

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Approuvé

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES



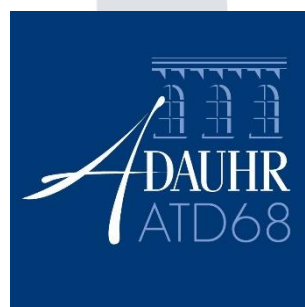
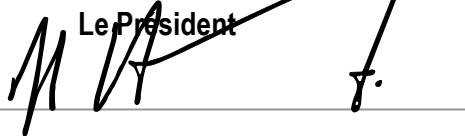
Tome 1.8 : Stratégie de développement d. Le développement économique



ÉLABORATION DU P.L.U. Intercommunal

PLUi APPROUVÉ par délibération du Conseil de la
Communauté de Communes du 23/12/2019

Le Président



Décembre 2019

Sommaire

1. L'activité économique du territoire	3
1. Analyse des surfaces vouées au développement économique	5
1.1. Les zones d'activités de type 1	8
1.2. Les zones d'activités de type 2	9
1.2.1. Zone de la Passerelle	9
1.2.2. Pôle Ill-Thur	11
1.2.3. ZA Niederhergheim Ouest	12
1.2.4. Synthèse du potentiel des zones de type 2.....	13
1.3. Les zones d'activités de type 3	13
1.3.1. Niederhergheim Est.....	14
1.3.2. Oberhergheim.....	15
1.3.3. Meyenheim.....	16
1.3.4. Réguisheim.....	17
1.3.5. Niederentzen	18
1.3.6. Synthèse du potentiel futur des zones de type 3.....	19
1.4. Synthèse du potentiel foncier voué au développement économique futur.....	20
2. Le Temps zéro du SCoT et bilan des surfaces hors T0	21
2. Bilan des surfaces du PLUi inscrites hors T0 (Compatibilité SCoT)	23

1. L'activité économique du territoire

Dans l'objectif de répondre aux importants enjeux en matière de développement économique, socle du projet de territoire, et en phase avec les orientations du SCoT et du PADD, le projet de PLUi prévoit le foncier nécessaire en intégrant une nécessaire vision à long terme.

L'objectif étant également l'anticipation (préemption, dimensionnement des réseaux etc.) qui permet in fine une réactivité via une offre foncière réellement disponible. C'est le rôle d'un document de planification et cette dans cette optique que le PLUi est élaboré.

Cette vision intègre également le contexte particulier lié au post-Fessenheim qui impactera le territoire. Il convient de noter que les sites d'activités existants au sein du territoire de la CCCHR sont urbanisés en grande partie, ce qui témoignent également de l'importance de la demande dans un secteur géographique particulièrement attractif. La zone stratégique de la Plaine d'Alsace à Ensisheim est convoitée et fait l'objet aujourd'hui d'un développement rapide.

Les sites à vocation économique, fléchés pour l'essentiel dans le SCoT RVGB, sont localisés en fonction des critères d'accessibilité et environnemental.

1. Analyse des surfaces vouées au développement économique

Méthodologie

Les cartes ci-après identifient le foncier disponible au sein des zones à vocation économique inscrites dans le PLUi. L'analyse compatibilise les parcelles non bâties de l'enveloppe économique du PLUi (U et AU). Afin de vérifier la compatibilité avec le SCoT, l'analyse chiffrée tient compte des parcelles du T0 et celles qui se situent en-dehors.

L'analyse est composée d'un élément cartographique et de données chiffrées. Le document cartographique en question a été réalisé à partir du fond cadastral le plus récent, à savoir le cadastre 2017 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale sélectionne les parcelles non bâties dans les zones U et AU économie selon le zonage du PLUi. Dans un premier temps, la méthodologie supprime les parcelles isolées de très petite surface, puis un travail de terrain et en relation avec les élus municipaux permet d'examiner l'état de ces parcelles non bâties (parcelles vides) en tenant compte de la réalité des utilisations et des contraintes d'occupation du sol (exemple : un terrain lié à l'activité économique est une parcelle non bâtie : parking, espaces verts, etc.). L'analyse la fait donc apparaître. Néanmoins, une occupation du sol y existe. Il y a donc lieu de la caractériser).





A la réalité du terrain, plusieurs critères ont été retenus pour hiérarchiser ces parcelles non bâties (vides). A chaque critère, une couleur a été attribuée et cartographiée. Par ailleurs, chaque contrainte est associée à un coefficient de pondération qui permet de quantifier l'impact de la contrainte. Ainsi, une contrainte qui rend la parcelle inconstructible (par exemple un aménagement lié à l'activité de l'entreprise : parking, espaces verts, etc.) est associé à un coefficient de « 0 ». Au contraire, une faible contrainte aura un coefficient s'approchant de « 1 ».

Cette analyse permet de développer une approche qualitative d'analyse du potentiel foncier mobilisable qui tente de coller au mieux à la réalité urbaine existante ou en devenir à court terme.

Les contraintes d'urbanisation sont répertoriées ci-dessous. A chaque contrainte, un coefficient de pondération a été appliqué (explication de la légende cartographie) :

ÉTAT EXISTANT

Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+ -		Aménagement zone d'activités	En vert, aménagements réalisés dans les zones d'activités. Ici, il s'agit d'aménagements paysagers liés aux entreprises.	0
		Equipement	En jaune, les parcelles concernées par un emplacement réservé inscrit au PLUi.	0
		Parcelle bâtie	En bleu, les parcelles déjà bâties à la date d'approbation du PLUi. Sont également concernées les parcelles ayant des projets d'urbanisme en cours (PA ou PC déposés). Au vu de l'avancée des projets immobiliers et de leur constructibilité quasi immédiate, l'analyse considère ces vides comme déjà bâtis. Ils ont donc un coefficient de pondération nul.	0
		Stockage, parking et accès	En violet clair, les parcelles artificialisées. Le stockage, les parkings et les accès sont liés à l'activité de l'entreprise.	0
		Anneau du Rhin	En rose poudré, les parcelles concernées par les installations existantes de l'anneau du Rhin.	0

POTENTIEL FONCIER				
Niveau de contrainte	Couleur sur la carte	Légende Carto	Type de contrainte	Coefficient de pondération
+  -		Dents creuses	En violet, les vides qui ont peu ou pas de contrainte. Ces vides sont voués au développement d'activités en zone U.	1
		Développement économique à court terme	En rose, les parcelles vides qui ont peu ou pas de contrainte. Ces vides sont voués au développement économique immédiat et font l'objet d'un aménagement d'ensemble.	1
		Développement économie à long terme	En bleu poudré, les parcelles vides qui n'ont pas ou peu de contrainte. Ces vides sont voués au développement économique de seconde phase, en fonction des besoins des entreprises à long terme (réserve foncière).	1

Tableaux et synthèse des données

L'analyse a été réalisée en septembre 2018.

Il convient de préciser que les parcelles vides se situent dans et hors du T0.

Les zones d'activités inscrites au PLUi émanent du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon. En effet, selon la prescription [P17] du DOO :

Extrait du DOO :

Le SCoT identifie des espaces adaptés pour l'accueil des activités (taille de l'entreprise, typologie d'activité...). Il organise les espaces économiques existants et en projets par niveau de positionnement, selon 3 niveaux hiérarchiques :

Zones de Type 1- Des sites stratégiques d'intérêt départemental et régional

Zones de Type 2- Des sites d'intérêt supra communal

Zones de Type 3- Des espaces préférentiels pour l'emploi de proximité.

Sur la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin, les zones d'activités se répartissent comme suit :

- ZA de type 1 : Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace (PAPA) ;
- ZA de type 2 : Scapalsace, Anneau du Rhin, Ill-Thur et la Passerelle ;
- ZA de type 3 : Niederhergheim, Oberhergheim, Meyenheim, Réguisheim et Niederentzen.

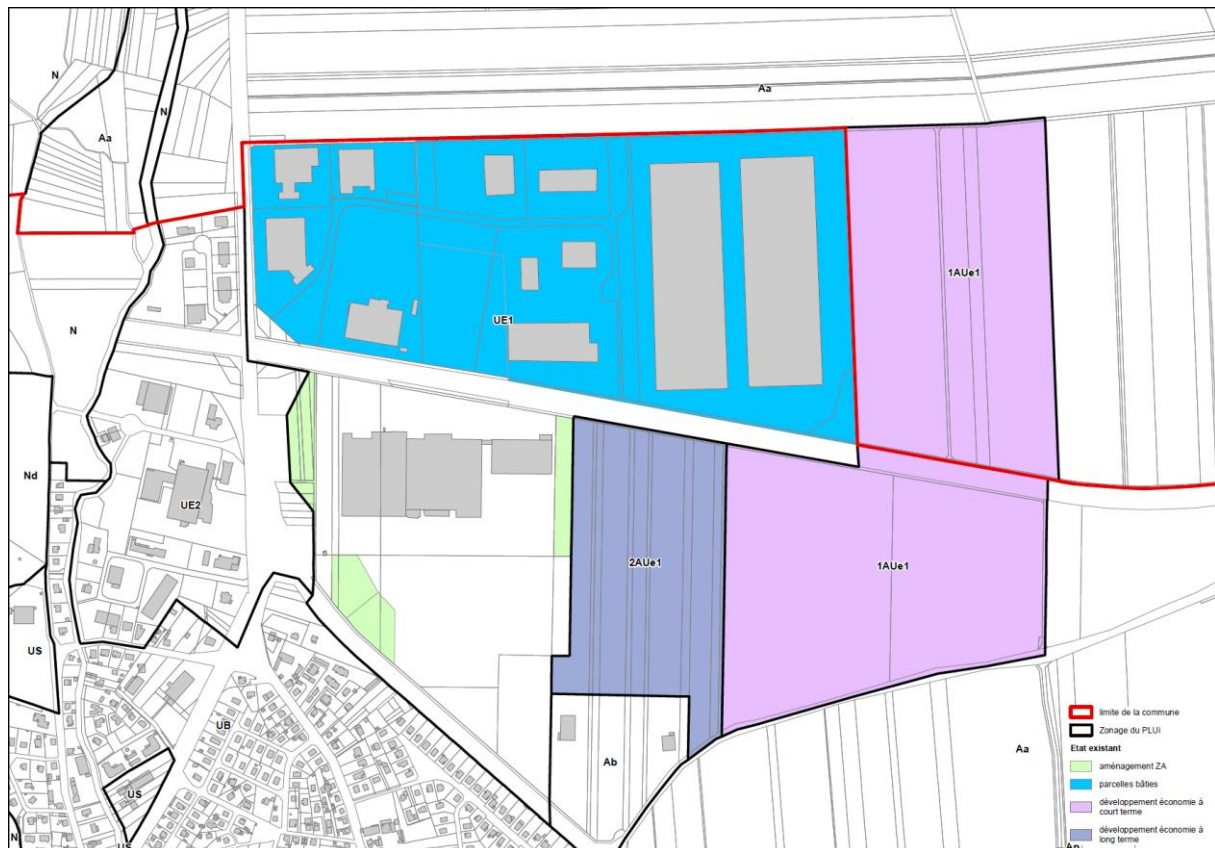
1.1. Les zones d'activités de type 1

Ce Parc d'Activité de la Plaine d'Alsace se situe sur le ban communal d'Ensisheim et de Réguisheim. Selon le SCoT, cette zone est :

Extrait du DOO :

ZAE de type 1 :

Ces zones d'activités sont considérées comme prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives. Elles constituent des produits d'appel en matière d'attractivité et visent l'implantation d'entreprises soit à fort rayonnement (dépassant les limites administratives du SCoT), soit à forte valeur ajoutée et, dans les deux cas, destinées à accueillir un nombre d'emplois important.



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Aménagement ZA	2,73	0	0	0
Bâti	12,64	30,80	0	0
Dvlpmt éco immédiat	41,19	0	41,19	0
Dvlpmt éco différé	12,5	0	12,5	0

Total des potentialités de développement du Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace (ha)	53,69
--	--------------

Ainsi, le Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace a encore un potentiel foncier d'environ 54 hectares qui se répartissent comme suit :

- Environ 41 hectares d'urbanisation d'ensemble immédiate, répartis sur Ensisheim (21,6ha) et Réguisheim (19,57ha) ;
- Environ 12,5 hectares de réserve foncière.

1.2. Les zones d'activités de type 2

Extrait du DOO :

ZAE de type 2 :

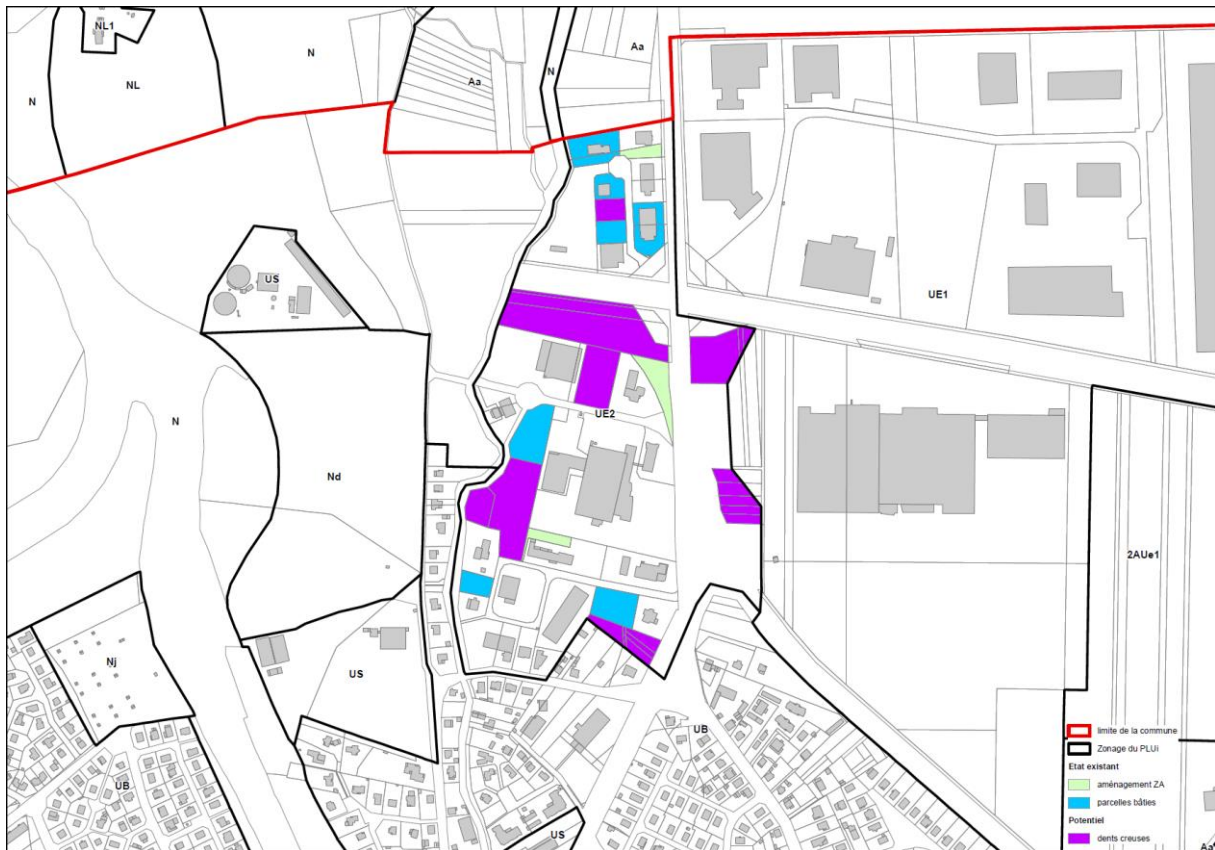
Il s'agit des zones d'activités permettant d'accueillir des activités économiques de rayonnement intercommunal.

Les zones d'activités de type 2 se répartissent sur plusieurs communes de la CCCHR :

- Zone de la Passerelle à Ensisheim (site existant, quasi pleins) ;
- Pôle III-Thur à Ensisheim (site existant, quasi pleins) ;
- ZA Niederhergheim Ouest (extension sud de Scapalsace)

1.2.1. Zone de la Passerelle

Cette zone est située sur le ban communal d'Ensisheim au Nord, et jouxte le Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace.



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Aménagement ZA	0,37	0	0	0
Bâti	1,47	0	0	0
Pas ou peu de contrainte	3,48	0	3,48	0

Total des potentialités de développement de la zone de la Passerelle (ha)	3,48
--	-------------

Aucune extension n'est prévue à cette zone. Néanmoins, il reste quelques espaces urbanisables.

1.2.2. Pôle III-Thur

Ce pôle d'activités est situé sur le ban communal d'Ensisheim au Nord-Ouest de l'agglomération.



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Aménagement ZA	2,67	0	0	0
Equipement	1,41	0,97	0	0
Bâti	0,30	0	0	0
Pas ou peu de contrainte	1,36	1,87	1,36	1,87

Total des potentialités de développement du pôle III-Thur (ha)	3,23
---	-------------

De même que pour la zone la Passerelle, aucune extension n'est prévue à cette zone. Néanmoins, il reste des dents creuses. Ces dents creuses peuvent servir soit à l'implantation de nouvelles entreprises dans la zone au coup par coup, soit de réserve foncière pour les entreprises existantes.

1.2.3. ZA Niederhergheim Ouest

Cette zone (UE2s) se situe à l'Ouest du ban communal de Niederhergheim. Elle accueille l'entreprise SCAPALSACE. Une extension de 11,3 ha est inscrite dans le PLUi pour permettre l'extension de l'établissement.

	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Pas ou peu de contrainte	0	11,31	0	11,31

Total des potentialités de développement de la ZA Niederhergheim Ouest (ha)	11,31
--	--------------



1.2.4. Synthèse du potentiel des zones de type 2

En somme, les zones d'activités de type 2 de la CCCHR totalisent un potentiel foncier de 39 hectares répartis entre les dents creuses et les zones de développement.

	Dans T0	Hors T0	Total
Zone de la Passerelle	3,5	0,0	3,5
Pôle Ill-Thur	1,4	1,9	3,2
ZA Niederhergheim Ouest	0	11,3	11,3

Potentiel total des zones d'activités de type 2	18,0
--	-------------

Ces éléments sont en phase avec les orientations du SCoT (Cf. partie 2 ci-après).

1.3. Les zones d'activités de type 3

Extrait du DOO :

ZAE de type 3 :

Les zones d'activités de type 3 visent à accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité.

Les zones d'activités de type 3 d'intérêt communal se répartissent sur les différentes communes de la CCCHR :

- Niederhergheim Est ;
- Oberhergheim ;
- Meyenheim ;
- Réguisheim ;
- Niederentzen.

1.3.1. Niederhergheim Est

Outre la zone d'activités de type 2 dédiée à SCAPALSACE, la commune dispose d'une zone d'activités pour des besoins plus locaux.



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Bâti	0	2,54	0	0
Pas ou peu de contrainte	0,53	0	0,53	0,00

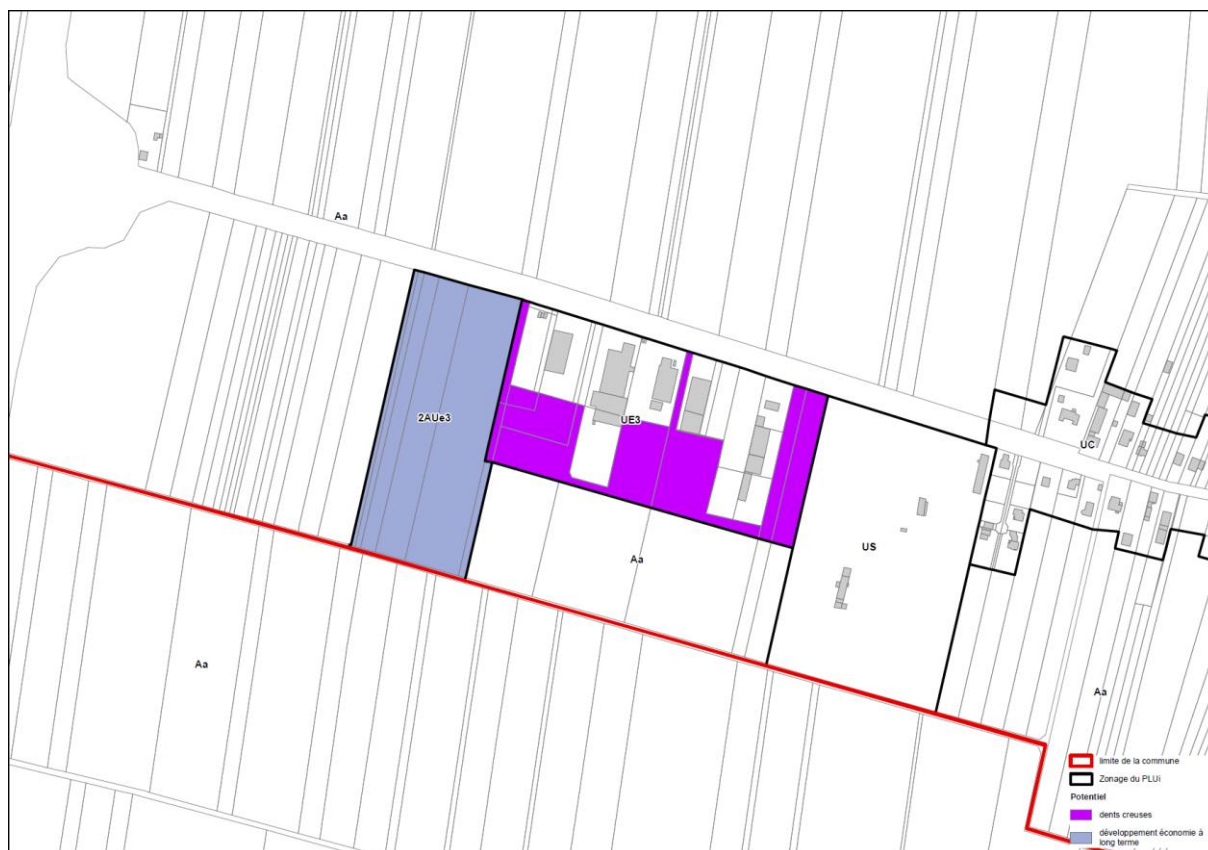
Total des potentialités de développement de la zone de Niederhergheim Est (ha)	0,53
---	-------------

Ces zones d'activités totalisent peu de dents creuses. La zone de Niederhergheim située à l'Est de l'autoroute est aujourd'hui aménagée et les implantations d'entreprises sont en cours. Cette zone est fléchée dans le SCoT.

1.3.2. Oberhergheim

Une zone d'activités d'Oberhergheim urbanisée en grande partie se situe à l'Ouest de la commune (UE3).

Une réserve foncière complémentaire est inscrite dans le PLUi (2AUe3).

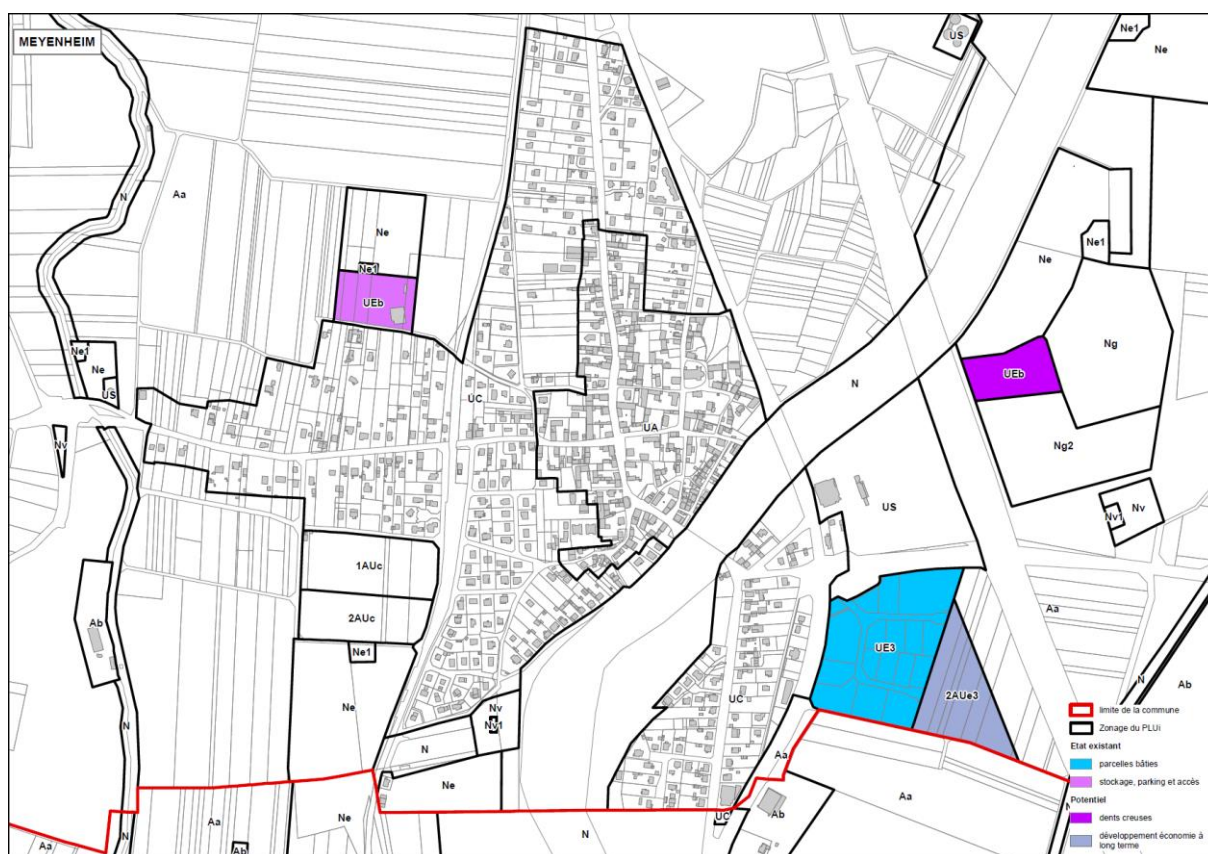


	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Pas ou peu de contrainte	2,32	0	2,32	0,14
Développement éco différé	0	3,51	0	3,51

Total des potentialités de développement de la zone d'Oberhergheim (ha)	5,97
--	-------------

Au sein de la zone UE3, des espaces sont encore disponibles pour l'accueil d'activités économique. A terme, pour répondre aux besoins, une réserve foncière d'environ 3,5 hectares est inscrite dans le PLUi.

1.3.3. Meyenheim



Les 2 secteurs UEb situés au Nord-Ouest et au Nord-Est sont liés à des activités graviérables actuelles ou anciennes. Le site situé au Nord-Ouest correspond à un ancien site graviérable, où l'activité de dépôt de gravats se poursuit (activité existante, comprise dans le T0 du Scot). Le second site est couvert par un arrêté préfectoral (activité graviérable) qui comprend des activités de dépôts de gravats et de recyclage. Ce site n'est pas compatible dans le ZA de type 3. Lié au site graviérable, la surface n'est pas à décompter des surfaces allouées par le Scot en faveur du développement économique.

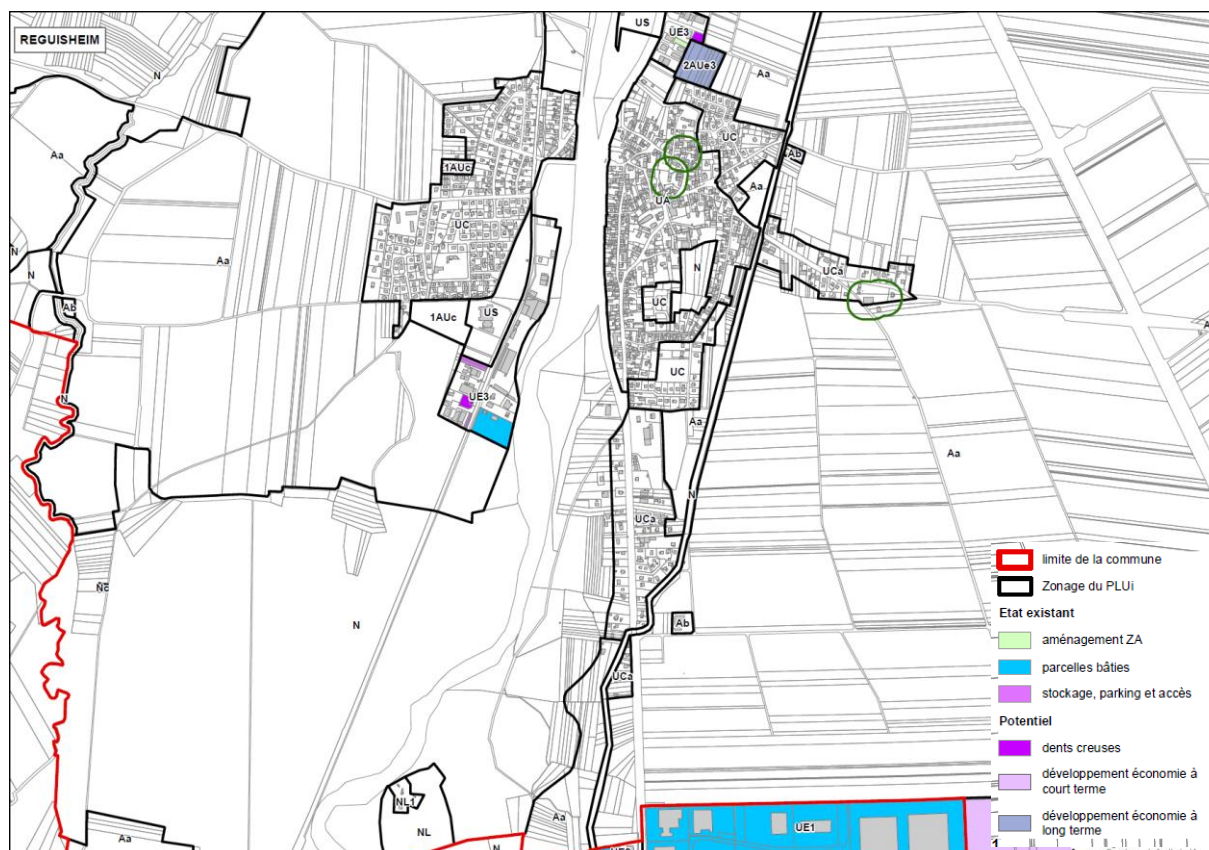
	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Bâti	5,60	0	0	0
Dvlpmt éco différé	0	2,09	0	2,09

Total des potentialités de développement de la zone de Meyenheim (ha)	2,09
--	-------------

Le site d'activités UE3 a été aménagé, les implantations sont en cours. Une réserve foncière de 2,09 ha est inscrite dans le PLUi.

1.3.4. Réguisheim

Outre la zone PAPA, deux sites d'activités sont implantés (et urbanisés) à Réguisheim. Ils se situent à la sortie Nord-Est et Sud-Ouest de la trame villageoise.



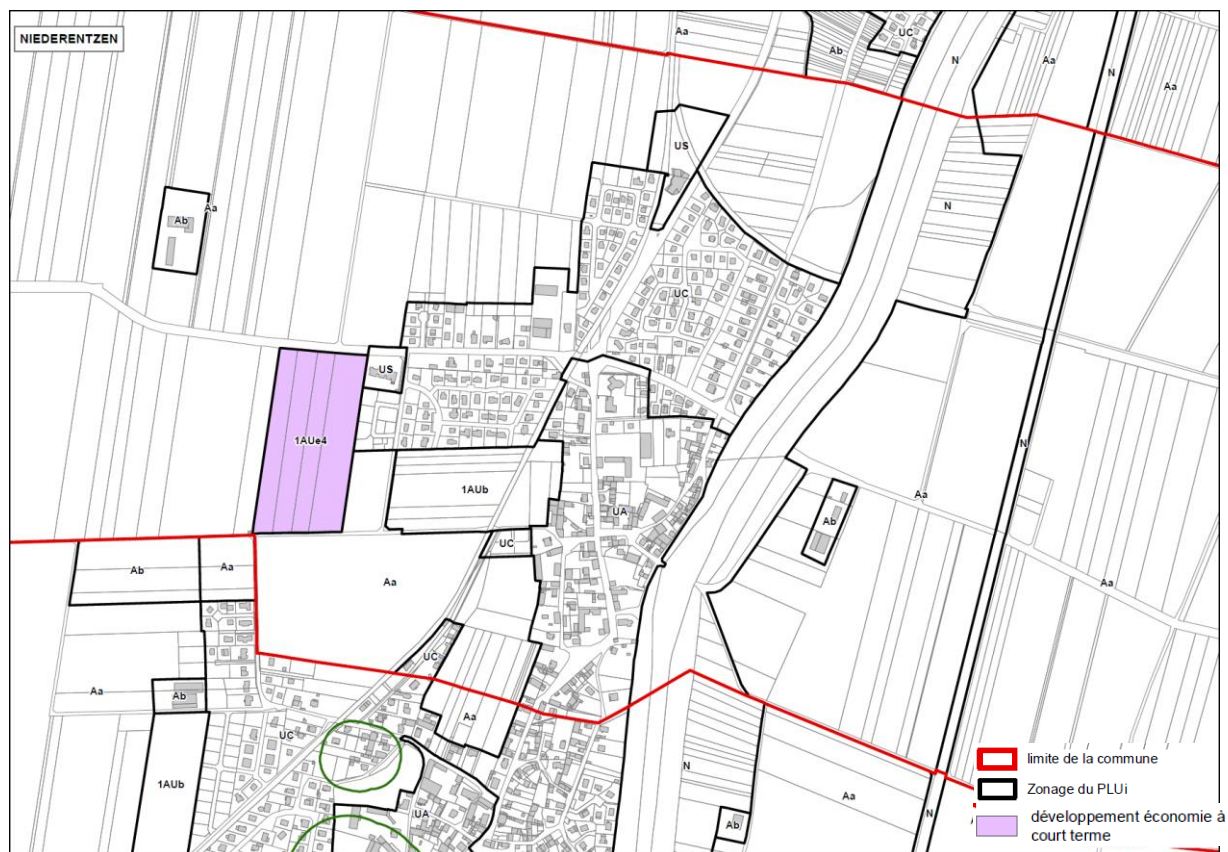
	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Aménagement ZA	0,08	0	0	0
Stockage, accès et parking	0,24	0	0	0
Bâti	1,00	0	0	0
Pas ou peu de contrainte	0,15	0,11	0,15	0,11
Dvlpmt éco différé	0	1,51	0	1,51

Total des potentialités de développement de la zone de Réguisheim (ha)	1,77
---	-------------

Quelques dents creuses subsistent dans les zones existantes vouées à l'économie. Une réserve foncière a été délimitée dans le prolongement de la zone d'activités existante au Nord-Est. Par rapport au PLU applicable, le site d'extension situé au Nord a été sensiblement réduit.

1.3.5. Niederentzen

Un secteur 1AUe4, à vocation économique, ouvert à des activités commerciales d'intérêt local, est délimité à l'entrée de Niederentzen. Ce site est fléché dans le SCoT RVGB.



	Sans pondération		Après pondération	
	T0	Hors T0	T0	Hors T0
Dvlpmt éco immédiat	0	4,51	0	4,51
Total des potentialités de développement de la zone de Niederentzen (ha)				4,51

1.3.6. Synthèse du potentiel futur des zones de type 3

Les zones d'activités de type 3 de la CCCHR, en prenant en compte le site spécifique de Niederentzen, de la CCCHR, totalisent un potentiel foncier d'environ **14,86** hectares répartis entre les dents creuses et les zones de développement.

	Dans T0	Hors T0	Total
Niederhergheim Est	0,5	0	0,5
Oberhergheim	2,3	3,7	6,0
Meyenheim	0	2,09	2,09
Réguisheim	0,15	1,62	1,77
Niederentzen	0	4,5	4,5

Potentiel total des zones d'activités de type 3	14,86
--	--------------

1.4. Synthèse du potentiel foncier voué au développement économique futur

	Dans T0	Hors T0	Total
ZA type 1	0	53,6	53,6
ZA type 2	4,8	13,2	18,0
ZA type 3	2,99	11,9	14,86

Potentiel total des zones d'activités	86,46
--	--------------

Les espaces à vocation d'activités non urbanisés et ne faisant l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme totalise près de 86 ha sur le territoire de la CCCHR.

2. Le Temps zéro du SCoT et bilan des surfaces hors T0

2. Bilan des surfaces du PLUi inscrites hors T0 (Compatibilité SCoT)

Méthodologie

Certaines surfaces inscrites au PLUi se situent en dehors de l'enveloppe urbaine de référence (T0) définie par le SCoT. Ces surfaces comptent comme des surfaces de la consommation foncière supplémentaire. Les surfaces situées hors du T0 sont en zone U et AU du PLUi.

N.B. : ici, il s'agit de tenir compte de la totalité des surfaces hors T0. Ainsi, on prend en compte la totalité des U hors du T0 et non les vides mobilisables hors T0 résultants de la pondération ci-dessus.

Le SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon, lors de sa création, conscient de l'enjeu intercommunal du développement stratégique de cette zone économique, a inscrit ce site comme zone à développer dans ses orientations générales.

Surface allouée par le SCoT pour les extensions en faveur du développement économique (hors T0) :

- ZA type 1 : 87 hectares
- ZA type 2 : 11,3 hectares pour Niederhergheim Ouest de l'A 35 (sud Scapalsace) ;
- ZA de type 3 : environ 12 ha.

L'analyse ici consiste à vérifier la compatibilité du PLUi avec le SCoT, par une analyse des surfaces inscrites hors du temps zéro.

Tableaux et synthèse des données

	SURFACES SCOT ALLOUEES (ha)		EXTENSION PLUi		
	1AU	2AU	U	1AU	2AU
ZA type 1	67	20	30,8	41,2	12,5
ZA type 2	11,3		13,2	0	0
ZA type 3	12		2,6	4,5	7,11
Total CCCHR	110,3		46,6	45,7	19,6

Au total, hors T0, le PLUi totalise 111,9 ha de foncier à vocation économique, s'inscrivant dans la compatibilité avec le SCoT RVGB (+ 1,4 % par rapport au global des surfaces allouées. Ce surplus est inscrit en zone de réserve foncière 2AU).

Détail par zone d'activités :

	SURFACES SCOT ALLOUEES (ha)		Surface disponible en zone UE et EXTENSION PLUi		
	1AU	2AU	U	1AU	2AU
PAPA	67	20	30,8	41,2	12,5
Zone la Passerelle	0		0	0	0
Pôle III-Thur	0		1,9	0	0
Scapalsace	11,3		11,3	0	0
Niederhergheim Est	12		2,5	0	0
Oberhergheim			0	0	3,5
Meyenheim			0	0	2,09
Réguisheim			0,1	0	1,5
Niederentzen			0	4,5	0
Total CCCHR	110,3		46,6	45,7	19,5

Par catégorie de zone, on observe les ZA de type 3 totalisent 14,2 ha hors T0 du Scot ; le Scot en alloue 12 ha. Il convient toutefois de noter que 7,1 ha sont inscrits en réserve foncière et nécessiteront une modification du PLUI avant ouverture à l'urbanisation. Sur ces 7,1 ha, près de 2 ha ne pourront ne pas être mobilisés pendant la durée d'application du SCOT RVGB mais permettront à la collectivité de préempter, voire de privilégier une zone par rapport à une autre en cas de besoin et de blocage foncier.

