

Quels potentiels fonciers à long terme ?



Zoom sur 22 sites
dans l'agglomération mulhousienne

GLOSSAIRE

Afut SUD-ALSACE

Basias

Basol

DAAC

ICPE

INSEE

m2A

OAP

OPA

PLU

SCoT

ZNIEFF

Agence de la **F**abrique **U**rbaine et **T**erritoriale sud-Alsace

Base de données des **a**nciens **s**ites **i**ndustriels et **a**ctivités de **s**ervices

Base de données qui référence les sites et **s**ols pollués

Document d'**A**ménagement **A**rtisanal et **C**ommercial

Installations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement

Institut **N**ational de la **S**tatistique et des **E**tudes **E**conomiques

Mulhouse **A**lsace **A**gglomération

Orientation d'**A**ménagement et de **P**rogrammation

Orientation **P**articulière d'**A**ménagement

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

Schémas de **C**ohérence **T**erritoriale

Zone **N**aturelle d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique

■ Préambule		4
■ Cartographie des «gisements»		6
■ Recueil des opportunités foncières		7
Embalsace	Mulhouse	8
Campus Collines IUT	Mulhouse	10
Marché de gros	Mulhouse	12
Site Jeanmougin - Langhurst	Wittelsheim	14
Secteur Ex-Rhodia	Mulhouse	16
Auchan	Mulhouse	18
Anciennes usines de Mer Rouge	Mulhouse	20
■ Quelle mutation du site peut être envisagée ?		22
DM group et Elcowa SA	Mulhouse	24
Cité Gluck	Mulhouse	26
Ecoquartier	Riedisheim, Illzach, Rixheim	28
Centre de recyclage Prémys	Wittelsheim	30
Hopital du Hasenrain	Mulhouse	32
■ L'évolution d'un hôpital - Retour d'expériences		34
Carreau Rodolphe	Pulversheim	36
Nautilia	Illzach, Rixheim	38
Garages couverts	Illzach	40
Gravières	Baldersheim	42
Gravière	Sausheim	44
Gravière	Habsheim	46
Sablière	Wittelsheim	48
■ Reconversion des gravières - Retour d'expériences		50
Centre de recyclage	Rixheim	54
Gare de triage	Mulhouse-Nord	56
Quartier Gare	Mulhouse	58
Table récapitulative des superficies		60
■ Annexes		61
Le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) du SCOT m2A		62
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation		64

PRÉAMBULE

Contexte

La cadre législatif, depuis la loi SRU de 2000 à la loi Climat et Résilience de 2021, impose la sobriété foncière. Cette dernière divise par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030, se basant sur la consommation foncière des 10 dernières années.

L'objectif est d'atteindre le «Zéro Artificialisation Nette» (ZAN) en 2050.

Anticiper la mobilisation d'emprises foncières à moyen ou long terme devient un enjeu majeur. Ainsi, ce travail prospectif vise à disposer d'éléments de réflexion permettant d'identifier des gisements fonciers mobilisables ou mutables à moyen ou long terme.

Cette mission s'inscrit dans le cadre du programme partenarial. Le comité de pilotage comprend des élus référents de m2A et de la Ville de Mulhouse ainsi que des représentants techniques de m2A, de la Ville de Mulhouse et de la DDT 68.

Anticiper et saisir les opportunités foncières d'envergure

Ce premier repérage a ciblé des gisements et évaluer les mutations possibles et les évolutions futures dans les dynamiques urbaines connues, notamment par un projet identifié. Ce dernier critère permettait d'affiner le choix, à quelques exceptions près.

22 sites sont retenus pour une analyse plus approfondie.

Celle-ci permet de donner un aperçu de leur contexte urbain, réglementaire et fonctionnel ainsi que des pistes d'évolutions en fonction de leur potentiel urbain.

Cartographier et qualifier les gisements pour définir une stratégie foncière pertinente

La démarche consiste à décrire les sites selon leurs aménités et leurs faiblesses comme par exemple l'accessibilité, l'environnement immédiat, les contraintes environnementales ou les

risques technologiques.

Une vision plus sensible de leur intérêt urbain et paysager est également apportée. Les possibilités de mutations sont étudiées au regard du règlement du PLU, de son zonage, de ses stratégies patrimoniales et de ses orientations d'aménagement.

Sur certains, l'analyse a été complétée par un retour d'expériences de mutation ou reconversion de site similaire notamment pour :

- Anciennes usines de la Mer Rouge
- Hôpital du Hasenrain
- Gravières

Ces exemples permettent d'imaginer les futurs possibles.

Méthodologie

L'approche cartographique a permis d'identifier de nombreux terrains «urbanisés» susceptibles de muter à court, moyen et long terme. Volontairement, les secteurs des zones d'activités économiques ont été écartés ainsi que des sites jugés de trop petite taille.

Pourquoi certains sites ont-ils été écartés ?

- L'aire de repos sur le site de l'ancienne plateforme douanière à Ottmarsheim (17ha) : projet en cours
- Bolloré Energie à Riedisheim (2,2 ha) : la vocation du lieu est difficilement transposable. La mutabilité serait à envisager à très long terme.
- Manudécors Transgourmet Europatis à Heimsbrunn (1,5 ha) : ce site est en zone d'activité économique
- L'abbaye de L'Oelenberg à Reiningue (3ha) : ce patrimoine remarquable peut à long terme devenir une opportunité pour un développement touristique ou de lieu de formation lié à la valorisation de l'activité agricole ou autre¹. L'acceptation d'un changement de l'usage des lieux a déterminé son retrait de la liste des sites retenus.

¹ Exemples : l'abbaye des Vaux de Cernay, site historique des Yvelines, est devenu hôtel et restaurant en 1989. Il est en cours de transformation et dévoilera un nouveau visage fin 2023. L'abbaye Blanche de Mortain est en passe de devenir une école de diplomatie et de langues orientales.

Objectifs

Cette recherche de gisements s'inscrit dans un contexte national de rationalisation de la consommation d'espace depuis les lois Grenelle, renforcées par la loi ALUR et depuis 2021 par la loi Climat & Résilience : réduction de l'artificialisation des terres agricoles et des espaces naturels par un développement privilégiant le renouvellement urbain et le recyclage du foncier.

L'objectif de ce travail est d'aboutir à un recueil de fiches des sites considérés comme des opportunités foncières.

Clé de lecture des fiches

Ce travail met en lumière la mutabilité de chaque site vers une diversité d'autres usages à savoir : l'activité économique, l'agriculture, la renaturation, la valorisation énergétique, le logement ou encore l'équipement public. Chaque site présente plusieurs possibilités de reconversion, à combiner ou non, affichées par ces icônes.



Les sites sont classés selon leur «opportunité de mobilisation» par une évaluation de 3 critères, à savoir :

- La «dureté foncière» : la capacité de mobiliser rapidement le terrain ;
- Les contraintes d'aménagement : en rapport avec l'occupation du site, les contraintes réglementaires et/ou physiques ;
- Les enjeux urbains : l'impact positif du projet dans le contexte urbain environnant.

Chaque critère est noté de - à +++.



A partir du cumul des notes obtenues pour chaque critère, la mobilisation est alors évaluée selon 3 niveaux :

- 1- facilement mobilisable
- 2- mobilisable sous conditions
- 3- plus difficilement mobilisable



Les sites apparaissent dans ce document dans l'ordre de la mobilisation du plus facile au plus difficile. La couleur du logo distingue le propriétaire privé du propriétaire public.



Propriétaire privé



Propriétaire à caractère public



Embalsace, Mulhouse



Campus Collines IUT, Mulhouse



Marché de gros, Mulhouse



Site Jeanmougin - Langhurst, Wittelsheim



Secteur Ex-Rhodia, Mulhouse



Auchan, Mulhouse



Anciennes usines de Mer Rouge, Mulhouse



DM group et Elcowa SA, Mulhouse



Cité Gluck, Mulhouse



Ecoquartier, Riedisheim, Illzach, Rixheim



Centre de recyclage Prémys, Wittelsheim



Hôpital du Hasenrain, Mulhouse



Carreau Rodolphe, Pulversheim



Nautilia, Illzach, Rixheim



Garages couverts, Illzach



Gravières, Baldersheim



Gravière, Sausheim



Gravière, Habsheim



Sablière, Wittelsheim



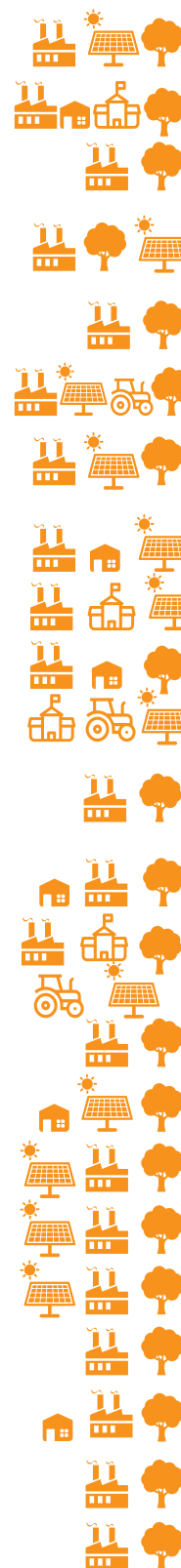
Centre de recyclage, Rixheim



Gare de triage, Mulhouse



Gare, Mulhouse



CARTOGRAPHIE DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES





RECUEIL DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES



Embalsace - Mulhouse

L'établissement secondaire de l'entreprise Embalsace, spécialisé dans les emballages industriels et

fabrication de caisses est fermé depuis 2017.

Avec 4 éléments de patrimoine bâti à protéger, l'enjeu de conservation dans la reconversion est fort sur ce site. Des prescriptions réglementaires sont à respecter telles la conservation et la mise en valeur des clôtures ou des bâtiments. De plus, la démolition des constructions et ensembles urbains protégés est interdite, sauf si leur état de dégradation ne permet pas la restauration.

☐ Occupé ☐ Occupé partiellement ☒ Libre

Mobilisation

- dureté foncière
- enjeux urbains
+ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 0,8 ha dont
 94 % artificialisé
 61 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

Zone UX1h - Zone économique généraliste non commerciale

Zone UR2 - Les tissus anciens denses, zones de mixité résidentielle et artisanale

4 éléments de patrimoine bâti à protéger inscrits dans le PLU

OAP DMC à proximité du secteur

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial SCoT :

Localisations préférentielles pour le développement commercial (pôle de proximité), englobe tout le secteur

Atouts

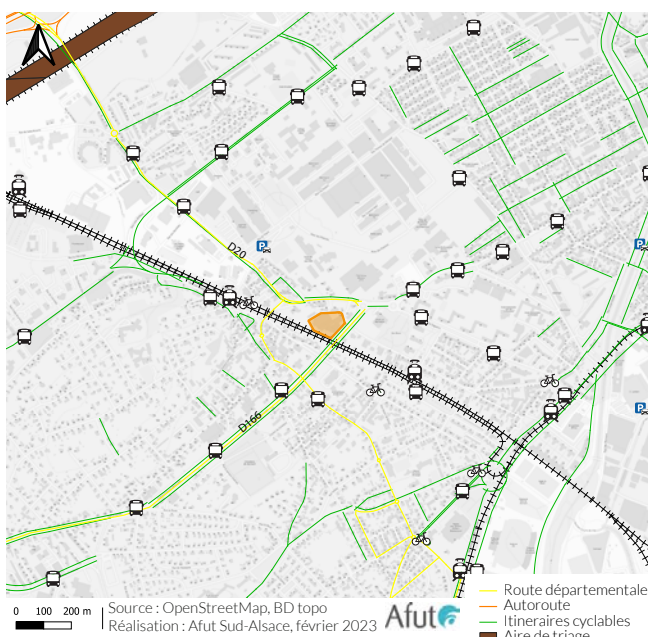
- » Desserte par les routes départementales D166 et D20
- » Proximité des transports en commun : lignes de bus du réseau Soléa + gare TER Mulhouse Dornach et tram à 6 minutes de marche
- » Proximité de deux stations vélo-cité

Faiblesses

- » Desserte médiocre dans un tissu urbain contraint
- » Nuisances sonores liées à la D166 et les lignes de tram et tram-train entourant le site
- » Bâtiment vétuste et peu reconvertible

Opportunités de développement

- » Valorisation du patrimoine paysager du site
- » Projet économique pour une activité commerciale et/ou artisanale à l'échelle du quartier
- » Production d'énergie sur toiture



Une zone intégrée dans le fonctionnement urbain de Mulhouse



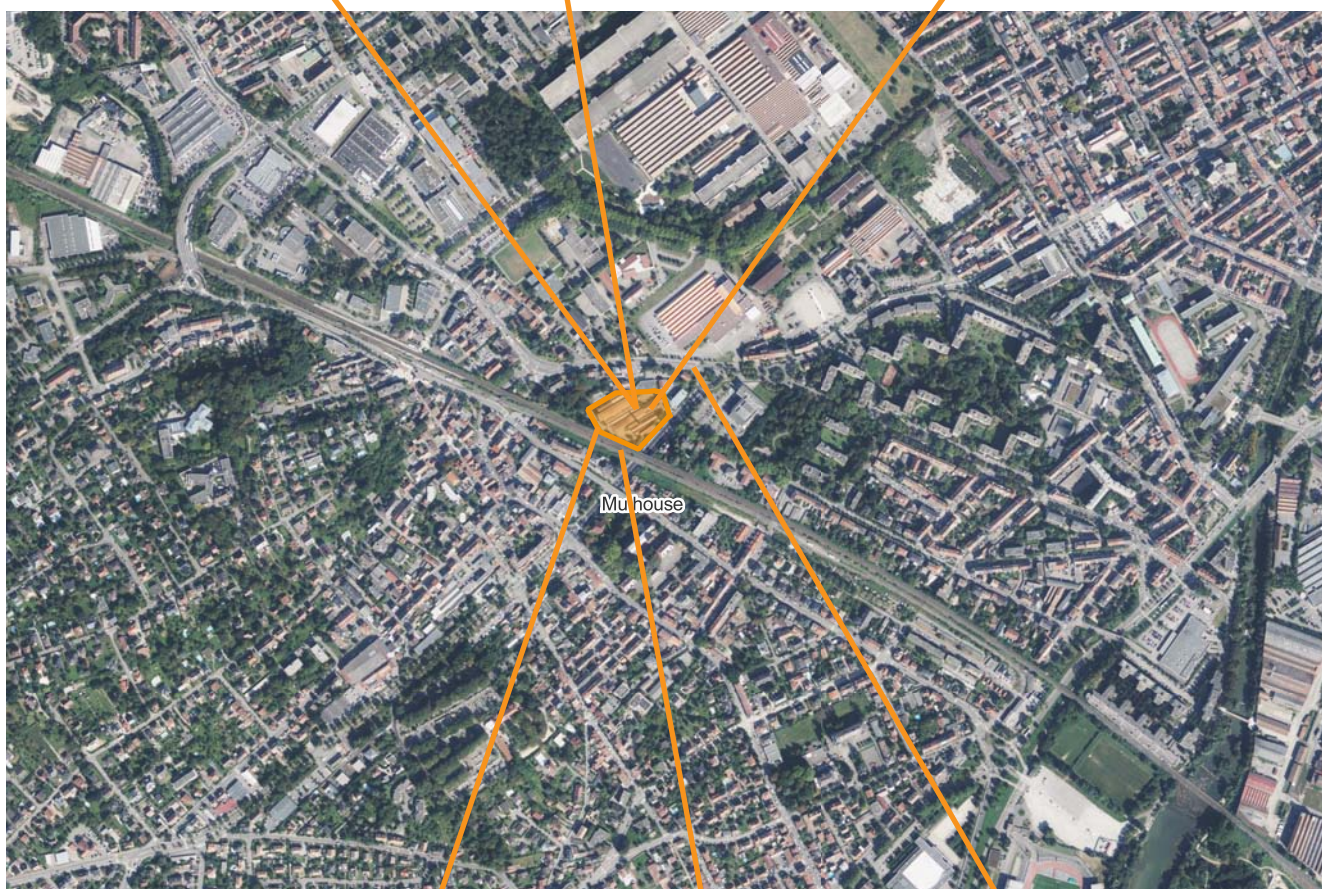
Une zone avec des espaces boisés classés à proximité et des enjeux paysagers



Une diversité de bâtiments d'activités avec peu d'intérêt architectural



La « maison de maître » et son jardin sont une valeur ajoutée du site, à préserver



Vue d'ensemble du secteur Embalsace



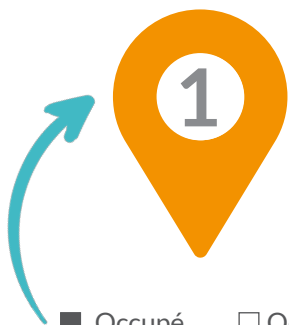
Un grand axe routier très passant au sud-est : la D166, avenue François Mitterrand



Limite de la parcelle, côté avenue François Mitterrand



Accès par la rue Saint-Jacques



Campus Collines - IUT - Mulhouse

Le campus des Collines de l'Institut Universitaire et Technologique de Haute-Alsace est situé au sud-ouest de la ville. Il se trouve entre le quartier des Coteaux, et le campus universitaire de l'Illberg. Une étude de faisabilité de reconversion a été conduite en 2017 car l'UHA voulait recentrer leurs activités à l'Illberg. Le site se compose de salles de classes, des ateliers avec des appareils de recherche dans le domaine de la physique-chimie et un restaurant universitaire.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

- dureté foncière
+ enjeux urbains
- contrainte d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UY - zone de reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes

Prévention des risques :

Basias de 2015 - IUT avec transformateur au PCB, en activité

Parcelle = 4 ha dont
90 % artificialisé
29 % bâti (emprise au sol)
et ~0.5ha de parking

Atouts

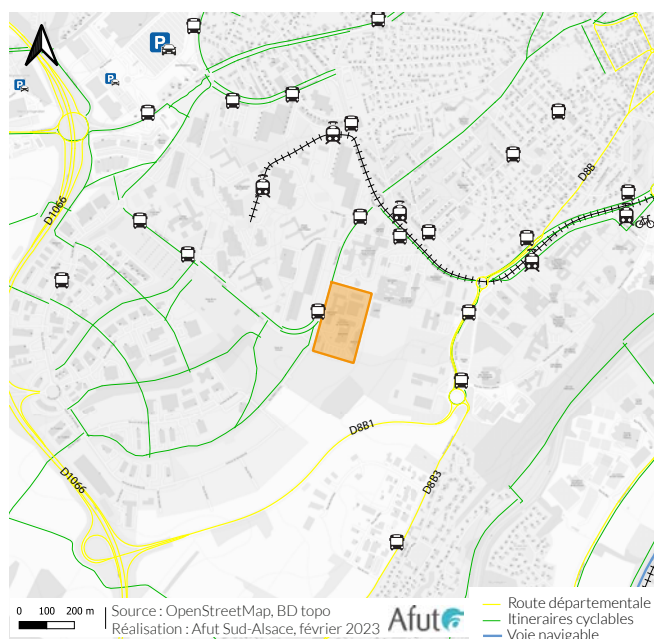
- » Environnement paysager agréable, espaces boisés au sud
- » Proximité d'équipements divers (lycées, collèges, écoles, centrale thermique Illberg)
- » Desserte par une ligne de bus et proximité du réseau structurant (tram à 5 minutes)
- » Aménagements cyclables rue Albert Camus et liaisons vers les collines et vers le campus universitaire

Faiblesses

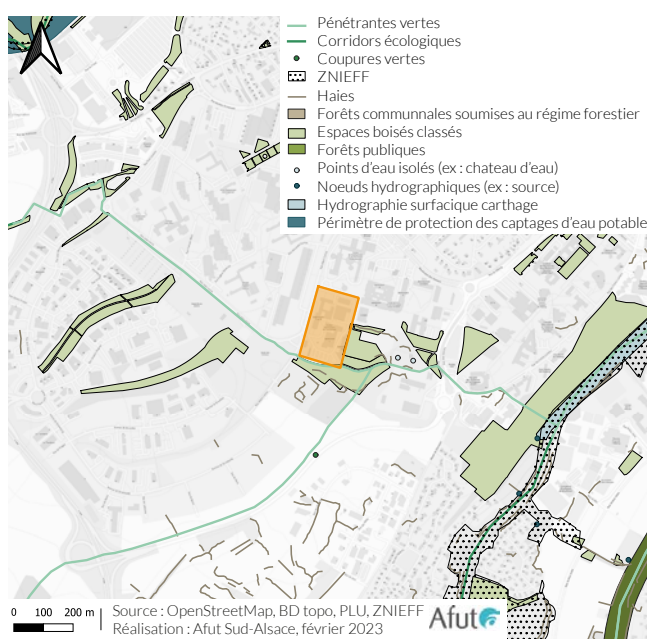
- » Site éloigné du centre ville de Mulhouse à pied ou vélo
- » L'usage actuel des bâtiments est peu compatible avec une autre affectation
- » Manque d'intérêt pour le site actuellement

Opportunités

- » Continuité de la trame verte dans une insertion urbaine
- » Site d'équipements publics
- » Opération mixte avec des logements, des commerces et/ou des activités de services autour du handicap (proximité du Centre de réadaptation du Mulhouse)
- » Activités économiques (tertiaire, industrie sur les ateliers,...) + commerces



Une zone éloignée du centre-ville reliée toutefois par les transports en commun



Une zone voisine d'espaces boisés classés



Les locaux de l'Institut Universitaire de Technologie



Des aménagements pour les vélos



Vue d'ensemble de l'IUT



Des abords boisés au sud

Des espaces extérieurs aménagés pour les voitures





Marché de gros - Mulhouse

Plusieurs entreprises sont situées autour de la rue de Saint-Amarin où l'activité est constatée sur le terrain.

Deux emprises sont en friche : les bâtiments sont en partie démolis ou en travaux sur la partie située plus sud-est. Un permis de construire et une autorisation de travaux sont effectifs pour un magasin avec entrepôt au bout de la rue des Verriers. Le côté ouest de ce secteur est inutilisé depuis quelques années.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+ dureté foncière
- enjeux urbains
+ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 7 ha dont
80 % artificialisé
13 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

UX3 - Zone d'artisanat et d'industrie légère

Dispositions particulières :

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (Périmètre de protection rapprochée Zone B des captages d'eau potable de la Doller)

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial SCoT :

Localisation préférentielle pour le développement commercial (pôle de proximité), sur une partie du secteur.

Atouts

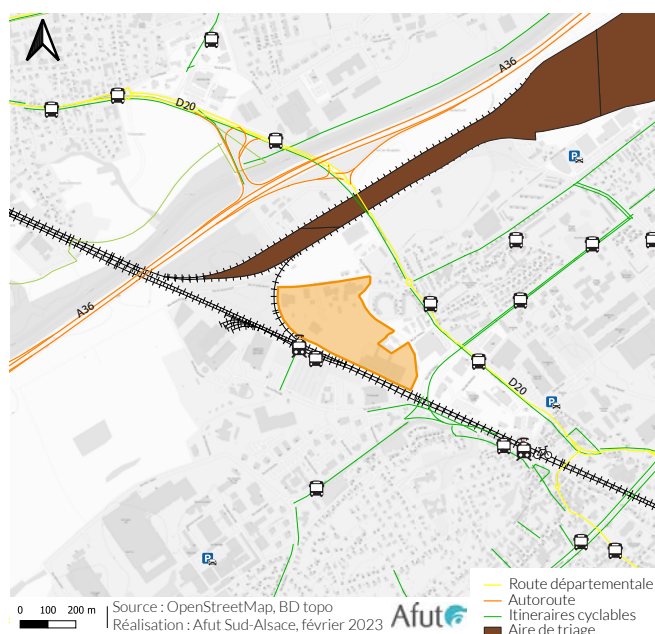
- » Zone d'activité, zone d'emplois
- » Bonne desserte grâce à la route départementale D20 et à l'autoroute A36 à condition de créer une voie de desserte (liaison entre la rue de Saint-Amarin à la rue des Verriers)

Faiblesses

- » Station de tram à proximité mais inaccessible en liaison directe depuis le site
- » Site très pollué
- » Inconstructibilité du secteur

Opportunités

- » Espace de compensation en lien avec le corridor écologique le long du cours d'eau : renaturation + désimperméabilisation
- » Activités économiques et stockage à condition d'apporter une amélioration urbaine et paysagère



Une zone en bordure de la ville à proximité du réseau ferroviaire



Une zone contrainte par un périmètre de protection des captages d'eau potable de la Doller



Une voie ferrée entourant le secteur par le sud-ouest



Des entreprises où l'activité est en baisse



Des parkings occupés, signe d'entreprises en activité



Vue d'ensemble de la zone du marché de gros



Un terrain utilisé uniquement pour le stockage de quelques matériaux



Un centre de logistique



Une vaste surface où un permis de construire est déposé



Site Jeanmougin - Langhurst - Wittelsheim

L'entreprise JEANMOUGIN n'est plus en activité. L'entreprise était en liquidation judiciaire en 2013, elle a été clôturée pour insuffisance d'actif en 2016 et radiée du registre du commerce et des sociétés et du registre des métiers la même année. Une procédure d'expropriation est en cours. Le groupe Colas serait prêt à reprendre le site pour le dépolluer et en faire une vitrine du processus de dépollution.

☐ Occupé ☐ Occupé partiellement ☒ Libre

Mobilisation

++ dureté foncière

- enjeux urbains

- contrainte d'aménagement

Mutations

Données réglementaires

PLU :

UEa - zone d'activité économique

☒ Parcelle = 4 ha dont
☒ 100 % artificialisé
☒ 14 % bâti (emprise au sol)

Atouts

- » Desserte par le bus n°12 arrêt «mine Amélie» (2 ou 3 bus par heure en semaine)
- » Bonne desserte par les routes départementales D19 et D19.1
- » Proximité d'un espace boisé réservoir de biodiversité, potentiel de renaturation

Faiblesses

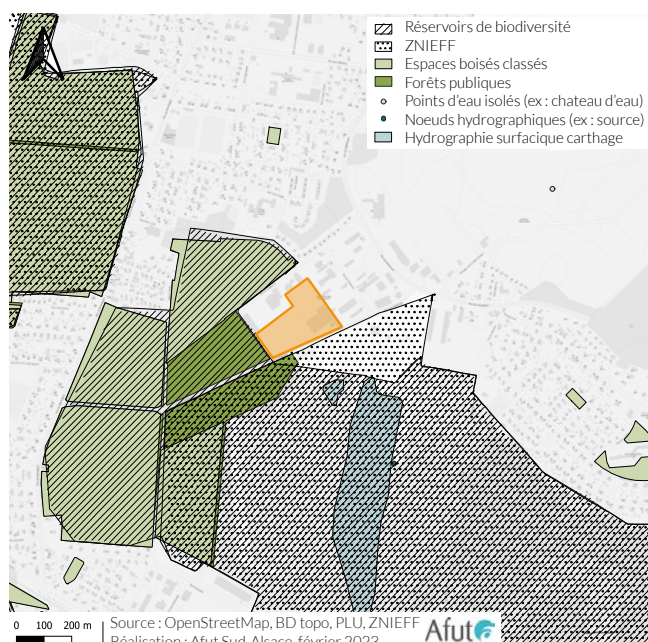
- » Pas d'autoroute à proximité
- » Site pollué

Opportunités

- » Espace de renaturation + désimperméabilisation
- » Production d'électricité par panneaux photovoltaïques
- » Valorisation de palettes
- » Activité industrielle ou artisanale sur le site restructuré (accueil de plusieurs entreprises)
- » Pôle BTP, plateforme Batichoc



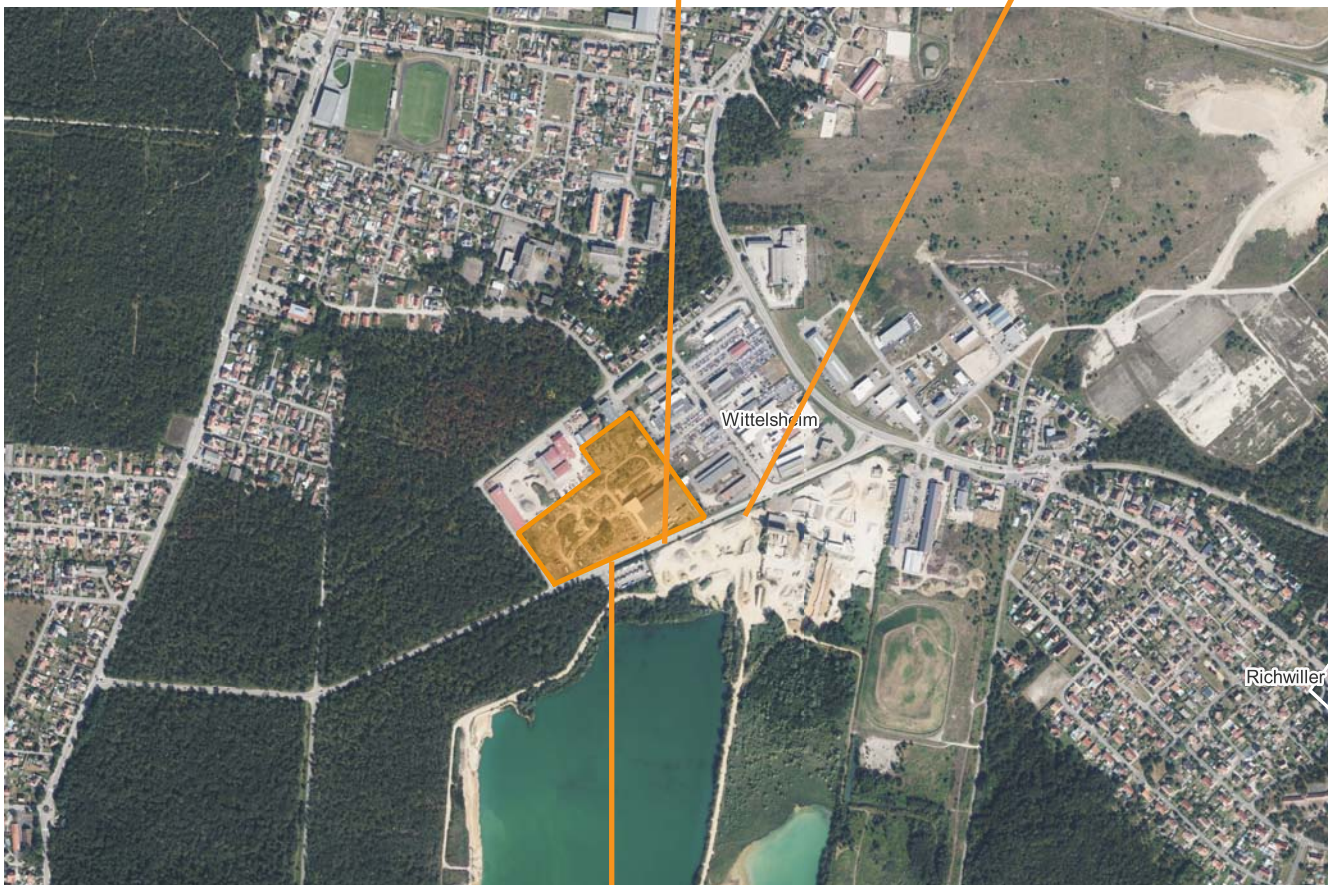
Une zone à proximité de routes départementales structurantes



Une zone encerclée de mesures de protections environnementales



Côté est des bâtiments (en rose et gris)



Vue d'ensemble du terrain de l'entreprise Jeanmougin



Le site est entouré d'un grillage amovible/temporaire, il est utilisé pour du stockage désordonné de matériaux en extérieur. Un grand hangar ouvert permet du stockage à l'abri



Ex-Rhodia - Mulhouse

L'entreprise Solvay s'est attelée à la dépollution du site de 2015 à 2018, après 115 ans d'exploitation

industrielle. Une OAP dans le PLU actuel prévoit un secteur à vocation d'activités industrielles ou d'artisanat. Le projet devra prendre en compte la découverte et la renaturation des berges du Steinbaechlein à proximité ainsi qu'une continuité mode doux reliant la rue de Thann à la rue Jean Martin. La société Greendev a signé un accord d'exclusivité sur le site pour développer l'activité économique. Une consultation est en cours.

□ Occupé □ Occupé partiellement ■ Libre

Mobilisation

+ dureté foncière
++ enjeux urbains
+++ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 11 ha dont
80 % artificialisé
3 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

UX3b - Zone d'artisanat et d'industrie légère
UX4 et UF - Zone affectée au domaine public ferroviaire
OAP secteur Ex-Rhodia

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial SCoT :

Localisation préférentielle pour le développement commercial (pôle de proximité), sur une partie du secteur.

Atouts

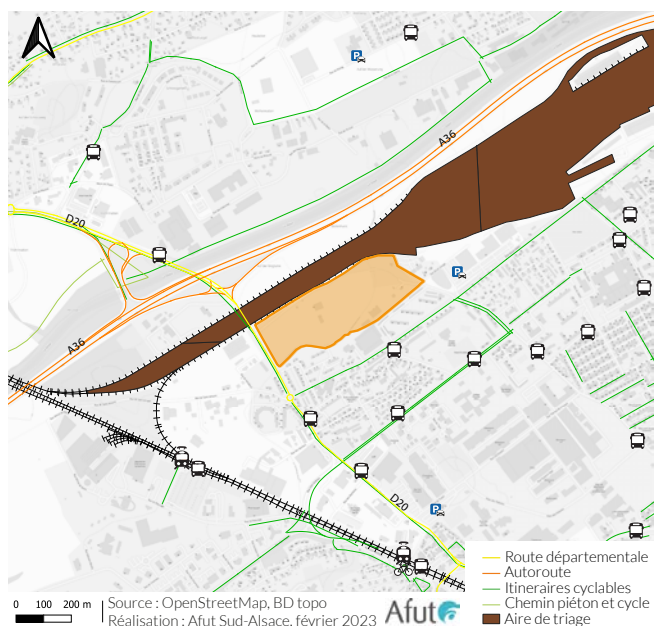
- » Proximité des transports en commun
- » Proximité du réseau cyclable
- » Bonne desserte grâce à la route départementale D20 et l'autoroute A36
- » Embranchement ferroviaire

Faiblesses

- » Nuisances sonores liées à la gare de triage et aux axes routiers
- » Des fondations souterraines (galeries, bunker,...)
- » Site dépollué en partie mais pour une activité industrielle

Opportunités

- » Espace de compensation : renaturation partielle (Steinbaechlein) + désimperméabilisation
- » Activités industrielles et artisanales



Une zone à proximité de la gare de triage de Mulhouse-Nord



Un corridor écologique traverse le secteur



Un vaste espace vide et artificialisé



Vue aérienne du site



Vue d'ensemble du secteur Ex-Rhodia



Des espaces perméables au nord-est



Un espace de jeux sportifs



Quelques grandes barres d'immeubles à proximité



Auchan - Mulhouse

Situé rue des Romains, le secteur du magasin Auchan se trouve en franche de Mulhouse. La voie rapide D430 forme

une réelle coupure entre le site et la ville centre. Le site est tourné vers la commune d'Illzach, directement relié à un quartier résidentiel. L'activité est en déperdition, le magasin Auchan est en liquidation. Restent des bâtiments qui se vident et une zone de stationnement très importante. Peu d'efforts ont été faits au niveau des aménagement paysagers.

□ Occupé □ Occupé partiellement ■ Libre

Mobilisation

- dureté foncière
+ enjeux urbains
++ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 11 ha dont
90 % artificialisé
25 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU : UX2 - zone de grands services urbains

Dispositions particulières :

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable de Kingersheim)

Emplacement réservé : Prolongement de la rue de Dinard

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial SCoT :

Localisations préférentielles pour le développement commercial (pôle intercommunal)

Atouts

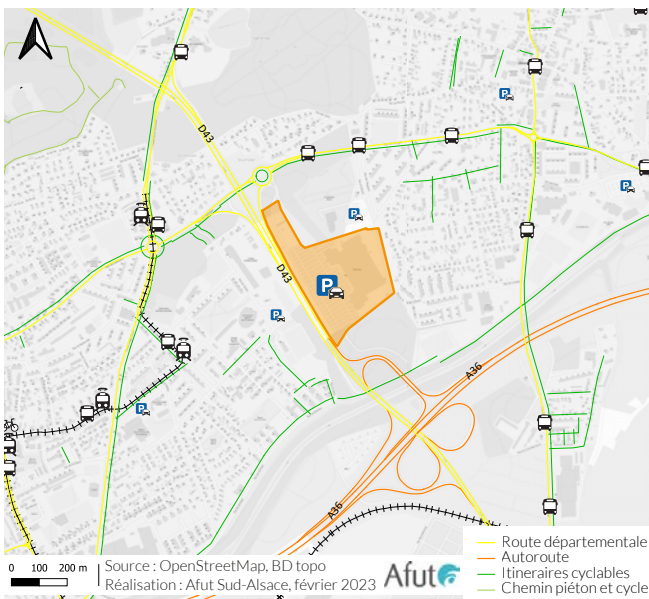
- » Bonne accessibilité grâce à la voie rapide D430 et l'échangeur de l'autoroute A36.
- » Proximité avec un espace boisé classé.
- » Périmètre de protection des captages d'eau potable qui incite à traiter l'espace au bénéfice de la désimperméabilisation.
- » Grande surface dégagée et exploitable.

Faiblesses

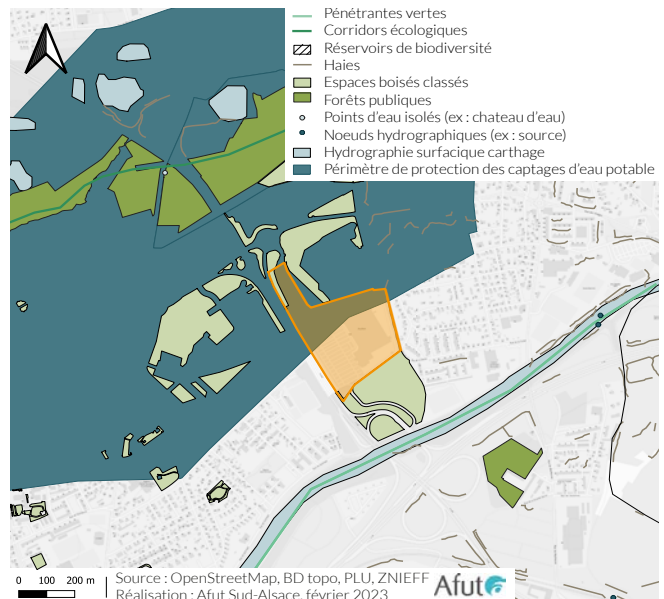
- » Nuisances sonores liées à la voie rapide D430.
- » Rupture avec le tissu urbain Mulhousien créée par la voie rapide.
- » Absence d'attrait particulier sur le site avec un potentiel valorisable.
- » Contrainte liée à la présence d'un cimetière et à son périmètre de sécurité pour l'incinération
- » Station service avec des cuves à neutraliser

Opportunités

- » Opération de logements attractive si transformation de la voie rapide en boulevard urbain (apaisement de la circulation routière)
- » Site d'activités : artisanat, plateforme logistique urbaine (dernier kilomètre)
- » Espace de compensation et continuité écologique le long du boulevard urbain (bande de 20 à 30 mètres), désimperméabilisation (végétalisation ou agriculture urbaine)



Une zone commerciale très bien desservie par les axes routiers et qui se situe à 10 minutes des transports en communs



Une zone contrainte par un périmètre de protection des captages d'eau potable de Kingersheim

Région mulhousienne : quels potentiels fonciers à long terme ?



La façade d'entrée peu valorisée



Un espace boisé et emplacement réservé à l'arrière du bâtiment : une coulée verte



Vue d'ensemble du secteur Auchan de Mulhouse



Des enseignes qui fonctionnent tout de même



Un immense parking sous exploité



Anciennes usines de Mer Rouge - Mulhouse

Le secteur situé autour de la rue de la Mer Rouge est peu attrayant alors que plusieurs entreprises en activité y sont implantées. Le domaine principal d'activité est centré autour de l'automobile. Les bâtiments sont très vétustes, une restructuration et rénovation est nécessaire pour valoriser et redonner un attrait au secteur. C'est un site qui doit rester économique, en lien avec son environnement.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+ dureté foncière
+ enjeux urbains
+ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 4 ha dont
99 % artificialisé
46 % bâti (emprise au sol)
et 0,6 ha de parking

Données réglementaires

PLU :

UX1 - Zone économique généraliste non commerciale

Dispositions particulières :

Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (Périmètre de protection rapprochée Zone B des captages d'eau potable de la Doller)

Atouts

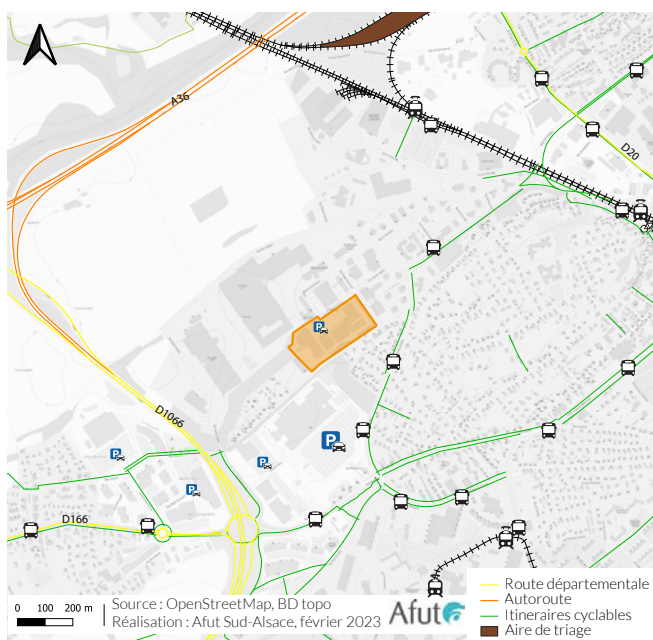
- » Desserte par le réseau de bus Soléa (bus n°13 et n°16) toutes les 20 minutes dans 4 directions
- » Bonne desserte grâce à la route départementale et l'autoroute à proximité (D1066 et A36)
- » Périmètre de captage d'eau potable

Faiblesses

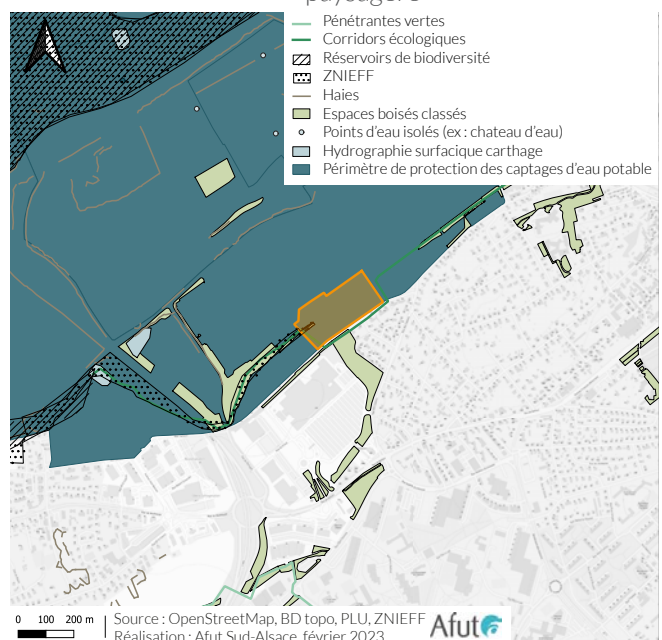
- » Bâtiments vétustes et peu propices aux changements d'usage

Opportunités

- » Espace de compensation en lien avec la reconquête du cours d'eau du Steinbaechlein : découvrir + renaturation + désimperméabilisation
- » Production d'énergie (valorisation des toitures)
- » Activités économiques à condition d'apporter une amélioration urbaine et paysagère



Une zone d'activité à proximité d'axes routiers majeurs et du réseau de transport en commun



Une zone avec des enjeux forts de protection des captages d'eau potable



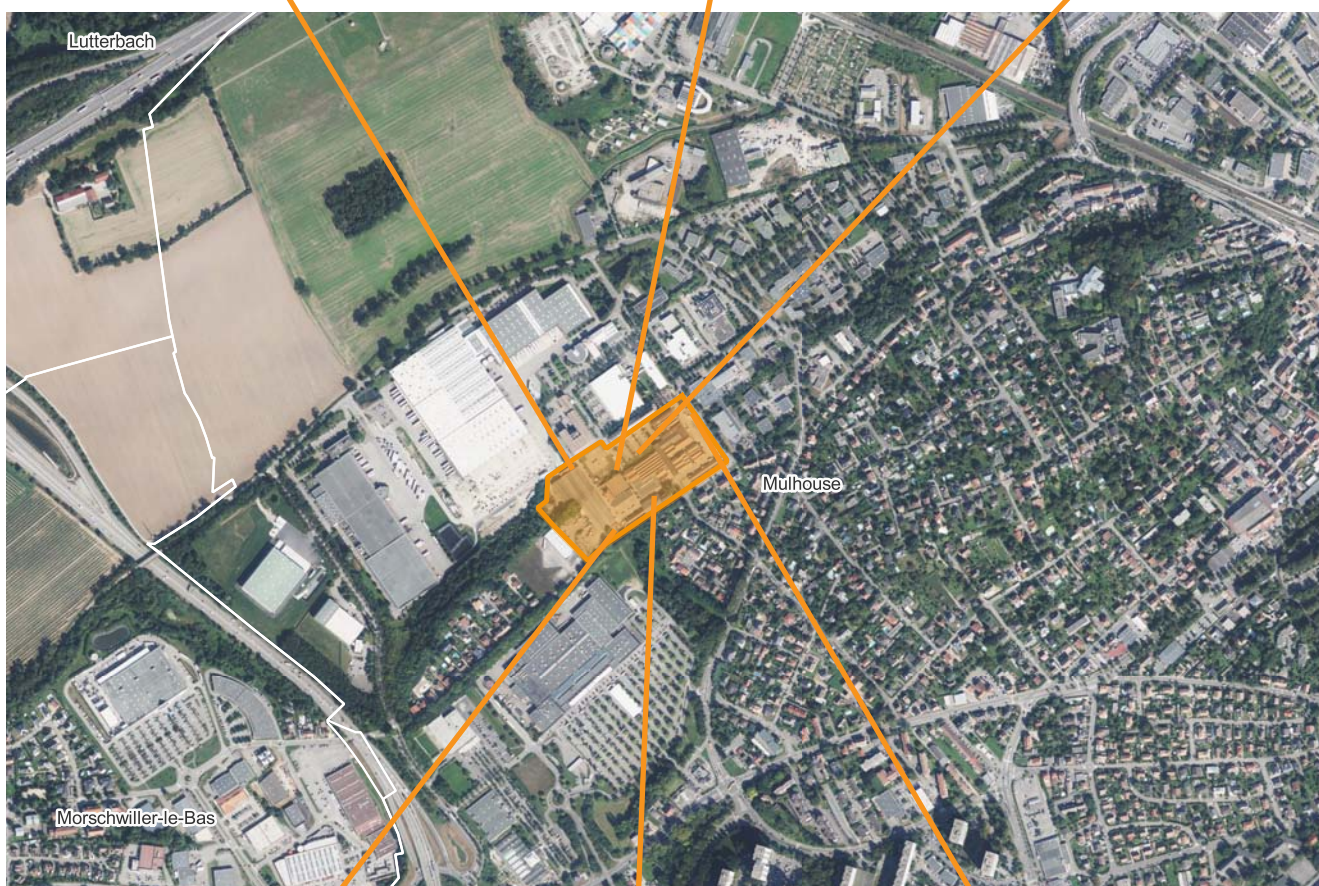
Des espaces bâtis importants et des grands hangars



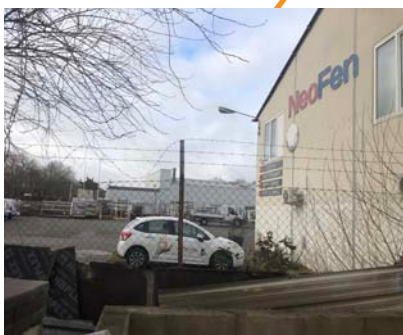
De nombreuses entreprises actives présentes sur le site



Un parking au centre de la zone



Vue d'ensemble du secteur au 130 rue de la Mer Rouge



Une partie inaccessible depuis l'allée circulaire



Un ensemble bâti vétuste et des espaces extérieurs non aménagés



Les locaux abandonnés

QUELLE MUTATION DU SITE PEUT ÊTRE ENVISAGÉE ?

Comment traiter d'anciennes usines ?

Réhabiliter ces espaces dégradés signifie d'abord qu'il faut les adapter au nouveau système économique et leur restituer un nouvel usage en les réaménageant, autrement dit les reconvertir.

Détruire une partie des anciennes infrastructures et des anciens bâtiments non réutilisables et réaliser de nouvelles infrastructures destinées à accueillir de nouvelles activités est parfois nécessaire.

Il est aussi possible de conserver certains éléments à valeur patrimoniale pour les réaffecter à de nouveaux usages, ou plus simplement pour donner une identité au site d'accueil : une ancienne usine à l'architecture remarquable ou les restes d'un haut fourneau.

<https://journals.openedition.org/rge/1384>

■ Créer un village d'entreprise :

- Programme immobilier regroupant plusieurs entreprises et avec des locaux indépendants et édifiés selon les exigences de chaque entreprise.
- Des services mutualisés : gardiennage, service de collecte de déchets, aires de manœuvres communes, etc.

■ Accueillir des entreprises low-cost :

- Principe : Inventer de nouveaux modèles économiques fondés sur l'optimisation et la satisfaction des besoins essentiels des consommateurs
- Objectif : Toucher un plus large marché, casser les prix pour attirer les clients
- Exemples : Easy Jet, Free Mobile, Hotel F1, Dacia, Electro Dépôt, ...

Exemples

■ Village d'entreprise de Perrache, Lyon (69) :

L'un des 6 villages d'entreprises de la Société d'Équipement du Rhône et de Lyon (SERL). Un parc d'activités dans le tissu urbain pour des petites entreprises telles que des mécaniciens, électriciens ou laboratoire spécialisés. Des locaux d'activités mixtes de plain-pied dans des modules de 120m² avec une forte résistance au sol, des bureaux aménagés et une aire de circulation centrale accessible aux poids lourds. Un produit qualitatif des années 80, en très bon état, qui fonctionne très bien.



Les modules sont équipés d'un portail industriel et d'une porte d'accès bureau indépendante.

■ Restauration morpho-écologique de l'Ondenon, La Ricamarie (42) :

Pour remettre à ciel ouvert une partie du cours d'eau, des pratiques issues du génie écologique et du génie végétal ont permis de supprimer les risques d'inondation et de stabiliser les nouvelles berges par une végétalisation. La découverte du cours d'eau a nécessité la démolition de 4 habitations, le détournement de canalisations et de l'éclairage public, la reprise de murs de soutènement et la construction de passerelles. La création d'un nouveau lit avec des berges naturelles a nécessité le déplacement de 21 025 m³ de matériaux.



Evolution des travaux de restauration des berges de l'Ondenon.

Photos : La Compagnie des Forestiers

Recomposition urbaine totale

Il y a une forte demande de foncier économique dans m2A. Dans un contexte actuel de loi Climat et Résilience qui imposera Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, il devient primordial de densifier et qualifier les zones existantes.

Le secteur de la Mer rouge est identifié dans cet objectif. Sur ce site dégradé et aux bâtiments vétustes, l'enjeu est de restructurer progressivement pour les entreprises présentes et de réinvestir les locaux vacants pour en accueillir de nouvelles. Un soin particulier doit être apporté à l'amélioration urbaine et paysagère. La redécouverte du Steinbaechlein et sa reconquête par une renaturation de ses abords apporteront qualité et confort d'usage à cet espace sans attrait particuliers.

Pour ce faire, une programmation en plusieurs étapes peut être envisagée. Elles doivent permettre de conserver une activité en continu avec une relocalisation des entreprises actuelles sur le site.

1

Réhabilitation des bâtiments ayant une valeur architecturale et présentant un potentiel
 > Garder le front bâti actuel avec les anciens ou nouveaux bâtiments

2

Découvrir le Steinbaechlein, végétaliser les berges pour créer une «circulation» verte en cœur d'îlot
 > Recomposer un cœur d'îlot autour du cours d'eau

3

Recomposition urbaine : déconstruction de bâtiments, de la reconstruction et une nouvelle organisation des circulations et du stationnement
 > Opportunités pour de nouvelles activités

Schéma d'orientations programmatiques





DM group et Elcowa SA - Mulhouse

Situé entre la rue de Ruelisheim et la rue de Gérardmer, le site artisanal et industriel est implanté dans un secteur résidentiel (habitat pavillonnaire). La partie nord de DM est en cours de démolition et l'activité est partielle sur le site. Une expertise est à mener par les services de m2A.

□ Occupé ■ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

++ dureté foncière
++ enjeux urbains
- contrainte d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UX3 - zone d'artisanat et d'industrie légère
UL4b - zone résidentielle, les maisons de faubourg



Parcelle = 1 ha dont
100 % artificialisé
73 % bâti (emprise au sol)

Atouts

- » Proximité avec des équipements publics (piscine de Bourtwiller)
- » Très bonne accessibilité par les transports en commun (ligne de tram n°1 à 10 min à pieds + bus n°8, n°12 et n°54)
- » A 15 minutes à vélo du centre ville de Mulhouse par des itinéraires cyclables

Faiblesses

- » En plein coeur d'un secteur résidentielle, l'accessibilité depuis les grands axes routiers est moins directe. L'A36 est à 7 min en voiture.
- » Parcelle très bâtie
- » Bâtiments vétustes et peu reconvertibles

Opportunités

- » Activités artisanales en maintenant l'existant
- » Production d'énergie par des photovoltaïques en toiture
- » Equipement public : un complexe sportif ? Un parc ?
- » Opération de logements sous forme de petites maisons si souhaité par la collectivité



Une zone avec une très bonne desserte



Une zone sans contrainte environnementale



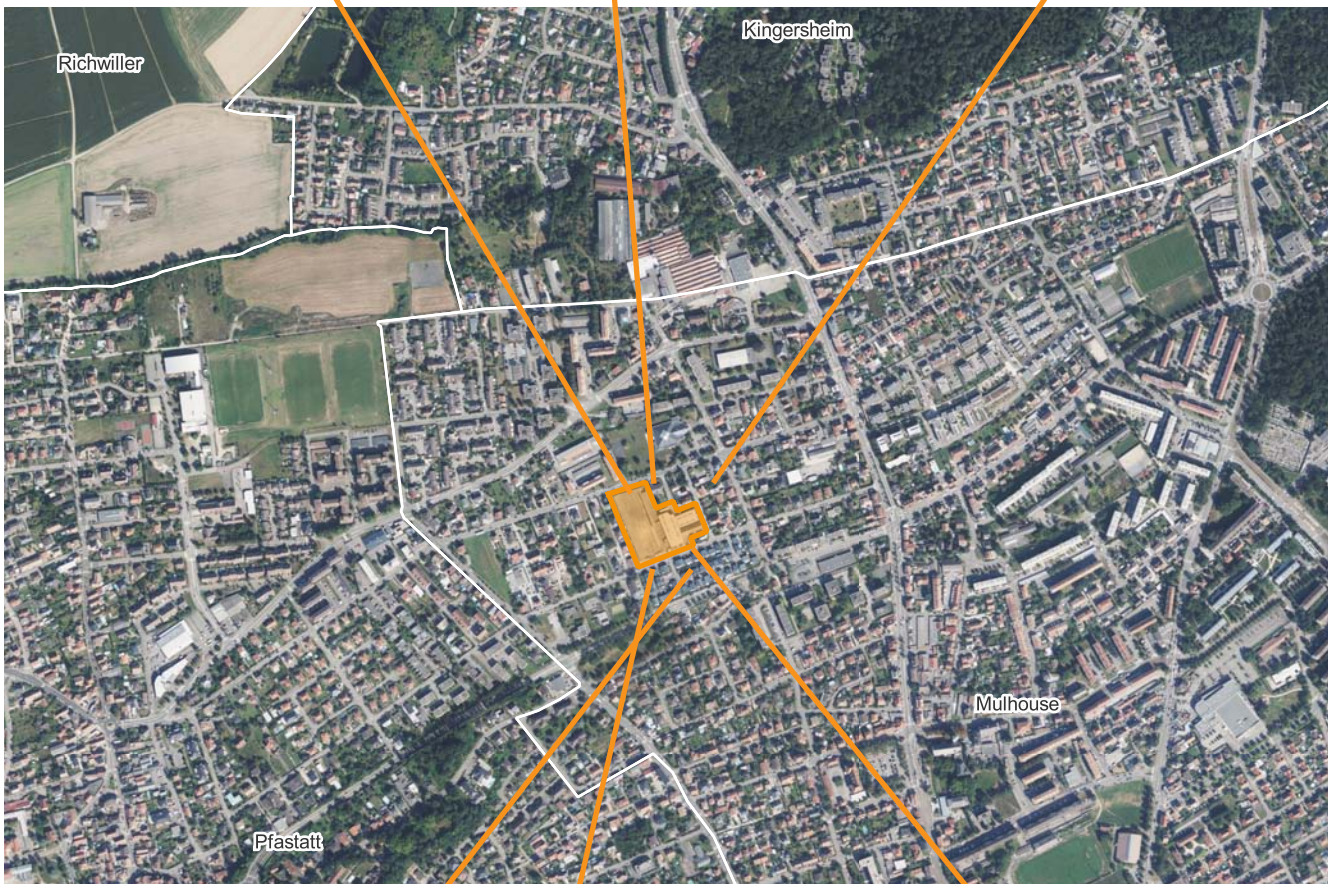
Plusieurs entreprises sur le site : Carrosserie Claden, SOS auto pièces 68 et DM group (au nord)



La partie nord de DM group en cours de démolition



Une zone d'artisanat et d'industrie légère au milieu d'une zone résidentielle



Vue d'ensemble du secteur d'activité



Une zone d'habitat à la forme architectural inspirée du bâti industriel



Plusieurs entreprises sur le site : Thermaco, DM group, Elcowa (au sud)



Cité Gluck - Mulhouse

Le secteur Gluck regroupe des activités diverses et variées. Il se compose d'une salle de fête

pour des événements de grande ampleur, d'un centre socio-culturel, d'un hôtel, de logements, du siège social d'une entreprise d'aide à domicile, d'une église évangélique, d'un centre de formation, d'une crèche, de la banque alimentaire du Haut-Rhin ou encore d'un service d'urgence social, etc. L'ensemble bâti ne présente pas un intérêt patrimonial architectural ou paysager.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

+++
enjeux
urbains

-
contrainte
d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UX1a - Zone économique généraliste non commerciale

UT3 - Les tissus urbains à restructurer

2 OAP à proximité (secteur Lavoisier et site Beyer)



Parcelle = 5.5 ha dont
98 % artificialisé
50 % bâti (emprise au sol)

Atouts

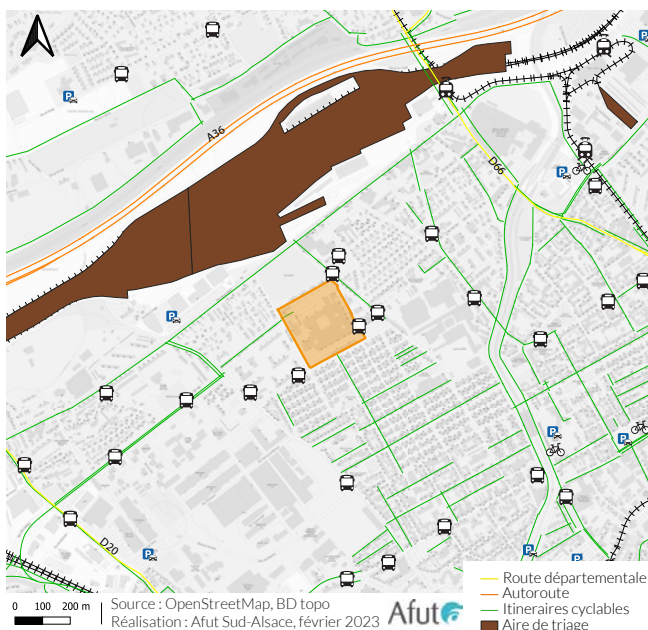
- » Facilité d'accès en voiture
- » Panneaux photovoltaïques sur toiture
- » A proximité d'un parc
- » Un secteur qui fonctionne bien, très vivant
- » Une construction récente et en bon état qui a vocation à être conservée
- » Un immense parking sous-terrain

Faiblesses

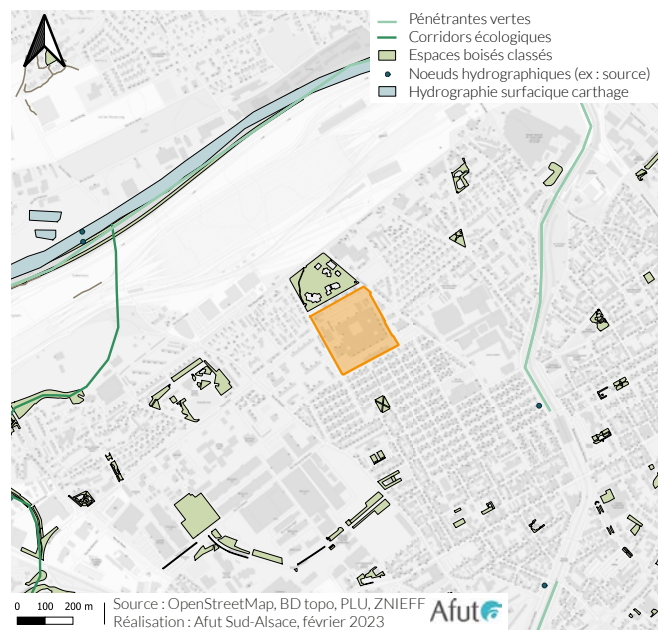
- » Pauvreté architecturale et paysagère
- » Usages multiples
- » Nuisances sonores lors des événements festifs (tous les week-ends en été)
- » Aucune maîtrise ni contrôle possible par la collectivité
- » Perte de l'usage initial du site (parc d'activités) au profit d'une salle des fêtes

Opportunités

- » Production d'énergie en maintenant les panneaux photovoltaïques existants
- » Activités économiques type «tiers lieu» et/ou salle des fêtes
- » Équipements publics



Une zone très bien desservie et connectée au reste de la ville



Un parc, espace boisé classé, à côté de la zone



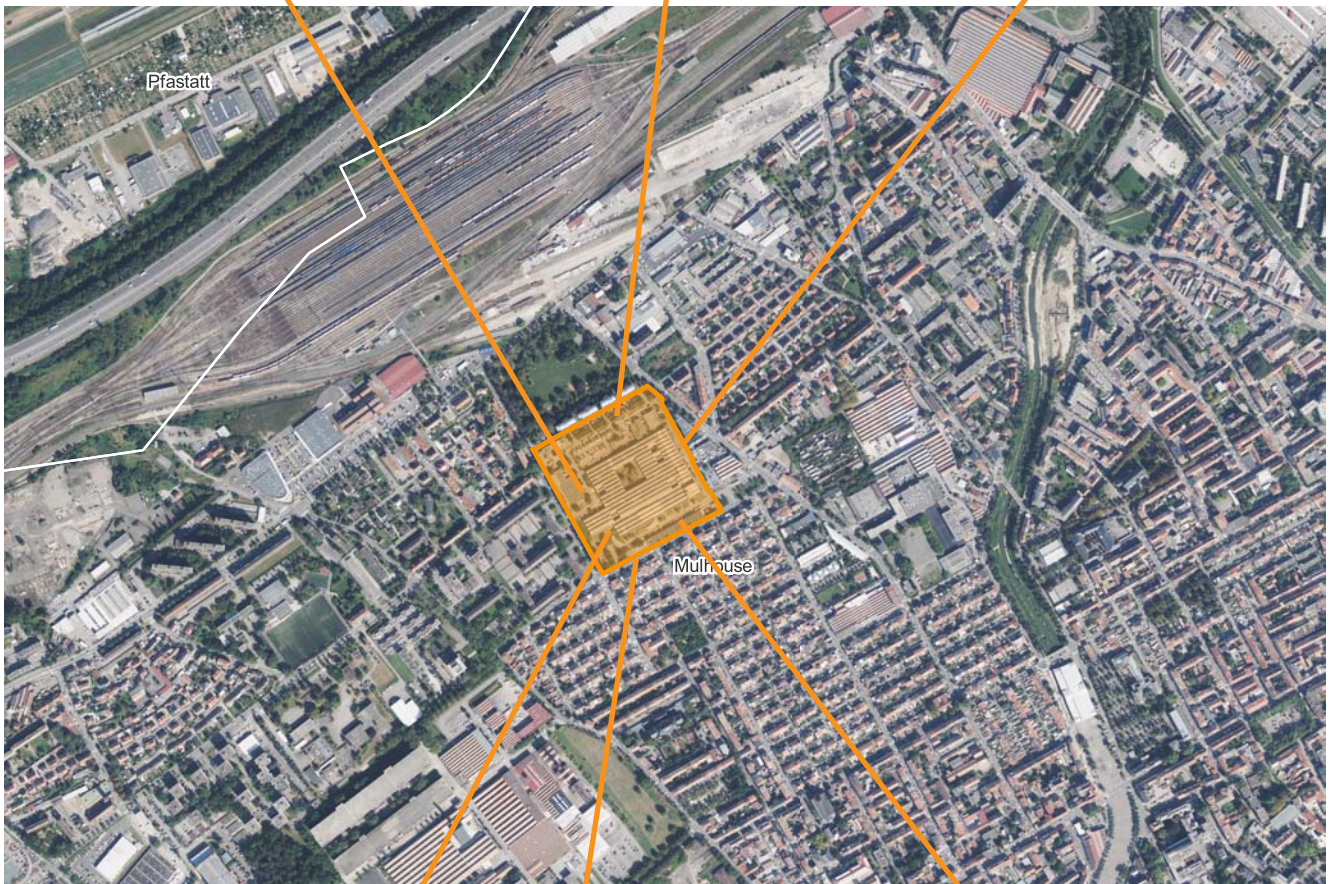
Hôtel F1 de Mulhouse



Des logements



Beaucoup de stationnement



Vue d'ensemble de la cité Gluck



Des espaces de verdure tout autour du site



Peu d'effort architectural



Entrée du Palais Gluck



Ecoquartier - Riedisheim, Ilzach et Rixheim

Un projet d'écoquartier est initié depuis 2017, à cheval sur ces 3 communes. Une étude de faisabilité a été réalisée. Une opération type «écoquartier» est privilégiée compte-tenu de l'environnement et des usages présents à proximité (logements collectifs, activité économique et agricole). Les communes à l'initiative de ce projet ont commencé les acquisitions foncières en étant attentifs aux transactions.

□ Occupé ■ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++ dureté foncière
+ enjeux urbains
++ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 38 ha dont
59 % artificialisé
8 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

Emplacement réservé : création d'une liaison piétonne (largeur 3m) entre la rue de la Charte et la rue de la Hardt

Dispositions particulières : limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général (Périmètre de protection SEVESO - Z2 : périmètre éloigné + Périmètre de protection SEVESO - Z1 : périmètre rapproché)

Prévention des risques : ICPE présente au nord du site : entreprise CASSE AUTO JG - SAPRA SARL en fin d'exploitation pour son activité de stockage, dépollution, et démontage de véhicules hors d'usage et soumise au régime d'enregistrement. Etablissement situé 13 rue de la Hardt 68170 Rixheim classé dans le basias de 2015.

Atouts

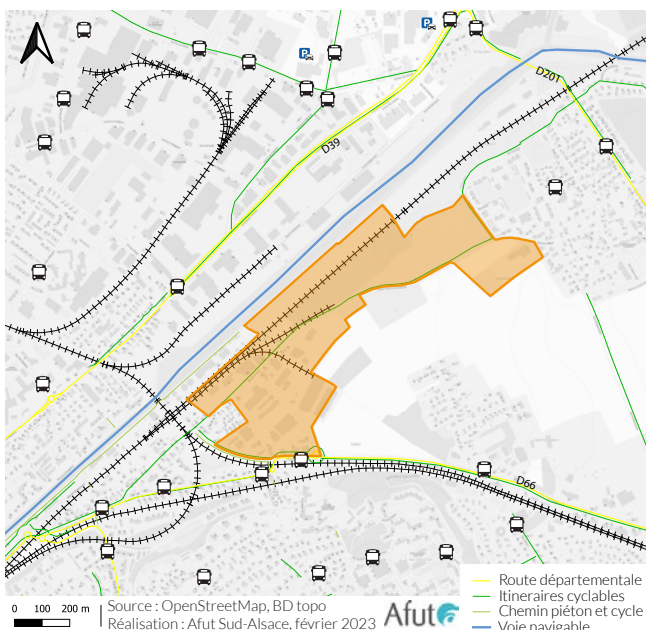
- » Des zonages adaptés ou à adapter dans le PLU
- » Multiplicité des réseaux présents : fluviaux, ferroviaires (deux lignes SNCF présentes sur le secteur) et routiers
- » Un quartier proche des zones d'emplois et de services
- » Une diversité fonctionnelle autour et sur le secteur

Faiblesses

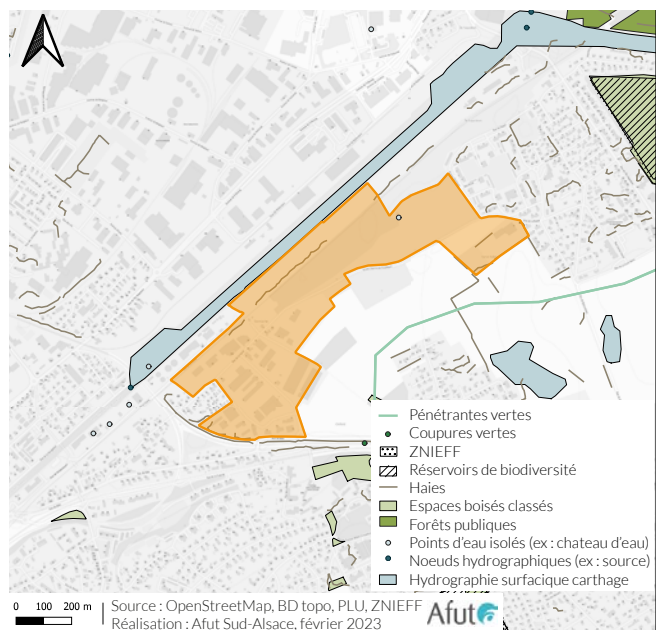
- » Un secteur faiblement peuplé
- » Des équipements divers mais éloignés du centre du quartier
- » Gouvernance du projet à 3 collectivités + m2A
- » Pollution du site
- » Proximité d'une entreprise SEVESO
- » Présence de lignes haute-tension

Opportunités

- » Opération de logements
- » Activités économiques (services et commerces)
- » Activité agricole (ferme urbaine, ...)
- » Equipements publics : scolaires et sportifs
- » Production d'énergie (agrivoltaïsme)
- » Renaturation



Une zone desservie ou traversée par plusieurs infrastructures de transport : canal et voies ferrées



Une zone comprenant un château d'eau et des haies, à la frontière entre l'habitat, l'agricole, l'activité et le fluvial

Zonage PLU :

Illzach : La zone 2AU constitue une réserve foncière, non urbanisable dans l'état actuel du PLU mais pourra l'être à l'issue d'une modification, d'une révision ou d'une mise en compatibilité du PLU. La zone UE correspond aux secteurs d'activités économiques où la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Rixheim : Les zones 2-AU et 1-AUa sont des zones à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Tandis que la sous-zone 2-AU n'est pas encore constructible dans le cadre du présent PLU, la sous-zone 1-AU est urbanisable immédiatement et elle comprend le secteur 1-AUa destiné à la réalisation d'un quartier d'habitat durable.

Riedisheim : Les zones UCe et UCe1 se situent au nord de la commune dans un contexte urbain contraint par des risques technologiques, des nuisances sonores et l'éloignement avec les infrastructures du centre-ville. Le secteur UCe se compose de terrains issus de la zone d'activités mais il doit permettre une diversification et une mixité des fonctions (habitat, hôtellerie, loisirs ...). Le sous-secteur UCe1 est un site à dominante d'habitat mais ouvert aux activités économique et tertiaire compatibles avec le secteur résidentiel, sous la forme d'un écoquartier UEi.



Une zone d'activité économique en continuité de zones d'habitation



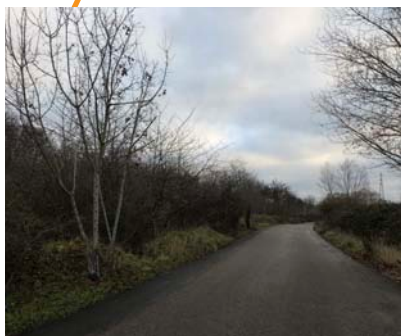
Un chemin à développer le long du canal



Vue d'ensemble du secteur de l'Ecoquartier



Un bâtiment en cours de démolition



Des espaces boisés ...



... et des terres dédiées à l'agriculture



Centre de recyclage Premys - Wittelsheim

Créé en 2018, le site PREMYS - AGENCE FERRARI est un établissement secondaire de l'entreprise PREMYS. Le nombre de salariés se trouve dans la tranche entre 50 et 100, pour un usage lié aux travaux de démolition. L'activité est dynamique au regard du flux important des camions. Ils viennent décharger leurs déchets inertes et charger des enrobés à froid.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

-
enjeux
urbains

+

contrainte
d'aménagement

Mutations



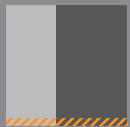
Données réglementaires

PLU :

UEb - zone d'activité dédiée au stockage de matériaux inertes liés à l'activité de démolition ainsi que les installations liées au recyclage de ces matériaux inertes.

Prévention des risques :

IPCE - PREMYS SAS (Agence FERRARI), soumis au régime d'enregistrement, en exploitation avec titre, activité de travaux de construction spécialisés (43)



Parcelle = 15 ha dont
58 % artificialisé
0.5 % bâti (emprise au sol)

Atouts

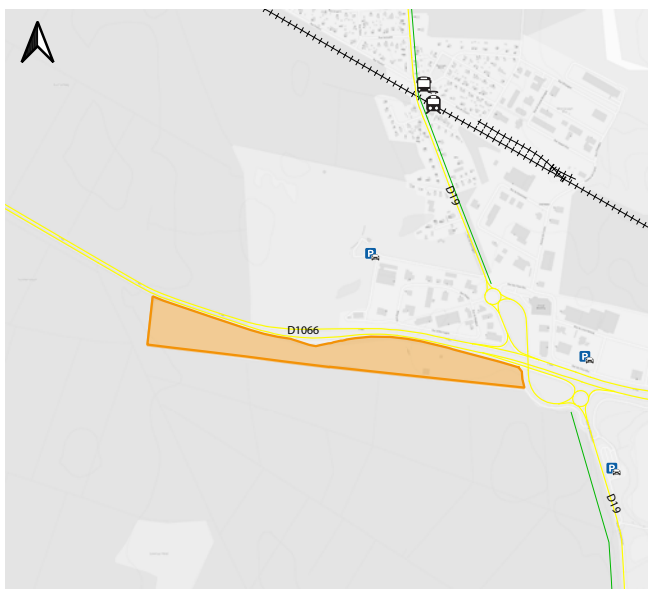
- » Production de matériaux à l'échelle locale
- » Zone d'activité, zone d'emplois
- » Bonne accessibilité pour les véhicules à moteur avec un échangeur en entrée de site
- » Au croisement entre la RN66 et la D19

Faiblesses

- » Inaccessible par d'autres moyens (bus, train, marche) à l'exception d'un itinéraire cyclable venant du sud
- » Séparé de la zone d'activité par un grand axe routier
- » Voie bruyante
- » Dégradation de la qualité de l'air (poussière) et du sol

Opportunités

- » Espace de compensation - réserve naturelle
- » Site d'activité type filière de recyclage de matériaux dans la continuité de l'activité actuelle



0 100 200 m | Source : OpenStreetMap, BD topo
Réalisation : Afut Sud-Alsace, février 2023



Route départementale
Itinéraires cyclables

Une zone à l'écart des autres activités mais une bonne connexion avec deux axes routiers majeurs



0 100 200 m | Source : OpenStreetMap, BD topo, PLU, ZNIEFF
Réalisation : Afut Sud-Alsace, février 2023



Une zone encerclée par des protections environnementales



Une forêt publique, réservoir de biodiversité, adossée au site



Des espaces de stockage de sables et graviers, zone de chargement



Vente de terre végétale et de pierres pour aménagements extérieurs ou paysagers



Vue d'ensemble du centre de recyclage Premys-Agence Ferrari



Des déchets : bois, gravats mixtes et béton



Des installations pour le traitement des matériaux



Zone d'accueil des clients et autres



Hôpital du Hasenrain - Mulhouse

L'hôpital Hasenrain est en cours de restructuration, certains services sont déplacés car les locaux ne sont plus adaptés (par exemple le pavillon 43). L'activité médicale est toujours présente en se limitant à quelques bâtiments. Le patrimoine architectural est très important avec de forts enjeux de préservation. Au niveau paysager, l'ensemble se trouve dans un écrin de verdure exceptionnel. Ce site présente un potentiel de reconversion nécessaire pour moderniser les lieux de santé modernisés.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++ dureté foncière
++ enjeux urbains
+ contrainte d'aménagement

Mutations



Parcelle = 12 ha dont
67 % artificialisé
19 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

US2c - Les équipements : l'enseignement, la santé, le social et les loisirs

OAP Nord Avenue Altkirch est limitrophe et longe la voie ferrée

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial SCoT :

Localisations préférentielles pour le développement commercial (pôle de proximité), inclus une partie au nord du secteur

Atouts

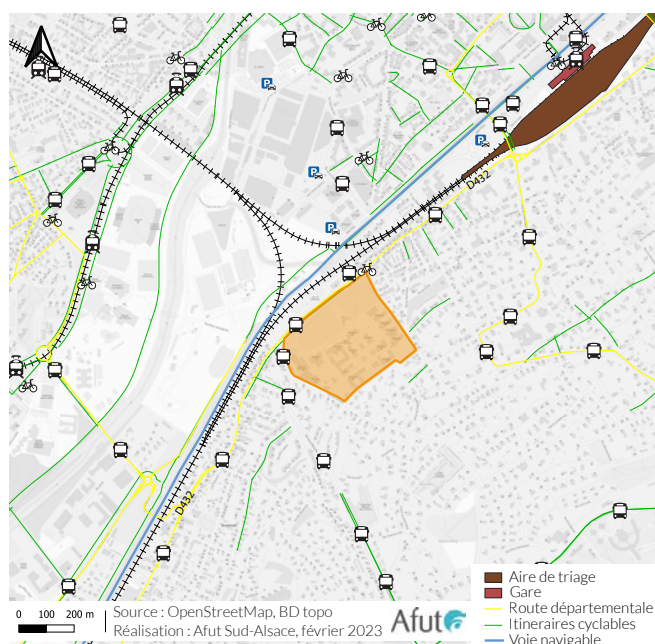
- » Proximité avec la gare de Mulhouse
- » Desserte par le réseau de bus, un axe routier majeur (avenue d'Altkirch) + une station Vélo-cité à proximité
- » Un hôpital composé de nombreux services, source d'emplois
- » Un réseau de chaleur sur le site en cours de connexion avec le réseau urbain

Faiblesses

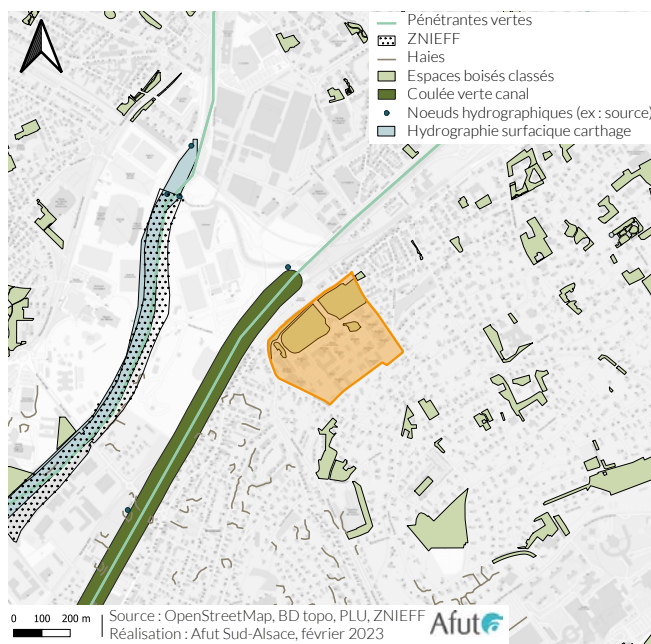
- » Déménagement des services de maternité, gynécologie et obstétrique sur le site Emile Muller 3
- » Des bâtiments qui ne sont plus aux normes
- » Revente progressive au coup par coup
- » Un zonage PLU que les propriétaires cherchent à faire déclasser

Opportunités

- » Trame verte en préservant les espaces boisés
- » Pôle synergie entre activités santé et un bâtiment totem pour la recherche
- » Opération mixte avec des logements et des activités tertiaires (santé et bien-être) : professions médicales type nutritionniste



Une zone dans la ville avec toutes les aménités de transport



Une parcelle importante dans le tissu urbain avec de grands espaces boisés



Bâtiment de la direction
(pavillon 16)



Des espaces boisés classés



Des édifices remarquables



Vue d'ensemble de l'hôpital du Hasenrain



Le grand bâtiment au centre du site,
actuellement condamné (pavillon 43)



Une chapelle entourée de
végétation



Des places de stationnements sur tout
le site, autour de chaque bâtiment

L'ÉVOLUTION D'UN HÔPITAL - RETOUR D'EXPÉRIENCES

Quelles reconversions pour les hôpitaux ?

Pour répondre aux nouvelles normes de sécurité ou répondre aux besoins d'une population plus nombreuse les hôpitaux sont contraints d'évoluer. Rénover, s'agrandir, construire de nouveaux bâtiments, déménager sur des sites plus récents. A chacun ses opportunités. Mais que deviennent les locaux jugés obsolètes ou indignes ? D'architecture souvent remarquable et ayant une place particulière dans la mémoire collective, la reconversion des hôpitaux est un sujet qui doit être traité avec délicatesse.

A Lyon, la réhabilitation de la clinique Saint-Vincent-de-Paul a permis la création de 700 logements tout en conservant divers éléments tels que le bâtiment central, la Maison neuve, le château d'eau, la serre et le parc centenaire. Un programme mené par Vinci Immobilier.

La clinique Sainte-Marthe à Dijon, grâce à une co-production entre Vinci Immobilier et Edifipierre, a évolué pour accueillir logements et résidence senior. Un autre projet de logements mixtes et intergénérationnels a vu le jour à la clinique Trarieux de Lyon, mené par ADIM et Vinci Immobilier.

Autre exemple, le projet de l'hôpital royal de Versailles, désaffecté depuis la fin des années 90, avait pour but d'apporter de la mixité dans le quartier. Une offre résidentielle classique, des logements étudiants, une crèche, un espace culturel et des commerces ont pris place. A Paris, l'hôpital se vide. Après démolition, Eiffage, porteur de projet, procédera à la commercialisation d'une résidence senior.

A Roanne, le choix est fait de regrouper les activités sur le site principal rue de Charlieu, libérant ainsi le site de Bonvert. Il sera démoli mais conservera, a priori, des activités médico-sociales qui seront déléguées à un tiers. Il pourra s'agir d'un partenaire du secteur associatif, mutualiste ou privé. C'est ce tiers qui construira les nouveaux bâtiments et les exploitera car l'hôpital de Roanne ne peut pas suivre financièrement.

Les reconversions possibles des hôpitaux :

- Logements
- Activité tertiaire de santé et de bien-être (hotel, spa, sauna,...)
- Activités de recherche et développement en lien avec le milieu médical

L'enjeu est de développer une activité qui ait du lien avec le domaine de la santé.

Exemple : hôpital civil de Strasbourg & campus européen des technologies médicales NextMed (67)

■ **Superficie: 25 ha** dont 23 ha pour l'hôpital universitaire de Strasbourg (HUS) et 2 ha pour l'université.

■ **Projets :**

- Extension du Nouvel hôpital civil (NCH)
- Complexe d'activité tertiaire
- Opérations universitaires et immobilières privées

■ **Problématique :**

- En 2008, le transfert d'une partie des services dans les locaux du Nouvel hôpital civil, à l'ouest de la ville, laisse plusieurs bâtiments vides ou sous occupés.

■ **Objectifs :**

- Mutualiser les fonctionnalités, radiologie, cantine ou blanchisserie
- Rationnaliser l'utilisation des bâtiments pour éviter une friche en centre-ville
- Développer des activités complémentaires à l'activité de l'hôpital
- Rechercher une synergie entre le monde du soin, de la recherche et de l'entrepreneuriat

■ **Les restructurations :**

- Au nord, ventes de lots, pour partie à l'Etat. L'ancienne Médicale A, le Pavillon Pasteur (ancienne réanimation médicale) et les anciennes archives ont été démolis en 2012 pour laisser place au Pôle d'administration publique de Strasbourg et Pôle de compétence en propriété intellectuelle (PAPS-PCPI).
- A l'ouest, destruction des bâtiments dermatologie, chirurgie A et ancienne maternité en 2014 pour laisser place à l'Institut hospitalo-universitaire (IHU) et une extension du NHC
- Au sud, restructuration de façon mixte
- A l'est, la ville de Strasbourg veut implanter un technoparc (NextMed) qui accueillera à terme des entreprises de toutes tailles dédiées à la recherche biomédicale et aux technologies médicales. 3 ha seront aménagés dont 2 ha de surfaces neuves et 1 ha dans les bâtiments ORL et Blum, réhabilités avec extensions.

■ **Calendrier de livraison :**

- Mi-2021 : bâtiment ORL
- Début 2022 : Pavillon BLUM
- 2022 : bâtiment neuf tranche 1
- 2025 : bâtiment neuf tranche 2
- 2028 : bâtiment neuf tranche 3

■ **Bilan financier : 39 M€**

■ **Des mesures de conservation à anticiper :**

- Les bâtiments les plus anciens tels que la pharmacie, le bâtiment administratif de l'hôpital ou la tour-porte, sont protégés au titre des monuments historiques
- A l'est, une mesure de protection de la clinique ORL est mise en place par les HUS avec les services du patrimoine.
- A l'est, inscription aux monuments historiques en urgence en 2012 d'une partie du mur d'enceinte.

■ **Infrastructures et start-up :**

- Infrastructures : Ircad, IHU, Icube, eXplora, ...
- Start-up : TokTokDoc, Pixacare, Hypno-VR, Spartha Medical, ...



L'hôpital civil est implanté sur 25 hectares au centre-ville. Photos : D. Rodrigues



Le bâtiment du pavillon Blum va être rénové pour accueillir des entreprises. Photo : A. Ighirri



Ancienne pharmacie, bâtiment administratif et tour-porte, derniers vestiges de l'hôpital primitif. D.R.



La clinique ORL, un temps menacée, devrait être préservée au prix de quelques aménagements. D.R.



La Médicale et la Chirurgicale B feront sans doute l'objet d'une mesure de protection. Photos : D. Rodrigues



Le mur sud de l'hôpital a été partiellement protégé début 2012. Photos : D. Rodrigues



Carreau Rodolphe - Pulversheim

Le carreau Rodolphe, marqueur identitaire du paysage minier, est l'un des plus grands ensembles de l'exploitation de potasse en Alsace. Il se compose de bâtiments imposants à l'architecture de grande qualité (moulin, bâtiment, des mélanges, tours de chargement, hangars à sacs), de deux machines d'extraction remises en état par les membres du Groupe Rodolphe. Il est situé dans une zone touristique, avec l'Écomusée (qui est à l'origine de son sauvetage en 1987) et le Parc du Petit Prince. Un projet d'aménagement global est attendu aux regards des différents enjeux du site.

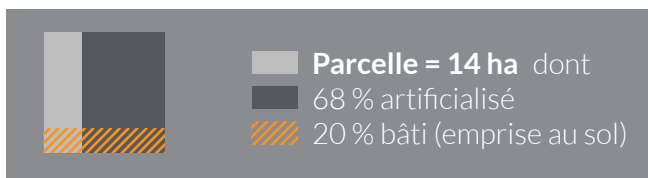
☐ Occupé ☐ Occupé partiellement ☒ Libre

Mobilisation

+ dureté foncière ++ enjeux urbains

+++ contrainte d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

AUF et AUB - zone à urbaniser où sont admis les constructions, installations et équipements à vocation culturelle, pédagogique, touristique et de loisirs correspondant à la fonction patrimoniale et muséographique de l'Écomusée.

N - zone naturelle où sont admis les constructions, installations et travaux strictement nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à l'exploitation de la forêt et à la mise en valeur récréative et écologique des sites.

OPA (orientation particulière d'aménagement) sur le secteur écomusée dont le site fait parti.

Prévention des risques :

ICPE - MDPA TERRIL RODOLPHE, en fin d'exploitation, soumis au régime d'autorisation, installation de stockage de déchets dangereux

Atouts

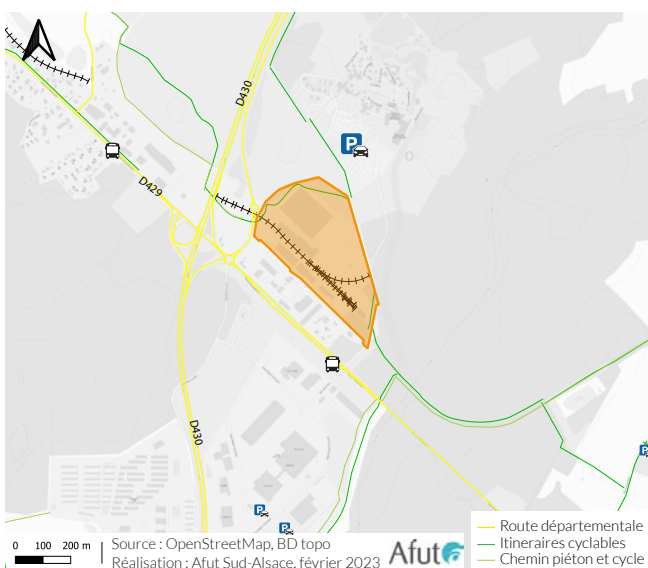
- » Des itinéraires cyclables et des cheminements piétons et cyclistes autour du secteur
- » Bonne desserte routière grâce aux routes départementales D430 et D429
- » Secteur touristique avec l'Ecomusée et le parc du Petit Prince à proximité
- » Proximité d'un espace boisé réservoir de biodiversité
- » Valeur patrimoniale

Faiblesses

- » Très mauvaise desserte par les transports en commun
- » Isolement du site
- » Bâtiments vétustes à sécuriser. La réutilisation peut être compliquée selon les futurs usages

Opportunités

- » Continuité de la trame verte - renaturation
- » Equipement touristique industriel
- » Activités économiques
- » Stockage de matériel de cinéma dans les grandes halles couvertes
- » Agriculture urbaine (ferme à insectes, cultures en hydroponie, ...)
- » Production d'électricité par panneaux photovoltaïques



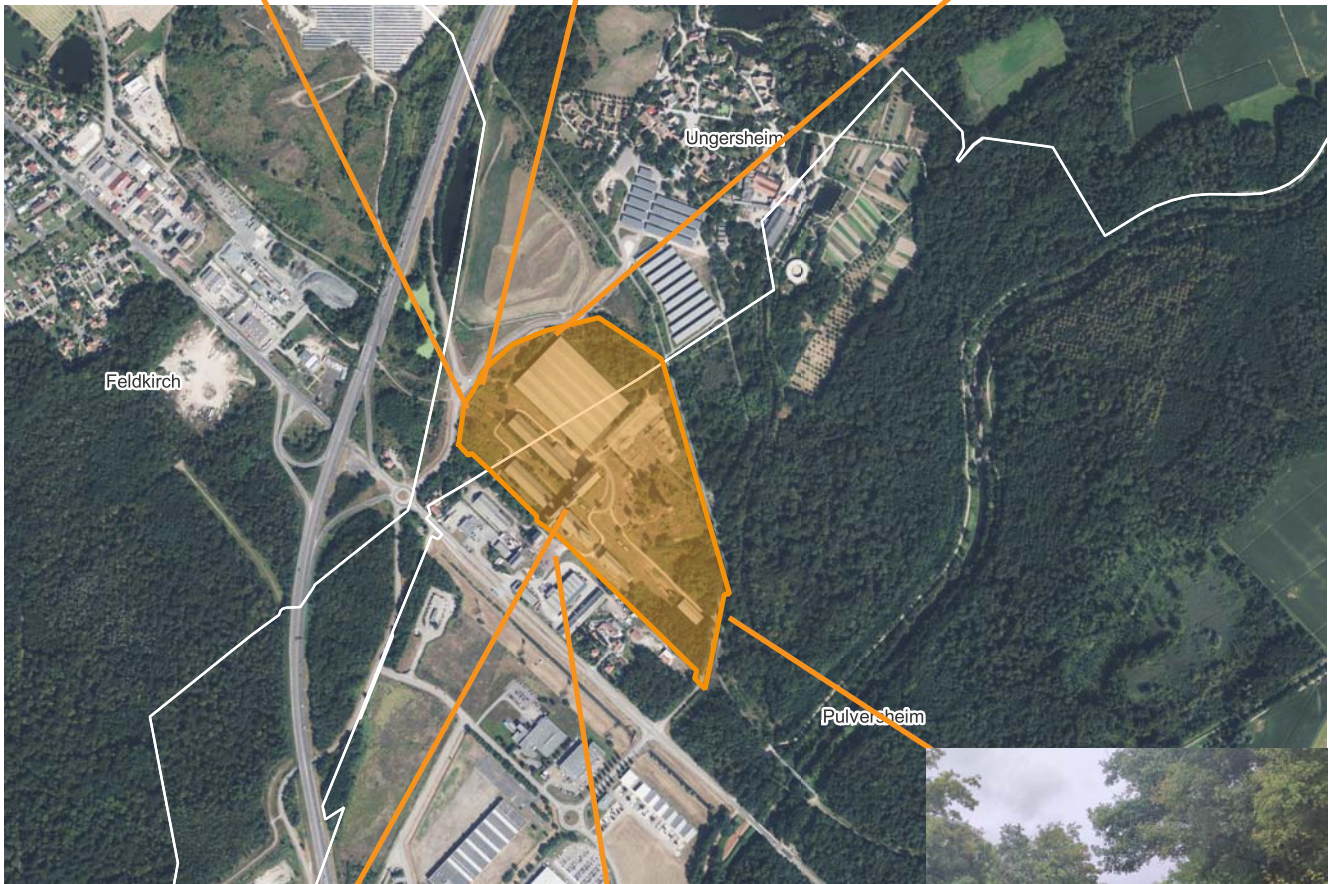
Une zone desservie par les mobilités douces



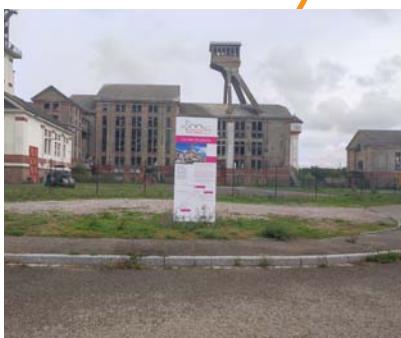
Une zone au centre d'espaces protégés pour leur biodiversité et leur intérêt écologique



De très grands hangars, ouverts et fermés, contenant des anciens équipements de l'activité minière, entourés d'espaces mal entretenus où la nature reprend sa place



Vue d'ensemble du carreau



Un site vestige du passé minier du bassin potassique



Les abords côté est



Nautilus - Illzach

Situé rue des armateurs, le site historique du Chantier Naval de l'Île Napoléon accueille depuis 2012 la société Nautilus. Le site dispose d'un atelier de chaudronnerie. Il a un accès direct sur la voie d'eau. L'activité est multiple allant des travaux subaquatiques aux constructions et réparations navales. L'entreprise va néanmoins quitter ce site tout en conservant le bail pour en faire un espace de stockage. Une partie située sur le domaine de Rixheim, inexploitée et avec un stockage de canoës est sujet à réflexion pour d'autres usages.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

++
enjeux
urbains

++
contrainte
d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

Rixheim : UBb - zone mixte correspondant aux extensions récentes de la ville. Elle comprend un secteur UBb destinés exclusivement aux équipements publics et d'intérêt collectif (installations de sports et loisirs, groupes scolaires et culturels, centre routier, centre nautique, aire d'accueil des gens du voyage).

Illzach : UE - zone d'activité économique

Parcelle = 2 ha dont
84 % artificialisé
10 % bâti (emprise au sol)

Atouts

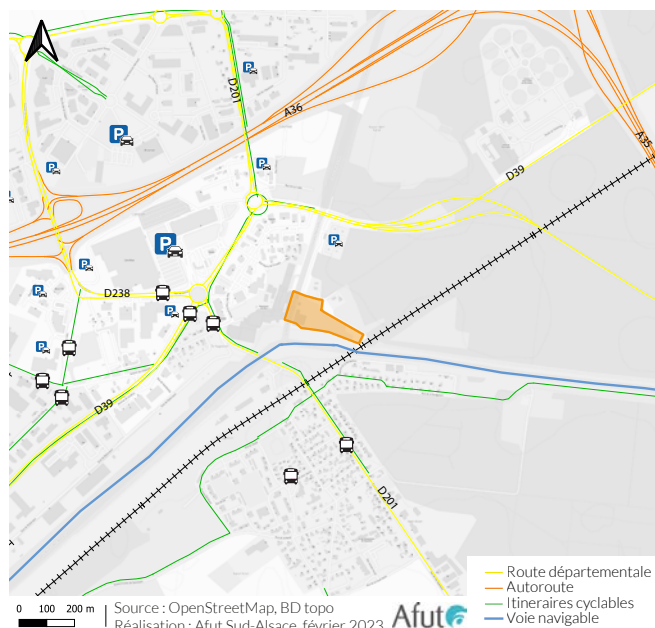
- » Connexion à la voie fluviale
- » Bonne desserte routière grâce à la D201 et la D39 à proximité
- » Itinéraires cyclables pour rejoindre la gare de Mulhouse en 25 minutes
- » Zone d'activité, zone d'emplois
- » Un espace boisé à proximité à ne pas fragiliser

Faiblesses

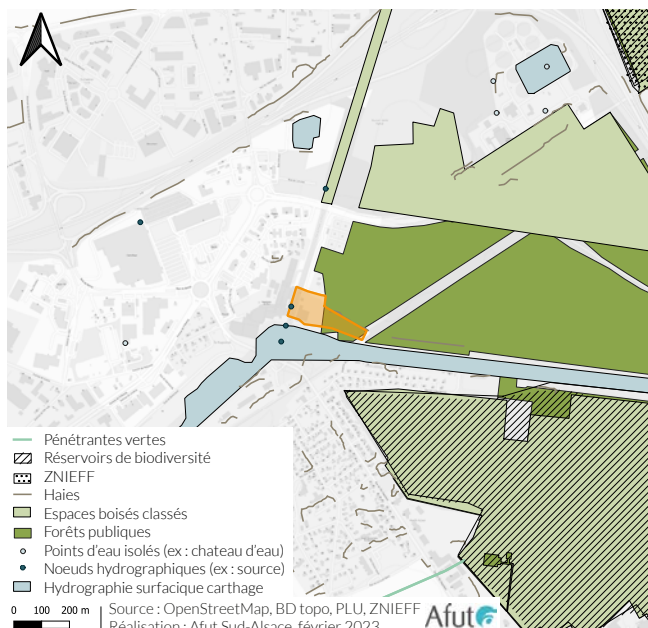
- » Isolement du site
- » Absence de desserte en transport collectif
- » Un bâtiment non entretenu est lié avec la papeterie du Rhin

Opportunités

- » Conserver l'activité nautilus actuelle
- » Activités de loisirs nautiques (canoë, kayak, ...)
- » Espace de compensation : renaturation + désimperméabilisation



Une zone excentrée avec un accès direct au canal



Un ouvrage de franchissement de chutes et une forêt publique sur le site



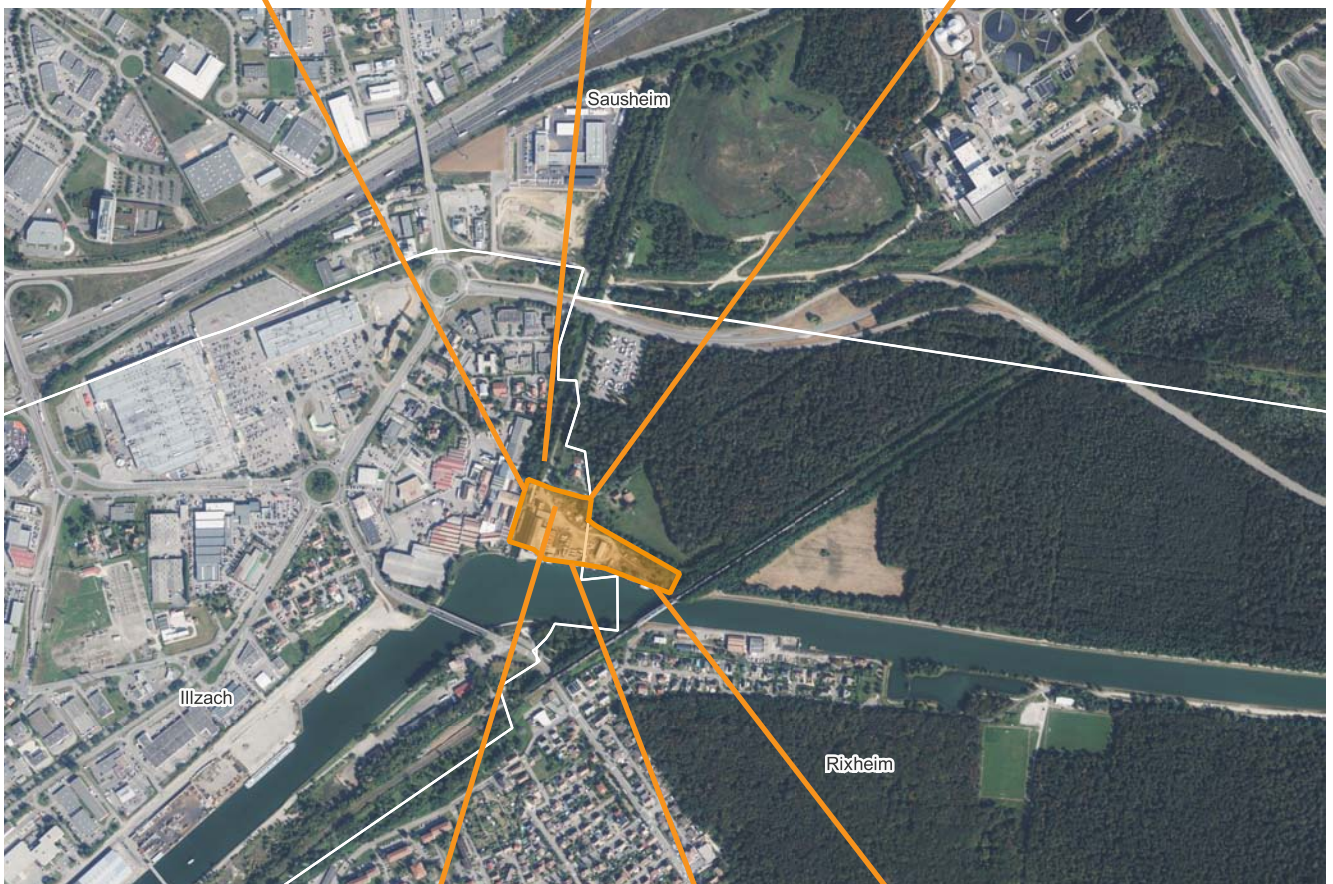
Une installation pour les réparations navales au dessus de l'ancien canal du Rhône au Rhin



L'entrée et les locaux de Nautilia



Des hangars ouverts et fermés en plus ou moins bon état



Vue d'ensemble de l'emprise de Nautilia



Un parking très utilisé, à proximité un bâtiment vétuste de l'autre côté de l'ancien canal



Vue depuis l'autre rive



Des canoës tout au fond de la parcelle



Les garages couverts - Illzach

Les garages pour les particuliers résidant dans les immeubles voisins prennent une place considérable. L'activité commerciale est intéressante pour le propriétaire. D'un point de vue urbain, l'espace représente une parcelle construite pour un usage unique de stationnement. Dans un contexte de ZAN, cette parcelle est une opportunité de densification par une mutation de l'usage.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

+++
enjeux
urbains

+

contrainte
d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UB - secteur d'habitat à forte densité, correspondant à des ensembles de logements collectifs, et comprenant des équipements publics

Parcelle = 0.5 ha dont
100 % artificialisé
44 % bâti (emprise au sol)
et 182 box

Atouts

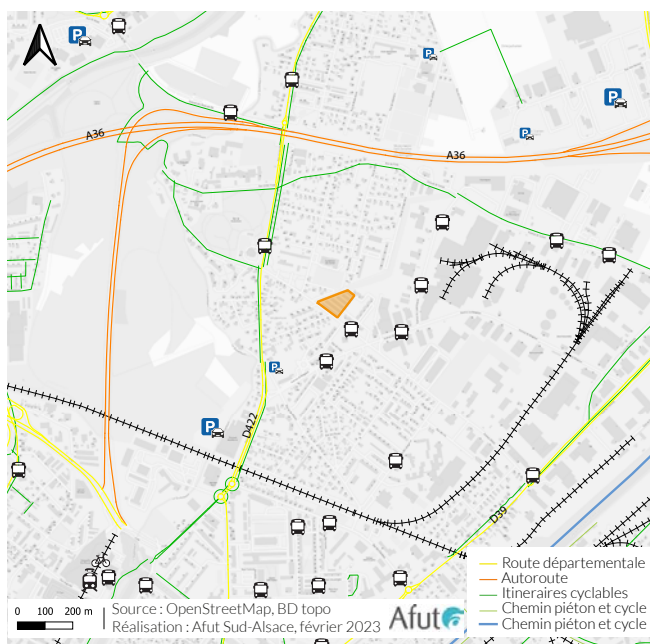
- » Bonne desserte par les bus n°12 et n°15
- » Offre de garages pour les habitants
- » Axes routiers majeurs entourant le secteur (D422, D39, A36)
- » Proximité avec une zone d'activités, source d'emplois

Faiblesses

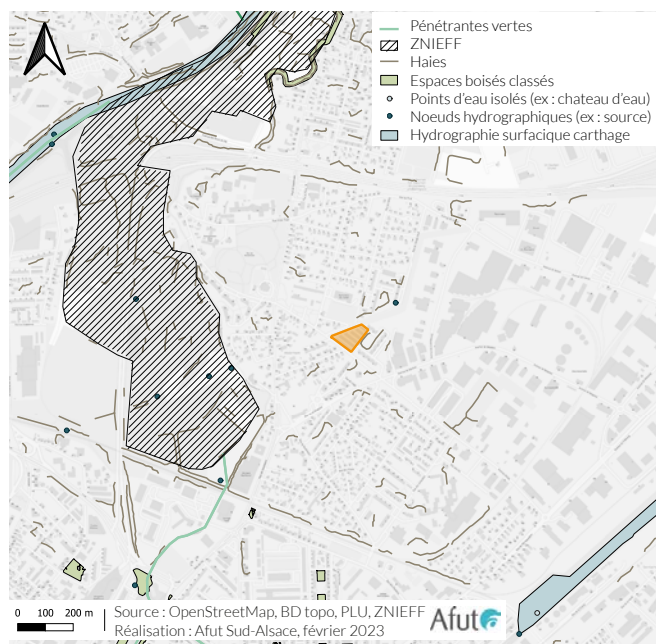
- » Propriétés privées

Opportunités

- » Opération de logements avec silo à voitures
- » Production d'énergie sur les toits des box
- » Espace de compensation : renaturation + désimperméabilisation



Une zone très bien desservie par les bus



Une zone dans le tissu urbain sans contrainte environnementale forte à proximité



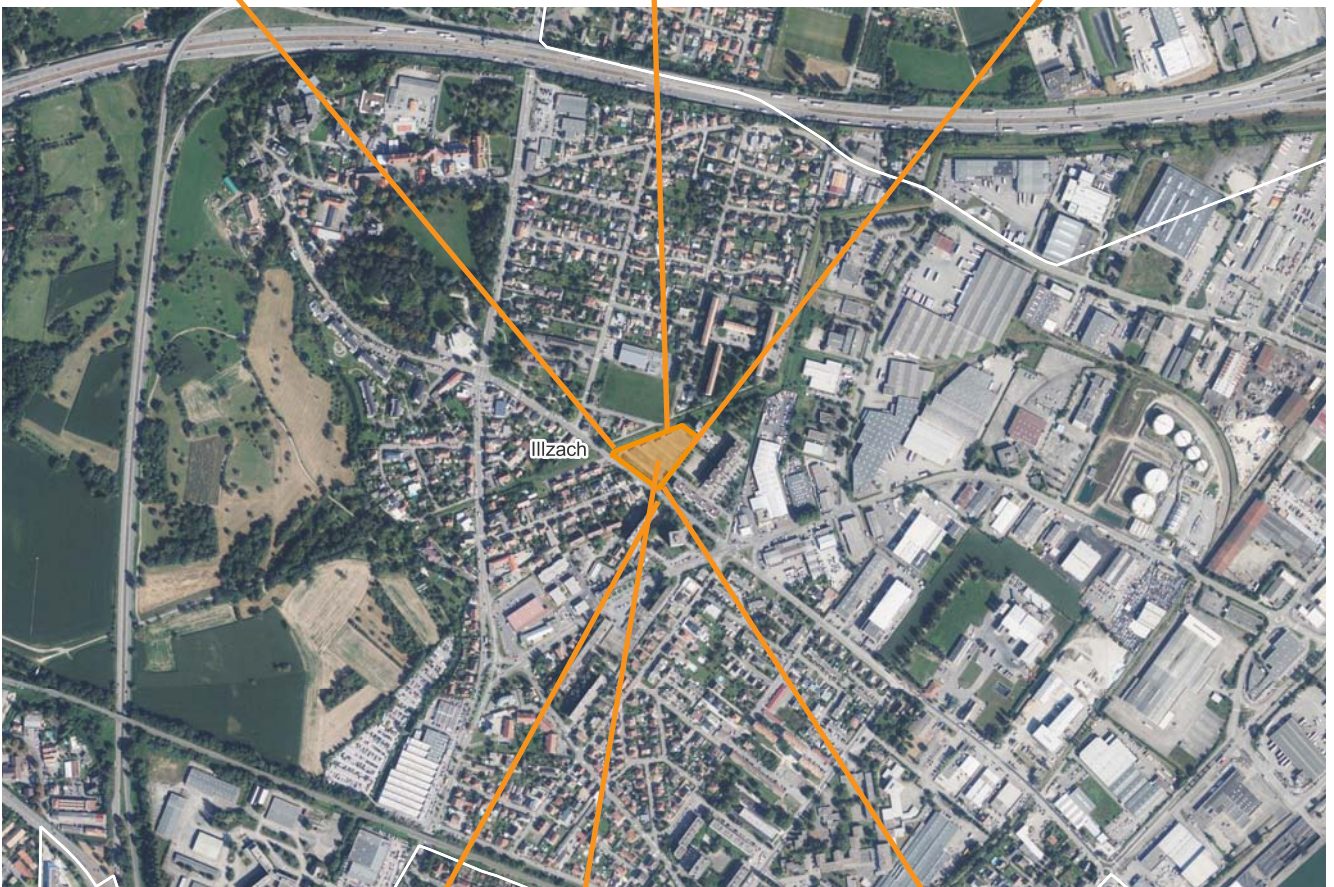
A proximité directe un terrain de football et une zone de verdure



Ensemble de logements collectifs en R+6



Un cœur d'îlot arboré et du stationnement extérieur



Vue d'ensemble de la zone des garages



Un arrêt de bus juste est à l'avant du site



182 box



Vue depuis l'entrée du site



Gravières - Baldersheim

Ce secteur est utilisé par des entreprises d'exploitation, de production et de

transformation des matériaux de construction. Les gravières sont exploitées depuis de plusieurs années et arrivent à la fin de leur concession d'exploitation. La pérennité de l'activité et la reconversion de ce site est à questionner.

L'entreprise MICHEL SAS exploite les gravières et sablières, et extrait argiles et kaolin. La société TEGRAL est en activité depuis 50 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de la fabrication d'autres produits minéraux non métalliques.

Mulhouse Enrobés, installée depuis 1922, travaille dans ce dernier secteur d'activités.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

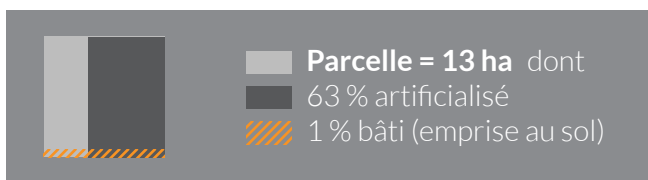
Mobilisation

+++ dureté foncière
++ enjeux urbains
+++ contrainte d'aménagement

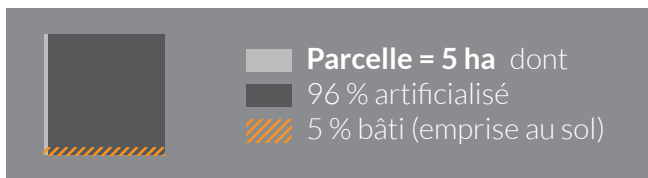
Mutations



Michel SA :



Tegral SA :



Mulhouse Enrobés :



Données réglementaires

Michel SA :

PLU : Na1 - zone naturelle à préserver de l'urbanisation - aire d'exploitation des gravières

Disposition particulière : Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Prévention des risques : IPCE - MICHEL SA, soumis au régime d'autorisation, en exploitation avec titre + soumis au régime d'enregistrement, en exploitation avec titre, activité des autres industries extractives (08)

Tegral SA :

PLU : UE3 - zone économique spécifiquement dédiées à la transformation des matériaux de gravières et à la fabrication d'enrobés et de bétons secs

Prévention des risques : IPCE : TEGRAL, soumis au régime d'autorisation, en exploitation avec titre + soumis au régime d'enregistrement, en exploitation avec titre, activité des autres industries extractives (08)

Mulhouse Enrobés :

PLU : UE2 - zone économique spécifiquement dédiées à la transformation des matériaux de gravières et à la fabrication d'enrobés et de bétons secs

Prévention des risques : IPCE : MULHOUSE EN-ROBES, soumis au régime d'enregistrement, en exploitation avec titre, activité de fabrication d'autres produits minéraux non métalliques (23)

Atouts

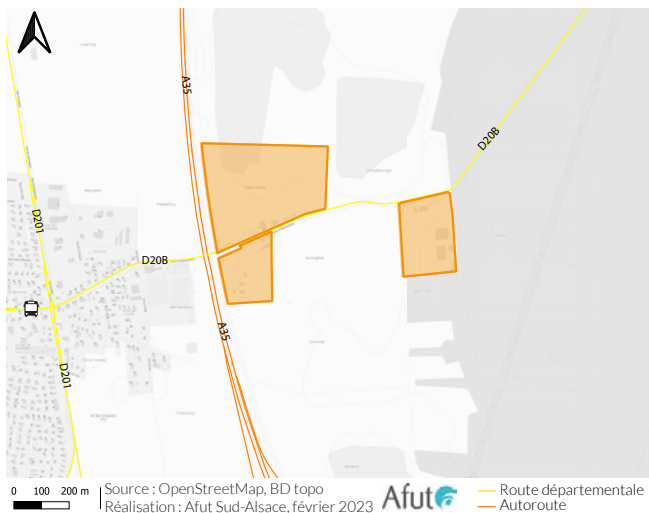
- » Zone en activités, source d'emplois
- » Production de matériaux à l'échelle locale
- » Accessibilité grâce à l'autoroute

Faiblesses

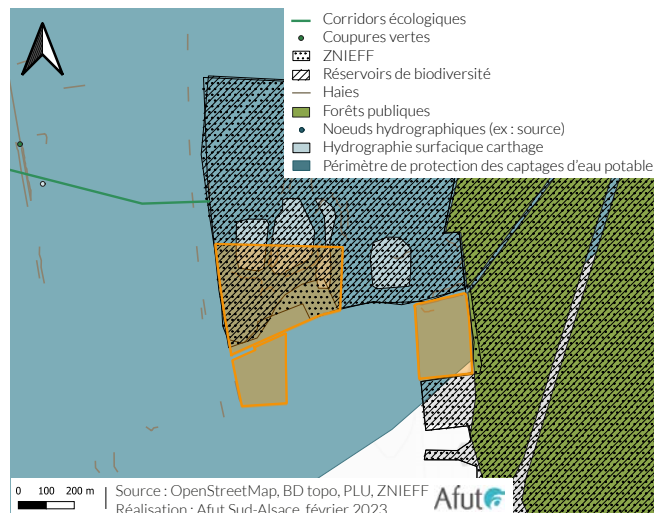
- » Nuisances sonores liées aux machines
- » Dégradation de la qualité de l'air (poussière)
- » Dégradation de la qualité du sol
- » Absence d'organisation urbaine ne permettant pas d'exploiter les surfaces disponibles
- » Mauvaise accessibilité par les transports en commun

Opportunités

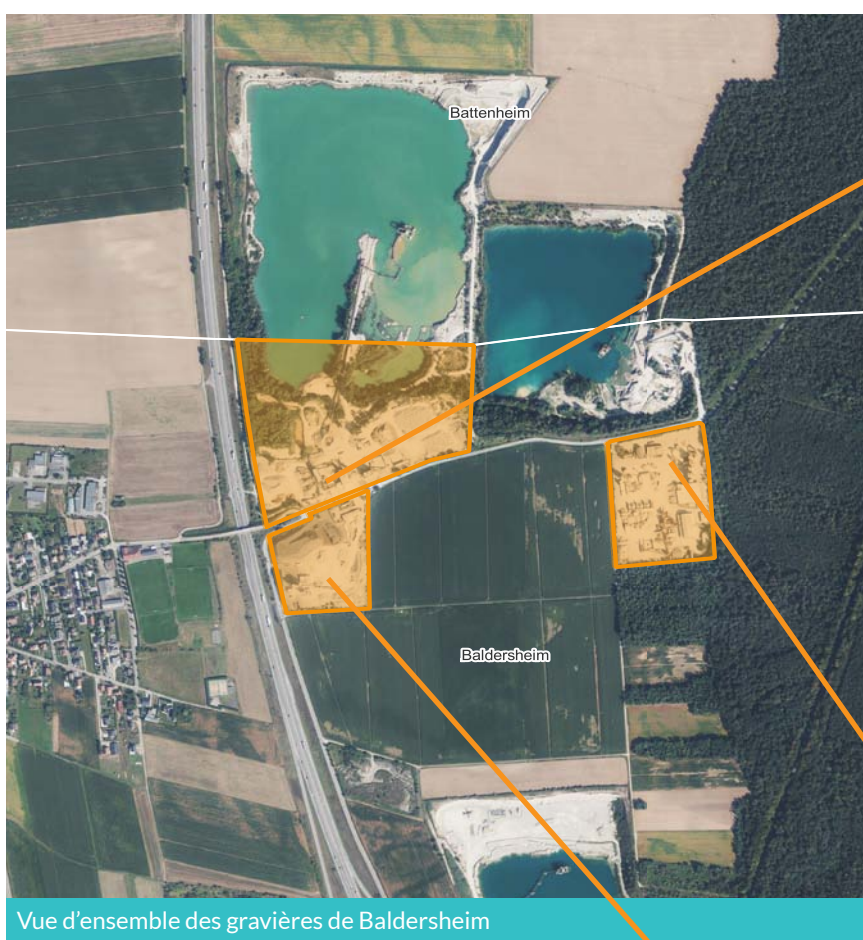
- » Espace de compensation - réserve naturelle
- » Site d'activité - loisirs
- » Site d'activité - filière du recyclage de matériaux
- » Production d'énergie - panneaux photovoltaïques flottants



La zone de gravières n'est pas desservie par les transports en commun mais est à proximité d'un accès autoroutier



Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique, un réservoir de biodiversité sur une aire d'alimentation des captages d'eau dégradée



Entreprise Michel SA en activité sur le site de Baldersheim. Elle compte entre 10 et 19 salariés.



Entreprise Tegral SA en activité sur ce site avec un effectif entre 20 et 49 salariés



Entreprise Mulhouse Enrobés : site désert et machines à l'arrêt



Gravière - Sausheim

Rhin. Cette gravière en activité est actuellement exploitée par l'entreprise HOLCIM BÉTON GRANULAT HAUT-RHIN pour l'extraction d'alluvions calcaires. Elle compte 6 à 9 employés. Le site est reconnu pour son respect de l'environnement en 2009. Il est exploité depuis de nombreuses années, ce qui pose la question de sa pérennité et de sa reconversion à la fin de son exploitation.

La gravière est située en lisière de la zone forestière qui longe le canal désaffecté du Rhône au

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++ dureté foncière
++ enjeux urbains
+++ contrainte d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UX - zone concernée par des risques technologiques
Ng - zone concernée par des inondations, par un périmètre de captage d'eau potable, par des dangers générés par la présence de conduites de gaz.

Prévention des risques :

IPCE : HOLCIM BÉTON, en exploitation avec titre, soumis au régime d'enregistrement, activité de fabrication d'autres produits minéraux non métalliques (23).

Parcelle = 11.5 ha dont
92 % artificialisé
3 % bâti (emprise au sol)

Atouts

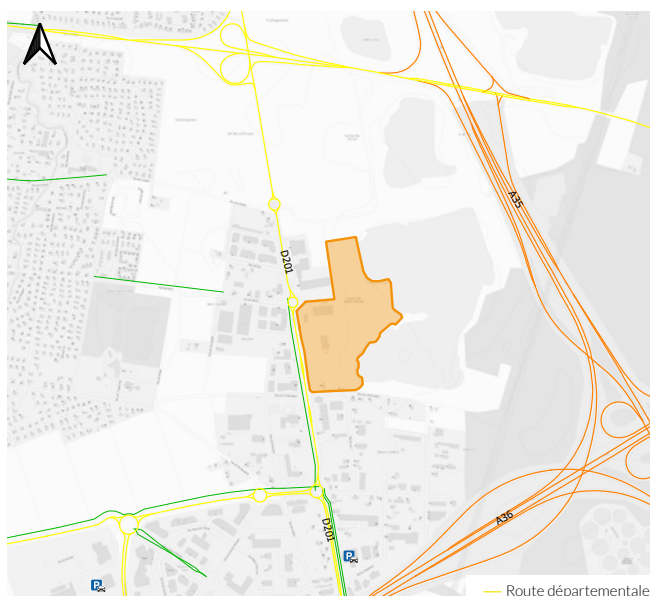
- » Zone en activités, source d'emplois
- » Production de matériaux à l'échelle locale
- » Accessibilité grâce à l'autoroute A36 et la route départementale D201
- » Accès à vélo par piste cyclable depuis le centre de Mulhouse (30 minutes)

Faiblesses

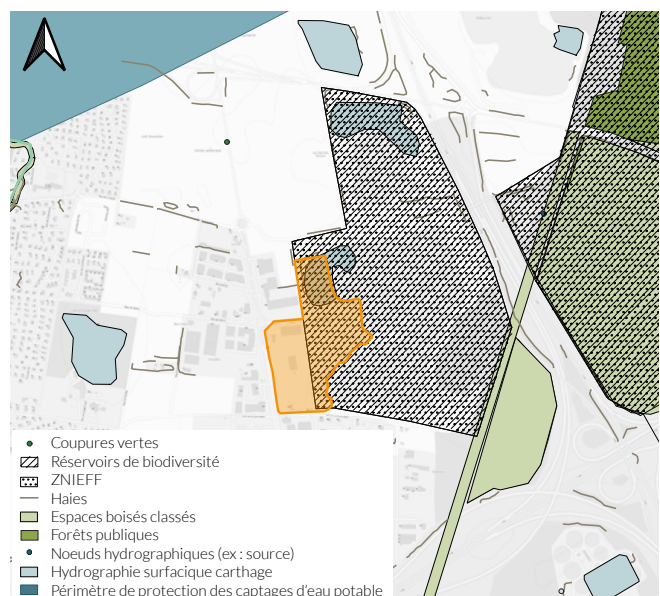
- » Nuisances sonores liées aux machines
- » Dégradation de la qualité de l'air (poussière)
- » Dégradation de la qualité du sol
- » Absence de transports en commun

Opportunités

- » Espace de compensation - réserve naturelle
- » Site d'activité - loisirs
- » Site d'activité - filière du recyclage de matériaux
- » Production d'énergie - panneaux photovoltaïques flottants



Une zone proche des accès routiers mais loin des transports en commun



Une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique et un réservoir de biodiversité



Des ateliers fermés et ouverts



Un important stock de graviers



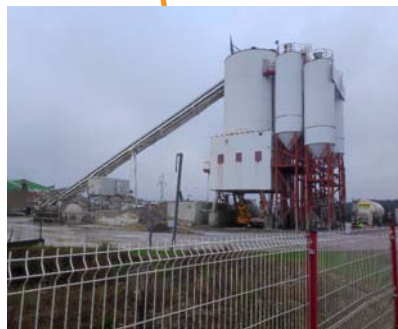
Un bassin où pêche et baignade sont interdits



Vue d'ensemble de la gravière de Sausheim



Une vaste emprise non



Des infrastructures imposantes et bruyantes



Une activité intense avec de nombreuses allées et venues de camions



Gravière - Habsheim

Ce secteur regroupe plusieurs entreprises aux activités diverses. La société SAGRA

INDUSTRIE est présente depuis 34 ans. Elle est spécialisée dans le secteur d'activité de l'exploitation de gravières et sablières, extraction d'argiles et de kaolin. Le terme de la concession d'exploitation approche. La pérennité de l'activité et la reconversion de ce site est à questionner. HOLDINVEST SAS est une société de holding. La SOCIETE D'EXPLOITATION CARS-EST est une entreprise de transports urbains et suburbains de voyageurs. La SOCIETE LOGISCEV est spécialisée dans le secteur d'activité de l'affrètement et organisation

des transports. La société LRVI en activité depuis 2 ans, s'occupe de l'entretien et réparation d'autres véhicules automobiles. Au total, une vingtaine de personnes travaillent sur le site.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

++
enjeux
urbains

+++
contrainte
d'aménagement

Mutations



Parcelle = 8 ha dont
88 % artificialisé
4 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

Na - zone naturelle, zone graviérable en cours d'exploitation

A - zone agricole protégé et inconstructible

Prévention des risques:

ICPE - SAGRA Habsheim, soumis au régime d'autorisation, en exploitation avec titre, relève d'une priorité nationale

Atouts

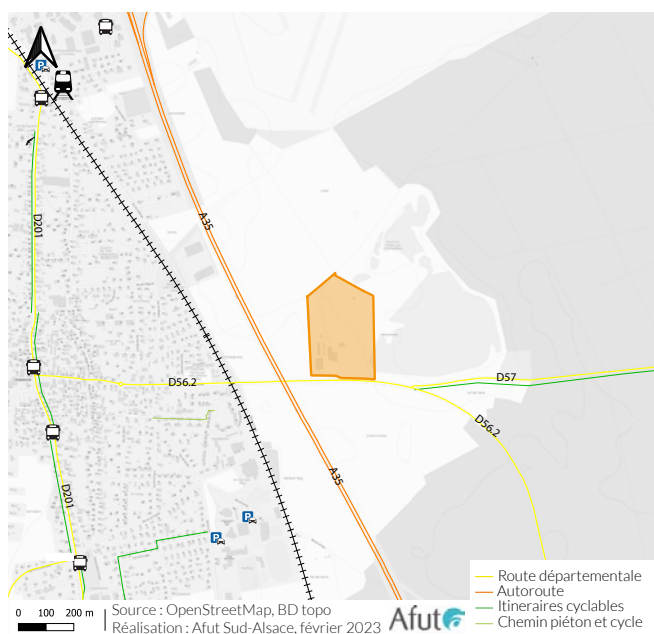
- » Production de matériaux à l'échelle locale
- » Accessibilité grâce aux routes départementales D201, D56.2 et D57 et l'autoroute A35 (à 4 km)
- » Pluralité des activités
- » à 20 minutes à pieds de la gare de Habsheim (1 ou 2 trains par heure)

Faiblesses

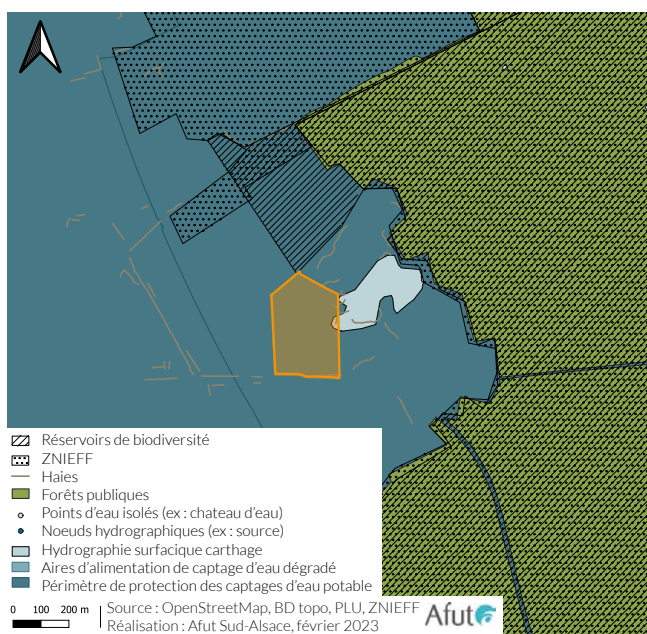
- » Nuisances sonores liées aux machines
- » Dégradation de la qualité de l'air (poussière) et du sol (nappe dégradée)
- » Absence d'organisation urbaine et zone non constructible ne permettant pas d'exploiter les surfaces disponibles
- » Isolement du site

Opportunités

- » Espace de compensation - réserve naturelle
- » Site d'activité - loisirs
- » Site d'activité - filière du recyclage de matériaux
- » Production d'énergie - panneaux photovoltaïques flottants



Une zone accessible uniquement en voiture par l'absence de cheminement piéton sécurisé



Des enjeux principalement liés à la qualité des captages d'eau potable



Des emprises importantes en fond de zone dédiées au traitement des matériaux issus de la gravière



Des ateliers en utilisation



Des équipements imposants et toute sorte de véhicules : camions, cars, voitures



Vue d'ensemble du site de Habsheim



Plusieurs entreprises sont présentes sur le site : LRVI (maintenance et réparation de poids lourds, SAGRA (fournisseur de béton), Logiscev (fournisseur d'engins de chantier), Holdinvest (société de holding), Cars Est Voyage (agence de voyage)



Sablière - Wittelsheim

La sablière est un établissement secondaire de l'entreprise MICHEL SAS. Créé en 1953, elle exploite les

gravières et sablières où elle en extrait argiles et kaolin. L'installation n'est pas classée dans les ICPE contrairement aux carrières de manière générale.

La zone est repérée comme un réservoir de biodiversité et une ZNIEFF, enjeu de préservation de l'environnement à prendre en compte dans un futur développement.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++ dureté foncière
++ enjeux urbains
+++ contrainte d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UEa - zone d'activité économique

Na - zone naturelle ouverte à l'exploitation de carrière

Prévention des risques :

Basol de 2015 - TERRIL AMELIE 2, mise en décharge

Parcelle = 9 ha dont
86 % artificialisé
2 % bâti (emprise au sol)

Atouts

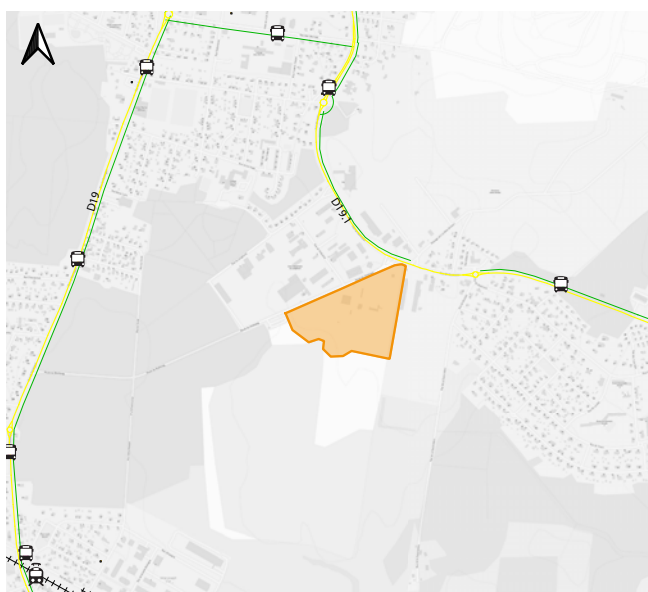
- » Production de matériaux à l'échelle locale
- » Zone en activité source d'emplois
- » Accessibilité grâce aux routes départementales D19 et D19.1
- » A 5 min d'un arrêt du bus avec 2 ou 3 bus par heure en semaine dans chaque direction.

Faiblesses

- » Nuisances sonores liées aux machines
- » Dégradation de la qualité de l'air (poussière)
- » Dégradation de la qualité du sol
- » Pas d'espace dédié au piétons au bord de la route
- » Pas d'autoroute à proximité

Opportunités

- » Espace de compensation - réserve naturelle
- » Site d'activité - filière du recyclage de matériaux



Des arrêts de bus à proximité mais avec une efficacité insuffisante



Une zone encadrée par une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique



Absence de trottoir et manque de sécurité pour les piétons



Des employés sur le site



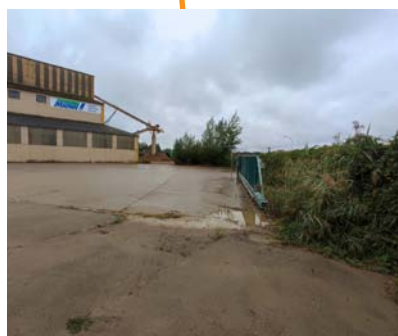
Un grand bâtiment au milieu de la parcelle



Vue d'ensemble de la sablière de Wittelsheim



Des espaces de stockage des sables et graviers



Des installations pour le traitement des matériaux dont une centrale à béton. L'entreprise a un effectif de 10 à 19 salariés



Que se passe-t-il après l'exploitation ?

Les gravières et carrières sont soumises à autorisation préfectorale. Dans l'arrêté d'autorisation, des dispositions de remise en état après exploitation sont réglementées, afin d'éviter qu'elles deviennent des zones délaissées.

Le réaménagement des carrières, à l'issue de leur exploitation, est un engagement contractuel qui incombe aux carriers. Envisagé dès l'ouverture des sites, il s'effectue en accord avec les futurs propriétaires des lieux. Lorsque l'exploitation cesse sur un secteur particulier, les rives du plan d'eau, souvent abruptes, sont réaménagées en pente douce et un apport de terre est réalisé. La végétation peut alors se développer librement.

Un retour à la nature est possible ...

L'eau arrive par résurgence de la nappe phréatique. Très pure, cette eau permet le développement d'une faune et d'une flore exceptionnelles. Une gravière peut alors évoluer en réserve naturelle. Les premiers arrivants sont généralement les amphibiens, ils colonisent en grand nombre la gravière. Puis le passage des cygnes, canards, grèbes, foulques, poules d'eau apporteront sans le savoir des oeufs de poissons qu'ils transportent dans leurs plumages et sur leurs pattes. La pluie favorise également la venue de nouvelles espèces. La flore se développe également. Les plantes aquatiques poussent en grand nombre : élodée, potamot, ceratophyle, etc... Toute cette végétation sert d'abri pour les petits poissons contre les prédateurs, mais est aussi une zone de nourriture et de ponte pour les autres. Aulnes, saules et peupliers sont les premiers arbres à gommer les cicatrices de l'exploitation passée sur les berges. La nature a besoin de temps et de tranquillité pour métamorphoser une gravière en petit paradis écologique.

À la fin de son exploitation, une gravière évolue souvent en étang non vidangeable mais avec des fonds intéressants pour la pêche. Elle peut aussi être destinée à d'autres loisirs comme la chasse ou les sports nautiques.

... ou une vocation économique et énergétique

Une ancienne gravière peut devenir un parc aquatique, mais toutes n'ont pas vocation à muer en espace de loisirs. S'il arrive qu'elles soient utilisées comme «décharge» pour des matériaux présumés inertes, ces étendues d'eau intéressent de plus en plus les acteurs de l'énergie renouvelable.

L'ensoleillement est la clé de l'énergie photovoltaïque. Pour autant, le rendement des panneaux solaires n'est pas optimal lorsque le soleil est trop fort : ils chauffent ! Le photovoltaïque flottant permet de réguler cette température. L'eau permet de refroidir les composants. À ensoleillement égal, la production électrique est donc augmentée. C'est aussi un moyen de limiter l'évaporation.

Les reconversions possibles des gravières :

- Réserve naturelle
- Zone de loisirs et sports nautiques
- Parc photovoltaïque
- Activité économique autour du recyclage de matériau

La reconversion d'une gravière doit être pensée en amont. Une collaboration entre les exploitants et les différents acteurs locaux est nécessaire avant la fin de son exploitation pour éviter les dérives et répondre au mieux aux besoins du territoire.

Les gravières ont un fort potentiel pour répondre aux enjeux écologiques, sociologiques et économiques qui devraient être appréhendés de façon équilibrée. Malheureusement, les dégradations diverses (dépôts sauvages de déchets, développement d'espèces envahissantes) ainsi que l'absence de gestion écologique et de mise en valeur diminuent souvent ce potentiel.

L'enjeu premier est de protéger la biodiversité foisonnante de ces lieux.

Gravière de Peyssies (31)

Projet : centrale solaire flottante

Portage : entreprise Urbasolar

Rétrocession de la carrière : 2016

Durée des travaux : plusieurs mois

Mise en service : fin 2021

Installation : environ 14 000 modules forment un seul îlot comprenant des flotteurs reliés entre eux sur lesquels les panneaux solaires sont fixés. L'îlot est maintenu par des lignes d'ancrages fixées aux berges.

Production : puissance de 5 MW, fournit 6 250 MWh d'électricité par an, soit 10 % de la consommation électrique de la communauté de communes du Volvestre, qui compte environ 30 000 habitants.

Implantation : étudiée de façon à préserver la faune fréquentant les berges, via un recul minimum de 15 m entre l'installation flottante et la berge.

Suivi environnemental : suivi écologique de la faune et de la flore, suivi de l'activité aquatique, suivi physico-chimique de l'eau.

Investissement : 5,3 millions d'euros par Urbasolar

Gravière de Peyrolles-en-Provence (13)

Projet : parc solaire flottant sur le plan d'eau des Chapeliers

Portage : entreprise Boralex

Rétrocession de la carrière : 2014

Durée des travaux : 9 mois

Mise en service : fin 2021

Installation : 12,6 hectares de superficie, 43 776 panneaux à 10 degrés d'inclinaison. Ancrage au fond du bassin avec 600 blocs de béton d'une tonne chacun, plus cher et difficile à réaliser mais n'impactant pas les berges.

Production : puissance de 14,7 MWc, c'est environ la consommation électrique annuelle de 6 400 foyers, soit une production d'électricité 3x supérieur à la consommation des habitants de Peyrolles (2000 foyers).

Contre-exemple : plan d'eau du Plantain à destination touristique, avec base nautique, plage aménagée et jeux.

Gravières de Montaut (09)

Projet : parc flottant de panneaux photovoltaïques sur les gravières de La Cabane et de la Ginestière sud

Portage : compagnie nationale du Rhône (CNR)

Fin d'exploitation : 2016

Mise en service : fin 2023

Installation : sur les 24 hectares, un peu moins de 12 ha seront recouverts de panneaux.

Production : production estimée à terme de 20 GWh par an, soit la consommation annuelle de 8000 habitants.

Implantation : les flotteurs ne recouvriront pas l'intégralité des plans d'eau et les berges resteront vierges.

Suivi environnemental : durant 5 ans, les deux gravières équipées de différents capteurs mesureront la composition chimique de l'eau et étude de la faune aquatique afin d'estimer l'impact des ombrières électriques. Une attention particulière sera également portée sur les oiseaux nicheurs.

Contre-exemple : gravière de Saverdun reconvertie en parc aquatique.



Lac artificiel de Peyssies (Haute-Garonne). Cette centrale fournira 10 % de la consommation électrique de la communauté de communes du Volvestre. Photo : Angélique Pérez



La centrale solaire flottante de Boralex à Peyrolles produira, à terme, 22 GWh d'électricité par an, soit la consommation de 6 400 foyers. Photo : Jean-Christophe Barla



C'est sur le lac de La Madone dans le Rhône que la CNR a installé son premier parc de photovoltaïque flottant. Photo : photothèque CNR

Gravière de Rouan et Saint-Prim (09)

Projet : parc solaire flottant

Portage : Renewable Energy Systems(RES) ouvert au financement participatif

Fin d'activité : 2009

Mise en service : été 2023

Installation : sur plan d'eau d'environ 12 hectares, environ 8 hectares recouverts de panneaux

Production : puissance de 8,5 MWc, soit une production annuelle de 10,7 GWh, soit environ la consommation électrique de 4900 habitants (chauffage compris)

Retombées économiques : 70000€/an sur 30 ans à répartir entre commune, communauté de commune et département.



Une vue partielle du champ solaire au sol. Photo : DDM

Gravière de Meyrargues (13)

Projet : renaturation et sentier pédagogique

Enjeux :

- préserver les zones humides
- rétablir la biodiversité et les continuités écologiques
- maîtriser la valorisation pour éviter une fréquentation néfaste

Portage : société Escota du group Vinci Autoroute et Conservatoire des Espèces Naturelles (CEN)

Fin d'exploitation : fin des années 1980

Engagement des démarches : 2003

Implantation : sur 15 hectares, la zone des Joncquiers est composée de deux étangs

Suivi environnemental : diagnostic écologique du CEN, recensement des espèces depuis 2003, suivi naturaliste

Espèces : 600 espèces recensées, dont 118 espèces du répertoire de 400 espèces de l'avifaune français, dont castors, loutres d'Europe, rousserolle turdoïde, foulque macroule, diane (papillon)



Ce plan d'eau aurait pu devenir un parc nautiques. En 2003, Vinci a choisi de transformer la gravière en espace naturel pour préserver la biodiversité. Photo : meyrargues.fr

Gravière de Saint-Louis (68)

Projet : parc des carrières

Enjeux :

- créer un nouveau poumon vert dans l'agglomération
- donner l'exemple de la conversion progressive d'un site industriel en parc paysager

Portage : Eurodistrict tribunal de Bâle, Association pour la promotion du Parc des carrières (APPC), Saint-Louis agglomération

Début des réflexions : 2012

Début de la reconversion : 2021

Fin d'activité : 2029

Installations : parc urbain de 3 ha avec plantations, restauration d'habitats naturels, corridors écologiques,... (+ 8 ha d'ici 2028) et cheminements piétons et cyclables pour accéder au parc sur des jardins familiaux

Coûts :

- 1re phase : 1 million d'euros
- 2e phase 210 000 euros



Poursuite de l'aménagement du parc parallèlement au comblement de la carrièresur la période 2021-2028.
Photo : Valentin Munteanu

Gravière de Bartenheim (68)

Projet : centre nautique et parc de loisirs + une zone protégée renaturée

Portage : Saint-Louis agglomération, Eastpark

Début des réflexions : 2016

Rétrocession de la carrière : février 2022

Ouverture du parc : mai 2022

Implantation : 49 ha, dont 19 ha de plan d'eau

Fonctionnement : parc accessible librement à la promenade et disponible pour les sportifs et les associations, accès payant aux activités du centre nautique.

Installation : confection d'une plage de sable, défrichage et terrassement pour créer les chemins et les accès au centre nautique et mise en place du système de téléski nautique et de ses ancrages.

Activités : téléski nautique, stand-up paddle, parcours aventure aquatique sur des structures gonflables, ...

Suivi environnemental : suivi de la flore et de la faune de la zone humide, traitement par phytoépuration des eaux de résurgence chargées de nitrates et de résidus agricoles

Projet similaire : West Park, un concept identique développé sur la côte ouest, en Bretagne, en 2017.



Un chemin périphérique offrira une promenade d'environ 3 kilomètres autour des zones écologique et de loisirs.
Illustration : graviere-bartenheim.fr

Gravière de Blanquefort (33)

Fin d'exploitation et rétrocession : 2017

Superficie : 90 ha composés de plusieurs marais, dont 40 ha classés Espace Naturel Sensible (ENS), aménagement global des divers plans d'eaux de la ville représenterait une superficie de 250 ha.

Projet initial : bassin olympique d'aviron

Projet final : mise en valeur écologique et touristique (nature et sports nautiques «doux»)

Installations : sentiers de randonnée et divers petits aménagements, parcours pédagogique et poste d'observation, corridor écologique

Activités : baignade interdite, pêche autorisée, un territoire réservé pour la chasse, possible développement d'une activité de pisciculture sur une petite zone

Suivi environnemental : comptage de l'avifaune par la Sepanso, plan de gestion et suivi écologique

Espèces : de nombreux oiseaux nicheurs et des oiseaux hivernants (dont une grande concentration de canards plongeurs)

Exemples : lac de l'Ermitage à Lormont ; ancienne gravière de Barail de Bouna à Parempuyre

Projet additionnel : central de panneaux solaires

Début des travaux : été 2021

Mise en service : début 2023

Portage : JP Energie Environnement

Implantation : 18 ha sur les remblais du lac d'Arboudeau

Production : puissance de 14,3 MW et plus de 30 000 panneaux photovoltaïques, qui correspond au besoin annuels de 8400 personnes.

Investissement : 11 millions d'euros, campagne de financement participatif qui a intéressé 54 investisseurs et généré 160 000€

Retombées économiques : 43000€/an à répartir entre les diverses collectivités (région, département, commune) et l'établissement public de Bordeaux Métropole.



Après 40 ans d'exploitation, 40 hectares de la gravière du lac de Padouens vont être transformés en ENS. En 2021, un parcours pédagogique ouvre au public. Photo : sudouest.fr



La centrale solaire d'Arboudeau se déploie sur un terrain de 18 hectares à Blanquefort. Photo : Olivier Delhoumeau



Centres de recyclage - Rixheim

Le site est partagé entre deux centres de recyclage, d'un côté l'entreprise Eurovia, rue de Mulhouse à Rixheim, et de l'autre l'entreprise Leonhart, situé rue de Battenheim à Rixheim. Le terrain est utilisé de manière «anarchique». La diversification d'usages est difficilement envisageable bien que du foncier est potentiellement mobilisable.

■ Occupé □ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

+++
enjeux
urbains

+++
contrainte
d'aménagement

Mutations



Parcelle = 13 ha dont
87 % artificialisé
1 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

UE1 - zone à dominante d'activité économique, zone à dominante industrielle qui s'étend sur une vaste emprise entre la voie ferrée et la forêt; pour partie elle est issue de l'activité d'extraction des graviers et comporte aujourd'hui de nombreuses entreprises.

A - zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres. Elle est réservée aux activités agricoles et au maintien ou à la reconstitution de trames vertes.

Prévention des risques :

IPCE - EUROVIA Alsace Lorraine, soumis au régime d'enregistrement, en exploitation avec titre

Basias de 2015 - ensemble de gravières, STURM frères, en activité et partiellement en friche

Atouts

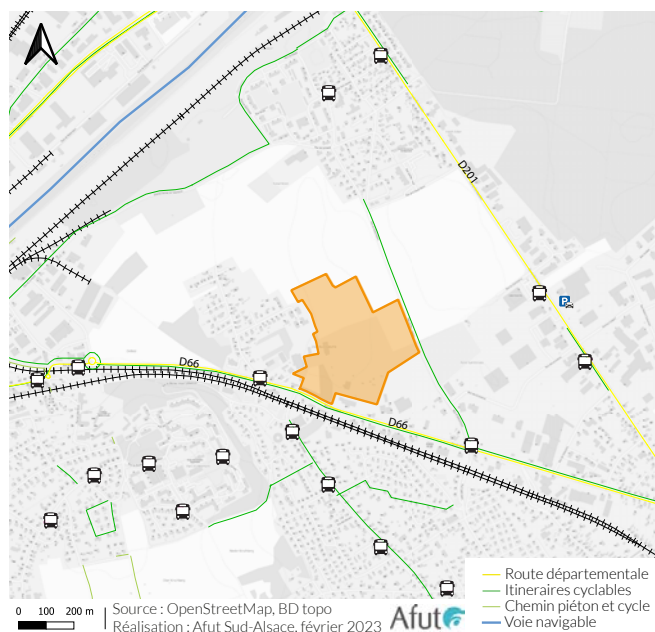
- » Production de matériaux locaux
- » Zone d'activité source d'emplois
- » Localisé entre des zones d'activités économiques, résidentielle, naturelle et agricole
- » Des transports en commun à proximité (bus n°11 arrêts «Rossignol» et «Wilson», gare de Rixheim à 17 minutes de marche)
- » Itinéraire cyclable jusqu'à Mulhouse
- » Desservi par la route départementale

Faiblesses

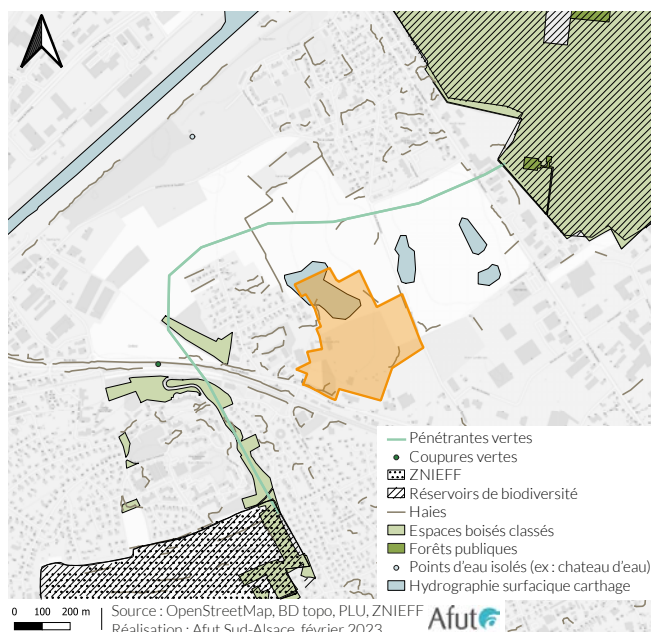
- » Voie ferrée et axe routier constituent une rupture avec le tissu urbain
- » Absence d'organisation urbaine ne permettant pas d'exploiter les surfaces disponibles
- » Des activités espacées et hétérogènes

Opportunités

- » Espace de compensation - réserve naturelle
- » Site d'activités économique et/ou de loisirs à condition de traiter les transitions paysagères et désimperméabiliser les surfaces non construites
- » Opération de logements à condition de traiter les transitions paysagères et désimperméabiliser les surfaces non construites



Une zone d'activité bien desservie mais de l'autre côté des infrastructures de transport



Une zone en milieu urbanisé et relativement éloignée des zones naturelles à protéger



Le centre de recyclage Eurovia



Le centre de recyclage Leonhart



Entreposage d'autres matériaux de construction



Vue d'ensemble des deux centres de recyclages



Bois en entrée sud du site : élément de paysage à protéger et à mettre en valeur pour constitution des continuités écologiques



Stockage à côté de l'espace boisé à l'entrée



Gare de triage - Mulhouse

Il s'agit d'une très longue étendue de surface en bordure du technicentre SNCF et de la gare de triage de Mulhouse-Nord. Situé le long de la rue Josué Hofer, le secteur est peu fréquenté. Anciennement site logistique avec CFL Cargo (société de transport international de marchandises), le site continue à vivre avec d'autres entreprises comme Nadico (magasin de meubles) et un service de cartes grises.

□ Occupé ■ Occupé partiellement □ Libre

Mobilisation

+++ dureté foncière ++ enjeux urbains
+++ contrainte d'aménagement

Mutations



Données réglementaires

PLU :

UX3, UX3b - Zone d'artisanat et d'industrie légère
UX4 - Zone affectée au domaine public ferroviaire



Parcelle = 11 ha dont
98 % artificialisé
11 % bâti (emprise au sol)

Atouts

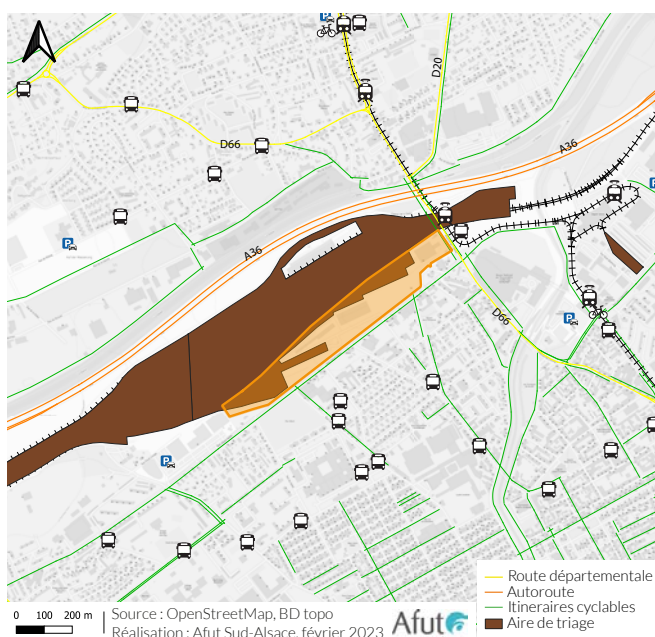
- » Bonne desserte grâce à la route départementale D66 et l'autoroute A36 (via D20)
- » Desserte par le bus C5 du réseau Soléa et le tram 1
- » Terrain vierge et constructible
- » Possibilité de desserte ferroviaire

Faiblesses

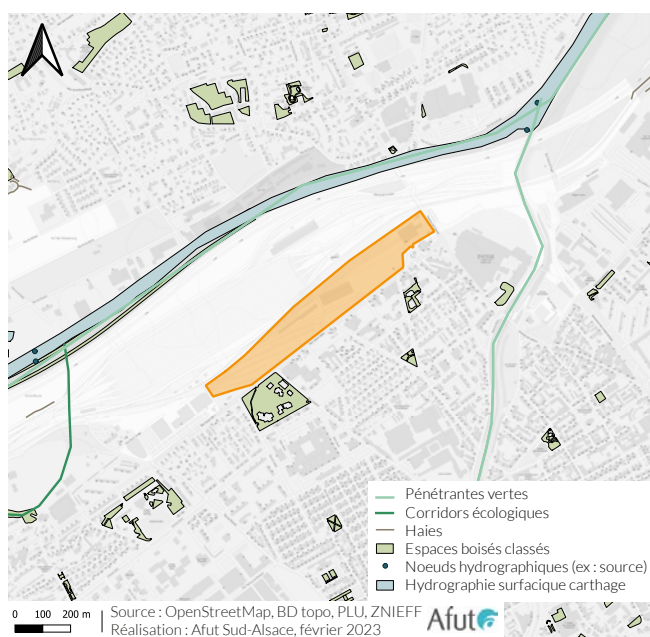
- » Nuisances sonores liées à la gare de triage et aux axes routiers
- » Propriété partielle de SNCF réseau, acquisition difficile
- » Pollution des sols (à vérifier)

Opportunités

- » Activités économiques :
 - Centre logistique local lié au réseau ferré
 - Plateforme de tri et recyclage des matériaux de construction
- » Espace de compensation : désimperméabilisation et renaturation



Une zone intégrant des dessertes du fret ferroviaire



Une absence de grandes préoccupations environnementales sur le site



Du stockage de matériaux de



Une vaste emprise sans construction et imperméable



Vue d'ensemble de la zone gare du nord



Des installations ferroviaires en fond de



Vue sur une cheminée, patrimoine bâti à protéger



Plusieurs activités sur le site



Gare - Mulhouse & Riedisheim

Ce site présente un potentiel foncier important. Une grande partie du secteur appartient à SNCF Réseau. Cet établissement public à caractère industriel et commercial gère les emprises foncières ferroviaires. Ce secteur est envisagé comme une zone de projet entre Mulhouse et Riedisheim, allant de l'ancien centre de tri postal à la base de travaux SNCF. Chacune des communes, cherche à valoriser des fonciers considérés comme artificialisés, idéalement situés à proximité de la gare centrale de Mulhouse. Il s'agit d'un potentiel foncier à long terme avec des réflexions en cours et des échanges déjà engagés entre les différents acteurs.

□ Occupé □ Occupé partiellement ■ Libre

Mobilisation

+++
dureté
foncière

+++
enjeux
urbains

+++
contrainte
d'aménagement

Mutations



Parcelle = 12 ha dont
100 % artificialisé
4 % bâti (emprise au sol)

Données réglementaires

PLU :

Mulhouse : UY - reconversion des sites d'activités industrielles ou tertiaires en zones mixtes.

Riedisheim : AU, UEc - secteur à programme de logements mixité sociale en zone U et AU, secteur de mixité sociale.

Document d'Aménagement Artisanal et Commercial SCoT :

Localisation préférentielle pour le développement commercial (pôle intercommunal), sur une partie du secteur.

Atouts

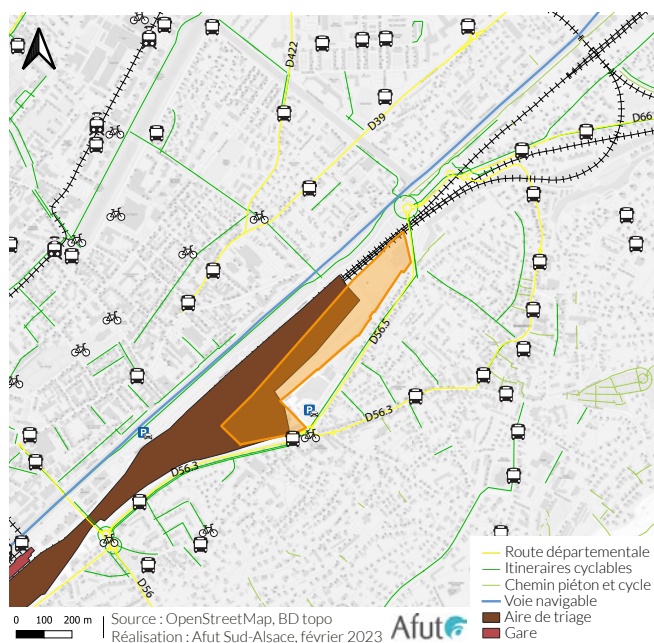
- » Bonne desserte grâce à la route départementale D66 et l'autoroute A36 (via D20)
- » Desserte par le bus C5 du réseau Soléa et le tram 1
- » Terrain vierge et constructible
- » Possibilité de desserte ferroviaire

Faiblesses

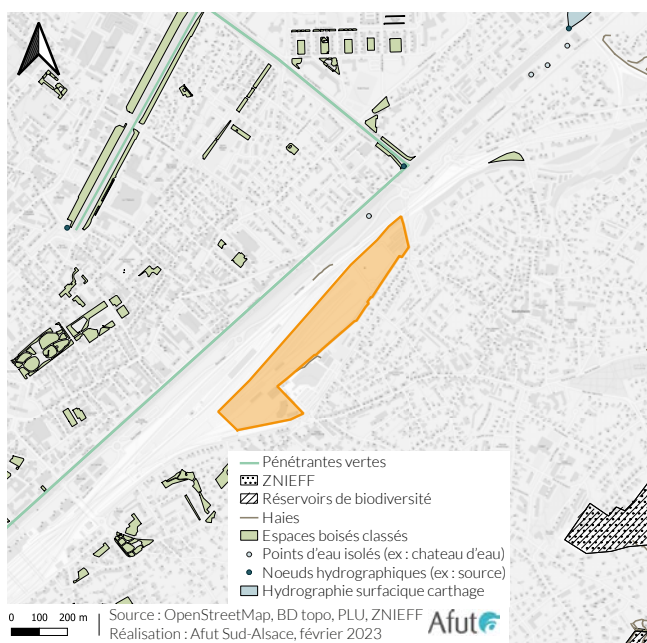
- » Nuisances sonores liées à la gare de triage et aux axes routiers
- » Propriété partielle de SNCF réseau, acquisition difficile
- » Pollution des sols (à vérifier)

Opportunités

- » Activités économiques :
 - Centre logistique local lié au réseau ferré
 - Equipement public sportif ou autre (réflexion en cours au niveau de l'ancien tri postal)
- » Espace de compensation : renaturation et désimperméabilisation



Une zone à deux pas de la gare de Mulhouse, entre Mulhouse et Riedisheim



Une zone non concernée par des prescriptions environnementales



Des installations ferroviaires
en fond de secteur



Du stockage de
matériaux de



Emplacement de l'ancien
centre de tri postal



Vue d'ensemble du secteur proche de la gare TGV



Une plateforme de stockage
temporaire des déchets, propriété



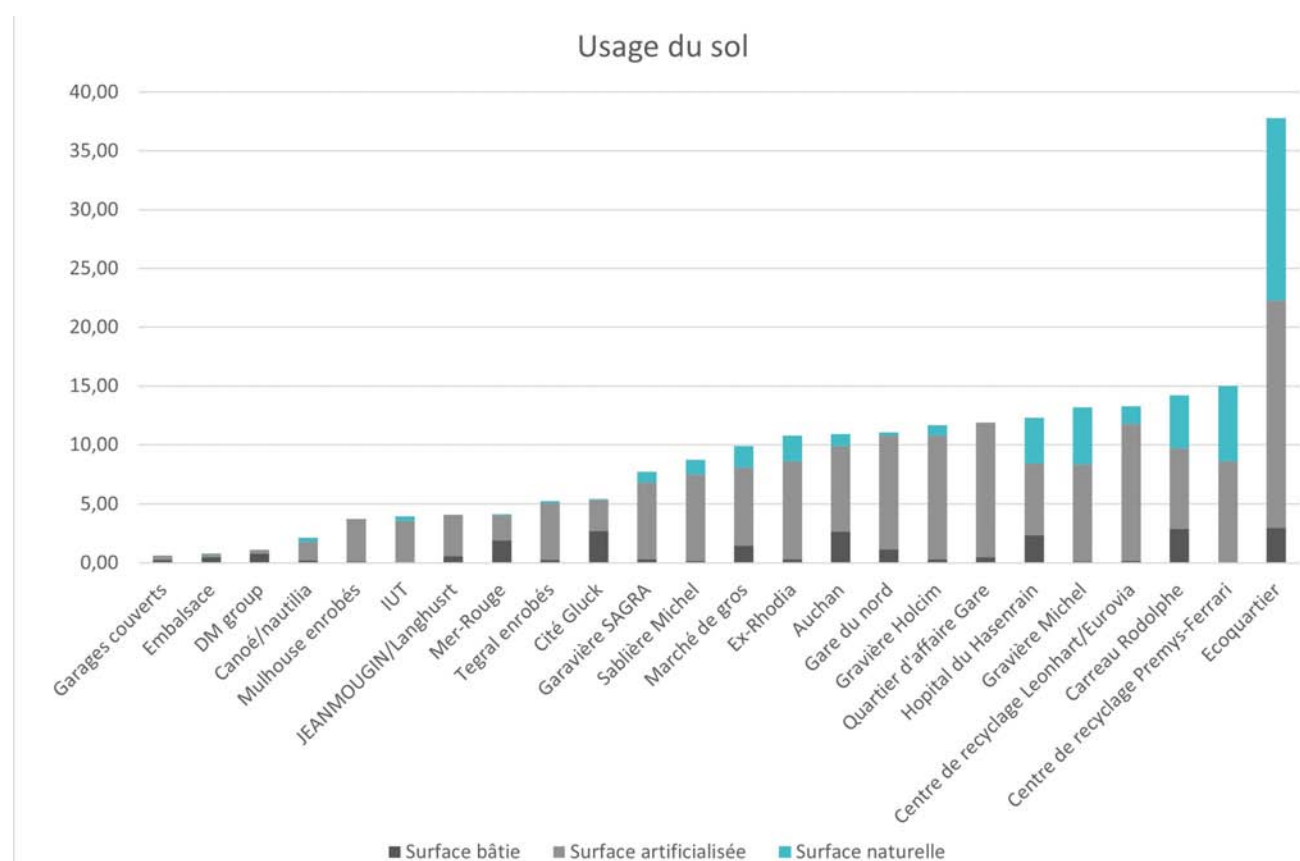
Du stockage de
matériaux de



Une vaste surface
inexploitée

TABLE RÉCAPITULATIVE DES SUPERFICIES

Site	Commune	Surface (ha)	Surface bâtie (%)	Surface artificialisée (%)
Garages couverts	Illzach	0,6	43,5	100,0
Embalsace	Mulhouse	0,8	61,0	93,8
DM group	Mulhouse	1,1	73,4	100,0
Nautilia	Rixheim	2,1	10,2	83,7
Mulhouse enrobés	Baldersheim	3,7	3,0	100,0
IUT	Mulhouse	4,0	28,6	90,5
Jeanmougin/Langhusrt	Wittelsheim	4,1	13,7	100,0
Mer-Rouge	Mulhouse	4,1	46,3	98,6
Tegral enrobés	Baldersheim	5,3	4,9	96,1
Cité Gluck	Mulhouse	5,4	50,0	98,3
Gravière SAGRA	Habsheim	7,8	3,9	88,3
Sablière Michel	Wittelsheim	8,8	2,1	85,6
Marché de gros	Mulhouse	9,9	15,1	82,1
Ex-Rhodia	Mulhouse	10,8	2,7	80,0
Auchan	Mulhouse	10,9	24,4	91,0
Gare du nord	Mulhouse	11,0	10,5	97,8
Gravière Holcim	Sausheim	11,6	2,7	92,5
Gare	Mulhouse	11,9	3,9	100,0
Hôpital du Hasenrain	Mulhouse	12,3	19,1	68,9
Gravière Michel	Baldersheim	13,2	1,0	63,5
Centre de recyclage Leonhart/Eurovia	Rixheim	13,3	1,2	88,7
Carreau Rodolphe	Pulversheim/Ungersheim	14,2	20,5	68,2
Centre de recyclage Premys-Ferrari	Wittelsheim	15,0	0,5	57,7
Ecoquartier	Illzach/Riedisheim/Rixheim	37,8	7,8	58,9
TOTAL		219,6		



ANNEXES

LE DOCUMENT D'AMÉNAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (DAAC) DU SCOT m2A

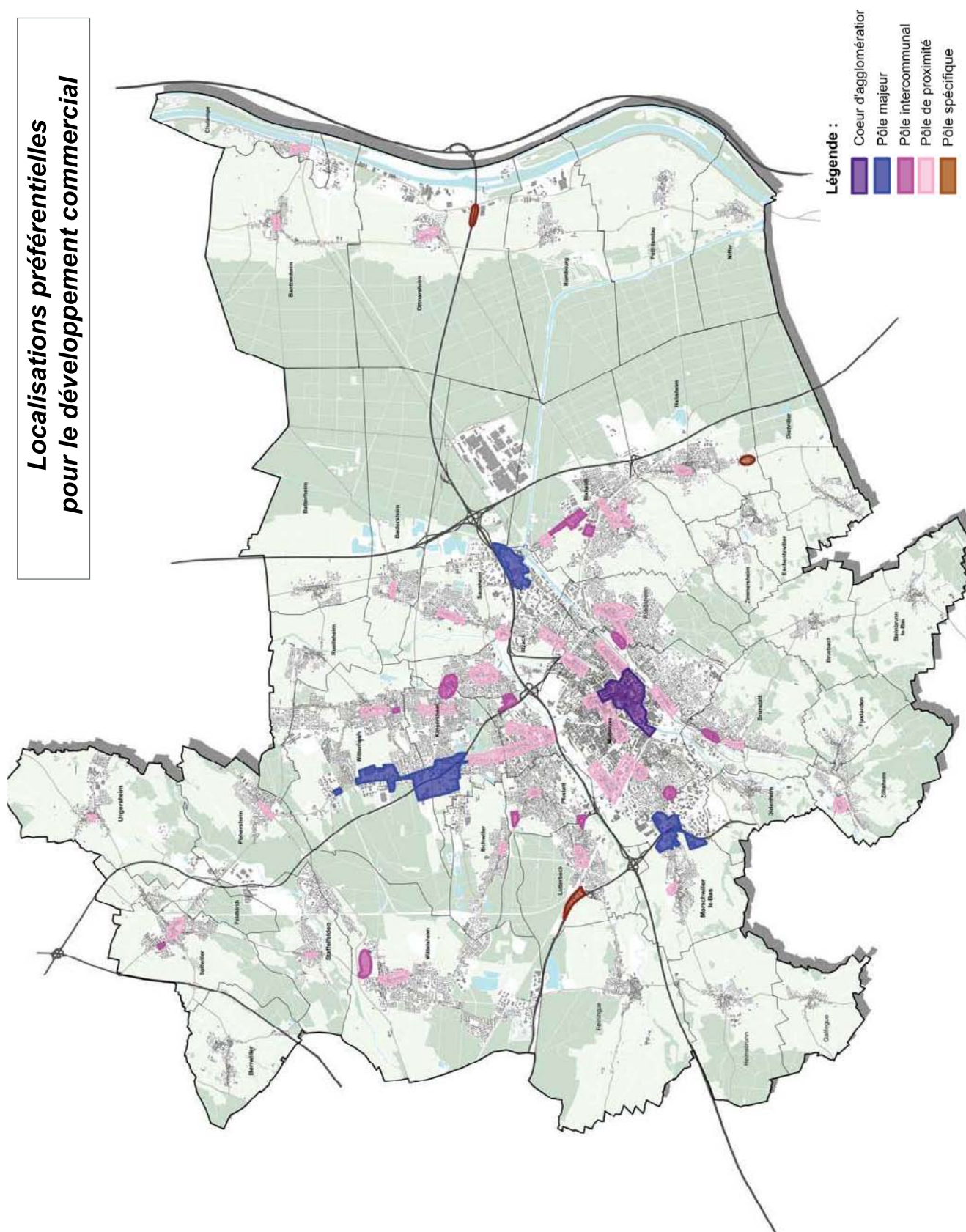
Le tableau ci-dessous et la carte ci-contre proposent une lecture rapide et simplifiée de l'essentiel des prescriptions du DAAC.

Toutes les prescriptions applicables, dans leur exhaustivité, sont détaillées dans les pages précédentes.

		Vocation / types d'achats	Seuil ou plafond de surface de vente pour les nouvelles implantations commerciales ou pour les extensions	Création / extension de galerie commerciale+C2:J6
CENTRALITES	Centre-ville de Mulhouse	Localisation préférentielle des commerces, qui permettent d'étendre le rayonnement, la diversité et la spécificité de l'offre Commerces répondant à des besoins quotidiens, hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels	Pas de seuils limites (pour tous les types de commerce)	Création possible de galerie dans la limite de 5 000 m ² Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial*
	Pôle de proximité	Accueil des commerces de fréquentation quotidienne à hebdomadaire	Surface de vente maximum par commerce : Cœur d'agglomération : 2 000m ² Ville noyau : 1 500m ² Bourg relais : 800m ² Village : 400m ²	Création possible de galerie dans la limite des plafonds définis Extension possible de galerie dans la limite de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial*
POLES DE GRANDS COMMERCES	Pôles majeurs	Commerces répondant à des besoins hebdomadaires, occasionnels ou exceptionnels lorsqu'il s'agit : - d'achats lourds, OU - qui ne peuvent pas s'implanter en centralités en raison de leur format ou de leurs contraintes d'approvisionnement ou de retrait des marchandises. Par exception, dans le pôle Wittenheim/Kingersheim, commerces répondant également à des besoins quotidiens.	Minimum 300m ² de surface de vente par commerce	Pas de création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 10% de la surface de vente de l'ensemble commercial*
	Pôles intercommunaux	Commerces répondant à des besoins hebdomadaires ou occasionnels pour des achats lourds, dont le format n'est pas compatible avec une implantation en milieu urbain	Surface de vente comprise entre 300m ² et 3 000m ²	Pas de création possible de galerie Extension possible de galerie dans la limite de 20% de la surface de vente de l'ensemble commercial*
POLES SPECIFIQUES	Pôles spécifiques	Commerces répondant à des achats spécifiques (activités liées à l'habitat pour Lutterbach et aux usagers du réseau autoroutier pour Ottmarsheim) Commerces de fréquentation quotidienne à hebdomadaire nécessitant une relocalisation (Habsheim)	Pôle de transfert : surface de vente maximum correspondant à celle du pôle existant, majorée de 10%	Pas de création possible de galerie
	Hors localisation préférentielle	Proximité	Surface de vente inférieure à 1 000m ² (pour Mulhouse) ou à 300m ² (autres communes) et selon les secteurs définis au règlement du PLU(i)	Pas de création possible de galerie (NB : pas de galerie existante)

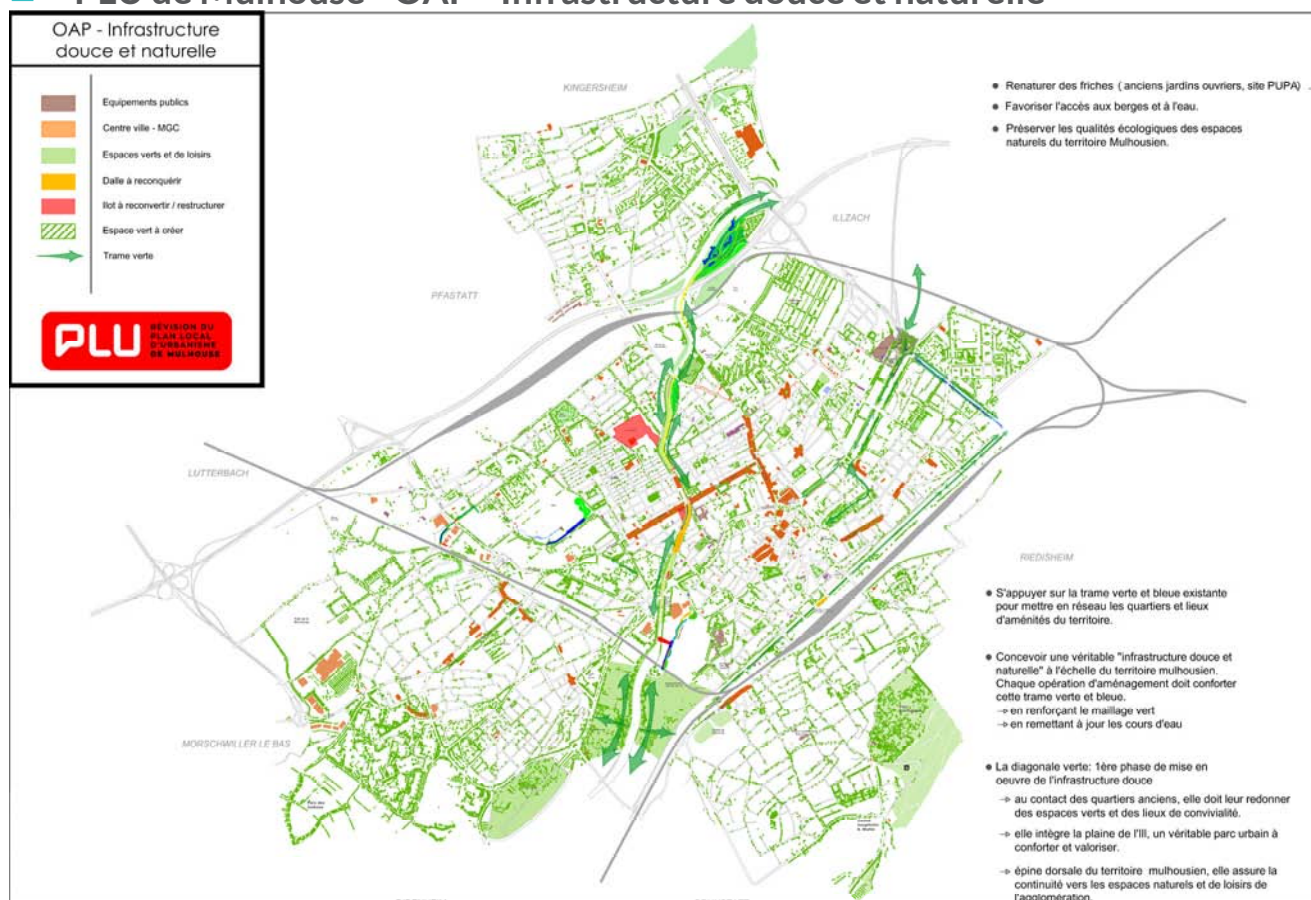
* voir définition d'« ensemble commercial » page 8

Localisations préférentielles pour le développement commercial

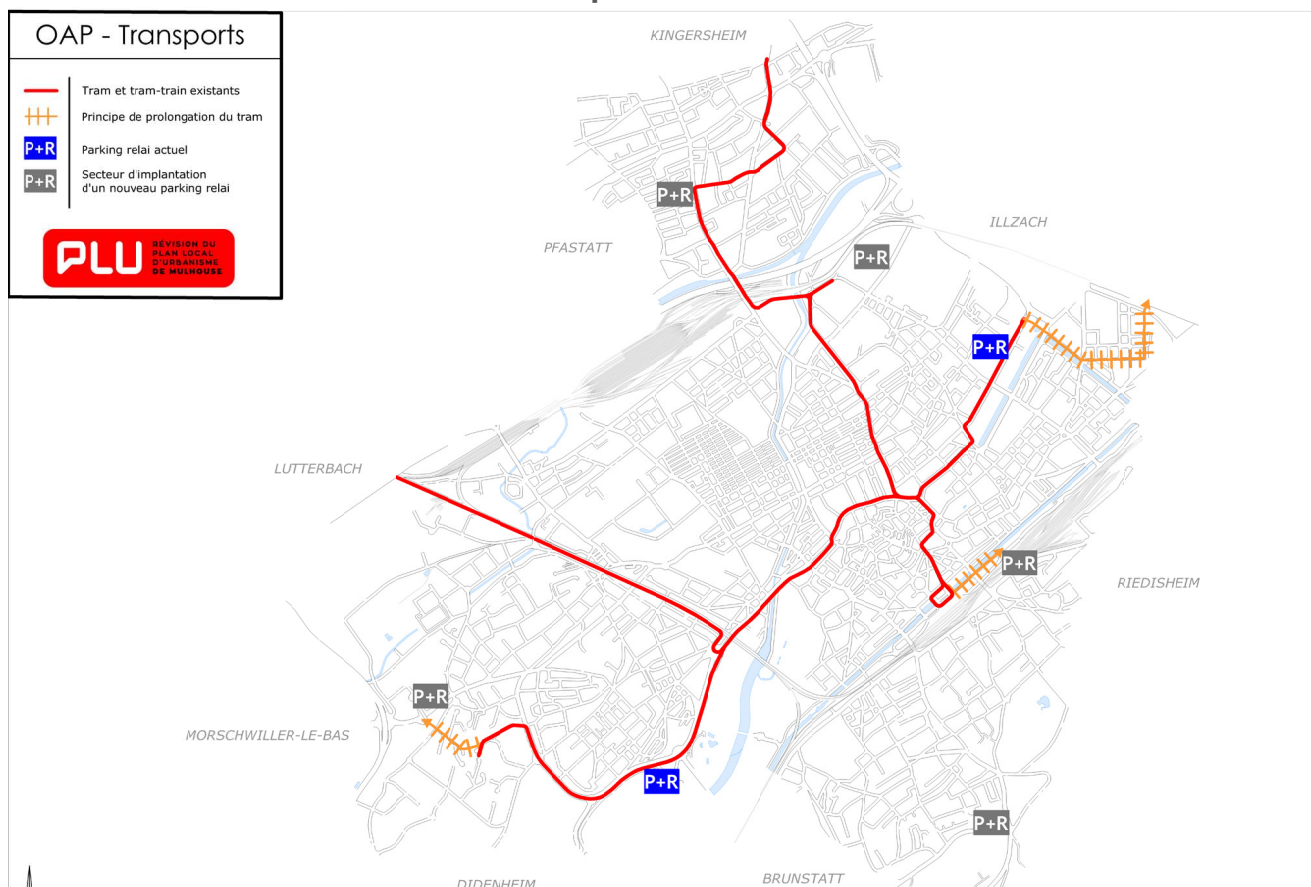


LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

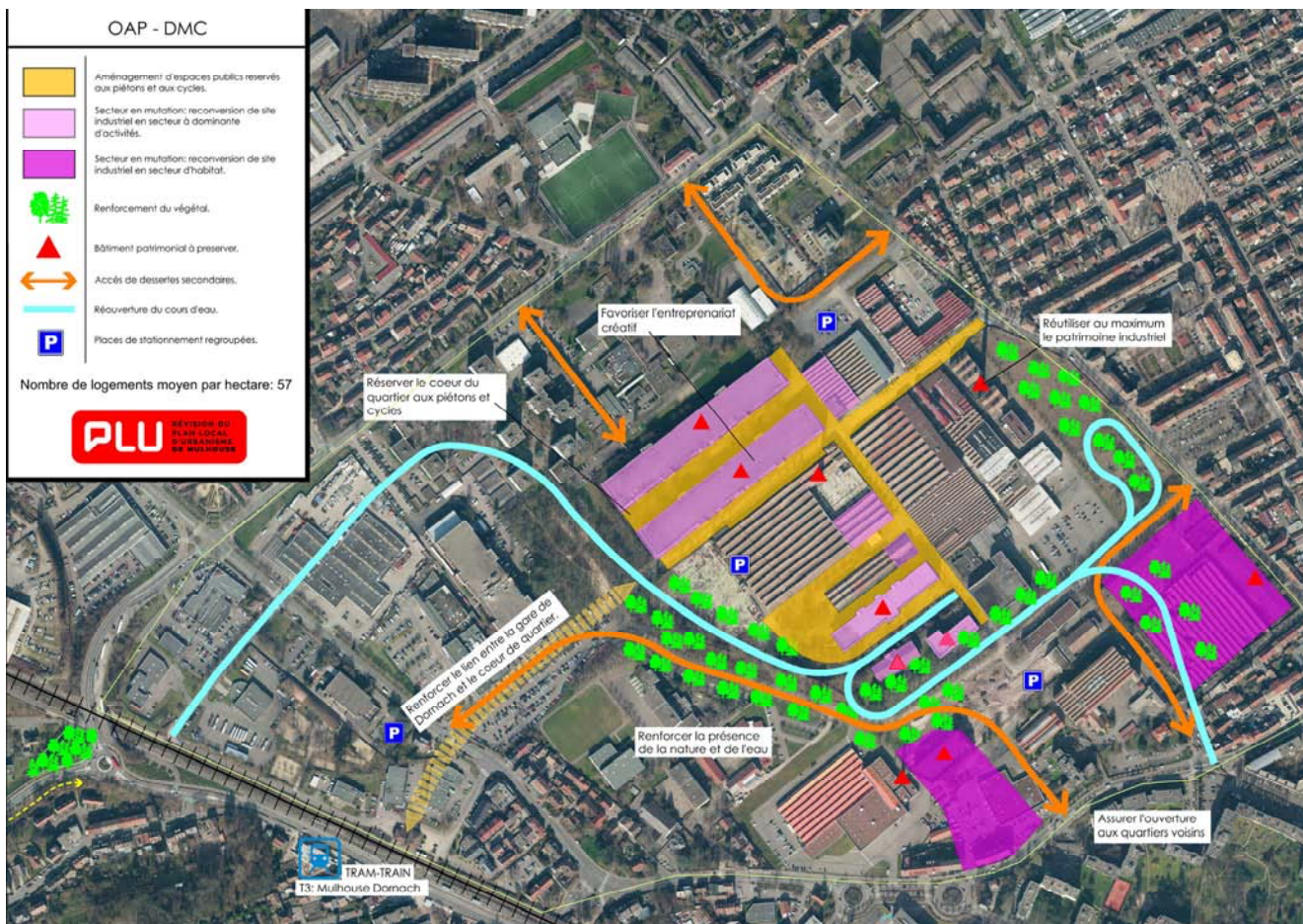
PLU de Mulhouse - OAP - Infrastructure douce et naturelle



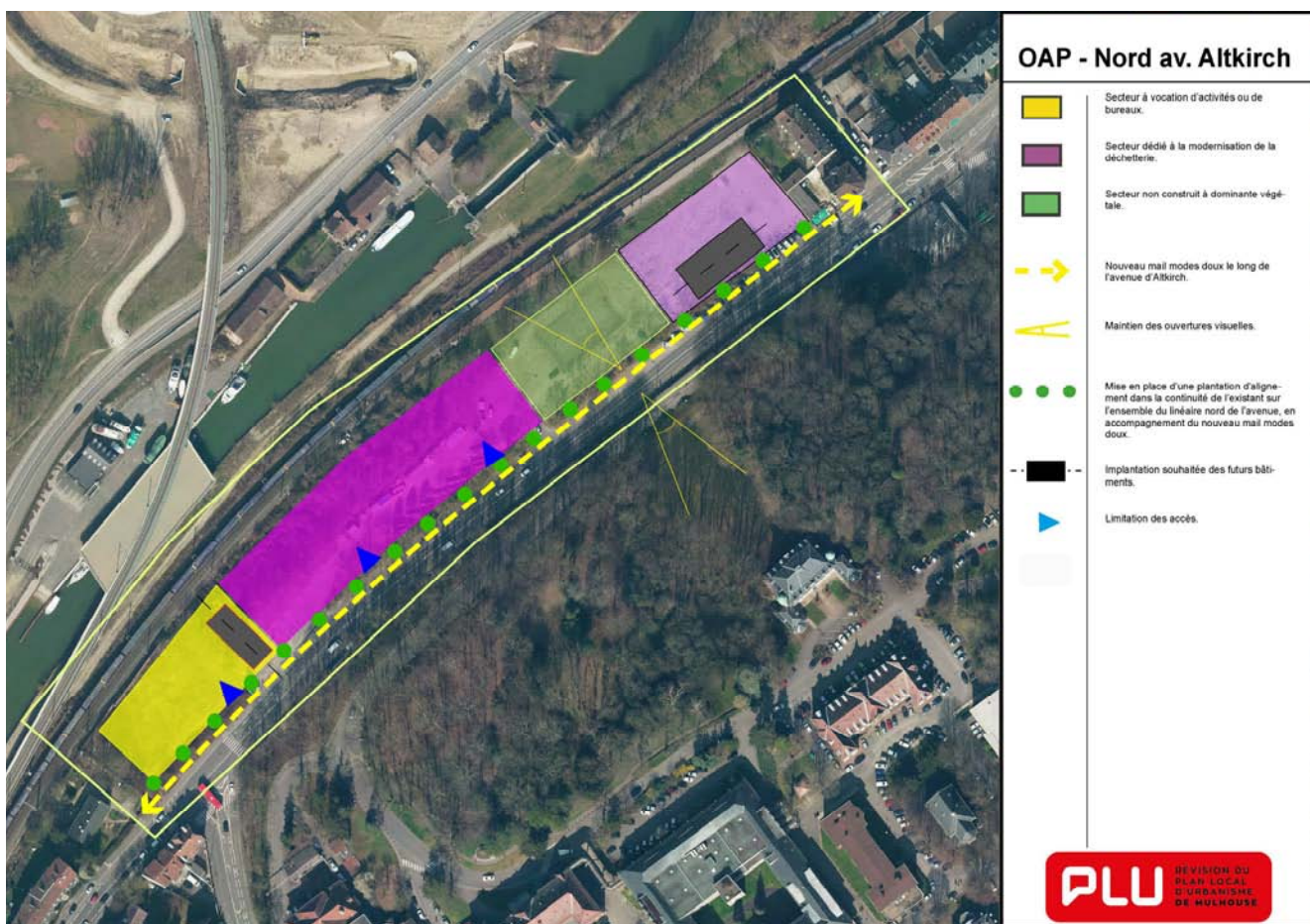
PLU de Mulhouse - OAP - Transports



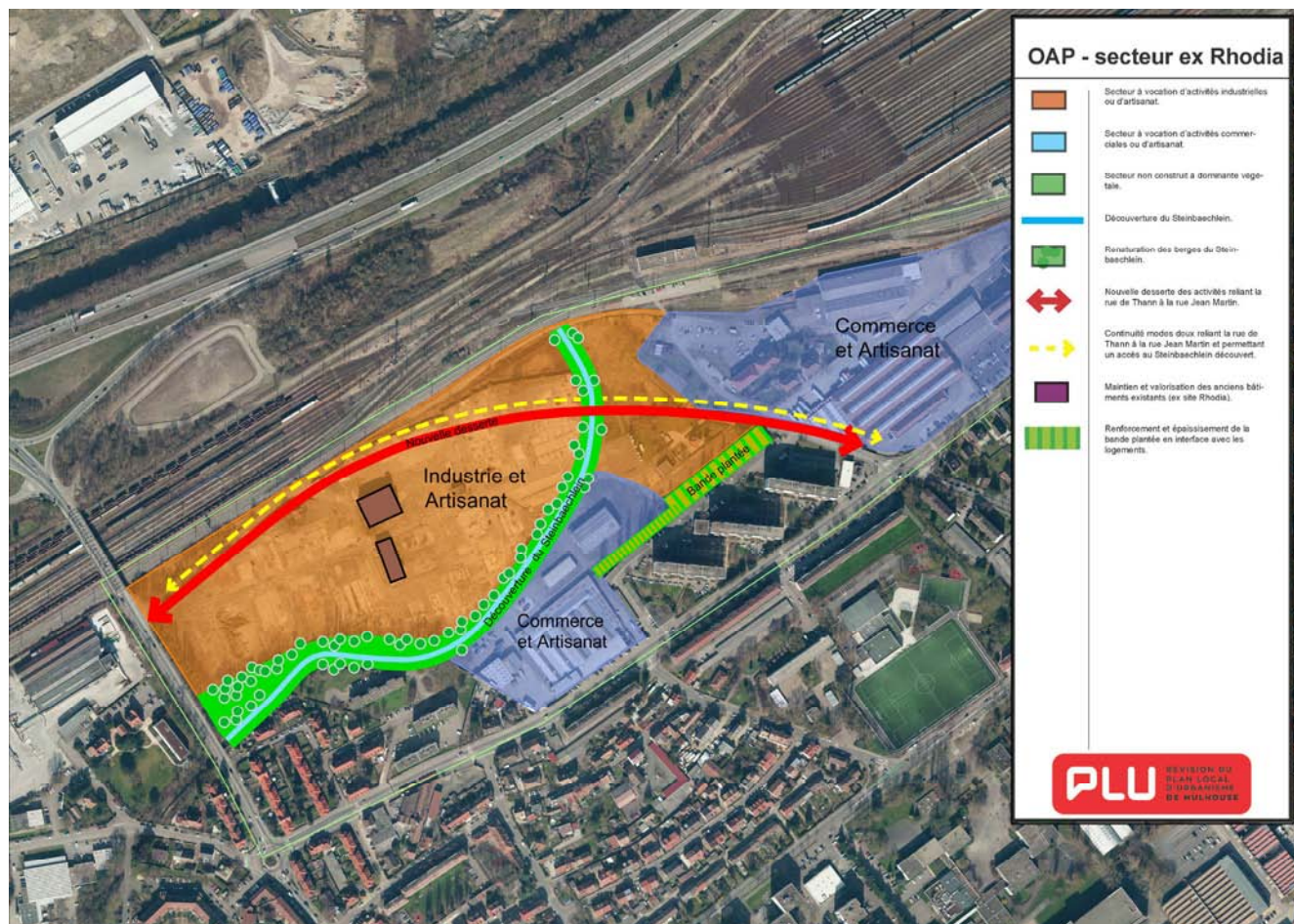
PLU de Mulhouse - OAP - DMC



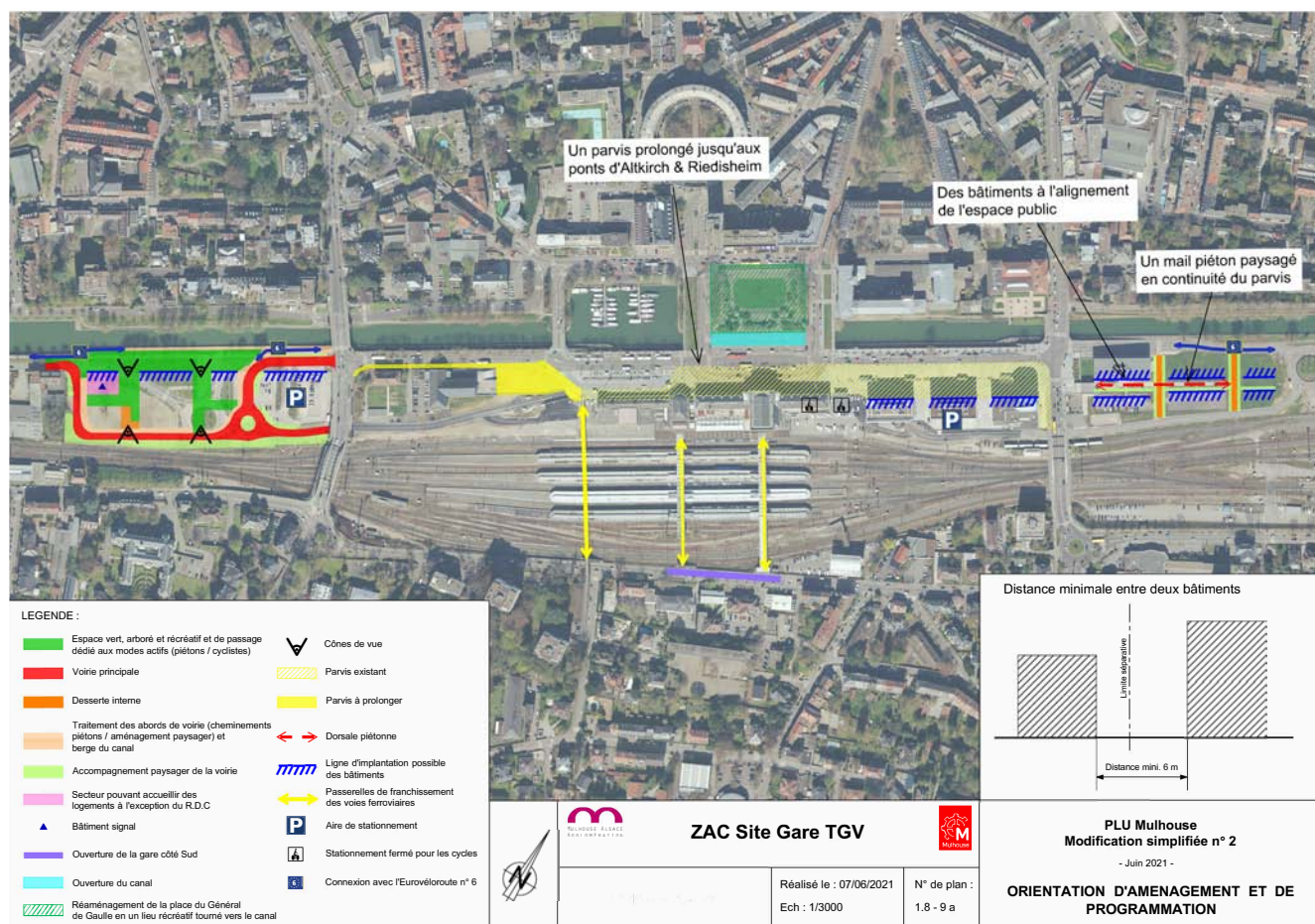
PLU de Mulhouse - OAP - Nord av. Altkirch



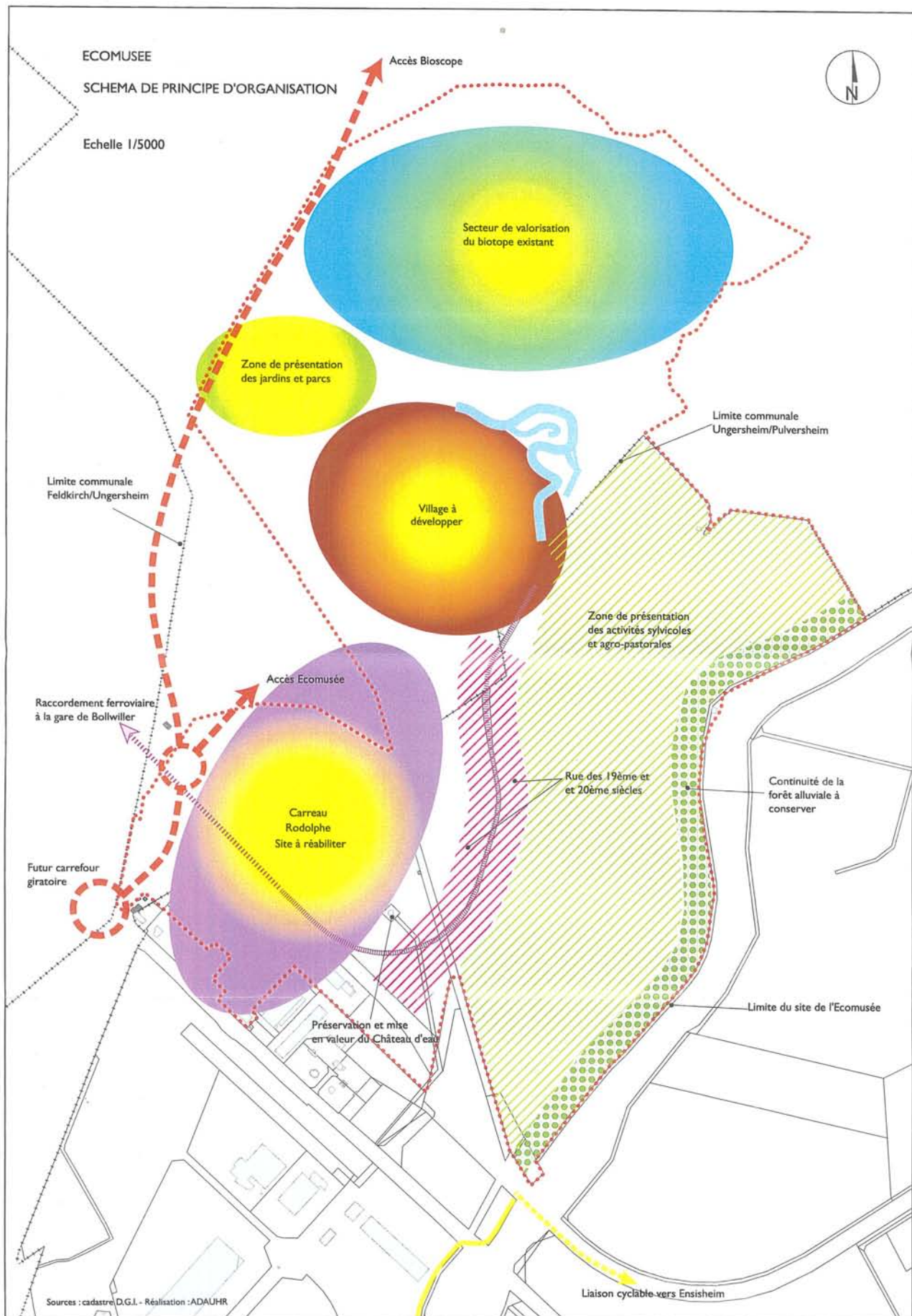
OAP - secteur ex Rhodia



ZAC site Gare TGV



■ PLU de Pulversheim - OAP sur le secteur écomusée





agence de fabrique
urbaine et territoriale

SUD-ALSACE

CONTACT

Catherine HORODYSKI

Projet urbain - Aménagement - Transition écologique

catherine.horodyski@afut-sudalsace.org

03 69 77 60 76

Afut Sud-Alsace

33 avenue de Colmar

68200 MULHOUSE

03 69 77 60 70

www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et rédaction

Catherine HORODYSKI & Romane HAUSWALD

Cartographie

Anne LICHTLÉ & Romane HAUSWALD

Photographies

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Iconographie

Afut Sud-Alsace, sauf mention contraire

Graphisme

MW Création / Anne LICHTLÉ Afut Sud-Alsace

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