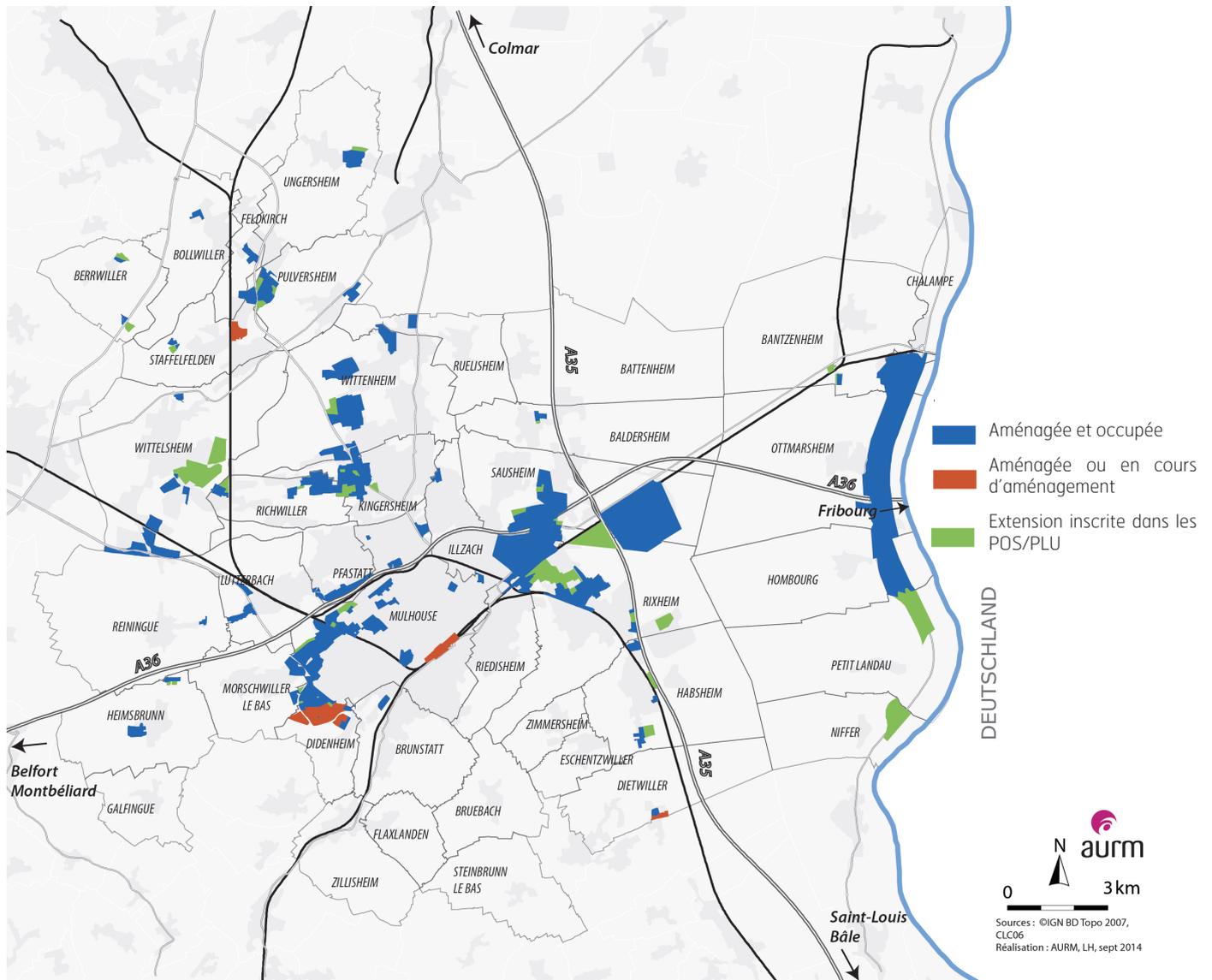


Hiérarchiser et positionner

les Zones d'Activités Economiques



Les ZAE de la région mulhousienne.



Glossaire

CAHR :	Comité d'Action du Haut Rhin
CCISAM :	Chambre de commerce et d'industrie Sud Alsace-Mulhouse
PFRS :	Communauté de Communes de la Porte de France Rhin Sud
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PPRT :	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PSA :	Peugeot Société Anonyme
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
ZA :	Zone d'Activités
ZAE :	Zone d'Activités Economiques
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZI :	Zone Industrielle
ZIMR :	Zone Industrielle de Mulhouse Rhin



SOMMAIRE

Introduction	4
HIÉRARCHISER LES ZAE	
Méthodologie	5
3 sites à projet	6
Résultat du scoring	7
Les zones les plus stratégiques	7
Les zones faiblement stratégiques	8
Les zones non stratégiques	9
Le cas des créations de ZA	10
Des plus intéressantes...	10
aux moins stratégiques	10
Considérer des espaces cohérents	11
QUELLES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ?	
Dans l'agglomération mulhousienne	13
Dans le Haut-Rhin	14
Des disponibilités apparemment importantes	14
Quelle vocation pour l'agglomération mulhousienne ?	15
POSITIONNER LES ZAE	
Analyse sommaire du tissu économique	16
Le volume d'emploi estimé	16
L'emploi par secteur	16
Les établissements par taille	16
Concentration de l'emploi dans quelques zones	16
Quelle vocation des ZAE ?	17
Les ZAE au profil industriel	17
Les ZAE au profil construction	17
Les ZAE à vocation commerciale	17
Les ZAE à vocation servicielle	18
Les sites à projet spécifique	18
Carte de synthèse	19
Conclusion	20
Annexes	22

- 1 - Détail du score obtenu par chacune des zones
- 2 - Détail du score obtenu par chacune des zones nouvellement créées ou dont l'aménagement est envisagé
- 3 - Estimation des disponibilités foncières dans l'ensemble des ZAE de la région mulhousienne
- 4 - Détail de la structure de l'emploi dans les ZAE de plus de 100 emplois
- 5 - Méthodologie de géolocalisation et de comptage des établissements et des emplois



INTRODUCTION

Ce travail est le fruit d'une collaboration entre l'AURM et les services d'aménagement et de développement économique de l'agglomération mulhousienne et en partenariat avec la CCI Sud Alsace-Mulhouse. Il repose sur un constat simple, déjà formulé lors de la réalisation de l'Atlas des ZAE, en 2010.

La région mulhousienne dispose de nombreuses zones d'activités. 70 ZAE ont été recensées dans la région mulhousienne, dont 68 pour la seule agglomération mulhousienne¹.

Certaines sont récentes, d'autres anciennes. Certaines sont de grande taille, d'autres d'ampleur nettement plus limitée. Certaines accueillent des entreprises leader, d'autres ont plutôt une vocation artisanale locale. Certaines sont communautaires, d'autres sont municipales, d'autres sont privées. Certaines présentent des disponibilités foncières, mais à des termes différents. Enfin, certaines sont soumises à des contraintes réglementaires spécifiques, d'autres sont des friches à réhabiliter.

Le tissu est assez peu lisible en l'état et les zones d'activités en raison de leur ancienneté ou de l'attention dont elles ont fait l'objet, présentent des qualités très différentes. Certaines affichent un haut degré d'ambition, d'autres sont très dégradées.

Une intervention est donc souhaitable pour que ces espaces d'activités retrouvent toute leur attractivité. Reste qu'il est impossible d'intervenir simultanément sur l'ensemble des zones : des priorités doivent être dégagées.

C'est la vocation première de ce travail que de hiérarchiser les ZAE de manière à faire ressortir les zones qui ont un caractère stratégique, qui doivent faire l'objet d'une attention soutenue et prioritaire.

Pour opérer cette hiérarchisation, nous nous sommes appuyés sur une recherche méthodologique réalisée en 2011. Avaient alors été repérés, dans diverses communautés de communes et d'agglomération de France, les critères mis en avant pour distinguer les zones d'activités les plus importantes. Ces critères, pour l'essentiel, ont été repris, en étant adaptés aux réalités locales.

Dans la foulée, l'intérêt s'est porté sur une étude plus précise des disponibilités foncières.

En effet, au-delà de l'apparent foisonnement des ZAE et d'importantes réserves inscrites dans les documents

1) Par rapport à l'Atlas, les 2 zones d'Eschenzwiller ont été déclassées et les 3 zones de Wittelsheim ont été intégrées.

d'urbanisme, il a semblé important de dresser un état des lieux précis. Les disponibilités n'ont pas le même intérêt selon qu'elles sont morcelées ou d'une seule tenant ; qu'il s'agit de petites surfaces ou de grandes emprises. De même, il faut tenir compte du temps nécessaire afin de mobiliser effectivement ces disponibilités et de pouvoir les proposer aux entreprises.

Avoir de très nombreuses petites superficies éparpillées dans de nombreuses zones, n'ayant encore fait l'objet d'aucun aménagement est une chose, pouvoir répondre immédiatement à une demande d'implantation de quelque envergure en est une autre.

Cette démarche est d'autant plus nécessaire que, après plusieurs années de « crise », des signes annonciateurs de reprise sont détectables, qui se traduisent par des demandes foncières plus fréquentes de la part des entreprises. Le CAHR pour sa part, insiste sur le fait qu'existe une carence d'offres foncières de grande taille, susceptibles de convenir à des grandes implantations industrielles. **Il s'agissait donc de repérer les grandes parcelles (supérieures à 5 ha) disponibles, que ce soit à court terme ou dans le plus long terme.**

Cette question de la capacité d'accueil de grands sites incite à reposer la question du type d'entreprises que l'on souhaite attirer ou accueillir dans l'agglomération mulhousienne et notamment dans la première couronne urbaine.

Cela conduit à tenter de préciser le profil des ZAE. pour réfléchir sur leur positionnement. Sont-elles mixtes ? Sont-elles plus spécialisées, dans l'industrie, le commerce, les services ? Est-il possible de les spécialiser ? Lesquelles sont susceptibles d'accueillir ces grands sites industriels ? Telles sont les questions auxquelles la troisième partie de ce travail tente de répondre.

A lire également

AURM, Atlas des zones d'activités économiques, 2010.

AURM, De l'aménagement d'une zone à un projet de territoire : quels espaces pour l'activité économique dans la région mulhousienne, 2011

AURM, Hiérarchiser et requalifier les zones d'activités économiques, éléments de méthode, 2012

CCISAM, Réflexion pour une stratégie territoriale sur l'offre de foncier d'activités de la région mulhousienne, Juillet 2014.

m2A, Atlas des disponibilités foncières à vocation d'activité, 2012



HIERARCHISER LES ZONES D'ACTIVITES

Méthodologie

Pourquoi hiérarchiser les zones d'activités économiques ? Comme tout produit, une ZA subit une certaine obsolescence avec le temps. Elle ne correspond plus aux attentes des entreprises, n'a plus une image positive... Les ZAE doivent donc faire l'objet de travaux pour les remettre aux normes (on pense à l'arrivée de la fibre optique qui permet d'assurer de très hauts débits). Mais il est évident que ni les communes ni l'agglomération n'ont les moyens de traiter simultanément l'ensemble des ZAE. **Les hiérarchiser permet donc d'opérer un premier repérage des priorités d'investissement.**

Les problèmes de méthode sont explicités en annexe 5 page 25. Il s'agit d'un «scoring», établi en intégrant 5 types de critères.

TAILLE ET DISPONIBILITE

La capacité d'accueil est un critère clef, a fortiori si des surfaces sont encore disponibles. Comme c'est le cas dans de nombreuses ZA, un critère de taille des disponibilités et un critère de délai nécessaire à l'aménagement ont été introduits. Cela permet de valoriser les ZA qui offrent des surfaces importantes et mobilisables à court terme.

L'EMPLOI

La distribution de l'emploi dans les ZAE montre que 500 emplois constituent un seuil. A cela, fut ajouté la présence d'entreprises d'une certaine taille (50 et 100 emplois) susceptibles de jouer un rôle dans l'image du territoire. Ainsi que le fait que la zone occupe plus de 1% de l'emploi industriel, commercial ou de service de l'ensemble des zones. Cela témoigne d'une concentration d'emplois importante et d'une relative spécialisation.

LA LOCALISATION

Certaines ZAE sont des entités isolées, d'autres, au contraire, sont des

espaces contigus. Ainsi, plusieurs «petites» zones peuvent dans les faits n'en constituer qu'une seule, dessiner un espace économique continu et important. Cet espace est d'autant plus intéressant qu'il se trouve à cheval sur plusieurs communes, ce qui implique une action concertée.

LA CONNECTIVITE

Bien sûr la distance aux autoroutes joue un rôle essentiel car c'est un des facteurs de localisation des entreprises. Pour aller au-delà et tenir compte de préoccupations de durabilité, un critère lié à la présence du fer ou du fleuve et un critère lié à la desserte de la zone en transports en commun ont été ajoutés.

AUTRES CRITERES

Pour finir, des critères environnementaux ont été retenus. La présence d'un PPRT, d'un PPRI, d'un zonage Seveso jouant à l'encontre de l'attractivité de la zone. Au contraire, le fait que certaines zones aient fait l'objet d'un traitement architectural et paysager particulier a également été relevé. Pour compléter, le fait que la zone soit sous maîtrise publique ou parapublique a été pris en compte car cela facilite évidemment l'intervention.

Critères	Note
Taille et disponibilité	
surface supérieure à 10 ha	2
disponibilités foncières supérieures à 5ha	1
disponibilités foncières supérieures à 10ha	2
existence disponibilités immobilières supérieures à 1Ha	1
disponibilités foncières à CT supérieures à 5 ha	2
Emploi	
plus de 500 emplois dans la zone	1
présence d'établissements de plus de 50 emplois	1
présence d'établissements de plus de 100 emplois	1
la zone représente plus de 1% de l'emploi industriel total	1
la zone représente plus de 1% de l'emploi commercial total	1
la zone représente plus de 1% de l'emploi de services total	1
Localisation	
la zone est contigue à au moins une autre zone	1
l'ensemble formé a un caractère pluri-communal	1
Connectivité	
distance à l'A35 inférieure à 5km	1
distance à l'A36 inférieure à 5km	1
plus 25% de la zone desservie en TC	1
zone embranchée fer/fleuve	1
Autres	
maîtrise publique	1
présence d'un PPRI	-1
présence d'un PPRT ou classement Sevezo	-1
autre contrainte ou qualité environnementale	1 ou -1
SCORE MAXIMAL	22



Le score maximum d'une zone est de 22 points. Dans les faits, aucune des zones ne dépasse le score de 14, ce qui indique déjà un niveau d'ambition ou de qualité relativement faible des zones.



Trois sites à projet spécifique

Trois espaces n'ont pas été intégrés au scoring parce qu'ils ont une valeur singulière. Faisant l'objet chacun d'un projet et d'un fort portage, ces espaces ont une dimension stratégique amenée à s'affirmer au cours du temps. Ils s'adressent à des activités comme le numérique, les activités créatives et le tertiaire supérieur, qui ont un fort potentiel de développement économique, dont l'importance ne peut être évaluée avec les mêmes critères (surfaces, nombre d'emplois...) que l'économie industrielle ou le commerce de type grande distribution. Ces espaces ne pouvaient donc être intégrés au scoring.

LA ZAC GARE

Le projet de ZAC Gare vise à tirer profit du positionnement de Mulhouse sur l'axe TGV Rhin-Rhône. Il est voué à accueillir des activités tertiaires supérieures : sièges sociaux, centres de recherche et développement etc. ainsi que des activités dites «support» : hôtel, restauration.

Cet espace s'inscrit pleinement dans la volonté d'élargir, redynamiser la ville centre et de consolider son image de pôle métropolitain du Sud Alsace.



LA FONDERIE

Cet espace est actuellement occupé par quelques entreprises, dont Mitsubishi. Situé à proximité du centre-ville et de l'université, il présente des opportunités immobilières, avec de grands bâtiments industriels au caractère patrimonial. L'un de ces bâtiments est appelé à accueillir des lofts, un autre pourrait accueillir le «Km0» (pour kilomètre zéro) qui aurait vocation à constituer le fondement d'un «cluster numérique».

DMC

Il s'agit d'un espace emblématique de l'histoire de la ville qui occupe un espace très important, à deux pas du centre-ville. Sa vocation n'est pas d'accueillir, conformément à son histoire, de très grands sites industriels, mais de symboliser de nouvelles relations entre les espaces urbains et les activités. Une partie du site a été confiée au designer Mischa Schaub qui y développe le projet MOTOCO ; à terme on en attend un fort développement des activités créatives. Plus que la surface utilisée ou le nombre de mètres carrés de locaux, le site DMC est stratégique, au même titre que la Fonderie et la ZAC Gare, en raison de leur valeur symbolique et de l'investissement dans «l'économie créative».





Résultat du scoring

Résultat du scoring : très peu de ZAE obtiennent la moyenne

Les zones les plus stratégiques: 11 points et plus

Si l’on retient que, pour être qualifiée de stratégique, il faut qu’une ZAE obtienne au moins la moyenne (11 points), alors **seules 14 ZAE le sont.**

L’ESPALE

Est une zone de qualité, particulièrement bien connectée. C’est une zone importante en volume d’emploi. **Son caractère stratégique pourrait être renforcée si les 7 hectares d’extension inscrits au PLU (au nord ouest de la zone) étaient aménagés** et devenaient disponibles.

LE SITE PSA

Est évidemment un site majeur, de portée régionale, en termes d’emplois. Sa connectivité est remarquable puisque relié rapidement aux deux autoroutes, au fer et en bord de canal. Son intérêt vient également du compactage des activités de PSA, qui est susceptible de libérer du foncier et de l’immobilier qui permettrait d’accueillir de nouvelles activités industrielles et de faire face au déficit de grandes parcelles. Un projet, porté par les collectivités et PSA est en cours de discussion.

POLE 430 et KALIGONE

Jouent un rôle tout particulier en tant que pôle commercial, dont l’attractivité dépasse de loin l’agglomération de Mulhouse. Ces espaces économiques souffrent de la présence de friches et du développement anarchique de l’activité, dans des locaux sans grande qualité. **Un travail est en cours afin de requalifier ces espaces.**

RICHWILLER ZONE D’ACTIVITES

Cet espace est contigu aux deux précédents. Il serait souhaitable que la réflexion engagée intègre cet espace qui constitue pour l’heure le degré zéro de l’aménagement de l’espace.

Un important travail (organisation de la voirie, signalétique...) est nécessaire.

Commune	Nom de la ZAE	score
BOLLWILLER	Parc d'Activité Baumann	0
STAFFELFELDEN	Zone d'activité	0
WITTELSHEIM	zone nord	0
BERRWILLER	Zone du Kuhwasen	1
BERRWILLER	Zone artisanale	1
BRUNSTATT	Rue de l'III	1
LUTTERBACH	Cité de l'Habitat	1
MULHOUSE	ZA Elcowa	1
REININGUE	Zone d'activité Est	1
BALDERSHEIM	ZAE des Chasseurs	2
FELDKIRCH	ZA Alex	2
HABSHEIM	ZA Est	2
ILLZACH	ZA Rue Hoffet	2
MULHOUSE	ZASuperba	2
PULVERSHEIM	Carreau Rodolphe	2
PULVERSHEIM	ZA Vert Bois	2
RIXHEIM	Rinderacken	2
WITTENHEIM	Carreau Théodore	2
BANTZENHEIM	Zone artisanale	3
HEIMSBRUNN	ZA Nord	3
MULHOUSE	ZA Lavoisier	3
RICHWILLER	Carreau Max	3
MULHOUSE	Gare du Nord	4
MULHOUSE	ZA ManuRhin	4
PFASTATT	ZA de la Doller	4
RUELSHEIM	Zone d'activité	4
MULHOUSE	Village Artisanal Drouot	5
MULHOUSE	ZA Bourtzwiller	5
STAFFELFELDEN-		
FELDKIRCH-	Carreau Marie-Louise	5
PULVERSHEIM-	nord	
UNGERSHEIM		
UNGERSHEIM	Zone d'activité	5

Commune	Nom de la ZAE	score
HABSHEIM	ZA Sud	6
HEIMSBRUNN	Zone d'activité Ouest	6
LUTTERBACH	La Savonnerie	6
RIEDISHEIM	ZA Rue de la Charte	6
WITTELSHEIM	zone centre	6
HABSHEIM	VALPARC	7
MULHOUSE	Cité Parc Gluck	7
MORSCHWILLER	ZAC Hofer	8
LE BAS		
PFASTATT	ZA du Château	8
SAUSHEIM	ZA Monnet	8
DIDENHEIM	Espace d'activités	9
ILLZACH	ZA des trois frontières	9
WITTENHEIM	Carreau Anna	9
WITTELSHEIM	zone sud	10
WITTENHEIM	ZA Jeune Bois	10
PFRS	ZIMR	11
MULHOUSE	Secteur Nord Ouest	11
PULVERSHEIM	Aire de la Thur	11
RICHWILLER	Zone d'Activité	11
RIXHEIM	Zone industrielle	12
MULHOUSE	Parc des Collines I	12
SAUSHEIM	ZI (pole 210)	12
DIDENHEIM	Parc des Collines II	13
ILLZACH	Zone industrielle	13
KINGERSHEIM	Kaligone	13
MULHOUSE	Parc de la Mer Rouge	13
WITTENHEIM	Pôle 430	13
SAUSHEIM	Site Peugeot	14
SAUSHEIM	ZA L'Espale	14

Le détail figure en annexe 1, page 23

Pourtant **cet espace est intéressant avec notamment la démolition de la friche «Alsace oeufs» qui libérera presque 5 Ha de surface** à cheval entre Kingersheim et Richwiller.

MER ROUGE

Cette zone est un ensemble hétérogène, constitué aussi bien d’une partie commerciale (Cora Dornach), de grandes zones logistiques (centrales d’achat), d’immobilier de bureaux dont une partie est disponible mais souffre de la concurrence d’autres espaces immobiliers, d’une partie d’entreprises des plus classiques aux plus innovantes, autour du Technopôle... **Une réflexion mériterait d’être entreprise sur la vocation de ces espaces,** de manière à les redynamiser.

PARC DES COLLINES 1 et 2

Le parc des collines 1 étant totalement commercialisé, il apparaît un peu moins stratégique que le parc 2, qui offre encore de belles disponibilités. Ils constituent le pôle tertiaire de l’agglomération. Même si, en théorie, ils sont ouverts à toute sorte d’activités, le prix au mètre carré ne favorise pas l’implantation de petites unités industrielles ou d’artisanat de production. Dans les faits, **compte tenu de la visibilité de ce site, il est sans doute préférable de conforter son rôle d’accueil d’activités supports à l’économie (ingénierie, logistique, conseils...)**



ILLZACH ZI «ILE NAPOLEON»

La «zone industrielle» d'Illzach est sans conteste un ensemble qui joue un rôle important au plan économique et de l'emploi mais **il souffre de plusieurs handicaps qui font peser des interrogations sur son caractère stratégique pour l'avenir**. D'une part, c'est là aussi un espace composite et assez illisible. Il comprend la partie industrielle, la partie portuaire et, entre les deux, une «bande» commerciale qui se termine (ou presque) par un centre commercial Carrefour. D'autre part, les activités industrielles ont commencé à désertir le site depuis plusieurs années et ce mouvement pourrait s'accroître avec le PPRT qui concerne les cuves pétrolières situées en plein milieu de la zone. Certaines entreprises situées dans la zone de délaissement devraient demander à être rachetées. **La question stratégique est de savoir ce qu'il est possible de leur proposer, afin de garder ces ressources économiques sur le territoire.**

RIXHEIM ZI

Cette zone présente une assez forte densité en emploi, avec une moyenne de 11 emplois par établissement. Elle est particulièrement bien connectée aux autoroutes, ce qui explique la présence de quelques entreprises de transport/logistique. Mais elle ne présente plus d'opportunités foncières et elle présente pour **principal défaut le fait que les poids lourds doivent traverser une zone d'habitat** avant d'arriver à la bretelle. Elle ne présente par ailleurs pas de grande qualité architecturale et paysagère et pourrait aisément faire l'objet d'aménagements.

SAUSHEIM ZI, PÔLE 210

Dans les faits, on peut douter du caractère stratégique de ce site qui n'a fait l'objet d'aucun aménagement, au point où deux poids lourds ne peuvent se croiser au sein de la zone. La zone a été inscrite comme étant à urbaniser à vocation économique, sans autre procès. S'y sont installés aussi bien des commerces, en façade, des bureaux, des petites unités de production... jusqu'à devenir un pôle d'emploi relativement important, particulièrement bien connecté. Il y reste par-ci par là quelques disponibilités. **Ce site demanderait à être totalement réaménagé.**

AIRE DE LA THUR

Cet espace doit son score au fait qu'il y a des disponibilités, immédiates qui plus est, et à la présence d'un industriel de renommée mondiale (Faurecia). Ce site a fait l'objet d'un traitement environnemental soigné. Malheureusement **son positionnement géographique le rend moyennement attractif** (raison pour laquelle il reste des disponibilités foncières) et une partie est déclarée inondable ce qui ternit son image.

MULHOUSE NORD OUEST

Forme un ensemble composite, avec **des implantations**

industrielles de belle taille comme Clemessy ou Rector Lesage, établissements importants dans la vie économique locale. C'est une zone bien connectée, y compris aux transports collectifs, mais où il n'y a plus de disponibilités foncières.

LA ZIMR

Comme PSA, ce site situé en bord de Rhin, **joue un rôle régional** de par la présence de grands sites chimiques employant plus de 1000 personnes et de la présence du port d'Ottmarsheim qui approvisionne l'ensemble de la chimie du sud Alsace et PSA. La vocation des espaces vacants et des grandes extensions possibles, gérées par la CCISAM, n'est pas arrêtée, une réflexion est en cours. De par sa portée économique et l'ampleur de ses disponibilités, cette zone, implantée sur la communauté de communes «Porte de France Rhin Sud» **ne peut être ignorée dans les réflexions stratégiques de l'agglomération mulhousienne.**

Les zones faiblement stratégiques (entre 7 et 10 points)

Sont considérées les zones ayant obtenu entre 7 et 10 points. **Au nombre de 12**, sept d'entre elles abritent plus de 500 emplois chacune. Elles présentent souvent des spécificités qui demandent une analyse au cas par cas.

WITTENHEIM JEUNE BOIS

Constitue l'archétype d'une zone artisanale de grande taille qui, à coup d'établissement de 10 à 20 salariés en vient à peser 850 emplois, dont 120 dans une entreprise de nettoyage. Ce qui explique son classement car elle présente peu d'autres qualités : isolée, sans caractère intercommunal, pas très bien connectée...

WITTELSHEIM SUD

Est à peu près dans la même configuration que Jeune bois, sauf qu'ici il s'agit d'activités plus industrielles avec des établissements comme Clemessy communications, Poulaillon... et que sa connexion autoroutière est un peu plus aisée. Malheureusement, cette zone ne présente plus d'opportunités foncières significatives.

CARREAU ANNA

Petite zone de par sa surface, coincée entre les deux principaux pôles commerciaux de Kingersheim et Wittenheim, elle fait en quelque sorte le lien commercial entre ces deux zones. Elle accueille une importante entreprise du secteur des transports/logistique et le village «Oxylane».

ILLZACH ZA DES 3 FRONTIERES

Zone enclavée aux faibles potentialités de développement. Son intérêt vient de la présence des papèteries du Rhin qui, avec leur centre logistique

d'Ottmarsheim, occupent à peu près 200 personnes. Pour le reste, une occupation commerciale en façade quelque peu «sauvage» et un accès quelque peu compliqué.

ESPACE D'ACTIVITES DIDENHEIM

(Ex rue des Alpes) Cette zone est relativement proche de l'autoroute (un détour est nécessaire pour y arriver) et présente surtout l'intérêt d'avoir une extension possible de plus de 8,7 hectares, en face du Parc des Collines 2.

SAUSHEIM JEAN MONNET (AUTOPORT)

Située en bord d'autoroute, cette zone pourrait devenir stratégique si une solution alternative était trouvée au stockage des poids lourds, ce qui libérerait une superficie non négligeable et contiguë aux hectares disponibles de la zone Espale.

PFASTATT ZA DU CHATEAU

Cette petite zone franchit le cap des 500 emplois grâce à quelques entreprises importantes comme Colas, Pomona ou encore Sade. En l'état, elle n'offre pas d'opportunités foncières significatives.

MORSCHWILLER ZAC HOFFER

Zone commerciale de faible qualité au sud de l'agglomération, elle va se voir renforcée par l'arrivée d'IKEA. Elle peut aussi être considérée comme un prolongement de la partie commerciale de la Mer rouge.

HABSHEIM VALPARC

Petite zone coincée entre l'autoroute à l'est et la RD 201 à l'ouest, elle est enserrée dans le tissu urbain au nord et au sud et n'offre pas de perspective de développement. Elle abrite cependant plus de 700 emplois.

MULHOUSE GLUCK

C'est un espace économique «urbain» qui remplit une vocation sociale puisqu'y sont hébergées des services d'emploi à domicile.

Les zones non stratégiques (moins de 6 points)

Les **35 zones restantes**, ayant un score compris entre 0 et 6, sont considérées comme des zones non stratégiques.

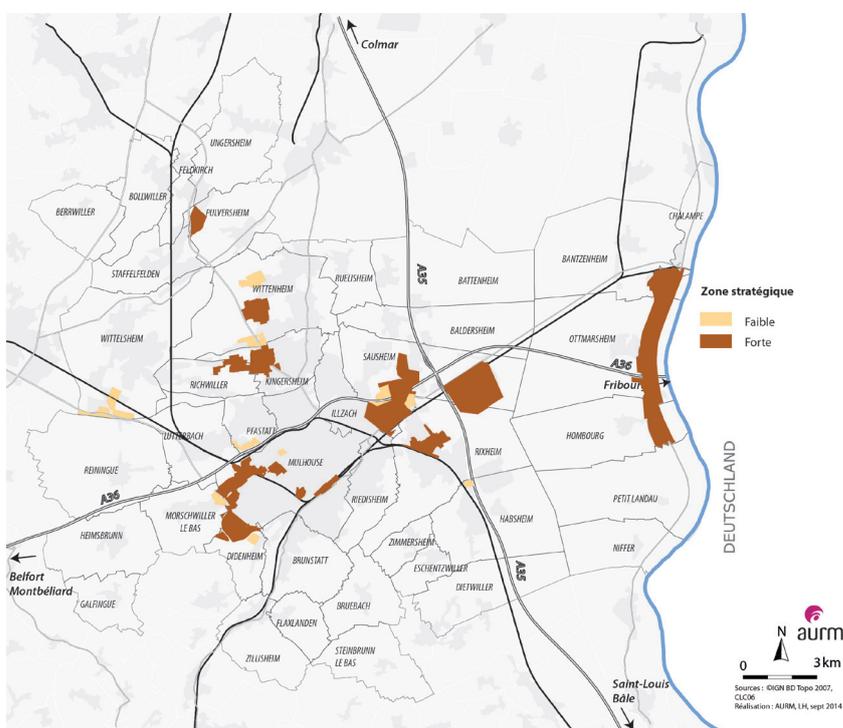
Certaines zones d'activités mulhousiennes n'ont de zones que le nom. Il s'agit en fait d'établissements (Elcowa, Superba, Manurhin) qui sont considérés comme des zones. Ce classement présente l'avantage de protéger ces espaces de la spéculation foncière.

Les zones non stratégiques sont pour l'essentiel des zones qui n'offrent que **peu d'opportunités foncières** (à l'exception de Berrwiller, Bantzenheim, Ungersheim et Habsheim), qui sont très **souvent isolées** et qui ne représentent qu'un **faible volume d'emploi**.

Ces zones ont le mérite de proposer des espaces pour des activités ayant du mal à s'insérer dans le tissu urbain et des emplois de proximité pour la population du lieu.

Dans de nombreux cas, ce sont, comme leur nom l'indique souvent **des «zones artisanales»**, qui devraient ne pouvoir accueillir que des entreprises au caractère artisanal, travaillant sur un marché local. Or, dans quelques cas, on constate que des entreprises importantes, exportatrices, sont installées dans ces zones ce qui ne concourt pas à la lisibilité du territoire et à la promotion de son image économique.

Carte des zones stratégiques et faiblement stratégiques



Certaines zones faiblement stratégiques sont contiguës de zones plus stratégiques, La question d'un traitement d'ensemble se pose donc. Les zones peu stratégiques, isolées, ne semblent pas prioritaires.



Le cas des ZAE en créations

Les ZAE prévues dans les documents d'urbanisme mais non aménagées ne peuvent être soumises au même barème que les ZAE existantes. Elles ont fait l'objet d'un traitement à part, qui permet de réfléchir à l'opportunité d'aménager effectivement ces zones. L'ensemble des critères a été repris, hors l'emploi. (Le détail figure en annexe 2, page 22)

Le score maximum étant de 14 points, il apparaît que peu de ZAE potentielles ont un caractère stratégique.

Des plus intéressantes (6 points et plus) ...

LE SECTEUR RHODIA, dont la dépollution touche à sa fin, offre **une réelle opportunité**. En tant que disponibilité foncière, proche du rail, tout d'abord. Elle est également proche de l'autoroute et desservie par les transports en commun urbains.

LE CARREAU MARIE LOUISE (partie sud) n'apparaît que parce qu'il y a **une importante surface disponible** : c'est sa grande qualité avec peut-être la possibilité d'être embranchée fer. Cette ZAE virtuelle est située en un lieu moyennement attractif pour les entreprises en raison notamment de son éloignement de l'autoroute.

LE «TRIANGLE PSA» est un terrain d'à peu près 50 hectares, situé devant le site PSA proprement dit. Il partage **les attraits du site en termes de disponibilités foncières, de connectivité**. Il présente toutefois **un défaut majeur** : c'est un espace boisé qui, pour être aménagé, demanderait une compensation. De même, un aménagement portuaire est réalisable, mais relativement coûteux.

EXTENSIONS DE LA ZIRM

Les extensions possibles de la ZIRM ont un caractère stratégique au vu de **leur ampleur et de la présence du grand canal**, au gabarit européen, avec des possibles aménagements portuaires. Reste que pour l'heure, ces disponibilités n'ont pas de destination précise. Une étude est en cours.

WITTELSHEIM AMELIE : C'est l'un des rares grands sites disponibles sur m2A. En l'état, elle doit plus **être considérée comme un périmètre d'étude que comme un espace stratégique**. Ses connexions devraient être revues et la zone commence à être mitée par du logement.

PARC DES COLLINES 1bis,

Cette partie du parc des collines 1 située sur la commune de Morschwiller le Bas va accueillir l'entreprise Ikéa. Cette «zone» est actuellement en cours d'aménagement et **n'offre plus d'opportunités foncières pour l'avenir. Son caractère stratégique disparaît donc**. Son

«intérêt» est de venir compléter les parties commerciales du parc de la Mer rouge et de Morschwiller le Bas, au risque d'entraîner un décentrage du commerce vers le sud de l'agglomération.

RIXHEIM ILE NAPOLEON : La moitié (au mieux) de la superficie inscrite au PLU doit être retenue comme aménageable, pour cause de gravières. Cette zone offre beaucoup **plus de défauts que de qualités** : elle est enclavée entre des zones d'habitation qui doivent être traversées pour rejoindre l'autoroute. La surface proche de la voie ferrée, ancien dépôt de la SNCF, est assez polluée et il n'y a pas d'accès possible via Riedisheim. **La pertinence de l'aménagement de cette zone doit donc être questionnée.**

... aux moins stratégiques (5 points et moins)

Les quatre zones restantes sont des zones isolées, situées dans des lieux peu favorables avec éventuellement des contraintes comme sur **la base Legay** qui est sur le périmètre de captage des eaux. **La zone d'activités de Dietwiller** (ex Technoparc) est une petite zone isolée, dont une partie est inconstructible. La **«zone NAC»** de Habsheim est une petite zone coincée entre la voie ferrée et l'autoroute. Un aménagement «sauvage» de cette zone nuirait d'ailleurs à la qualité de l'entrée dans l'agglomération. Le **Carreau des mines** est quant à lui situé en pleine zone forestière et agricole, entre les communes de Berrwiller et de Staffelfelden. C'est dire qu'il n'offre même pas l'intérêt de fournir des emplois de proximité aux habitants, obligés de prendre leur véhicule personnel pour aller travailler.

Commune	Nom	Score
BERRWILLER	Zone Carreau des mines	2
HABSHEIM	ZA NAC	2
RIXHEIM	Base Legay	4
DIETWILLER	Technoparc	5
PFRS	extensions	6
MORSCHWILLER LE BAS	Colline 1 bis	7
WITTELSHEIM	Amélie	7
RIXHEIM	ZAE Ile-Napoleon	7
RIXHEIM-SAUSHEIM	Triangle PSA	7
STAFFELFELDEN-FELDKIRCH-PULVERSHEIM-UNGERSHEIM	Carreau Marie-Louise sud	8
MULHOUSE	Secteur Rhodia	8



Quand on intègre les contraintes, seules 5 zones ont un potentiel intéressant. Est-il vraiment pertinent d'aménager les espaces les moins stratégiques ?

Le renoncement à ces zones permettrait de créer ou d'étendre des zones stratégiques pour 70 hectares (au moins), sans consommation foncière additionnelle, ce qui est un objectif du SCoT en cours de révision...



Considérer des espaces cohérents

Jusqu'à présent, les zones d'activités ont été considérées en elles-mêmes, indépendamment les unes des autres. Cependant, certaines occupent des espaces interstitiels ou sont contiguës à d'autres. **Elles forment alors des ensembles qui mériteraient d'être considérés tels quels dans le cadre d'une politique d'amélioration de l'offre d'espaces d'activités.** Il serait en effet absurde de réaménager ou requalifier une partie seulement d'un espace, voire d'adopter deux schémas d'aménagement différents sur un même espace partagé entre plusieurs communes.

Ainsi, certaines zones de petite taille, ne comptant pas un grand nombre d'emplois, peuvent cependant s'inscrire dans des ensembles au caractère stratégique. Nous avons donc procédé à 11 regroupements de zones contiguës ou situées dans une continuité fonctionnelle.

C'est le cas du carreau Anna par exemple qui n'est pas contigu du Kaligone ou du Pôle 430, mais s'inscrit dans un même ensemble fonctionnel. De même, nous détachons la partie tertiaire du «croissant mulhousien» de la partie «Nord-nord ouest», plus industrielle.

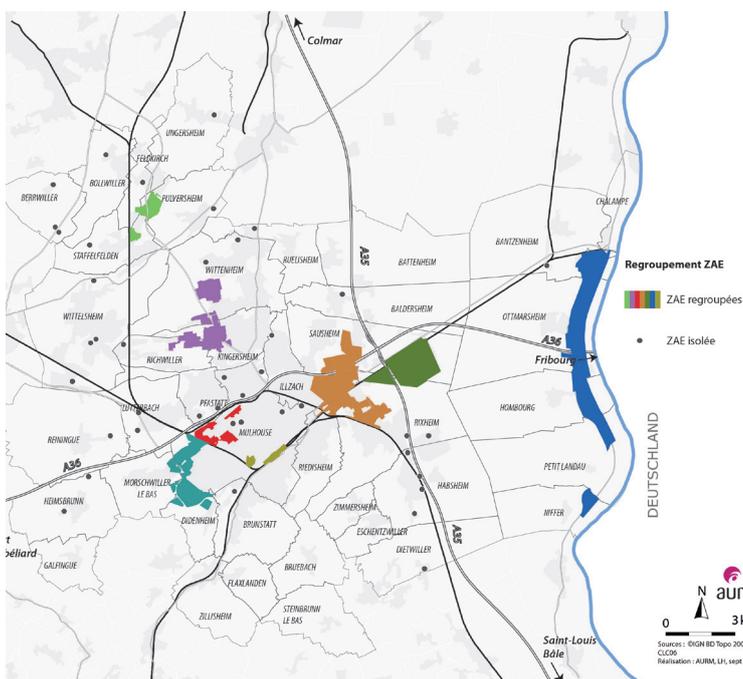
Ce travail fait apparaître toute une série de ZAE isolées, qui n'ont généralement qu'un faible score au barème établi précédemment. Seules exceptions : Wittelsheim sud et Jeune bois à Wittenheim qui obtiennent des scores de 10, ce qui en fait des zones faiblement stratégiques.

A contrario, **le scoring fait apparaître 7 regroupements qui se détachent nettement des autres.**

Les 11 regroupements proposés

Commune	Nom de la ZAE
BERRWILLER	Zone du Kuhwasen
BERRWILLER	Zone Carreau des mines
MULHOUSE	ZA Lavoisier
MULHOUSE	Cité Parc Gluck
PFASTATT	ZA de la Doller
PFASTATT	ZA du Château
WITTELSHEIM	Zone centre
WITTELSHEIM	Amélie
STAFFELFELDEN-FELDKIRCH-PULVERSHEIM-UNGERSHEIM	Carreau Marie-Louise nord et sud
PULVERSHEIM	Carreau Rodolphe
PULVERSHEIM	Aire de la Thur
MORSCHWILLER LE BAS	ZAC Hofer
DIDENHEIM	Rue des Alpes
MULHOUSE	Parc des Collines I
DIDENHEIM	Parc des Collines II
MULHOUSE	Parc de la Mer Rouge
MORSCHWILLER LE BAS	Colline I bis
MULHOUSE	Gare du Nord
MULHOUSE	ZA DMC
MULHOUSE	Secteur Rhodia
MULHOUSE	Secteur Nord Ouest
RIEDISHEIM	ZA Rue de la Charte
SAUSHEIM	ZA Monnet
ILLZACH	ZA des trois frontières
RIXHEIM	ZAE Ile-Napoleon
RIXHEIM	Zone industrielle
SAUSHEIM	ZI (pole 210)
ILLZACH	Zone industrielle
SAUSHEIM	ZA L'Espale
PFRS	ZIMR
PFRS	extensions
SAUSHEIM	Site Peugeot
RIXHEIM-SAUSHEIM	Triangle PSA
KINGERSHEIM	Kaligone
WITTENHEIM	Pôle 430 Est+CCI
WITTENHEIM	Carreau Anna
RICHWILLER	Zone d'Activité

Carte des zones isolées et regroupements stratégiques



Parmi les 11 regroupements étudiés, 4 n'ont pas de caractère stratégique : Mulhouse Lavoisier et Gluck, Berrwiller, Pfastatt et Wittelsheim qui doit cependant être vue comme un espace potentiel de projet compte tenu de l'importance des disponibilités.

Cette carte fait clairement apparaître les espaces économiques essentiels du territoire qui concentrent une grande partie de l'emploi de l'agglomération. De ce fait les nombreuses zones isolées, non stratégiques, ont plutôt une vocation purement locale.



Pour conclure : les espaces stratégiques

Que les ZAE soient considérées indépendamment les unes des autres ou comme faisant partie d'un regroupement spatial, les mêmes espaces ressortent comme stratégiques :

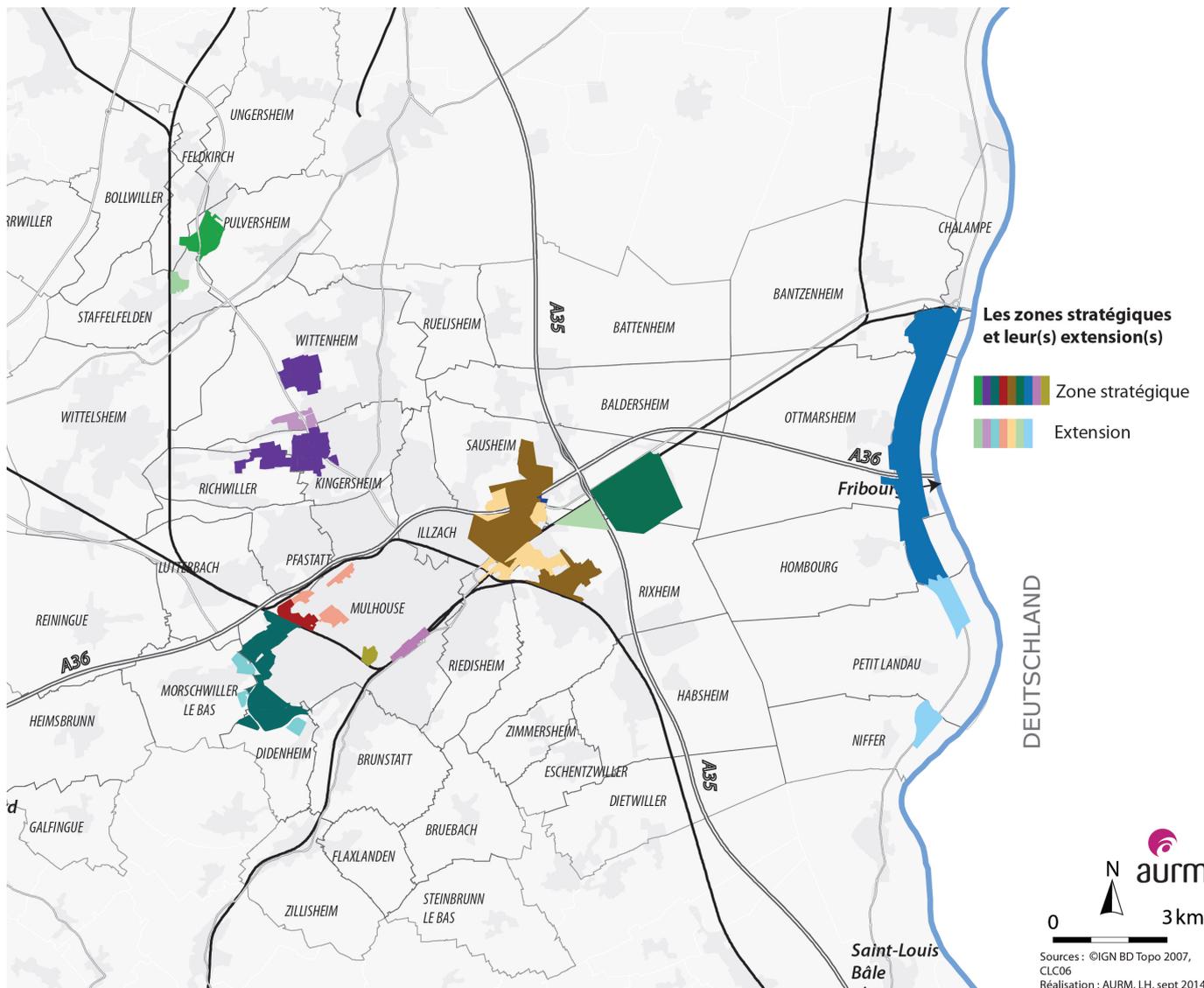
- **Mulhouse Fonderie, DMC et ZAC Gare** en raison de leur projet spécifique.
- A l'extrême nord de l'agglomération, autour de **l'aire de la Thur** et du **Carreau Marie Louise**.
- **L'ensemble commercial élargi au carreau Anna**, formé par les communes de Richwiller, Kingersheim et Wittenheim.
- **Le croissant mulhousien élargi** à Didenheim et Morschwiller le Bas pour sa partie sud et sa partie nord élargie à DMC.
- A l'est, un ensemble qui intègre **les principales ZI d'Illzach, Sausheim et Rixheim, élargi à la ZAE Jean Monnet** (Aéroport) et à la zone «Ile Napoléon» pour

laquelle un doute demeure quant à sa pertinence vu son enclavement.

- **Le triangle PSA est rattaché au site PSA**, mais doit également faire l'objet de réflexions approfondies vue la protection environnementale dont il fait l'objet. Le caractère stratégique du site PSA pourrait être renforcé si un accord était trouvé concernant la libération d'une trentaine d'hectares qui pourraient s'ouvrir à d'autres activités.

- Enfin, sur **la bande rhénane**, la ZIMR est bien sûr site stratégique, même si des questions demeurent quant à l'avenir des extensions prévues, notamment sur la commune de Niffer, pour cause de contraintes environnementales. Il en va de même concernant le **carreau Amélie à Wittelsheim** qui, en l'état n'est pas stratégique mais pourrait constituer un périmètre d'étude visant à préciser à quelles conditions cet espace peut devenir stratégique.

Carte des ZAE stratégiques et de leurs possibles regroupements





QUELLES CAPACITES FONCIERES ?

Dans l'agglomération mulhousienne

A première vue, la région mulhousienne n'est pas menacée de pénurie foncière. La somme des potentiels fonciers à usage exclusivement économique s'élève à 545 hectares*, dont 134 sur le territoire Porte de France Rhin Sud. L'agglomération mulhousienne dispose donc apparemment de 410 hectares, répartis dans ses 68 ZAE, pour son développement économique. Reste que ces apparences sont trompeuses comme le montre le tableau suivant.

Tableau des capacités foncières des ZAE de l'agglomération mulhousienne

35 ZAE sont totalement occupées			
16 ZAE ont des capacités foncières inférieures à 5 ha Ces capacités représentent 38,6 ha dont 12,6 dans des secteurs "stratégiques"			
8 ZAE ont des capacités comprises entre 5 et 10 ha Ces capacités représentent 56,7 ha dont 30 ha dans des secteurs "stratégiques"			
Espale	6,6		
Aire de la Thur	7,2	disponible à CT	Contraintes PPRI
Rhodia	7,9	disponible à CT	
Rue des Alpes	8,7	disponible à CT	Topographie peu favorable
9 ZAE ont des capacités supérieures à 10 ha Ces capacités représentent 315 ha, dont 207 dans des secteurs "stratégiques"			
Wittelsheim Amélie	91		
Sausheim ZI	10,2		Eclatées en 9 parcelles
Base Legay	16,5		Captage d'eau et problème de connexion
Rixheim Ile Napoléon	40		Gravières, enclavement, pollution
Site PSA	30		
Triangle PSA	57,6		Forêt protégée
Carreau Marie Louise	14,8	disponible à CT	Excentrée
Pôle 430	15,9		
Parc des collines 2	38,9	disponible à CT	Topographie peu favorable

Le détail est placé en annexe 3, page 23

➔ **Tout d'abord, les disponibilités sont souvent éparpillées.** Il s'agit de petites surfaces : dans 16 ZAE, les superficies disponibles sont inférieures à 5 hectares. Qui plus est elles concernent essentiellement des secteurs «non stratégiques» qui, au total, représentent 38 hectares d'extensions possibles.

➔ **Les ZAE ayant des disponibilités comprises entre 5 et 10 hectares** sont au nombre de 8, mais seules 4 sont d'intérêt «stratégique». Sur les 56 hectares concernés, seuls 30 sont situés dans des sites stratégiques, les autres étant souvent des extensions (Ungersheim) ou des créations de zones isolées (Habsheim sud et NAC, Carreau de Berrwiller).

➔ **Les disponibilités supérieures à 10 hectares** concernent 8 zones, qui sont, à l'exception de la base Legay et du Carreau Amélie, situées en secteur «stratégique».

Malheureusement, ces disponibilités souffrent de plusieurs handicaps :

- sur Sausheim ZI, il s'agit de petites parcelles disséminées;
- la base Legay, comme le Triangle PSA, est soumise à des contraintes environnementales fortes ;
- enfin, la zone «Ile Napoléon» de Rixheim est fortement enclavée.

A souligner que ces disponibilités sont virtuelles : inscrites dans les documents d'urbanisme, ces sites n'ont pas fait l'objet de travaux d'aménagement. Elles sont donc susceptibles d'être disponibles, mais à long terme. La question de l'intérêt d'aménager effectivement certaines zones mériterait d'être posée.

Au final, l'agglomération mulhousienne ne dispose que de 5 parcelles de plus de 5 hectares disponibles à court terme.

Deux de ces parcelles sont situées dans des zones peu attractives et qui peinent à se commercialiser (Aire de la Thur et Marie Louise).

Une réflexion approfondie devrait être menée concernant la vocation des 3 parcelles restantes (Rhodia, espace d'activités de Didenheim et Parc des collines 2).



Peut-on par exemple envisager des implantations industrielles d'une certaine ampleur dans le parc des Collines ou dans l'espace d'activités de Didenheim ou encore sur le site Rhodia ?

Si la réponse à cette question s'avérait négative, alors il n'y aurait pas de site disponible à court terme et correspondant aux attentes des entreprises pour des implantations industrielles dans l'agglomération mulhousienne.



Les capacités foncières dans le Haut Rhin

Des capacités (apparemment) importantes en sud Alsace

La question peut être posée autrement. Sachant que les entreprises industrielles de quelque envergure ont tendance à quitter les espaces urbains, pour cause de coûts fonciers, de nuisances et de contraintes réglementaires notamment, **faudra-t-il, à l'avenir, chercher à favoriser l'implantation d'entreprises industrielles dans l'agglomération mulhousienne** et surtout dans les communes limitrophes de Mulhouse, qui constituent un tissu urbain déjà très dense ?

Il est possible en effet de considérer qu'une offre foncière assez abondante existe à proximité, comme le montre la carte ci-dessous. Pour ne retenir que les surfaces les plus significatives :

- Le Florival à Guebwiller propose 30 hectares à vocation économique,
- le Pays Thur Doller : 126 hectares;
- Balgau-Nambsheim : 85 hectares,
- Ensisheim-Réguisheim 87 hectares,
- sans parler de la Porte de France Rhin Sud où 134 hectares sont inscrits au PLU,
- et de la zone aéroportuaire où, entre le Technoparc, le Technoport, la zone industrielle de l'EAP, et la ZAE Aéro, presque 200 hectares sont virtuellement disponibles.

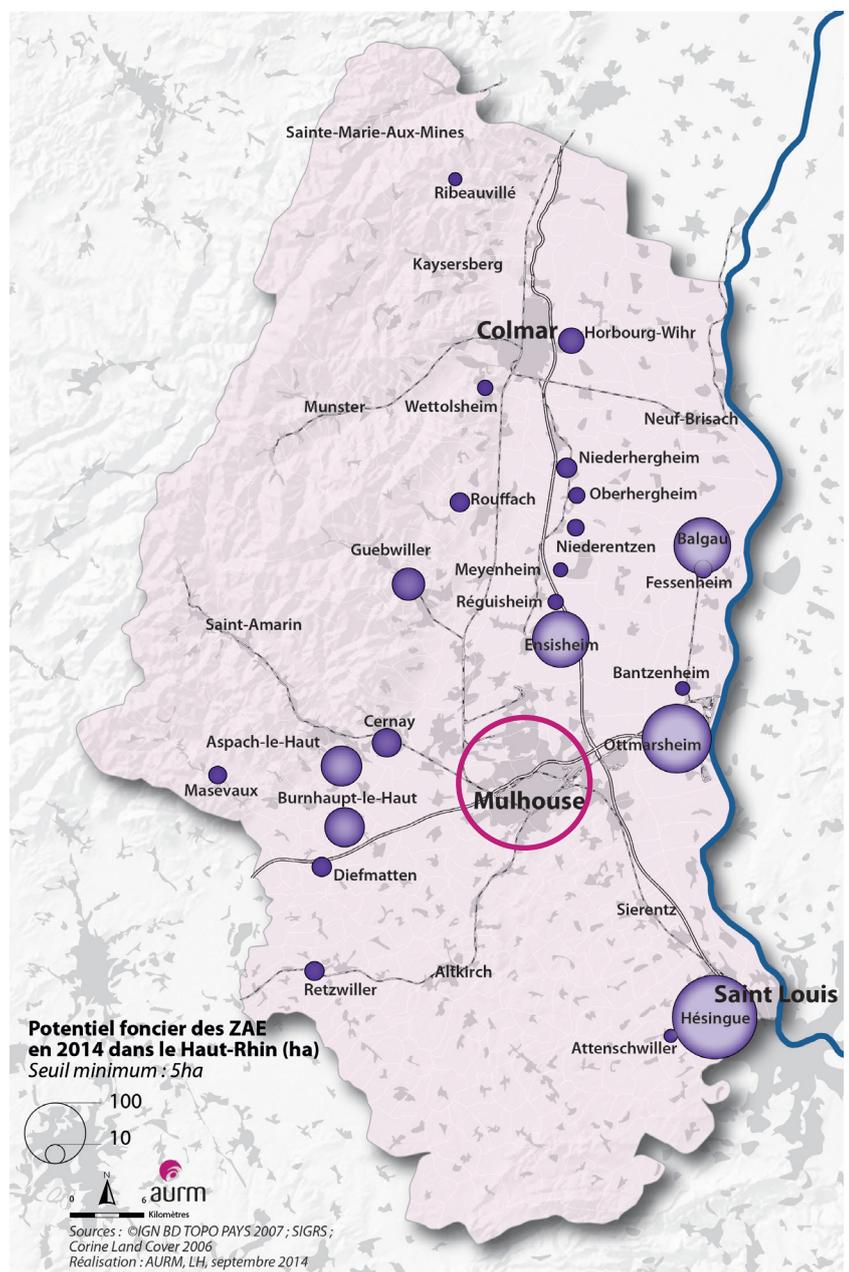
Tous ces espaces ne seront pas aménagés ou pas en totalité, mais leur inscription dans les documents d'urbanisme témoigne d'une certaine inflation de consommation foncière.

Les données ne sont pas exhaustives. Un simple repérage des capacités a été réalisé sur les sites internet des différentes communautés de communes et Pays ainsi que sur Alsace Développement.

Il en ressort toutefois que plus de 780 hectares sont inscrits dans les documents d'urbanisme, soit en disponible soit en extensions prévues. C'est un héritage du temps où l'aménagement de ZA était rentable rapidement. Avec l'augmentation des contraintes et donc des coûts et la suppression de la Taxe Professionnelle, les communes sont moins tentées de créer de nouvelles ZAE.

Après études, il est probable que certaines zones en projet seront abandonnées.

Le résultat en est qu'il est aujourd'hui impossible de savoir précisément quels sont les potentiels fonciers réels dans le Haut-Rhin. Selon le CAHR, il est certain que peu de superficies sont disponibles à court terme. Contrairement d'ailleurs au Bas-Rhin qui s'est organisé pour aménager de grandes zones. Pourraient également être considérées les espaces destinés à de l'activité





économique proposés par la ville de Neuenburg am Rhein.

Une réflexion sur le long terme pourrait conduire à rechercher un mode de gestion concerté à l'échelle du sud Alsace du foncier à vocation économique afin d'optimiser les infrastructures existantes. Dans certains cas, cela supposerait que les liaisons en transport en commun soient créées ou renforcées de telle sorte que les habitants de l'agglomération puissent accéder aux emplois qui seraient créés dans ces zones.

Quelle vocation pour l'agglomération mulhousienne ?

De manière subsidiaire, il conviendrait de se **poser la question du positionnement à long terme de l'agglomération mulhousienne.**

A-t-elle des arguments particuliers (hormis son passé) à faire valoir pour prétendre attirer des implantations d'envergure de type industriel ?

Le cas échéant, quel(s) type(s) d'activités industrielles peuvent alors constituer la cible ?

Mulhouse et sa couronne urbaine, constituent le pôle métropolitain du sud Alsace. En tant que tel, le développement des services et notamment du « tertiaire supérieur » est recherché. La ville et l'agglomération se sont d'ailleurs dotées pour cela de la ZAC Gare où commencent à s'implanter sièges sociaux, centres de recherche et développement. Elles développent également le « Km0 » dédié aux activités numériques ainsi que le pôle créatif de DMC... Autant de projets de nature à renforcer son rôle de « pôle métropolitain » à l'échelle du sud Alsace.

L'image du territoire ne doit pas être brouillée par l'implantation intempestive d'installations industrielles. Les lieux d'implantation peuvent être rigoureusement choisis en fonction des besoins de entreprises et des disponibilités.

En outre, doivent être ciblés de préférence des établissements correspondant à « l'usine 4.0 », de manière cohérente avec la stratégie économique de l'agglomération.

A long terme donc, le développement de nouvelles ZAE dans la région mulhousienne semble lié à la stratégie de développement économique choisie.



POSITIONNER LES ZAE

Il ne s'agit pas d'analyser finement les activités et les emplois présents dans les ZAE, mais de proposer des éléments de réflexion sur la «vocation» des zones. En l'état, elles paraissent souvent mixtes, est-il souhaitable de chercher à les spécialiser davantage ou à renforcer, lorsqu'elle existe, leur spécialisation?

Analyse sommaire du tissu économique

Le volume d'emplois estimé

L'estimation du volume d'emploi dans les ZAE de la région mulhousienne aboutit au nombre de 50 123 emplois, dont :

- 48 031 emplois dans les ZAE de m2A
- 2 092 emplois dans la communauté de communes Porte de France Rhin Sud.

Ce volume d'emploi estimé est nettement supérieur aux estimations réalisées en 2010/2011 dans l'atlas des zones économiques en raison d'un changement de méthodologie, qui est explicité en annexe 5. Les données des deux études ne peuvent donc être comparées.

Ces emplois sont le fait de 3 551 établissements, dont :

- 3 488 établissements dans m2A
- 63 établissements dans la CC PFRS

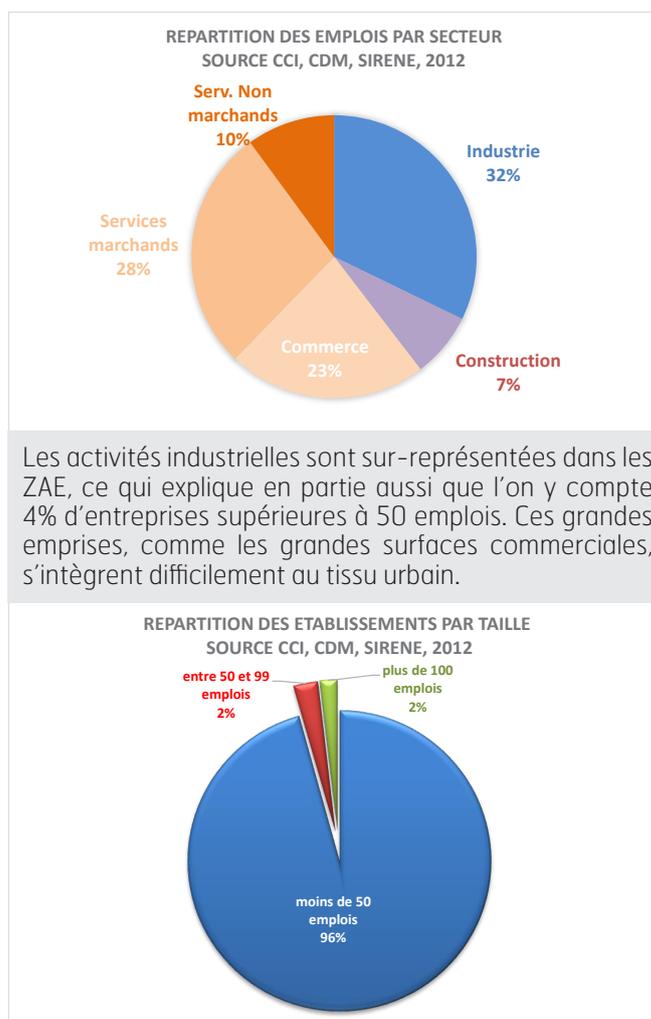
L'emploi par secteur

Il est logique de constater que les activités industrielles ou artisanales de production sont fortement représentées dans les ZAE. Ces activités ayant tendance à sortir des milieux urbains. Au nombre de 16 000 (dont 8 600 pour le seul site PSA), ils représentent 32% des emplois proposés dans les différentes zones.

Le commerce, y compris le commerce de gros, représente à peu près un quart de l'emploi estimé. Il est essentiellement concentré dans quelques grandes zones: Kingersheim, Wittenheim, le parc de la Mer Rouge et l'Île Napoléon de Illzach. Elles représentent plus de 5 000 des 11 000 emplois du commerce de la région mulhousienne.

Les services quant à eux représentent un peu plus de 18 700 emplois, dont 13 900 dans les services principalement marchands.

C'est une tendance générale qui voit ce type d'activités, qui comprennent aussi bien de l'hôtellerie restauration que les services scientifiques et techniques, ou les services d'appui aux entreprises, sortir des villes pour rejoindre des zones d'activités plus ou moins spécialisées.



Les établissements par taille

Sans surprise, les petits établissements dominent en nombre dans les ZAE. Mais la région mulhousienne accueille tout de même 90 établissements comprenant entre 50 et 100 emplois et 63 établissements de 100 emplois et plus.

On trouve de grands établissements dans tous les secteurs : industriel avec PSA qui reste le plus grand établissement de la région avec 8500 emplois, dans le secteur commercial avec un nombre important d'hypermarchés, dans la construction avec Clemessy par exemple, dans les services marchands avec d'importants établissements dans la logistique et dans les services non marchands, avec des associations comme l'APAMAD qui représente plus de 1 000 postes de travail.



Concentration de l'emploi dans quelques zones

L'emploi est fortement concentré dans quelques ZAE. Ainsi, les 10 plus importantes représentent presque 34 000 emplois, soit 70% du total.

Figurent parmi les « poids lourds » :

- le site PSA : 9 300 emplois
- Illzach ZI : 4 400 emplois
- Parc de la mer rouge : 4 000 emplois
- Parc des collines 1 : 3 600 emplois

A l'opposé, de nombreuses zones d'activités n'ont qu'une vocation locale et n'accueillent que peu d'établissements et peu d'emplois : Dietwiller, Richwiller, Reiningue etc.

La vocation des ZAE

Il y a plusieurs manières d'aborder la question de la vocation ou du profil des ZAE. Nous avons placé pour exemple en annexe 6 page 27 les résultats obtenus avec une autre méthode. Celle retenue consiste à mesurer la spécialisation des zones à partir de la structure de l'emploi de chaque zone.

Cette méthode a semblé préférable car un nombre d'emplois important dans un secteur d'activité au regard de l'emploi total dans les ZAE de la région mulhousienne peut être faible au regard de l'emploi dans la zone.

C'est le cas du site PSA par exemple. La présence de services de transport et de logistique peut le faire apparaître comme un pôle de services. Mais ces activités pèsent peu face aux 8 500 emplois industriels du site.

Il est possible de dresser une matrice de spécialisation qui croisent entre elles les différentes spécialisations possibles. (Le détail est en annexe 4, page 26)

La diagonale de la matrice fait apparaître les ZAE qui sont spécialisées sur un seul type d'activité. Ainsi appréhendée, la spécialisation des ZAE est beaucoup plus marquée qu'avec la méthode présentée en annexe. Ici, seules trois zones sont « transversales », sans aucun secteur d'activité qui ressort nettement : Mer Rouge, Rixheim ZI et Brunstatt rue de l'III.

Les ZAE au profil industriel

7 zones ont pour vocation unique l'industrie. On retrouve les grands sites industriels comme PSA, la ZIRM etc. Figurent également les « zones » mulhousiennes qui ne sont en fait que des usines comptées comme ZAE : Manurhin, Fonderie, DMC.

La zone d'activités d'Illzach a une place à part. Une partie est historiquement occupée par des activités industrielles et, compte tenu du PPRT en vigueur, ces activités devraient continuer d'être la vocation de cette partie de la zone.

La concentration de l'emploi au sein des ZAE

	Nb d'emplois	En % du total
Les 10 premières représentent	33 831	68
Les 15 premières représentent	40 818	81
Les 20 premières représentent	43 586	87
Les 25 premières représentent	45 534	91
Les 30 premières représentent	47 202	94
Les 39 restantes représentent	2 921	6
Total	50 123	100

Ce tableau illustre bien la concentration de l'emploi dans quelques zones. Mais il faut rappeler que le site PSA, à lui seul, représente presque 20% de l'emploi total des ZAE et plus de 50% des effectifs industriels de la région mulhousienne.

Si on élargit le tour d'horizon aux zones qui ont une vocation industrielle et une vocation construction, on arrive à 10 ZAE.

Parmi celles-ci, seules 4 offrent des disponibilités suffisamment importantes pour qu'il soit possible d'envisager un développement important des activités industrielles :

- La ZIRM
- L'aire de la Thur à Pulversheim
- La ZA d'Ungersheim
- et la ZA sud de Habsheim.

Certaines d'entre elles ont un problème d'accessibilité ou de traversée urbaine.

Les ZAE au profil « construction »

Il n'y a que deux zones qui sont fortement dédiées au bâtiment et travaux publics. Par contre, on trouve de nombreuses zones (sept) qui allient un fort nombre d'emplois dans la construction et dans le commerce et les services. Ce sont le plus souvent des zones artisanales. Les entreprises développant des activités de bureau d'études, les activités de services sont de plus en plus importantes, d'autant que des professions libérales quittent les coeurs de villes et villages pour rejoindre ces zones.

Le cas particulier de la Rue de la Charte doit être relevé. Ce fut naguère une zone industrielle. La mairie souhaite plutôt y développer du logement et a racheté la friche Elco en ce sens. A noter que la partie nord de la zone est en périmètre Séveso (dépôt pétrolier). Cette zone n'a sans doute que peu d'avenir économique.

Les zones à vocation commerciale

Comme pour les zones à vocation industrielle, on retrouve dans cette catégorie les grands sites stratégiques, et notamment ceux de Wittenheim et Kingersheim, auxquels il convient effectivement de rattacher le Carreau Anna.



Analyse de la structure de l'emploi de chaque zone

	Zones à vocation industrielle	Zones à vocation construction	Zones à vocation commerciale	Zones à vocation services marchands	Zones à vocation services non marchands	Sites à projets spécifiques
Zones à vocation industrielle	SAUSHEIM Site Peugeot PFRS ZIMR WITTELSHEIM Zone sud PULVERSHEIM Aire de la Thur UNGERSHEIM ZA ILLZACH une partie de la ZA MULHOUSE MANURHIN	HEIMSBRUNN ZA Ouest WITTELSHEIM Centre HABSHEIM Sud				
Zones à vocation construction		PFASTATT ZA du Château PFASTATT ZA Doller	RICHWILLER Zone d'Activité WITTENHEIM Jeune bois	MULHOUSE Secteur Nord Ouest RIEDISHEIM Espace d'activités LUTTERBACH Savonnerie DIEDENHEIM Rue des Alpes	HABSHEIM ZA est	
Zones à vocation commerciale			ILLZACH Une partie de la ZA KINGERSHEIM Kaligone WITTENHEIM Pôle 430 SAUSHEIM ZA Monnet ILLZACH ZA des 3 frontières MULHOUSE ZA Bourtzwiller MORSCHWILLER ZAC Hofer	WITTENHEIM Carreau Anna		
Zones à vocation services marchands				MULHOUSE Parc des Collines I DIDENHEIM Parc des Collines II SAUSHEIM ZI (pôle 210) SAUSHEIM ZA L'Espale HABSHEIM VALPARC MULHOUSE Village Artis.Drouot RUELSHEIM ZA		
Vocation serv. non marchands					MULHOUSE Cité Parc Gluck	
Zones transversales			BRUNSTATT Rue de l'ill RIXHEIM Zone industrielle MULHOUSE Parc de la Mer Rouge			
Sites à projets spécifiques						Mulhouse DMC Mulhouse Fonderie Mulhouse ZAC Gare

Ne figurent que les ZAE comptant au moins 100 emplois. Ce tableau se lit en lignes. Ligne 1 : les ZAE à vocation industrielle qui n'ont pas d'autre vocation qu'industrielle (colonne 1), qui ont aussi une vocation «construction» (colonne 2). Etc.

Le second grand pôle commercial est composé de la partie commerciale de la zone d'activités d'Illzach. Les activités commerciales se sont développées entre la zone industrielle proprement dite et la zone portuaire d'Illzach. Pour couronner le tout, un centre commercial et sa galerie commerciale s'y sont implantées et une zone de concessions automobiles s'est développée dans un interstice. Le tout forme un ensemble peu lisible.

Il en va de même dans la ZA des trois frontières où le commerce se développe en façade de la départementale et de la ZA Jean Monnet où le développement commercial (commerce de gros en ce cas) se fait de manière quelque peu anarchique.

A Mulhouse, il n'y a pas de pôle commercial fort hormis le centre-ville : Bourtzwiller ne tient qu'à un hypermarché ; mais la ZAC Hoffer de Morschwiller le Bas pourrait être renforcée avec l'arrivée d'IKEA.

Les zones à vocation servicielle

C'est dans cette catégorie que Mulhouse et les communes limitrophes se distinguent avec le Parc des

collines 1 et 2 et avec la cité Gluck qui accueille des activités non marchandes (l'APAMAD, une association spécialisée dans les services à la personne).

Autre pôle de services marchands : Sausheim avec la zone de l'Espale (portée par la logistique et la banque) et le pôle 210.

Deux ZAE isolées ressortent également :

- Valparc à Habsheim qui est une zone récente et de bonne tenue avec 3 établissements importants : Elior, Distripub et Gestrimelec qui représentent plus de 350 emplois.
- et la ZA de Ruelisheim où est implanté un important transporteur (plus de 200 emplois). mais qui pour le reste s'apparente plutôt à une zone artisanale classique.

Les sites à projet spécifique

L'économie créative, l'économie numérique et les services métropolitains sont tout particulièrement appelés à se développer dans 3 zones : DMC, Fonderie et ZAC Gare.

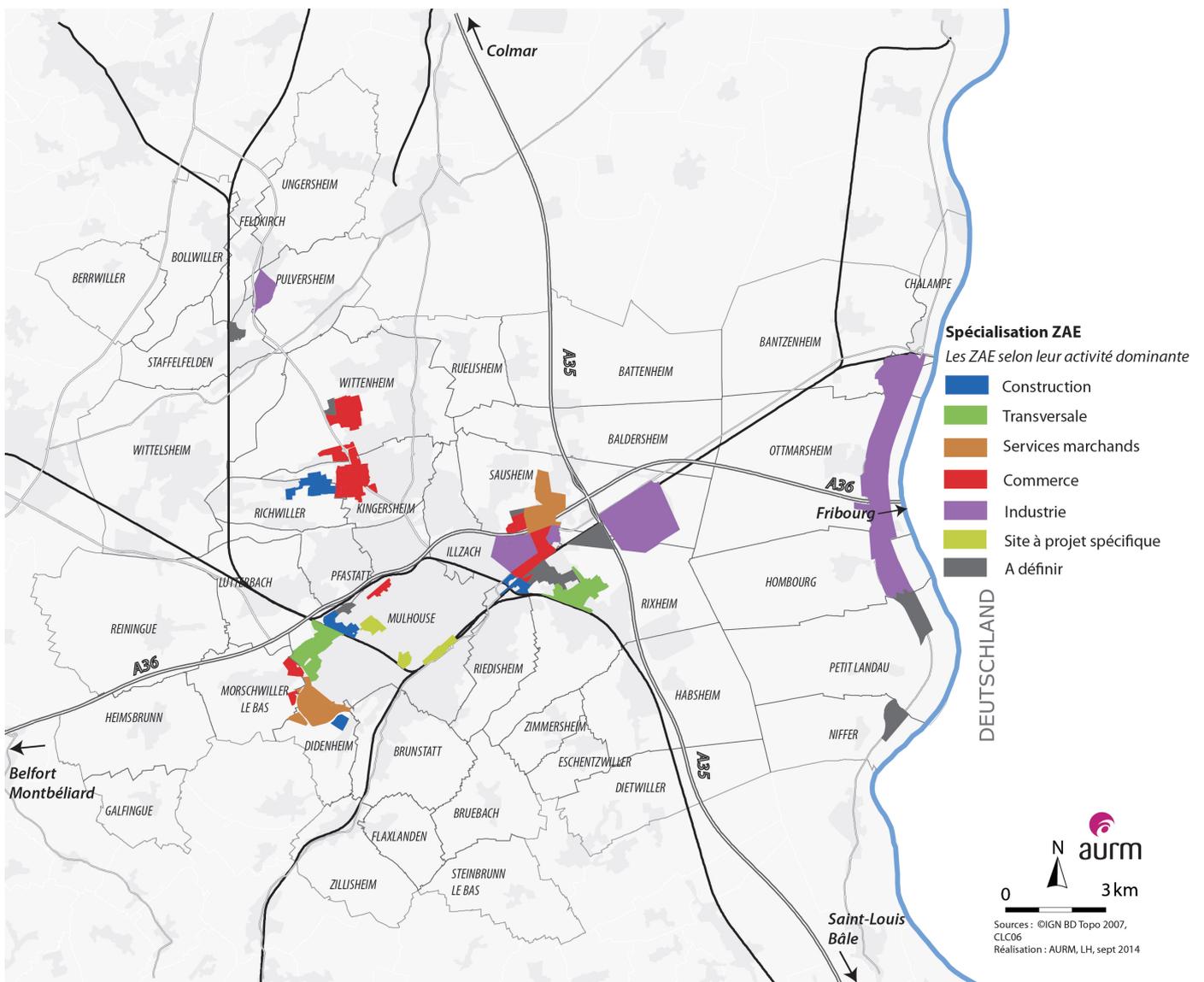


Synthèse

Au croisement des deux démarches : de repérage du caractère stratégique ou non des zones et de la détermination de leur spécialisation, il est possible de dresser une carte de synthèse. La vocation des extensions possibles des ZAE n'a pas été définie car rien n'oblige à penser qu'elle doit être conforme à la spécialisation de la zone à laquelle elle se rattache. Rhodia pourrait fort bien accueillir de la logistique urbaine, l'extension de l'Espale un site industriel (l'extension est au nord des ateliers Solinest) et la zone de Richwiller n'est pas forcément destinée à devenir une extension de la zone commerciale de Kingersheim et de Wittenheim...

Une question se pose : comment renforcer ces vocations pour accroître la lisibilité du tissu économique ?

Carte des zones d'activités stratégiques, selon leur activité actuellement dominante



Les zones notées « construction » sont le plus souvent assez mixtes, mais avec une forte présence de la construction, ce qui leur confère une sorte un caractère de zone artisanale, à ceci près qu'elles peuvent être de grande taille comme celle de Richwiller ou de la zone nord ouest de Mulhouse.



CONCLUSION

Zones de proximité et zones stratégiques

Sur les 68 ZAE que compte l'agglomération de Mulhouse, 35 sont des zones isolées, ne présentant pas de caractère stratégique. Ce sont des zones de proximité, au faible rayonnement, qui devraient ne pouvoir accueillir que des entreprises d'intérêt local.

Dans l'idéal, ces zones devraient être proches du tissu urbain ou des centres bourgs, afin que les déplacements domicile-travail puissent se faire sur un mode autre que le véhicule personnel.

La zone encore virtuelle puisque non aménagée, sur le carreau Amélie de **Wittelsheim demanderait à faire l'objet d'une analyse** plus poussée. En raison de son importante superficie disponible, **elle pourrait se voir conférer un caractère stratégique.** Ce qui rappelle au passage que le scoring a été établi à partir de l'état actuel des zones. Rien n'interdirait de mener des actions volontaristes pour faire d'une zone de proximité une zone stratégique si le besoin s'en faisait sentir.

A l'inverse, **on peut se poser la question de la pertinence d'aménager certaines zones isolées**, ce qui pourrait venir renforcer l'impression de dispersion, d'éclatement des zones d'activités sur le territoire.

Il existe 7 espaces qui regroupent chacun plusieurs zones, qui présentent un caractère stratégique, du fait de leur taille, du volume d'emploi qui y est présent, des capacités foncières qu'elles réservent, de leur caractère intercommunal ou de leur connectivité...

A ces espaces **s'ajoutent les 3 espaces** que sont la Fonderie, DMC et la ZAC Gare qui portent chacun un projet spécifique lié à l'économie créative et numérique et aux services métropolitains, ce qui fait que leur vocation est clairement définie.

Des vocations à affirmer

Les espaces stratégiques ont une vocation plus ou moins affirmée.

Quatre espaces ont une vocation industrielle marquée :

- l'ensemble Marie Louise, Carreau Rodolphe et Aire de la Thur,
- le site PSA et le «triangle PSA»
- la ZIMR et ses possibles extensions
- La partie industrielle de la zone d'activités d'Illzach

La vocation de la partie sud de Marie Louise, des extensions de la ZIMR et du site PSA demande à être précisée.

Deux grands espaces ont une vocation commerciale affirmée : le pôle 430, le Carreau Anna et le Kaligone qui forment, historiquement, la grande zone commerciale de la région mulhousienne qui, pour garder son attractivité, doit faire l'objet d'une requalification d'ensemble, inscrite dans un nouveau projet urbain. A noter que la zone d'activités de Richwiller, dans le prolongement du pôle commercial de Kingersheim a une tout autre vocation. Elle est tournée vers le secteur de la construction et ne semble pas avoir vocation à connaître de développement commercial.

Vient ensuite la partie commerciale de l'Île Napoléon d'Illzach où de nombreuses activités commerciales se sont progressivement greffées aux activités industrielles.

A ces deux grands espaces, s'ajoutent des zones plus modestes, mais qui peuvent accueillir des leaders, comme IKEA à Morschwiller.

Deux espaces ont une vocation servicielle : le Parc des collines et le «pôle 210» à Sausheim.

Dans le Parc des collines, le développement de fonctions supports aux entreprises devrait permettre de renforcer le caractère métropolitain de l'économie mulhousienne, concurrencée sur ce terrain par des plus petits pôles du sud Alsace. Concernant la zone de Sausheim, l'activité se développe sans schéma d'ensemble et sans grande visibilité.

Enfin, on trouve **deux espaces qui sont tout à fait transversaux :** la zone industrielle de Rixheim et le Parc de la Mer Rouge à Mulhouse qui est en fait un espace hybride avec une partie d'immeubles de bureaux, une partie de pépinière d'entreprises, et une partie commerciale.

La question qui se pose est de savoir comment conforter ces vocations pour accroître la lisibilité du territoire et favoriser lorsque c'est possible des effets d'agglomération.

Le tout, naturellement, sans porter atteinte à l'attractivité des centres villes.

Quelle capacité d'accueil de nouvelles activités ?

S'il s'agit d'accueillir de petites entreprises artisanales, il n'y a pas de problème majeur car nombreuses sont les communes à avoir prévu des extensions de leur(s) zone(s). La question est plus épineuse si l'on se tourne vers l'accueil de sites plus importants, qui nécessiteraient 4/5 hectares voire plus.

Pour y répondre, deux dimensions doivent être prises en compte.



Sont immédiatement disponibles des parcelles situées sur :

- Le Carreau Marie Louise et l'Aire de la Thur, mais dont la commercialisation est problématique.
- Le Parc des Collines 2, mais se pose un problème de dénivelé qui rend problématique l'accueil de grandes unités.
- «L'espace d'activités» à Didenheim, qui a plutôt une vocation de zone artisanale et qui, compte tenu de sa topographie, ne peut accueillir de grands sites.

Une dimension temporelle.

A COURT TERME

Il n'y a quasiment plus de parcelles (ou d'ensemble de parcelles) disponibles immédiatement ou à très court terme, qui permettraient de répondre dans l'année à une entreprise souhaitant s'installer localement. Il semble donc **urgent d'engager les études préalables à l'aménagement des quelques parcelles** qui font plus de 5 hectares, qui sont situées dans un espace stratégique et qui ne semblent pas a priori poser trop de problème (en termes de réseaux notamment). Citons :

- La parcelle détenue par la CCISAM dans le Pôle 430 à Wittenheim, qui ne peut accueillir d'activités de commerce de détail.
- Le prolongement de la zone Espale/Jean Monnet, à l'arrière de Solinest.
- La zone Rhodia-Gare du nord à Mulhouse dont la dépollution arrive à terme.
- La parcelle qui abritait les poulaillers en cours de démolition dans la zone industrielle de Richwiller.
- Le carreau Amélie à Wittelsheim devrait également être mis à l'étude avant d'être mité par du logement notamment.
- Le site PSA comprend à peu près 30 hectares qui pourraient accueillir de nouvelles activités industrielles, des discussions entre l'agglomération et l'entreprise sont en cours. Ces 30 hectares seraient alors à ajouter au potentiel foncier disponible à court terme.

Il est à noter que, hormis la parcelle appartenant à la CCISAM, **toutes ces parcelles sont privées. Une décision s'impose donc : se doter de la maîtrise foncière sur une ou plusieurs de ces parcelles**, ce qui est une condition nécessaire pour pouvoir mettre en oeuvre une réelle stratégie d'accueil des entreprises.

A LONG TERME

En ce qui concerne le long terme, **une réflexion devrait être menée** concernant :

- l'avenir de certaines extensions, prévues dans les documents d'urbanisme, mais présentant un haut niveau de contraintes : le «triangle PSA», l'Île Napoléon à Rixheim...

- La requalification des espaces économiques stratégiques (au moins) pour en accroître le niveau d'attractivité.

Une dimension spatiale.

Les établissements d'une certaine taille ont tendance à rejeter le tissu urbain lors de leur choix d'implantation parce que le tissu urbain représente pour elles des contraintes. L'acceptabilité sociale d'activités produisant des externalités négatives (odeurs, bruit, flux de camions...) est par ailleurs de plus en plus faible.

Il en résulte qu'au-delà des espaces qui, aujourd'hui, sont stratégiques, une réflexion pourrait être conduite sur les lieux présentant le moins de contraintes, que ce soit pour les entreprises ou pour la population. Cette réflexion intégrerait les espaces à vocation économique proches de l'agglomération mulhousienne, dans la recherche de lieux optimaux pour l'accueil de nouvelles entreprises. Il s'agirait alors de **dégager des grandes orientations d'aménagement des espaces économique, à l'échelle sud Alsace par exemple.**

Les suites du travail

Conformément aux objectifs de cette étude : repérer les espaces prioritaires, il pourrait s'agir, au cours de l'année 2015, de conduire un travail «d'enquête de terrain» qui consisterait à aller visiter les espaces stratégiques et de **procéder à une «évaluation» des principaux dysfonctionnements constatés**, que ce soit en termes de signalétique, de qualité environnementale ou paysagère, de stationnement etc. Les points noirs relevés pourraient eux-mêmes être hiérarchisés de façon à obtenir, pour chaque espace, un plan pluri-annuel d'interventions permettant progressivement de hausser la qualité et donc l'attractivité des sites majeurs de l'agglomération.

En termes de connaissance des disponibilités, des progrès restent à faire car toutes les contraintes n'ont pas été intégrées dans cette analyse. La refonte des Znieff, les zones Natura 2000, les espaces archéologiques etc devraient être pris en compte parce qu'ils limitent les possibilités d'aménagement de l'espace ou en augmentent le coût de telle sorte que l'investissement n'est pas réalisable. Certaines ZAE inscrites au SCoT et aux PLU pourraient ainsi ne pas voir le jour. Pour avoir une idée beaucoup plus précise des potentiels fonciers, une cartographie des contraintes devrait être réalisée.

De même, l'existence de friches immobilières devra être intégrée car elles constituent un potentiel foncier.

Enfin, une approche complémentaire pourrait être mise en oeuvre pour croiser les disponibilités foncières et les critères de localisation des activités. Connaissant les critères importants pour chaque type d'activité, il devrait être possible de voir quels types d'entreprises sont susceptibles d'être intéressées par telle ou telle zone. Cela concourrait à la démarche visant à affirmer la vocation des zones.



ANNEXES

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

Anne Cudel, m2A

Vivien Duthoit, m2A

Yannick Guibout, Chambre de Métiers

Benoit Loos, m2A

Stephan Muzika, SERM

Jean François Perrut, m2A

Olivier Schmitt, CCISAM

Philippe Steeger, DREAL Alsace

François Strassel, m2A

Eric Thoumelin, CAHR

Michel Villing, DDT du Haut Rhin

Annexe 1 : détail du score obtenu par chacune des zones

Commune	Nom de la ZAE	surface sup à 10ha = 2	dispo 5ha = 1 ; 10ha = 2	existence dispo immob sup 1Ha	dispo à CT sup 5 ha = 2	plus 500 emplois = 1 ds ZA	établissement plus 50=1	établissement +100 = 1	plus 1% emploi indus = 1	plus 1% emplois commerciaux	plus 1% emploi serv.	ensemble contigu	caractère pluri communal	distance A35 inf 5km=1	dist. A36 inf 5km=1	plus 25% za desservi e TC	Embranchée fer/feuve	maîtrise publique = 1	PPRI	Sevez/PPRT	autres contraintes /qualité envrnt	score
BOLLWILLER	Parc d'activité Baumann	0	0																		0	
STAFFELFELDEN	Zone d'activité	0	0																			0
MITTELSHEIM	zone nord	0	0																			0
BERRWILLER	Zone du Kuhwasen	0	0									1										1
BERRWILLER	Zone artisanale	0	1																			1
BRUNSTATT	Rue de l'ill	0	0											1								1
LUTTERBACH	Cité de l'habitat	0	0											1								1
MULHOUSE	ZA Elcowa	0	0											1								1
REININGUE	Zone d'activité Est	0	0											1								1
BALDERSHEIM	ZA des Chasseurs	0	0											1								2
FELDKIRCH	ZA Alex	2	0											1								2
HABSHEIM	ZA Est	0	0				1							1								2
ILLZACH	ZA Rue Hoffet	0	0											1								2
MULHOUSE	ZA Superba	0	0											1								2
PULVERSHEIM	Carreau Rodolphe	0	0									1										2
PULVERSHEIM	ZA Vert Bois	2	0											1								2
RIXHEIM	Rinderacken	2	0																			2
WITTENHEIM	Carreau Theodore	2	0																			2
BANTZENHEIM	Zone artisanale	2	1																			3
HEIMBRUNN	ZA Nord	0	0	1			1							1			1					3
MULHOUSE	ZA Lavoisier	0	0											1								3
RICHWILLER	Carreau Max	2	0											1			1					3
MULHOUSE	Gare du Nord	0	0											1			1					4
MULHOUSE	ZA Manuëthin	0	0											1			1					4
PFASTATT	ZA de la Doller	2	0											1								4
RUELSHEIM	Zone d'activité	2	0					1			1											4
MULHOUSE	Village Artisanal Drouot	0	0											1								5
MULHOUSE	ZA Bourtzwiller	2	0											1								5
STAFFELFELDEN- FELDKIRCH- PULVERSHEIM- UNGERSHEIM	Carreau Marie-Louise nord	2	0															1				5
UNGERSHEIM	Zone d'activité	2	1	1																		5
HABSHEIM	ZA Sud	2	2																			6
HEIMBRUNN	Zone d'activité Ouest	2	0					1						1								6
LUTTERBACH	La Savamerie	2	0											1								6
RIEDISHEIM	ZA Rue de la Chartre	2	0											1								6
MITTELSHEIM	zone centre	2	0											1			1					6
HABSHEIM	VALPARC	0	0											1								7
MULHOUSE	Cité Parc Gluck	0	0											1								7
WORSCHWILLER LE BAS	ZAC Hofer	2	0											1								8
PFASTATT	ZA du Château	2	0											1								8



Commune	Nom de la ZAE	surface sup à 10ha = 2	dispo 5ha = 1; 10ha = 2	existence immob sup 1ha	dispo 5ha = 2	dispo à CT sup 5 ha = 2	plus 500 emplois = 1 ds ZA	établissement plus 50=1	établissement +100=1	plus 1% emploi indus = 1	plus 1% emplois commerciaux	plus 1% emploi serv.	ensemble contigu	caractère pluri communal	distance A35 inf 5km=1	dist A36 inf 5km=1	plus 25% za desservie TC	Embranchée fer/fleuve	maîtrise publique = 1	Sevezo/PPRT	autres contraintes /qualité envirt	score	
SAUSHEIM	ZA Mannet	2	0					1			1		1	1	1	1						8	
DIDENHEIM	Espace d'activités	2	1			2		1				1	1	1									9
ILLZACH	ZA des trois frontières	2	0					1			1		1	1	1	1							9
WITTENHEIM	Carreau Anna	2	0	1			1				1		1	1	1								9
WITTELSHEIM	zone sud	2	0	1			1				1		1	1	1								10
WITTENHEIM	ZA Jeune Bois	2	0	1			1				1		1	1	1				1				10
PPRS	ZIMR	2	0	1			1				1		1	1	1				1				11
MULHOUSE	Secteur Nord Ouest	2	0				1				1		1	1	1								11
PULVERSHEIM	Aire de la Thur	2	1	1		2		1			1		1	1	1				1				11
RICHWILLER	Zone d'Activité	2	0	1			1				1		1	1	1								11
RIXHEIM	Zone Industrielle	2	0				1				1		1	1	1								12
MULHOUSE	Parc des Collines I	2	0				1				1		1	1	1								12
SAUSHEIM	ZI (pole 210)	2	0				1				1		1	1	1								12
DIDENHEIM	Parc des Collines II	2	2			2		1			1		1	1	1				1				13
ILLZACH	Zone Industrielle	2	0	1			1				1		1	1	1								13
KINGERSHEIM	Kaligone	2	0	1			1				1		1	1	1								13
MULHOUSE	Parc de la Mer Rouge	2	0				1				1		1	1	1				1				13
WITTENHEIM	Pôle 430 Est+CCI	2	2				1				1		1	1	1				1				13
SAUSHEIM	Site Peugeot	2	2				1				1		1	1	1				1				14
SAUSHEIM	ZA L'Espale	2	1				1				1		1	1	1								14

Annexe 2 : détail du score obtenu par chacune des zones nouvellement créées ou dont l'aménagement est envisagé

Commune	nom	surface sup à 10ha = 2	dispo 5ha = 1; 10ha = 2	existence immob sup 1ha	dispo à CT sup 5 ha = 2	ensemble contigu	caractère pluri com	distance A35 inf 5km=1	dist A36 inf 5km	plus 25% za desservie TC	Embranchée fer/fleuve	maîtrise publique = 1	Sevezo/PPRT	autres contraintes /qualité envirt	score
BERRILLER	Zone Carreau des mines	0	1			1									2
HABSHEIM	ZA NAC	0	1						1						2
RIXHEIM	Base Legay	2	2						1						4
DIETWILLER	Technopark	2	1		2						1				5
PPRS	extensions	2	2				1				1				6
MORSCHWILLER LE BAS	Colline I bis	0	1		2	1	1	1			1				7
WITTELSHEIM	Amélie	2	2			1	1	1			1				7
RIXHEIM	ZA Ile-Napoleon	2	2			1	1	1	1		1				7
RIXHEIM-SAUSHEIM	Triangle PSA	2	2			1	1	1	1		1				7
STAFFELFELDEN-FELDKIRCH-PULVERSHEIM-UNGERSHEIM	Carreau Marie-Louise sud	2	2		2						1				8
MULHOUSE	Secteur Rhodia	2	1		2	1		1		1					8



Annexe 3 : Estimation des capacités foncières dans l’ensemble des zones d’activités économiques de la région mulhousienne

Commune	Nom	Estimation	Commune	Nom	Estimation
BERRWILLER	Zone du Kuhwasen	0	MULHOUSE	Zone d'activité Elcowa	0,6
BOLLWILLER	Parc d'Activité Baumann	0	MORSCHWILLER LE BAS	Colline I bis	0,6
BRUNSTATT	Rue de l'III	0	WITTENHEIM	ZA Jeune Bois	0,6
FELDKIRCH	ZA Alex	0	MULHOUSE	Parc de la Mer Rouge	0,9
HABSHEIM	ZA Est	0	BALDERSHEIM	ZAE des Chasseurs	1,5
HABSHEIM	VALPARC	0	MULHOUSE	Secteur Nord Ouest	1,9
HEIMSBRUNN	Zone d'activité Ouest	0	RIXHEIM	Zone industrielle	2,4
ILLZACH	ZARue Hoffet	0	HEIMSBRUNN	Zone d'activité Nord	2,7
ILLZACH	ZAdes trois frontières	0	WITTELSHEIM	centre centre	2,8
ILLZACH	Zone industrielle	0	DIETWILLER	Technopark	2,9
LUTTERBACH	Cité de l'Habitat	0	RICHWILLER	Zone d'Activité	2,9
LUTTERBACH	La Savonnerie	0	RIXHEIM	rinderacker	3
MORSCHWILLER LE BAS	ZAC Hofer	0	WITTELSHEIM	zone sud	3,3
MULHOUSE	Zone d'activité Superba	0	STAFFELFELDEN	Zone d'activité	3,8
MULHOUSE	Secteur Gare du Nord	0	KINGERSHEIM	Kaligone	3,9
MULHOUSE	Zone d'activité Lavoisier	0	BERRWILLER	Zone artisanale	4,9
MULHOUSE	ZAManuRhin	0	BERRWILLER	Carreau des mines	5,1
MULHOUSE	ZABourtzwiller	0	UNGERSHEIM	Zone d'activité	5,3
MULHOUSE	Village Artisanal Drouot	0	HABSHEIM	ZA NAC	6
MULHOUSE	ZA DMC	0	SAUSHEIM	ZA L'Espale	6,6
MULHOUSE	Cité Parc Gluck	0	PULVERSHEIM	Aire de la Thur	7,2
MULHOUSE	Parc des Collines I	0	MULHOUSE	Secteur Rhodia	7,9
MULHOUSE	Zone d'activité Fonderie	0	DIDENHEIM	Rue des Alpes	8,7
PFASTATT	ZA de la Doller	0	HABSHEIM	ZA Sud	9,9
PFASTATT	ZA du Château	0	SAUSHEIM	ZI(pole 210)	10,2
PULVERSHEIM	Carreau Rodolphe	0	STAF-FEL-PULV-UNGER	Carreau Marie-Louise	14,8
PULVERSHEIM	ZA Vert Bois	0	WITTENHEIM	Pôle 430	15,9
REININGUE	Zone d'activité Est	0	RIXHEIM	Base Legay	16,5
RICHWILLER	Carreau Max	0	SAUSHEIM	Site Peugeot	30
RIEDISHEIM	ZA Rue de la Charte	0	WITTELSHEIM	Amélie	91
RUELSHEIM	Zone d'activité	0	DIDENHEIM	Parc des Collines II	38,9
SAUSHEIM	Zone d'activité Monnet	0	RIXHEIM	ZAE Ile-Napoleon	40
WITTELSHEIM	zone nord	0	RIXHEIM-SAUSHEIM	Triangle PSA	57,6
WITTENHEIM	Carreau Théodore	0			
WITTENHEIM	Carreau Anna	0	BANTZENHEIM	Zone artisanale	5,5
			PFRS	ZIMR	128,9

Ne sont pris en compte que les espaces fonciers actuellement libres. Les «friches», susceptibles de constituer un potentiel foncier après démolition ne sont pas incluses, elles font l’objet d’un travail spécifique dans le cadre de la révision du SCoT.

Annexe 5 : Méthodologie de géolocalisation et de comptage des établissements et des emplois des ZAE de la région mulhousienne

Nous avons procédé en deux grandes étapes

Tout d’abord, nous avons considéré toutes les ZAE inscrites dans les PLU, en ôtant les 2 ZAE d’Eschenzwiller qui figurent maintenant au PLU comme de possibles zones d’habitation. Les données figurant dans l’Atlas des ZAE de la région mulhousienne de 2010 ont été actualisées à partir du travail réalisé par le service d’aménagement de m2A en 2012.

En fonction des informations disponibles dans les services, les données ont été corrigées pour les actualiser au mieux.

Dans un second temps, tous les établissements de la région mulhousienne ont été géolocalisés afin de pouvoir calculer le nombre d’emplois et d’établissements présents dans chaque zone.

Pour le comptage des établissements, notre référence était le dénombrement de 2010. En cas d’écart important, par rapport à ce dénombrement ou à notre connaissance

de la zone, une zone tampon a été instaurée (10 mètres autour de la zone) pour pouvoir intégrer les entreprises qui n’auraient par exemple qu’une boîte aux lettres en entrée de zone, ou les établissements à l’adresse peu précise. Une vérification au cas par cas a ensuite été réalisée.

Pour le comptage des emplois, les données de la CCISAM et de la Chambre de métiers, qui présentent l’avantage de fournir des données précises, ont été privilégiés. Pour les établissements non ressortissants de ces organismes, le fichier SIRENE a été retenu, en retenant le centre des tranches d’effectifs indiqués.

Pour finir, nous avons ajouté un emploi à chaque établissement. En effet, les effectifs indiqués par nos différentes sources, sont les effectifs salariés. L’emploi est donc sous estimé car il n’est pas tenu compte des chefs d’entreprise, artisans, prestataires de services... travaillant seuls. Le risque est, a contrario, d’avoir sur estimé l’emploi dans les plus petites zones.


Annexe 4 : détail de la structure de l'emploi dans les ZAE de plus de 100 emplois de la région mulhousienne

Commune	nom	nombre d'emplois estimé	part de l'industrie	part de la construction	part du commerce	part des serv. marchands	part des serv. non marchands
PFRS	ZIMR	2045	74	1	13	11	1
BRUNSTATT	Rue de l'III	232	16	7	34	33	9
DIDENHEIM	Parc des Collines II	319	0	10	27	62	0
DIDENHEIM	Rue des Alpes	271	8	15	15	63	0
HABSHEIM	VALPARC	739	8	6	17	67	2
HABSHEIM	ZA Sud	155	47	15	8	23	5
HABSHEIM	ZA Est	153	9	20	0	21	50
HEIMSBRUNN	Zone d'activité Ouest	357	54	15	17	13	0
ILLZACH	Zone industrielle	4391	15	6	42	32	5
ILLZACH	Zone d'activité des frontières	380	21	12	42	17	9
KINGERSHEIM	Kaligone	2275	16	14	45	23	1
LUTTERBACH	La Savonnerie	426	30	16	7	45	2
MORSCHWILLER LE BAS	ZAC Hofer	341	0	1	81	14	4
MULHOUSE	Parc de la Mer Rouge	3979	8	1	34	33	23
MULHOUSE	Parc des Collines I	3612	10	12	7	54	17
MULHOUSE	Cité Parc Gluck	2354	0	1	2	10	88
MULHOUSE	Secteur Nord Ouest	1555	10	18	17	54	1
MULHOUSE	Zone d'activité Bourtzwiller	364	0	0	93	5	3
MULHOUSE	Village Artisanal Drouot	352	7	7	5	75	6
MULHOUSE	Zone d'activité ManuRhin	117	90	3	0	4	3
PFASTATT	Zone d'activité du Château	506	5	43	29	20	3
PFASTATT	Zone d'activité de la Doller	172	28	57	3	12	0
PULVERSHEIM	Aire de la Thur	416	83	1	0	17	0
RICHWILLER	Zone d'Activité	1703	17	23	35	25	0
RIEDISHEIM	ZA Rue de la Charte	507	19	15	21	45	0
RIXHEIM	Zone industrielle	1571	20	11	27	36	6
RUELSHEIM	Zone d'activité	299	9	3	6	82	0
SAUSHEIM	Site Peugeot	9328	93	0	0	7	0
SAUSHEIM	Zone Industrielle(pole 210)	2157	11	10	29	48	2
SAUSHEIM	Zone d'activité L'Espale	1919	9	4	22	58	7
SAUSHEIM	Zone d'activité Monnet	438	2	0	62	22	14
UNGERSHEIM	Zone d'activité	268	77	3	7	13	1
WITTELSHEIM	azone sud	1308	40	12	18	21	8
WITTELSHEIM	zone centre	111	67	19	13	2	0
WITTENHEIM	Pôle 430 Est+CCI	1771	21	3	64	10	3
WITTENHEIM	Zone d'activité Jeune Bois	850	14	24	39	21	2
WITTENHEIM	Carreau Anna	578	4	2	41	46	8



Annexe 6 : Une méthode alternative à l’analyse de la vocation des ZAE

Une autre méthode que celle choisie aurait pu consister à considérer la part de chaque ZAE dans l’emploi total des ZAE, en distinguant des types d’emplois : industriel, commercial, tertiaire.

Les zones mixtes industrie, commerce et services

Compte tenu de leur taille, les principales ZAE figurent souvent parmi les 10 premières ZAE, aussi bien pour l’emploi industriel que dans le secteur du commerce ou du tertiaire marchand. C’est le cas des ZI de Rixheim et Illzach, du Kaligone et du parc de la mer rouge à Mulhouse.

Les zones mixtes industrie et services

Dans 5 autres cas, les ZAE ont un caractère mixte : elles apparaissent parmi les 10 premières ZAE pour deux catégories d’emploi.

C’est par exemple le cas du site Peugeot qui est le premier site industriel de la région et qui abrite également un grand nombre d’emplois dans le secteur du transport et de la logistique (GEFCO) qui fait qu’il apparaît également parmi les principales zones pour les services marchands.

Même configuration au Parc des Collines 1, où l’aménageur avait ouvert la zone à toutes les activités. Quelques entreprises industrielles ou artisanales de production s’y sont donc installées, qui cohabitent avec des activités tertiaires marchands.

Les zones mixtes commerce et services

Au pôle 430 de Kingersheim, les activités industrielles cohabitent avec les activités commerciales, tandis que les zones Espale et pôle 210 ont un caractère tertiaire marqué avec la cohabitation d’activités commerciales et de services marchands.

Degré de spécialisation des principales zones d’activités économiques

Figure parmi les 10 premières ZAE pour				
Commune	Nom	L'emploi industriel	L'emploi dans le commerce	L'emploi dans les services marchands
RIXHEIM	Zone industrielle	X	X	X
KINGERSHEIM	Kaligone	X	X	X
ILLZACH	Zone industrielle	X	X	X
MULHOUSE	Parc de la Mer Rouge	X	X	X
SAUSHEIM	Zone d'activité L'Espale		X	X
SAUSHEIM	Zone Industrielle(pole 210)		X	X
SAUSHEIM	Site Peugeot	X		X
MULHOUSE	Parc des Collines I	X		X
WITTENHEIM	Pôle 430 Est+CCI	X	X	
PULVERSHEIM	Aire de la Thur	X		
RICHWILLER	Zone d'Activité		X	
WITTELSHEIM	azone sud	X		
PFRS	ZIMR	X		
MULHOUSE	Secteur Nord Ouest			X
HABSHEIM	VALPARC			X
WITTENHEIM	Zone d'activité Jeune Bois		X	
MULHOUSE	Bourtzwiller		X	

Les 10 premières ZAE en termes d’emploi industriel représentent 83% du total, les 10 premières pour l’emploi commercial en représentent 72% et enfin les 10 premières pour l’emploi dans le tertiaire marchand pèsent pour 71% du total.

Les zones plus spécialisées

Les 7 ZAE restantes ne figurent parmi les 10 premières ZAE que pour un type d’activités :

- activités industrielles pour l’Aire de la Thur, la zone sud de Wittelsheim et la ZIRM ;
- activités commerciales pour la ZA de Richwiller, Jeune bois à Wittenheim et Bourtzwiller à Mulhouse ;
- activités de services pour le secteur nord ouest de Mulhouse et la zone Valparc de Habsheim.

Ce portrait laisse à penser que les zones d’activités ont un caractère assez hybride, avec relativement peu de zones à la vocation fortement affichée, ce que l’analyse de la structure de l’emploi nuance fortement.



Etude éditée et imprimée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
33 avenue de Colmar
68 200 Mulhouse
03 69 77 60 70 - www.aurm.org

Rédaction : Didier Taverne
didier.taverne@aurm.org

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises
de la source et la référence exacte.*