

**L'AVANT-MIDI**  
de l'Afut Sud-Alsace

Christelle BARLIER  
Didier TAVERNE  
27 septembre 2024

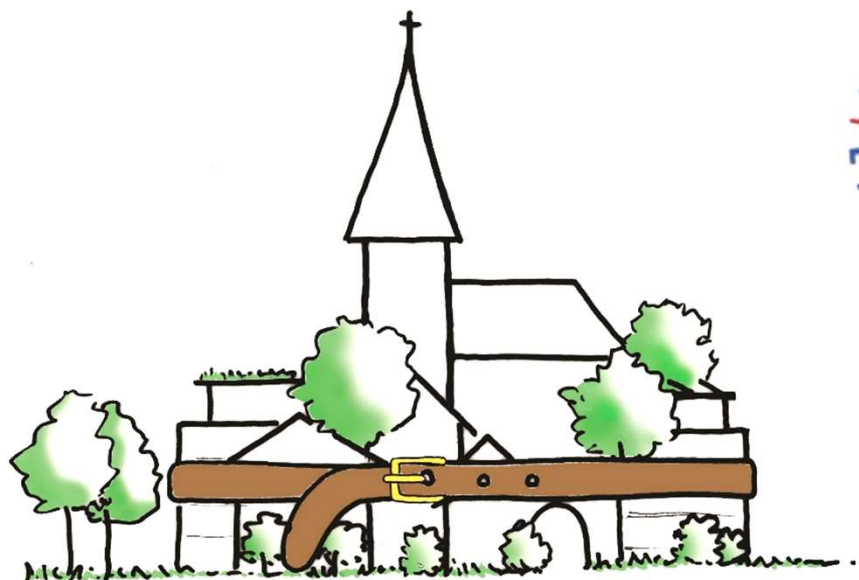


## LES GISEMENTS FONCIERS DANS LES ESPACES URBANISES AU SECOURS DU ZAN

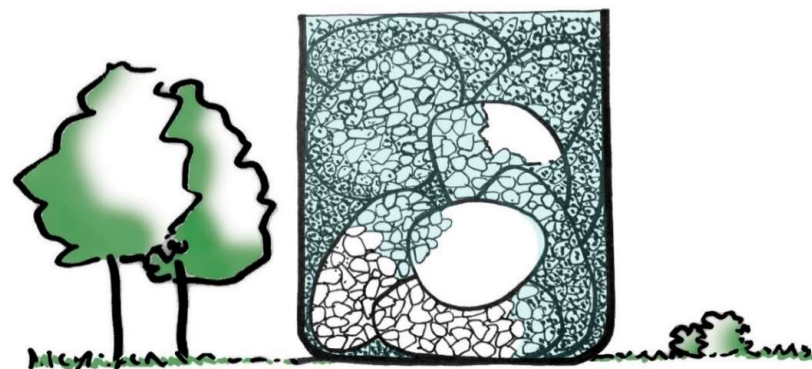
Quelles méthodologies de repérage? Quelles ressources  
disponibles pour l'habitat et les activités?

**Afut**   
agence de fabrique  
urbaine et territoriale  
**SUD-ALSACE**

## Le Zéro Artificialisation Nette, une injonction à repenser le développement urbain dans l'existant



un mot d'ordre :  
**SOBRIÉTÉ FONCIÈRE...**



une réponse :  
**... AGILITÉ, INNOVATION, ...**

## De nouvelles expertises de l'Afut pour aider les collectivités à mettre en œuvre le ZAN



# Un recensement du potentiel de densification en concertation avec les communes dans le cadre d'un PLUi

Tissu résidentiel et mixte



+ Zones d'activités



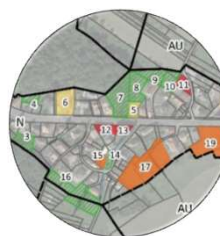
Repérage SIG du potentiel

(à compter de 2021)



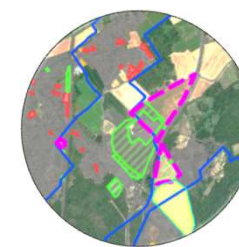
Cartographie

du potentiel



Consultation des communes

(connaissance locale)



## Des conditions de repérage :

- dans les espaces urbanisés (BD OCS GE2)
- unité foncière
- > 500 m<sup>2</sup>
- > 20 mètres de large
- accès à une voie publique

## Des critères de qualification :

- présence ou non de risques ou pollution
- présence ou non d'enjeu environnemental, paysager ou patrimonial
- projet réalisé ou prévu (permis, réserve, ...)
- absence ou non d'usage actuel

## Version 1

### Classification du potentiel :

- Dents creuses
- Terrains mutables
- Friches
- + Court terme (2021-2025)
- Fort
- Moyen
- Faible
- Non favorable à l'urbanisation

## Version 2



# Un outil de cartographie en ligne pour un travail collaboratif

Sur Arcgis Online

**Potentiel de densification**

**Potentiels friches**

Commune	Pulversheim
Surface en ha	14,20
Site	Carreau Rodolphe
Vocation	équipement et renaturation
Classement du potentiel foncier	faible
Déjà réalisé	

**Observations à formuler**

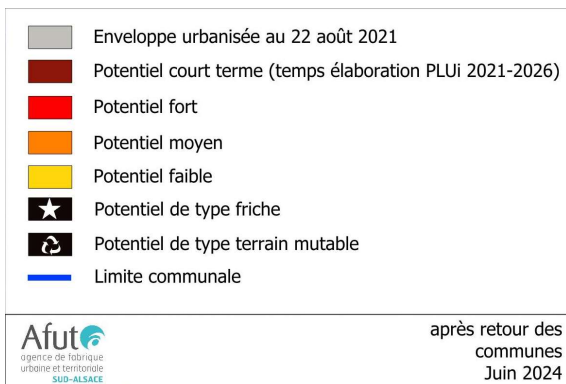
Commune	UNGERSHEIM
Type de remarque	Modifier et Ajouter
Justifiez votre remarque	Friche Zone dégradée par les affaissements miniers et Terril à vocation énergies renouvelables. POTENTIEL FORT

Zoom sur   Mettre à jour

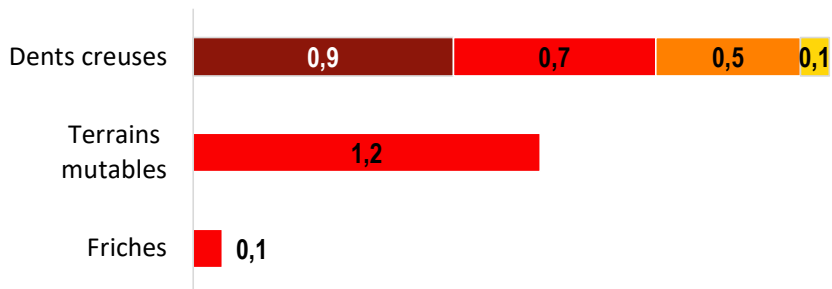
500m

1 sur 2

# Un atlas cartographique communal pour le foncier à vocation d'habitat



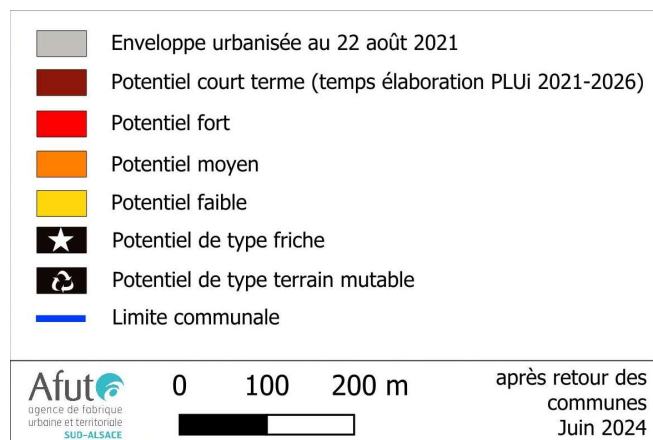
## Potentiel estimé (ha) pour le développement de habitat



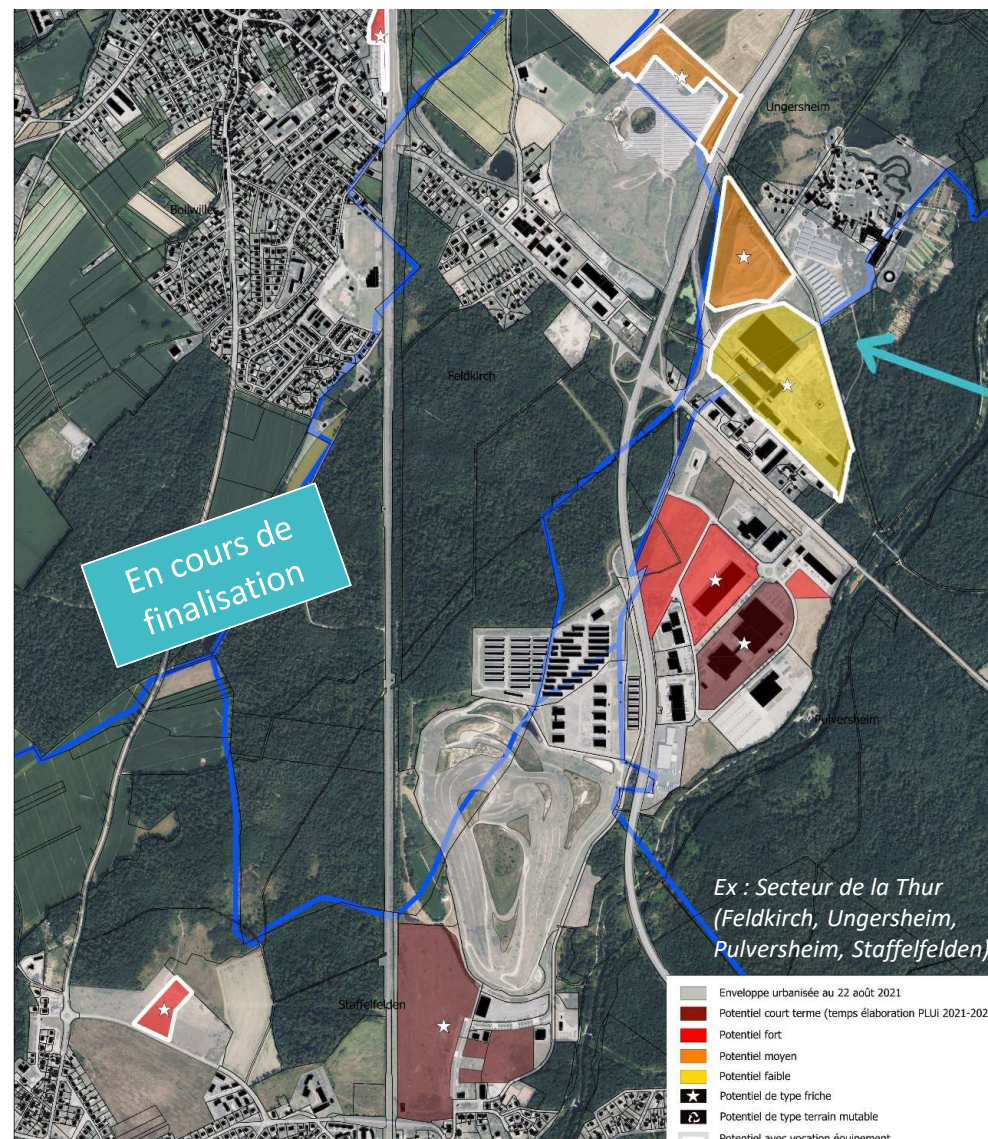
**Nota bene :** + 1,5 ha repérés non retenus car jugés non propices à une urbanisation



## Un atlas cartographique communal pour le foncier à vocation d'activités et d'équipement



**Méthode :** même principe pour le potentiel à vocation d'équipement ou d'activités mais cartographie et décompte distincts

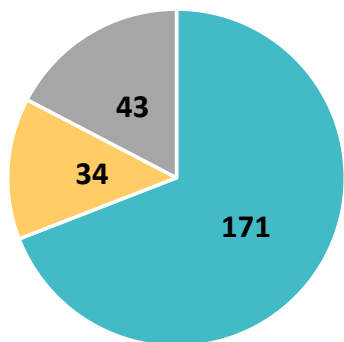


# Un décompte du potentiel de densification à l'échelle de l'EPCI pour mise en perspective des besoins fonciers en extension à prévoir dans le PLUi

## HABITAT

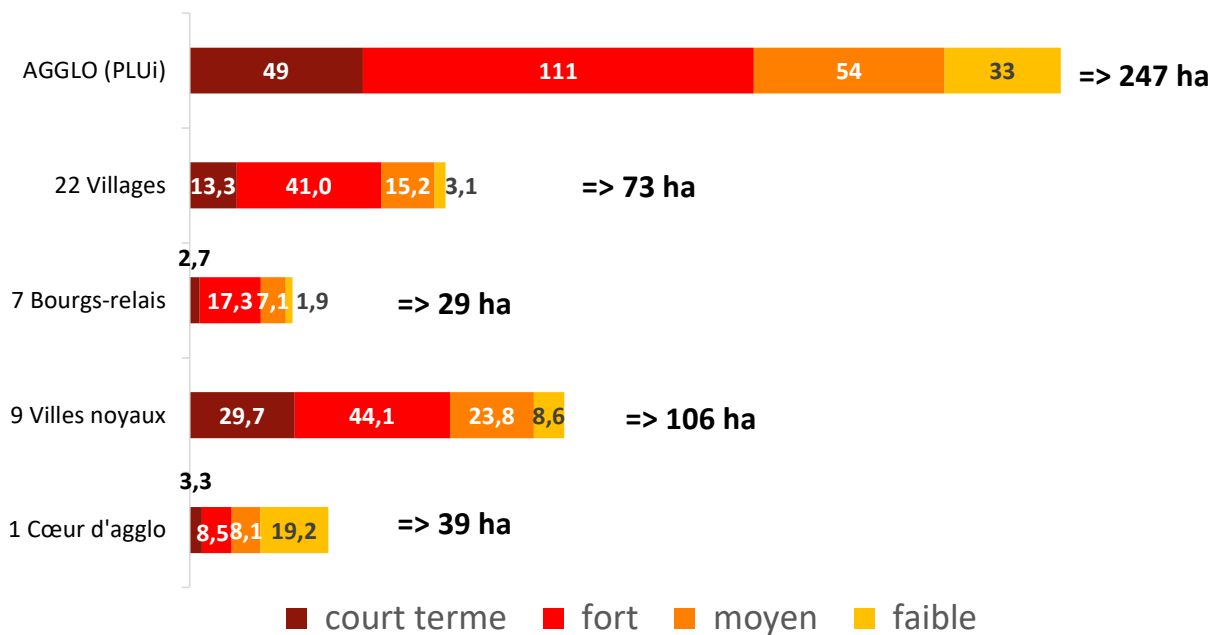


Potentiel estimé (en ha) à l'échelle de l'agglo (PLUi)



- Dents creuses
- Terrains mutables
- Friches

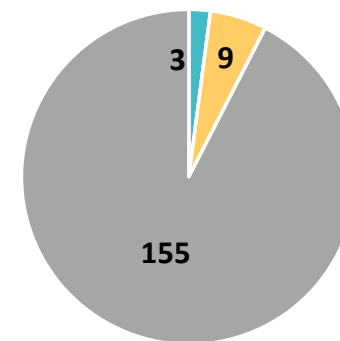
Détail (ha) du potentiel par armature et par probabilité de mobilisation



## ACTIVITÉS & ÉQUIPEMENTS



Potentiel estimé (en ha) à l'échelle de l'agglo (PLUi)



- Dents creuses
- Terrains mutables
- Friches

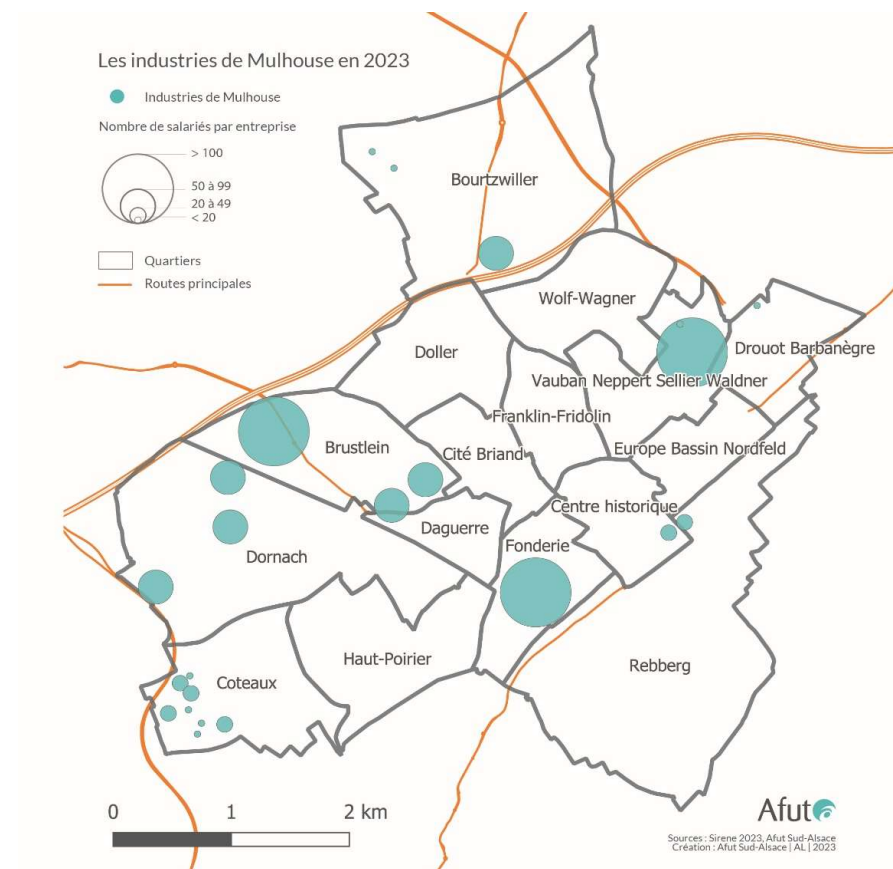


## REPERER DES FONCIERS A VOCATION ECONOMIQUE DANS LE TISSU URBAIN

**Externaliser les activités économiques du tissu urbain n'est pas une fatalité**



Eurocrowns à Hagenbach, une petite usine en continuité du tissu urbain



Mulhouse, même des usines plus importantes trouvent leur place dans le tissu urbain

## POURQUOI REPERER DES FONCIERS POTENTIELS DANS LE TISSU URBAIN ?

**Les ZAE arrivent à saturation**

**Il faut sauvegarder le foncier disponible pour des entreprises industrielles d'une certaine taille**

**Il faut avoir « quelque chose » à proposer à des plus petites entreprises de production qui voudraient s'installer ou s'agrandir**

Pour mémoire :  
l'Afut a repéré  
21 entreprises  
qui ont quitté  
m2A pour  
s'agrandir

Recherche de potentiels fonciers à long terme

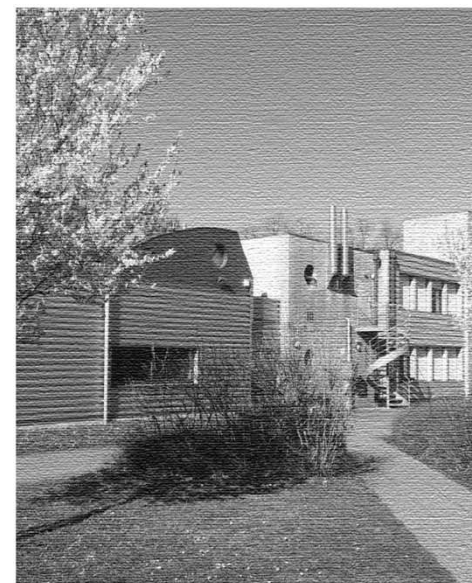
Recherche de « micro-fonciers » dans le tissu urbain

22 sites repérés dans l'agglomération mulhousienne

Repérage de 15 sites ayant un certain potentiel dans l'agglomération, essentiellement à Mulhouse

## QUELQUES EXEMPLES DE GRANDS FONCIERS POTENTIELS REPERES

Repérer pour anticiper



Lycée, Pulversheim



Emprises ferroviaires, Mulhouse-Riedisheim



IUT, Mulhouse

## POURQUOI REPERER DES FONCIERS POTENTIELS DANS LE TISSU URBAIN ?

**Les ZAE arrivent à saturation**

**Il faut sauvegarder le foncier disponible pour des entreprises industrielles d'une certaine taille**

**Il faut avoir « quelque chose » à proposer à des plus petites entreprises de production qui voudraient s'installer ou s'agrandir**

Pour mémoire :  
l'Afut a repéré  
21 entreprises  
qui ont quitté  
m2A pour  
s'agrandir

Recherche de potentiels fonciers à long terme

Recherche de « micro-fonciers » dans le tissu urbain

22 sites repérés dans l'agglomération mulhousienne

Repérage de XX sites ayant un certain potentiel dans l'agglomération, essentiellement à Mulhouse

## QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX ECONOMIQUES VACANTS ?

### 1) Il existe un certain dynamisme de marché

De très nombreux locaux vacants ont retrouvé une activité

Il s'agit souvent de petits locaux



## QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX VACANTS?

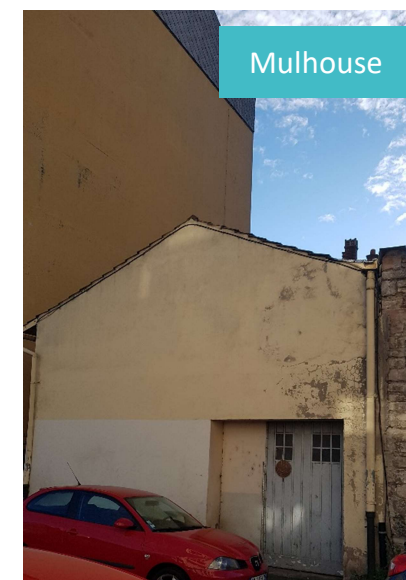
### 2) Les sites à potentiel sont souvent démolis en faveur du logement et des équipements

Réduction de la mixité fonctionnelle en ville,  
accroissement de la tension sur le foncier en ZAE



## QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX VACANTS?

### 3) Les bâtiments durablement vacants sont souvent inadaptés à un retour à de l'activité économique



## QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX VACANTS ?

### 4) Les bâtiments durablement vacants peuvent être problématiques



Pfetterhouse

Des bâtiments / friches mal situées

Des bureaux « datés »



Mulhouse

Avec antennes



Mulhouse

Trop grands



Mulhouse



## QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE?

5) MAIS un réel potentiel dans certains cas, si on ne s'en tient pas aux locaux/bâtiments ; **il faut regarder le potentiel des sites**



Rue de Bantzenheim,  
Baldersheim



Rue de Bâle, Mulhouse



Rue du chanvre, Mulhouse



Rue St Thérèse, Mulhouse

## QUESTION FINALE :

### LE PROBLEME :

- Des sites quelquefois trop importants pour des PMI
- Des sites qui demandent une capacité de négociation
- Des sites qui nécessitent des interventions lourdes :  
démolition, mise aux normes...

... Que quoi faire fuir une petite entreprise...

**Les collectivités ont-elles la volonté/les moyens de réinvestir certains des sites repérés pour les remettre sur le marché ?  
Et pour y installer des activités de production ?**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Source Freepik