

Hiérarchiser et positionner les Zones d'Activités Economiques

Résumé pour décideurs

Objectifs du travail :

➤ Distinguer, en les hiérarchisant grâce à un scoring, les espaces économiques sur lesquels concentrer les moyens en vue d'une amélioration de la qualité de l'offre foncière et d'un accroissement de l'attractivité du territoire mulhousien.

➤ Estimer les potentialités foncières susceptibles d'accueillir des implantations conséquentes.

➤ Poser les bases d'un plan d'action.

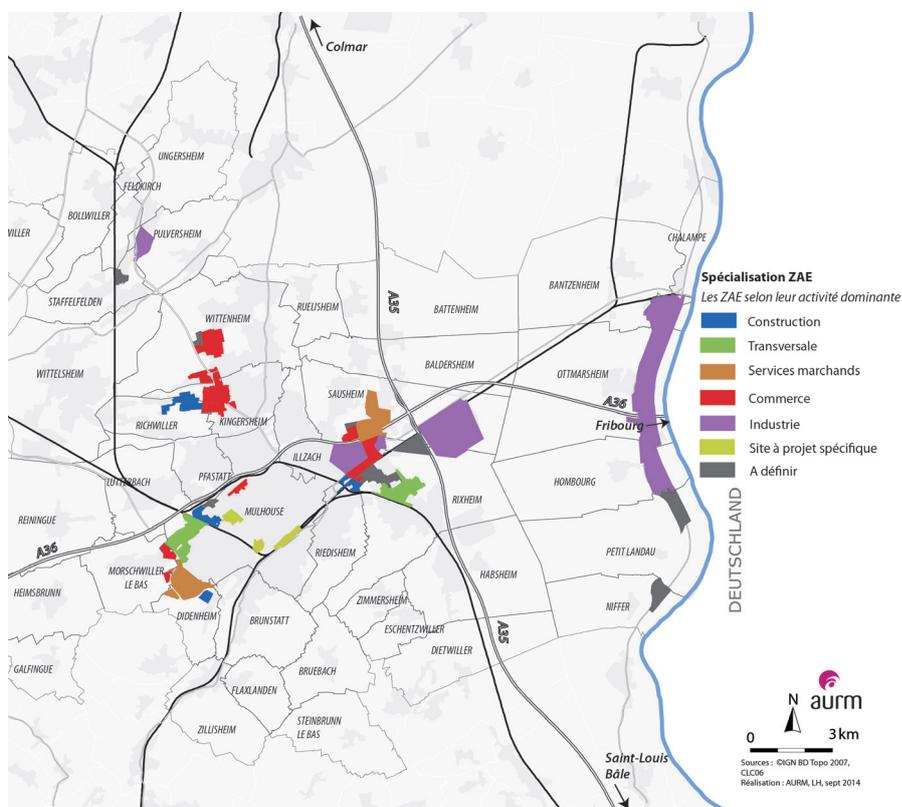
Principaux résultats et propositions

➤ Il y a un foisonnement de ZAE : 68 dans l'agglomérations.

➤ Mais 35 de ces zones constituent des zones de proximité, sans caractère stratégique.

Propositions :

- que ces zones de proximité ne puissent accueillir que des petites entreprises locales ;
- Aménager uniquement des zones en continuité urbaine afin de permettre des navettes domicile-travail en modes actifs.
- Elaborer un « guide » pour l'aménagement et l'entretien des zones d'activités d'intérêt local.



Les 10 espaces économiques stratégiques de la région mulhousienne et l'activité qui y est dominante

➤ 10 espaces (regroupements de zones) ont un caractère stratégique : 7 en raison de leur taille, du nombre d'emplois, de leur localisation etc. 3 car ils font l'objet d'un projet spécifique : Fonderie, ZAC Gare, DMC. Au-delà de l'enjeu économique, ces 3 sites constituent un enjeu fort pour l'image de l'agglomération.

➤ Un important potentiel foncier inscrit au SCoT et dans les PLU : 410 hectares sur m2A et 134 dans la région mulhousienne,

➤ Un foncier éclaté, souvent situé en dehors des espaces stratégiques et sans certitude quant à l'avenir car ces espaces n'ont pas encore fait l'objet d'études en vue de leur aménagement.

Propositions :

- Examiner le bienfondé des extensions prévues dans les documents d'urbanisme.
- Envisager la mutation de certains « projets » afin de ne pas continuer à accroître l'illisibilité du territoire.
- « Nettoyer » les documents d'urbanisme de tous les espaces qui ont peu de chance d'être aménagés du fait de contraintes trop élevées. Cela permettrait d'aménager des espaces économiques plus cohérents, sans consommation foncière additionnelle et d'avoir une plus juste vision des potentiels réels.

> Il y a peu de « grandes parcelles », supérieures à 5 hectares disponibles à court terme (dans l'année) pour l'implantation d'entreprises conséquentes. Seuls le Carreau Marie Louise, l'Aire de la Thur, le Parc des Collines II et l'espace d'activité de Didenheim offrent des disponibilités immédiates.

Les deux premières peinent à se commercialiser, sans doute à cause de leur localisation ; les deux dernières, pour cause de topographie, accueillent difficilement des grands sites.

Propositions :

- Considérer l'urgence de lancer les études préalables à l'aménagement dans les espaces suivants :
 - Parcelle CCI dans le pôle 430
 - Extension de la zone Espale au nord de Solinest
 - Parcelle « Alsace Oeufs » de Richwiller
 - La zone Rhodia dont la dépollution arrive à terme
 - Le site PSA dès lors que les négociations auront abouti.
- Toutes ces surfaces, hormis la parcelle CCI, sont privées. Il convient donc de considérer les moyens de se doter de la maîtrise foncière sur quelques uns de ces espaces.
- Elaborer un réel plan d'aménagement de ces espaces pour éviter tout gaspillage foncier.
- Mettre à l'étude, en lien avec la mairie de Wittelsheim, le devenir des surfaces disponibles du « carreau Amélie ».

> Le constat de faibles disponibilités foncières est également valable à l'échelle du Haut-Rhin où le CAHR ne recense que peu d'offres foncières significatives et disponibles à CT.

Proposition de long terme :

- Dégager de manière concertée de grandes orientations d'aménagement des espaces économiques à l'échelle au moins du sud Alsace.

> Des vocations à renforcer. Certains espaces présentent une relative spécialisation, ils sont en cela repérés comme des espaces spécifiques (on pense au Parc des collines vu comme un pôle tertiaire, ou l'Aire de la Thur, comme un espace à vocation industrielle...). Mais certaines activités prolifèrent de manière anarchique : le commerce et les services notamment dans certaines ZAE.

Proposition :

- Limiter plus strictement les implantations commerciales, hors des centres villes et des zones spécifiquement dédiées.

Suites à donner au dossier

- Valider une vision commune de la politique foncière destinée aux activités économiques.
- Réaliser en 2015 un travail de terrain visant à repérer les principaux dysfonctionnements, hiérarchiser les problèmes zone par zone et élaborer un plan d'actions pluri-annuel d'amélioration de l'offre foncière dans les espaces stratégiques.
- Affiner la connaissance des contraintes qui pèsent sur les espaces inscrits dans les documents d'urbanisme pour distinguer ceux qui sont aménageables et ceux qui ne le sont probablement pas ou à des coûts trop élevés.
- Définir des orientations pour une stratégie intelligente de spécialisation des zones.
- Se doter d'un outil web de promotion des espaces d'activités économiques

Ont été invités au Comité de suivi technique de l'étude

Anne Cudel,	m2A
Vivien Duthoit,	m2A
Yannick Guibout,	Chambre de Métiers
Benoit Loos,	m2A
Stepan Muzika,	SERM
Pascal Oulevey	Région Alsace

Jean François Perrut,	m2A
Philippe Steeger,	DREAL Alsace
François Strassel,	m2A
Eric Thoumelin,	CAHR
Michel Villing	DDT Haut-Rhin