'identification et de validation.

Un Club Ecologie Industrielle a été mis en place en 2012. En 2015, 50 entreprises sont clientes de ce service de collecte qui envisage de travailler sur d'autres déchets : papiers/cartons et huiles alimentaires. Il a été décidé de lancer des groupes de travail sur la valorisation de la chaleur fatale dans les entreprises. Le collectif travaille en collaboration avec l'Ecole des Mines de Saint-Etienne pour le chiffrage des gains environnementaux et envisage la duplication de la synergie « plastiques » dans d'autres territoires autour de Tarare.

Sources : <https://corse.ademe.fr/sites/default/files/ecologie-industrielle-territoriale-bulletins-information-1.pdf>,
https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKÉwjVs4WG1bTtAhWD2uAKHRaUAaUQFjABegQIAxAC&url=http%3A%2F%2Fwww.oree.org%2F_script%2Fntsp-document-file_download.php%3Fdocument_id%3D3865%26document_file_id%3D3956&usg=AOvVaw16hP0JTgYwpV8ERMyJ9u_N, <http://www.ecologie.industrielle.rhonealpes.fr/spip.php?rubrique52>.

Gouvernance : L'association Macéo accompagne le territoire de Roanne (projet Boucle) avec l'appui de l'association Orée et de la Région.

Cette action s'inscrit dans l'engagement du territoire Roanne sur le projet Compétitivité Durable des Entreprises, mené par la DGCS, dans le but de valoriser les flux industriels, mutualiser les services aux entreprises, améliorer le partage d'équipements (ex : déchetterie d'entreprises) et de créer de nouvelles activités.

Concernant la valorisation des déchets non dangereux, Michelin fait office d'entreprise pilote.

Le projet de méthanisation a été animé par EDEL et l'ALEC42 (anciennement LATERE) et l'entreprise pilote est Société Eaux Minérales St Alban EMSA - Groupe REFRESCO. Le projet est aujourd'hui piloté par GRA.

Pour les déchets plastiques, c'est la plateforme C3R (Collecte, Réemploi et Recyclage en Roannais qui collecte, trie et conditionne les déchets plastiques des entreprises partenaires depuis 2014. Ces déchets sont, pour partie, recyclés par une entreprise de Tarare, ou orientés vers les filières de valorisation.

La valorisation des déchets de la filière plastique :



Source : <https://www.eclaira.org/initiative/l-ecologie-industrielle-du-bassin-roannais.html>

ILLUSTRATION : BIOTOP

CHARENTE-MARITIME, NOUVELLE AQUITAINE - 2010

Description : Biotop est une association loi 1901. C'est un éco réseau de plus de 50 entreprises qui a pour objet de repenser le mode de fonctionnement des zones industrielles par une approche territoriale et collaborative ; en adoptant une approche réseau / cluster dans le but d'offrir aux collectivités une alternative crédible sur la gestion des déchets.

Le Club des entreprises de Périgny est l'initiateur, porteur et animateur de la démarche sur les 3 premières années. La démarche s'est ensuite étendue au territoire de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle. L'animation a été transférée à l'association Sphère(s).

Montage/Programmation : Biotop internalise le savoir-faire et la majorité des synergies qu'il conduit. Il a développé une activité de collecte mutualisée des déchets à destination des entreprises de son réseau (11 flux collectés). Les animateurs du réseau sont experts en matière de gestion des déchets en entreprise et de mise en œuvre de systèmes de tri sur site, collecte et valorisation des déchets. Biotop tire une bonne partie de ses revenus privés sur la revente des matières collectées et propose une activité complémentaire et non concurrentielle à celle des prestataires déchets "classiques".

Gouvernance : Biotop a mis en place avec plusieurs entreprises des actions de sponsoring et de partenariat.

En échange de visibilité, Léa Nature, ENGIE et le Crédit Mutuel participent annuellement au financement de la démarche (montant minimum : 5000 €/an). L'association réalise des actions de partenariat avec Suez pour le développement de ses activités liées à la valorisation des déchets (mise à disposition de presse à balles pour compacter des déchets cartons et plastiques souples).

Le projet BIOTOP a permis la création d'un poste à temps partiel pour l'animation. Il est soutenu financièrement par quatre acteurs publics (Région Poitou-Charentes, ADEME, la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et le Conseil Général 17), deux entreprises (EDF et Léa Nature) et le Pôle Éco-Industries. Les ressources propres du Club (cotisations, formations et prestations) complètent le budget nécessaire au bon fonctionnement du projet.



Sources : <https://www.airm.eu/gestion-des-dechets> ; <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-31257-ecologie-industrielle-preconisations.pdf>

ILLUSTRATION : L'AIRM

RHÔNE, AUVERGNE RHÔNE ALPES - 2013



Description : L'AIRM (Association des industriels de la région de Meyzieu) est une association loi 1901 créée en 1965. Elle regroupe plus de 210 membres sur le territoire de l'Est Lyonnais (Meyzieu, ZAC des Gaulnes à Jonage, ZA de Mariage et Satolas Green à Pusignan). L'objet de l'AIRM est de favoriser les synergies et les partenariats locaux entre adhérents autour de projets communs de développement local grâce à des animations ; contribuer à la compétitivité des adhérents en proposant des services à coût mutualisés respectant l'esprit du développement durable.

Montage/Programmation : L'AIRM propose à ses adhérents des services mutualisés de collecte des déchets, gestion des espaces verts, prestations d'accompagnement aux économies d'énergies grâce à la négociation de contrats cadres avec des prestataires (la plupart du temps locaux). L'association intègre des critères de développement durable dans ses cahiers des charges, et ce sans surcoût pour les entreprises. L'AIRM tire une grande partie de ses revenus privés de rétro-commissions issus de ses prestataires. Le montant de cet apportariat d'affaires est fixé entre 0 % et 5 % suivant les synergies. Pour les entreprises participantes, les coûts associés à la mise en place de ces services sont inclus dans l'adhésion annuelle. L'AIRM possède 14 tranches dans sa grille de cotisation, dont les tarifs varient entre 90 et 3100 €/an.

Gouvernance : L'AIRM fait appel à deux prestataires locaux pour assurer le stockage, la collecte mutualisée et le traitement des déchets dangereux (SERPOL) et non dangereux (SLR) et assure la négociation des accords-cadres pour les entreprises. Les prestataires assurent un traçabilité complète de la collecte des déchets jusqu'à leur élimination finale.

Sources : <https://www.airm.eu/gestion-des-dechets> ; <https://www.actu-environnement.com/media/pdf/news-31257-ecologie-industrielle-preconisations.pdf> ; <https://www.airm.eu/gestion-des-dechets>

LES « CLÉS » DE LA RÉUSSITE POUR UNE GESTION MUTUALISÉE DES DÉCHETS EN ZAE

- La capacité des collectivités à mobiliser les entreprises présentes sur leur territoire (communication, négociation) autour d'un **projet partagé**. Leur implication est essentielle. Pour cela il est essentiel de coordonner les temporalités des entreprises et des collectivités qui ne sont pas les mêmes.
- A ce titre, une organisation de pilotage peut aider à mobiliser sur le long terme ces acteurs (groupes de travail, comités de pilotage, ...).
- L'enjeu est de mobiliser un groupe d'entreprises ayant confiance entre elles, soudées et motivées qui puissent engager les premières initiatives. Leur démarche pourra attirer des entreprises plus frileuses par la suite.

Avantages

- Réduit le coût économique et environnemental de la logistique de collecte des déchets
- Tisse localement un lien durable entre les acteurs économiques et les collectivités
- Créé des synergies, du partage entre entreprise sur d'autres sujets (élaboration de plan de sécurité incendie)
- Peu s'inscrire dans des opérations solidaires ou médiatiques
- Génère de nouvelles activités économiques et des innovations

Limites

- Maintenir la mobilisation des acteurs sur le long terme demande une véritable animation
- Difficulté de faire travailler ensemble des acteurs qui n'ont pas confiance entre eux : enjeu autour de la bonne gouvernance (vision partagée, animation des compétences...)
- Contraintes budgétaires et de temps
- L'efficacité et la rentabilité de la mutualisation fonctionne bien quand il y a de la densité

03.2 LA GESTION DES NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES EN ZAE



LA GESTION DES NUISANCES SONORES ET OLFACTIVES EN ZAE

Les activités économiques génèrent souvent des nuisances sonores et olfactives qui altèrent la qualité de travail et de vie au quotidien. Bruit et composés organiques volatils, peuvent avoir un impact sur la santé (asthme, affections de la peau, maladies cardio-vasculaires, surdité, acouphènes).

Les industries énergétiques, chimiques, du bois et de l'agroalimentaires sont les principales sources de nuisances olfactives. Une mauvaise gestion des déchets et des eaux usées peut également participer à la production des nuisances.

Il est possible d'intervenir à plusieurs niveaux pour gérer les nuisances sonores (*orienter, éloigner, isoler, protéger*):

- Réduire l'**émission** du bruit (rendre la source de bruit plus silencieuse)
- Réduire la **propagation** du bruit (poser un obstacle en la source du bruit et le récepteur ou éloigner producteur et récepteur du bruit)
- Travailler sur l'**environnement** sonore (mobilier urbain, organisation urbaine)
- Réduire le bruit à sa **réception** (isolation du bâti récepteur du bruit)

Les collectivités disposent de plusieurs leviers d'action règlementaires :

- Le **PLU** : qui doit déterminer les conditions pour réduire les nuisances sonores (article L.121-1 du CU)
- Le **permis de construire** : si les constructions portent atteinte à la salubrité et sécurité publique, le projet peut être refusé (article R-111-2 du CU)
- La **ZAC** : dans laquelle des actions de lutte contre le bruit peuvent être intégrées (règlement de la programmation)
- Le **PPBE** : il combine toutes les mesures et outils préventifs qui peuvent être mis en œuvre (aménagement, planification ou isolation) pour réduire les expositions au bruit.
- La création d'**observatoires du bruit** comme Bruitparif (Région Ile de France) ou Acoucity (Métropole de Lyon).



Aménagement du merlon paysagers de la ZAE des Vallières permettant de protéger les habitations voisines et de créer une transition entre espaces d'habitat et d'activité économique



Cloison acoustique pour traiter les bruits à la source de l'industrie UNITED CAPS (batterie de ventilateurs et groupes froid)

Source : Bruitparif, *Prendre en compte le bruit dans l'urbanisme. Des solutions pour prévenir et lutter contre le bruit*, Novembre 2015 ; https://www.atmosud.org/sites/paca/files/atoms/files/bilan_sro_2016_web_0.pdf ; https://www.record-net.org/storage/etudes/03-0808-0809-1A/rapport/Rapport_record03-0808-0809_1A.pdf

ILLUSTRATION : GESTION DES NUISANCES OLFACTIVES

Il est possible d'intervenir à plusieurs niveaux pour gérer les nuisances olfactives :

- Par le biais de **dispositifs de signalement et suivis** olfactifs (riverains, usagers, rapports de signalement, observatoire des odeurs tel que celui créé par Organom)
- En améliorant les **infrastructures et les process** industriels des organisations et sites producteurs de nuisances (maintenance préventive, actions curatives) afin de réduire les **émissions à la source et leur propagation** (matériaux étanches, absorbants, diluants, distances minimales de voisinage entre la source d'odeur et des riverains).
- En améliorant l'isolation et les systèmes d'aération du **bâti récepteur** des nuisances.
- Les nuisances peuvent être **encadrées par la législation et la réglementation** (ICPE, arrêtés préfectoraux (règlements sanitaires) ou municipaux).

La gestion des nuisances sonores et olfactives constitue un enjeu important pour améliorer l'image des entreprises et leur relations avec leur voisinage (principaux motifs de plainte de la population). La **réalisation d'études et d'évaluations régulières** sur les points de production de nuisances et les conditions de fonctionnement de l'installation sont cruciales.

Par ailleurs, pour ce genre de problèmes, la **gouvernance se fait au cas par cas, en négociant** avec l'entreprise productrice de nuisances. Les possibilités de démarche mutualisée sont moins possibles.

Sources : https://www.atmosud.org/sites/paca/files/atoms/files/bilan_sro_2016_web_0.pdf ; https://www.record-net.org/storage/etudes/03-0808-0809-1A/rapport/Rapport_record03-0808-0809_1A.pdf.



L'exemple de la gestion des odeurs de la Décharge de la Malespine :

Entreprise exploitante : Semag
Lieu : Gardanne, Bouches-du-Rhône, PACA

Actions :

- **Prévention :** cartographies trimestrielles des émanations, suivi et réglage du réseau deux fois par semaine, contrôle extérieur du réglage du réseau par un bureau d'étude spécialisé, maintenance préventive mensuelle. Mise en place d'un système permettant de recevoir des alertes par Météo France 48 heures avant une période météorologique défavorable. Anticipation des réglages biogaz en fonction de la météo et des nuisances possibles, renforcement des passages de parfum.
- **Réduction des nuisances :** travaux d'étanchéification (réalisation de drains, puits, digues, réparations de nombreux organes du réseau biogaz). Études liées au ravinement des eaux de ruissellements internes.
- Des résultats encourageants en 2016.



L'exemple de la gestion des odeurs de l'unité de valorisation énergétique du Sittomat :

Entreprise exploitante : Sittomat
Lieu : Toulon, Var, PACA

Actions :

- **Réduction des nuisances :** les travaux de réhabilitation de l'unité de valorisation énergétique (transformation des ordures ménagères en énergie) de 2013 à 2015 se sont soldés par la mise en place d'une double couverture étanche et d'un mur de gerbage. L'automatisation des deux portes d'entrées a été remise à niveau.
- Suite aux travaux, il n'y a pas eu de signalement olfactifs de la part des riverains en 2016.

03.3 LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU EN ZAE



LA GESTION DU CYCLE DE L'EAU EN ZAE

La gestion du cycle de l'eau dans le SCoT concerne en particulier :

- La gestion du **pluvial**
- Le **traitement industriel** spécifique
- La limitation des **surfaces imperméabilisées** (empêchant l'infiltration de l'eau dans le sol)

Les **enjeux** liés à cette gestion en ZAE sont :

- Le ruissellement et les infiltrations (protection des espaces naturels et capacité d'absorption des sols) pour mieux gérer l'assainissement
- Les coûts et les contraintes techniques
- Les questions de santé publique et de risques humain et environnemental (inondations, pollutions, îlots de chaleur)

Les **documents d'urbanisme** peuvent intégrer la gestion du cycle de l'eau en ZAE (SAGE, SCoT, règle d'emprise au sol ou OAP du PLU). Cela nécessite un travail en transversalité entre les différents services de la collectivité. L'**aménagement** et le **mobilier urbain** peuvent aussi y participer. Des partenariats avec des acteurs tels que les **Agences de l'eau** (financements) ou les autres EPCI d'un même bassin versant peuvent être intéressants.

Les ZAE sont des surfaces fortement minéralisées (parkings, voies de circulations), il est donc important de les rendre plus poreuses notamment à travers la végétalisation des espaces et la capacité d'absorption du mobilier et des infrastructures urbaines.

Sources : Bassin Rhône-Méditerranée, *Vers la ville perméable comment désimpermeabiliser les sols ?*, Guide technique du SDAGE, Mars 2017 ; <https://www.cerema.fr/fr/actualites/comment-integrer-desimpermeabilisation-sols-son-territoire>



Bassin enterré de 60 m² de récupération des eaux pluviales et de réutilisation pour l'arrosage des serres de La Courneuve, vues pendant et après les travaux



Le bâti est conçu de manière à réutiliser l'eau de pluie pour les activités.



Bassin de récupération des eaux de voirie, Point P, Aubervilliers



Noûe des eaux de toiture, Point P, Aubervilliers

La réalisation d'un jardin filtrant sur le site de Point P. permet de traiter les eaux pluviales, usées et de ruissellement de voiries par des espaces plantés. Elle contribue aussi à la préservation de la biodiversité.

ILLUSTRATIONS : DÉSIMPERMÉABILISATION DES SOLS



© Agence Quatrevingtdouze

Places de stationnement végétalisées du complexe sportif du Lac, Courcouronnes



© Apur

Noue plantée, rue Galien, Saint-Ouen



© Apur

Vue d'un atrium de bureaux ouvert et planté de différentes strates, Paris 13^e



Les espaces interstitiels des ZAE sont déminéralisés pour permettre une meilleure porosité des sols (parking filtrants, arbustes...)

Source : étude de requalification écologique et paysagère des zones d'activités économiques de la CCER, 2016

ILLUSTRATION : DÉSIMPERMÉABILISATION DES SOLS



Rond point à Port-Leucate (Aude) doté d'un système de récupération et d'infiltration des eaux pluviales (collectées via des réservoirs qui réinjectent l'eau dans les fossés du rond point où le sol est constitué de sable ce qui permet l'infiltration).



SCoT Grand Narbonne : accompagnement du Cerema dans la désimpermeabilisation des zones d'activités économiques du Sud de Narbonne

Le Cerema a proposé de sélectionner les surfaces imperméabilisées à plus de 60 % en calculant le taux d'imperméabilisation du sol urbanisé. Ces taux sont disponibles à l'échelle du SCoT (moyenne des 37 communes) et à l'échelle de chaque commune car ils peuvent varier en fonction des caractéristiques de la commune et de son mode d'urbanisation.

A Narbonne, les zones d'activités économiques (ZAE) ont un taux d'imperméabilisation de plus de 80%, ce qui est un taux courant pour ce type d'occupation du sol. Les ZAE représentent le 2ème poste le plus imperméabilisé de la commune.

La cartographie ci-contre identifie les secteurs les plus propices à l'infiltration des eaux pluviales. Les secteurs en vert sont les plus favorables en théorie à la désimpermeabilisation. Cette analyse théorique doit être complétée par un examen des leviers fonciers éventuels pour intervenir sur ce type de secteurs et des visites de terrain pour vérifier les résultats.

Les leviers techniques résident dans l'utilisation de solutions de gestion des eaux alternatives à l'usage du « tout tuyau » qui peuvent être couplées à la réintroduction de la nature en ville. Ils peuvent être couplés à l'usage des documents d'urbanisme et d'aménagement.

ILLUSTRATION : LE TRAITEMENT INDUSTRIEL DES EAUX

La production d'eau industrielle à partir de la collecte et du recyclage des eaux pluviales sur le Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret (PIAG) -2007 :

Description : Ce parc d'environ 100 ha est certifié ISO 14001 depuis 2006 ce qui lui permet d'attirer des entreprises soumises à des contraintes environnementales fortes. Il est situé à proximité de l'agglomération de Guéret, en bordure de la Route Centre-Europe-Atlantique (N145).

Les eaux pluviales sur le PIAG sont gérées collectivement. Elles sont dirigées vers des bassins d'orage. Après dépollution (hydrocarbures, particules, etc.), elles aboutissent à l'unité de fabrication d'eau industrielle, où les eaux de ruissellement subissent un traitement léger (filtration et chloration). L'eau industrielle ainsi produite, est destinée aux besoins non nobles des entreprises.



En plus des consommations évitées d'eau potable, son prix de livraison est plus de 2 fois inférieur. Dans le cas d'une pollution accidentelle sur les espaces étanchés (voiries, toitures), les bassins d'orage munis de vannes automatiques confinent l'effluent et évitent la pollution des milieux récepteurs.

Gouvernance : La CA du Grand Guéret regroupe 22 communes membres. L'agglomération a engagé très tôt un dialogue soutenu avec les entreprises du territoire. Il a permis de répondre aux cahiers des charges exigeants des industriels pour faciliter leur implantation, notamment en ce qui concerne l'utilisation de la ressource en eau, mais également la fourniture d'énergie.

La collectivité est compétente en matière de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du Parc Industriel. Toutes les autorisations au titre de la Loi sur l'Eau ont été obtenues dans le cadre de l'aménagement du site (prise en charge de la collecte, du traitement et des réseaux d'eau). L'Agglomération récupère les eaux pluviales sur les parties publiques et privées. Les eaux sont ensuite traitées dans des bassins de rétention, avant d'être soit rejetées dans le milieu naturel, soit envoyées vers l'unité de production d'eau industrielle. L'eau industrielle est ensuite revendue aux industriels qui en font la demande.

L'autonomie maximum est de 3 mois sans pluie. Les coûts d'investissements ont été couverts dans le cadre de l'aménagement global de la zone d'activités, et les emprunts sont couverts par les taxes prélevées sur les entreprises. Les entreprises, au travers du contrat de fourniture, acceptent de payer la distribution de l'eau industrielle par le biais d'un abonnement (fixe) et d'un tarif lié aux consommations.

Sources : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/EIT%20-%20le%20guide%20pour%20agir%20dans%20les%20territoires.pdf>

LES « CLÉS » DE LA RÉUSSITE POUR UNE GESTION DE L'EAU EN ZAE

- Développer une bonne concertation entre les **entreprises, la collectivité et ses techniciens et les partenaires** (techniques, financiers) pour proposer une solution adaptée ;
- Bien travailler au dimensionnement des équipements pour éviter les dysfonctionnements mécaniques, de traitements, ...
- Mesurer les coûts d'investissement et d'entretien des équipements sur le long terme (possibilités d'extension, ...)

Pour la désimperméabilisation des sols réfléchir au « triptyque ERC » :

- **EVITER** en limitant l'imperméabilisation nouvelle des sols par rapport à l'urbanisation future ;
 - **REDUIRE** en limitant l'impact des nouveaux aménagements ;
 - **COMPENSER** en renouvelant le tissu existant via la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées
- La désimperméabilisation est d'autant plus pertinente qu'elle porte sur les zones d'activités économiques qui sont particulièrement imperméabilisées (ce qui est souvent le cas des ZAE).



DEUX EXEMPLES DE DÉMARCHES TRANSVERSALES

La démarche ZIRI à Bordeaux,
le Parc des Industries Artois Flandres à Douvrin

04.

04.1 LA DÉMARCHE ZIRI À BORDEAUX, UNE DÉMARCHE TRANSVERSALE À L'ÉCHELLE DES ZAE



ILLUSTRATION D'UN PROJET GLOBAL : ZIRI

GIRONDE, NOUVELLE AQUITAINE - 2014

Description : ZIRI est Zone d'Intégration des Réseaux Intelligent sur l'Ecoparc de Blanquefort (200 entreprises) dans le but d'optimiser les flux. L'objectif est de transformer l'Ecoparc (zone d'activités économiques et industrielles dédiée aux éco-activités) en une **zone de gestion intelligente des réseaux** (énergie, eau, déchets, transports...).

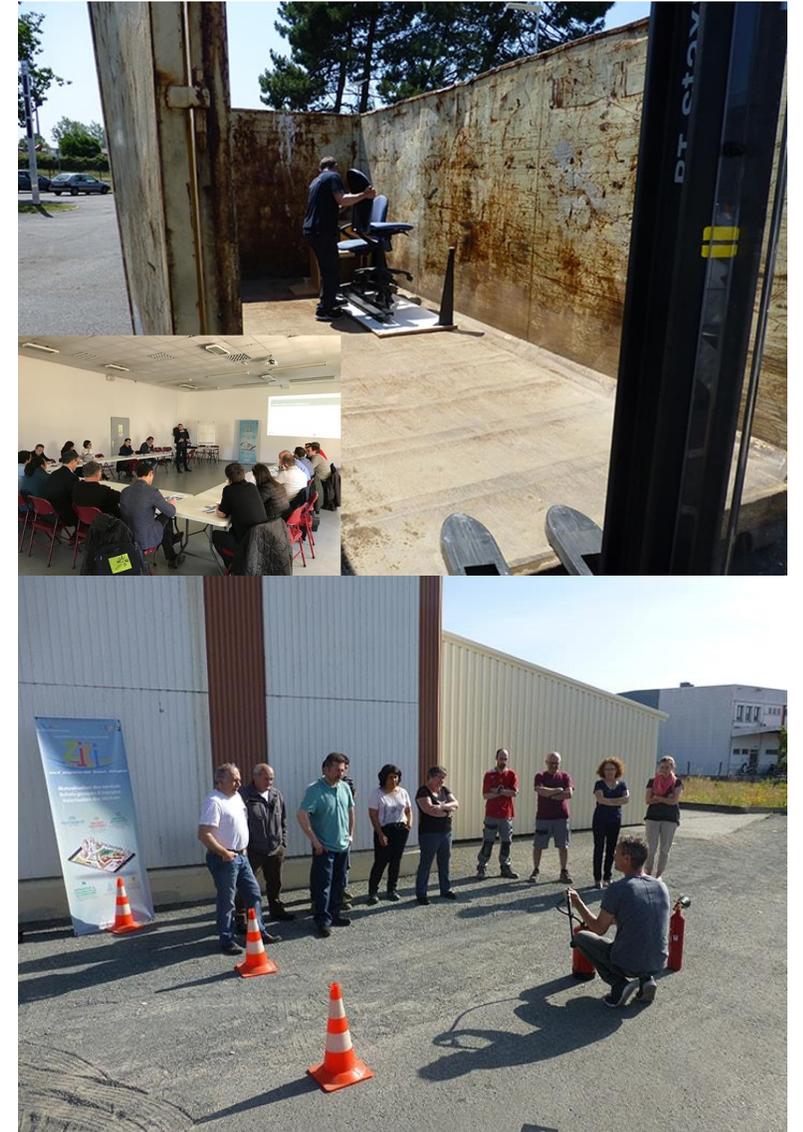
Montage/Programmation : Le programme ZIRI vise la **mutualisation de certains flux et services** entre les entreprises et une **meilleure gestion des consommations** d'énergie et d'eau, via l'usage des **nouvelles technologies** (géolocalisation, gestion intelligente des consommations). Le programme s'est déroulé en 3 phases pendant 24 mois :

- **Phase 1 (2014) :** État des lieux et diagnostic de 24 entreprises par une équipe d'experts et collecte des données multi-flux (eau, déchets, électricité, gaz, transport, télécommunications, ...) de la zone industrielle de l'Ecoparc.
- **Phase 2 (2015) :** Analyse des données collectées et recommandations individuelles et collectives d'optimisation de la gestion des flux, des synergies et des mutualisations.

Sur cette base, 5 opérations de mutualisations et d'optimisation des flux ont été lancées sur les différentes thématiques visées :

- **Energie :** achat groupé d'électricité (20% d'économie en moyenne)
- **Eau :** étude de faisabilité de la réutilisation d'eau industrielle fatale
- **Déchets :** mutualisation de collecte et traitement des Déchets Industriels Dangereux et des déchets issus du pré-traitement des eaux
- **Services :** mutualisation de la prestation sécurité – incendie
- **Mobilité et transport :** élaboration d'un plan de déplacement inter-entreprises pour optimiser les transports en commun et le covoiturage
- **Phase 3 (2015) :** Etude de faisabilité d'une plateforme de monitoring des flux et des réseaux à l'échelle de l'Ecoparc, qui permettra de matérialiser le projet et de suivre l'optimisation des flux en équipant chaque entreprise de compteurs télé-relève..

Sources : <https://www.recita.org/initiative/h/ziri-zone-d-integration-des-reseaux-intelligents-sur-l-ecoparc-de-blanquefort.html>



Mutualisation de la collecte des déchets et de la formation incendie – démarche ZIRI à Bordeaux

ILLUSTRATION D'UN PROJET GLOBAL : ZIRI

GIRONDE, NOUVELLE AQUITAINE - 2014

En 2016, la **plateforme de monitoring des flux** a été développée et la dynamique du programme ZIRI se développe (une chargée de mission et un stagiaire ont été recrutés). En 2019, des réflexions ont émergées pour **étendre le projet à Mérignac et au Haillan** (diagnostics d'entreprises réalisés avec un vrai potentiel de mutualisation de déchets, de services sécurité incendie et nettoyage).

Gouvernance : C'est un projet **collaboratif** porté par **Bordeaux Technowest** où sont impliquées des start-ups, PME et groupes industriels. Bordeaux Technowest est le technopole de la Métropole de Bordeaux. Il accompagne les entreprises sur les sujets d'innovation et de développement. Sur l'Ecoparc de Blanquefort, il héberge et accompagne 12 entreprises dont 5 startups à vocation industrielle dans les éco-activités. Elles sont moteurs pour le développement du programme ZIRI. Le programme s'est appuyé sur une méthodologie développée par Ecosystème avec l'Association ECOPAL (réseau pionnier de l'écologie industrielle dans le bassin dunkerquois). Au-delà de Ecosystème, ZIRI regroupe une **diversité de partenaires** ingénierie (CESI, Teeo, Safège), énergéticiens (ERDF, ENGIE, CEA, SUEZ) et financiers (ADEME, Région, Bordeaux Métropole, Ville de Blanquefort, entreprises participantes).

Facteurs d'accélération

- Démonstration du retour sur investissement de la démarche aux entreprises (environ 20% d'économies réalisées sur la facture énergétique).
- Gains de temps et d'argent pour les entreprises sur leur choix de prestataires
- Partage des bonnes pratiques déjà existantes chez les autres entreprises

Freins

- Freins économiques et techniques
- Difficultés pour mobiliser les entreprises au lancement du programme (acteurs très différents et qui ne se connaissaient pas, avec peu de ressources et de disponibilités sur ces sujets)
- Trouver les compétences externes, les experts par thématique
- Freins juridiques en terme de responsabilités (lancement d'opérations mutualisées sur la gestion de l'eau)

Sources : <https://www.recita.org/initiative/h/ziri-zone-d-integration-des-reseaux-intelligents-sur-l-ecoparc-de-blanquefort.html>

04.2 L'EXEMPLE DU PARC DES INDUSTRIES ARTOIS FLANDRES EN MATIÈRE DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL



ILLUSTRATION D'UNE DÉMARCHE DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

LE PARC DES INDUSTRIES ARTOIS FLANDRES À DOUVRIN

Le 16 juin 2005, à l'issue des premières Assises Nationales des Parcs d'activités certifiés, organisées à Douvrin, le SIZIAF (syndicat intercommunal qui gère le PIAF) reçoit officiellement la certification ISO 14001.

Les objectifs énoncés sont clairs, le SIZIAF entend :

1. Offrir un cadre de vie de qualité aux entreprises et aux riverains,
2. Préserver les milieux, ressources et la biodiversité,
3. Contribuer à la réduction de la pollution atmosphérique et à la lutte contre le changement climatique,
4. Optimiser l'occupation des sols.

Le SIZIAF a choisi de certifier son Système de Management Environnemental pour continuer à se challenger et rester parmi les parcs industriels les plus performants à l'échelle européenne. Être certifié impose également au SIZIAF d'évaluer l'impact du parc sur l'environnement par le biais d'une analyse régulièrement mise à jour et de mettre en place les actions nécessaires à la réduction des nuisances.



Parmi les actions mises en œuvre:

- Maitriser les rejets des eaux pour préserver les eaux de la nappe phréatique et du canal,
- Mise en place d'un diagnostic permanent faune flore pour favoriser le développement de la biodiversité, création de corridors écologiques,
- Préserver l'environnement lors des travaux
- d'aménagement,
- Intégrer l'économie circulaire lors des travaux
- Mise en place de l'eco-pâturage
- Création de bâtiments à énergie positive
- Eclairage public économe
- Mobilité des salariés : covoiturage
- Plan de Déplacement de Zone (PDZ) depuis 2006
- Création de 12 km de piste cyclable et piétonnes avec ouverture vers les communes limitrophes



ILLUSTRATION D'UNE DÉMARCHE DE MANAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

LE PARC DES INDUSTRIES ARTOIS FLANDRES À DOUVVRIN

GESTION DES EAUX USEES

Le SIZIAF a fait le choix de gérer l'eau potable par une Délégation de Service. Le parc possède son propre point de captage destiné uniquement à l'approvisionnement des entreprises du parc. Le château d'eau d'une hauteur de 49m prélève annuellement un peu plus de 230 000m³ pour alimenter les 13 km de réseau de distribution. La qualité de l'eau est suivie par l'Agence Régionale de Santé (ARS) et la conformité microbiologique est conforme à 100%. L'eau est une ressource précieuse ; le SIZIAF travaille continuellement avec son délégataire sur la détection des fuites pour maintenir un rendement supérieur à 95%.

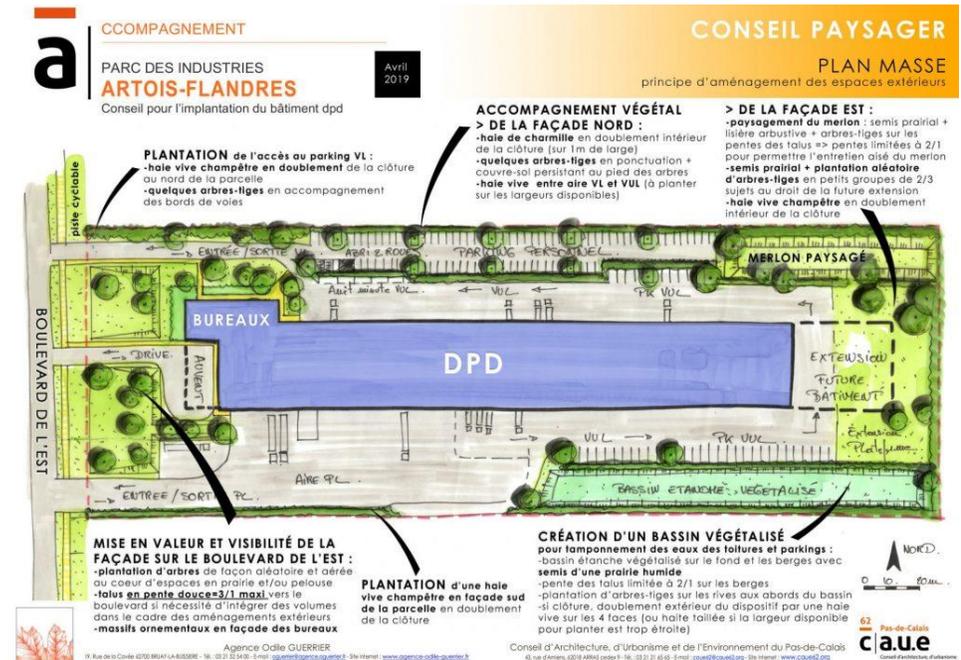
Après son utilisation par les usagers, l'eau est collectée dans un réseau d'assainissement de 14 km pour arriver à la Station d'Épuration biologique du SIZIAF. La gestion de l'usine de traitement et des réseaux se fait par une Délégation de Service Public. Située au nord du Parc, la STEP, d'une capacité de 27.000 Équivalent Habitants, traite environ 700 000 m³ d'eaux usées par an. Les eaux sont traitées et analysées avant rejet au canal. Les boues issues du traitement sont valorisées dans des filières conformes, essentiellement en filière agricole (épandage).



ARCHITECTURE ET PAYSAGE

La structure fait appel aux services de cabinets en conseils paysagers dont l'objectif est d'accompagner les entreprises dans leurs projets d'aménagement ou d'implantation.

Le parc compte 45ha d'espaces verts publics, ces espaces sont aménagés et gérés afin de garantir un cadre de vie agréable pour les salariés et les riverains, tout en veillant à la réduction des nuisances environnementales et en y intégrant la préservation de la biodiversité.



CONTACTS

Egis Conseil

leconseilbyegis.fr

www.egis-group.com



Marion MICHEL

Marion.michel@egis.fr

Emeline MARTIN

Emeline.martin@egis.fr

Charlène GOMES de JESUS

Charlene.Gomes-de-jesus@egis.fr

