



Surfaces disponibles dans les secteurs d'activités économiques

Pourquoi et comment les optimiser ?

4 sites d'activités de la région mulhousienne à la loupe

- ⇒ Hombourg : zone industrielle
- ⇒ Richwiller : zone d'activités
- ⇒ Rixheim : zone industrielle
- ⇒ Wittelsheim : zone d'activités Heiden



Sommaire

Préambule 3

A/ Méthode utilisée 4

B/ Les fonciers «libres» et mobilisables 5

C/ Analyse cartographique 6

Zone industrielle - Hombourg

Zone d'activités - Richwiller

Zone industrielle - Rixheim

Zone d'activités Heiden - Wittelsheim

Un recensement de parcelles pour optimiser l'utilisation de foncier au sein des zones d'activités économiques

Au sein des zones d'activités artisanales ou industrielles, des surfaces sont souvent sans usage particulier. Elles offrent une opportunité de développer davantage d'activités sur ces secteurs économiques. Elles sont une réponse à la volonté d'intensifier l'usage tout en limitant la création de nouveaux espaces.

Contexte : une législation renforcée

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Grand Est**, nouveau schéma intégrateur régional a été approuvé en janvier 2020¹. Il met en **place une stratégie transversale de développement programmée à l'horizon 2050** qui porte sur les sujets : l'aménagement du territoire, les transports et mobilités, le climat-air-énergie, la biodiversité, l'eau et la gestion des déchets.

Cette stratégie se traduit par 30 objectifs qui s'inscrivent dans 2 axes majeurs :

- Changer de modèle pour un développement vertueux de nos territoires ;
- Dépasser les frontières et renforcer la cohésion pour une espace européen connecté.

Pour mettre en œuvre les objectifs, un outil plus opérationnel donne les règles générales. Ce document encadre les différents documents de planification.

Le SRADDET inscrit son action dans une gestion économe de l'espace, de la prévention des friches et du renouvellement urbain.

Cette **gestion économe du foncier** est un sujet phare de la **loi Climat et Résilience** adoptée en août 2021. Le législateur a retranscrit certaines mesures issues de la Convention citoyenne pour le climat. La loi vise à répondre aux besoins d'évolution de notre société face au dérèglement climatique.

La réduction de l'artificialisation des sols est un enjeu important avec pour objectif **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à horizon 2050. Aussi, le législateur a souhaité questionner l'ensemble des types d'occupation du sol, dont celui de l'économie, et plus spécifiquement de l'implantation des entreprises.

Une analyse « exhaustive » des zones d'activités économiques existantes est donc réglementée par l'article 220 de la loi.

L'article 220 de la loi Climat et résilience instaure la tenue par les collectivités d'un **inventaire des zones d'activités économiques industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires**. Il comprendra, pour chaque ZAE, les éléments suivants :

- un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activités économiques, précisant les surfaces ;
- l'identification des propriétaires et des occupants de la zone d'activités économiques ;
- le taux de vacance de la zone d'activités économiques, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la ZAE au nombre d'unités foncières vacantes. La vacance porte ainsi sur les unités foncières inoccupées depuis au moins 2 ans par une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises.

Au sein de l'agglomération, la tension actuelle sur le foncier à vocation économique est une réalité. Néanmoins, il peut être observé des parcelles disponibles au sein de zones industrielles et artisanales. Constituent-elles une réserve pour l'entreprise ? Quels sont les freins à une utilisation de l'ensemble du foncier ? Quelles sont les possibilités d'optimisation du foncier économique à l'échelle de l'agglomération ?

En anticipant les exigences de la nouvelle loi, la constitution du **répertoire de parcelles mobilisables** à vocation économique permet de renseigner au mieux le potentiel de développement en densification.

Les attendus : une phase test

Il s'agit d'établir, dans un premier temps, un recensement du foncier « libre » à vocation économique au sein de 4 zones artisanales et industrielles de m2A. Sont repérés les espaces non aménagés au sein d'un lot privé ou public susceptibles de pouvoir accueillir une activité. Ces parcelles répondent à des critères spécifiques qui détermineront leur niveau de mobilisation.

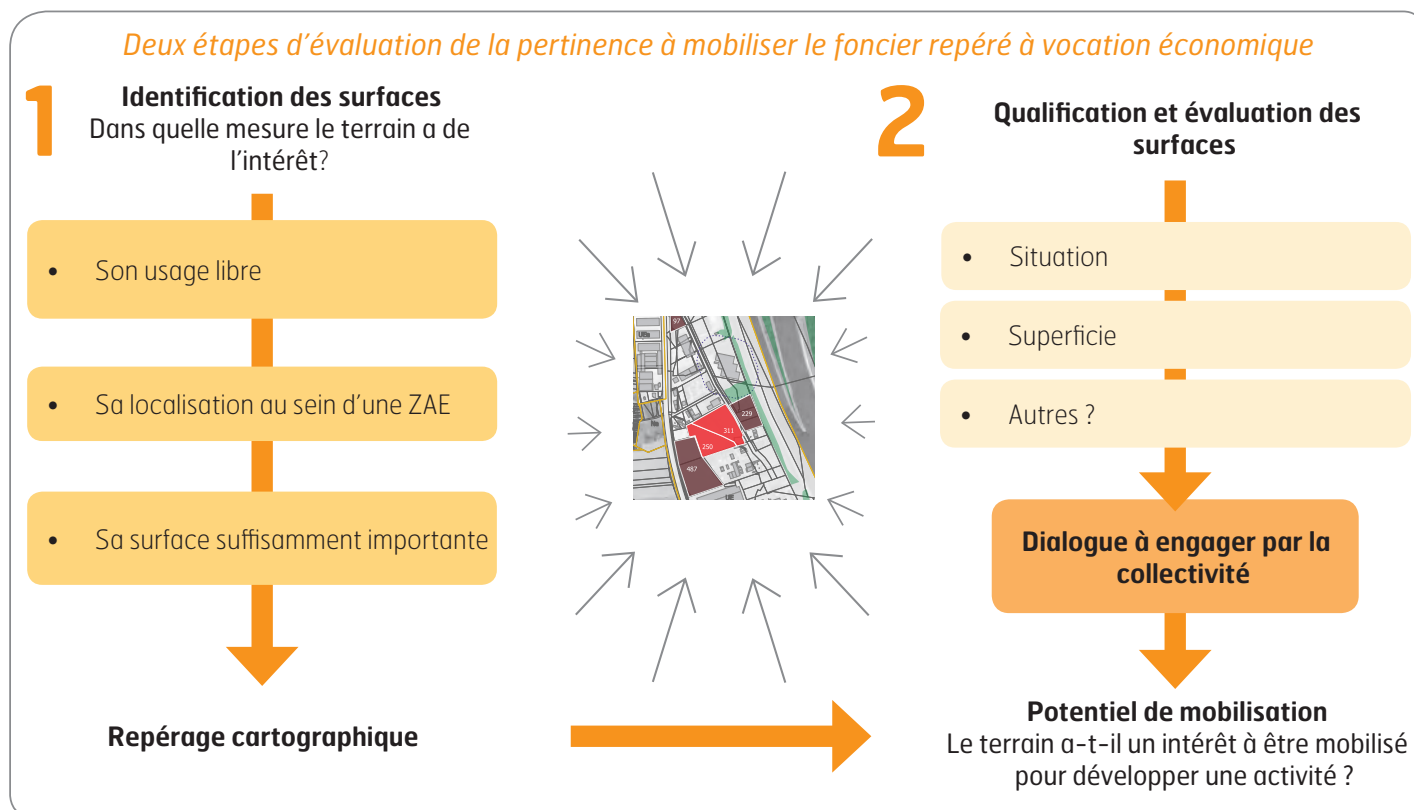
S'appuyant sur un travail de compilation de données informatiques et sur une visite de terrain, ce document propose :

- de **recenser** les parcelles dites « libres » au sein des zones artisanales et économiques : parcelle sous utilisée, « dent creuse » ...
- d'**identifier les freins** à leur mobilisation : propriété foncière, périmètre constructibilité limitée (PPRT ou autre), autres données environnementales ...
- de confronter ces données et **cartographier** les parcelles mobilisables.

La mission s'est effectuée, dans une phase test, sur **4 ZAE à Hombourg, Richwiller, Rixheim et Wittelsheim**.

¹ Une révision du SRADDET sera engagée, notamment pour répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience.

Comment identifier et qualifier des surfaces «mobilisables» ?



1. Identification des surfaces «mobilisables»

La démarche consiste à **repérer sur le terrain** le potentiel d'intensification au sein des ZAE.

Ce repérage est croisé avec plusieurs données à savoir :

- Les données cadastrales du fichier MAJIC ;
- Le zonage du règlement graphique des PLUs ;
- L'orthophoto IGN.

➤ Les surfaces retenues répondent aux critères suivants :

- surface libre de construction ou bâtiment vacant
- zonage UE des PLUs ;
- être hors de contraintes majeures d'aménagement comme périmètre constructibilité limitée (PPRT ou autre).

2. Qualification et évaluation des parcelles retenues

La deuxième phase permet de cibler plus particulièrement les surfaces à mobiliser en raison de leur :

- Situation ;
- Superficie limitée ou non ;
- Aucune perspective de mobilisation connue à ce jour.

Cette évaluation mesure l'intérêt de mobiliser les surfaces. Au final, elle permet de réduire le champ d'investigation aux terrains les plus propices à une mobilisation avec deux objectifs :

- Développer de l'activité au sein des zones existantes,
- Réduire la consommation de surfaces agricoles et naturelles et donc l'étalement urbain.

Fort de cette connaissance, un **dialogue** pourra être engagé entre les services m2A (économique et aménagement) et les propriétaires afin de déterminer :

- leur intérêt sur ce foncier,
- leur perspective de développement,
- l'opportunité de mobiliser ce foncier.

3. Potentiel de développement sur le foncier identifié

Quelques pistes de réflexion sur les différentes possibilités de mobilisation des surfaces en vue d'une optimisation du foncier à vocation économique.

- Définition des usages autorisés et souhaités ;
- Emprise au sol mobilisable ;
- Enjeux d'aménagement.

B/ Les fonciers «libres» et mobilisables

Un recensement des fonciers «libres» = outil de connaissance vers une densification des ZAE






Le test effectué sur les 4 sites d'activités économiques a permis d'identifier et classer des fonciers disponibles.

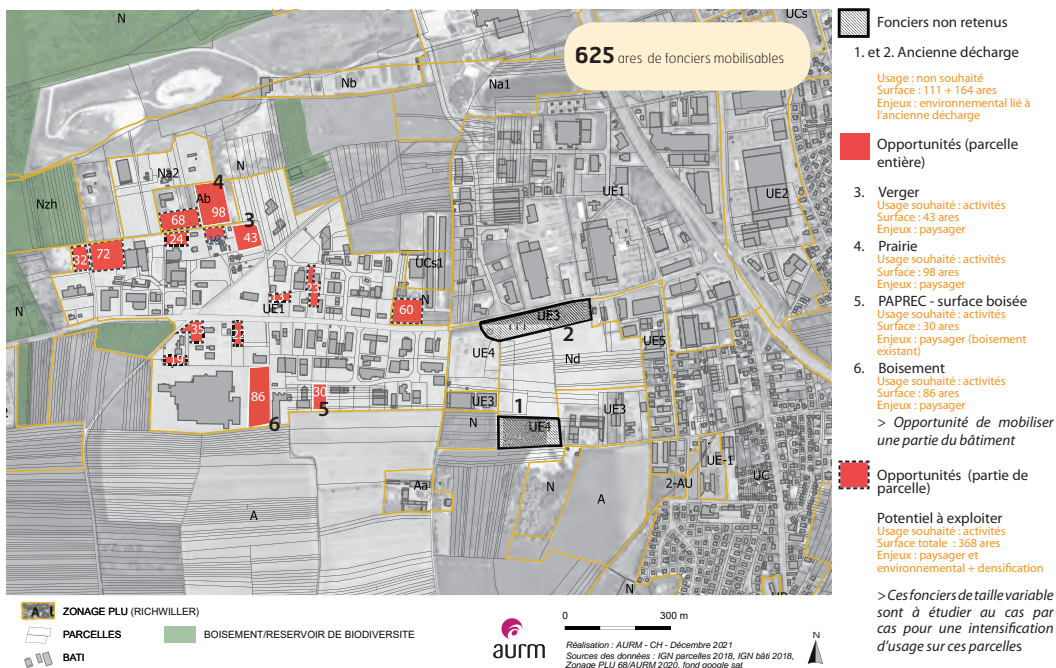
Ils ont été repérés sur le terrain et cartographiés en retenant les fonciers hors contraintes majeures d'aménagement (PPRT, PPRI et enjeux environnementaux majeurs).

Cette première approche permettra aux services m2A, **d'engager un dialogue avec les communes et propriétaires des parcelles.**

Fort de cette connaissance, à savoir les opportunités de densification dans une ZAE, une réflexion commune pourra être engagée pour mobiliser ces fonciers.

Le recensement a catégorisé les fonciers retenus comme suit :

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Fonciers non retenus
principalement pour des raisons environnementales |  | Opportunités (parcelle entière)
une parcelle libre dans la ZAE sans identification de projet |
|  | Projet engagé
un projet est identifié pouvant se réaliser à court terme |  | Opportunités (partie de parcelle)
possibilité de densification sur une parcelle pour l'activité présente ou pour accueillir une autre activité (taille variable) |
|  | Intention de projet
Changement de propriétaire, projet compliqué à mettre en oeuvre, réalisation à plus long terme | | |



Pour chaque foncier ou groupe de fonciers, il est précisé :

l'usage souhaité, la surface en are et le ou les enjeux d'aménagement

Commentaire ponctuel

Bilan : opportunités foncières dans les 4 zones d'activités économiques ?

20 ha de fonciers «libres» et mobilisables - parcelles entières (1 947 ares)

14 ha de surfaces mobilisables - parties de parcelles (1 384 ares)

soit près de 34 hectares



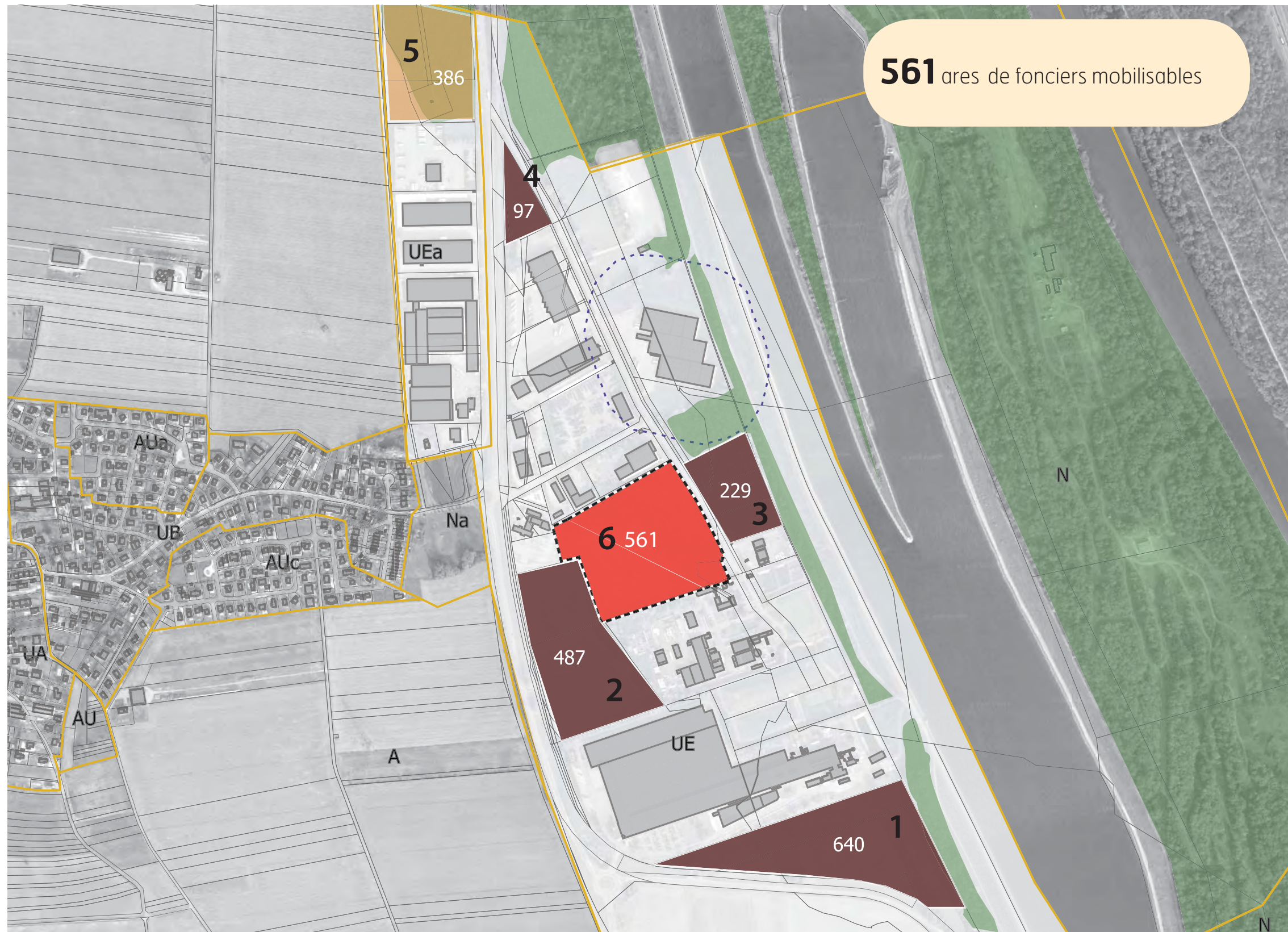
Zone industrielle - Hombourg

Zone d'activités - Richwiller

Zone industrielle - Rixheim

Zone d'activités Heiden - Wittelsheim

ZONE INDUSTRIELLE - HOMBOURG



561 ares de fonciers mobilisables

- Projet engagé**
- 1. **EUROGLAS** : projet d'extension
 Usage souhaité : activités
 Surface : 640 ares
 Enjeux : paysager
- 2. **TREDI** : installation recyclage bois de construction
 Usage souhaité : activités
 Surface : 487 ares
 Enjeux : paysager
- 3. **TYM** : extension
 Usage souhaité : activités
 Surface : 229 ares
 Enjeux : paysager / risque technologique
- 4. **GRIESABER** : projet de station de gaz
 Usage souhaité : activités
 Surface : 97 ares
 Enjeux : paysager
- Intention de projet**
- 5. **Terrains ECOSUN** : intention de projets limités par la zone urbanisable du PLU
 Usage souhaité : activités
 Surface : 386 ares
 Enjeux : usage, environnemental, paysager, réglementaire
- Opportunités (partie de parcelle)**
- 6. **Syndicat Mixte Ouvert**
 Usage souhaité : activités
 Surface : 561 ares
 Enjeux : paysager, accès
 > Aménagement d'ensemble souhaité pour les 2 projets sur la parcelle 268, accès commun

A ZONAGE PLU (HOMBOURG)

PARCELLES

BATI

BOISEMENT/RESERVOIR DE BIODIVERSITE

PERIMETRE PPRT (ENTREPRISE TYM)

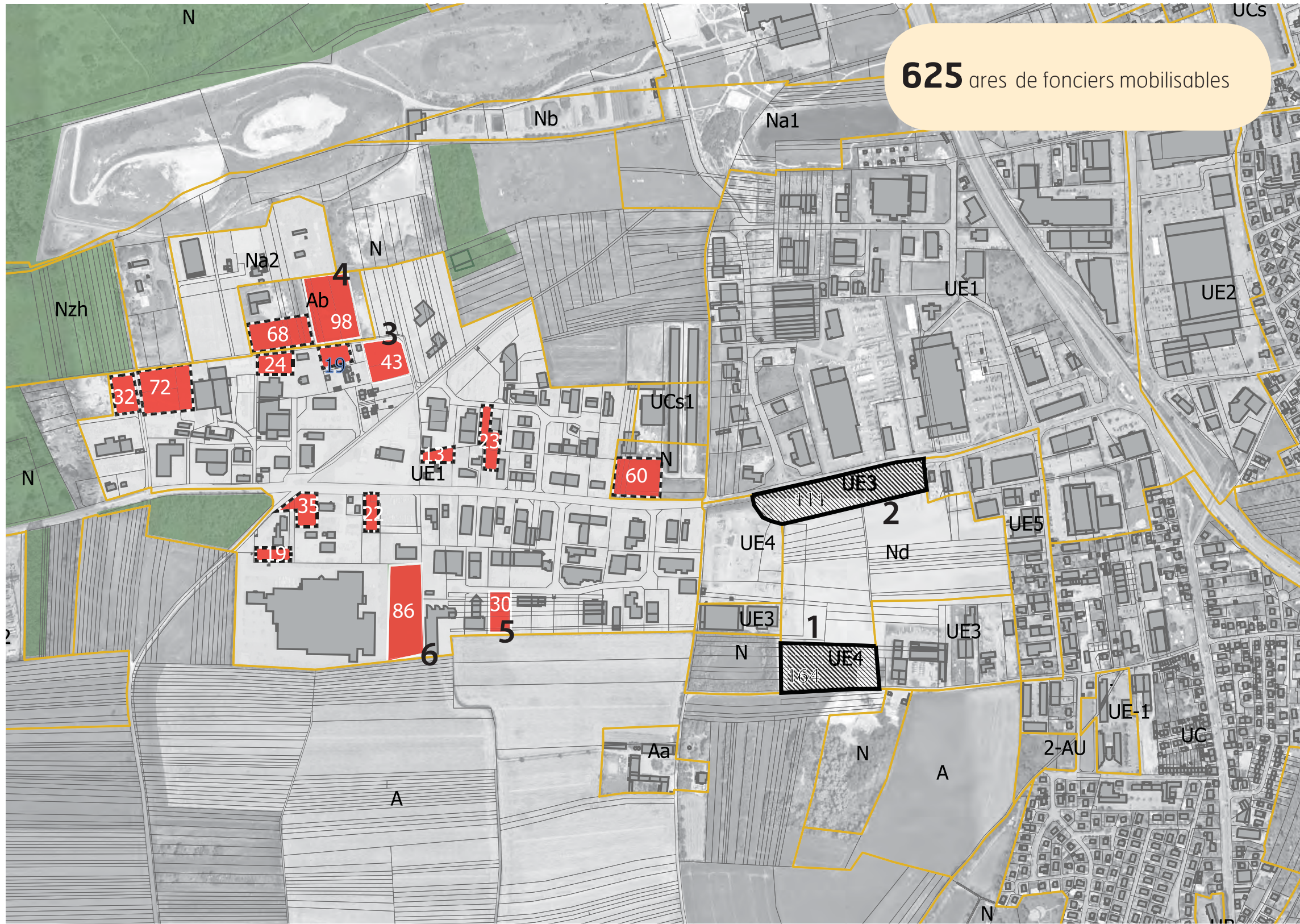


0 300 m

Réalisation : AURM - CH - Décembre 2021
 Sources des données : IGN parcelles 2018, IGN bâti 2018, Zonage PLU 68/AURM 2020, fond google sat



ZONE D'ACTIVITES - RICHWILLER





625 ares de fonciers mobilisables


-  Fonciers non retenus
- 1. et 2. Ancienne décharge
 - Usage : non souhaité
 - Surface : 111 + 164 ares
 - Enjeux : environnemental lié à l'ancienne décharge
-  Opportunités (parcelle entière)
- 3. Verger
 - Usage souhaité : activités
 - Surface : 43 ares
 - Enjeux : paysager
- 4. Prairie
 - Usage souhaité : activités
 - Surface : 98 ares
 - Enjeux : paysager
- 5. PAPREC - surface boisée
 - Usage souhaité : activités
 - Surface : 30 ares
 - Enjeux : paysager (boisement existant)
- 6. Boisement
 - Usage souhaité : activités
 - Surface : 86 ares
 - Enjeux : paysager


> Opportunité de mobiliser une partie du bâtiment
-  Opportunités (partie de parcelle)
- Potentiel à exploiter
 - Usage souhaité : activités
 - Surface totale : 368 ares
 - Enjeux : paysager et environnemental + densification

> Ces fonciers de taille variable sont à étudier au cas par cas pour une intensification d'usage sur ces parcelles

 ZONAGE PLU (RICHWILLER)

 PARCELLES

 BATI

 BOISEMENT/RESERVOIR DE BIODIVERSITE

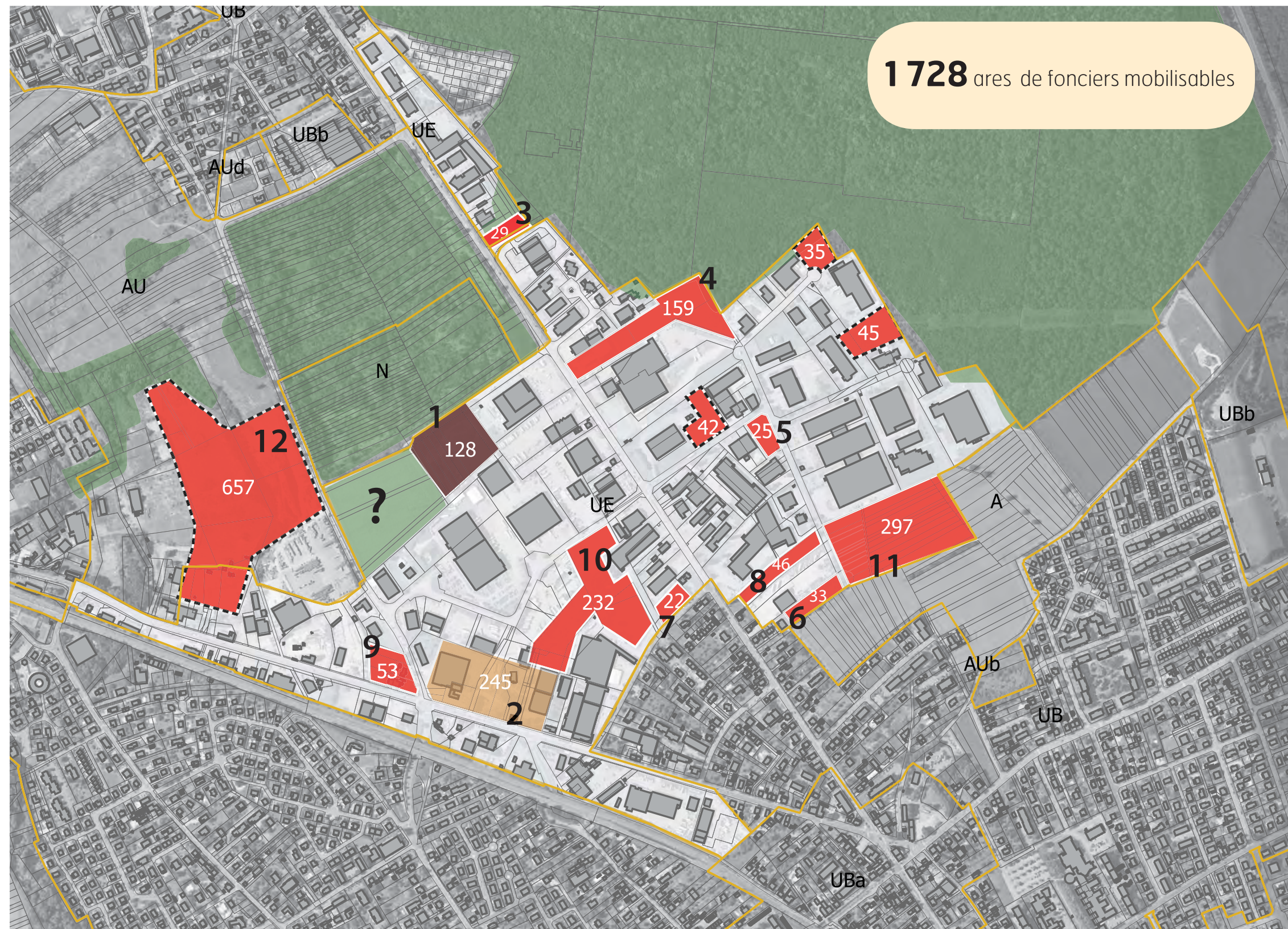


0 300 m

Réalisation : AURM - CH - Décembre 2021
Sources des données : IGN parcelles 2018, IGN bâti 2018, Zonage PLU 68/AURM 2020, fond google sat



ZONES INDUSTRIELLES - RIXHEIM



1 728 ares de fonciers mobilisables

- Projet engagé**
- 1. **INTERMARCHÉ : extension**
 Usage souhaité : activités commerciales
 Surface : 128 ares
 Enjeux : accès
- Intention de projet**
- 2. **LECLERC : projet déposé et refusé**
 Usage souhaité : activités commerciales
 Surface : 245 ares
 Enjeux : paysager, accès
- Opportunités (parcelle entière)**
- 3. à 9. **Fonciers mobilisables**
 Usage souhaité : activités diverses
 Surface totale : 420 ares
 Enjeux : utilisation ou réutilisation de fonciers
- 10. **Pâturage à chevaux**
 Usage souhaité : activités
 Surface : 232 ares
 Enjeux : usage
 > Faut-il préserver cet usage au sein de la ZAE ?
- 11. **Surfaces agricoles**
 Usage souhaité : activités ou maintenir en agricole
 Surface : 297 ares
 Enjeux : agricole + transition paysagère
- Opportunités (partie de parcelle)**
- Potentiel à exploiter**
 Usage souhaité : activités
 Surface totale : 122 ares
 Enjeux : paysager + densification
- 12. **HOLCIM - stockage de matériaux**
 Usage souhaité : activités
 Surface : 657 ares
 Enjeux : environnemental et paysager + densification
 > Sur ce périmètre, quelle surface pourrait accueillir d'autres usages ?
- ? Boisement de compensation : a-t-il sa place au sein de la ZAE ?**

A ZONAGE PLU (RIXHEIM)

PARCELLES

BATI

BOISEMENT/RESERVOIR DE BIODIVERSITE

0 300 m

Réalisation : AURM - CH - Décembre 2021

Sources des données : IGN parcelles 2018, IGN bâti 2018, Zonage PLU 68/AURM 2020, fond google sat



ZONE D'ACTIVITES HEIDEN - WITTELSHEIM



375 ares de fonciers mobilisables

■ Opportunités (parcelle entière)

1. TNT : terrain important non utilisé

Usage souhaité : activités
Surface : 138 ares
Enjeux : paysager

Opportunités (partie de parcelle)

Potentiel à exploiter
Usage souhaité : activités
Surface totale : 237 ares
Enjeux : paysager et environnemental + densification

> Petites surfaces sans usage pouvant être mobilisées par l'entreprise présente ou location ou revente du terrain (à étudier avec les propriétaires)

- A ZONAGE PLU (WITTELSHEIM)
- PARCELLES
- BOISEMENT/RESERVOIR DE BIODIVERSITE
- BATI



0 300 m

Réalisation : AURM - CH - Décembre 2021
Sources des données : IGN parcelles 2018, IGN bâti 2018, Zonage PLU 68/AURM 2020, fond google sat







Document édité et imprimé par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

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

Rédaction :

Catherine Horodyski
Chargée d'études projet urbain-aménagement
Tél direct : 03 69 77 60 76 Mail : catherine.horodyski@aurm.org

Cartographie
Luc Carpentier
Géomaticien
Tél direct : 03 69 77 60 72 Mail : luc.carpentier@aurm.org

Toutes les illustrations et photos sont de l'AURM sauf mention contraire

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

