

Quel(s) avenir(s) pour les sites d'activités dans un objectif d'adaptation au changement climatique ?

Une lecture croisée

Journées portes ouvertes



30 mai 2024

Sommaire

- ✱ **La loi Climat Résilience 2021 consacre le rôle et l'importance des sols**
- ✱ **Deux sites d'activités : deux démarches**
- ✱ **Site industriel TCR à Kilstett**
- ✱ **Que faire de ce site industriel en friche dans un objectif d'adaptation au changement climatique ?**
- ✱ **Que prévoir pour adapter le site au changement climatique ?**
- ✱ **Conclusions : Intérêt général de l'opération**



La loi Climat Résilience 2021 consacre le rôle et l'importance des sols

Objectif : limiter l'artificialisation et donner une trajectoire pour atteindre l'absence d'artificialisation nette du territoire en 2050

Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Changer la perception et le rôle du foncier :

- ☀ **Avant** : Sol = capital spatial (des surfaces à mobiliser) et financier (une rente avec une valeur vénale)
- ☀ **Après** : Sol = ressource naturelle avec des fonctions écosystémiques.



Deux sites d'activités : deux démarches

Contexte urbain et historique des deux zones

Kilstett



Parc d'activités du Ried



Deux sites d'activités : deux démarches

Etapes des deux démarches

Diagnostic



Conception

d'aménagement et scénarios de densité + Déclaration de projet (emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme)



Cahier des recommandations

urbaines, architecturales et environnementales (avec des engagements et objectifs durables)



Diagnostic



Implication des entreprises (questionnaire et des entretiens)



Ateliers de scénarisation (en présence des entreprises)
Construction d'une vision stratégique long terme



Site industriel TCR à Kilstett



Le site avant (2015)



Le site actuel

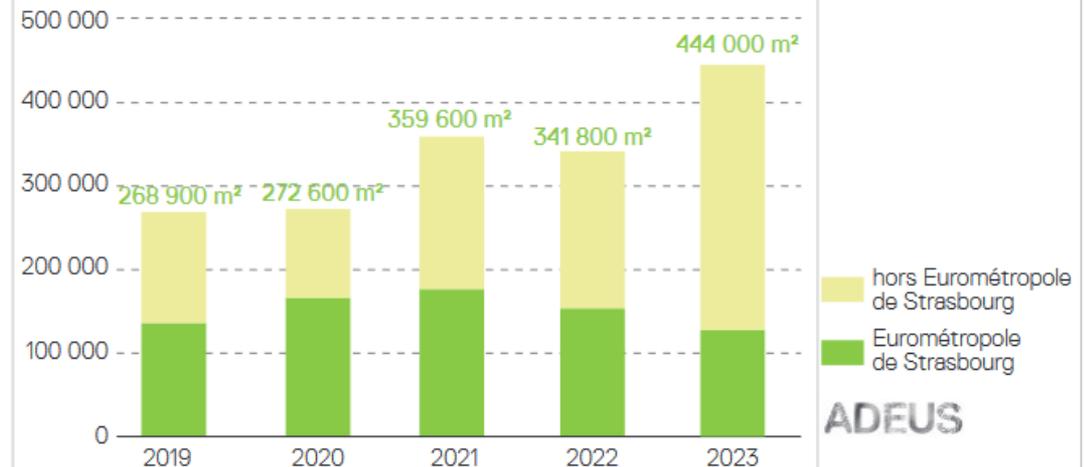


Que faire de ce site industriel en friche dans un objectif d'adaptation au changement climatique ?

1. Répondre aux besoins des entreprises

- 7 ha à intégrer dans un marché dynamique avec des demandes importantes

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX D'ACTIVITÉS DANS LE BAS-RHIN PAR ÉTAT DES BIENS



- Site clé en main

ÉVOLUTION DES TRANSACTIONS DE LOCAUX LOGISTIQUES DANS LE BAS-RHIN, PAR ENSEMBLE GÉOGRAPHIQUE



Mais avec des inconvénients :

- Accès indirect à travers une zone d'habitat
- Une proximité avec les habitations riveraines



2. Valorisation environnementale, paysagère et énergétique



En compensation d'une autre artificialisation ?

3. Reconvertir le site pour une utilisation

résidentielle

LE LOGEMENT SOCIAL
BAS-RHINOIS
L'OFFRE À L'ÉPREUVE DES BESOINS

336

MARS 2023

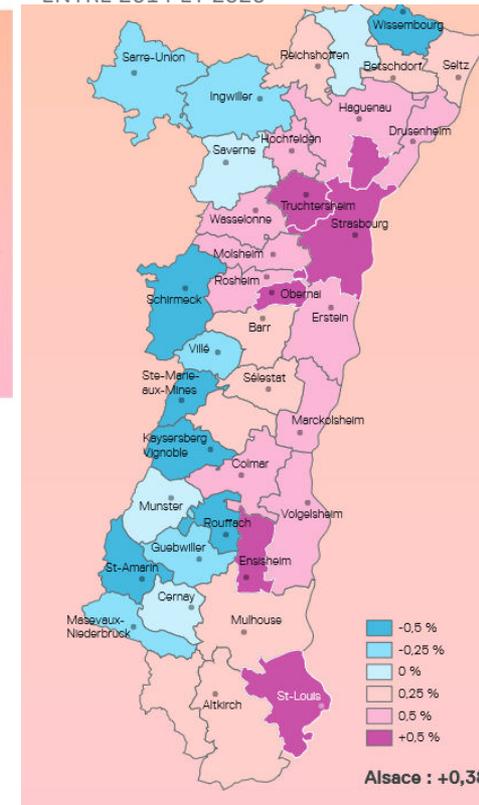
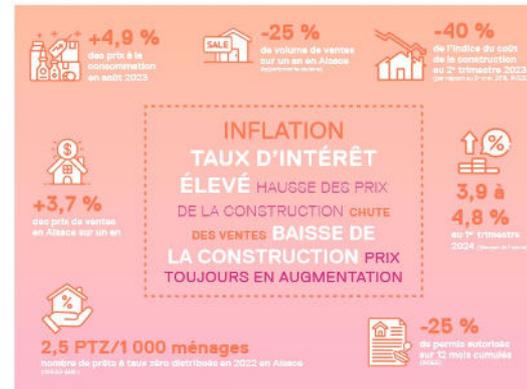


DERNIÈRES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS :
**DES TERRITOIRES À L'ÉPREUVE
DE LA CRISE**

TAUX DE VARIATION ANNUEL MOYEN
DE LA POPULATION PAR AN
ENTRE 2014 ET 2020



La conjoncture immobilière en bref



L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, UN TERRITOIRE SOUS TENSION



51 834
logements sociaux



24 304
demandes actives



six demandes
pour une attribution

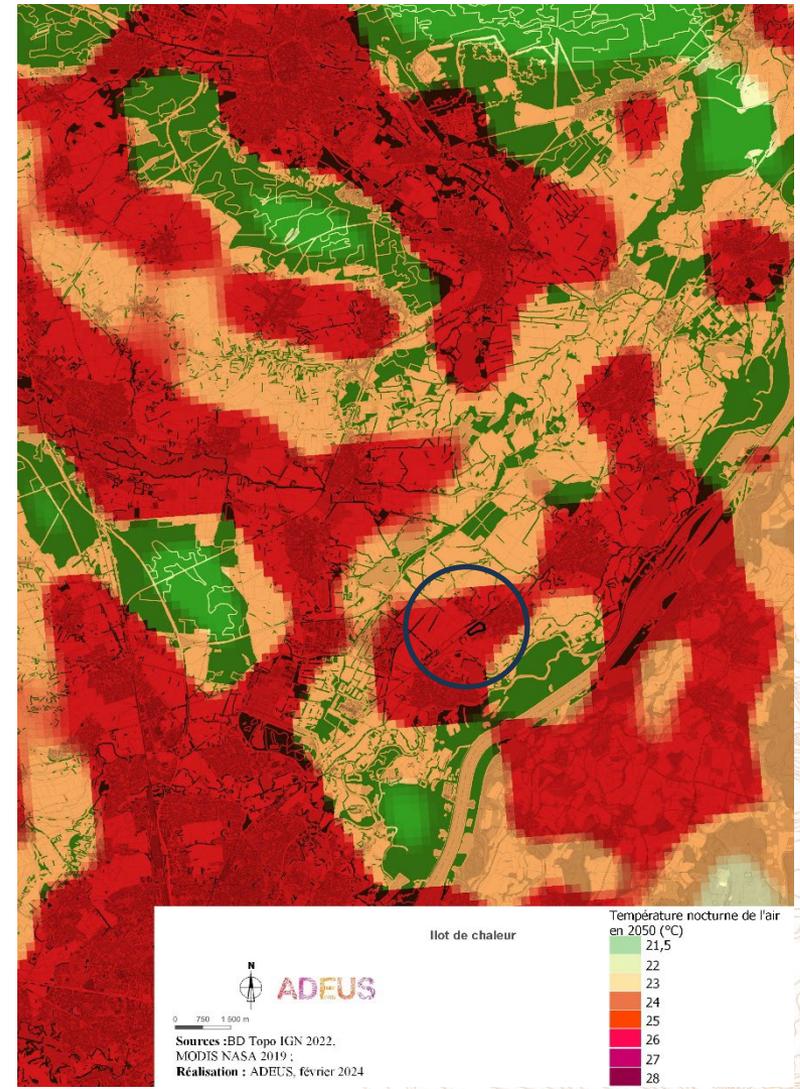
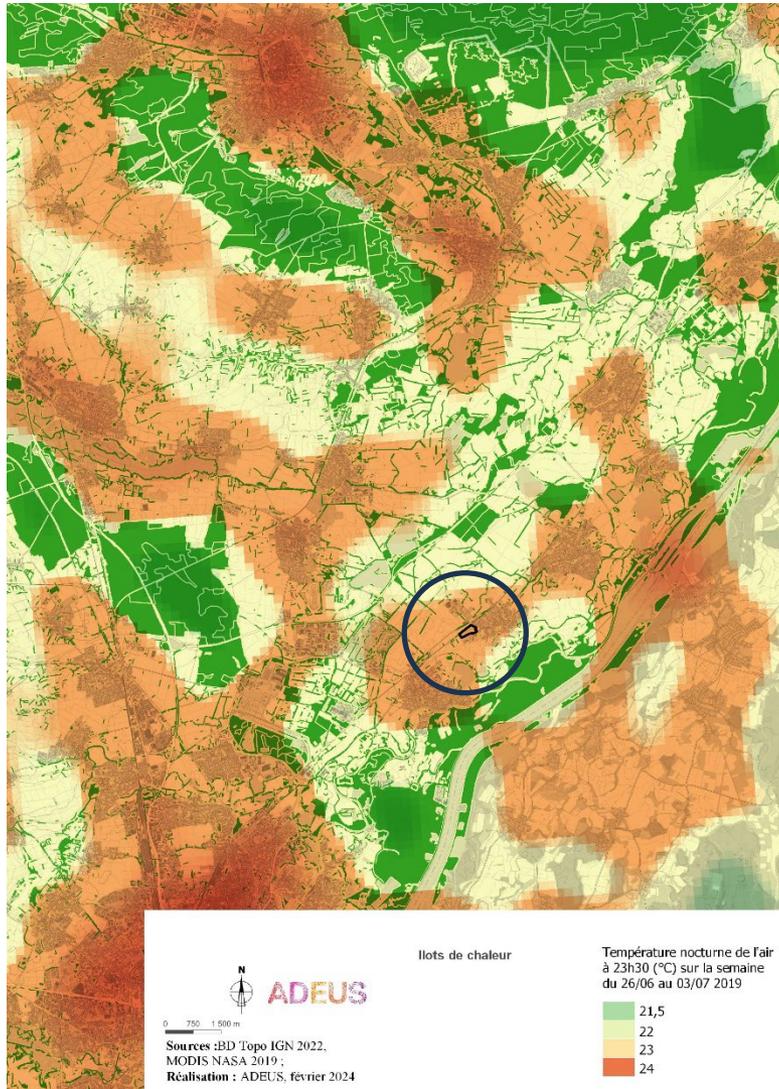
Un parc diversifié mais avec des taux de concentration très élevés dans certains quartiers

Une augmentation constante de la demande (+ 23 % depuis 2016)

Une baisse du nombre d'attributions malgré le développement de l'offre neuve

Que prévoir pour adapter le site au
changement climatique ?

Augmentation des chaleurs estivales



Augmentation des chaleurs estivales : Végétalisation du site, ombrage

-  Espace vert privatisé
-  Trame verte nord-sud
-  Trame verte est-ouest



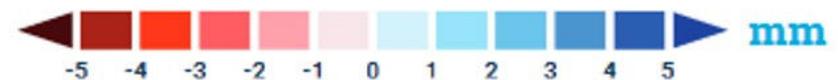
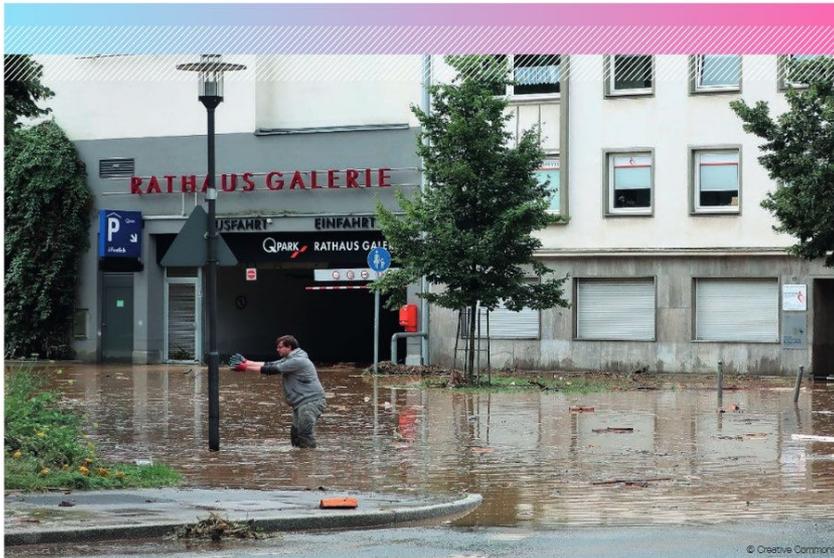
Augmentation des chaleurs estivales : Bioclimatisme



Evolution des pluies extrêmes

Variations entre les saisons

Cartes des écarts de l'intensité des pluies extrêmes à l'horizon fin de siècle (RCP8.5, Médiane)



Evolution des pluies extrêmes : Gestion intégrée des eaux de ruissellement



Energies renouvelables



Panneau photovoltaïque



Pompe à chaleur : habillage et caisson isolant



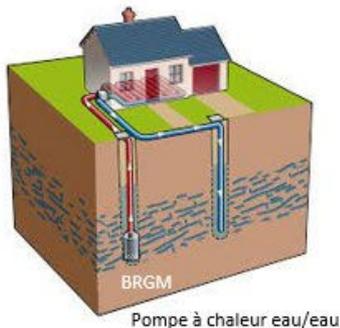
Chaudière collective



Panneau solaire thermique



Ombrière photovoltaïque



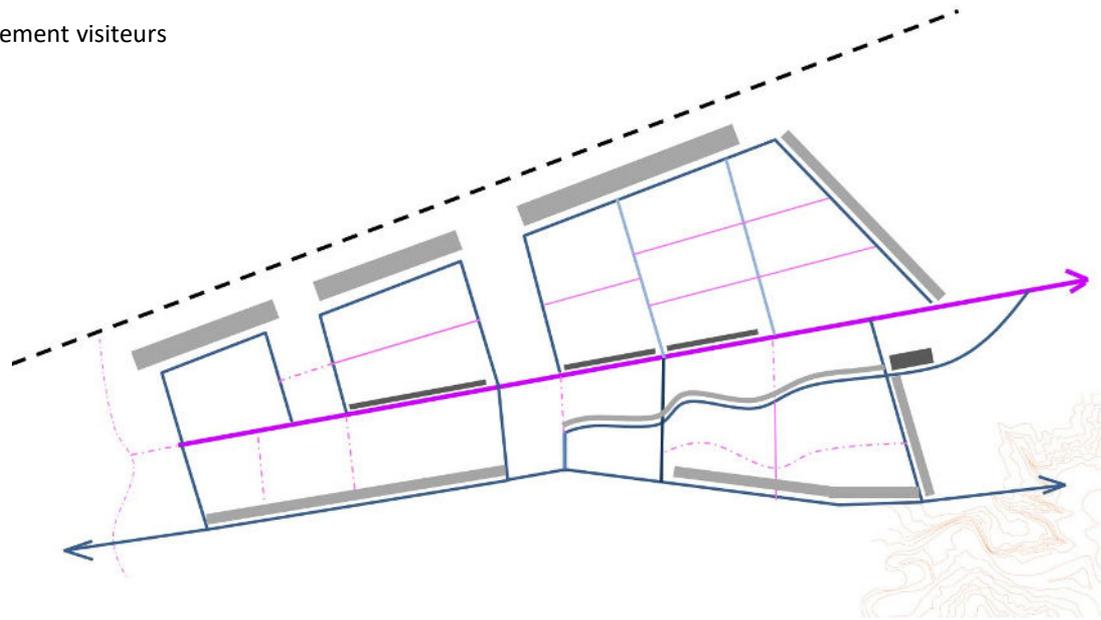
Pompe à chaleur eau/eau

Écartés :

- Eaux usées
- Chaleur fatale
- Micro éolien
- Hydraulique
- Biogaz

Mobilités alternatives

- Stationnement résidents
- Stationnement visiteurs



Conclusions : Intérêt général de l'opération

- Répondre aux enjeux loi Climat Résilience : évite de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Favorise cohésion sociale : nouvelle offre de logements abordables
- Réponse aux besoins du bassin de vie aux portes de la Métropole
- Structure un nouveau quartier, couture avec l'existant et adapté au changement climatique
- Dépollution des sols pour réduire pression ressource en eau

Parc d'activités du Ried à Hoerdt

Un site d'activités accueillant 160 entreprises



- ❖ 110 ha
- ❖ 160 entreprises
- ❖ 2500 salariés



...mais vieillissant et en perte d'attractivité



Pourquoi optimiser ce site ?



Pour la Collectivité

- * Stratégie de développement économique
- * Gestion de l'usage des sols
- * Revaloriser en faisant plus et mieux
- * Augmenter recettes fiscales
- * Optimiser les coûts d'entretien/gestion
- * Renforcer attractivité/ancrage territorial
- * Eviter la formation de friches

Pour les activités



- * Faciliter le parcours résidentiel
- * Mutualisation / Réduction des coûts
- * Maitrise des prix immobiliers
- * Valorisation des biens

ZAN + pénurie des sols -> opportunité d'optimisation

Les freins

Economiques :

- ✿ Coûts mutation
- ✿ Coûts rénovation

Activités :

- ✿ Besoins stratégiques pour stockage/stationnement
- ✿ Réticence au partage/mutualisation (image/visibilité)
- ✿ Réserves pour extensions, patrimoine (long terme)

Temporalités :

- ✿ Lenteur des projets d'aménagement
(complexité, procédures, multiplicité d'acteurs, financement...)
- ✿ Rapidité des besoins / cycles économiques

Comment adapter ce site au changement climatique et aux contraintes /exigences du ZAN ?

L'objectif des travaux , c'est mener une réflexion détaillée et stratégique pour engager son évolution future à long terme

- * Etat des lieux de l'existant, des besoins et des marges d'évolution
 - * Diagnostic foncier
 - * Diagnostic multi thématique du site : urbanisme, paysage, environnement, risques, mobilité, infrastructures.
 - * Analyse des besoins des entreprises : questionnaires + interview des grands comptes

- * Scénarisation des évolutions possibles
 - * Tenu d'ateliers créatifs pour construire plusieurs scénarios d'évolution de l'aménagement du parc
 - * Réalisation du rapport de synthèse

Diagnostic transversal

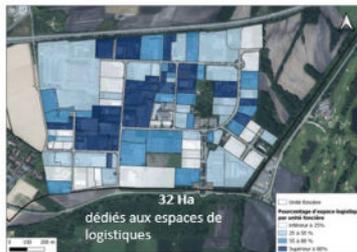
Foncier

Paysage

Surface bâtie par unité foncière



Surface de stockage par unité foncière



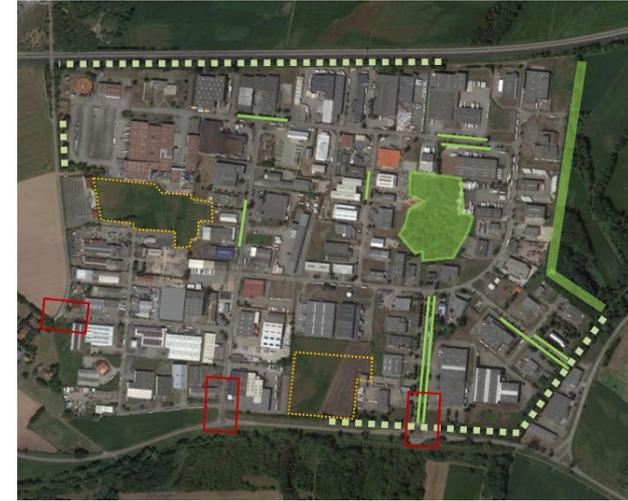
Surface de stationnement par unité foncière



Surface d'espaces verts et agricole par unité foncière



Éléments structurants sur la zone: le végétal, les entrées, et les zones non urbanisées



Foncier et emprises

Document de travail

ADEUS

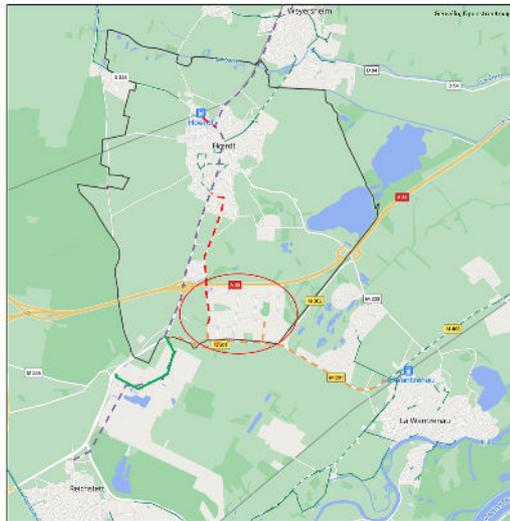
Diagnostic transversal

Mobilité

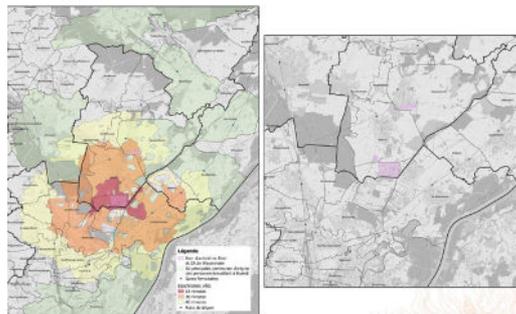
Environnement

Chemins cyclables Parc du Ried

Une ville à 30 pour Hoerd ?



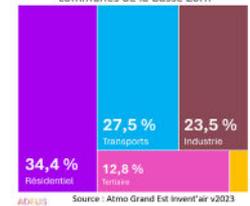
Temps d'accessibilité à vélo Parc du Ried



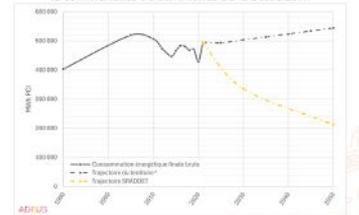
Energie et climat

Les consommations énergétiques du territoire de la communauté de communes de la Basse Zorn augmentent depuis 2012 (+4,9% entre 2012 et 2021)

En décorrélation avec les objectifs du SRADET et PCAET Alsace du Nord
Part des consommations d'énergie par secteur en 2021 pour la communauté de communes de la Basse Zorn



Evolution de la consommation énergétique non corrigée des variations climatiques (MWh PCI) et trajectoires pour la communauté de communes de la Basse Zorn



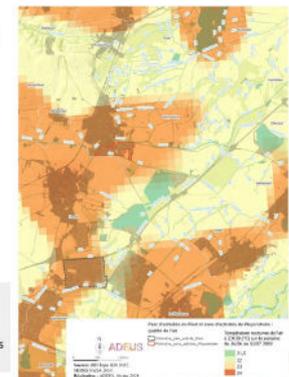
*Trajectoire modélisée sur la base des émissions totales du territoire sur les 5 dernières années (2016, 2017, 2018, 2019 et 2021 hors période COVID)
Source : Atmo Grand Est Invent'air v2023

Objectifs énergie :

- SRADDET : - 29% (2030 par rapport à 2012)
- PCAET Alsace du Nord : - 18,1% (2030 par rapport à 2012)

Ilots de chaleurs urbains

- Zones d'activités concernées par le phénomène d'ilots de chaleur urbains
- Phénomène qui peut toucher ponctuellement toutes les zones urbanisées



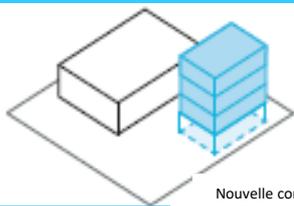
Enjeux :

- Végétalisation des espèces
- Architecture bioclimatique
- Revalorisation des espaces de fraîcheurs (ripisylves notamment)

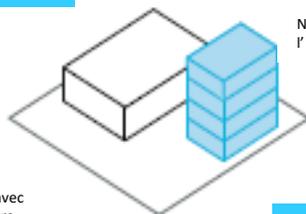
L'enjeux de la densification

Surélévation sur l'existant :
surfaces de bureau dans le toit

Nouvelle construction + maintien de l'existant

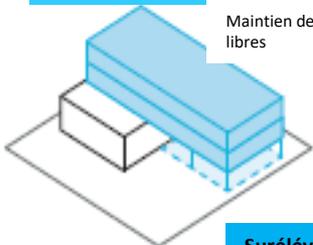


Nouvelle construction avec
maintien de l'espace libre



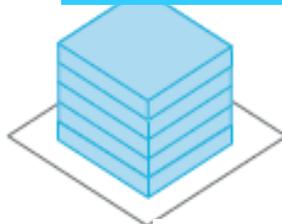
Nouvelle construction sur
l'espace libre

Combinaison surélévation et
nouvelle construction



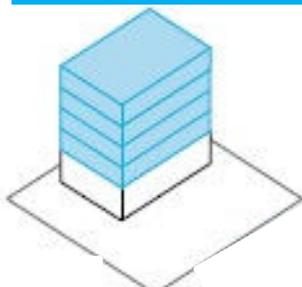
Maintien des espaces
libres

Nouvelle
construction

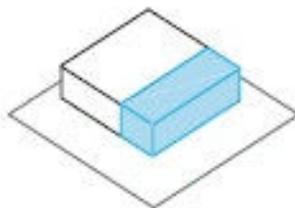


Construction sur l'espace
libre: bâtiment « Ersatz »
plus dense

Surélévation de l'existant



Extension de l'existant

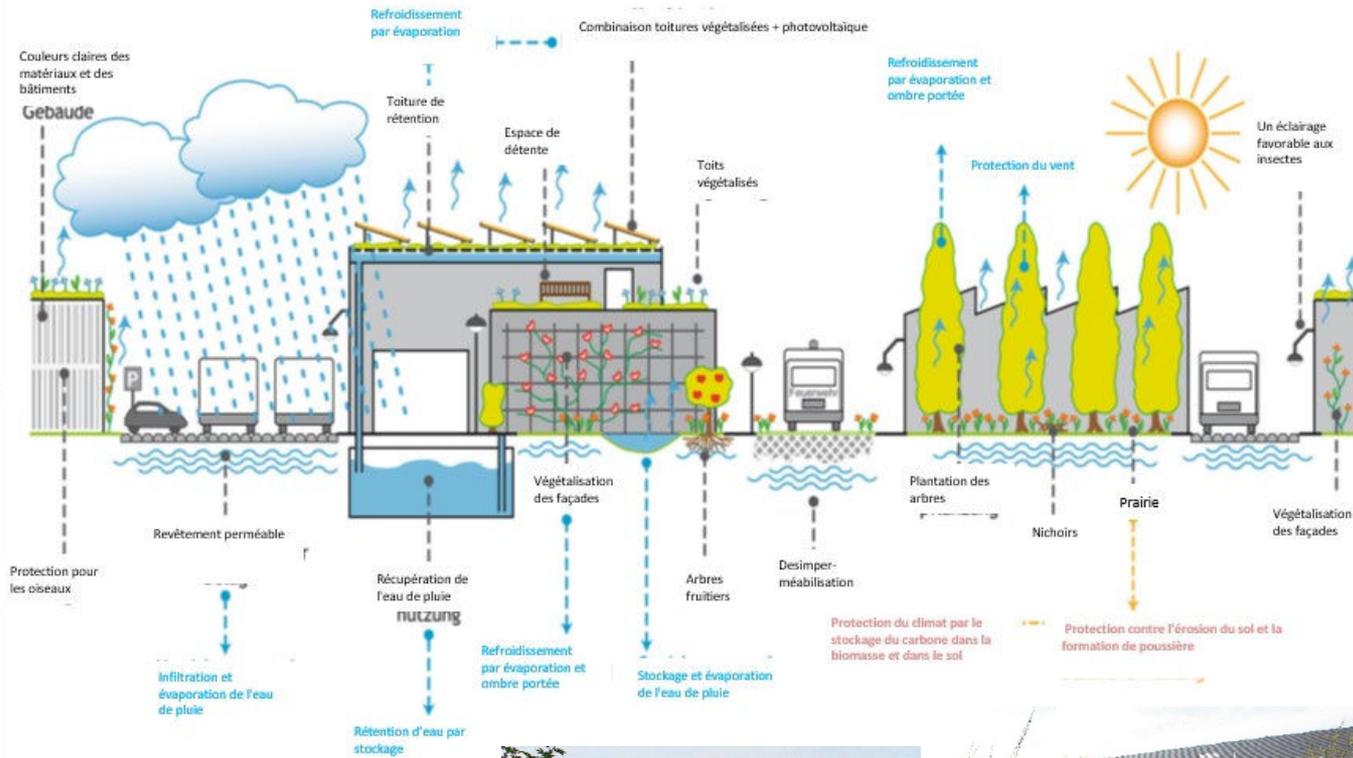


Différentes formes de densification en Z.A.

Source: IBA Fellbach

Construction modulaire pour les bâtiments d'activité

L'enjeux de l'adaptation au changement climatique



Avec qui transformer ce site ?

Collectivité

Restructuration de l'espace public
Lien mode actif vers la commune
Implantation d'un parking silo pour mutualiser les stationnements

+ achats foncier puis location ou réorganisation
+...

Tiers

ADIRA, CCI, promoteurs, banques, coopérative énergie... Habitants

Plantations des haies et des arbres
Installation de l'éclairage favorable aux insectes
Récupération de l'eau de pluie

Entreprises

Densification sur parcelle (en hauteur/ extension)
Restructuration des façades des bâtiments
Végétalisation des façades
Installation des toitures de rétention d'eau
Covoiturage salariés

+ ENR
+ sobriété
+ économie circulaire...



Les entreprises : un rôle clé

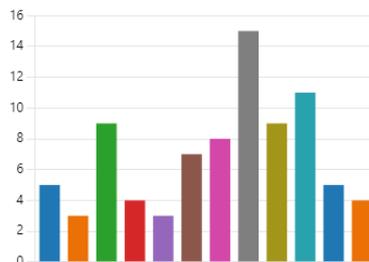
Implication des entreprises par

- un questionnaire
- des entretiens
- des ateliers de scénarisation

10. Quels sont les sujets et thématiques que vous souhaitez améliorer ou créer collectivement sur l'ensemble de la zone d'activité ou entre entreprises voisines ?

[Plus de détails](#)

- Collecte et traitement des ordures... 5
- Gestion du courrier et petite log... 3
- Mutualisation de services (nettoy... 9
- Mutualisation d'équipements de... 4
- Mutualisation d'espaces de trav... 3
- Energie (énergies renouvelables,... 7
- Sécurité (gardiennage, vidéosur... 8
- Services de proximité (restaurati... 15
- Aménagements (espaces verts, ... 9
- Espaces de stationnements (VL, ... 11
- Solutions déplacements (dans le... 5
- Autre 4



Perception de la zone d'activité

■ Satisfaisant ■ A améliorer

Accès à la zone d'activités depuis extérieur

Déplacements dans la zone d'activité

Stationnement public voiture

Stationnement public camion

Offre de transports en commun

Bassin d'emploi, facilité à trouver des employés

Equipements, services

Restauration

Signalétique en amont de la zone

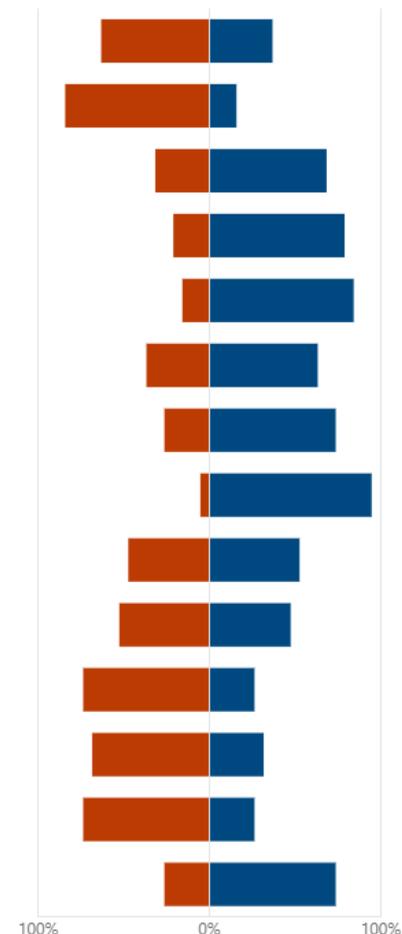
Signalétique dans la zone

Eclairage public

Entretien des espaces publics

Sécurité

Esthétique globale de la zone



Conclusions : intérêt général de la démarche

- Répondre aux enjeux loi Climat Résilience : évite de consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Renouveler le cadre de vie des salariés sur le site (services, espaces publics, végétation)
- Rendre le site plus attractif pour les entreprises (rayonnement dans le territoire)
- Améliorer l'accessibilité en modes actifs
- Créer des synergies entre les entreprises sur le site et aussi avec les Z.A. voisines

Conclusions

Deux sites d'activités : deux démarches

Objectifs différenciés

Kilstett

Valoriser le foncier par un changement de vocation : de l'activité vers l'habitat

Répondre aux besoins en logements adaptés au changement climatique

Augmenter la valeur foncière pour financer la transition, la dépollution et les aménagements

Parc d'activités du Ried

Valoriser le foncier par une modernisation de la zone : densification et adaptation au changement climatique

Maintenir les activités

Progressif, intenses négociations, partages, discussions, projet commun

Deux sites d'activités : deux démarches

Défis/ difficultés dans les démarches

Killstett

- Juste densité nécessaire
- Intégrer l'activité voisine dans la conception du quartier
- Défi environnemental

Parc d'activités du Ried

- Faire adhérer les entreprises à la démarche
- Pointer le foncier délaissé pour une densification potentielle
- Explorer des nouveaux champs
- Répondre aux besoins de la collectivité, des entreprises, des habitants -> Faire territoire





Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

www.adeus.org

Merci de votre attention

Directeur de publication : Pierre Laplane, Directeur général
Responsable éditorial : Yves Gendron, Directeur général adjoint
Equipe projet : Janine RUF, Antony WENDLING, Stéphane WOLFF

PTP 2024

ADEUS – Mai 2024

Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org