



# SCHEMA DIRECTEUR DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

COMMUNAUTE DE COMMUNES  
DU CANTON D'ERSTEIN

.....  
*Octobre 2022*





# SOMMAIRE



## Table des matières

INTRODUCTION.....	3
PARTIE 1 – S’INSCRIRE DANS UNE VISION COMMUNE DU TERRITOIRE.....	4
1. A quoi sert le développement économique ?.....	4
2. Contexte règlementaire.....	5
a) LE SRADDET .....	5
b) LE SCOTERS.....	6
c) Les documents de planification communaux.....	7
d) La loi Climat et Résilience .....	7
3. DEFINITION DES ENJEUX DU SCHEMA DIRECTEUR DES ZONES D’ACTIVITES ECONOMIQUES (SDZAE) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D’ERSTEIN .....	10
a) Le transfert des ZAE communales.....	10
b) Constats et enjeux .....	10
c) Méthodologie d’élaboration du SDZAE.....	11
PARTIE 2 - ELEMENTS D’ANALYSE DU FONCIER ET PLANIFICATION D’UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L’HORIZON 2050 .....	16
1. Etat des lieux et diagnostic foncier des ZAE.....	16
2. Une vision partagée du diagnostic du territoire .....	17
a) Temps d’échanges avec les élus : .....	17
b) Temps d’échanges avec les entreprises :.....	17
c) Bilan Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces .....	18
3. Stratégie à court et moyen terme.....	19
4. Maillage territorial et développement des ZAE à l’horizon 2050.....	21
5. Bilan général du foncier au regard de la loi Climat et Résilience .....	22

6. Focus « Zone d'activités du futur » ou comment allier développement économique et optimisation foncière.....	23
PARTIE 3 : DEFINITION DES ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS .....	26
1. Les orientations stratégiques.....	26
a) ORIENTATION n°1 : Optimiser l'occupation des zones actuelles .....	26
b) ORIENTATION n°2 : Renforcer la maitrise publique du foncier économique.....	27
c) ORIENTATION n°3 : Rééquilibrer le développement économique territorial.....	27
d) ORIENTATION n°4 : Développer de nouvelles zones d'activités stratégiques.....	28
e) ORIENTATION n°5 : Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles et d'accompagner le développement des entreprises locales .....	29
f) ORIENTATION n°6 : Répondre aux besoins des entreprises par le renouvellement et l'aménagement qualitatif des ZAE .....	29
g) ORIENTATION n°7 : S'inscrire dans les orientations et prescriptions de la loi Climat & Résilience .....	30
2. Les fiches actions .....	31
a) FICHE ACTION n°1 : Mobiliser les collectivités et les acteurs pour une meilleure connaissance des évolutions sur le territoire.....	31
b) FICHE ACTION n°2 : Animer, accompagner et impliquer les entreprises .....	31
c) FICHE ACTION n°3 : Faire du contexte règlementaire un outil d'aménagement .....	31
d) FICHE ACTION n°4 : S'inscrire dans des évolutions de la planification, harmoniser et construire de nouveaux référentiels.....	31
e) FICHE ACTION n°5 : Définir une vision commune du développement de nouveaux sites .....	31
f) FICHE ACTION n°6 : S'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités .....	31
g) FICHE ACTION n°7 : Définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable.....	31
h) FICHE ACTION n°8 : Créer et utiliser des critères qualitatifs pour l'attribution et la gestion foncière des terrains.....	31
CONCLUSION .....	41
Glossaire : .....	42
Listes des annexes : .....	43

## INTRODUCTION

Véritable mise à plat des volontés politiques, le SCHEMA DIRECTEUR des ZONES d'ACTIVITES ECONOMIQUES (SDZAE) se veut un outil de préparation du cadre de vie de demain. Il est la résultante d'une démarche volontaire des élus et du besoin de se doter d'une vision collective à l'échelle de l'intercommunalité mais aussi à une échelle plus large.

La loi Notre a rendu compétentes les intercommunalités au 1er janvier 2017 pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire existantes et à venir sur leurs territoires.

En 2021, la Communauté de Communes du Canton d'Erstein affirme sa volonté de positionner son territoire dans une démarche de développement économique maîtrisé et prospectif dans un contexte réglementaire contraint et une pression foncière accrue.

Ainsi, elle décide de se doter d'une vision collective à l'échelle de l'intercommunalité grâce à l'élaboration d'un Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques (SDZAE), document stratégique et prospectif permettant de recenser, planifier et orienter les choix d'implantation des aménagements et des activités.

Pour définir cette stratégie, les élus communautaires, assistés des services, de l'ATIP, de l'ADIRA et de l'EPFA ont œuvré en vue de définir une vision commune du territoire en matière de développement des zones d'activités économiques. La démarche s'est articulée autour d'un travail partenarial avec les communes mais aussi des échanges avec différents acteurs institutionnels (Région, SCOTERS, Collectivité Européenne d'Alsace - CEA, CMA, CCI...) et de représentants des employeurs du territoire.

Le SDZAE est constitué de 3 parties :

- s'inscrire dans une vision commune du territoire ;
- éléments d'analyse du foncier et planification d'une stratégie de développement du foncier économique à l'horizon 2050 ;
- définition des orientations et programme d'actions.

Le SCHEMA DIRECTEUR des ZONES d'ACTIVITES ECONOMIQUES (SDZAE) s'inscrit pleinement dans le cadre des compétences communautaires et la volonté de conforter l'attractivité du territoire tout en proposant une offre structurée et adaptée au contexte territorial.

Le SDZAE n'est pas contraint réglementairement, ce qui offre liberté et souplesse. C'est un outil stratégique, qui permet de fixer des objectifs politiques et de faire le lien entre un territoire, son projet de développement et les modalités pour y intégrer l'accueil et le développement des activités. Ce n'est pas un document de planification figé ni un document de programmation qui délimite uniquement une somme d'actions, mais un processus qui a des effets d'entraînement, des effets levier, des liens, des conditionnalités entre chacune des actions.

## PARTIE 1 – S'INSCRIRE DANS UNE VISION COMMUNE DU TERRITOIRE

*Que voulons-nous demain pour notre territoire ?*

*Que voulons-nous pour nos citoyens ?*

Le développement économique d'un territoire vise à le faire évoluer positivement. Il concerne des éléments structurels démographiques, techniques, industriels, sanitaires, culturels, sociaux...

Il fait partie intégrante de la notion de développement durable qui comprend trois piliers et qui vise un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

### 1. A quoi sert le développement économique ?

**Il doit amener une forme d'enrichissement de la population et d'amélioration des conditions de vie.**

De fait, une stratégie de développement économique est la traduction concrète d'une politique visant à atteindre ce progrès pour la population. Elle fait donc partie intégrante d'un projet de territoire qui vise à déterminer des axes majeurs de développement. Cette stratégie doit également tenir compte d'éléments portés par d'autres collectivités (Région, CEA, EPCI) et qui sont explicités dans des documents comme le SRADDET, le SCOTERS ou encore le SRDEII.

La vision économique du territoire est par ailleurs adossée à :

- La détermination des enjeux économiques et priorités du territoire ;
- Un degré d'accompagnement et de mobilisation des entreprises ;
- L'inscription des projets d'infrastructures (haut débit, transports, voiries...) ou d'aménagement (infrastructures d'accès, extension ZAE...) et la nécessaire articulation avec la planification.

Les déclinaisons concrètes de la stratégie de développement économique peuvent nous amener à travailler des sujets multiples comme :

- Définir une politique d'image : marketing territorial ;
- Animer un territoire, créer des synergies entre les acteurs du monde économique et les acteurs du territoire, en particulier avec les forces vives liées à l'emploi ;
- Diversifier le tissu économique et / ou structurer une filière sur le territoire ;
- Articuler enseignement et monde économique, devenir un territoire d'expérimentation ;
- Appuyer la création et la reprise d'entreprise ;
- Développer une offre foncière et immobilière adaptée aux entreprises ;
- Requalifier et développer les zones d'activités économiques (ZAE).

La Communauté de Communes a souhaité orienter la construction du SDZAE et mener la réflexion sur les dernières déclinaisons citées ci-dessus à savoir :

- Développer une offre foncière et immobilière adaptée aux entreprises ;
- Requalifier et développer les zones d'activités économiques (ZAE).

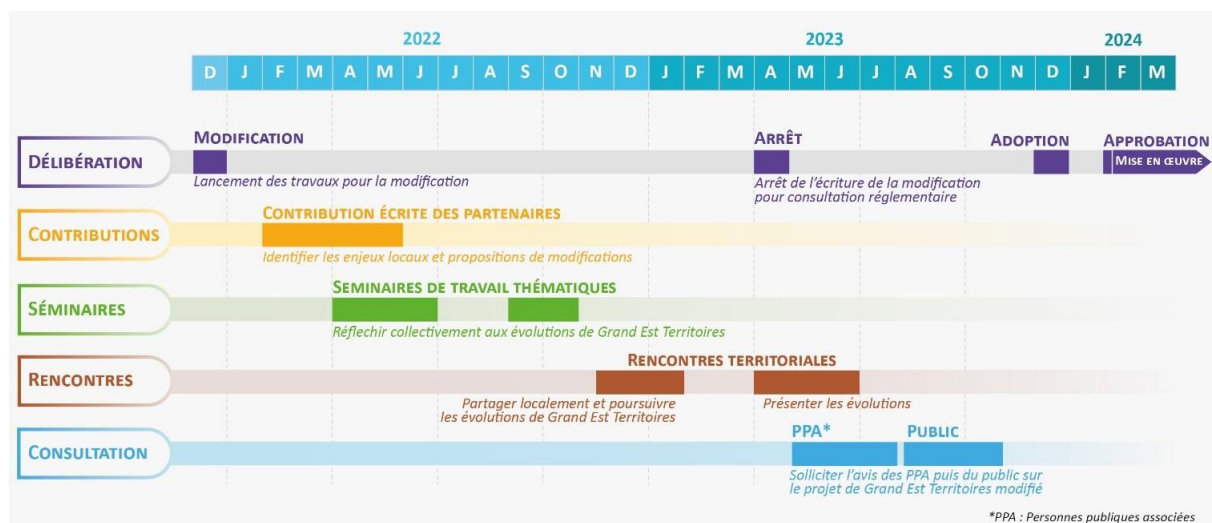
## 2. Contexte réglementaire

### a) LE SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est une stratégie à l'horizon 2050 **pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est**. Après deux années d'existence, issu de la loi NOTRe, il s'actualise pour répondre aux défis actuels tels que les changements climatiques, et la disparition de la biodiversité. Il s'agit aussi d'intégrer des évolutions réglementaires telles que la loi « Climat et résilience » (avec son objectif de zéro artificialisation nette), la loi « Anti-Gaspillage pour une Economie Circulaire » (qui lutte notamment contre les dépôts sauvages et la prolifération des plastiques) ou la « Loi d'Orientation des Mobilités » (qui renforce par exemple les mobilités cyclables). La SRADDET dans sa version adoptée en 2019, continue de s'appliquer pendant le temps de la modification.

Le 17 décembre 2021, le Conseil Régional a ainsi voté le lancement de la démarche de modification du SRADDET, qu'il souhaite réaliser en concertation étroite avec les partenaires régionaux (collectivités territoriales, services de l'Etat, entreprises, associations...).

Le calendrier de la modification est le suivant :



Le SRADDET se compose :

- D'un diagnostic territorial : il identifie deux enjeux prioritaires qui sont l'urgence climatique et les inégalités territoriales.
- D'une stratégie en 30 objectifs réparties dans 5 grandes rubriques thématiques :
  - o Climat, air et énergie
  - o Biodiversité et gestion de l'eau
  - o Déchets et économie circulaire
  - o Gestion des espaces et urbanisme
  - o Transports et mobilités.

Les règles et le cadre général fixés par le SRADDET doivent être déclinés dans les documents cibles et principalement les Schémas de cohérence territoriale (SCoT).

Les documents cibles gardent leurs propres calendriers de révision et devront être compatibles avec le SRADDET lors de la première révision suivant l'approbation du SRADDET.

S'il s'impose à un certain nombre de documents à plus petite échelle, le SRADDET n'a pas vocation à se substituer aux documents qu'il cible. Au contraire, il s'inscrit dans une logique de subsidiarité où chacun reste dans son rôle à son niveau. Les mesures d'accompagnement viennent compléter certaines règles, pour approfondir un sujet ou encourager les bonnes pratiques. Elles n'ont pas de caractère contraignant et ne correspondent pas forcément à un dispositif de soutien régional.

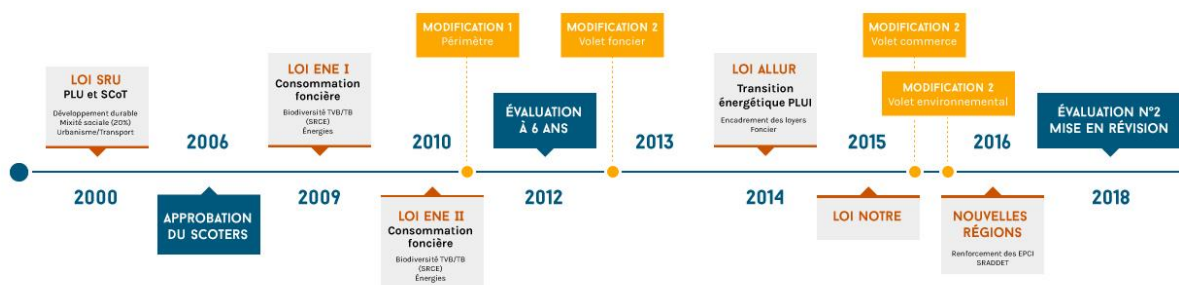
## b) LE SCOTERS

La Communauté de Communes du Canton d'Erstein fait partie des 4 collectivités couvertes par le SCOT de la Région de Strasbourg (SCOTERS).

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) **c'est la définition par les élus locaux d'un projet stratégique partagé, à long terme (20 ans)**, sur un territoire d'échelle au moins intercommunale (équivalent à un bassin de vie ou d'emploi), servant de cadre de référence et de cohérence aux actions locales (collectivités – communes et EPCI – et acteurs locaux – associations, entreprises, consulaires, etc.). C'est le code de l'urbanisme qui encadre le contenu des SCoT (articles L 141-1 à L 144-1).

Ses orientations et objectifs sont ensuite déclinés dans les documents d'urbanisme locaux (PLU/PLUi) ainsi que dans les projets de plus de 5000 m<sup>2</sup>, selon un rapport de compatibilité.

Le SCOTERS en vigueur a été approuvé en 2006. Il a fait l'objet de 4 modifications pour intégrer les évolutions du code de l'urbanisme ainsi que les attentes nouvelles des élus. C'est un document qui n'a cessé d'évoluer depuis les années 2000.



Suite à l'évaluation des effets du SCOTERS de 2018, la première révision du SCoT est engagée. L'objectif étant de tirer les enseignements de l'application du SCOTERS jusqu'ici et de construire le projet politique partagé du territoire à horizon 2045, dans un contexte en forte évolution : territoire reconfiguré, attentes nouvelles, émergence des PLUi, contexte législatif, règles du SRADDET et transitions multiples.

Deux fils conducteurs ont été retenus pour mener la révision :

- d'une part, placer les multiples **enjeux de transitions** au cœur des réflexions, en s'appuyant notamment sur un volet énergie mais également sur des changements de modèles et de pratiques.
- d'autre part, renforcer le travail en **inter-territorialité**, en développant des alliances avec les territoires de SCoT voisins, et surtout en accentuant la mise en réseau des membres du SCOTERS.

L'objectif de la révision sera par ailleurs de répondre aux défis majeurs actuels :

- faire face à l'**urgence climatique et sanitaire, en plaçant la santé comme objectif central**
- renforcer encore **la limitation de la consommation foncière pour tendre vers le « Zéro Artificialisation Nette »**, sachant que le territoire du SCOTERS, attractif, est sous pression, que l'acceptation sociale est de plus en plus complexe et que des efforts conséquents sont en cours.

#### c) Les documents de planification communaux

La Communauté de Communes est composée de 28 communes :

- 26 communes sont couvertes par un PLU ;
- La commune de Bolsenheim est couverte par une carte communale ;
- La commune de Kogenheim, actuellement au RNU, est en train d'élaborer un PLU.

Aucune compétence urbanisme n'est transférée à l'intercommunalité pour l'instant.

Suite à la prise de **compétence « Autorité Organisatrice des Mobilités »** (AOM) au 1er juillet 2021, la Communauté de Communes est devenue Personne Publique Associée (PPA). Dans une démarche de création ou de mise à jour d'un document d'urbanisme, la Communauté de Communes donne un avis sur le document.

Par ailleurs, en application de l'article L 153-8, toute commune qui élabore ou révisé son PLU doit le faire en collaboration avec l'EPCI à fiscalité propre dont elle est membre. Cette collaboration est définie de manière libre et en concertation. (*Annexe n°1 : Carte de recensement des documents d'urbanisme et des procédures en cours au 01/03/2021.*)

Enfin, la Communauté de Communes doit rester en veille et être informée du lancement des évolutions des documents d'urbanisme. Ceci pour s'inscrire dans de la recherche de cohérence au niveau des règlements de zones d'activités et pour intégrer de nouvelles règles le cas échéant.

#### d) La loi Climat et Résilience

La **loi n° 2021-1104 du 22 août 2021** portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets a été promulguée et publiée au JO du 24 août 2021. Elle est applicable depuis le 25 août 2021, sauf certaines dispositions particulières.

Cette loi découle de la convention citoyenne pour le climat qui a été lancée en octobre 2019. Elle comprend 305 articles répartis en huit titres : atteindre les objectifs de l'accord de Paris, consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir et renforcer la protection judiciaire de l'environnement, dispositions relatives à l'évaluation environnementale et climatique.

## Article 1

### Atteindre les objectifs de l'accord de Paris et du Pacte vert pour l'Europe

Le premier article de la loi rappelle l'engagement de l'État français à respecter les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre fixés au niveau international. La loi comporte ainsi un certain nombre de mesures concourant à l'atteinte de ces objectifs.

## Article 191

### Lutter contre l'artificialisation des sols

La loi fixe un objectif programmatique d'absence d'artificialisation nette des sols en 2050 à l'échelle nationale, en commençant par une division par deux du rythme de la consommation d'espace à l'échelle nationale sur la prochaine décennie par rapport à la décennie précédant la promulgation de la loi. Cet objectif est à appliquer de manière différenciée et territorialisée. Plusieurs dispositions de la loi concernent sa mise en oeuvre.

### En matière de planification

- **Article 192 - Affirmation du rôle des politiques d'urbanisme dans la lutte contre l'artificialisation des sols – Entrée en vigueur le 25/08/2021**

L'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme (article L.101-2 CU). L'artificialisation nette est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols.

Pour l'atteinte de cet objectif le nouvel article L.101-2-1 du code de l'urbanisme (CU) pose le principe d'un équilibre entre :

- La maîtrise de l'étalement urbain ;
- Le renouvellement urbain ;
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- La qualité urbaine ;
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La renaturation des sols artificialisés.

- **Article 194 - Déclinaison de l'objectif national de lutte contre l'artificialisation des sols en cascade dans les documents de planification - Entrée en vigueur le 25/08/2021**

- Dans Les SRADDET : ils doivent fixer, dans leurs objectifs, « une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols, ainsi que, par tranches de 10 années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation » (article L.4251-1 du Code général des collectivités territoriales). Ces objectifs sont à décliner entre les différentes parties du territoire régional.

#### ➡ compatibilité horizon 2023

- Dans les SCOT : ils devront fixer, dans leur projet d'aménagement stratégique (ancien PADD), un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols par tranches de 10 années (article L.141-3 CU). Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) pourra décliner cet objectif par secteur géographique (article L.141-8 CU). en tenant compte des besoins en matières de logements et activités économiques, du potentiel foncier mobilisable, de la diversité des territoires

(notamment de la revitalisation des zones rurales peu ou très peu denses), des efforts de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) déjà réalisés au cours des 20 dernières années et traduits au sein des documents d'urbanisme, des projets d'envergure nationale ou régionale (si leur impact en matière d'artificialisation peut ne pas être pris en compte à l'échelle d'un CCOT, il doit l'être au niveau du SRADDET).

#### ➔ compatibilité horizon 2026

- Dans les PLU : Le PADD des PLU devra fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain permettant d'atteindre l'objectif fixé par le SCOT ou par le SRADDET en l'absence de SCOT (article L.151-5 CU).

De plus, le PADD ne pourra prévoir d'extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que si le rapport de présentation du PLU justifie « que la capacité de construire ou d'aménager est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés » (article L.151-5 CU).

Si un PLU en vigueur n'est pas conforme à ces dispositions, il les intègre lors de sa première révision ou modification à compter de l'adoption du SCOT conforme à la loi. L'entrée en vigueur du PLU intégrant ces dispositions doit intervenir au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de la promulgation de la loi. À défaut, aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans les zones AU du PLU.

#### ➔ compatibilité horizon 2027

- Au sein des aménagements des zones d'activités avec :

##### **Article 220 - Inventaire des zones d'activités économiques.**

La loi crée l'obligation pour les collectivités compétentes de procéder à un inventaire des zones d'activités économiques, comportant l'état parcellaire, l'identification des occupants et le taux de vacance.

Cet inventaire est établi après consultation des propriétaires et des occupants des zones d'activités économiques. Il est transmis aux autorités compétentes en SCOT, PLU et cartes communales.

**Le premier inventaire devra être finalisé dans un délai de deux ans après la promulgation de la loi, soit au plus tard en août 2023 et il sera à actualiser au minimum tous les six ans.**

- **Article 214 - Encourager le renouvellement urbain et la densification – Entrée en vigueur le 25 août 2021**

2 cas de figure de consultation et instruction obligatoire de l'autorité environnementale – (article R122-2 du code de l'environnement) :

- la procédure d'examen au cas par cas : pour toute nouvelle zone ou extension compris entre 5 et 10ha et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 10.000m<sup>2</sup>. Suite à la consultation de l'autorité environnementale, le projet peut être soumis à évaluation environnementale.
- l'évaluation environnementale d'office : terrain d'assiette de l'opération supérieure à 10ha.

Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude d'optimisation de la densité des constructions et d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone (nouvel article L.300-1-1 CU).

Les éléments repris ci-dessus sont des extraits de la loi concernant la planification mais aussi l'aménagement de zone.

C'est dans ce contexte et ce cadre général défini par les différents documents d'orientations stratégiques et de planification que la Communauté de Communes a engagé la démarche d'élaboration de son Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques. L'objectif étant de prendre en compte toutes les spécificités des documents de cadrage et d'anticiper sur leurs évolutions engagées au vu de répondre aux enjeux d'actualités et définis dans la loi Climat et Résilience.

### 3. DEFINITION DES ENJEUX DU SCHEMA DIRECTEUR DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES (SDZAE) DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ERSTEIN

#### a) Le transfert des ZAE communales

La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a renforcé les compétences des communautés de communes et prévoit notamment que les actions de développement économique soient, à compter du 1er janvier 2017, entièrement de la responsabilité des EPCI, l'intérêt communautaire n'encadrant désormais plus cette compétence :

- suppression de l'intérêt communautaire en matière de zones d'activité économique (ZAE) ;
- les zones d'activités communales doivent être transférées à la communauté : « zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

Par délibération du 31 mai 2017, le Conseil Communautaire du Canton d'Erstein a décidé de procéder au transfert des zones d'activités communales aménagées ou à aménager suivantes : ZI Krafft à ERSTEIN, ZA le Ried à GERSTHEIM, ZA Kaltau à HINDISHEIM, ZA Gaenshecklen à RHINAU.

A ces quatre périmètres se rajoutent les ZAE « d'intérêt communautaire » existantes et créés par l'EPCI que sont le Parc d'Activités du Pays d'Erstein à ERSTEIN et le Parc d'Activités des Nations Benfeld-Sand à BENFELD et SAND.

#### b) Constats et enjeux

La Communauté de Communes du Canton d'Erstein est issue de la fusion entre la Communauté de Communes du Pays d'Erstein, la Communauté de Communes de Benfeld et Environs et la Communauté de Communes du Rhin intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Suite à la fusion d'une part et au transfert des ZAE d'autre part, aucune stratégie foncière de développement économique globale n'a été définie à l'échelle de l'intercommunalité.

En parallèle, la Communauté de Communes n'ayant pas la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » par opposition des communes membres qui la compose, elle n'a pas engagé, depuis la fusion, d'état des lieux complet sur son périmètre des sites dédiés à l'activité économique et à la consommation foncière y afférent.

Le constat établi par les élus dès 2020 est le suivant :

- une demande importante des porteurs de projets et un risque de pénurie foncière
- une densité souvent faible dans les ZAE
- une maîtrise foncière et une connaissance collective publique souvent insuffisante
- aucune stratégie de développement des zones d'activités économiques à l'échelle de l'intercommunalité.

Le besoin en outil prospectif s'en fait ressentir notamment en lien avec le manque de vision communautaire.

Préalablement à l'impulsion de toute politique d'aménagement portée par la collectivité, la connaissance des données sur les ZAE est une nécessité pour l'ensemble des acteurs économiques du territoire de la Communauté de Communes et le Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques en est le socle commun qui doit répondre à ces enjeux.

### c) Méthodologie d'élaboration du SDZAE

**L'ELABORATION DU SCHEMA DIRECTEUR DES ZONES D'ACTIVITES, une démarche articulée autour de 4 phases :**

- **Phase 1 : partager le diagnostic stratégique du territoire et la définition des enjeux tels qu'ils résultent des études existantes ;**

Avant de travailler sur les éléments de contenu, une phase de socle de connaissance commune a été réalisée. Il s'agissait de sensibiliser les élus à ce que représente la notion générale de « développement économique », de partager sur les objectifs de la démarche d'élaboration du schéma directeur des ZAE et d'inscrire les réflexions dans le contexte partenarial et institutionnel.

#### *Zoom - réunions :*

*19/02/2021 – Présentation de la démarche aux Président et Vice-Président en charge de l'économie et des zones d'activités*

*06/04/2021 – COPIL n°1 – présentations aux élus (Maires + commission Emploi et Développement Economique) de la démarche + séminaire de sensibilisation au développement économique (Annexe n°2.1 – 2021\_02\_19 CCCE – Présentation de la démarche aux élus)*

*22/02/2021 – Rencontre des acteurs institutionnels - Réunion avec le SCOTERS dans le cadre de la révision et de ses enjeux*

*(Annexe n°2.2\_2021\_02\_22\_Réunion SCOTERS)*

*03/05/2021 – Rencontre des acteurs institutionnels - Réunion avec la CEA sur le volet infrastructure routière et accessibilité*

*(Annexe n°2.3\_2021\_05\_03\_Réunion CEA)*

Ces éléments se sont appuyés sur des études existantes à savoir :

Mars 2020 – Katalyse – diagnostic économique du territoire de la CCCE, dans le cadre du POCE « Pacte Offensive Croissance Emploi » piloté par la Région Grand Est

Fin 2020 – ALTRANS Conseil – Etude territoriale transports / mobilités et analyse relative à la compétence Autorité Organisatrice des Mobilités

Les éléments de cette première phase ont été consolidés à travers un document daté de Juillet 2021 en annexe au SDZAE. *(Annexe n°5 : Synthèse phase 1)*

**- Phase 2 : caractériser les potentiels du territoire ou pourquoi recenser le foncier ? ;**

Toutes les lois d'aménagement comportent un volet important sur la nécessité de consommer le foncier de manière raisonnée : loi d'orientation foncière de 1967, solidarités et renouvellement urbain en 2000 (SRU), Grenelle I et II de 2009 et 2010, accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) de 2018 et plus récemment la loi Climat et Résilience de 2021.

La réduction de l'artificialisation du foncier, notamment agricole et naturel, principaux espaces utilisés pour le développement des activités humaines (habitat, économie, équipements, voirie...) y est inscrite.

Il s'agissait donc dans cette phase de doter la Communauté de Communes et les élus d'une vision fine du territoire en matière de foncier économique. Les éléments réalisés relèvent du diagnostic ; ils ont concerné les zones d'activités existantes, les zones d'activités projetées inscrites dans les documents de planification. Une démarche fine de pointage à la parcelle a également été réalisée afin d'identifier les terrains partiellement occupés sur lesquels une densification serait possible et potentiellement envisageable.

Cette phase a permis d'impliquer fortement les élus du territoire à travers des temps échanges individuel pour chaque commune ayant une zone d'activités identifiés dans leur document d'urbanisme. Une fiche par commune a été réalisée recensant les zonages économiques et leurs caractéristiques (environnementales, d'accessibilités ...).

*Zoom - réunions : des échanges en mairie avec chaque commune ayant un ou des sites d'activités (18 communes sur 28 que comptent l'EPCI) sur la base des fiches communes réalisées (09/04/2021 Nordhouse - 27/04/2021 Matzenheim, Sand - 29/04/2021 Boofzheim, Herbsheim - 03/05/2021 Limersheim - 04/05/2021 Schaeffersheim, Sermersheim - 06/05/2021 Rossfeld, Obenheim - 07/05/2021 Ichtratzheim - 7/05/2021 Erstein - 11/05/2021 Huttenheim - 21/05/2021 Benfeld - 26/05/2021 Gerstheim - 28/05/2021 Rhinau, Kogenheim).*

*Documents en annexes :*

*Annexe n° 4 : Fiches communes*

- *Annexe n° 4.1 - Note méthodologique*
- *Annexes n° 4.2 à 4.29 – Fiches des 28 communes*

Exemple de consolidation de données réalisées pour chaque commune :

**SCHEMA DIRECTEUR DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE**  
RECEPSEMENT DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA CCCE

**COMMUNE DE BENFELD**

**1 Zones d'activité économique viabilisées**

1.1 Parc d'activité des Nations (LUX2 Benfeld + IAUX Sand)

Superficie	- Totale	350 560m <sup>2</sup>	(271 000m <sup>2</sup> LUX2 + 79 560m <sup>2</sup> IAUX)
	- Commercialisable commune	0m <sup>2</sup>	0%
	- Commercialisable CCCE	53 600m <sup>2</sup>	15% (en zone IAUX uniquement)
	- Potentiel mobilisable parcelle complète	11 889m <sup>2</sup>	3% (en zone LUX2 uniquement)
	- Potentiel mobilisable partie de parcelle	7 230m <sup>2</sup>	1% (en zone LUX2 uniquement)

Occupation et utilisation du sol

- Autorisée par le document d'urbanisme

- Effective

Accessibilité

- Routière
- Ferroviaire

Services d'Utilité Publique

Équipement environnemental

Santé humaine

3 Annexes

3.1 Document d'urbanisme

**ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la date de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les garages collectifs de caravanes ;
  - L'aménagement des terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux feuilles archéologiques ;
  - Les étangs, les carrières ;
  - Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de métaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

**Dans le secteur UBx**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

**ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En secteur UBx**

- Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

Un atelier participatif avec les élus a été organisé le 1er juin 2021. Cet atelier avait comme objectif de présenter l'état des lieux d'une part et de partager sur la définition d'une stratégie foncière à court et moyen terme sur le foncier économique disponible

*Annexe n° 3.1 Atelier n°1 du 01/06/2021*

- *Annexe n° 3.1.1 Présentation ppt*
- *Annexe n° 3.1.8. Compte-rendu de l'atelier n°1*

Un certain nombre de documents de travail ont été fournis aux élus lors de cet atelier afin d'échanger de manière très concrète à savoir :

*Annexe n° 3.1 Atelier n°1 du 01/06/2021*

- *Annexe n° 3.1.2. Fiche A3 – Parc d'Activités des Nations Benfeld – Sand à BENFELD et SAND*
- *Annexe n° 3.1.3. Fiche A3 – ZI Krafft à ERSTEIN*
- *Annexe n° 3.1.4. Fiche A3 – Parc d'Activités du Pays d'Erstein à ERSTEIN*
- *Annexe n° 3.1.5. Fiche A3 – ZA le Ried à GERSTHEIM*
- *Annexe n° 3.1.6. Fiche A3 – ZA Kaltau à HINDISHEIM*
- *Annexe n° 3.1.7. Fiche A3 – ZA Gaenshecklen à RHINAU*

- **Phase 3 : les besoins et les possibles ;**

L'optimisation foncière devient un enjeu fort qu'il convient d'intégrer aux politiques des collectivités. Toutefois, les élus ne disposent pas toujours des moyens d'agir pour trouver des solutions concrètes à cette question. Entre les besoins des entreprises et la nécessité de développer l'emploi d'une part et l'urgence de plus en plus marquée de consommer le foncier de manière raisonnée, les outils sont parfois difficiles à activer.

Cette question de l'optimisation foncière est d'autant plus complexe qu'il s'agit d'un sujet relativement récent, qui impose des réponses différentes selon les territoires.

Face à ce constat, il apparaît toutefois nécessaire de disposer de surfaces nécessaires pour permettre aux entreprises de se développer ou de faciliter de potentielles relocalisations.

Approcher les besoins et envisager le futur dans le cadre d'une démarche de rencontres d'entreprises, de prospective de recherche de sites ou de friches existantes en vue de délimiter le cas échéant de nouveaux potentiels périmètres d'activités économiques à l'échelle intercommunale a été engagé dans cette 3<sup>ème</sup> étape d'élaboration du SDZAE.

Cette phase a intégré des rencontres avec un panel représentatif d'entreprises du territoire (organisée par l'ADIRA, en lien avec le Vice-Président en charge de l'emploi et du développement économique et les services de la CCCE).

Un deuxième atelier participatif avec les élus a été organisé le 22 juin 2021. Cet atelier avait comme objectif de présenter le bilan des rencontres d'une part et de partager sur la définition d'une stratégie foncière à moyen et long terme et d'échanger sur les perspectives possibles.

*Annexe n° 3.2 Atelier n°2 du 22/06/2021*

- *Annexe n° 3.2.1 Présentation ppt*
- *Annexe n° 3.2.6. Compte-rendu de l'atelier n°2*

Un certain nombre de documents de travail ont été fournis aux élus lors de cet atelier afin d'échanger de manière très concrète à savoir :

*Annexe n° 3.2 Atelier n°2 du 22/06/2021*

- *Annexe n° 3.2.2 - atelier n°2 - carte A0 sites de développement*
- *Annexe n° 3.2.3 - atelier n°2 - carte A0 synthèse Env + SUP*
- *Annexe n° 3.2.4 - atelier n°2 - fiches A3 sites de développement*
- *Annexe n° 3.2.5 - atelier n°2 - tableau de synthèse sites de développement*

L'objectif était de consolider une vision prospective tout en croisant les enjeux des élus mais aussi des entreprises.

*Zoom - réunions : Rencontres avec des entreprises du 31/03/2021 au 18/08/2022 : PCB Création – 09/09/21 ; ATALU – 11/06/21 ; SOCOMEC – 21/07/21 ; CLEM Industrie 02/11/21 ; EURHAM – 06/01/22 ; MESA Industrie – 09/11/21 ; MILLEPATTE – 09/12/21 ; NICLAUS FORSTER – 28/10/21 ; SOVEC – 16/07/21 ; EILS – 24/06/21 ; Transports FUCHS – 28/06/21 ; OREST – 06/07/21 ; SINEU GRAFF – 01/07/21 ; ALSAPAN – 09/07/21 ; WÜRTH – 31/03/21 ; TECHNICHAUFFE – 09/12/21 ; KNAUFF Industrie – 24/06/21 ; ROHL – 03/02/22 ; VEGA Nordhouse – 29/11/21 ; SAERT – 18/08/22 ; ARGRU – 20/07/22 ; SPIESS – 18/11/21 ; SPEYSER – 22/09/21 ; TRA – 21/06/21.*

*Annexe n°2.4 \_Compte-rendu des réunions entreprises*

- **Phase 4 : proposer des éléments de synthèse et une définition de la stratégie de développement économique des ZAE ;**

Il s'agissait à partir de toute la matière et des éléments de contenu de retenir des orientations communes et partagées qui se déclineront en autant d'objectifs opérationnels.

Cette phase a permis d'identifier un programme d'actions concret listant ainsi les outils pratiques en termes fiscal, contractuel, d'urbanisme ou de planification aujourd'hui à disposition des élus et des services. Afin de leur apporter une réponse concrète à la question de l'optimisation foncière, ces fiches intègrent des exemples opérationnels.

*Zoom - réunions : Présentation des orientations et fiches action en commission « Emploi et Développement Economique » le 03/05/2022 – Présentation du Schéma Directeur des ZAE en Bureau des Maires le 05/10/2022.*

*Annexe n°2.5\_2022\_06\_14\_ Présentation des orientations et fiches action en commission « Emploi et Développement Economique »*

*Annexe n°2.6\_2022\_10\_05\_ Présentation du Schéma Directeur des ZAE en Bureau des Maires.*

## PARTIE 2 - ELEMENTS D'ANALYSE DU FONCIER ET PLANIFICATION D'UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE A L'HORIZON 2050

### 1. Etat des lieux et diagnostic foncier des ZAE

L'analyse des documents d'urbanisme (26 PLU, 1 carte communale et 1 POS caduc) des 28 communes composant le territoire de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein (CCCE) a permis de constater et de recenser les éléments suivants :

- 18 communes sur 28 sont concernées par des zones ou zonages d'activité économique (ZAE) ;
- une superficie dédiée à l'activité économique d'environ 530 ha, répartis sur les 18 communes, avec une part importante à Erstein (55%) et Benfeld (13%), soit 68% sur les 2 bourgs centres.

La réalité du terrain et les rencontres individuelles avec les élus et services des 18 communes concernées par des ZAE et les échanges avec l'ADIRA ont permis de faire la distinction entre « zones d'activité » et « zonages d'activité » :

- Les **zones** d'activités regroupent les ZAE qui sont déjà en activité, viabilisées ou en phase de le devenir, de manière générale les zones UX et IAUX ;
- Les **zonages** d'activité regroupent les ZAE qui ne sont pas encore en activité, qui ne sont ni viabilisées, ni en phase de le devenir, de manière générale les zones IIAUX.

Ainsi, sur les 530 ha identifiés, dédiés à l'activité économique on distingue :

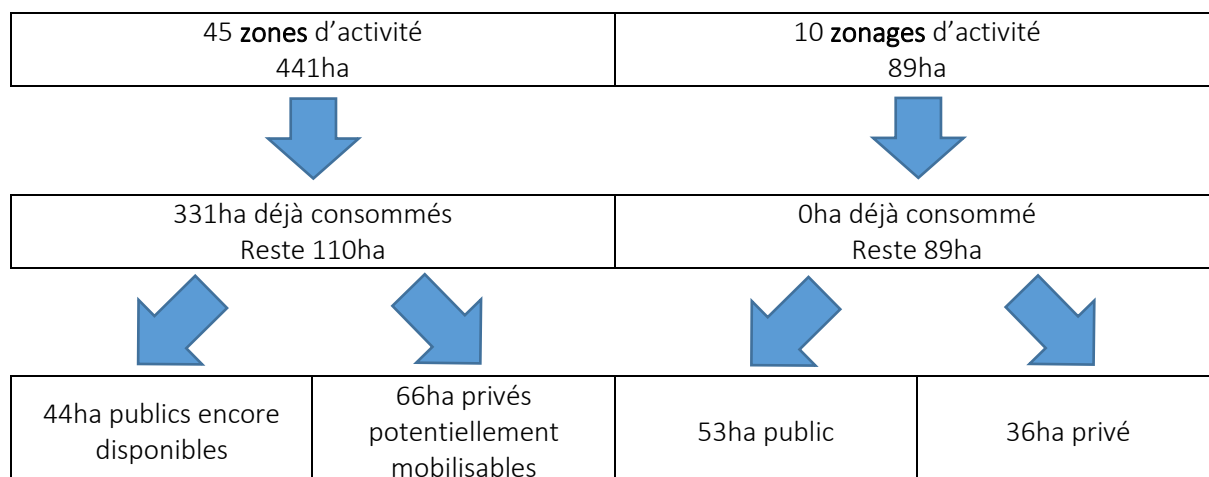
- 45 zones d'activités sur environ 441 ha ;
- 10 zonages d'activités sur environ 89 ha.

Sur cette base, une analyse foncière et un recensement « à la parcelle » a été réalisée par l'ATIP en lien avec les services de la CCCE et a permis de faire la distinction entre :

- les propriétés publiques et les privées et les propriétés ;
- les espaces déjà consommés et les terrains encore disponibles ou potentiellement mobilisables.

*Nota : Le repérage des terrains encore disponibles ou potentiellement mobilisables s'est fait uniquement sur la base de photos aériennes sans aucun filtre et approche de précision (usage, accès, découpage possible...).*

Ainsi :



## 2. Une vision partagée du diagnostic du territoire

L'état des lieux réalisé, l'objectif de la Communauté de Communes a été de le partager avec les Maires des communes concernées d'une part mais également avec les acteurs du développement économique que sont les entreprises.

### a) Temps d'échanges avec les élus :

Durant les mois d'avril et de mai 2021, la Communauté de Communes du Canton d'Erstein et l'ATIP se sont rendues dans les 18 communes du territoire dont les documents d'urbanisme comportaient des zonages destinés à l'activité économique afin de :

- rencontrer les élus du territoire et leur exposer la démarche poursuivie d'élaboration du schéma directeur des zones d'activité économique ;
- présenter le recensement des zones d'activité économique effectué sur leur territoire et le confronter à la réalité ;
- récolter les attentes des élus par rapport à l'élaboration du schéma directeur des zones d'activité économique, les informations sur leur territoire en termes de développement économique, et les éventuelles difficultés rencontrées/éléments à améliorer (accessibilité des zones, nature des activités, trafic, nuisances...).

Ces entretiens ont permis d'alimenter la réflexion sur la définition des objectifs de développement économique, et plus généralement de développement du territoire, traduits dans le schéma directeur.

### b) Temps d'échanges avec les entreprises :

L'ADIRA a réalisé des entretiens auprès de 18 entreprises. L'objectif n'était pas de viser l'exhaustivité, mais d'interroger un panel représentatif pour mesurer la connaissance qu'ont les entreprises des enjeux liés au foncier (rareté croissante).

Il s'agissait aussi dans ce cadre d'estimer leurs besoins en foncier dans le cadre de projets de développement. De même, les interactions avec le territoire et l'intérêt de mutualiser avec d'autres entreprises étaient évoqués.

Il s'agit pour la collectivité à la fois de communiquer sur les changements qui vont s'opérer en matière de foncier, de voir comment les entreprises abordent ces sujets et leur volonté de trouver des réponses individuelles et collectives.

Pour une grande partie d'entre eux, les entretiens étaient réalisés sur site en présence d'un élu et d'une chargée de mission de la Communauté de Communes.

### c) Bilan Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces

La synthèse de ces entretiens avec les élus et les entreprises a permis de réaliser le bilan AFOM (Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces) suivant :

#### ATOUS :

- Forte demande d'entreprises pour s'implanter ;
- Entreprises structurantes déjà implantées sur le territoire ;
- Proximité de Strasbourg et de l'Allemagne ;
- RD1083 et voie ferrée (5 gares) - Un emplacement PAPE/RD1083 très attractif ;
- Transfert des ZAE à la CCCE ;
- Des entreprises en dialogue régulier avec les élus et les techniciens en charge du développement ;
- L'existence d'un réseau d'entreprises AC:TIONS ;
- Un territoire où l'on se sent bien et facile d'accès (axe Nord-Sud).

#### FAIBLESSES :

- Manque de cohérence des règles qui s'imposent aux zones d'activité économique ;
- Manque de perspective CCCE / vision communale de la stratégie d'implantation des ZAE et des activités autorisées ;
- Zones d'activités vieillissantes ou inutilisées ;
- Accessibilité, trafic et sécurité routière ;
- Diagnostic économique réalisé mais n'ayant pas abouti à une vision stratégique globale du territoire ;
- Une faible connaissance des enjeux liés au foncier ;
- Pas de réseau d'entreprises pour traiter des sujets plus micro et d'hyperproximité (mutualisation, parking, transport, restauration d'entreprise...) ;
- Peu d'interaction réelle avec le territoire : principalement la restauration des employés. Pas d'utilisation de services à forte valeur ajoutée par les entreprises.

### OPPORTUNITES :

- Potentialités foncières ;
- Documents d'urbanisme en cours d'évolution ;
- Etude mobilité réalisée avec perspectives de développement sur la nouvelle compétence ;
- Diagnostic économique réalisé ;
- Une dynamique d'entreprises avec des projets de développement qui nécessitera du foncier et des locaux : croissance et opportunités de mutualiser ;
- Une volonté de mutualiser, d'échanger entre entreprises : parking, restauration, infrastructures Certaines entreprises sont conscientes qu'il faut trouver un nouveau modèle pour le développement économique face à la raréfaction du foncier ;
- Des entreprises pilotes capables d'apporter de l'expérience ;
- Une demande d'appui de la collectivité pour animer un réseau local.

### MENACES :

- Rétention foncière ;
- Utilisation du foncier à mauvais escient (stationnement, entreprises sans nouveaux emplois, activités inappropriées au lieu...) ;
- Mutation des ZAE, cessation d'activité, maintien des logements de fonction/gardiennage ;
- Des besoins en foncier qui risquent de ne pas être satisfaits si celui-ci reste consommé comme il l'a été ;
- Des entreprises qui considèrent que c'est à la collectivité de régler le problème du foncier ;
- La question de la ZFE-m;
- Des ZA parfois isolées et peu attractives pour les salariés : déprises des zones et des entreprises qui y sont localisées.

Cet outil présente l'avantage de synthétiser les forces et faiblesses du territoire au regard des opportunités et menaces générées par son environnement autant du point de vue des élus que de celui des entreprises.

### 3. Stratégie à court et moyen terme

L'atelier n°1 du 01/06/2022 organisé avec les élus de la Communauté de Communes et animé par les services de l'ATIP, de l'ADIRA, de l'EPFA et de la CCCE s'est concentré sur le devenir des terrains encore disponibles des **45 zones d'activités** et a permis de faire ressortir des éléments de stratégie pour le développement économique du territoire à courts et moyens termes sur :

- les 44 ha de foncier public encore disponible = stratégie de développement à courts et moyens termes ;
- les 66 ha de foncier privés (constituée de parcelle entière ou partielle) potentiellement mobilisables\* = stratégie à moyens et longs termes.

*\*la notion de « potentiellement mobilisable » signifie que le diagnostic a été mené sur photo aérienne et n'engage en rien la faisabilité théorique, à la fois vis-à-vis des contraintes terrains et environnementales mais également vis-à-vis des propriétaires. Il est important de préciser qu'aucun échange individuel n'a été engagé avec les propriétaires des terrains concernés.*

**Les objectifs qui doivent être poursuivis par le schéma directeur sur ces périmètres ont ainsi été définis sur :**

- **la nature des activités dans les ZAE :**
  - Pas de commerces ou d'activités commerciales sauf dans la ZAE du PAN à Benfeld-Sand (dans les autres ZAE, seuls les showrooms sont autorisés) ;
  - Une attention forte à porter pour limiter les activités logistiques peu créatrices d'emplois, consommatrices d'importantes surfaces et augmentant fortement les flux
  - Répartition des industries et grandes enseignes le long de la RD83 sur le PAPE et le PAN et les activités plutôt artisanales prioritairement dans les zones de Krafft, Gerstheim, Hindisheim et Rhinau ;
  - Réflexions à mener sur de nouveaux espaces : tiers-lieux, co-working, formations, logement/hôtellerie pro, près des gares.
- **la volonté publique en matière de foncier :**
  - Poursuivre et optimiser le développement économique dans un contexte réglementaire contraint
  - Viser la densification
  - Limiter la logique patrimoniale des entreprises
- **les attentes des élus :**
  - Sobriété énergétique et foncière
  - Intégration paysagère
  - Plus-value pour le territoire (emplois, engagements sociaux et de pérennité, logique de RSE,...)
  - Qualité des projets
- **les leviers d'actions :**
  - Charte d'attribution des terrains pour la CCCE
  - Amélioration qualitative des ZAE (harmonisation signalétique, stationnement, voirie et espaces publics, environnement, mobilités douces...)
  - Communication, information, discussion et animation par la CCCE
  - Appels à manifestation d'intérêt, appels à projets sur des lots d'ensemble, pour des positionnements stratégiques
  - Harmonisation des documents d'urbanisme pour les ZAE
  - Analyse technique et juridique des terrains recensés, classement suivant attractivité et contraintes
  - Dialogue avec les propriétaires (rachat, échange de terrains...)
  - Utilisation des outils d'urbanisme (DPU, DIA...), déclassement de zones , EPFA

Toutefois, en dehors de l'aspect purement foncier rattaché aux parcelles directement dédiées à de l'activité économique, il est important de préciser que les espaces publics et leur gestion ne doivent pas être omis dans la réflexion de la stratégie à court et moyen terme.

Face à l'obsolescence des zones plus anciennes, les solutions de requalification sont coûteuses et nécessitent une veille et une programmation des travaux à engager afin de permettre un fonctionnement optimal et éviter les friches.

#### 4. Maillage territorial et développement des ZAE à l'horizon 2050

L'atelier n°2 du 22/06/2022 organisé avec les élus de la Communauté de Communes et animé par les services de l'ATIP, de l'ADIRA, de l'EPFA et de la CCCE s'est concentré sur le devenir des **10 « zonages d'activités »** et a permis de faire ressortir des éléments de stratégie pour le développement économique du territoire, à moyens et longs termes à la fois sur :

- Le positionnement des 10 zonages d'activités déjà inscrits dans les documents d'urbanisme (maintien, suppression, réduction, agrandissement du périmètre) ;
- La localisation de potentiels nouveaux zonages d'activité.

Il a été demandé aux élus de faire un travail de précision sur les 10 zonages inscrits dans les documents d'urbanisme des communes afin de déterminer les périmètres qui devraient être maintenus, supprimés, agrandis ou réduits. Sur les 10 zonages représentant environ 89 ha, 5 maintien de zonages sont proposés représentant environ 12 ha. Ce positionnement a été déterminé par les élus présents à l'atelier n°2.

Le tableau ci-dessous récapitule les échanges et les propositions pour chaque périmètre :

Sites	Commune et positionnement	Zonage	Positionnement politique	Surface de départ	Surface proposée
1	ICHTRATZHEIM	IIAUX	Maintien mais avec une diminution de surface souhaitée par le Maire	5,69ha	1,22 ha
2	LIMERSHEIM	IAUX	Suppression pour du zonage dédié à de l'activité au vu des contraintes d'accès du site	1,45ha	0 ha
3	BENFELD	IAUX	Maintien de la zone IAUX (prolongement de Socomec à l'Est de la RD83), pas d'accès direct sur le futur barreau routier	4,89ha	4,89 ha
4	HUTTENHEIM	IAUX	Echangeur / Bretelles permettant un accès facile à l'entrée de la zone IAUX - Difficulté d'accès au site d'extension, nécessite la création d'une voirie - proposition de transfert de la zone IIAUX de Sermersheim en continuité de ce site	2,44ha	2,44 ha
5	SERMERSHEIM	IIAUX	Suppression au vu des difficultés d'accès	1,77ha	0 ha
6	KOGENHEIM	POS caduc	Suppression – passage en zone résidentielle	4,14ha	0 ha
7	KOGENHEIM	POS caduc	– Suppression au vu d'enjeux environnementaux importants – le site peut potentiellement servir d'espace de compensation	54,17ha	0 ha
8	BOOFZHEIM	IIAUX	Maintien mais pas d'activités commerciales (limitée à un showroom)	3,91ha	3,9 ha
9	GERSTHEIM	IAUX	Suppression (zone au sud du ban communal)	3,41ha	0 ha
10	GERSTHEIM	IIAUX	Maintien mais avec une diminution de surface souhaitée	6,16ha	0,56 ha

La 2<sup>nd</sup>e phase du travail a été d'identifier des potentiels nouveaux zonages d'activités à inscrire avec comme axes de réflexion une situation dans l'espace compris entre la voie ferrée et la RD83 pour des raisons :

- d'attractivité économique
- de présence faible de contraintes environnementales

Sur cette base, 4 nouveaux sites ont été identifiés :

- 1 site d'environ 4,5ha autour de la gare de Limersheim (ban communal de Hipsheim)

- 1 site d'environ 35ha au nord du PAPE à Erstein (ban communal d'Erstein)
- 1 site pouvant aller jusqu'à 112ha au sud de la ZI Ouest à Erstein (ban communal d'Osthouse et de Bolsenheim)
- 1 site d'environ 4,5 ha au nord de Sermersheim, à placer dans le prolongement du zonage existant au sud de Huttenheim (ban communal de Sermersheim).

Il est à noter qu'il s'agit d'intentions d'implantations de nouveaux sites identifiés par les élus dans le cadre de la réflexion sur une perspective à l'horizon 2050. La faisabilité n'a été prise en compte, aucune décision politique n'a été arrêtée. Leur superficie est encore à définir au regard des possibilités liées à la Loi Climat et Résilience.

Il est également à noter que concernant les prospectives pour les 2 sites d'Erstein, leurs faisabilités dépendront des décisions d'aménagements d'infrastructures routières décidées par le CEA au droit de l'entrée du bourg d'Erstein et les problématiques liées aux flux.

Le travail de cette phase 2 des ateliers de co-construction s'est basé sur différents critères comme les enjeux environnementaux, l'accessibilité, les servitudes d'utilités publiques, la situation géographique, sur la base d'un tableau technique fournis par l'ATIP.

*Annexe n° 3.2.3 - atelier n°2 - carte A0 synthèse Env + SUP Annexe n° 3.2.4 - atelier n°2 - fiches A3 sites de développement*

*Annexe n° 3.2.5 - atelier n°2 - tableau de synthèse sites de développement*

Une carte permettant de localiser les différents zones, zonages et sites potentiels a été réalisé.

*Annexe n°5.1 : Carte de localisation des zones, zonages d'activités et nouveaux potentiels sites.*

## 5. Bilan général du foncier au regard de la loi Climat et Résilience

Le bilan global, sur la base des différents éléments évoqués ci-dessus, a été dressé afin de permettre aux élus de disposer d'une image de synthèse des échanges et des intentions en matière de développement de zones d'activités au moment de l'approbation du schéma directeur.

Le tableau ci-dessous fait ce bilan :

COURT TERME		MOYEN TERME (avant 2031)		LONG TERME (horizon à 2050)					
UX ou IAUX	IAUX non viabilisé avec maîtrise foncière CCCE	IAUX non viabilisé sans maîtrise foncière CCCE	IIAUX	Prospective (non inscrit dans les PLU)					
PAPE Erstein	17,5 ha	ZA Rhinau	4 ha	Benfeld	4,89 ha	Boofzheim	3,9 ha	Limersheim gare/Hipsheim	4,5 ha
ZI Kraftt Erstein	9,7 ha			Huttenheim	2,44 ha	Ichtratzheim	1,22 ha	PAPE Erstein tranche 3	35 ha
ZA Hindisheim	1 ha					Gerstheim	0,56 ha	Bolsenheim/Osthouse (prolongement ZI Ouest)	112 ha
PAN Benfeld-Sand	5,3 ha	47,93						Sermersheim (prolongement de Huttenheim)	4,5 ha
ZA Gerstheim	3,1 ha								
	<b>36,6 ha</b>	<b>4 ha</b>			<b>7,33 ha</b>		<b>5,68 ha</b>		<b>156 ha</b>
<b>Total de 40,6 ha</b>									
<b>Total de 47,93 ha</b>									
<b>Total (si Erstein PAPE T3) de 97,61 ha</b>									
<b>Total (si Erstein ZI Ouest Sud) de 174,61 ha</b>									

Les surfaces à court terme ci-dessus listés constituent le potentiel foncier cessible propriété de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein. Pour les surfaces à moyen et long terme (sauf les éléments prospectifs), il s'agit des surfaces globales du zonage d'activité telles qu'elles sont inscrites dans les documents d'urbanisme ; des aménagements seront nécessaires avant de permettre toute commercialisation. Les surfaces indiquées pour les éléments prospectifs

sont issues des échanges et des potentiels identifiés, elles seront à mettre au regard des possibilités liées à la loi Climat et Résilience et ne sont à ce jour pas inscrites dans les documents de planification.

Il est important de souligner que ce tableau ne prend pas en compte les parcelles communales et encore disponibles dans des zones d'activités existantes, ni même les propriétés privées sur lesquels ils y auraient encore des potentiels de développement classés en espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) pour les sites autres que ceux cités précédemment.

En effet, avant d'atteindre l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN), dans trente ans, le législateur fixe, d'ici 2031, une réduction de moitié du rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sur la base des dix années précédentes, et la définition de trajectoires de réduction sur les deux décennies suivantes : 2031-2041 et 2041-2050 permettant d'atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050.

La trajectoire est déclinée par tranches de 10 ans. La méthode est précisée pour la première période 2021-2031 dans l'article 194-III de la loi Climat et Résilience. Il est considéré que la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) correspond à leur transformation en espaces urbanisés. Un décret précisera la nomenclature pour définir ce que sont les ENAF et les espaces urbanisés. Il s'agira ensuite de mesurer la surface des ENAF transformés en U entre 2011 et 2020. Cette surface, divisée par deux, déterminera alors la surface maximale d'ENAF pouvant être urbanisés entre 2021 et 2031.

La loi Climat et Résilience n'apporte pas de proposition claire sur le choix de l'instrument à mobiliser pour établir le suivi de l'artificialisation : un décret complémentaire apportera des précisions sur les nomenclatures à traiter mais le choix de l'outil à retenir reste à l'initiative de chaque maître d'ouvrage des documents de planification, à savoir la Région Grand Est pour notre territoire.

La réelle nécessité est de quantifier, pour le territoire de la Communauté de Communes, les potentielles consommations foncières à court, moyen et long terme. Ce bilan doit permettre d'avoir une base de discussion avec la Région Grand Est et le SCOTERS au regard des décrets d'applications de la loi Climat & Résilience.

## 6. Focus « Zone d'activités du futur » ou comment allier développement économique et optimisation foncière

Une réflexion a également été engagée sur l'aspect qualitatif de ces zonages, autant sur le volet aménagement que développement économique liée aux futurs projets d'implantation. Les élus ont également pu faire part de leurs souhaits et de leurs visions de la « zone d'activités du futur », ou comment conjuguer qualité et densité. En effet, ces nouvelles zones devraient prendre en compte :

- L'intégration paysagère et qualité du bâti, réflexion sur l'utilisation des toitures (jardins partagés, espaces sportifs d'entreprises, terrasses cantines,...) ;
- La sobriété foncière ;
- Les questions de mobilité (appui sur le réseau ferré), de mobilités douces et actives ;

- La mutualisation d'équipements ;
- Une réflexion sur le stationnement et son intégration dans le bâtiment ;
- La mise en place d'une charte des zones d'activités explicitant les attendus/objectifs ;
- Des réflexions d'économie circulaire, d'interactions de proximité, de réseau d'entreprise ;
- L'intégration des énergies renouvelables, autoconsommation de manière systématique.

L'objectif principal étant la cohérence des aménagements et leur insertion dans l'armature urbaine afin de répondre aux différents objectifs et contraintes réglementaires.

A titre d'exemple, certaines de ces notions, en lien avec les entreprises, sont définies et détaillées ci-dessous :

- Optimiser l'espace occupé par les espaces publics et les entreprises au sein des ZAE

#### D'abord dans les locaux des entreprises :

Nous avons pris l'habitude, lors des demandes foncières, de rechercher la surface souhaitée et de la mettre à disposition. Il est urgent d'aborder la question plutôt sous un angle d'utilisation raisonnée de l'existant en recherchant à :

- Optimiser l'organisation de la production dans son espace : les process peuvent être plus économes en espace. Il est possible dans de nombreuses PME de réaliser la même production avec 30 % de surface en moins.
- Optimiser les espaces administratifs : nous avons vu ces derniers temps la montée en puissance du travail à distance comme le télétravail et les espaces de co-working. La crise sanitaire de 2020 a accéléré ce phénomène et de nombreux dirigeants ont pu constater qu'il était à la fois possible de permettre à des salariés de travailler à distance et de maintenir la performance, tout en répondant à des aspirations personnelles (confort de travail).

#### Sur le site d'implantation - mutualiser les équipements, bâtiments, espaces extérieurs :

Au sein des zones d'activités, et en lien avec la réalisation d'un ou plusieurs bâtiments de production et/ou administratif, chaque entreprise constitue son propre écosystème destiné à assurer son activité.

Cela se fait généralement sans véritable réflexion quant aux mutualisations possibles avec d'autres entreprises, qu'elles soient immédiates ou futures. L'aménagement d'une zone d'activités ou sa requalification, devrait désormais systématiquement rechercher des synergies d'occupation de l'espace. Le principe est d'enrichir et de mutualiser les usages pour limiter les constructions. Ce qui doit aussi guider la réflexion, c'est la diversification des usages dans le temps. Il s'agit de globaliser les réponses aux besoins qui peuvent l'être : espaces de stationnement, gestion des eaux pluviales, services aux entreprises et aux salariés, data center, réseaux de chaleur, la production d'énergie renouvelable avec mise en commun, déchets (collaborer sur la question des déchets et mutualiser leur collecte permet d'assurer une rotation plus rapide et donc d'éviter un stockage trop important), outils d'avitaillement avec les nouvelles mobilités : hydrogène, ...

C'est un changement de paradigme. Il ne s'agit plus de trouver, en matière de foncier par exemple, la parcelle totalement adaptée au besoin de l'entreprise, mais bien d'adapter le projet de l'entreprise au peu de foncier disponible.

- Les Zones d'Activités Economiques de demain

Il sera probablement nécessaire de concevoir les projets de zones d'activités dans leur ensemble et de poser des objectifs clairs. Actuellement les zones d'activités remplissent leurs fonctions premières, accueillir des entreprises. Il est essentiel de se poser la question de la multiplication des usages et de la notion de l'intensification.

Cette nécessaire modification de l'approche de la conception de la zone d'activités de demain passera obligatoirement par l'optimisation des réglementations locales et un bouleversement de l'approche de la spatialisation du développement territorial. Il s'agira, entre autres, de faire la chasse au gaspillage de m<sup>2</sup> lié à des réglementations pas toujours pensées dans cette optique. On constate trop régulièrement que certaines règles peuvent réduire la surface potentiellement utilisable des parcelles, alors qu'elles pourraient, au contraire, l'accroître.

C'est pourquoi, pour faciliter les projets de création, d'extension ou de restructuration de bâtiments artisanaux ou industriels, les collectivités doivent aussi proposer des règles d'occupation de l'espace et de construction mieux adaptées aux besoins des entreprises tout en cherchant des solutions nouvelles pour répondre aux enjeux.

## PARTIE 3 : DEFINITION DES ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS

Les éléments de diagnostic et les échanges au sein des ateliers et autres réunions ont permis d'identifier un certain nombre de sujets qui constituent les orientations stratégiques que les élus souhaitent mettre en œuvre. Ces orientations se déclinent de manière très opérationnelle à travers des fiches action.

### 1. Les orientations stratégiques

Les orientations stratégiques, au nombre de 7, ont pu se construire sur la base des diagnostics et de tous les temps d'échange qui ont permis d'identifier des forces et faiblesses et de faire émerger des pistes d'actions. Les pistes d'actions, au nombre de 8, constituent des déclinaisons très opérationnelles. Ces éléments se situent à différentes échelles et répondent à différents enjeux du schéma directeur. Ils constituent tous à leur niveau, des éléments prioritaires. Leur combinaison et mise en forme permettra de d'atteindre l'ensemble des objectifs et enjeux.

#### a) ORIENTATION n°1 : Optimiser l'occupation des zones actuelles

*L'analyse des zones actuelles mais aussi le contexte réglementaire positionne ce sujet comme un élément essentiel de réflexion.*

En lien avec différents sujets réglementaires et la prise de conscience du besoin de déterminer de nouveaux modes de faire, l'optimisation de l'occupation des zones actuelles est un sujet prédominant.

La communauté de communes a en effet un stock de disponibilités réduit, un nombre important de sollicitations et la définition « d'un bon usage » des zones actuelles contribuera à des objectifs de sobriété foncière.

Pour se donner les moyens d'agir sur ces priorités, différents éléments vont être mis en œuvre.

Ces éléments relèvent pour partie de l'observation de l'existant et des mutations. Ils s'inscrivent dans une volonté forte d'évolution pour laquelle l'intercommunalité mettra en œuvre différents outils.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 3: faire du contexte réglementaire un outil d'aménagement,*

*Fiche action 6: s'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités,*

*Fiche action 7: définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable,*

*Fiche action 8: créer et utiliser des critères qualitatifs pour l'attribution et la gestion foncière des terrains,*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- la création d'un observatoire du foncier et des entreprises ;
- l'accompagnement au changement (mutation, transition, modernisation... ;

- définition de critères d'attribution du foncier

#### b) ORIENTATION n°2 : Renforcer la maîtrise publique du foncier économique

*Le foncier se situe au cœur des projets et la vision se doit de s'inscrire dans une approche prospective.*

La maîtrise foncière est un préalable à la réalisation de projets. Elle peut se décliner à différents titres (au sein des zones d'activités existantes ou de zonages d'activités aujourd'hui inscrits aux documents d'urbanisme, de la mutation de site mais aussi de projets de développement)

Elle peut se fonder sur une situation existante mais aussi sur une nécessaire vision prospective de développement et d'anticipation.

L'intérêt pour la collectivité est de garder une maîtrise des éléments de projets mais aussi de pouvoir s'inscrire dans de nouveaux concepts tels que la rationalisation du foncier. A ce titre, des actions sont à mener au titre des règles d'urbanisme, de la mutation de site mais aussi dans le cadre de la définition d'une vision d'avenir pour anticiper des acquisitions.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 3: faire du contexte règlementaire un outil d'aménagement,*

*Fiche action 5 : définir une vision commune du développement de nouveaux sites :*

*Fiche action 7: définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable,*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- la création d'un observatoire du foncier et des entreprises ;
- hiérarchisation de sites et des choix de développements potentiels ;
- recensement complet à la parcelle et développement d'un outil de suivi

#### c) ORIENTATION n°3 : Rééquilibrer le développement économique territorial

*La configuration actuelle du territoire est la résultante de planification à l'échelle communale avec l'existence de zones qui avaient fait l'objet d'un transfert dans le cadre de la loi NOTRe.*

Les implantations économiques actuelles se déclinent autour des axes et des logiques structurantes du territoire.

L'axe structurant de la RD 83 est un fort vecteur d'attractivité et de demande d'implantations. Le secteur de la plaine plus éloigné présente un intérêt pour des entreprises historiquement implantées mais aussi pour des activités artisanales.

La CCCE doit se doter d'une vision territoriale partagée prospective à l'échelle de l'intercommunalité et en articulation avec le SCOT. Cette vision doit s'inscrire en articulation avec les collectivités et acteurs du territoire et s'inscrire et se décliner en matière de planification.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 1 : mobiliser les collectivités et les acteurs pour une meilleure connaissance des évolutions sur le territoire*

*Fiche action 4 : s'inscrire dans des évolutions de la planification, harmoniser et construire de nouveaux référentiels*

*Fiche action 5 : définir une vision commune du développement de nouveaux sites*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- élaboration, évolution des documents d'urbanisme ;
- harmonisation des documents de planification (règlements) ;
- hiérarchisation des sites et des choix de développements potentiels

d) ORIENTATION n°4 : Développer de nouvelles zones d'activités stratégiques

*Le développement possible de nouvelles zones sera de plus en plus limité du fait du nouveau contexte réglementaire et notamment de la loi climat et résilience.*

Ces éléments confortent le besoin d'une réflexion stratégique quant à la localisation, la planification mais aussi l'aménagement des emprises publiques et privées.

Il s'agira de se doter des bons outils et de se positionner également par rapport au contexte territorial environnant.

A ce titre, il conviendra de réfléchir à de nouveaux modèles d'aménagement de zones mais aussi d'arrêter des choix de positionnement stratégique possible.

Ces éléments seront fondés sur la vision de la zone d'activités de demain et se baseront sur une refonte de la vision réglementaire allant dans le sens de l'optimisation ou de la mutualisation.

Les éléments développés s'appliqueront à la mutation de sites existants mais aussi aux nouvelles implantations.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 3: faire du contexte règlementaire un outil d'aménagement,*

*Fiche action 4 : s'inscrire dans des évolutions de la planification, harmoniser et construire de nouveaux référentiels*

*Fiche action 5 : définir une vision commune du développement de nouveaux sites :*

*Fiche action 6: s'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités,*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- intégration d'éléments dans les CCCT, les règlements de lotissement ;
- évolution des périmètres des sites ;
- hiérarchisation des sites et des choix de développements potentiels ;
- intégration des nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience dans les projets d'aujourd'hui et de demain.

- e) ORIENTATION n°5 : Favoriser l'accueil d'entreprises nouvelles et d'accompagner le développement des entreprises locales

*Pour l'intercommunalité et au vu de la gestion optimale du foncier, il est important d'être informée des mutations de site, des extensions des entreprises locales mais aussi d'accompagner l'arrivée d'entreprises nouvelles.*

Un réseau de partage de connaissance et d'informations relatives aux évolutions doit se mettre en place et être actif entre la CDC et les communes. Plus les informations circuleront à l'amont, plus l'intercommunalité aura des moyens d'agir au sein de certains projets.

Au sein de l'intercommunalité il y a également un enjeu de rapprochement avec les entreprises du territoire pour mieux les connaître, apporter de l'animation et créer du lien. Ces éléments pourraient être un vecteur de stratégie de promotion et de communication. Ils ont d'ores et déjà été amorcés dans le cadre de la présente démarche au titre des entretiens organisés avec l'ADIRA.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 1 : mobiliser les collectivités et les acteurs pour une meilleure connaissance des évolutions sur le territoire*

*Fiche action 2 : animer, accompagner et impliquer les entreprises*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- être la porte d'entrée de toutes les sollicitations des entreprises du territoire ;
- création et animation d'un réseau local d'entreprise ;

- f) ORIENTATION n°6 : Répondre aux besoins des entreprises par le renouvellement et l'aménagement qualitatif des ZAE

*Ce sont à la fois les entreprises et l'intercommunalités qui doivent évoluer dans leur façon de faire.*

Le monde des entreprises change et s'adapte aux nouveaux critères et éléments règlementaires. Si l'entreprise fait des efforts ou veut s'inscrire dans une démarche de développement durable, il faut que le contexte règlementaire permette ces évolutions.

Le changement peut s'établir à 2 niveaux : l'existant et le projet. Pour ce qui est de l'existant, il s'agit de permettre et d'accompagner les mutations s'inscrivant dans un référentiel de développement durable et en cohérence avec le contexte règlementaire récent (loi climat et résilience...). Pour ce qui est des projets, ils devront se faire en intégrant un ensemble de mutations et de changement au niveau de la conception et des aménagements.

Des éléments devront se décliner à différents niveaux : au niveau de la zone dans sa globalité et de ses aménagements, dans l'accompagnement de la mutation de foncier et dans le cadre de projets nouveaux à travers la mise en place de critères qualitatifs.

Dans le cadre des actions, il s'agira de bien définir les attendus de l'intercommunalité et de se doter des outils adéquats.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 6: s'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités,*

*Fiche action 7: définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable,*

*Fiche action 8: créer et utiliser des critères qualitatifs pour l'attribution et la gestion foncière des terrains*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- recensement complet à la parcelle et développement d'un outil de suivi ;
- réflexion sur la mise en place d'un appui au porteur de projet ;
- intégration des nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience dans les projets d'aujourd'hui et de demain

g) ORIENTATION n°7 : S'inscrire dans les orientations et prescriptions de la loi Climat & Résilience

*Le contexte règlementaire de la loi climat et résilience a bouleversé la vision des aménagements, des manières de faire et pose des limites à la consommation foncière.*

Outre l'aspect règlementaire auquel il conviendra de répondre, l'intercommunalité devra se définir des cadres d'aménagement et de planification s'inscrivant dans une vision stratégique du territoire. Il s'agira d'avoir une approche consolidée des thèmes tels que la mutualisation, la sobriété foncière...

Il conviendra également de s'inscrire dans les nécessités de suivi tel que l'inventaire des zones d'activités.

*L'orientation retrouve sa déclinaison dans les fiches action suivantes :*

*Fiche action 3: faire du contexte règlementaire un outil d'aménagement,*

*Fiche action 4 : s'inscrire dans des évolutions de la planification, harmoniser et construire de nouveaux référentiels*

*Fiche action 5 : définir une vision commune du développement de nouveaux sites :*

*Fiche action 6: s'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités,*

*Fiche action 7: définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable,*

*Fiche action 8: créer et utiliser des critères qualitatifs pour l'attribution et la gestion foncière des terrains*

*A titre d'exemple, de déclinaison d'action au titre de cette orientation, on peut citer :*

- intégration d'éléments dans les CCCT, les règlements de lotissement ;
- harmonisation des documents de planification (règlements) ;
- hiérarchisation des sites et des choix de développements potentiels ;
- intégration des nouvelles dispositions de la loi Climat et Résilience dans les projets d'aujourd'hui et de demain

- définir des critères pertinents et équilibrés d'attribution du foncier

## 2. Les fiches actions

Il s'agit ici, de présenter des outils légaux, juridiques et pratiques afin d'envisager la conception, la gestion et le renouvellement des espaces à vocation économique, les ZAE plus particulièrement. La collectivité doit être en mesure de faire évoluer les ZAE avec de nouveaux outils dans un contexte qui se veut de plus en plus économe en foncier (ZAN) mais sans pour autant freiner le développement économique. En effet, la tendance est au rapprochement des démarches d'aménagement du territoire (et urbanisme) avec celles de développement économique, deux compétences de plus en plus complémentaires. Il est donc proposé des actions et des exemples de mise en œuvre de mesures incitant ou facilitant la réduction de la consommation foncière dans les espaces à vocation économique. Ces exemples restent non exhaustifs et sont soumis aux évolutions juridiques et législatives.

Les fiches actions sont au nombre de 8 et sont intégrées au présent document. Elles regroupent une « image » du temps 0 relevant d'un état des lieux des éléments ou d'amorce de réflexion existante. Une orientation peut être déclinée dans plusieurs fiches actions selon les mentions faites ci-dessus.

- FICHE ACTION n°1 : Mobiliser les collectivités et les acteurs pour une meilleure connaissance des évolutions sur le territoire
- FICHE ACTION n°2 : Animer, accompagner et impliquer les entreprises
- FICHE ACTION n°3 : Faire du contexte règlementaire un outil d'aménagement
- FICHE ACTION n°4 : S'inscrire dans des évolutions de la planification, harmoniser et construire de nouveaux référentiels
- FICHE ACTION n°5 : Définir une vision commune du développement de nouveaux sites
- FICHE ACTION n°6 : S'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités
- FICHE ACTION n°7 : Définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable
- FICHE ACTION n°8 : Créer et utiliser des critères qualitatifs pour l'attribution et la gestion foncière des terrains



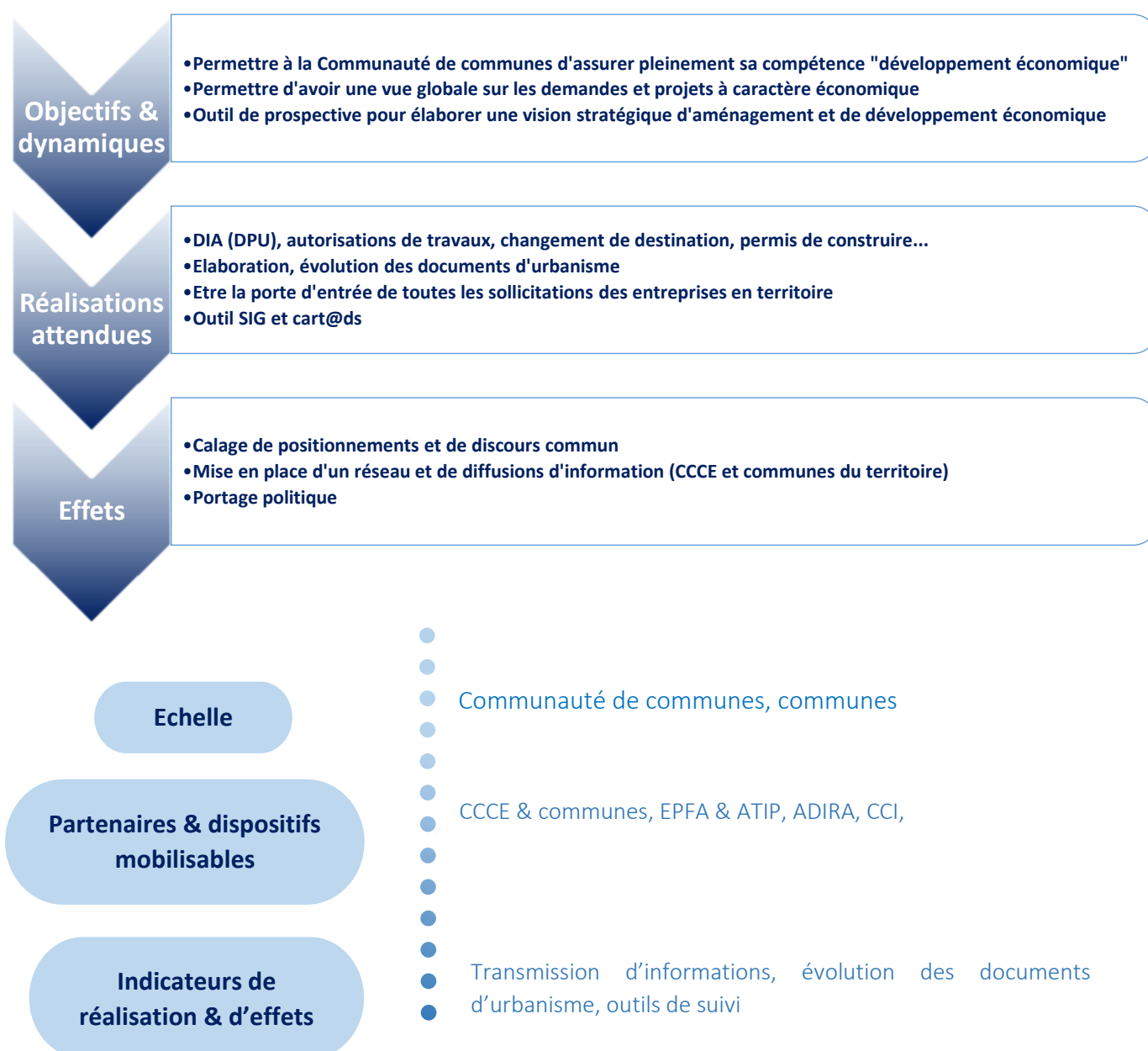
## ACTION N°1

### Mobiliser les collectivités et les acteurs pour une meilleure connaissance des évolutions sur le territoire

*De réels enjeux de vision et de connaissance globale du territoire pour ce qui concerne l'économie, constituent toute la base du schéma directeur.*

*Les enjeux se situent à des niveaux très opérationnels et relèvent du suivi des zones d'activités et des émergences de projets.*

*Ils relèvent également du besoin de se doter d'une vision prospective partagée et commune.*



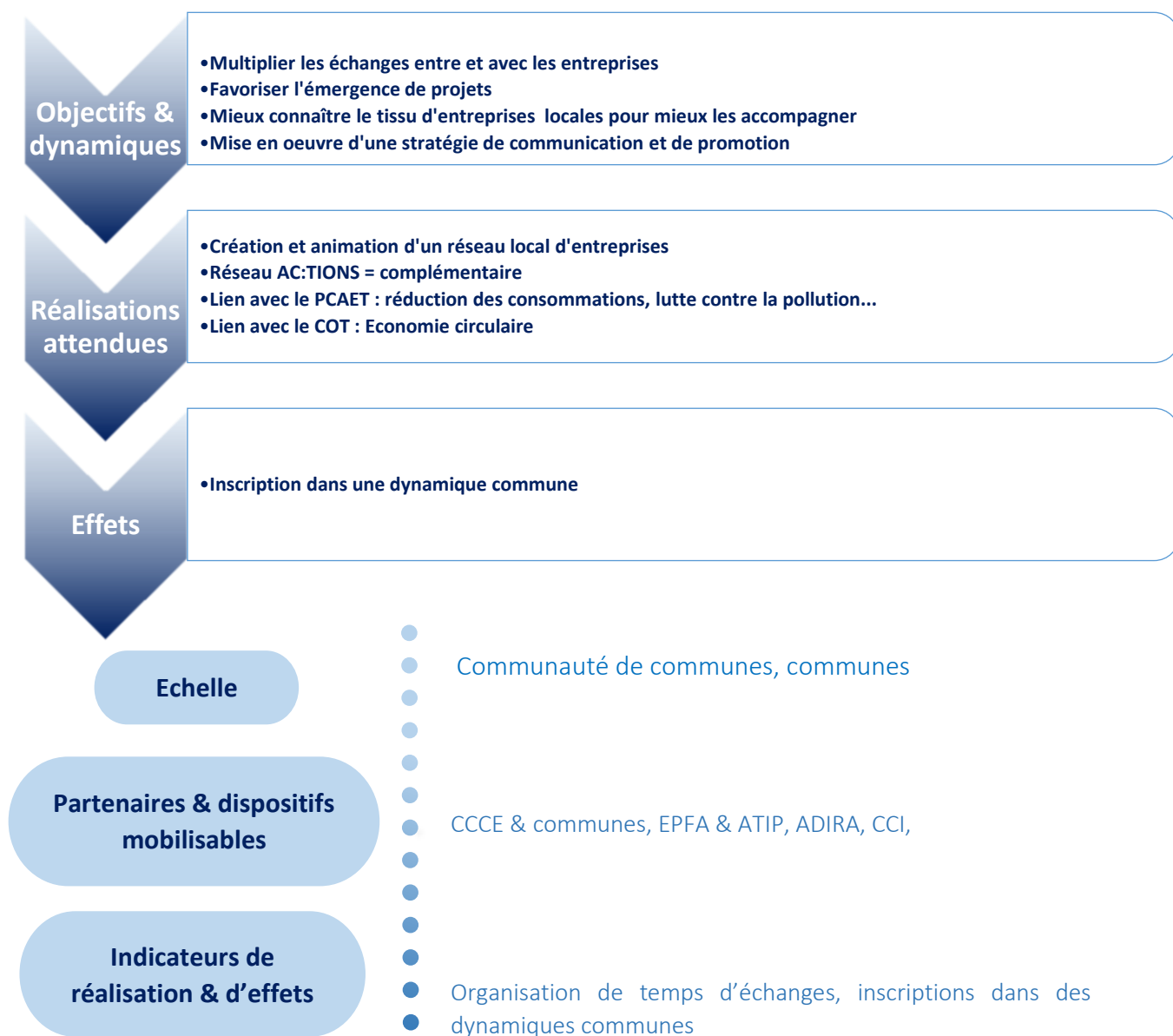
## ACTION N°2

## Animer, accompagner et impliquer les entreprises

L'élaboration du schéma directeur a été l'occasion d'échanger avec certaines entreprises et d'amorcer des liens.

Des entretiens ont permis de faire émerger des besoins spécifiques mais aussi d'améliorer la connaissance du tissu économique.

La poursuite des éléments se traduira par la mise en œuvre de stratégie de communication, de partage d'expérience et de mise en œuvre d'éléments d'évolutions communs.

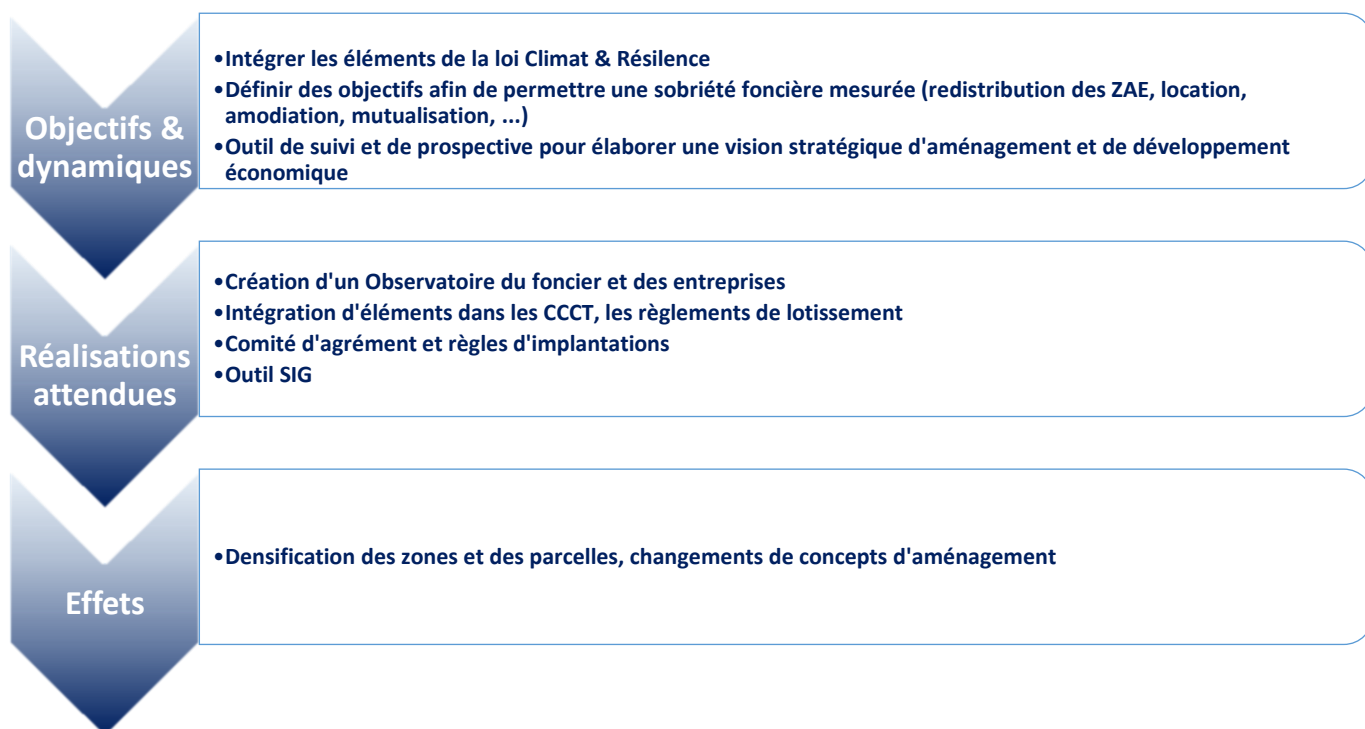


## ACTION N°3

### Faire du contexte réglementaire un outil d'aménagement

Un contexte réglementaire contraint s'impose au développement de l'activité économique. La finalité des actions proposées est de s'inscrire dans une stratégie d'aménagement tout en anticipant les évolutions réglementaires.

Ces éléments contribueront à favoriser un développement économique durable et responsable afin de préserver l'avenir.



Echelle

Partenaires & dispositifs  
mobilisables

Indicateurs de  
réalisation & d'effets

- Communauté de communes, communes
- CCCE & communes, EPFA & ATIP, ADIRA
- Développement d'outils de suivi
- Mutation des concepts d'aménagement et de l'usage des lieux
- Outils de suivi effectif avec mise à jour

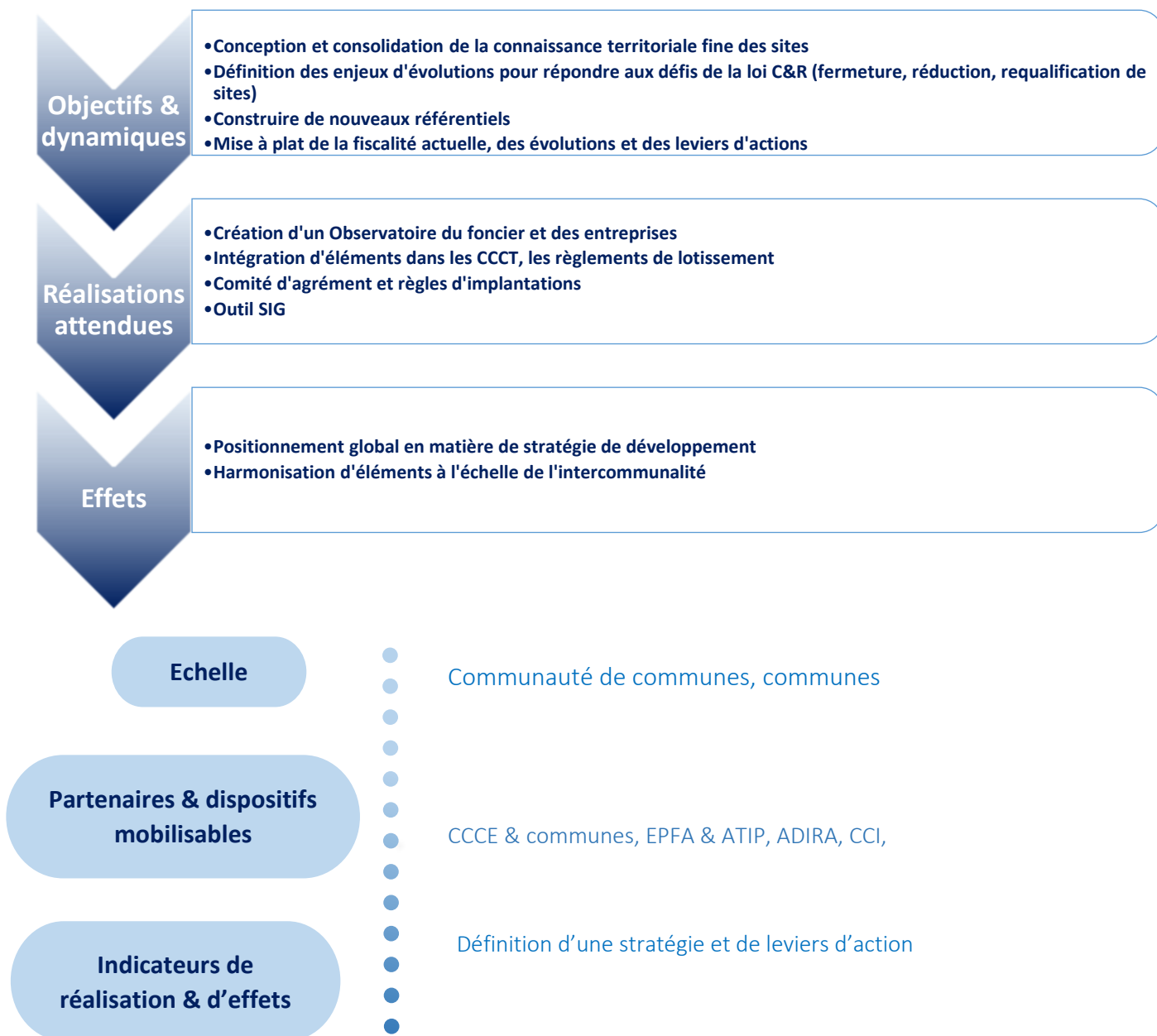
## ACTION N°4

### S'inscrire dans des évolutions de la planification, harmoniser et construire de nouveaux référentiels

Dans le cadre de son suivi et de la mise en œuvre de sa compétence économie, la Communauté de Communes a un enjeu d'harmonisation et d'évolution des documents de planification actuels.

L'objectif à atteindre relève de la mise à plat de l'existant, du cadrage des évolutions souhaitées en lien avec des objectifs d'aménagement et de densification (au sein de l'existant et des nouveaux projets).

Depuis la prise en charge de la compétence mobilité, la CCCE est Personne Publique Associée et a besoin de disposer d'une feuille de route à ce titre.

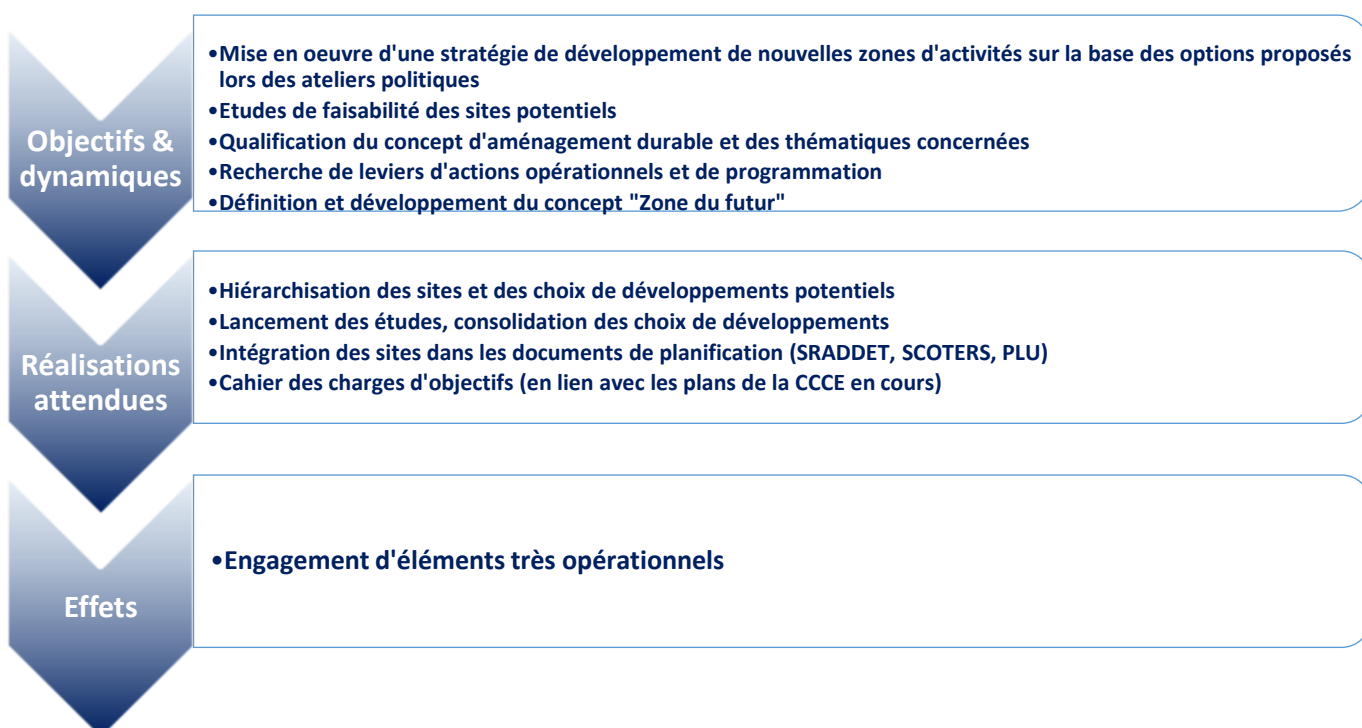


## ACTION N°5

### Définir une vision commune du développement de nouveaux sites : perspectives 2050

Dans le cadre de son suivi et de la mise en œuvre de sa compétence économie, la Communauté de Communes a un enjeu d'étude de site de développement potentiel d'activités économiques.

L'objectif à atteindre relève de la recherche de nouveaux sites ou de l'étude de possibilités d'extension de sites existants.



Echelle

Partenaires & dispositifs mobilisables

Indicateurs de réalisation & d'effets

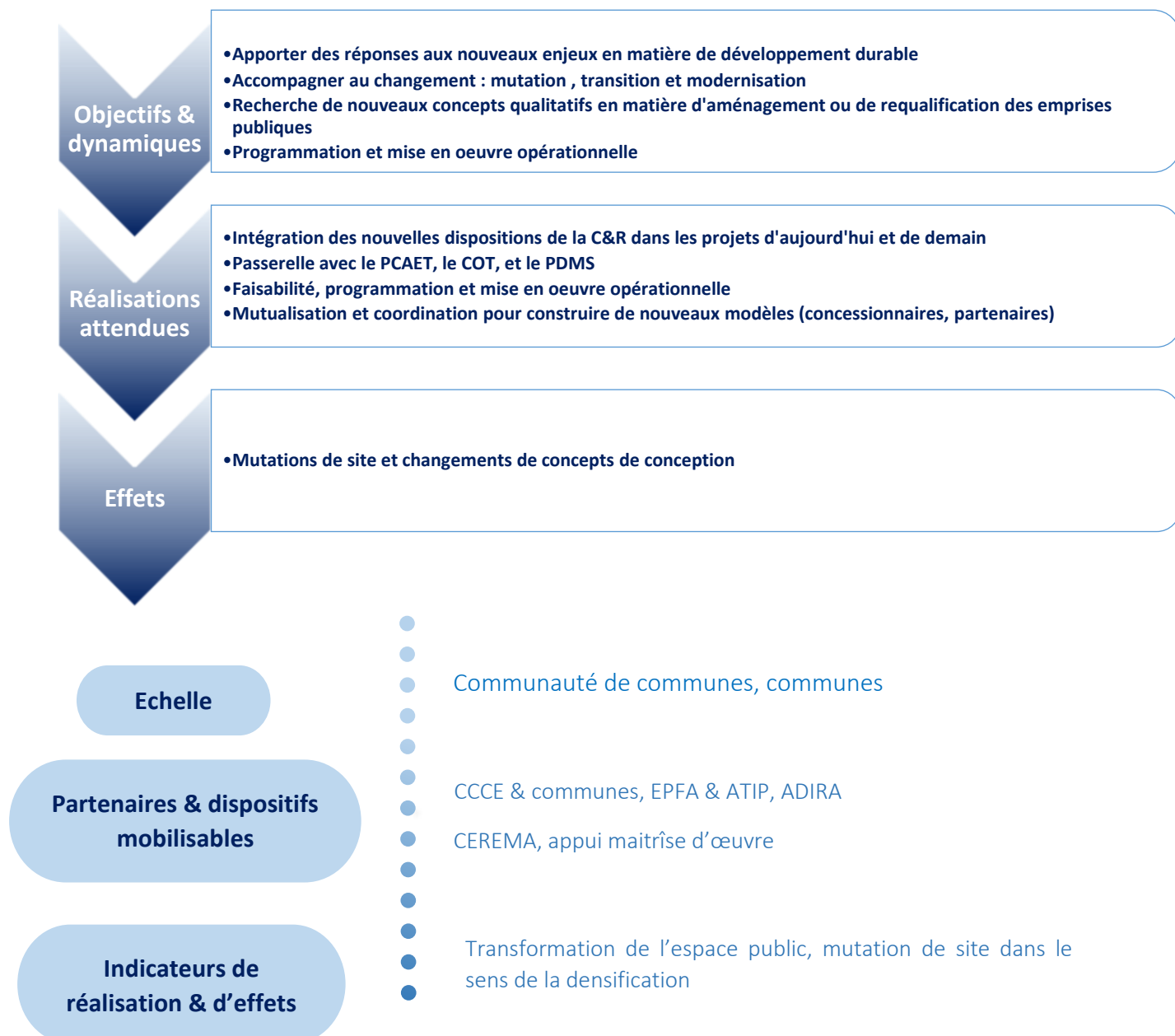
- 
- 
- Communauté de communes, communes
- 
- CCCE & communes, EPFA & ATIP, ADIRA
- Appuis CEREMA, maîtrise d'œuvre...
- 
- Définition de site, lancement d'études de faisabilité
- 
-

## ACTION N°6

### S'inscrire dans l'aménagement durable des sites d'activités

Dans le cadre de son suivi et de la mise en œuvre de sa compétence économie, la Communauté de Communes a un enjeu d'aménagement durable des sites existants comme des nouveaux sites.

L'objectif à atteindre relève de la recherche de concepts qualitatifs en matière d'aménagement des emprises publiques mais aussi du foncier mobilisable.

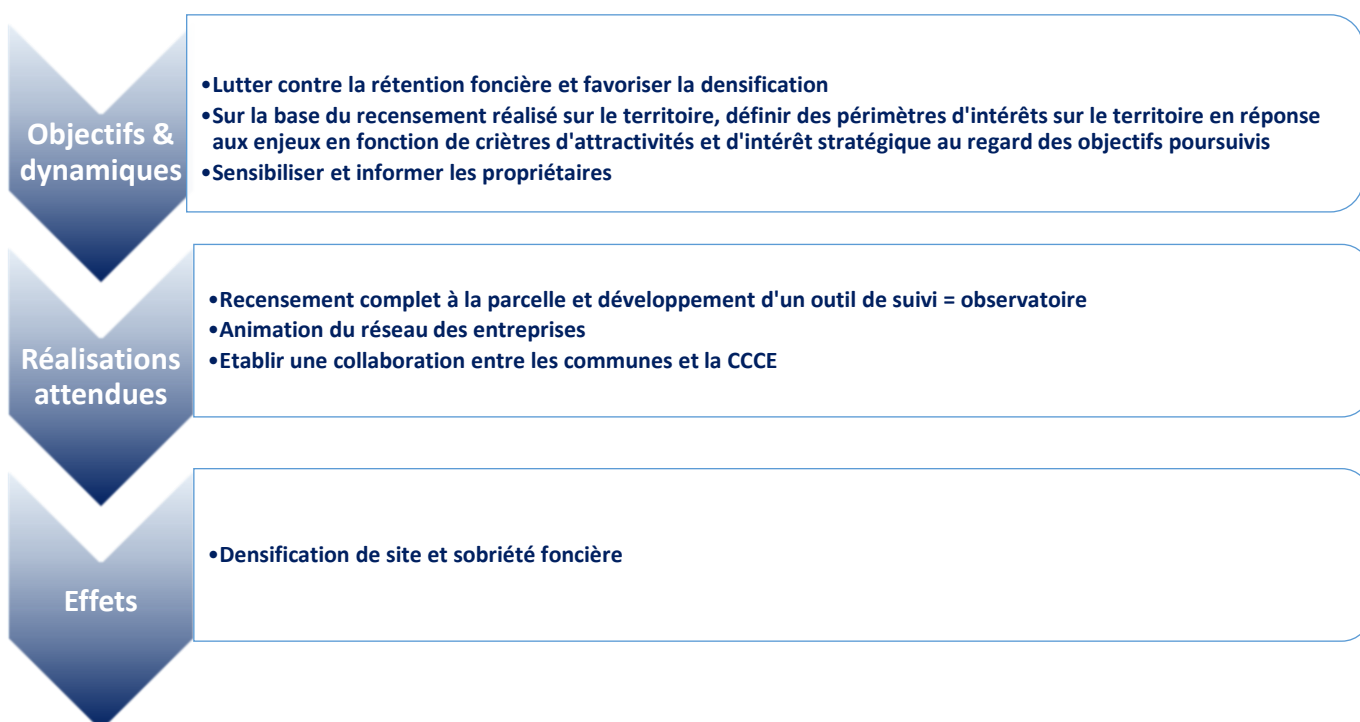


## ACTION N°7

### Définir un référentiel partagé de l'accompagnement de la mutation du foncier privé potentiellement mobilisable

Les parcelles privées peuvent contenir un gisement potentiel de foncier potentiellement mobilisable. Des surfaces de 66 hectares ont été recensés à ce titre au sein des sites d'activités actuellement existants.

L'objectif pour l'intercommunalité s'inscrit pleinement dans des concepts de sobriété foncière.



#### Echelle

- Communauté de communes, communes

#### Partenaires & dispositifs mobilisables

- CCCE & communes, EPFA & ATIP, ADIRA, CCI

- CEREMA, appui maîtrise d'œuvre

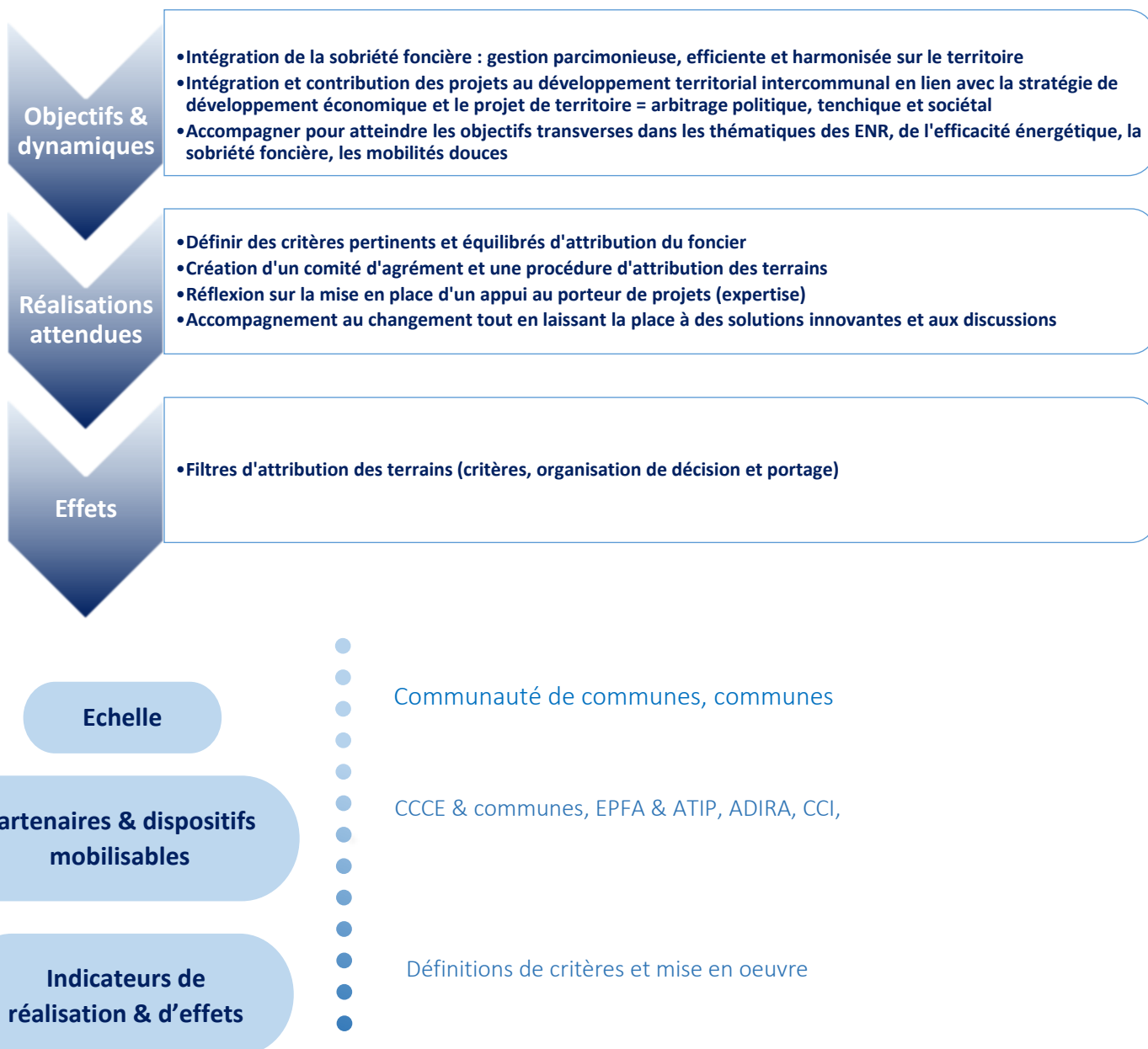
#### Indicateurs de réalisation & d'effets

- Suivi des mutations de site, analyse fine du foncier et échanges avec les propriétaires privés

## ACTION N°8

### Créer et utiliser des critères qualitatifs pour l'attribution et la gestion foncière des terrains

*Le foncier deviendra de plus en plus rare ; à ce jour la demande est d'ores et déjà plus importante que l'offre possible. L'intercommunalité s'inscrira dans un niveau d'exigence plus marqué pour ce qui concerne les demandes d'implantation.*



## CONCLUSION

A l'issue du choix d'orientations et de la déclinaison de fiches actions, nous avons pu mesurer la diversité des moyens et des champs d'intervention possibles en matière de développement économique.

La loi Climat et Résilience oblige à revoir les façons de faire et de concevoir à l'échelle des zones mais aussi de chaque projet. Les conditions de développement ou de mutation sont à interroger dans un contexte de développement durable avec une limitation de l'artificialisation des sols. On imagine des zones d'activités plus vertueuses : mutualisations, réflexions sur des espaces communs, mutation de sites... La Communauté de Communes au titre de ses compétences est à ce titre l'échelon très opérationnel et de proximité.

La résultante sur le territoire sera le fruit de toutes les actions à mener à compter de l'approbation du présent Schéma Directeur des ZAE. Même si des actions peuvent se faire à court terme, les conséquences sur le territoire peuvent mettre du temps à émerger et se feront au rythme de mutations et de nouveaux projets.

La planification à venir doit être portée dès à présent en matière de réflexions et doit se construire aux vues de l'intégration en matière de planification et de stratégie foncière. La réflexion relative aux sites potentiels doit être approfondie et aboutir à des choix pour préparer l'avenir.

Outre les éléments relatifs à l'aménagement, il y a l'animation et la création de liens avec le monde de l'entreprise à faire évoluer. Le territoire à l'horizon 2050 sera le résultat d'une co-construction entre élus et entreprises avec de fortes mutations et dans un cadre qui oblige à réinterroger nos manières de faire.

La limitation de l'artificialisation est nécessaire. Elle s'inscrit dans un contexte de sauvegarde de notre environnement et donc de qualité de vie des populations.

Pour les dirigeants d'entreprises cela peut sembler être une nouvelle contrainte qui s'ajoute au renchérissement du coût de l'énergie, des matières premières ou encore à l'apparition des zones à faibles émissions amenées à se multiplier en milieu urbain.

Pourtant, cette nécessaire sobriété foncière n'est pas une couche supplémentaire. Elle participe d'un mouvement déjà bien engagé de transition de l'économie : plus verte et vertueuse. En incitant à penser autrement le développement économique, les constructions et les coopérations, elle nous fera progresser et rendra les collectivités et les entreprises plus performantes.

## Glossaire :

ATIP : Agence Territoriale d'Ingénierie Publique ADIRA : Agence de développement d'Alsace

EPFA : Etablissement Public Foncier d'Alsace CEA : Collectivité Européenne d'Alsace

CMA : Chambre des métiers d'Alsace

CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'égalité des territoires

SCOTERS : Schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg SRDEII : Schéma Régional de Développement Economique d'Innovation et d'Internationalisation

ZAE : Zone d'activités économique

SDZAE : Schéma Directeur des Zones d'Activités Economiques

DPU : Droit de Préemption urbain

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

CCCT : Cahier des Charges de Cession de terrain

ZFE-m : Zone à Faible Emission de l'espace métropolitain CU : Code de l'Urbanisme

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

Réseau AC:TIONS : est une initiative d'entreprises d'Alsace Centrale qui a été mise en œuvre fin 2018 et accompagnée par l'ADIRA. L'objectif d'AC:TIONS est de créer un réseau d'entreprises efficient depuis le centre Alsace pour le rayonnement et l'attractivité de ce territoire en mobilisant les compétences de chacun et développer de l'intelligence collective. Une chargée de mission pour l'animation du réseau a été recrutée en décembre dernier, une étape supplémentaire dans le développement du réseau. Le poste est co-financé par le PETR de Sélestat Alsace Centrale, le PETR de la Bruche Mossig, le PETR du Piémont des Vosges et la Communauté de Communes du Canton d'Erstein.

## Listes des annexes :

Annexe n°1 : Carte de recensement des documents d'urbanisme et des procédures en cours au 01/03/2021.

Annexe n°2 : Réunion de travail et présentations

- Annexe n°2.1 – 2021\_02\_19 CCCE – Présentation de la démarche aux élus
- Annexe n°2.2\_2021\_02\_22\_Réunion SCOTERS
- Annexe n°2.3\_2021\_05\_03\_Réunion CEA
- Annexe n°2.4\_Compte-rendu des réunions entreprises
- Annexe n°2.5\_2022\_06\_14\_ Présentation des orientations et fiches action en commission « Emploi et Développement Economique »
- Annexe n°2.6\_2022\_10\_05\_ Présentation du Schéma Directeur des ZAE en Bureau des Maires

Annexe n°3 : Ateliers avec les élus

- Annexe n° 3.1 Atelier n°1 du 01/06/2021
  - Annexe n° 3.1.1 Présentation ppt
  - Annexe n° 3.1.2. Fiche A3 – Parc d'Activités des Nations Benfeld – Sand à BENFELD et SAND
  - Annexe n° 3.1.3. Fiche A3 – ZI Krafft à ERSTEIN
  - Annexe n° 3.1.4. Fiche A3 – Parc d'Activités du Pays d'Erstein à ERSTEIN
  - Annexe n° 3.1.5. Fiche A3 – ZA le Ried à GERSTHEIM
  - Annexe n° 3.1.6. Fiche A3 – ZA Kaltau à HINDISHEIM
  - Annexe n° 3.1.7. Fiche A3 – ZA Gaenshecklen à RHINAU
  - Annexe n° 3.1.8. Compte-rendu de l'atelier n°1
- Annexe n° 3.2 Atelier n°2 du 22/06/2021
  - Annexe n° 3.2.1 Présentation ppt
  - Annexe n° 3.2.2 - atelier n°2 - carte A0 sites de développement
  - Annexe n° 3.2.3 - atelier n°2 - carte A0 synthèse Env + SUP
  - Annexe n° 3.2.4 - atelier n°2 - fiches A3 sites de développement
  - Annexe n° 3.2.5 - atelier n°2 - tableau de synthèse sites de développement
  - Annexe n° 3.2.6. Compte-rendu de l'atelier n°2

Annexe n° 4 : Fiches communes

- Annexe n° 4.1 - Note méthodologique
- Annexe n° 4.2 - Fiche Benfeld
- Annexe n° 4.3 - Fiche Bolsenheim
- Annexe n° 4.4 - Fiche de Boofzheim
- Annexe n° 4.5 - Fiche de Daubensand
- Annexe n° 4.6 - Fiche de Diebolsheim
- Annexe n° 4.7 - Fiche d'Erstein

- Annexe n° 4.8 - Fiche de Friesenheim
- Annexe n° 4.9 - Fiche de Gerstheim
- Annexe n° 4.10 - Fiche de Herbsheim
- Annexe n° 4.11 - Fiche de Hindisheim
- Annexe n° 4.12 - Fiche de Hipsheim
- Annexe n° 4.13 - Fiche de Huttenheim
- Annexe n° 4.14 - Fiche d'Ichtratzheim
- Annexe n° 4.15 - Fiche de Kertzfeld
- Annexe n° 4.16 - Fiche de Kogenheim
- Annexe n° 4.17 - Fiche de Limersheim
- Annexe n° 4.18 - Fiche de Matzenheim
- Annexe n° 4.19 - Fiche de Nordhouse
- Annexe n° 4.20 - Fiche d'Obenheim
- Annexe n° 4.21 - Fiche d'Osthouse
- Annexe n° 4.22 - Fiche de Rhinau
- Annexe n° 4.23 - Fiche de Rossfeld
- Annexe n° 4.24 - Fiche de Sand
- Annexe n° 4.25 - Fiche de Schaeffersheim
- Annexe n° 4.26 - Fiche de Sermersheim
- Annexe n° 4.27 - Fiche d'Uttenheim
- Annexe n° 4.28 - Fiche de Westhouse
- Annexe n° 4.29 - Fiche de Witternheim

Annexe n°5 : Synthèse phase 1

Annexe n°5.1 : Carte de localisation des zones, zonages d'activités et nouveaux potentiels sites.