

Potentiel de renouvellement urbain

Etude de 5 sites à vocation économique

Aire de la Thur (Pulversheim) - Jeune Bois (Wittenheim) - Carreau Théodore (Wittenheim) -
Zone d'activité (Richwiller) - Zone industrielle rue de la Chartre (Riedisheim)



SOMMAIRE

Préambule	page 3
Synthèse	page 4
Site N° 1 - Aire de la Thur (Pulversheim)	page 6
Site N° 2 - Jeune Bois (Wittenheim)	page 10
Site N° 3 - Carreau Théodore (Wittenheim)	page 14
Site N° 4 - Zone d'activité (Richwiller)	page 18
Site N° 5 - Zone industrielle rue de la Charte (Riedisheim)	page 22
Des enjeux à une réflexion globale	page 26
Annexe	page 27

NB Toutes les photos sont créditées à AURM, sauf mention contraire.



PRÉAMBULE

Cette étude, inscrite au programme partenarial de l'Agence, a pour objectif de disposer d'éléments de réflexion permettant d'identifier le potentiel de renouvellement urbain de 5 sites d'activités à savoir :

- Pulversheim : aire de la Thur
- Wittenheim : ZA Jeune Bois
- Wittenheim : carreau Théodore
- Richwiller : ZA route de Kingersheim
- Riedisheim : ZA rue de la Charte et rue de la Hardt.

Une analyse sommaire des sites permet de donner un aperçu de leur évolution tant sur le dynamisme économique que sur le potentiel urbain.

Ils font l'objet de fiches présentant les points essentiels de l'analyse urbaine et de l'évolution tendancielle de la zone.

➔ Dresser un état des lieux de la zone d'activités

L'état des lieux des zones vise à connaître le potentiel de développement économique du territoire concerné, à en comprendre le fonctionnement et les enjeux principaux. L'ensemble des points noirs sont repérés et éventuellement hiérarchisés en vue d'une intervention remédiate.

L'état des lieux, a été réalisé à partir de visites sur le terrain et d'entretiens avec la collectivité concernée et/ou des promoteurs immobiliers.

➔ Partager l'état des lieux et dégager des enjeux transversaux et récurrents pour l'ensemble des sites

Suite au diagnostic sommaire, les sites sont repérés en fonction de leur potentiel de renouvellement urbain ou de requalification.

Ces premiers éléments sont un point de départ à la définition d'objectifs opérationnels, prémices d'un plan d'actions à venir dans le cadre du schéma directeur des zones d'activités de m2A.

“ Rappel

“La zone s'intègre de plus en plus dans un projet de développement du territoire dont elle est un moyen d'action. Les zones doivent être (re)conçues globalement. L'approche est qualitative et intègre l'accessibilité, la sécurité, le foncier et l'immobilier, le paysage, l'environnement, les équipements, voire les conditions financières d'installation.”

Extrait étude “ Hiérarchiser et requalifier les zones d'activités économiques : Eléments de méthode” (document AURM de juin 2012).



Synthèse



Site 1- Aire de la Thur (Pulversheim)

Promotion

Santé économique	Moyenne
Qualité architecturale et paysagère	Bonne
Potentiel de renouvellement urbain pour une autre vocation que l'activité	Non



Site 2- Jeune Bois (Wittenheim)

Amélioration et mutation résidentielle

Santé économique	Moyenne
Qualité architecturale et paysagère	Moyenne
Potentiel de renouvellement urbain pour une autre vocation que l'activité	Oui, sur la friche Trioplast



Site 3- Carreau Théodore (Wittenheim)

Requalification

Santé économique	Moyenne
Qualité architecturale et paysagère	Médiocre
Potentiel de renouvellement urbain pour une autre vocation que l'activité	Non



Site 4- Zone d'Activité (Richwiller)

Requalification

Santé économique	Moyenne à bonne
Qualité architecturale et paysagère	Très médiocre
Potentiel de renouvellement urbain pour une autre vocation que l'activité	Non



Site 5- ZA rue de la Charte (Riedisheim)

Mutation résidentielle

Santé économique	Mauvaise
Qualité architecturale et paysagère	Très médiocre
Potentiel de renouvellement urbain pour une autre vocation que l'activité	Oui



Les cinq zones étudiées présentent un potentiel de développement différent en termes de disponibilité foncière, de qualité d'aménagement ou encore en termes d'accessibilité. Cependant elles ont toutes des faiblesses pour lesquelles une réflexion globale est nécessaire.

Le constat général de l'offre et de la qualité urbaine des sites étudiés

Les zones d'activité souffrent généralement des mêmes défauts en termes de :

Qualité paysagère et d'organisation urbaine

- Le tissu économique local est difficilement lisible. Les zones se sont multipliées, sans plan d'aménagement sérieux. Leur extension progressive a conduit à la constitution d'amas d'activités sans frontières claires, sans spécialisation donc sans identité claire.
- L'affichage publicitaire est peu contrôlé donc foisonnant, ce qui nuit aussi à la lisibilité des zones.
- La signalétique en entrée de zone et à l'intérieur de la zone est souvent défailante.
- La voirie est souvent laissée à l'abandon. Les trottoirs sont souvent insuffisants ou inexistantes.

Rationalisation foncière

- La densité est souvent faible. L'accessibilité n'est pensée qu'en termes automobiles, sans mutualisation, nécessitant des surfaces de stationnement importantes. Il existe aussi des effets d'aubaine qui conduisent, à moindre coût, à constituer des réserves foncières surdimensionnées et inopportunes.
- Il existe plusieurs friches industrielles difficilement réutilisables.

Des enjeux récurrents à ...

Les zones d'activité doivent être repensées en termes d'optimisation du foncier et surtout de lisibilité urbaine. La valorisation ou requalification des espaces publics y compris de la signalisation et signalétique interne sont également en jeu en vue d'une amélioration notable de l'image de ces zones .

En termes de gestion des zones, l'enjeu principal est de constituer une connaissance plus précise du potentiel de développement de celles-ci, de les hiérarchiser à inscrire dans une dynamique économique réfléchie.

... des pistes d'actions

➔ **Une réflexion à l'échelle de l'agglomération permettrait de mieux gérer les espaces disponibles, de valoriser les zones présentant un potentiel de développement.**

➔ **Un plan guide d'aménagement pourrait constituer un programme d'actions à mener zone par zone.**

Gouvernance

- Dans tous les cas, des critères précis pour évaluer le degré de pertinence de la demande d'une entreprise et assurer la cohérence entre les activités n'existent pas.
- Les zones ne sont pas hiérarchisées et les investissements nécessaires ne sont pas suffisamment planifiés.
- La gouvernance des zones est inexistante. Les chefs d'entreprises ne sont pas associés d'une manière ou d'une autre au devenir et à la gestion de la zone où ils sont installés. Il n'y a donc pas de cadres forts pour une politique de gestion et d'amélioration des zones.
- Il n'y a pas de service collectif dans les zones d'activité, hormis quelque fois les hôtels ou pépinières d'entreprises.
- Il n'y a pas de service d'observation en continu des zones d'activités économiques. L'information nécessaire à la prise de décision efficace est ainsi limitée. La gestion se fait en fonction des opportunités.



La façade d'entrée est valorisée par un aménagement qui allie espace vert et gestion de l'eau



Deux panneaux en entrée de zone informent sur les entreprises en place et les surfaces encore disponibles



Vue d'ensemble de l'aire de la Thur



Une prairie traverse le site et constitue une coulée verte



Un bâtiment, en relativement en bon état, est vacant depuis plusieurs années,



L'absence de stationnement public marqué incite à l'utilisation «sauvage» des trottoirs.



CARTE DE VISITE

50 hectares dont

- 12 ha potentiellement disponibles
- 5 ha de disponibilité immobilière (PPE)
- 3,7 ha de potentiel de densification

53 400 m² de bâti (emprise au sol) dont un bâtiment vacant de 9900 m² (PPE)

42 400 m² d'espace verts publics

0 m² de stationnement public

21 entreprises

Vocation : industrie, services

Bonne qualité architecturale et paysagère

L'aire de la Thur est une **zone d'activité structurée** qui présente une organisation viaire, des espaces publics de qualité, particulièrement l'entrée, un foncier disponible et un accès direct à RD 430. Et pourtant, elle n'est pas très attractive.

Les activités présentes sont industrielles ou logistiques. Une pépinière d'entreprises est présente également proposant des bureaux et les services associés

Les points forts

- » Une zone d'activité de qualité structurée suivant un schéma d'aménagement.
- » Une forte identité patrimoniale valorisée par une entrée de qualité.
- » Un groupe d'envergure internationale sur le site : Faurecia.
- » De grandes emprises foncières disponibles.

Les points faibles

- » Un accès à une infrastructure autoroutière distant de plus de 15 km.
- » Proximité de la zone inondable liée à la Thur.
- » Peu de services pour les entreprises : transports en commun limités, absence d'espace de restauration. La zone est trop petite avec une masse salariale insuffisante pour rentabiliser des services aux entreprises.

ACCESSIBILITÉ

Arrêt de bus (Soléa)

Niveau de desserte : +

L 54 (Ecomusée)

10 bus par jour dans les 2 sens pour le scolaire + transport à la demande (arrêt Filéa)

Gare SNCF la plus proche

à 2 km (Bollwiller)

Niveau de desserte : +++

36 trains par jour dans les 2 sens en semaine

Desserte routière

RD 429

Autoroute

à 14 km soit 20 min en voiture

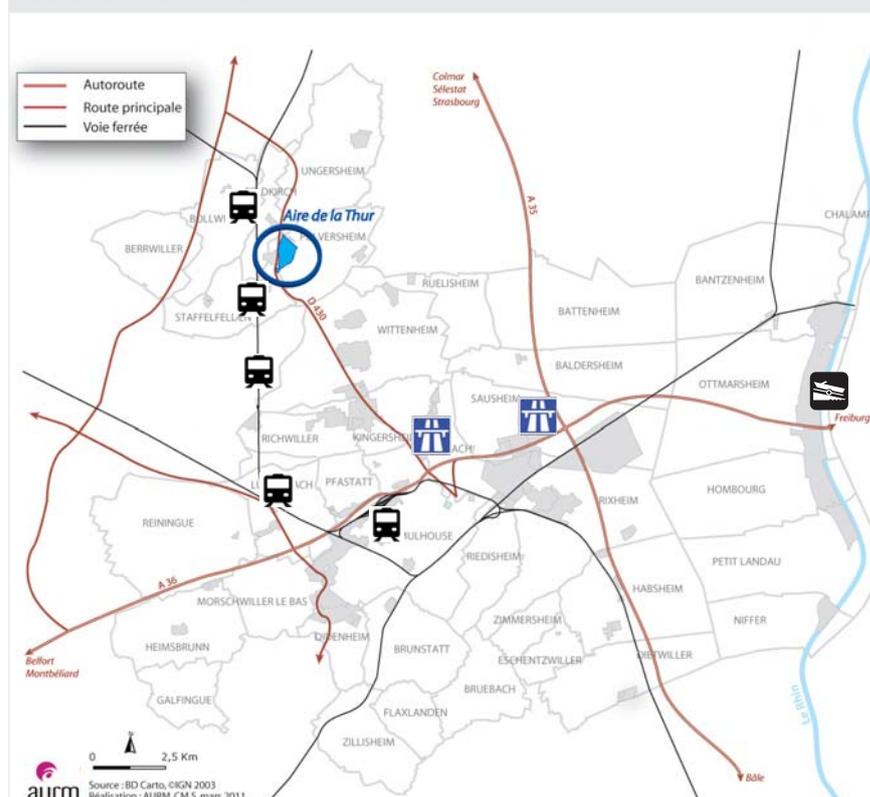
EuroAirport

à 41 km soit 35 min en voiture

Port fluvial Ottmarsheim

à 29 km soit 30 min en voiture

La zone d'activités est peu desservie par les transports en commun et éloignée des axes autoroutiers.



ORGANISATION URBAINE

Propriété des MDPA, l'Aire de la Thur a été la première grande zone d'activité intercommunale créée par la Communauté de Communes du Bassin Potassique. A proximité de la RD 430 cette opération d'aménagement a généré de grandes parcelles.

La zone est concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI) du bassin versant de la Thur. Toute l'emprise est soumise aux dispositions applicables en zone inondable en cas de rupture de digue.

Organisée autour d'un accès central mis en valeur par un aménagement paysager, les parcelles sont desservies par une voie principale en boucle.

Aucun stationnement n'a été prévu sur l'espace public. Par conséquent les voitures empiètent souvent sur les trottoirs et les voies de circulation.

Regard sur quelques entreprises

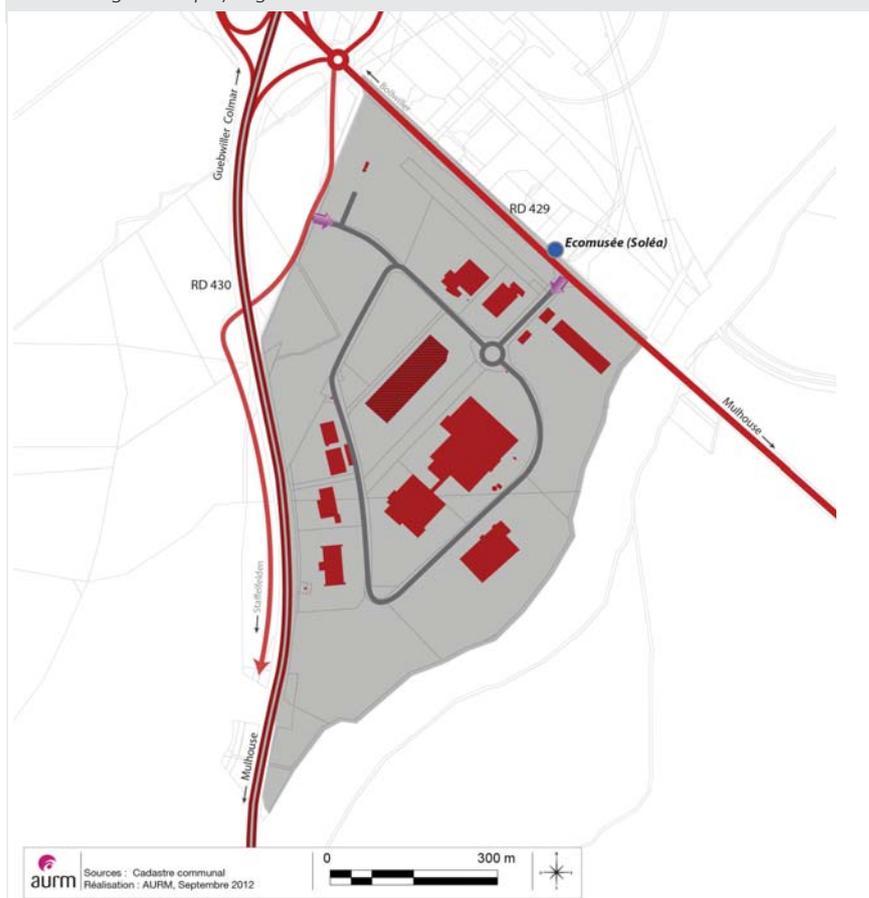
L'aire de la Thur regroupe 21 entreprises industrielles ou logistiques, comptabilisant 1 600 emplois. Parmi elles : FAURECIA, IMPLÉGLON, TEC BER, THURMELEC.

FAURECIA, équipementier automobile leader, est un partenaire en innovation, ingénierie et production des constructeurs du monde entier. Il travaille principalement avec PSA au niveau local. En 2010, une baisse des commandes de Peugeot a donné lieu à des suppressions de postes assez conséquentes (185 soit la moitié des salariés sur le site). Depuis l'entreprise se maintient sur le site.

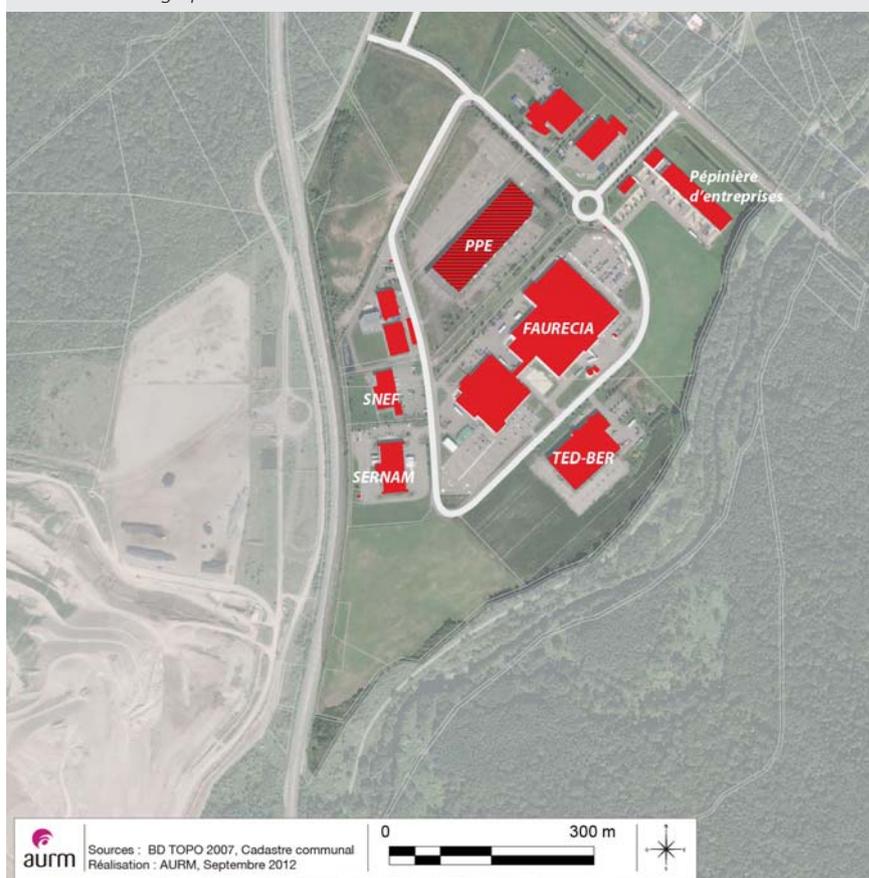
Un autre leader dans un domaine porteur, l'usine Photo Print Electronic (PPE), était présente sur le site. Elle fabriquait des plaques de circuits imprimés multicouches pour le marché de la téléphonie mobile. Elle a fermé définitivement en 2002 faute de repreneurs. Depuis le bâtiment est vacant.

Le Quartier des Entrepreneurs de Mulhouse Pulversheim propose 3 750 m² disponibles à la location. Il propose des services mutualisés (accueil, secrétariat, développement, gestion, téléphonie,...)

Une zone d'activités organisée, dont l'accès principal est valorisé par un aménagement paysager



Fauceria, un leader mondial dans l'équipement automobile, donne une image positive du site



POTENTIEL DU SITE

Ce site a un potentiel de développement. Il présente un foncier disponible dans un environnement de qualité. Et pourtant il n'y a pas eu d'implantations récentes.

Deux raisons sont avancées :

- La première est la possibilité d'inondation du secteur selon le PPRI de la Thur;
- La deuxième est la distance importante vers un accès aux voies autoroutières, réhibitoire pour les investisseurs.

Les **enjeux d'aménagement et de gestion** sont :

- Promotion de la zone car du foncier est mobilisable;
- Valorisation de la structure viaire organisée;
- Valorisation de la trame verte et de la qualité de l'espace d'entrée;
- Développement de Plans de Déplacement d'Entreprises (PDE) pour faire face au déficit en transports en commun.

Les grandes emprises disponibles sont soumises aux dispositions applicables en zone inondable et éloignée des axes viaires majeurs.



Tendance actuelle de la situation économique

Un des bâtiments (PPE) est vide depuis longtemps, sans perspective d'une éventuelle reprise. D'autres entreprises pourraient également quitter cette zone.

Le potentiel foncier est important et les investisseurs immobiliers privilégient les zones à proximité immédiate d'un accès autoroutier.

➔ Evolution souhaitable du site

Maintien de l'activité : Oui

Une promotion de la zone est indispensable.

Requalification : Non

Elle n'est pas nécessaire.

Potentiel de développement :

Oui, pour de l'activité dans la continuité de l'existant.

Non, pour une mutation résidentielle, le secteur est trop éloigné des centres urbains des communes voisines.

➔ Pistes d'actions dans le cadre d'un schéma directeur des ZA

- ➔ Création d'un outil de gestion et de promotion des ZA .
- ➔ Création d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.
- ➔ Sensibilisation aux Plans de Déplacements d'Entreprises.



Une architecture quelconque et une couleur très prégnante dans le paysage



Les espaces publics et privés sont traités de façon très sommaire. Un point d'appel dans la perspective : le terril Eugène



Valorisation des abords et espaces extérieurs d'une entreprise participant au paysage de la rue



Vue d'ensemble de la zone Jeune Bois



Un bâtiment commercial vide en front de zone, il va être réinvesti par une nouvelle activité



Côté RD 429, la signalétique est présente mais peu efficace



Une réflexion de mutation résidentielle est en cours sur cette friche dite Trioplast



CARTE DE VISITE

46 hectares dont

- 0,6 ha disponibles
- 5 ha de disponibilité immobilière (Trioplast)
- 0 ha de potentiel de densification

68 132 m² de bâti (emprise au sol)

0 m² d'espace verts publics

0 m² de stationnement public

78 entreprises

Vocation : commerce, artisanat, industrie

Moyenne qualité architecturale et paysagère

Jeune Bois est une zone d'activités où se mêlent des commerces, de l'artisanat et de l'industrie.

Parcelle très impactée par son ancienne utilisation, la friche Trioplast témoigne de la difficile reconversion des friches économiques. Le commerce sur le secteur n'est pas pérenne. Plusieurs mutations et départs sur le site sont en cours.

La qualité urbaine est moyenne, néanmoins bonne par endroit.

L'organisation viarie n'est pas optimale et les espaces publics sont sommaires. Quelques bâtiments se démarquent mais pour l'ensemble ils sont de faible qualité architecturale.

Les points forts

- » Accès rapide à la RD 430.
- » Un ensemble qui fonctionne relativement bien dans la continuité d'un axe commercial et du tissu urbain.
- » Desserte ferroviaire possible sur la parcelle Trioplast.
- » Des possibilités d'amélioration et de valorisation de la zone.

Les points faibles

- » Manque de lisibilité des activités existantes dans la zone par défaut de circulation interne à la zone.

ACCESSIBILITÉ

Arrêt de bus (Soléa)

Niveau de desserte : ++

L19 (Jeune Bois) : 2 bus par heure dans les 2 sens

L54 (Ried) : 10 bus par jour dans les 2 sens

Gare SNCF la plus proche

à 8 km (Staffelfelden)

Niveau de desserte : ++

28 trains par jour dans les 2 sens en semaine

Desserte routière

RD 430

Autoroute

à 9 km soit 10 min en voiture

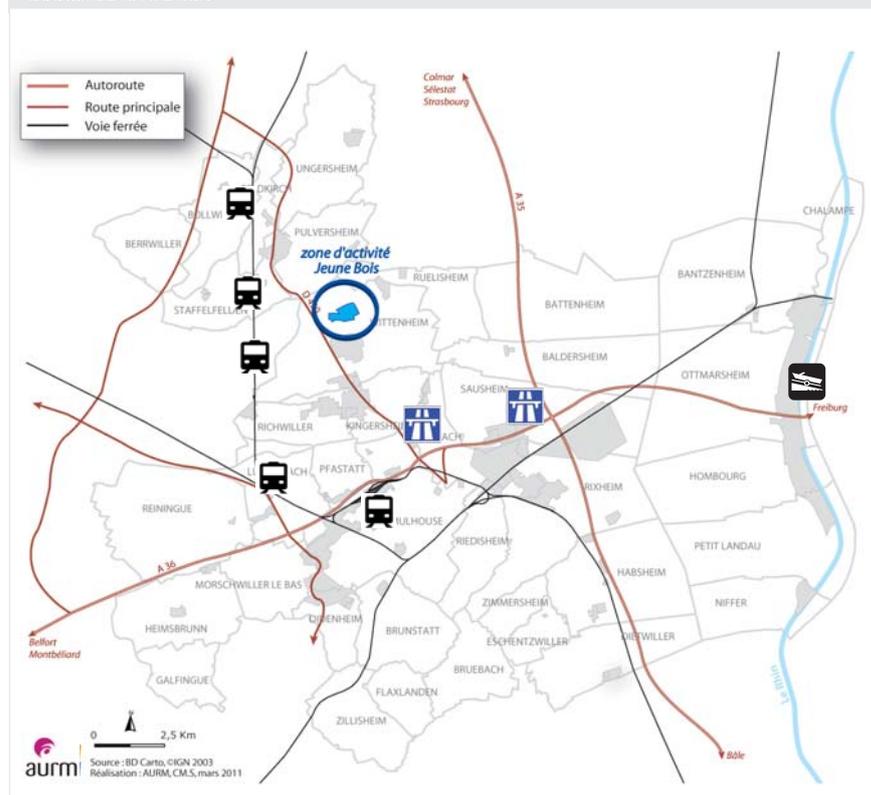
EuroAirport

à 36 km soit 30 min en voiture

Port fluvial Ottmarsheim

à 20 km soit 25 min en voiture

La zone d'activités est desservie par deux lignes de bus mais est éloignée d'un accès autoroutier.



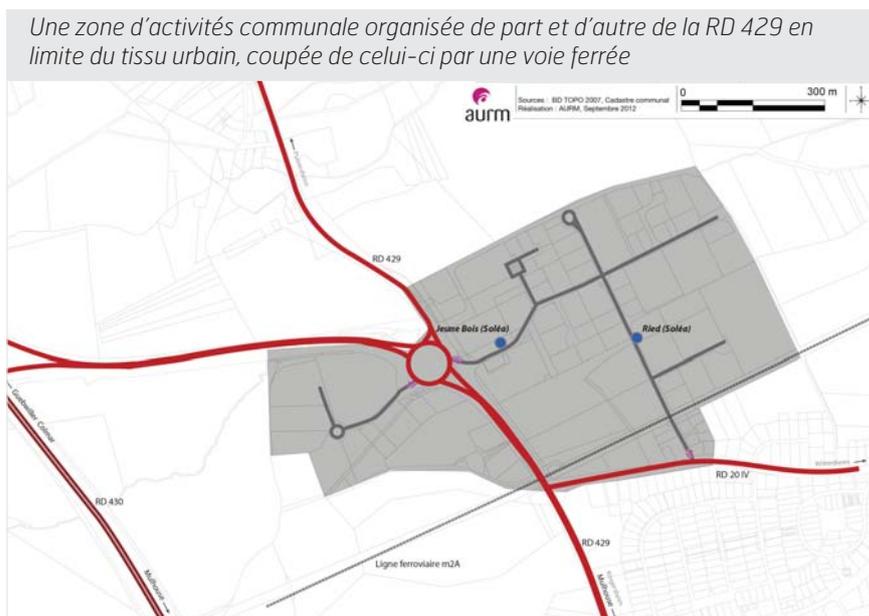
ORGANISATION URBAINE

Implantée en limite du tissu urbain et au bout d'un axe commercial, la RD 429, cette zone s'est développée autour d'une entreprise, aujourd'hui partie des lieux.

La voie principale est traversante et s'articule avec des rues en impasse. L'aménagement identique de l'ensemble des espaces publics n'aide pas à la lisibilité et à une hiérarchisation des voies.

Les parcelles sont de tailles très variables en fonction de l'activité. Aucun stationnement public n'est aménagé. De manière générale le stationnement se fait sur les parties privées.

Une zone d'activités communale organisée de part et d'autre de la RD 429 en limite du tissu urbain, coupée de celui-ci par une voie ferrée



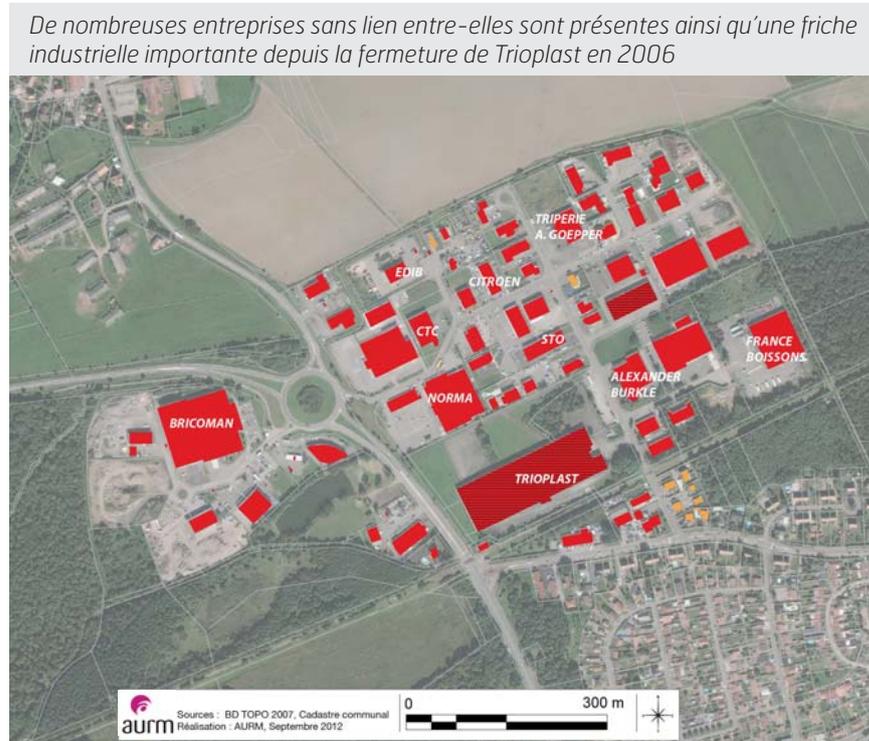
Regard sur quelques entreprises

La zone d'activités Jeune Bois regroupe près de 80 entreprises artisanales ou commerciales. Parmi elles : NORMA, BRICOMAN ou encore Alexander BURKLE. La société Alexander Burkle SAS, est l'un des plus importants distributeurs de matériel électrique indépendants français avec 8 agences implantées dans le nord-est de la France, son siège social se trouve à Wittenheim.

En 2006, l'activité de l'entreprise TRIOPLAST s'est arrêtée sur le site suite une amende importante prononcée par la Commission européenne. Depuis, le site a connu plusieurs tentatives de reconversion, sans succès.

Autre mouvement notable sur cette zone, un chronodrive s'est installé en lieu et place d'une enseigne de bricolage.

De nombreuses entreprises sans lien entre-elles sont présentes ainsi qu'une friche industrielle importante depuis la fermeture de Trioplast en 2006



POTENTIEL DU SITE

Ce site semble économiquement dynamique (la vacance est faible).

Relativement bien desservi, il reste peu d'espace disponible en dehors de la friche industrielle.

Les **enjeux d'aménagement et de gestion** sont :

- Requalification des espaces publics (voirie);
- Amélioration de la visibilité des entreprises par une meilleure signalisation et signalétique de la zone;
- Valorisation du potentiel paysager existant;
- Aménagement d'un quartier plus résidentiel sur la friche Trioplast où une attention particulière sera apportée à l'insertion urbaine.

Jeune Bois présente un potentiel de mutation résidentielle et est une zone relativement dynamique nécessitant cependant plus de cohérence et de lisibilité des entreprises



Tendance actuelle de la situation économique

La zone se porte économiquement bien. Exceptée la friche Trioplast, les bâtiments vacants sont vite réutilisés (exemple Bricoman).

La circulation intérieure avec des voies en impasse nuit à la visibilité des entreprises.

Les réflexions menées par le propriétaire de la friche Trioplast en lien avec la municipalité tendent à développer un quartier résidentiel sur le secteur.

➔ Evolution souhaitable du site

Maintien de l'activité : Oui

Requalification : Oui

Une restructuration de la voirie et des espaces publics améliorerait la lisibilité des entreprises, avec en plus une signalétique adéquate.

Mutation résidentielle : Oui

La friche Trioplast est un potentiel foncier intéressant (5 ha) pour une opération pouvant mêler habitats, activités et services.

➔ Pistes d'actions dans le cadre d'un schéma directeur des ZA

- ➔ Création d'un outil de gestion et de promotion des ZA.
- ➔ Développement d'une signalétique commune à l'agglomération.
- ➔ Création d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

SITE N°3 - CARREAU THÉODORE (WITTENHEIM)



Vue depuis la zone Jeune Bois, le terril du puits Eugène, stigmaté de l'activité minière, est très présent dans le paysage



Côté RD 20 IV, l'approche de la zone est marquée par le chevalement qui domine l'ensemble du site

Des bâtiments réutilisés, d'autres en voie d'être mobilisés pour créer un espace "mémorial", l'ensemble côté rue du Général de Gaulle se structure.



L'entrée par la rue Vogt est peu valorisée; On y retrouve des espaces de stationnement non structurés et des bâtiments sans caractère architectural.



Vue d'ensemble du carreau Théodore



Le chevalement classé est un signal dans le paysage.

CARTE DE VISITE

27 hectares dont

- 0 ha de potentiel d'extension
- 39 500 m² de bâti (emprise au sol)
- 0 m² d'espace verts publics
- 0 m² de stationnement public

- **Une dizaine d'entreprises**
- **Vocation** : industrie
- **Médiocre qualité architecturale et paysagère de l'ensemble**

Ancien carreau minier, ce site fermé s'est développé autour de bâtiments miniers conservés et d'autres stigmates de l'extraction de la potasse. Quelques entreprises ont réinvesti les lieux sans y apporter d'autres aménagements, excepté du stationnement côté rue Général de Gaulle. L'organisation urbaine s'est basée sur le carreau existant, peu structuré pour un futur développement cohérent. Des bâtiments démesurés et des terrils, pour certains en voie de «renaturation», marquent l'ensemble du site.

Les points forts

- » Desserte ferroviaire.
- » Foncier disponible.
- » Potentiel d'aménagement d'un lieu alliant traces patrimoniales et activités actuelles.

Les points faibles

- » Absence d'organisation urbaine ne permettant pas d'exploiter les espaces disponibles.
- » Distance importante d'un accès à une infrastructure autoroutière.
- » Pollution résiduelle de l'ensemble du site.
- » Présence de bâtiments non sécurés.

ACCESSIBILITÉ

Arrêt de bus (Soléa)

Niveau de desserte : +

L19 (Jeune Bois) : 2 bus par heure dans les 2 sens

Gare SNCF la plus proche

à 6 km (Staffelfelden)

Niveau de desserte : ++

28 trains par jour dans les 2 sens en semaine

Desserte routière

RD 20

Autoroute

à 10 km soit 15 min en voiture

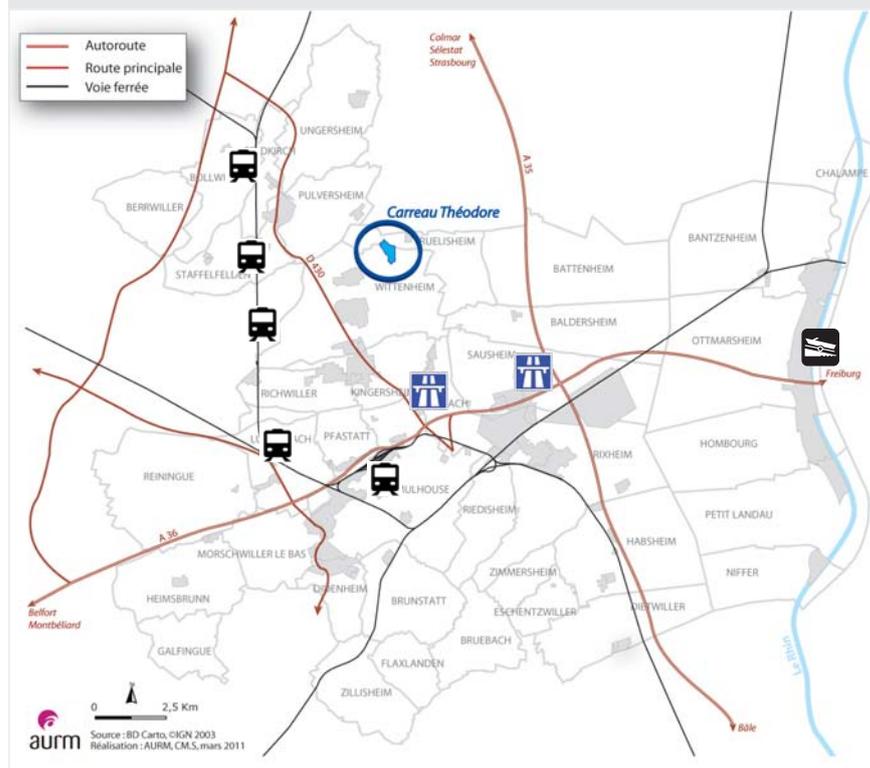
EuroAirport

à 32 km soit 25 min en voiture

Port fluvial Ottmarsheim

à 20 km soit 25 min en voiture

La zone d'activités est peu desservie par les transports en commun et est éloignée d'un accès autoroutier.





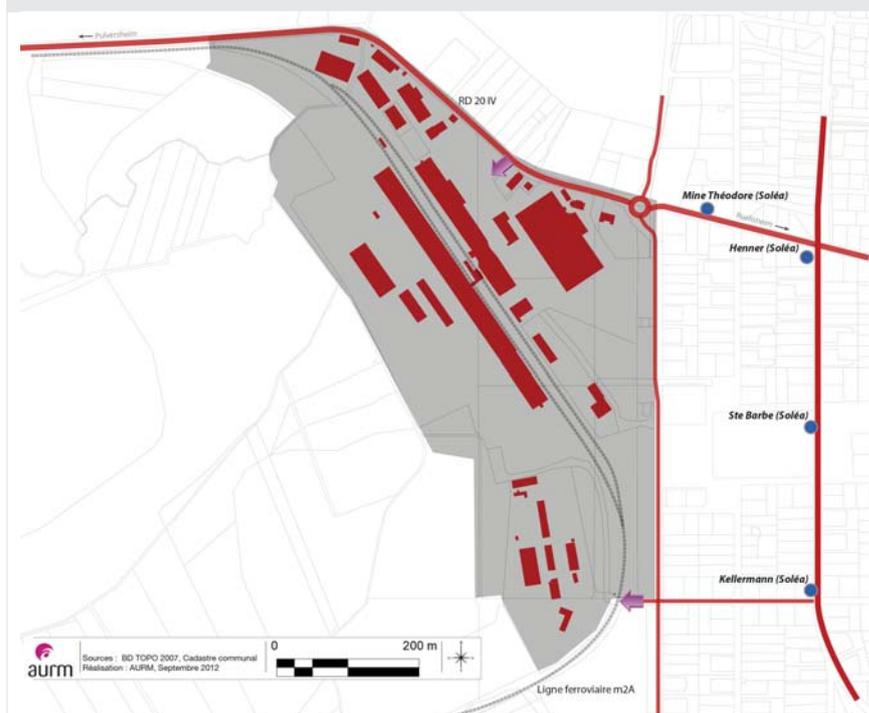
ORGANISATION URBAINE

Ancienne propriété des Mines De Potasse d'Alsace (MDPA), le carreau Théodore est utilisé en l'état. L'organisation urbaine de l'ensemble découle de l'utilisation des lieux lors de l'exploitation minière.

Traversées par une voie ferrée devenue propriété m2A, les parcelles sont accessibles depuis la rue Vogt et la rue du Général de Gaulle.

L'ensemble du site est privé. La promenade aménagée le long de la rue Vogt est le seul aménagement public.

Cette zone s'est développée sur un carreau minier sans apporter d'amélioration à la structure urbaine



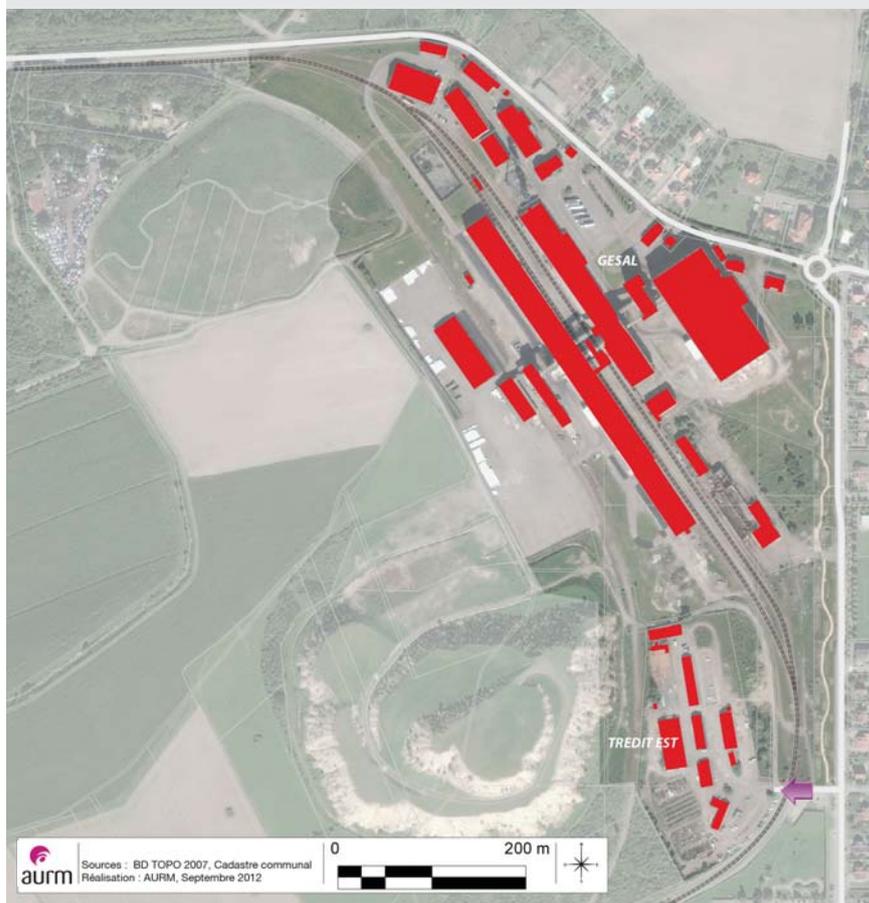
Regard sur quelques entreprises

K+S KALI GmbH est une entreprise spécialisée dans la granulation de chlorure de potassium. L'usine est approvisionnée tous les jours par chemin de fer en chlorure de potassium provenant des mines allemandes. Une installation d'ensachage et un mélangeur de fertilisants se trouvent également sur le site. Environ 47 collaborateurs sont employés à l'établissement de Wittenheim. Grâce à ses énormes capacités de stockage, l'implantation de Wittenheim constitue une plate-forme logistique importante pour cette entreprise.

La société GESAL, entreprise de peinture et revêtement, a définitivement quitté les lieux après l'incendie des bâtiments qui a eu lieu en 2006.

TREDEST, installée côté rue Vogt, est une entreprise de curage, de nettoyage industriel, d'assainissement et d'entretiens de station de relevage.

Une seule entreprise utilise des principaux bâtiments et fait usage de la voie ferrée



POTENTIEL DU SITE

Issu de l'exploitation minière, ce site aux bâtiments imposants présente un potentiel de développement d'activité à l'échelle locale.

Les **enjeux d'aménagement** sont :

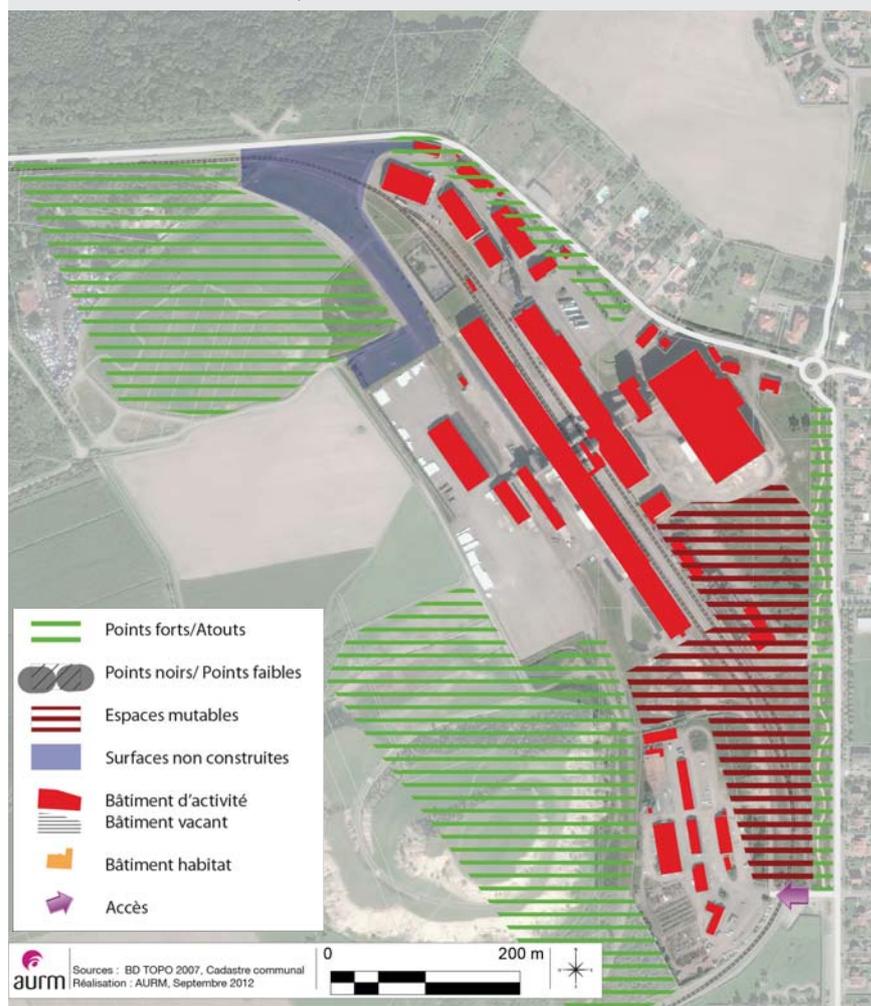
- Restructuration de l'ensemble du site pour optimiser le foncier disponible;
- Valorisation des bâtiments à valeur patrimoniale;
- Optimisation de l'utilisation de la voie ferrée;
- Amélioration paysagère des terrils.

Tendance actuelle de la situation économique

Après l'incendie de ses bâtiments en 2006, l'entreprise Gesal est partie laissant le site inutilisable en l'état. Une entreprise de construction en bois est en voie de réinvestir les lieux. Le reste de l'ensemble du site est utilisé par diverses entreprises dont la principale est Kali. Celle-ci utilise les bâtiments miniers ainsi que la desserte ferroviaire. Elle devrait être moteur pour l'implantation d'autres entreprises moyennant une rationalisation des espaces.

La commune a pour projet de créer un "mémorial" de l'activité minière.

Le potentiel de développement est réel, moyennant une restructuration et valorisation de certains espaces.



➔ Evolution souhaitable du site

Maintien de l'activité : Oui

Notamment pour de l'activité artisanale locale et pour des entreprises utilisant le fer.

Permettre de lier activités économiques et activités touristiques à travers le projet communal de valorisation de l'activité minière.

Requalification : Oui

Traitement des abords

Restructuration de l'ensemble pour une meilleure exploitation du foncier notamment en termes de densité

Mutation résidentielle : Non

➔ Pistes d'actions dans le cadre d'un schéma directeur des ZA

- ➔ Création d'un outil de gestion et de promotion des ZA
- ➔ Elaboration d'un plan guide pour le développement et l'amélioration du secteur
- ➔ Développement d'une signalétique commune à l'agglomération
- ➔ Création d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales

SITE N°4- ZONE D'ACTIVITÉ (RICHWILLER)



Des emprises importantes en fond de zone où les espaces extérieurs ne sont pas aménagés



Un réseau viaire important mais peu cohérent, les voies se terminent en impasse



Friche importante, réel potentiel de développement d'activités ou autre



Vue d'ensemble de la zone d'activités



La signalétique existe mais est peu efficace



Les abords de la RD 155 ne sont pas aménagés, le piéton n'a pas de place

CARTE DE VISITE

60 hectares dont

- 4,6 ha de disponibilité immobilière (Poulailler)
 - 1,8 ha de potentiel de densification
 - 1,9 ha d'extension possible
- 98 081 m² de bâti (emprise au sol)
0 m² d'espace verts publics
0 m² de stationnement public

106 entreprises

Vocation : industrie, commerces, artisanat

Très médiocre qualité architecturale et paysagère

La zone d'activités est constituée d'un mélange hétéroclite d'entreprises réparties de part et d'autre de la RD 155. Cette zone est le stéréotype de la zone communale développée au fur et à mesure des besoins.

Sans organisation urbaine ni espaces publics, cette zone ne présente aucun intérêt architectural et paysager.

L'ancien poulailler, hors zone économique, constitue un potentiel de développement pour de l'activité ou un maintien d'espaces agricoles.

Les points forts

- » Une zone d'activités sur un axe passant.
- » Disponibilités foncières.

Les points faibles

- » Un développement réalisé selon les opportunités foncières, sans organisation urbaine et viaire.
- » Illisibilité des activités.
- » Transit routier important sur la RD 155.

ACCESSIBILITÉ

Arrêt de bus (Soléa)

L23 (Artisans, Cour Meyer, Poudrière)

Niveau de desserte : +

Transport à la demande (arrêt Filéa)

Gare SNCF la plus proche

à 5.9 km (Wittelsheim - Graffenwald)

Niveau de desserte : ++

68 trains ou tram-trains par jour dans les 2 sens en semaine (un train toutes les demi heure en période de pointe)

Desserte routière

RD 155

Autoroute

à 7 km soit 15 min en voiture

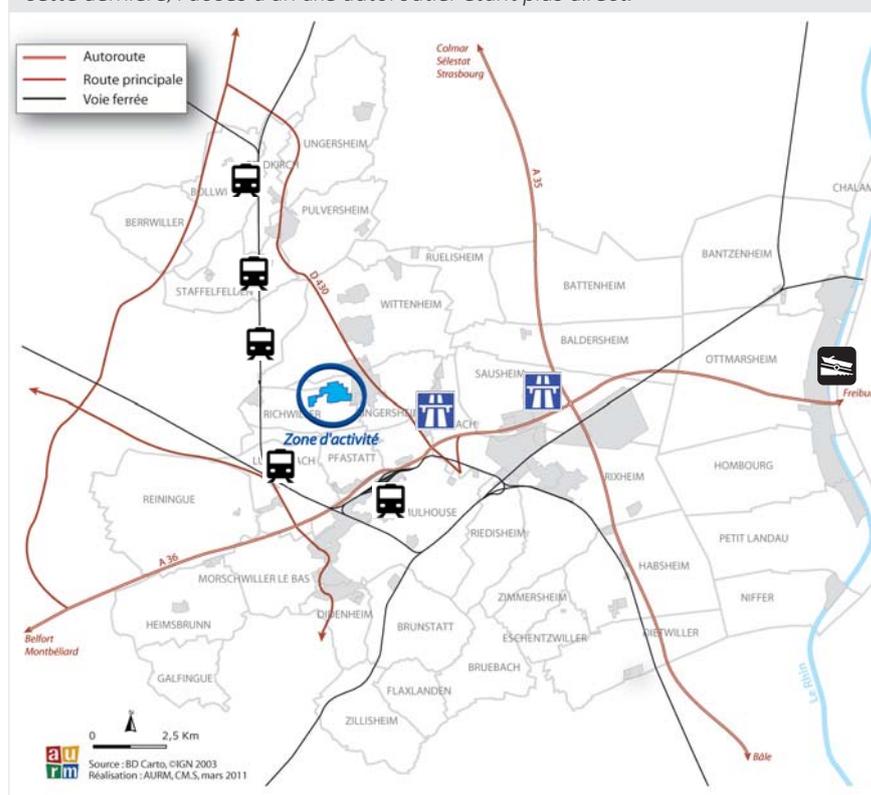
EuroAirport

à 33 km soit 25 min en voiture

Port fluvial Ottmarsheim

à 21 km soit 30 min en voiture

Cette zone d'activités est la plus proche d'une gare SNCF sans réel accès dédié à cette dernière, l'accès à un axe autoroutier étant plus direct.

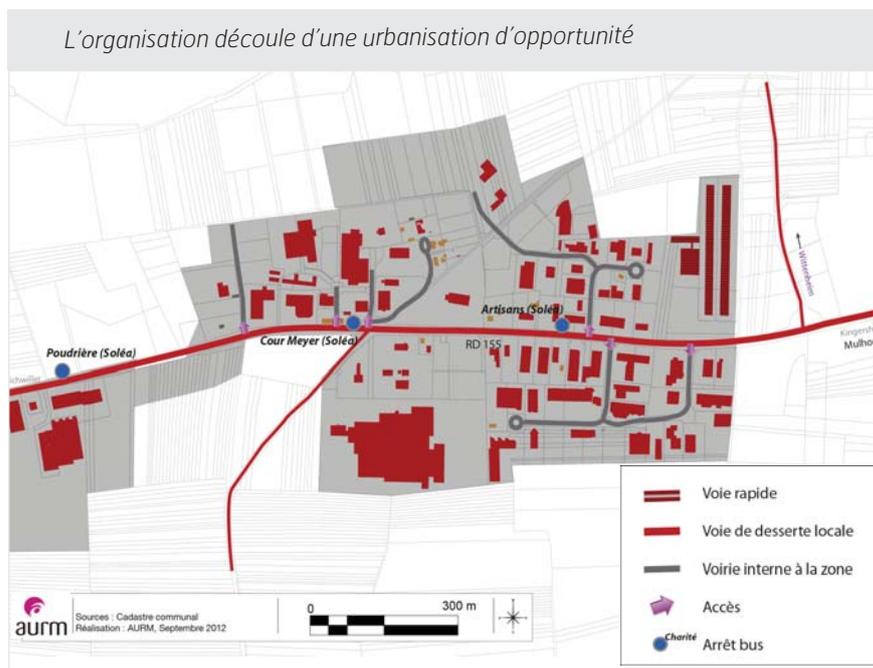


ORGANISATION URBAINE

La zone d'activité s'est développée le long de la RD 155. La composition urbaine s'est organisée au fur et à mesure de l'installation des entreprises. Par conséquent, les voiries de desserte sont pour la plupart des impasses.

La taille des parcelles est très différente selon l'usage.

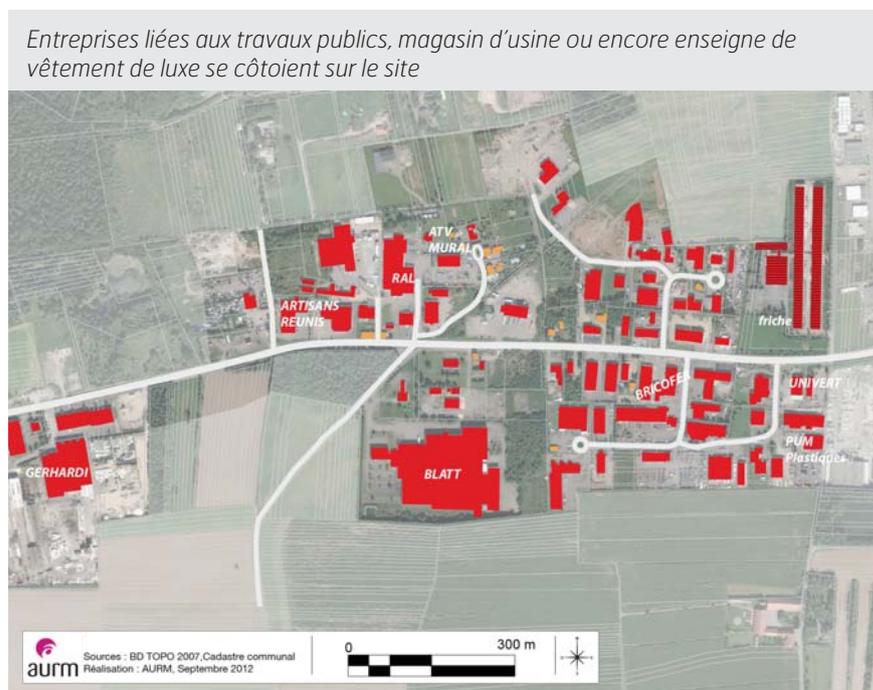
Aucun stationnement ni espace public ne se trouve sur l'ensemble du secteur.



Regard sur quelques entreprises

Les établissements BLATT implantés depuis de nombreuses années sont les premiers à introduire en Alsace la fabrication mécanique de couvre-lits, couvertures piquées et édredons. L'entreprise n'a cessé de se développer et de se diversifier pour se doter aujourd'hui d'un outil industriel moderne implanté sur un site de 25000 m².

Les autres entreprises sont liées à la construction, telles que UNIVERT, BRICOFER, ou encore GHERARDI Construction qui fabrique des structures béton.



POTENTIEL DU SITE



Ce site désorganisé présente une dynamique économique alors même que l'ensemble ne présente aucun attrait particulier.

Les **enjeux d'aménagement** sont :

- Organisation du développement cohérent sur la friche;
- Structuration du réseau viaire interne;
- Amélioration de la qualité paysagère et fonctionnelle des emprises publiques (trottoir, stationnement,...);
- Amélioration de la visibilité des entreprises par une meilleure signalisation et signalétique de la zone.

Tendance actuelle de la situation économique

Les entreprises s'installent sur du foncier disponible sans une organisation ou stratégie de développement.

La friche du poulailler (inscrit en zone agricole au POS de Kingersheim) est un espace à développer pour de l'activité. Un retour à la vocation agricole peut être envisagée.

➔ Evolution souhaitable du site

Maintien de l'activité : Oui

Entreprises en bonne santé économique

Requalification : Oui

Préambule à toute éventuelle extension, d'autant que l'intensification de la zone est à rechercher.

Moyen : cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales.

Mutation résidentielle : Non

Pas souhaitable, aucun lien direct avec le tissu résidentiel.

➔ Pistes d'actions dans le cadre d'un schéma directeur des ZA

- ➔ Elaboration d'un plan guide de requalification
- ➔ Développement d'une signalétique commune à l'agglomération
- ➔ Création d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales



Les nouvelles activités sont incompatibles avec le quartier résidentiel proche de la rue du Commerce



Terrain en friche pouvant être mobilisé



Les berges du canal ne disposent pas d'accès public, les entreprises les utilisent actuellement.



Vue d'ensemble de la zone d'activités



Un bâtiment vacant proposé à la location est aussi un potentiel de mutation résidentielle



La rue du commerce, composée de stationnements et plantations sommaires, est le seul espace public aménagé.



La friche Elco est un bâtiment difficilement réutilisable en l'état : pollution, amiante, structure inadaptée pour d'autres usages

CARTE DE VISITE

25 hectares dont

- 1,5 ha de disponibilité immobilière (Elco)

46 300 m² de bâti (emprise au sol)

0 m² d'espace verts publics

25 m² de stationnement public

27 entreprises

Vocation : industrie, artisanat, services

Très médiocre qualité architecturale et paysagère

*Divisée par les différentes lignes ferroviaires et le canal, la zone d'activités s'étale entre une zone résidentielle et des espaces agricoles. Composée d'activités diverses et peu valorisantes, la zone présente une **friche importante** (entreprise Elco) proche de l'accès principal. La structure urbaine est peu efficace et pauvre en termes d'aménagement.*

Les points forts

- » Des surfaces disponibles ou mutables (friche Elco invendable en l'état).
- » Une organisation urbaine facilement réadaptable.
- » Une desserte ferroviaire et fluviale pour le secteur nord (au-delà de la rue de la Chartre).

Les points faibles

- » Problème d'insertion urbaine lié aux coupures physiques (voie ferrée).
- » Des activités peu valorisantes.
- » Des entreprises classées SEVESO imposant des périmètres de non constructibilité.
- » Zone enclavée.
- » Zone peu structurée.

ACCESSIBILITÉ

Arrêt de bus (Soléa)

Niveau de desserte : ++

L14 (Industrie + Ste Ursule): 4 bus par heure en moyenne

L20 (Charité) : 11 bus par jour

Gare SNCF la plus proche

à 2 km (Mulhouse centre)

Niveau de desserte : ++++

Desserte routière

RN 66

Autoroute

à 5,2 km soit 10 min en voiture

EuroAirport

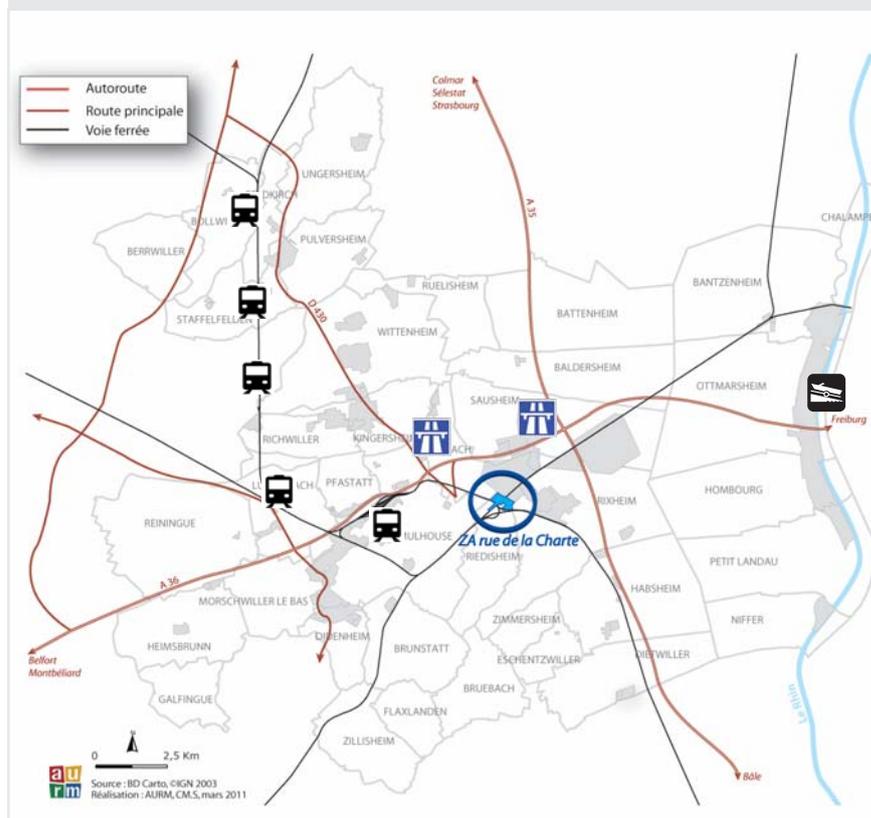
à 22 km soit 18 min en voiture

Port fluvial Ottmarsheim

à 12 km soit 14 min en voiture

Liaison par le canal

La zone d'activités est desservie par les transports en commun, elle est entourée de plusieurs voies ferrées sans arrêt à proximité.



ORGANISATION URBAINE

Enclavée entre le canal et différentes voies ferrées, la zone est divisée en deux. L'organisation viarie s'articule avec l'axe principal relié à la RN 66.

Le parcellaire s'est créé au fur et à mesure des opportunités. Le développement de la zone est contraint par les infrastructures existantes.

Les espaces publics se limitent aux voiries dont l'une est aménagée en partie avec du stationnement et des plantations (rue du Commerce).

Une zone d'activité contrainte par des infrastructures importantes (voies ferrées, canal) qui la divisent en plusieurs secteurs.



Regard sur quelques entreprises

Plus de vingt entreprises sont présentes sur le site. Certaines depuis longtemps, d'autres ont saisi l'opportunité de louer du terrain peu cher pour stocker des matériaux de démolition (friche ELCO).

Depuis les années 1970, WALLACH commercialise en gros des produits pétroliers, principalement fioul domestique et gazole. Cette entreprise est installée le long du canal à côté de BOLLORE Energie, du même secteur d'activités. Ces entreprises classées SEVESO conditionnent le développement du secteur.

Autre établissement de renom, THYSENKRUPP est spécialiste de la distribution et de la transformation d'aciers et des métaux non-ferreux. Il est installé dans un bâtiment très imposant dont seulement une partie est utilisée.

Une diversité d'entreprises dont certaines difficilement compatibles avec le quartier résidentiel. Le tertiaire se développe tout autant que des entreprises moins valorisantes comme le stockage de matériaux.



POTENTIEL DU SITE

Cette zone enclavée entre infrastructures routières et ferroviaires est un cas particulier. En déclin depuis longtemps, à proximité du tissu résidentiel, la mutation résidentielle de l'ensemble est une éventualité pour utiliser au mieux le foncier urbanisé.

Contraint par la présence d'activités classées SEVESO, le développement urbain est limité. C'est pourquoi les enjeux à court et long terme sont différenciés présageant la possibilité d'une reconversion totale du site.

Les **enjeux d'aménagement** sont :

A court terme

- Résorption des friches en développant un projet à vocation résidentielle ;
- Amélioration des emprises publiques;
- Développement de liaisons douces vers les infrastructures ferroviaires qui pourraient à terme être des dessertes en transport collectif;
- Réduction de l'impact visuel des bâtiments, traitement des franges urbaines.

A long terme : développer un quartier résidentiel « mixte »

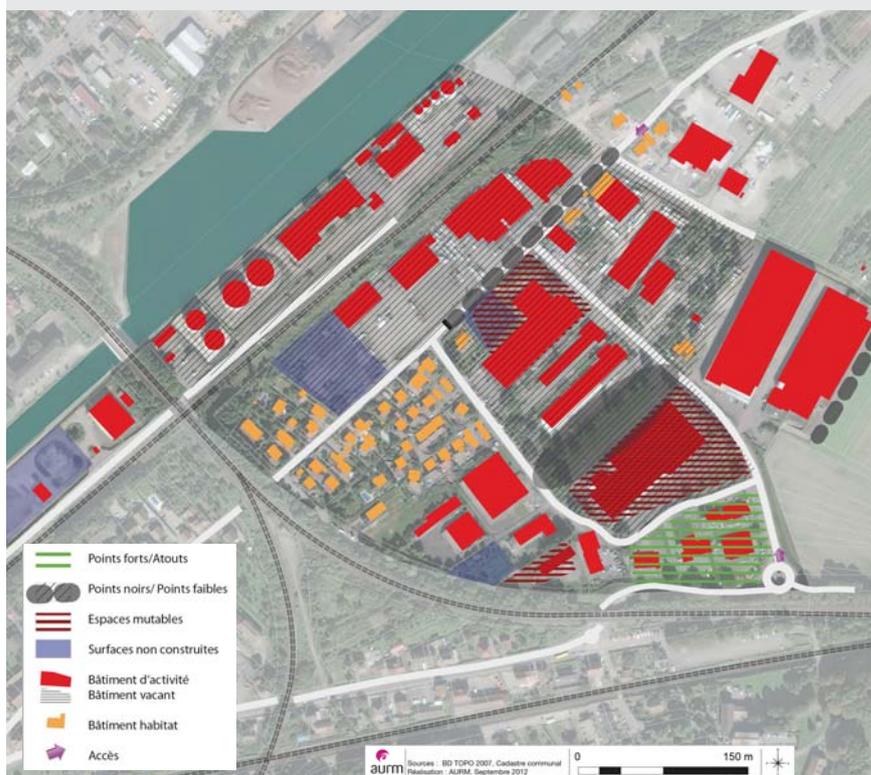
- Réduction des activités industrielles sur le site;
- Traitement de l'interface habitat/activité;
- Interface entre site SEVESO et secteur résidentiel;
- Création d'une liaison entre rue de la Hardt et rue de la Charte.

Tendance actuelle de la situation économique

L'implantation des entreprises se fait au coup par coup, sans stratégie de développement.

La commune a inscrit au PLU un Périmètre en Attente de Projet sur un secteur permettant de réfléchir au devenir de la zone. Elle acquiert au fur et à mesure les parcelles dont la friche Elco pour avoir la maîtrise du projet à venir.

Une zone d'activité sur le déclin devient un site de mutation résidentielle



➔ Evolution souhaitable du site

Maintien de l'activité : Oui en partie

notamment les activités qui peuvent être compatibles avec une zone résidentielle

Requalification : Oui

par une amélioration de l'espace public

Mutation résidentielle : Oui

possibilité de créer un nouveau quartier résidentiel alliant services et habitat, en commençant par la friche Elco.

➔ Pistes d'actions dans le cadre d'un schéma directeur des ZA

- ➔ Elaboration d'un plan guide pour le renouvellement du secteur
- ➔ Création d'un cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales



DES ENJEUX À UNE RÉFLEXION GLOBALE

Quelle capacité d'accueil d'entreprises extérieures ? Quelles offres foncières possibles pour des sites en développement ?

Cette question peut être déclinée ainsi :

1° De quelle réserves foncières le territoire a-t-il réellement besoin, à court, moyen et long terme ?

L'enjeu est de pouvoir quantitativement répondre aux demandes, en notant toutefois que, depuis 10 ans au moins, les demandes pour des implantations exogènes (hors commerce) sont peu fréquentes. L'enjeu est également de réussir à réduire la consommation foncière à vocation économique.

2° Faut-il disséminer de petites zones d'activité ou prévoir de petites extensions de manière éparse sur le territoire ou bien produire une offre de qualité en des lieux bien identifiés ?

L'enjeu est double : répondre qualitativement à la demande potentielle et accroître la lisibilité du territoire.

Quelles exigences de qualité souhaiter pour les espaces à vocation économique ?

1° Ne serait-il pas souhaitable de «spécialiser» les zones pour qu'elles soient plus aisément identifiables ?

L'enjeu est de tirer profit des effets d'agglomération recherchés par les entreprises, de même que des effets d'image liés à la présence de certaines entreprises leaders.

2° Ne faudrait-il pas de doter d'une charte de qualité minimale à appliquer à l'intégralité des zones d'activité du territoire au travers d'un plan pluriannuel d'amélioration ?

L'enjeu consiste en une homogénéisation des zones (signalétique, règlement de publicité etc) en vue d'une plus grande lisibilité du territoire économique.

3° Ne conviendrait-il pas de hiérarchiser les zones d'activité pour concentrer les investissements sur des zones prioritaires ?

L'enjeu est de se doter d'une politique de requalification en profondeur. Il convient de maintenir l'attractivité économique du territoire, ce qui suppose des investissements lourds, nécessairement planifiés sur plusieurs années.

Quelle efficacité de l'usage de l'espace ?

1° Dans quels cas et à quelles conditions les friches peuvent-elles être réutilisées ? Dans quels cas envisager des mutations ?

L'enjeu est bien sûr celui de la limitation de la consommation foncière. En second lieu, il s'agit

d'éviter les déséquilibres sur le marché de l'immobilier d'activités et d'empêcher d'éventuels mouvements de vases communicants au gré des opportunités.

Quels liens entre les zones d'activités économiques et les dessertes en transport collectif ?

1° Faut-il continuer à penser que la seule façon de se rendre à son travail et sur des lieux de consommation est le véhicule personnel ?

2° Au contraire, faut-il densifier, concentrer l'activité dans les zones prioritaires et assurer une desserte en transports collectifs adaptés (horaires, cadence...)?

L'enjeu est ici de reconnaître des valeurs différentes aux espaces selon qu'ils soient ou non susceptibles de répondre à la fois aux critères de localisation des entreprises (connexions autoroutes, fer, aéroport...) et aux besoins des consommateurs et des salariés (accessibilité en transports collectifs).

L'exemple de la zone d'activité Bois de l'Épine (Essonne) : regard sur une opération de requalification

Le parc d'activités est situé dans les communes de Courcouronnes et Ris Orangis. Il a été créé en 1970, il s'étend sur 87 ha, 58 entreprises sont présentes et emploient près de 2000 personnes.

L'importante opération de requalification du parc d'activités du Bois de l'Épine, engagée en octobre 2009, s'est achevée en mars 2011. Ce projet a nécessité un investissement important de 5,6 M€ TTC avec une participation financière du Conseil Général de l'Essonne et du Conseil Régional Ile-de-France.

«Cette requalification a porté sur les espaces publics avec un redimensionnement et une réfection des voiries, la création de pistes cyclables ou encore le réaménagement des trottoirs. Un parking et des places de stationnement réparties sur l'ensemble du parc d'activités ont été créés. De nouveaux réseaux d'éclairage public et d'assainissement mis en place, et des équipements neufs de signalisation et de mobilier urbain ont été posés. Enfin, l'espace vert situé au centre du parc d'activités a été réaménagé et paysager.

Cette opération donne «une nouvelle jeunesse» à ce parc d'activités afin, d'une part, de mieux fidéliser les entreprises déjà implantées et d'autre part, d'attirer de nouveaux investisseurs.

Le coût total de l'opération de requalification s'élève à 5,70M€ dont 4,45 pour le volet relatif à l'aménagement des espaces publics.

Source : www.agglo-evry.fr



ANNEXE

GRILLE D'ANALYSE DES SITES D'ACTIVITÉS

ECONOMIQUE

- Les entreprises présentes
 - Nombre
 - Taille et évolution passée et à venir des effectifs
 - Activités présentes sur la zone
 - Problèmes de cohabitation d'activités?
 - Existence de leaders
 - Etat de la vacance
 - Existence de friches
 - Mouvements récents au sein de la zone (arrivées/départs).
- Locaux et terrains disponibles ou vacants
- Positionnement économique global de la zone : quel positionnement concurrentiel ?

DEPLACEMENTS

- Accessibilité :
 - Dessertes routières, difficultés d'accès...
 - Transports en commun, fréquence, cadence..
 - Réseau ferré, fluvial...
- Dysfonctionnements constatés
 - Problèmes de circulation
- Circulation interne
 - Modes actifs
 - Etat de la signalisation d'entrée et intra-zone
 - Stationnements anarchiques
 - Existence d'un plan de zone en entrées
 - Etat de la voirie/des trottoirs
 - Adéquation voiries/activités.
 - Stationnements

AMENAGEMENT

- Qualité du mobilier urbain
- Existence du nom des rues
- Existence de numéros des bâtiments
- Modalités d'identification des entreprises
- Existence d'une réglementation sur les publicités et enseignes
- Réseaux TIC HD et THD
- Réseaux de chaleur
- Existence de services aux entreprises et à leurs salariés?
- Existence de problèmes de sécurité ?
- Le cas échéant, mode de gestion des services ?

ARCHITECTURE ET PAYSAGE

- Image générale du site, qualité des espaces
- Qualité architecturale des bâtiments
- Etat d'entretien des bâtiments
- Qualité énergétique du bâti
- Etat (surface, qualité, entretien) des espaces verts privés
- Etat des espaces verts publics
- Etat des espaces publics
- Continuités écologiques, trames vertes et bleues

ENVIRONNEMENT

- Problème de pollution des sols et des eaux
- Problèmes de pollution des bâtiments (amiante...)
- Nuisances olfactives, sonores, visuelles
- Types de déchets produits sur la zone
- Mode de gestion des déchets



Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

Rédaction :
Didier taverner, Catherine Horodyski
*Toute reproduction autorisée avec mentions précises
de la source et la référence exacte.*

AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71
www.aurm.org