

L'AVANT-MIDI
de l'Afut Sud-Alsace

Christelle BARLIER
Didier TAVERNE
27 septembre 2024



LES GISEMENTS FONCIERS DANS LES ESPACES URBANISES AU SECOURS DU ZAN

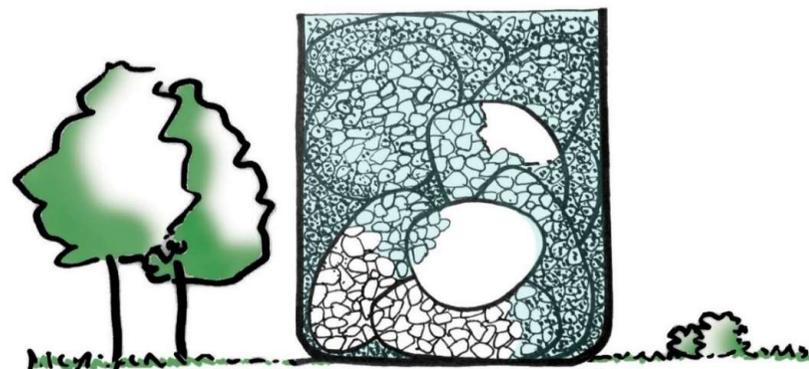
Quelles méthodologies de repérage? Quelles ressources
disponibles pour l'habitat et les activités?

Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

Le Zéro Artificialisation Nette, une injonction à repenser le développement urbain dans l'existant



un mot d'ordre :
SOBRIÉTÉ FONCIÈRE...



une réponse :
... AGILITÉ, INNOVATION, ...

De nouvelles expertises de l'Afut pour aider les collectivités à mettre en œuvre le ZAN



Un recensement du potentiel de densification en concertation avec les communes dans le cadre d'un PLUi

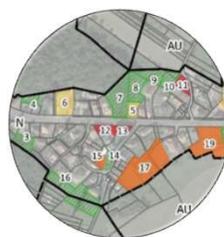
Tissu résidentiel et mixte



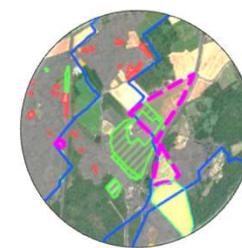
Repérage SIG du potentiel
(à compter de 2021)



Cartographie
du potentiel



Consultation des communes
(connaissance locale)



+ Zones d'activités



Des conditions de repérage :

- dans les espaces urbanisés (BD OCS GE2)
- unité foncière
- > 500 m²
- > 20 mètres de large
- accès à une voie publique

Des critères de qualification :

- présence ou non de risques ou pollution
- présence ou non d'enjeu environnemental, paysager ou patrimonial
- projet réalisé ou prévu (permis, réserve, ...)
- absence ou non d'usage actuel

Version 1

Classification du potentiel :

- Dents creuses
- Terrains mutables
- Friches
- + Court terme (2021-2025)
- Fort
- Moyen
- Faible
- Non favorable à l'urbanisation

Version 2



Un outil de cartographie en ligne pour un travail collaboratif

Sur Arcgis Online

Potentiel de densification

Potentiels friches

Commune	Pulversheim
Surface en ha	14,20
Site	Carreau Rodolphe
Vocation	équipement et renaturation
Classement du potentiel foncier	faible
Déjà réalisé	

Observations à formuler

Zoom sur Mettre à jour

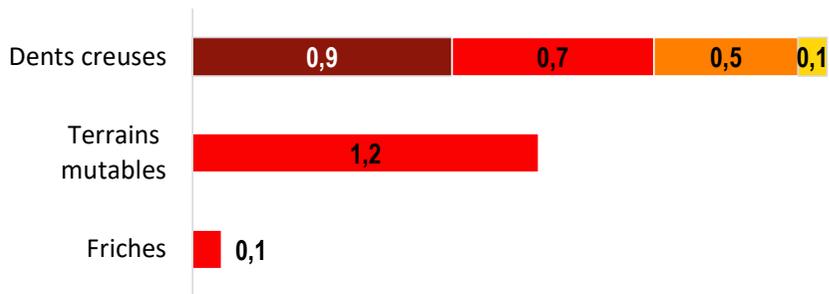
Commune	UNGERSHEIM
Type de remarque	Modifier et Ajouter
Justifiez votre remarque	Friche Zone dégradée par les affaissements miniers et Terril à vocation énergies renouvelables. POTENTIEL FORT

Un atlas cartographique communal pour le foncier à vocation d'habitat

-  Enveloppe urbanisée au 22 août 2021
-  Potentiel court terme (temps élaboration PLUi 2021-2026)
-  Potentiel fort
-  Potentiel moyen
-  Potentiel faible
-  Potentiel de type friche
-  Potentiel de type terrain mutable
-  Limite communale

 après retour des communes
Juin 2024

Potentiel estimé (ha) pour le développement de habitat



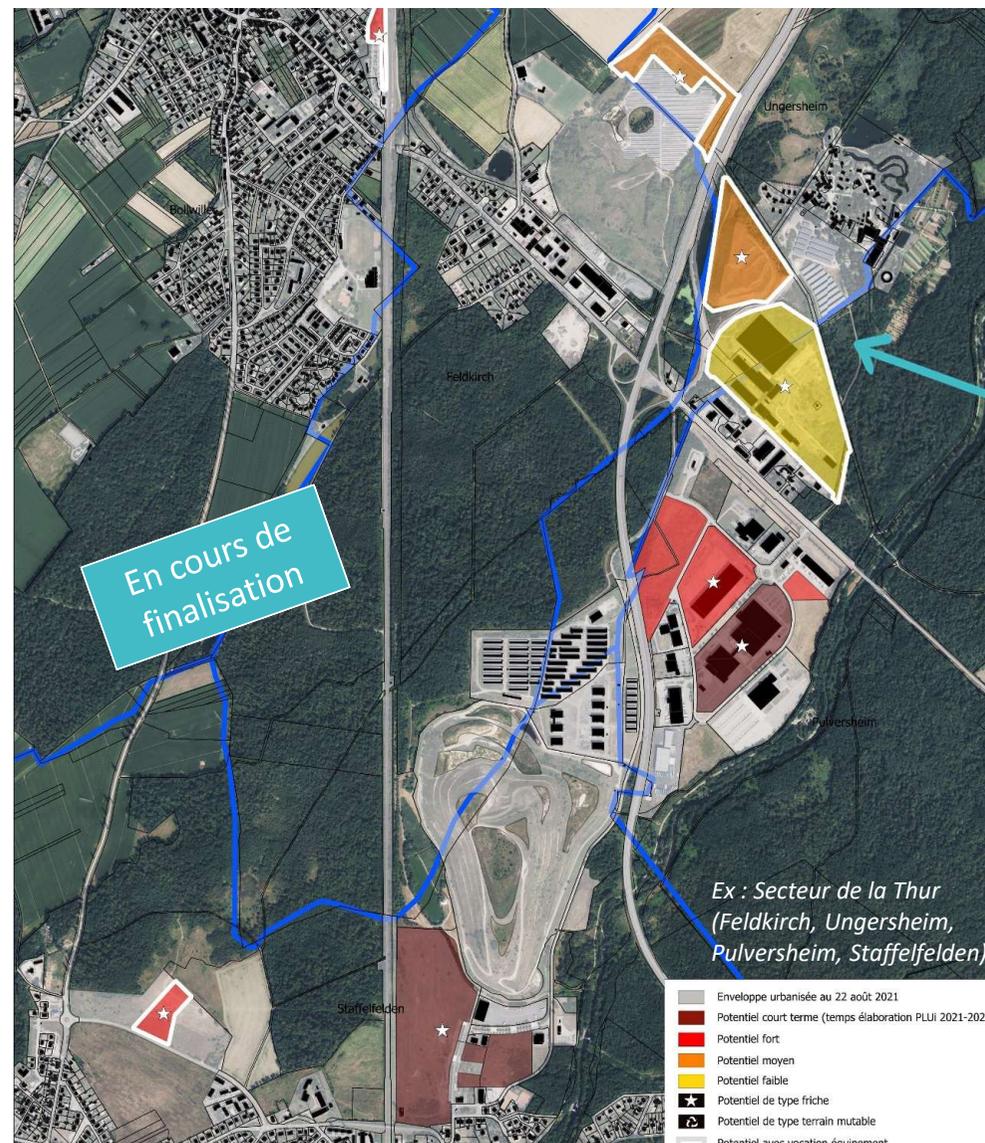
Nota bene : + 1,5 ha repérés non retenus car jugés non propices à une urbanisation



Un atlas cartographique communal pour le foncier à vocation d'activités et d'équipement



Méthode : même principe pour le potentiel à vocation d'équipement ou d'activités mais cartographie et décompte distincts

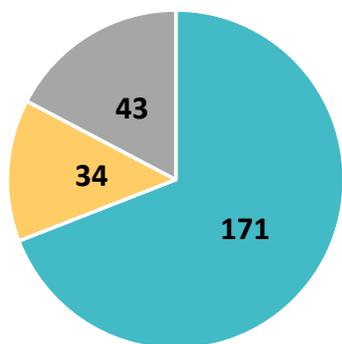


Un décompte du potentiel de densification à l'échelle de l'EPCI pour mise en perspective des besoins fonciers en extension à prévoir dans le PLUi

HABITAT

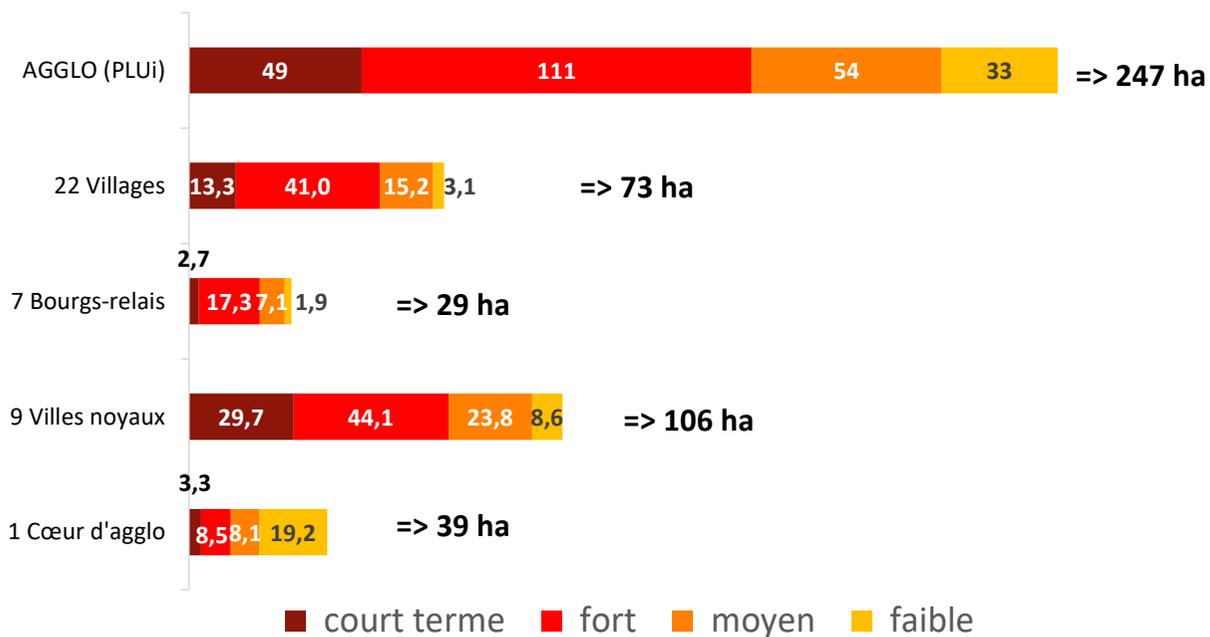


Potentiel estimé (en ha) à l'échelle de l'agglo (PLUi)



- Dents creuses
- Terrains mutables
- Friches

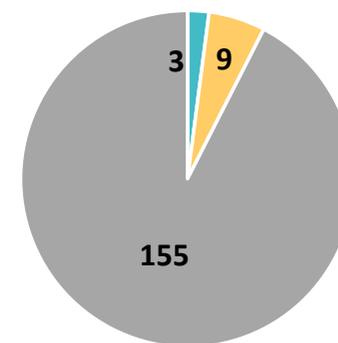
Détail (ha) du potentiel par armature et par probabilité de mobilisation



ACTIVITÉS & ÉQUIPEMENTS



Potentiel estimé (en ha) à l'échelle de l'agglo (PLUi)



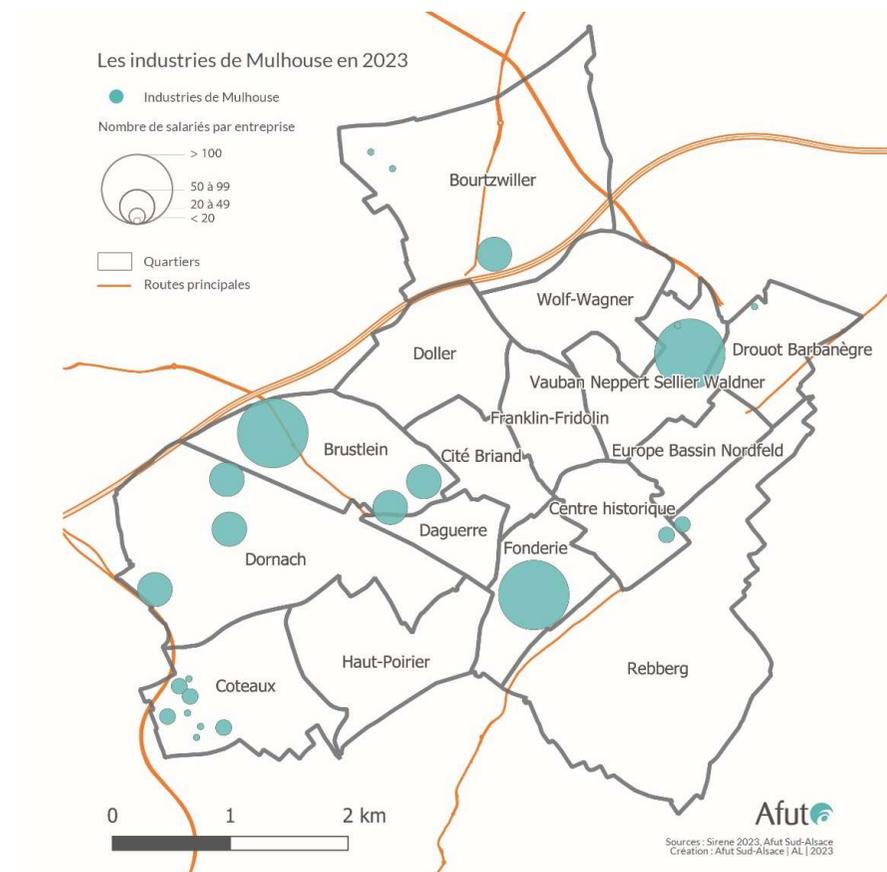
- Dents creuses
- Terrains mutables
- Friches

REPERER DES FONCIERS A VOCATION ECONOMIQUE DANS LE TISSU URBAIN

Externaliser les activités économiques du tissu urbain n'est pas une fatalité



Eurocrowns à Hagenbach, une petite usine en continuité du tissu urbain



Mulhouse, même des usines plus importantes trouvent leur place dans le tissu urbain

POURQUOI REPERER DES FONCIERS POTENTIELS DANS LE TISSU URBAIN ?

Les ZAE arrivent à saturation

Il faut sauvegarder le foncier disponible pour des entreprises industrielles d'une certaine taille

Il faut avoir « quelque chose » à proposer à des plus petites entreprises de production qui voudraient s'installer ou s'agrandir

Pour mémoire :
l'Afut a repéré
21 entreprises
qui ont quitté
m2A pour
s'agrandir

Recherche de potentiels fonciers à long terme

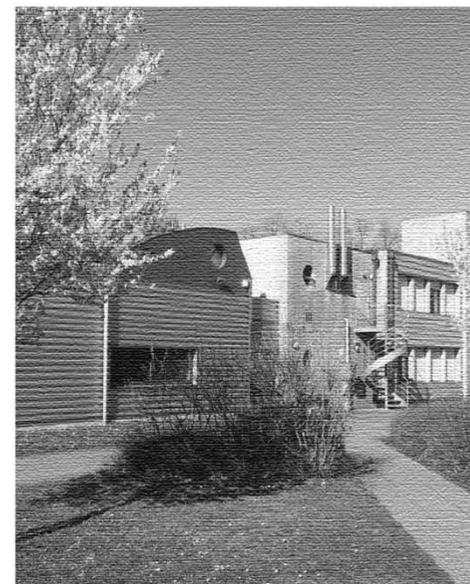
Recherche de « micro-fonciers » dans le tissu urbain

22 sites repérés dans l'agglomération mulhousienne

Repérage de 15 sites ayant un certain potentiel dans l'agglomération, essentiellement à Mulhouse

QUELQUES EXEMPLES DE GRANDS FONCIERS POTENTIELS REPERES

Repérer pour anticiper



Lycée, Pulversheim



Emprises ferroviaires, Mulhouse-Riedisheim



IUT, Mulhouse

POURQUOI REPERER DES FONCIERS POTENTIELS DANS LE TISSU URBAIN ?

Les ZAE arrivent à saturation

Il faut sauvegarder le foncier disponible pour des entreprises industrielles d'une certaine taille

Il faut avoir « quelque chose » à proposer à des plus petites entreprises de production qui voudraient s'installer ou s'agrandir

Pour mémoire :
l'Afut a repéré
21 entreprises
qui ont quitté
m2A pour
s'agrandir

Recherche de potentiels fonciers à long terme

Recherche de « micro-fonciers » dans le tissu urbain

22 sites repérés dans l'agglomération mulhousienne

Repérage de XX sites ayant un certain potentiel dans l'agglomération, essentiellement à Mulhouse

QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX ECONOMIQUES VACANTS ?

1) Il existe un certain dynamisme de marché

De très nombreux locaux vacants ont retrouvé une activité

Il s'agit souvent de petits locaux



QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX VACANTS?

2) Les sites à potentiel sont souvent démolis en faveur du logement et des équipements

Réduction de la mixité fonctionnelle en ville,
accroissement de la tension sur le foncier en ZAE



QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX VACANTS?

3) Les bâtiments durablement vacants sont souvent inadaptés à un retour à de l'activité économique



QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE DE LOCAUX VACANTS ?

4) Les bâtiments durablement vacants peuvent être problématiques



Pfetterhouse

Des bâtiments / friches mal situées

Des bureaux « datés »



Mulhouse

Avec antennes



Mulhouse

Trop grands



Mulhouse

QUE RETENIR DE CETTE RECHERCHE?

5) MAIS un réel potentiel dans certains cas, si on ne s'en tient pas aux locaux/bâtiments ; **il faut regarder le potentiel des sites**



Rue de Bantzenheim,
Baldersheim



Rue de Bâle, Mulhouse



Rue du chanvre, Mulhouse



Rue St Thérèse, Mulhouse

QUESTION FINALE :

LE PROBLEME :

- Des sites quelquefois trop importants pour des PMI
- Des sites qui demandent une capacité de négociation
- Des sites qui nécessitent des interventions lourdes :
démolition, mise aux normes...

... Que quoi faire fuir une petite entreprise...

**Les collectivités ont-elles la volonté/les moyens de réinvestir
certains des sites repérés pour les remettre sur le marché ?
Et pour y installer des activités de production ?**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



Source Freepik