



agence d'urbanisme de
la région mulhousienne



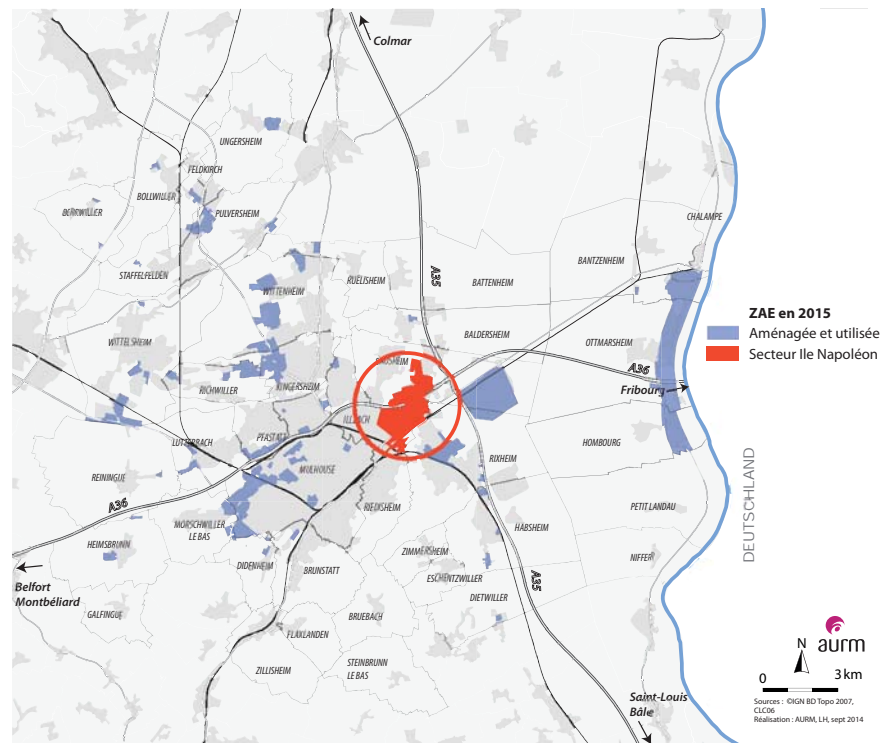
Zones d'activités économiques – Ile Napoléon

Vers une amélioration de la qualité urbaine et
paysagère pour Modenheim/Pylônes/Port





Ile Napoléon : un secteur d'activités en entrée d'agglomération mulhousienne



Identifié comme un des pôles majeurs d'activités, ce secteur présente plusieurs atouts dont la proximité au réseau autoroutier et une liaison fluviale vers le Rhin.

SOMMAIRE

Démarche 2

1- Contexte général 3

2- Zoom sur Modenheim/ Pylônes/Port 6

- 2-1 La vocation actuelle 6
- 2-2 Des activités impactées par un PPRT 8
- 2-3 Une covisibilité limitée 10
- 2-4 Un réseau de voiries performant 12
- 2-5 Un secteur à fort potentiel 14
- 2-6 Une stratégie d'aménagement 15

3- Trois niveaux d'interventions 16

- 3-1 Un traitement de l'espace public 16
- 3-2 Vers une nouvelle économie 18
- 3-3 Un projet urbain pour demain 19

Annexe 1 20

Annexe 2 21

Démarche

Ce travail, inscrit au programme partenarial de l'Agence, a pour objectif de disposer d'éléments de réflexion permettant d'identifier le potentiel d'amélioration du secteur d'activités économiques en entrée nord de l'agglomération.

Une analyse sommaire du site permet de donner un aperçu de son évolution tant sur le dynamisme économique que sur le potentiel urbain et d'en tirer les points essentiels.

Poser un diagnostic du secteur

L'état des lieux du secteur vise à connaître le potentiel de développement urbain du territoire concerné, à en comprendre le fonctionnement et les enjeux principaux.

Ce diagnostic a été réalisé à partir de visites sur le terrain et d'entretiens avec les collectivités, les services m2A concernés et la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Partager l'état des lieux et dégager des pistes d'actions pour une amélioration de la qualité urbaine et un développement de l'activité

Suite au diagnostic, des enjeux différents se distinguent selon les secteurs. A chaque zone ses atouts et faiblesses propres, ce qui conduit à des actions de remédiation adaptées.

Compte-tenu des enjeux spécifiques liés au périmètre du PPRT, un travail plus approfondi est mené sur les zones Modenheim, Pylônes et le secteur portuaire. Il abouti à des actions sur trois niveaux d'interventions.



1- Contexte général

Ile Napoléon, un ensemble économique essentiel pour l’agglomération mulhousienne

Identifié comme un des pôles majeurs d’activités de l’agglomération, ce secteur de près de 340 ha se présente comme un ensemble de zones d’activités aménagées au gré des opportunités foncières et des demandes des entrepreneurs. Ce développement, sans programme d’aménagement établi, donne lieu à des zones d’activités différentes dans leur fonctionnement, leur qualité urbaine et leur vocation.

Repères chiffrés

340 hectares dont

- **325 ha** de foncier mobilisé
- **12 ha** de possibilité d’extension
- **5 ha** de potentiel de densification

Vocations principales :

industrie, artisanat, commerces, services

Le secteur Ile Napoléon s’est développé au coup par coup, avec plus ou moins de cohérence d’ensemble pour certaines zones. Le résultat est un mélange d’activités et de sous-zones au traitement hétérogène et un foisonnement de voiries peu différenciées.

Plusieurs spécificités se distinguent :

- Un secteur initial (Modenheim/Pylônes/Port) aménagé en un seul tenant pour l’accueil d’activités industrielles, énergétiques et portuaires. Il a permis le desserrement de l’industrie mulhousienne. L’aménagement routier largement dimensionné et sa localisation lui confèrent deux atouts majeurs;
- Un centre commercial, Ile Napoléon, conçu comme un ensemble fermé à vocation unique ;
- Un secteur aux activités à plus forte valeur ajoutée dans la ZA Espale. Elle a également un parti d’aménagement paysager plus riche;
- Un secteur construit de façon diffuse sans opération d’ensemble le long de la RD 201.

L’absence d’unité, entre les zones, résulte de la juxtaposition successive d’opérations dans le temps qui visaient des objectifs différents. La succession d’acteurs a également contribué à rendre ce secteur plus hétérogène. La diversification de l’existant et l’implantation non maîtrisée des commerces s’est opérée de fait.

Un diagnostic général de l’offre et de la qualité urbaine sur les différentes zones

La qualité est différente selon l’aménagement de la zone, mais les constats restent généraux, à l’exception de la ZA Espale pour certains points, notamment :

L’organisation et la qualité urbaine

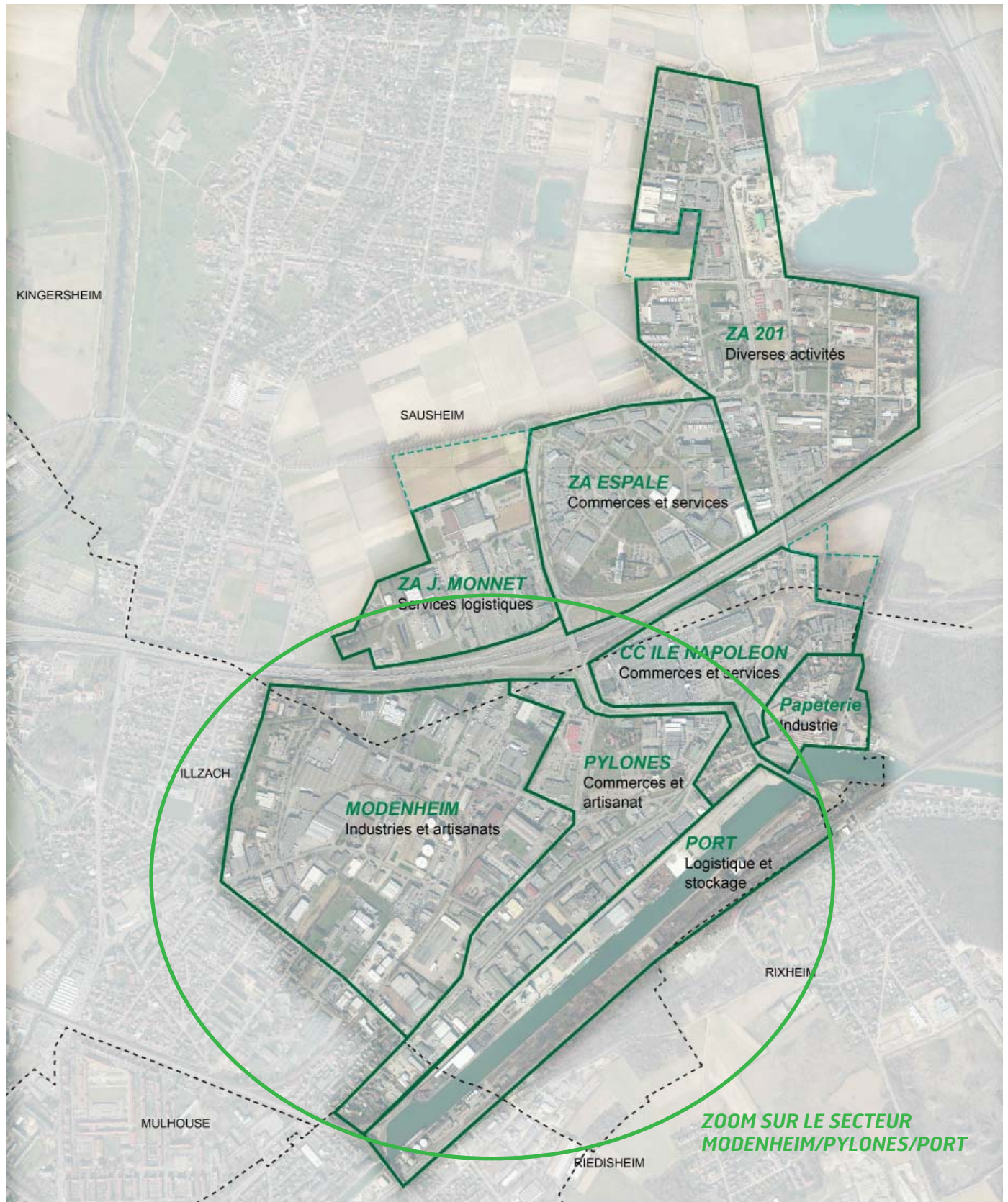
- Le **tissu économique local est difficilement lisible**. Les zones se sont multipliées, sans continuité d’aménagement. Leur extension progressive a conduit à la constitution de conglomérats d’activités sans limites claires, sans spécialisation donc **sans réelle identité**.
- L’affichage publicitaire 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 sommaire. Les trottoirs sont parfois insuffisants ou inexistant dans le secteur 201. Ailleurs, ils sont présents et suffisamment dimensionnés.

La rationalisation foncière

- La **densité est relativement 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.



Les zones d'activités : 8 secteurs sans réflexion globale d'aménagement



0 450 m



Sources : IGN BD Parcellaire 2010; Ortho 2014 m2A : AURM
Réalisation : AURM, LH, février 2015 - CH, Novembre 2015





La gouvernance

- Il y a peu de services collectifs dans les zones d’activités, hormis quelques hôtels et une pépinières d’entreprises privée et la desserte plus ou moins intéressante en transports en commun;
- 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.

En résumé, un ensemble d’activités peu «lisible» et en manque d’identité

- Un vieillissement partiel des activités portuaires et industrielles, mais qui demeurent sur site;
- Une prise en compte du risque industriel qui pose question sur le devenir des parcelles à proximité de l’Entrepôt Pétrolier Mulhousien (EPM) ;
- Une incompatibilité partielle, tant fonctionnelle que financière, entre les fonctions industrielles et commerciales. Les POS, en leur temps, n’ont pas été utilisés pour la gérer.
- La gouvernance est complexe par la multiplicité des acteurs : m2A, commune d’Illzach, commune de Sausheim, CCI et les acteurs privés. Ceux-ci 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 cadre fort pour une politique de gestion et d’amélioration des zones.

Les zones d’activités 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 afin de les inscrire dans une dynamique économique réfléchie.

L’objectif sera **de redonner de l’attractivité** au secteur par des actions menées sur ces sujets.

La ZI Modenheim contrainte dans son développement par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

Cette zone a la particularité d’être impactée par un périmètre qui limite l’urbanisation autour du dépôt pétrolier (EPM).

Le devenir des secteurs non exploitables et des friches qui pourraient en découler est au coeur des préoccupations de la commune.

C’est ce secteur élargi avec la ZA Pylônes et le port qui fait l’objet des réflexions de la suite de cette mission.

Les atouts et pistes d’amélioration de chaque zone

	MODENHEIM	PYLONES	PORT	CC ILE NAPOLEON	ZA J. MONNET	ZA ESPALE	ZA 201
Les atouts							
Typologie diversifiée des entreprises	+	+	-	+	-	+	+
Organisation urbaine - parcellaire et réseau viaire adaptés	+	+	+	+	-	+	-
Dessertes en transports collectifs	+	+	-	-	-	-	-
Diversité des circulations piétonnes et cyclables	+	+	-	-	+	+	-
Optimisation foncière	-	-	-	-	-	+/-	-
Qualité urbaine et paysagère	-	-	-	-	-	+	-
Les pistes d’amélioration							
Accessibilité et lisibilité de la zone	oui	oui	oui	oui	oui	-	oui
Hiérarchisation des voies / sécurisation des carrefours	oui	oui	-	oui	oui	-	oui
Traitement du stationnement privé	oui	oui	-	oui	oui	-	oui
Traitement des franges urbaines	oui	-	oui	-	oui	-	oui
Mobilisation du foncier	oui	oui	oui	oui		oui	
Identité de la zone	oui	oui	-	-	-	-	oui

L’analyse de l’organisation et de la qualité urbaine a permis d’identifier les manques et les faiblesses d’aménagement.



2- Zoom sur le secteur Modenheim/Pylônes/Port

Ce secteur a été initialement aménagé en un seul tenant avec des modalités simples (accueil d'activités industrielles, énergétiques et portuaires) est victime d'une juxtaposition d'opérations dans le temps aux objectifs différents.

2-1 La vocation actuelle

Un secteur industriel, artisanal et commercial

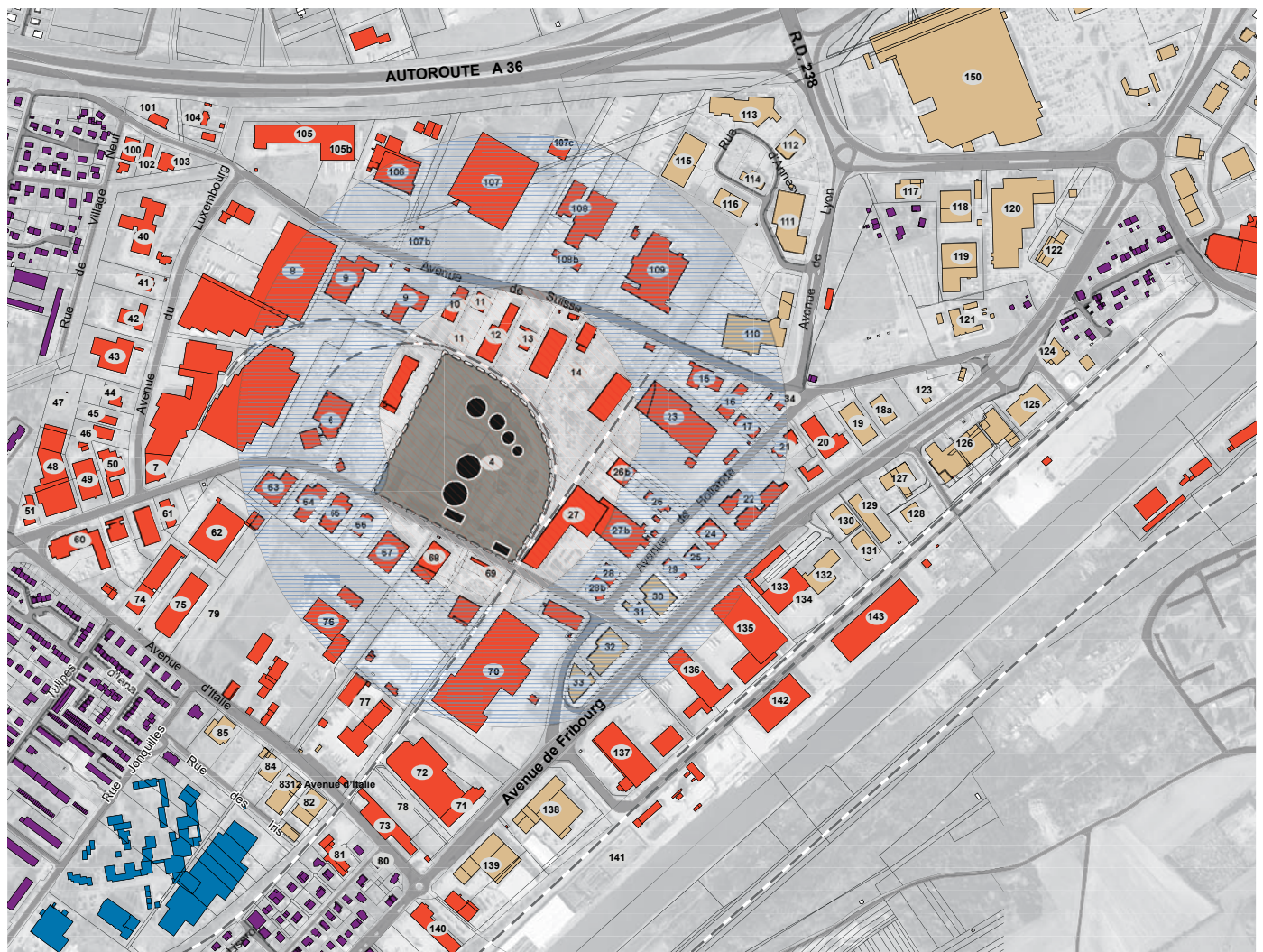
Plus de 1 970 salariés pour plus de 180 entreprises* sont présents sur ces zones. En outre le centre commercial Ile Napoléon (enseignes et le supermarché) comptabilise plus de 500 salariés.

La forme architecturale se distingue également, par des efforts réalisés par certaines entreprises dont le bâtiment est plus qualitatif que beaucoup d'autres.

L'activité industrielle et portuaire à l'origine de la création de la zone de Modenheim se diversifie progressivement incluant de l'activité commerciale.

* La liste des entreprises constitue l'annexe 2 à ce document.

Modenheim/Pylônes/Port : les différents usages du sol



- Bâtiments industriels concernés par PPRT
- Bâtiments résidentiels
- Zone d'interdiction (r) du PPRT
- Bâtiments industriels / artisanaux / services
- Bâtiments publics
- Zone d'autorisation (b) du PPRT
- Bâtiments commerciaux

0 200 m

Sources : Cadastre PCI vecteur 2012; Cigal Ortho 2012
Réalisation : AURM, LH, août 2013 - CH, Septembre 2016



Les activités se concentrent dans la ZI de Modenheim et sur le port, le commerce se développe le long de la rue de Fribourg



Une activité peu visible de l'extérieur dont l'image industrielle marque le secteur.
Entreprise : Derichebourg - Récupération, recyclage, valorisation



L'activité commerciale se développe rue de Fribourg
Entreprise : les matériaux Comafranc



L'activité pour laquelle un périmètre d'interdiction a été défini par le PPRT.
Entreprise : DPM - Cuves



Un bâtiment atypique dans le contexte industriel, sa forme architecturale dénote dans la morphologie urbaine environnante.
Entreprise : Claudius Peters Technologies



Activité de retraitement des déchets pour les entreprises et les particuliers
Entreprise : SIVOM - Novergie - Centre de tri



Des locaux commerciaux, très accessibles, sont mobilisables en partie
Entreprises : Groupe Sereliance, Peintures Pepler, ...

Constats

*L'activité se diversifie.
Le commerce se développe dans un secteur qui était à l'origine industriel et artisanal.*

Orientations

- ➔ Renforcer la spécificité des différentes zones
- ➔ Contenir la fonction commerciale



2-2 Des activités impactées par un PPRT*

* Plan de Prévention des Risques Technologiques

Ce secteur d'activités s'est développé dans les 50 dernières années avec deux moments forts : la création de la zone de Modenheim (1960-1969) et la création de l'autoroute A 36. Celle-ci a impulsé l'arrivée de commerces dont le complexe Ile Napoléon.

Ces zones se sont développées au fur et à mesure des opportunités foncières.

Aujourd'hui, face aux risques technologiques que représentent les entrepôts pétroliers, le devenir est incertain. Quelques 8 parcelles (environ 10 ha) sont situées dans le périmètre d'interdiction (voir encart ci-contre) lié aux prescriptions du PPRT.

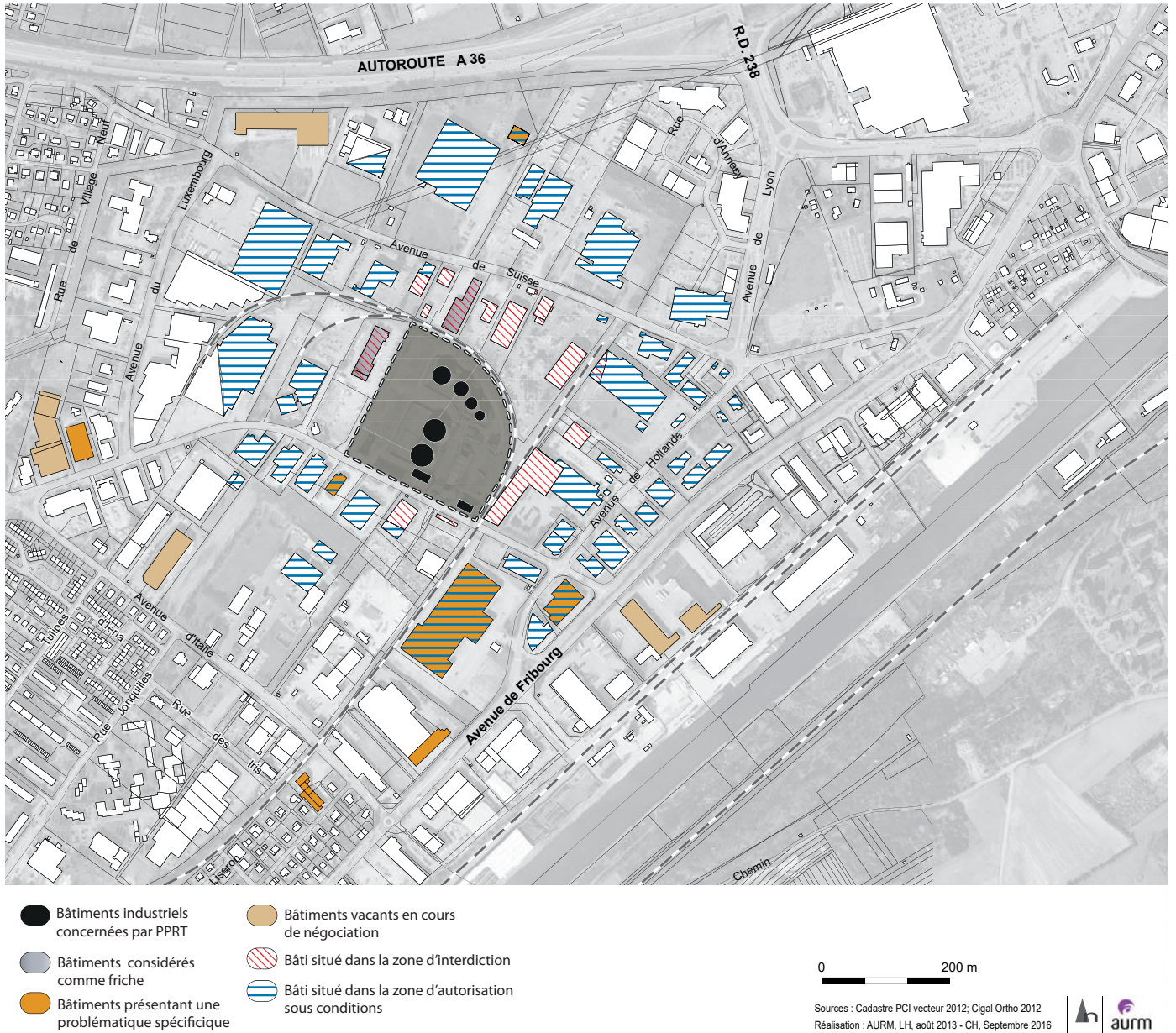
Deux d'entre elles sont déjà en friche. Ces entreprises ont le droit de demander «le délaissement» de leur parcelle ne pouvant plus se développer, contraintes par le PPRT.

A ces parcelles s'ajoutent les bâtiments toujours vacants car difficilement réutilisables.

Zone d'interdiction : peu d'entreprises sont concernées. La réutilisation est presque impossible. L'enjeu porte sur l'aménagement avec une maîtrise d'ouvrage publique directe.

Zone d'autorisation : plusieurs bâtiments sont concernés. La disposition du PPRT est moins pénalisante dans ce cas, mais reste problématique en termes d'attractivité et de gestion du risque. L'enjeu porte plus sur l'accompagnement du privé.

Modenheim/Pylônes/Port : bâtiments vacants et bâtiments soumis au périmètre du PPRT.



Quelques 10 ha sont concernés par le périmètre d'interdiction lié aux prescriptions du PPRT.



Bâtiment libre avec deux freins à son réemploi :
- une configuration particulière
- une situation dans le périmètre d'autorisation sous conditions, limitant l'activité qui pourrait s'y développer
Entreprise : Tresch group



Le bâtiment de bureaux est vide depuis très longtemps. Il est difficilement vendable car totalement «amianté».
Entreprise : DMC



Bâtiment commercial vide depuis peu rue de Fribourg.
Entreprise : CEDEO



Bâtiment vide dans le périmètre d'interdiction, difficilement réutilisable
Entreprise : SOCLEMI



Nouvelle construction en début de la ZA Modenheim, résorbant en partie une friche repérée en 2012
Entreprise : anciennement Brugmann



Activité dans le périmètre d'interdiction ayant droit au délaissement
Entreprise : Prométal

Constats

La réaffectation des bâtiments est souvent complexe. Ainsi, des parcelles et bâtiments restent vacants et risquent d'augmenter.

Le départ d'entreprises ne pouvant faire face aux obligations du PPRT est à envisager.

Orientations

- ➔ Réfléchir de manière globale sur le devenir du secteur impacté par le PPRT
- ➔ Permettre une reconversion économique des parcelles délaissées



2-3 Une covisibilité limitée

Peu visible depuis l'autoroute A36, grâce aux dénivelés et à la végétation, le site est surtout perçu de l'intérieur. Sur le plan urbain et paysager, il est organisé de façon différente selon les secteurs.

Le traitement architectural et paysager des parcelles privées, comme des espaces publics, est très hétérogène.

Ainsi, selon la rue empruntée, la lisibilité de la zone est différente. Les visiteurs ont plus de difficultés à se retrouver par manque de repères et de hiérarchisation des voiries.

Depuis les entrées dans les zones, la perception des activités est plutôt différente selon les points de vue. Aucun traitement urbain ne permet d'unifier les sous secteurs

d'activités, qui se distinguent par leurs propres noms de zone, sans toutefois un visuel approprié.

Parallèlement, la partie végétale est importante.

Que ce soit sur les axes routiers, en limite de parcelle ou sur des espaces délaissés, le végétal est très présent sans pour autant avoir un rôle structurant dans l'organisation urbaine.

Modenheim/Pylônes/Port : perception depuis l'extérieur



Visibilité depuis l'extérieur

Espaces perçus depuis l'extérieur

Espaces végétalisés «marquants»

Principaux axes routiers

Plantations d'arbres

Bâti

«Marqueurs» du paysage

Pylône

Bâtiment DMC

0 200 m

Sources : Cadastre PCI vecteur 2012; Cigal Ortho 2012
Réalisation : AURM, LH, août 2013 - CH, Septembre 2016



Très peu perceptible depuis l'extérieur, l'image des activités est différente selon les points de vue



L'entrée est marquée par de nouvelles constructions côté gauche, qui font, du fait de leur volumétrie, la transition avec le quartier traversé.

Lieu : rue de Belgique



Les pylônes sont des éléments très présents. Affirmer leur présence permettrait de renforcer l'identité de la zone

Lieu : avenue de Hollande



L'image de l'activité est assez positive grâce à la séparation végétale et un fond de parcelle paysager.

Lieu : rue de Village-Neuf



Les voies végétalisées sont aussi des «marqueurs positifs» dans le paysage urbain.

Lieu : Avenue de Fribourg



Un air de campagne au coeur de la zone

Lieu : avenue de Hollande

Constats

Le site en entrée d'agglomération a une faible visibilité depuis les grands axes routiers.

Le traitement urbain est très hétérogène.

Le site manque de repères tant au niveau de la circulation qu'au niveau fonctionnel.

Orientations

➔ Valoriser et développer une identité visuelle et fonctionnelle

2-4 Un réseau de voiries performant

Des voies internes fonctionnelles avec toutefois des intersections à améliorer

Le réseau de voiries est suffisamment développé pour desservir l'ensemble du secteur sans créer des perturbations au niveau des flux. Il est aussi dimensionné pour accueillir des véhicules poids lourds. En revanche, certaines intersections sont complexes pour les usagers.

Les voiries internes permettent de circuler facilement dans le secteur, d'un point de vue routier : largeur suffisante des voiries, peu de voies en impasse, un accès rapide aux grands axes de circulation.

Le doublement de la rue de Fribourg par l'avenue de Hollande implique des intersections qui manquent de lisibilité.

Le manque de lecture directionnelle, de structure de

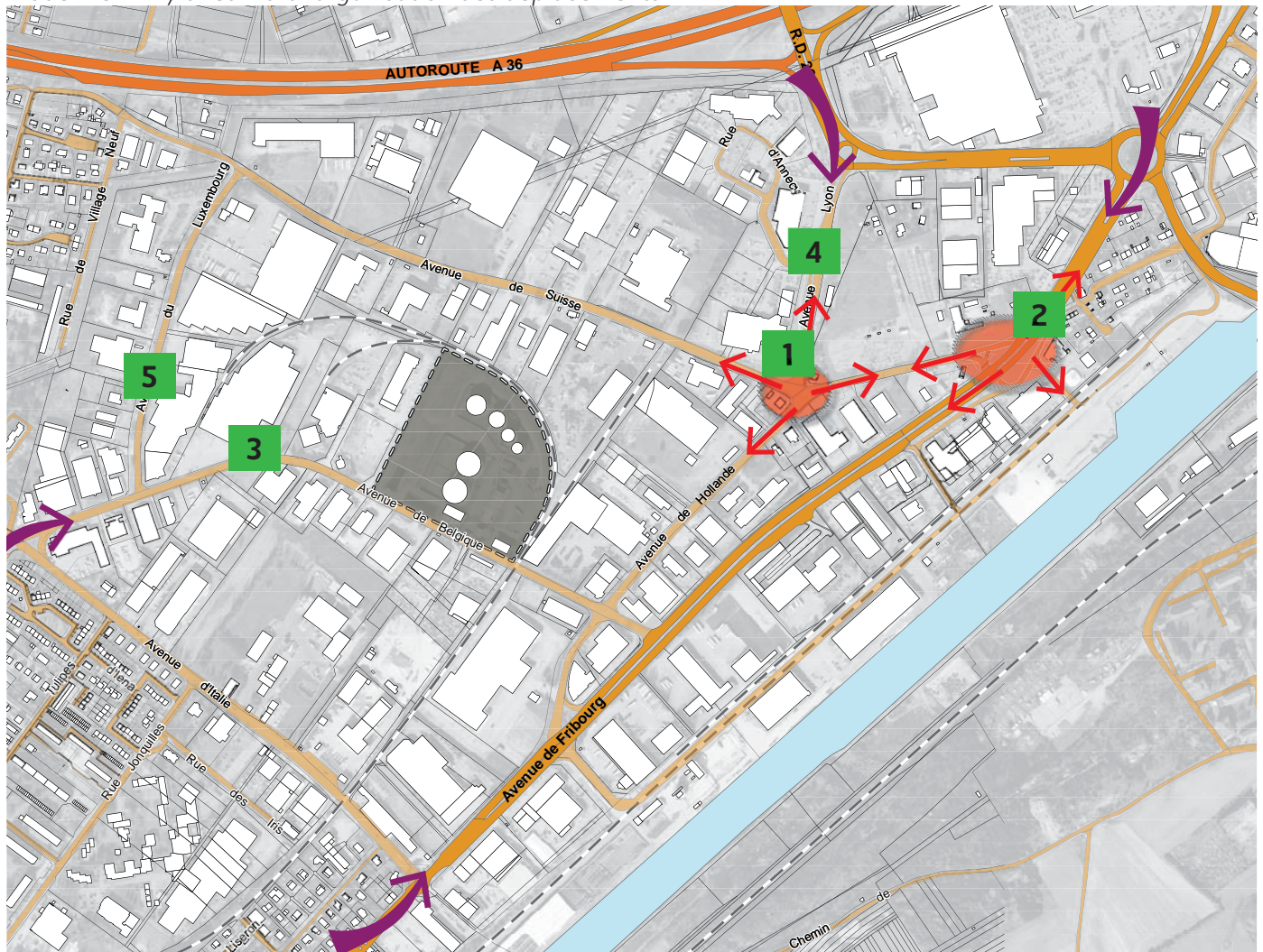
l'espace et l'absence de traitement urbain constituent des points à améliorer dans l'organisation du système routier.

Les modes de déplacements alternatifs à la voiture intégrés dans l'aménagement mais pas dans la pratique

Les déplacements vélo et piétons sont, sur les dessertes internes, pris en compte. Des bandes ou pistes cyclables sont matérialisées. Les trottoirs sont aussi présents avec des traitements très différents selon les rues.

La zone est desservie par les transports collectifs qui zigzaguent dans les rues secondaires. Ils ne passent pas dans l'avenue de Fribourg, voie structurante. Outre la faible fréquence de circulation, le tracé de la ligne rend peut-être moins attractif ce mode de déplacement.

Modenheim/Pylônes/Port : organisation des déplacements



- Autoroute
- Voie primaire
- Voirie interne
- Ligne SNCF
- Accès principal
- Carrefour interne
- Canal du Rhône au Rhin

0 200 m

Sources : Cadastre PCI vecteur 2012; Cigal Ortho 2012
Réalisation : AURM, LH, août 2013 - CH, Mars 2016



Un réseau de voiries qui permet de rejoindre très facilement les grands axes routiers



Réal point noir, ce carrefour est complexe et manque de lisibilité directionnelle
Lieu : croisement entre avenue de Hollande et avenue de Suisse



Autre point noir, cette intersection entre carrefour et giratoire
Lieu : croisement entre avenue de Fribourg et avenue de Hollande



Une voie largement dimensionnée pour des véhicules poids lourds.
Lieu : avenue du Belgique



Une voie couplant les différents modes de déplacement : pistes cyclables et cheminement piéton
Lieu : prolongement de l'avenue de Hollande



Une voie de desserte alliant végétation, trottoir sécurisé et voies de circulation suffisamment large pour les poids lourds
Lieu : avenue du Luxembourg

Constats

Les voiries ont des caractères différents : larges ou parfois accompagnées de pistes cyclables et/ou de végétation.

Les intersections manquent de structuration et de lisibilité directionnelle.

Orientations

- Améliorer la desserte du quartier tout en «apaisant» la circulation
- Travailler l'insertion urbaine des carrefours principaux
- Améliorer la desserte en transports collectifs



2-6 Un secteur à fort potentiel

Des atouts mais aussi des faiblesses d'aménagement

À l'issue de l'analyse du site, se dégagent les atouts et les faiblesses. Des actions seraient à mener pour améliorer ce secteur tant au niveau de l'aménagement qu'au niveau du potentiel de développement.

Cette approche se fera dans une réflexion globale pour éviter les erreurs précédentes d'aménagements sectoriels, sans grande cohérence entre eux.

Les **atouts, en termes d'aménagement et de structures urbaines**, sont :

- l'accessibilité au secteur par un réseau autoroutier à proximité, gage d'attractivité pour les entreprises,
- le réseau structurant interne, base d'organisation urbaine,
- un «paysage intérieur» perçu depuis les voies de

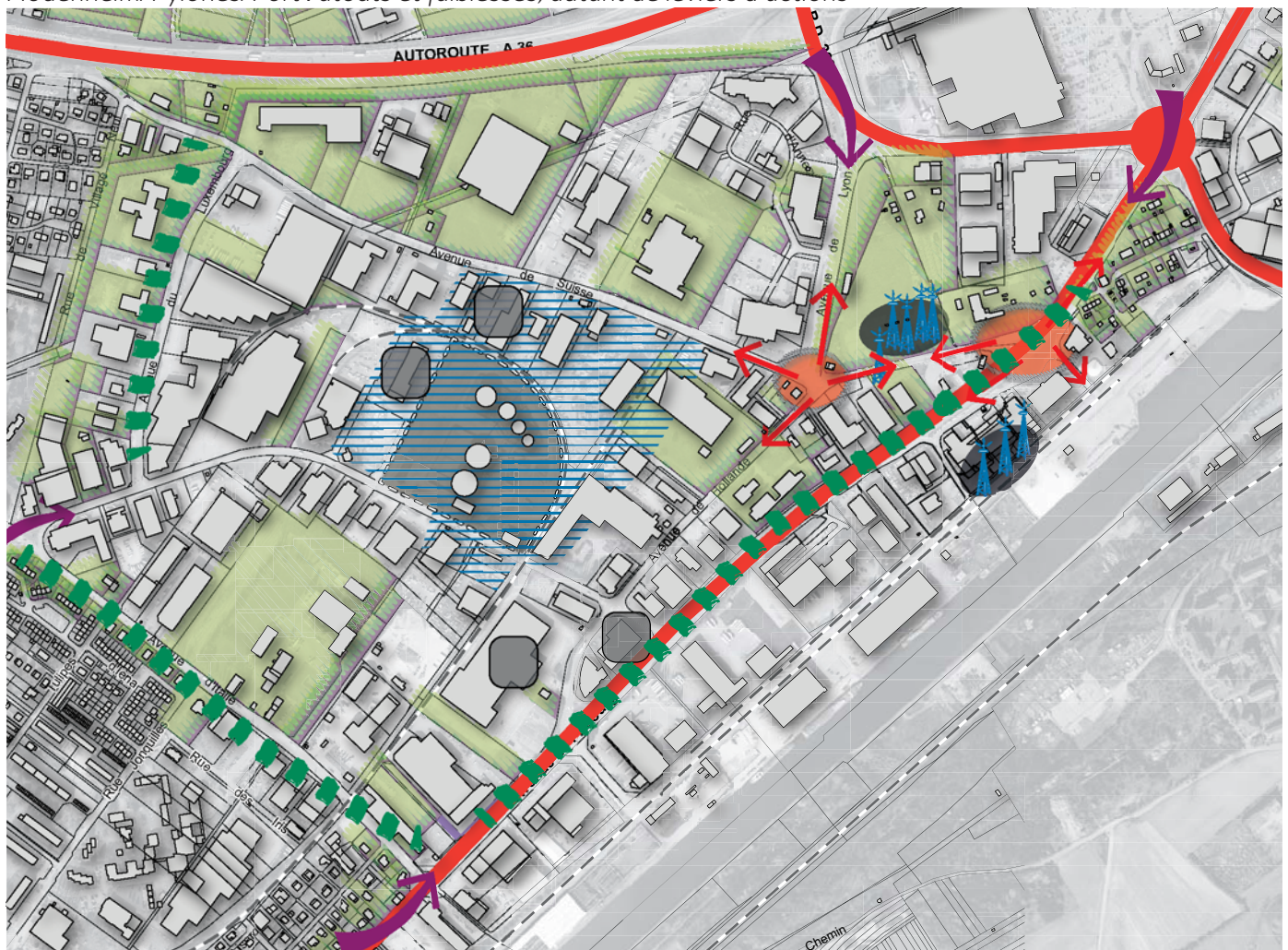
circulation, elles-mêmes arborées constituant une structure paysagère.

Les **dysfonctionnements sur lesquels une attention particulière** est à apporter sont de plusieurs ordres :

- le manque de lisibilité et d'organisation des carrefours «démésurés»,
- l'absence de valorisation des lieux identitaires de la zone des pylônes,
- le manque de perspective sur le devenir des parcelles dans le périmètre du PPRT, et des bâtiments vacants depuis longtemps.

Suite à ces constats, les pistes de réflexion qui suivent, se déclinent en trois niveaux d'interventions, de **l'aménagement de l'espace public à un projet de restructuration urbaine**.

Modenheim/Pylônes/Port : atouts et faiblesses, autant de leviers d'actions



- Une bonne accessibilité
- Un réseau viaire structurant
- Un «paysage intérieur»
- Des arbres qui soulignent les axes de circulation
- Des carrefours démesurés
- Identité de la zone ou «Marqueurs» du paysage ?
- Des parcelles soumises au périmètre du PPRT
- Des bâtiments vides
- Bâti

0 200 m

Sources : Cadastre PCI vecteur 2012; Cigal Ortho 2012
Réalisation : AURM, LH, août 2013 - CH, Septembre 2016



Un secteur à fort potentiel mais des faiblesses d'aménagement



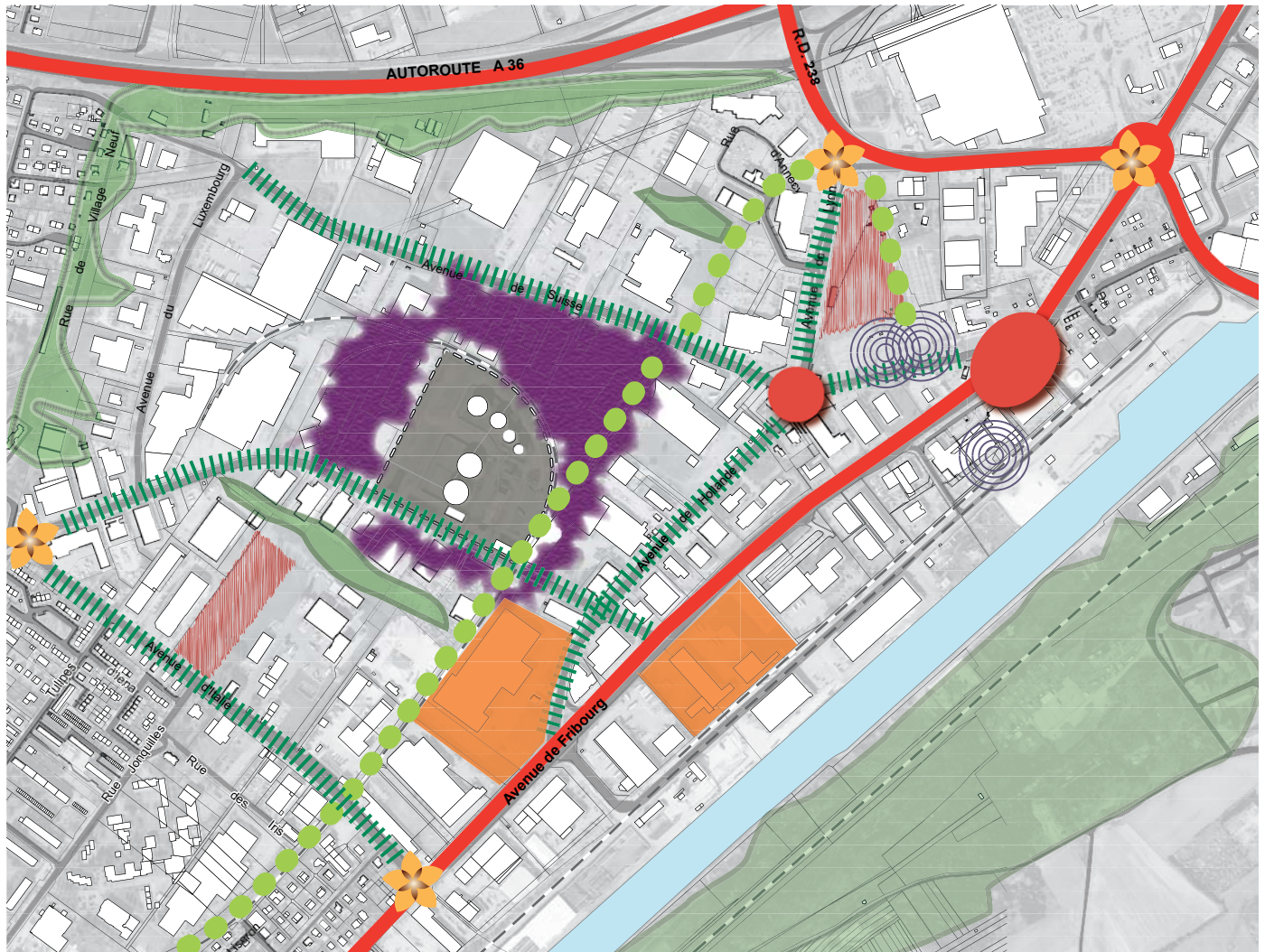
2-7 Une stratégie d'aménagement

Des actions à mettre en oeuvre à court terme

Les orientations proposées tendent vers une amélioration de l'espace public. Ils répondent également aux enjeux de développement urbain et de reprise économique.

La vocation spécifique des sous-ensembles est à renforcer de manière à leur donner une réelle identité et force d'attractivité.

Les orientations d'aménagement : synthèse



0 200 m

Sources : Cadastre PCI vecteur 2012; Cigal Ortho 2012
Réalisation : AURM, LH, août 2013 - CH, Septembre 2016



DONNER UNE IDENTITE AU SECTEUR



Faire des pylônes une signature visuelle et identitaire



Créer des équipements innovants en termes de production d'énergie renouvelable : utilisation des façades des bâtiments, des espaces libres, délaissés, ...



Travailler les entrées pour conforter l'image et l'identité du secteur



Maintenir et développer une trame verte au sein de la zone en s'appuyant sur les composants existants

INTENSIFIER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



Travailler la densification en utilisant les espaces disponibles



Faire lever sur les espaces en friches pour la mutation du secteur



Requalifier les voies urbaines

3- Trois niveaux d'intervention

Pour passer du constat aux actions, les pistes de réflexion portent sur trois niveaux d'interventions. De l'aménagement de l'espace public à un projet plus stratégique, chaque action contribue à améliorer la qualité et la fonctionnalité urbaine du secteur.

3-1 Un traitement de l'espace public

Harmoniser l'image et la fonctionnalité

Par des aménagements simples et/ou ponctuels, la zone gagnerait en qualité urbaine et fonctionnelle.

Améliorer la lisibilité de l'espace public

- » Restructuration du réseau viaire et des dessertes des parcelles autour de l'avenue de Fribourg permettant :
 - un apaisement de la circulation,
 - une meilleure desserte des parcelles par des voies complémentaires,
 - une sécurisation renforcée des pistes cyclables.
- » Traitement des carrefours :
 - hiérarchisation des axes de circulation,
 - resserrement du carrefour.

→ Les outils

- Etude d'aménagement

→ Les acteurs publics

- m2A
- La Ville d'Illzach
- Conseil Départemental

Principes d'aménagement proposés pour améliorer la circulation et l'image du carrefour



- Intensifier le visuel et l'aménagement des voies d'accès venant de l'autoroute A 36 (avenue de Lyon) ou venant de la rue de Fribourg
- Valoriser les pylônes = identité de la zone
- Consolider les aménagements pour cyclistes et piétons
- Renforcer la signalétique directionnelle et créer un lieu avec plan de repérage des entreprises
- Mobiliser l'espace pour produire de l'énergie renouvelable
- Donner un caractère plus urbain à la rue de Fribourg

Sources : Cadastre PCI vecteur 2012; Cigal Ortho 2012
Réalisation : AURM, LH, août 2013 - CH, Juillet 2016

0 200m





ZA Modenheim

Reprenre la signalétique

- ➔ Etudier et mettre en place une signalétique homogène sur l'ensemble du secteur :
 - un renseignement des enseignes,
 - des indications directionnelles sur les voies de circulation.
- ➔ Informer les visiteurs par des plans de zone disposés aux entrées.

Exemple à suivre



ZA Espale

La signalisation des entreprises à Modenheim est à améliorer pour tendre vers une signalisation claire et plus ordonnée comme par exemple la ZA Espale à Sausheim

➔ Les outils

- Evaluation de la signalisation en place et mise en place d'une nouvelle stratégie à l'échelle de l'agglomération
- Règlement local de la publicité

➔ Les acteurs publics

- m2A
- La Ville d'Illzach



La limite entre espace privé et public n'est pas traitée. Le manque d'entretien appauvrit également l'espace public

Paysager/végétaliser davantage le secteur

- ➔ Maintenir la forte présence végétale* :
 - prolongement des axes verts,
 - valorisation du paysage présent au sein des parcelles,
 - maintien des continuités vertes, notamment la coulée créée par la voie ferrée. A terme le démantèlement de celle-ci permettrait de renforcer la continuité végétale.
- * en respectant les servitudes liées aux conduites de gaz et d'assainissement.

Exemple à suivre



Une haie consolide la différence entre espace public et privé. Elle permet aussi de diminuer l'impact visuel du stationnement

➔ Perception des limites :

- traitement des transitions entre espaces privés et publics par une haie ou autre aménagement marquant la limite,
- limitation du stationnement et des aires de stockage en front de rue.

➔ Les outils

- Etude de renforcement de la végétalisation des axes routiers : repérage des lieux à compléter + des transitions à traiter
- Document explicatif pour les entreprises

➔ Les acteurs publics

- m2A
- La Ville d'Illzach
- m2A



Des étudiants en art de la Klasse Löbber en Allemagne ont entrepris de transformer un pylône électrique ennuyeux en une installation de verre translucide, teintée
Source : www.guenter-pilger.de

Créer une identité autour de la production d'énergie (territoire à énergie positive)

- ➔ Constituer l'identité de la zone par les pylônes :
 - valorisation artistique des pylônes,
 - amélioration de l'espace au pied des structures.
- ➔ Valoriser le bâtiment tertiaire de DMC par un habillage de panneaux photovoltaïques sur les façades (sous réserve des dispositions du PPRT).

➔ Les outils

- Appel à projet
- Concours d'idées
- ...

➔ Les acteurs publics et autres

- m2A
- La ville d'Illzach
- EDF
- ADEME
- Entreprise DMC

3-2 Vers une nouvelle économie

Imaginer une reconversion «productive» autour de l'EPM

Pour éviter l'enfrichement des parcelles «délaissées», il est proposé d'étudier toutes les possibilités de production d'énergie renouvelable sur celles-ci.

Produire «massivement» de l'énergie renouvelable en masse

- ➔ Expertiser des bâtiments dans les zones d'utilisation, sous conditions, pour connaître le potentiel d'utilisation et définir éventuellement les travaux.
- ➔ Constituer des centrales photovoltaïques par la mise en place de panneaux sur les parcelles «délaissées». Les bâtiments inutilisés le permettant seront également couverts de panneaux (façades ou toitures), sous réserve des dispositions du PPRT.
- ➔ Planter des taillis de saules ou autres essences forestières à vocation de plaquettes pour chaudière bois.
- ➔ Associer les entreprises du secteur pour les inciter à produire de l'énergie renouvelable : panneaux photovoltaïques sur les toitures ou façades, petites ou moyennes éoliennes, utilisation de l'énergie fatale.

➔ Les outils

- Etude de faisabilité
- Cadastre solaire
- Plan de gestion du boisement créé
- Documents d'urbanisme

➔ Les acteurs publics et autres

- m2A
- La ville d'Illzach
- EDF + ERDF
- Ademe
- Acteurs économiques locaux



Plantation de saules pour une production de biomasse à des fins énergétiques en Suède
Source : P. Aronsson



La reconversion de la halle Pajol (Paris) a permis de produire de l'énergie renouvelable par des panneaux photovoltaïques
Source : Halle Pajol © G. Noble



3-3 Un projet urbain pour demain

Vers une nouvelle stratégie de développement de la zone ?

Pourquoi penser à une reconversion du secteur ?

Trois raisons principales invitent à la requalification et au développement :

- l'indisponibilité du foncier (pour diverses raisons, PPRT,...) ;
- le vieillissement des zones (signalétique, voirie, friches, bardage) sur un territoire recherchant une dynamique ;
- le mitage du secteur par la présence d'enseignes commerciales (problème d'image, conflit d'usage, ...)

Un projet urbain pour définir les nouvelles grandes orientations de développement du secteur

La reconversion consisterait à développer un projet d'aménagement tant économique qu'urbain permettant de donner une image attractive au site. Elle permettrait

de conforter les entreprises présentes, rassurer le marché et attirer de nouvelles implantations.

Cette reconversion doit être appréhendée comme un véritable projet urbain pour le développement économique et urbain.

Il doit changer les manières de faire en associant davantage les entreprises à l'instar de la zone des Gâtines à Plaisir¹.

C'est un projet d'aménagement global qui permettra de retrouver l'attractivité du secteur.

¹ Un groupement d'entrepreneurs a pris l'initiative de fédérer l'ensemble des acteurs. Ils considèrent que le rapport entre collectivité et entreprises doit changer pour co construire le projet.

→ Les outils

- Etude de définition
- Documents d'urbanisme

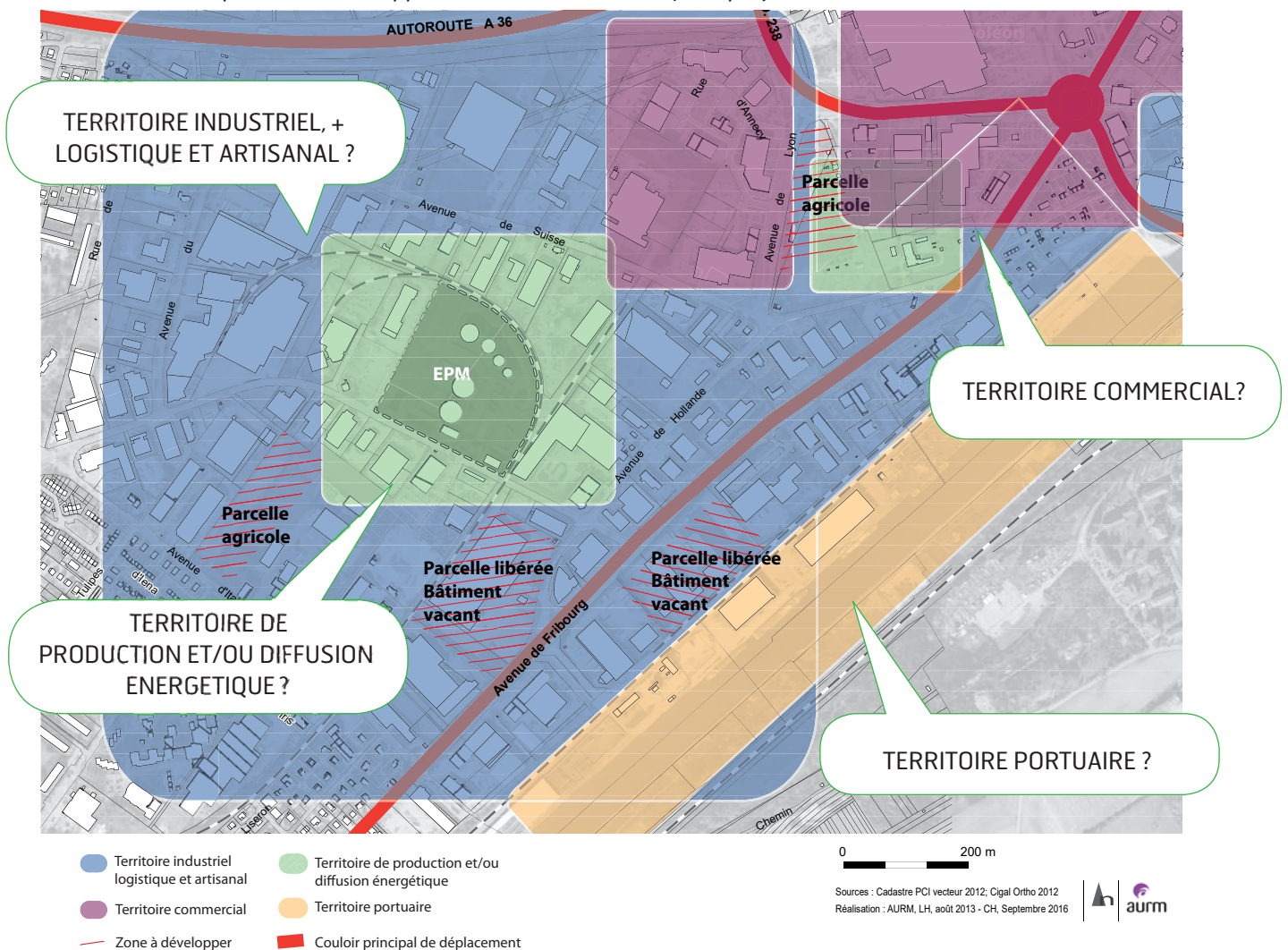
→ Les acteurs publics

- m2A
- La Ville d'Illzach
- CCI
- m2A

→ Autres acteurs

- Les entreprises

Quelles sont les options de développement à retenir dans un futur projet urbain ?





ANNEXE 1

RESIRISK, un projet lancé par AMARIS, pour accompagner les acteurs d'une zone d'activités avec PPRT

L'association AMARIS a pour **objectif de défendre l'intérêt des collectivités dans la mise en place de politiques de prévention des risques**. Fédérant des territoires qui font face à des situations très diverses, AMARIS est en mesure de rendre compte des réalités du terrain et des difficultés rencontrées par les élus locaux dans la gestion des risques.

A ce titre, elle apporte des solutions pour préserver les activités économiques impactées par les PPRT. Les mesures dictées par leur mise en oeuvre fragilisent ces activités avec des conséquences au plan économique et social pour les collectivités.

L'association lance le projet **RESIRISK**, une recherche d'action coordonnée par l'agence EDEL, sur la résilience des zones d'activités économiques exposées à un risque industriel. Sa **vocation est d'apporter des réponses aux acteurs de la vie économique : zones d'activités, commerces, infrastructures et espaces liés aux déplacements domicile travail, zones de chalandise, ...**

Les objectifs sont :

Identifier des leviers d'actions

RESIRISK vise à accompagner les acteurs concernés pour les aider à identifier des leviers positifs de développement, d'aménagements paysagers, de qualité du bâti, de composition urbaine, dans le but de sécuriser les personnes...

Favoriser l'appropriation de la loi

L'intention est de démontrer par des cas concrets l'application de la loi, sa faisabilité économique, et favoriser ainsi son appropriation

Capitaliser des données, les rendre accessibles

Il s'agit de réaliser des cahiers de références couplant des données techniques et créatives.

Définir une nouvelle posture

Développer des approches positives et non fatalistes en matière d'aménagement des territoires industriels, de composition urbaine, de formes architecturales et paysagères, en zone contrainte ou faisant l'objet de reconversion (traitement des friches industrielles).

Répondre à des besoins de manière concrète

La priorité est d'apporter des réponses concrètes et des sources d'inspiration pour les entreprises, les collectivités territoriales, les aménageurs, architectes, urbanistes et paysagistes dans le but de les aider à réduire la

vulnérabilité des bâtiments destinés à la vie économique, et donc des personnes qui travaillent dans les entreprises impactées par des risques industriels dans une posture résiliente.

Promouvoir l'innovation

La démarche vise à ce que les réponses apportées s'inspirent des démarches innovantes, réalisées localement et à l'international, en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'architecture, de paysage et de design urbain, dans les zones contraintes par la présence de risques industriels majeurs (cahier d'inspiration, de tendances).

Plusieurs sites pilotes se sont engagés :

- Le Grand Lyon, avec Genay (PPRT approuvé), Saint-Genis Laval (phase post enquête publique) et la Vallée de la Chimie (Feyzin, Salaise),
- la Communauté Urbaine de Bordeaux,
- Salaise-sur-Sanne, en Isère,
- l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais. Ce dernier a donné son feu vert pour participer à un retour d'expérience concernant les démarches d'expropriation avec la réflexion associée du devenir des terrains expropriés.

Source : Quel avenir pour les activités économiques impactées par les PPRT - Dossier de presse juillet 2014



ANNEXE 2

Les établissements en 2015 et repérage en 2016 des bâtiments vacants dans les ZI Modenheim et ZI Pylônes à Illzach

	Bâtiments vides, à louer ou à vendre
	Etablissement porteur de risque SEVESO
	Périmètre de protection n°1 : délaissement (r1, r2)
	Périmètre élargi (b3, b4)

N°	Etablissement	activité	adresse	Nombre de salariés (source CCI)
4	EPV	Produits pétroliers	Avenue de Belgique	48
5	SCHOENENBERGER	Couverture, zinguerie, étanchéité	51 Avenue de Belgique	24
6	ORANGE	téléphonie	49 Avenue de Belgique	114
7	WOEHL ET COMPAGNIE	Distributeur produits isolants, thermie industrielle	45 Avenue de Belgique	8
7 bis	DUEST ISOL ET VENTIL		36 Avenue de Suisse	4
8	TYM	logistique	20 avenue Luxembourg	7
9	NEWTEC BAG PALLETIZING	Fabrication matériel de levage et manutention (robots de palettisation)	32 avenue de Suisse	89
10	CLAUDIUS PETERS TECHNOLOGIES	mat de levage et manutention (convoyeurs)	34 av de Suisse BP 269	46
11	RECH	Sanitaire chauffage	Avenue de Suisse	?
12	SOCLEMI		Avenue de Suisse	
13	GEMAT	Carrosserie industrielle, installation d'équipements sur véhicules	38 avenue de Suisse	11
14	DERICHEBOURG MAX SPAELIN	Récupération de métaux	42 avenue de Suisse	5
15	AD + KOPP	Transports routiers	46 avenue de Suisse	14
	Via location	Location fourgons, PL	44 avenue de Suisse	6
16	GUNKEL carrosserie	Carrosserie auto	48 avenue de suisse	6
17	LA CAVERNE	Dépôt vente	19 avenue de Hollande	1
18	NOZ	Vente de vêtements	26 avenue de Hollande	7
19	MES BIGEARD	menuiserie	24 avenue de Hollande	0
20	FONDERIE MULHOUSIENNE	Négoce en gros, découpe de matériaux non ferreux	20 avenue de Hollande	9
21	EUREX	Expertise comptable (en façade)	18 av de Hollande	15
	BK & A	(bâtiment arrière)	18 av de Hollande	20
22	EDF CRTT EST	Distribution électricité (bureaux)	12 avenue de Hollande	74
24	CONTITRADE NORD EST Pneu service DK	Montage de pneus	14 avenue de Hollande	10
25	FOUSSIER	Quincaillerie industrielle	8 avenue de Hollande	9
26	AUTO MARCHÉ DE L'EST UCAR	Location de voiture	11 avenue de Hollande	3
26b	OZDER construction	bâtiment	11 avenue de Hollande	2 (CM)
27	PROMETAL	Travail des métaux, fabrication et pose d'armatures métalliques pour béton	5 avenue de Hollande	32
27b	ALSACE matériaux/Big mat	Matériaux de construction	9 Avenue de Hollande	10
28	MS DANSE	loisirs	5 avenue de Hollande	0
28b	ETUDE TUYAUTERIE REALIS ROMDHANI ET2R	Études tuyauterie industrielle	61 avenue de Belgique	9
28b	SRMO MULHOUSE	mécanique industrielle	61 avenue de Belgique	4
29	ALASACE DEPANNAGE	Dépannage automobile	6 avenue de Hollande	
30	ASTURIENNE	Vente produits toitures	4 avenue de Hollande	8
31	AUX GUITARES	Vente instruments musique, acoustique	63 avenue de Belgique	3
32	Une cellule disponible façade rue de Fribourg			
	TRUSTINFO	Services informatiques	2 avenue de Hollande	9
	PLUS QUE PRO			
	ETABLISSEMENT DEKREON ET FILS	Chauffage sanitaire/construction	2 avenue de Hollande	12
	ZS ECLAIRAGE		2 avenue de Hollande	NR
	PEPLER	Peinture, déco, revêtements	76 avenue de Belgique	?
33	MEUBLES BERNARDOT Roche Bobois	Vente aménagement maison	71 avenue de Fribourg	1
34	ZS LED & SOLAIRE		21 avenue de Hollande	0
40	MACIF	assurance	21 av de Luxembourg	22



41	TIP TOP HABITAT	Escalier, parquets	19 av Luxembourg	3
42	CEGELEC/ ACTEMIUM	Produits d'installations électriques	15 av du Luxembourg	27
43	CERP RHIN RHONE	Répartition produits pharma	7 av du Luxembourg	47
44	MUTUALITE FONCTION PUBLIQUE Ht Rhin	Compagnie assurance	3 av du Luxembourg	NR entre 6 et 9
45	Local disponible	Weiblen Immob	?? av du Luxembourg	
46	SCME Expertise automobile	Expertise auto	17 av du Luxembourg	0
47	Espace friche naturelle			
48	BRUGMAN	Disponible BNP	35 avenue de Belgique	
49	SISTYSIX AUTOSHOP	Carrosserie voiture	37 avenue de Belgique	0
	DANY BONY SHOP	Carrosserie voiture	37 avenue de Belgique	NR
50	AKSU	4322B, plomberie, installations thermiques	39 av de Belgique	7
51	BERTO MOTEURS	Garage automobile	33 avenue de Belgique	2
60	PAUL KROELY MERCEDES	Vente d'utilitaires	Avenue de Belgique	38
61	CAVES MUSSLIN TRESCH		42 avenue de Belgique	10
62	CEDEO	Vente produits sanitaire, chauffage	46 avenue de Belgique 35 avenue d'Italie	14
63	DECO 6	Peinture et autres	56 avenue de Belgique	2
64	ENVIE (assoc)	Electroménager d'occas	58 avenue de Belgique	NR
65	ATELIER TRAITEMENT DE SURFACE ALSACE	Peinture industrielle- traitement de surface	62 avenue de Belgique	13
66	HELPER INVESTISSEMENT CONSEIL		64 avenue de Belgique	
67	AUTO SOINS	Réparation voiture	Avenue de Belgique	18
68	PSA	Centre de livraison	Avenue de Belgique	NR
69	CASSE AUTO SAPRA	Démolisseur agréé, recyclage voitures	68 av de Belgique	6
70	PLUSIEURS SOCIETES IMMOBILIERES		74 av de Belgique	NR
71			35 avenue d'Italie	
72	PFISTERER/SOPESA	commerce en gros de matériel électrique	35 avenue d'Italie	14
	Cartonnages d'Alsace		35 avenue d'Italie	
	SOVEC	Electricité	35 avenue d'Italie	59
73	POMPES RUTSCHI	Fabricant de pompes centrifuges	61 avenue de Fribourg	42
74	Parc d'activités Ulysse	4 entreprises dont AXIMA REFRIGERATION FRANCE	7 avenue d'Italie	31
75	Parc d'activités Ulysse	71 entreprises	9 avenue d'Italie	29
76	SARVAL Sud est	Traitement de déchets	17 avenue d'Italie	38
77	SIVOM centre de tri	Traitement de déchets	Avenue d'Italie	NR
78	Parcelle en friche			
79	Parcelle cultivée			
80	CLINIQUE VETERINAIRE	Services	Avenue d'Italie	4
81	AU VILLAGE ITALIEN	Traiteur	18 Avenue d'Italie	6
	JARDIN CREATION	Entreprise espace vert	18 Avenue d'Italie	1
	ECA SARL	Construction	18 Avenue d'Italie	4
82	JET CARROSSERIE	Services	16 Avenue d'Italie	8
83	FAAC	Fourniture automobile	14 Avenue d'Italie	25
84	JOSSERON	Services- dépannage	12 Avenue d'Italie	21
85	ETS PAUL ROTH		8 Avenue d'Italie	3
100	ML CARS	Garage automobile	2 Avenue de Suisse	1
101	PTM Sécurité	Vente coffres forts, clefs...	1b avenue de Suisse	5
102	ERTUCI	Entrep du BTP	4 Avenue de Suisse	5
103	GARAGE MEDINA	Garage automobile	6 avenue de Suisse	NR
104	Particulier			
105	PORTMANN	Station service logistique		NR
106	KEMIRA		3 av de Suisse	
107	DMC	Fab de tissus	5 Avenue de Suisse	106
107B	Station pompage réseau égouts			
107C	Immeuble de bureaux	Appartient à DMC		
108	TRANSDEV (Kunegel ...) siège socia	Transport de personnes	7 avenue de Suisse	21
108 bis	RISS et HAMMES SA	Transport, logistique	9 avenue de Suisse	68
109	LES PAILLONS BLANCS	Travaux divers : espaces verts, distri de documents, petit BTP	13 avenue de Suisse, BP 675	NR
110	GARAGE CITROEN	Concession automobile	Avenue de Lyon	55
111	LAPEYRE	Vente matériau construction/aménagement maison	Rue d'Annecy	27
112	CARREFOUR DE L'AUTO / NISSAN	Vente automobiles	Rue d'Annecy	20
113	LIGNE BLEUE AUTOMOBILE / FORD	Vente automobiles	Avenue de Lyon	40
114	B&B	Hôtel	Rue d'Annecy	NR
115	PARK MULHOUSE Royal Kid	Activités de loisir	Rue d'Annecy	2
	SARL FERRE Evad Sports in club	Activités de services	14 Rue d'Annecy	5



116	EUROMASTER	Réparation automobile	Rue d'Anncy	8
117	EFRAPO	Matériel industriel	15 Rue de Berne	8
118	PEPS OPTIC OPTICAL C.		13 Rue de Berne	4
119	TR 68	Transports routiers	13 Rue de Berne	11
120	SIAM - PEUGEOT	Vente automobile	7 rue de Berne	91
121	ELECTRICITE DE FRANCE		25 Avenue de Hollande	20
122	WALLISER	Distribution motoculteur	83 Avenue de Fribourg	9
123	CARBU SERVICES 68	Services	77 Avenue de Fribourg	6
124 SOCIETE DES PEINTURES EUROPEENNES				
124	SOCIETE DES PEINTURES EUROPEENNES	Revêtement de sols + peinture	1 rue de Hambourg	6
125	SOCIETE DISTRIBUTION AUTOMOBILE RIXHEI	Vente automobile	1 rue de Hambourg	NR
126	EUROMASTER	Réparation automobile	11 rue de Londres	4
	ETS JACQUES SCHMITT	Fourniture automobile	5 rue de Londres	22
	ALSACE PNEUS ET SERVICES	Montage de pneus	3 rue de Londres	8
	ALC PISCINES SAS	Installation de piscine	2 rue de Londres	2
	PALAIS D'ILLZACH	Restaurant	1 rue de Londres	10
127	ALLIANCE 68	Garage automobiles	17 rue de Londres	12
	PARCOURS SERVICE		2 rue de Lisbonne	6
128	BIP		4 rue de Lisbonne	8
129	FLUIDRA COMMERCIAL France - ASTRAPOOL		13 quai de Rotterdam	6
130	AU COMPTOIR DES COULEURS	Peinture	13 quai de Rotterdam	3
	SARETEC JK EST	Finance et assurance	13 quai de Rotterdam	6
	ASERTI ELECTRONIC	maintenance et réparation d'équipements industriels	13 quai de Rotterdam	7
	ESPACE COPIE	Fourniture copieurs ...	13 quai de Rotterdam	9
	TC FINANCE		13 quai de Rotterdam	0
131	Bâtiment neuf	Apparement non utilisé.	En marge de la ZI, avenue d'Italie	
132	VERLINGUE	assurance		58
133	MMD	Transports routiers		12
134	TALON FRANCE	Réparation pare-brise		2
135	DHL FREIGHT FRANCE SAS		14 quai de Rotterdam	18
136	MORY DUCROS			
137	ZIEGLER FRANCE	Transports/Logistique	1 quai de Rotterdam	73
138	PAUL KROELY ETOILE 68	Concessionnaire Mercedes	118 Avenue de Fribourg	41
139	COMAFRANC	Magasin sanitaire Fourniture matériaux	220 Avenue de Fribourg	27
140	LOXAM	Location	213 Rue Ile Napoléon (Riedisheim)	
141	PORT CCI		quai de Rotterdam	
142	WAIBEL BETON	Centrale béton	8 quai de Rotterdam	10
143	PORT CCI		quai de Rotterdam	11
144				
145				
150 CARREFOUR HYPERMARCHÉ				
150	CARREFOUR HYPERMARCHÉ	Commerce de gros et de détail	9 Rue de Berne	313
	CARREFOUR STATION SERVICE		9 Rue de Berne	2
	CARREFOUR VOYAGES		9 Rue de Berne	4
	CENTRE COMMERCIAL	34 enseignes commerciales	9 Rue de Berne	515

Avec la participation de



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION



AURM

33 Avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

Etude éditée et imprimée par :
L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
www.aurm.org

Rédaction :
Catherine HORODYSKI (catherine.horodyski@aurm.org)
03 69 77 60 76
Didier TAVERNE (didier.taverne@aurm.org)
03 69 77 60 80

Crédit photo et illustration : AURM sauf mention contraire

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.