



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
HANAU LA PETITE PIERRE

AMÉNAGEMENT
DE L'ESPACE

Accusé de réception en préfecture
067-200067783-20260129-260129D5-DE
Date de télétransmission : 04/02/2026
Date de réception préfecture : 04/02/2026

Inventaire des Zones d'activités Economiques 2025

SYNTHESE

Article L.318-8-2 du Code de l'Urbanisme, en vigueur depuis le 22 août 2021

L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article [L. 318-8-1](#) est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

1° Un état parcellaire des unités foncières composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;

2° L'identification des occupants de la zone d'activité économique ;

3° Le taux de vacance de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'[article 1447 du code général des impôts](#) depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

Après consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique pendant une période de trente jours, l'inventaire est arrêté par l'autorité compétente. Il est ensuite transmis à l'autorité compétente en matière de schéma de cohérence territoriale et à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Ce document est également transmis à l'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat.

L'inventaire est actualisé au moins tous les six ans.

- Choix d'un inventaire élargi sur le contenu et sur la définition des ZAE
- ZAE = secteur du PLUi destiné en priorité à l'activité économique (UX, NX, ...)

Cartographie (SIG) avec les données existantes (PLUi, CFE, ...)

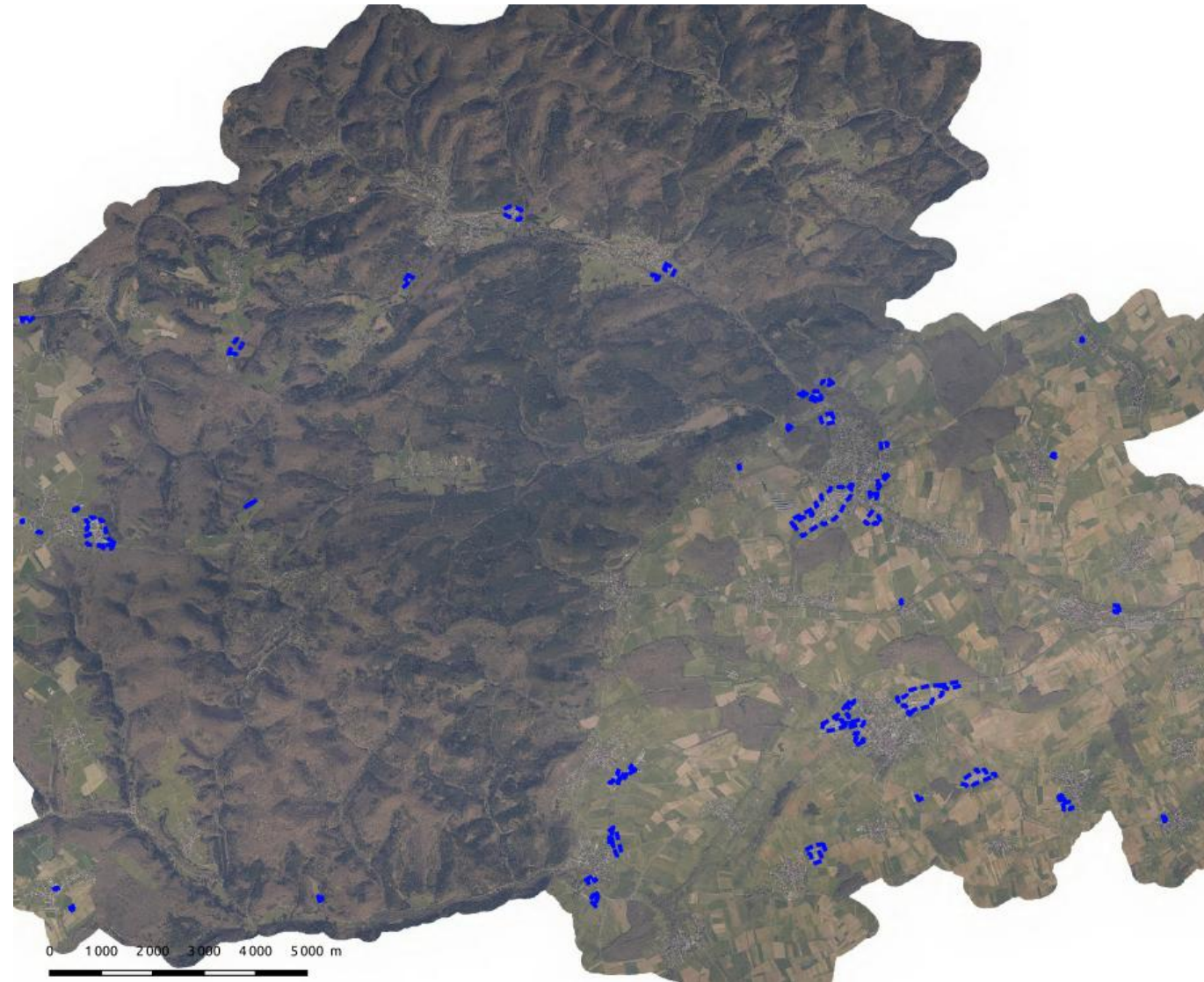
Carte des ZAE dans le territoire de la CCHLPP

Total : 50
Aire totale : 200 ha

Plus grande : ZI de Ingwiller (43 ha)
Surface médiane des ZAE : 1,57 ha

=> beaucoup de petits sites diffus sur le territoire

⇒ en théorie, si chaque ZAE devait pouvoir s'étendre de +1 ha, il faudrait **doubler** les surfaces maximales autorisées par le SCoT2023 (2021-41).



Définition et délimitation des Unités Foncières (UF)

Total : 128

Ajout des occupants, d'après les annuaires des entreprises + CFE

Total : 274



Carte des occupants des ZAE de Wimmenau

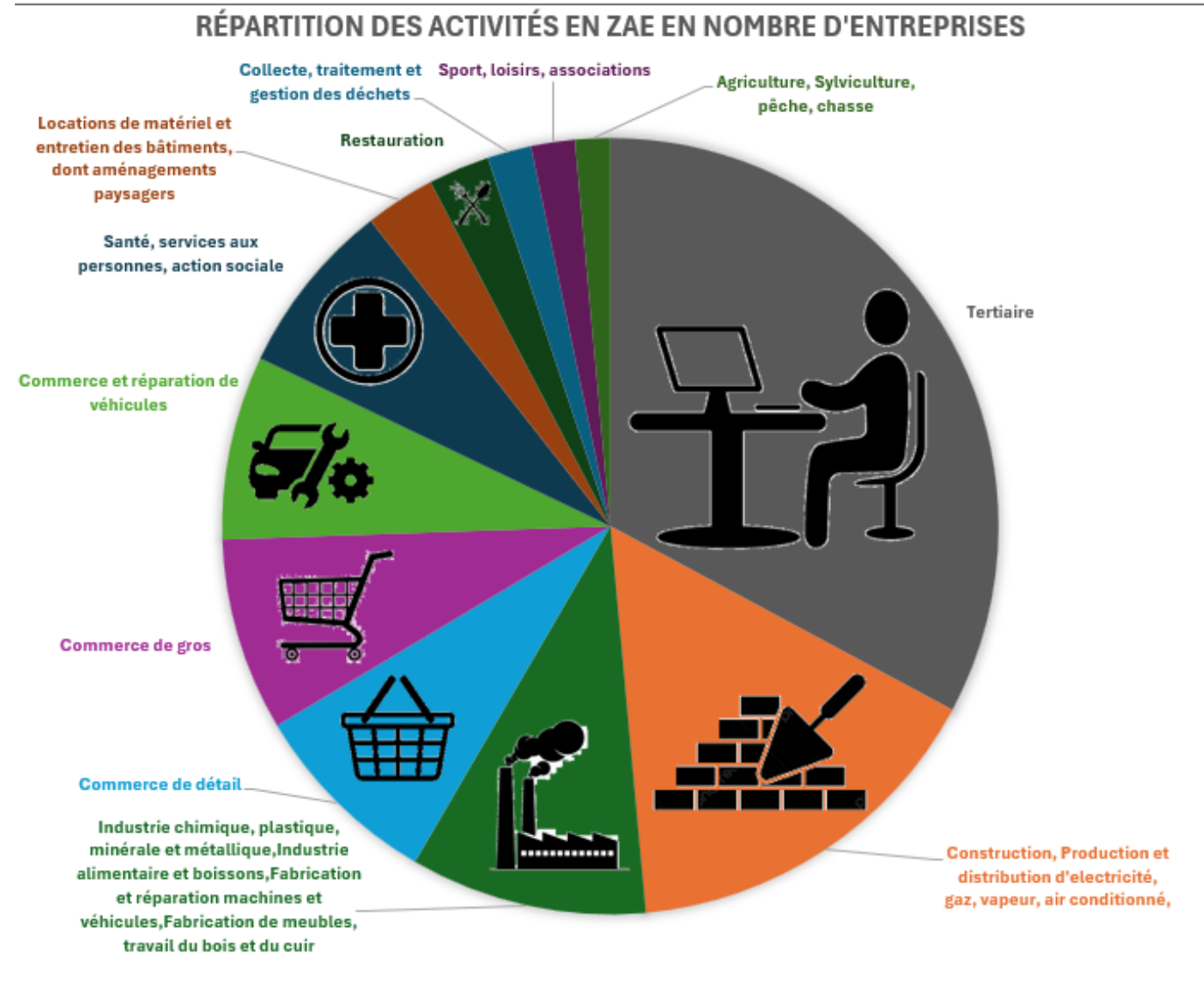


Carte des UF dans la ZAE de Ingwiller-Wittholtz

Analyse statistique des ZAE

TYPE ACTIVITE	NB	NB %
Agriculture, Sylviculture, pêche, chasse	4	1%
Collecte, traitement et gestion des déchets	5	2%
Commerce de détail	22	8%
Commerce de gros	22	8%
Commerce et réparation de véhicules	21	8%
Construction, Production et distribution d'électricité, gaz, vapeur, air conditionné,	43	16%
Industrie chimique, plastique, minérale et métallique, Industrie alimentaire et boissons, Fabrication et réparation machines et véhicules, Fabrication de meubles, travail du bois et du cuir	27	10%
Locations de matériel et entretien des bâtiments, dont aménagements paysagers	8	3%
Restauration	7	3%
Santé, services aux personnes, action sociale	20	7%
Sport, loisirs, associations	5	2%
Tertiaire	90	33%
	274	

La surreprésentation du tertiaire en partie liée à la présence des activités « financières et immobilières » rattachées à l'entreprise principale (SCI)



Analyse statistique des ZAE

TYPE ACTIVITE	Nb Emploi	% emploi
Agriculture, Sylviculture, pêche, chasse	4	0%
Collecte, traitement et gestion des déchets	57	1%
Commerce de détail	275	5%
Commerce de gros	841	16%
Commerce et réparation de véhicules	175	3%
Construction, Production et distribution d'électricité, gaz, vapeur, air conditionné,	511	10%
Industrie chimique, plastique, minérale et métallique, Industrie alimentaire et boissons, Fabrication et réparation machines et véhicules, Fabrication de meubles, travail du bois et du cuir	2655	51%
Locations de matériel et entretien des bâtiments, dont aménagements paysagers	31	1%
Restauration	212	4%
Santé, services aux personnes, action sociale	273	5%
Sport, loisirs, associations	4	0%
Tertiaire	167	3%
	5202	

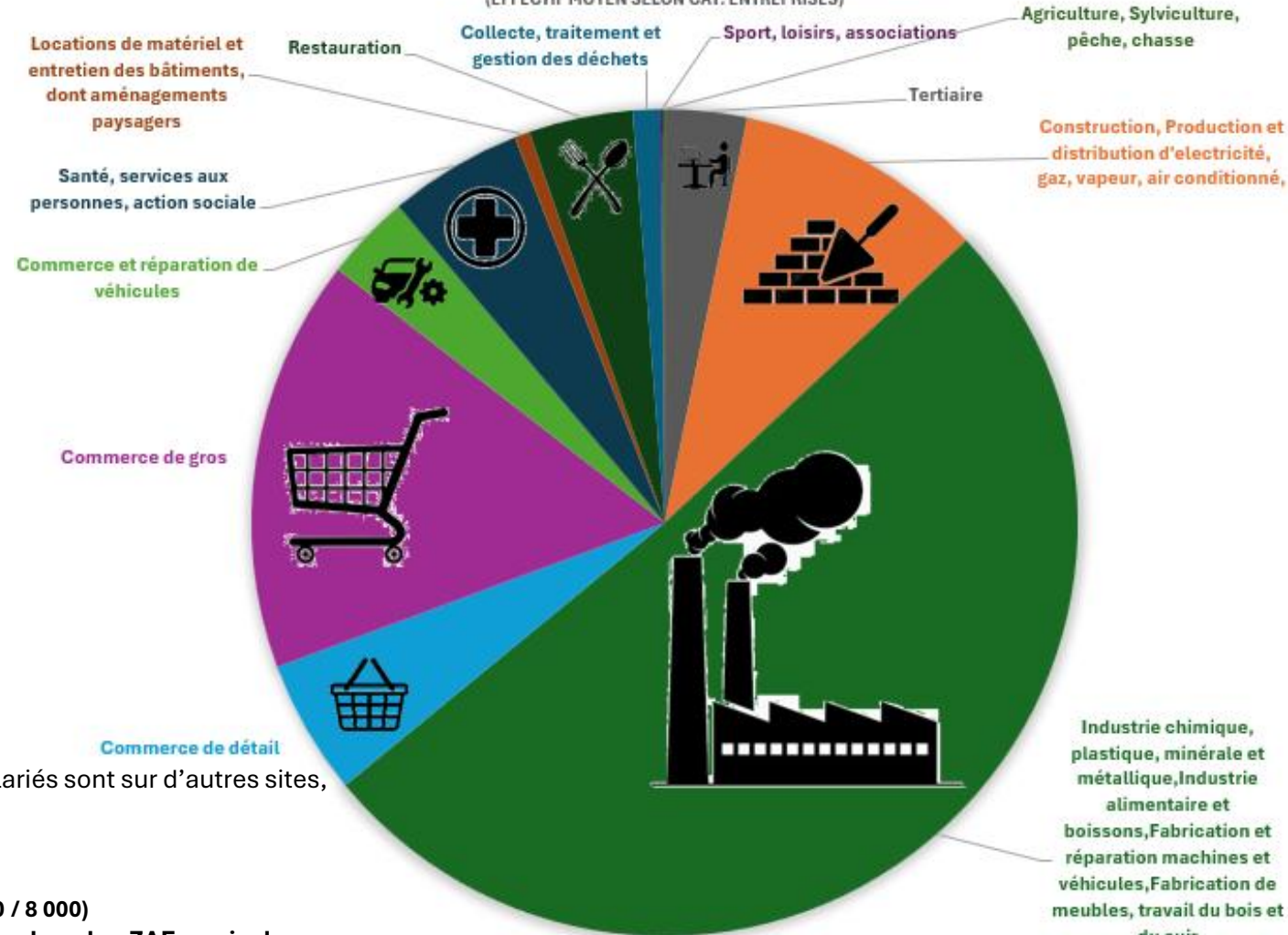
Le nombre d'emploi est estimé (moyenne) selon catégorie de taille d'entreprise, et dans certains cas, faussé par un siège d'entreprise dans la ZAE mais dont les salariés sont sur d'autres sites, qui peuvent même être extérieurs au territoire HLPP (et inversement)

Néanmoins, les ZAE regrouperaient environ 60% des emplois du territoire (5 000 / 8 000)
Mais cela veut aussi dire que près de la moitié de l'emploi du territoire n'est pas dans les ZAE, mais dans les secteurs résidentiels;

A l'inverse, il y a aussi des activités résidentielles (logement, tourisme, etc...) dans les ZAE, et qui peuvent limiter le développement ou empêcher l'implantation d'activités sources de nuisances (riverains = contentieux)

RÉPARTITION DES ACTIVITÉS EN ZAE EN NOMBRE D'EMPLOI

(EFFECTIF MOYEN SELON CAT. ENTREPRISES)



Envoi de questionnaires aux entreprises et propriétaires d'UF

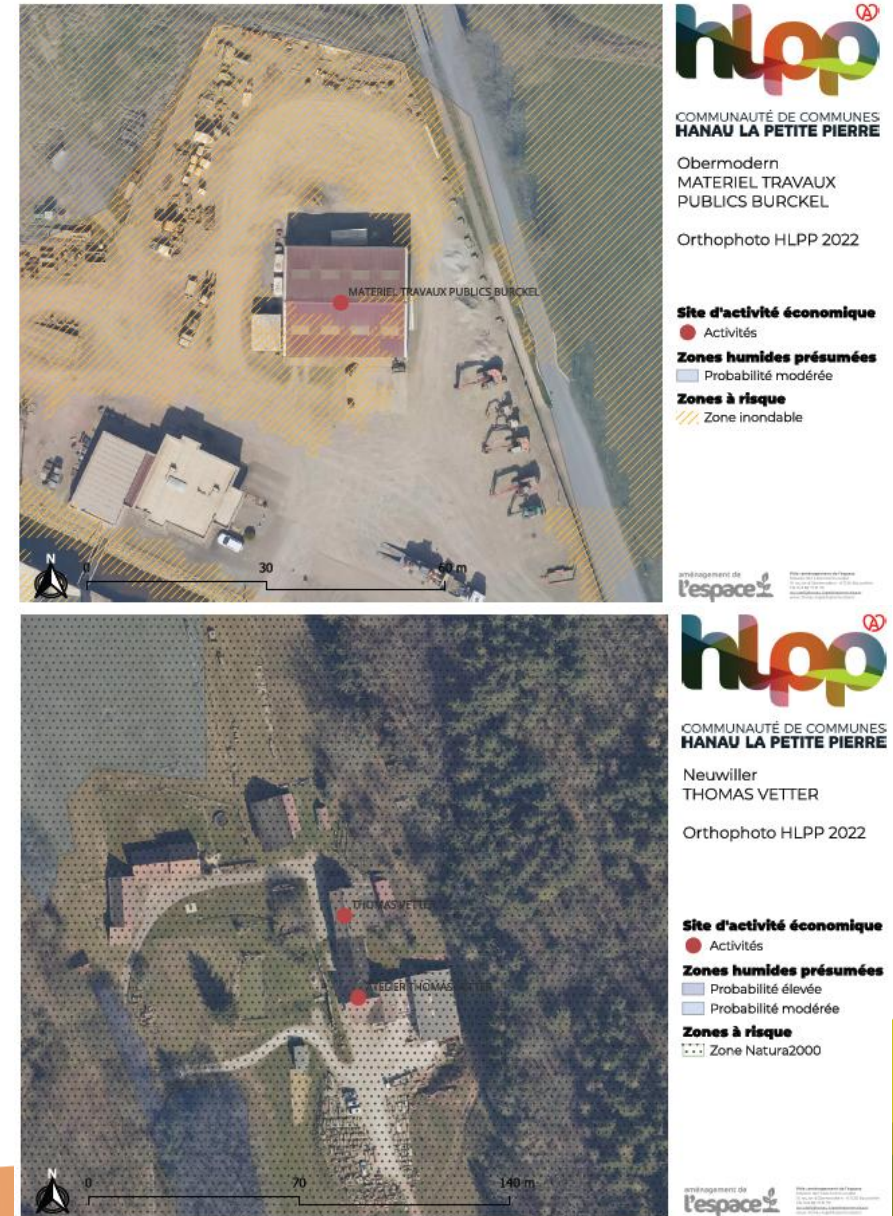
Questionnaire 4 pages
+ courrier d'accompagnement
+ plan du site présentant les principales contraintes environnementales et risques.

Nombre de questionnaires envoyés : 405

Questionnaires non délivrés : 50
(n'existe plus ou adresse incorrecte)

Taux de réponse après relance
(courriel, téléphonique, physique) :

- 50% entreprises
- 25% propriétaires



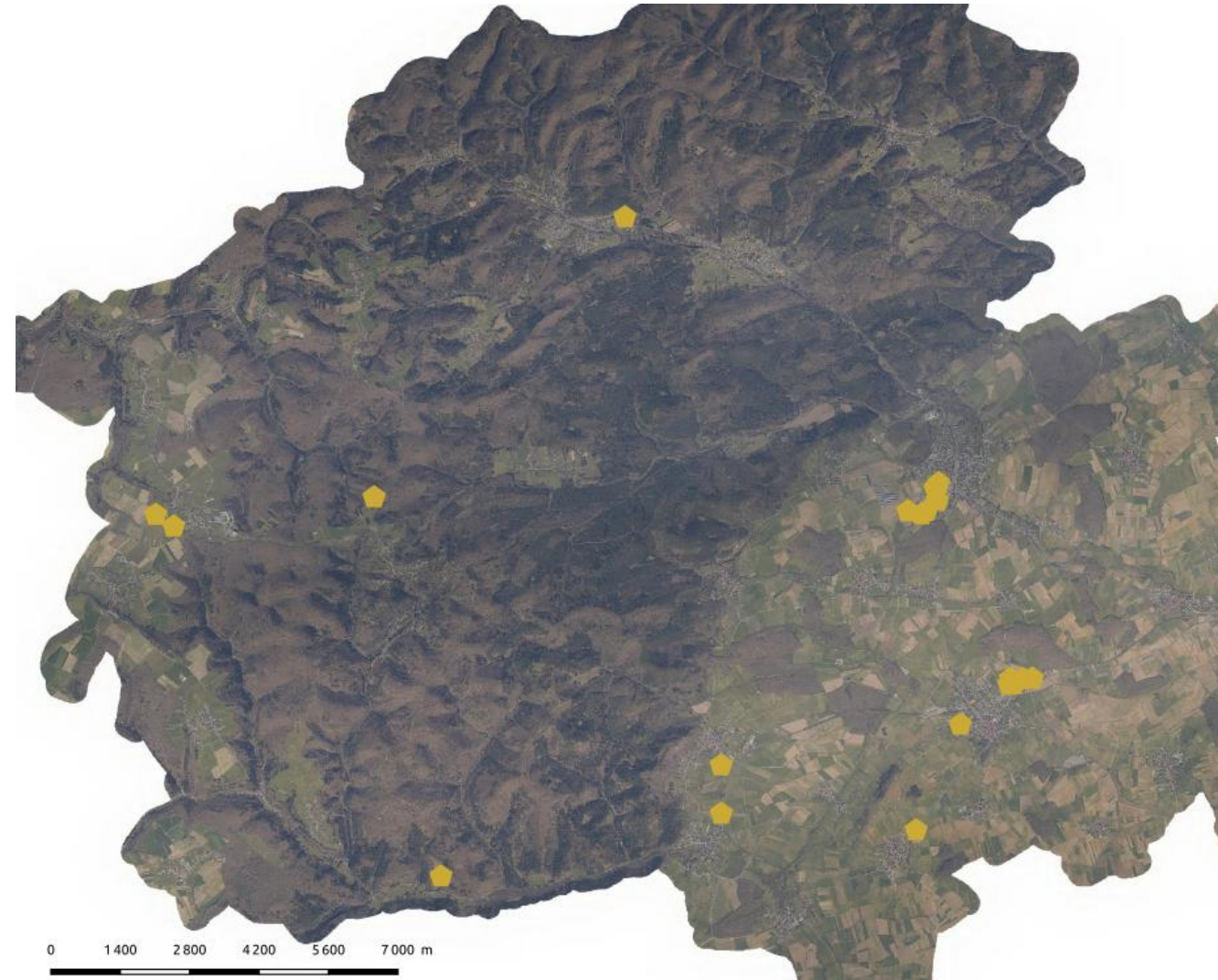
Traitement des questionnaires

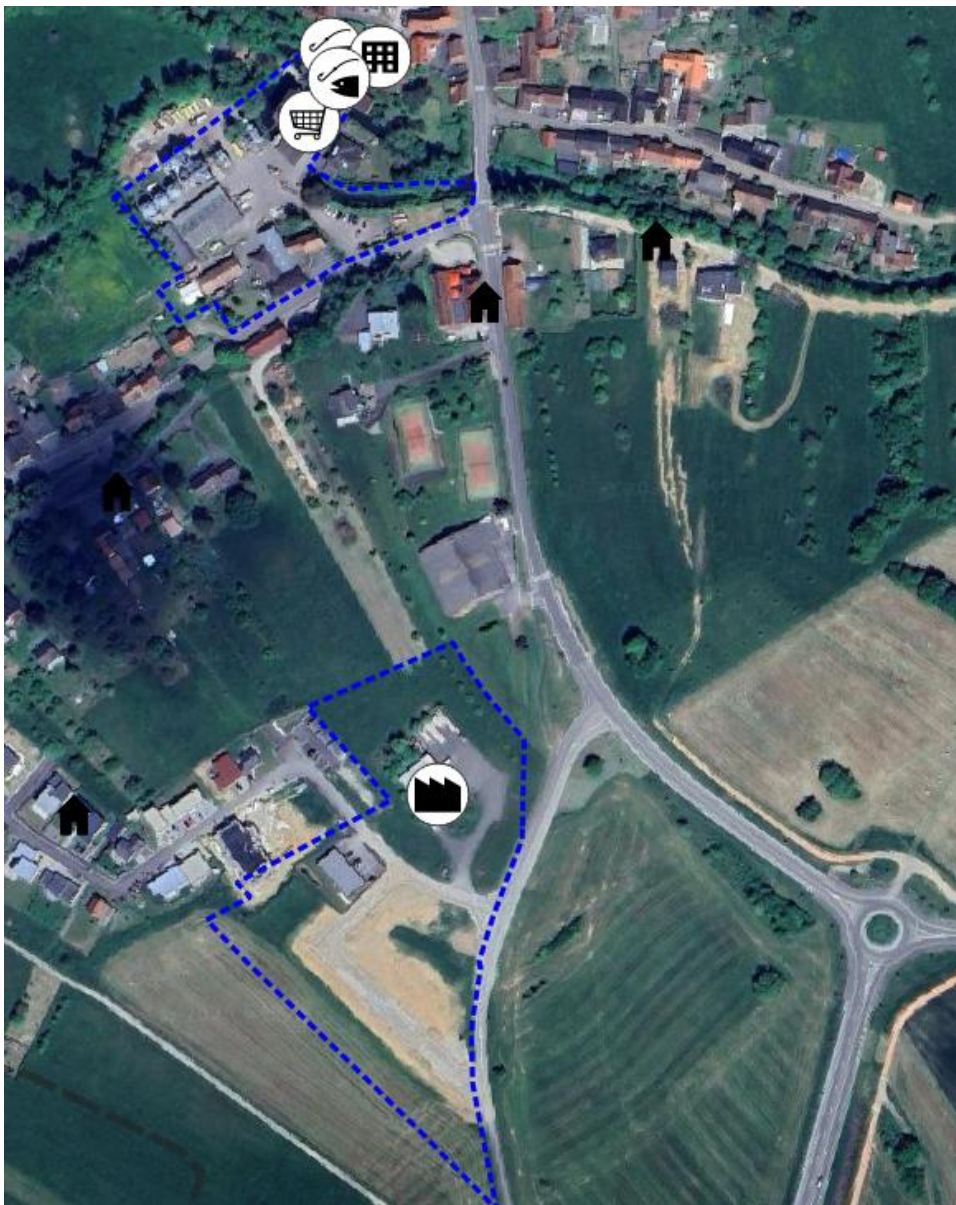
En plus de compléter et corriger la liste cartographiée des entreprises, notamment avec les coordonnées d'un correspondant dans l'entreprise

Ajout d'une couche « projets »

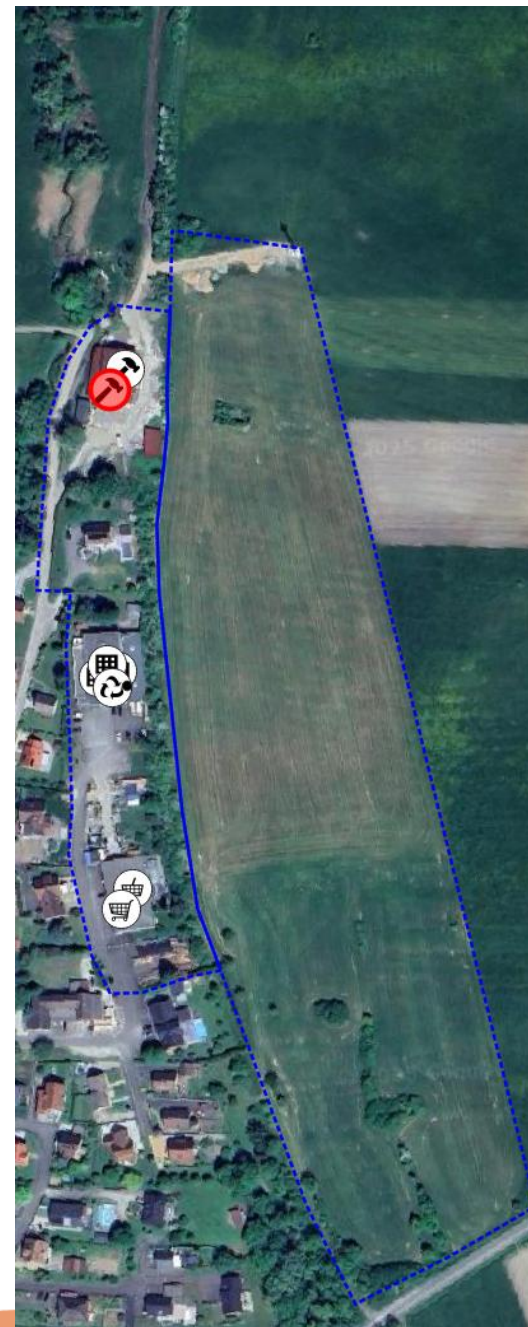
=> Identification de 27 projets de développements, dont :

- 6 pourraient être bloqués pour incompatibilités réglementaires (environnement, PLUi, SCoT,...),
- 2 qui sont déjà accompagnés dans leurs projets par la CCHLPP pour les rendre possibles (desserte Lalique, Berry Superfoss)



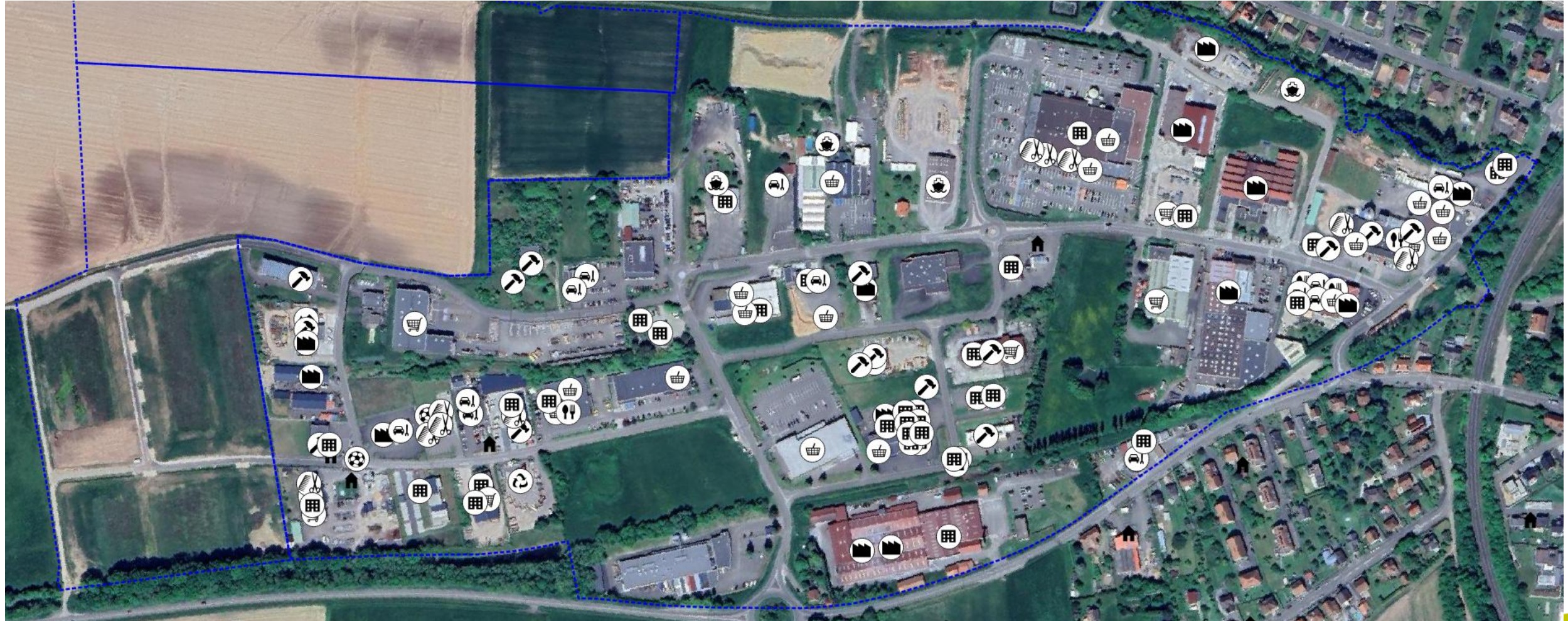


Exemple de cartographie des données à DOSENHEIM/ zinsel (site de captation SCoT)



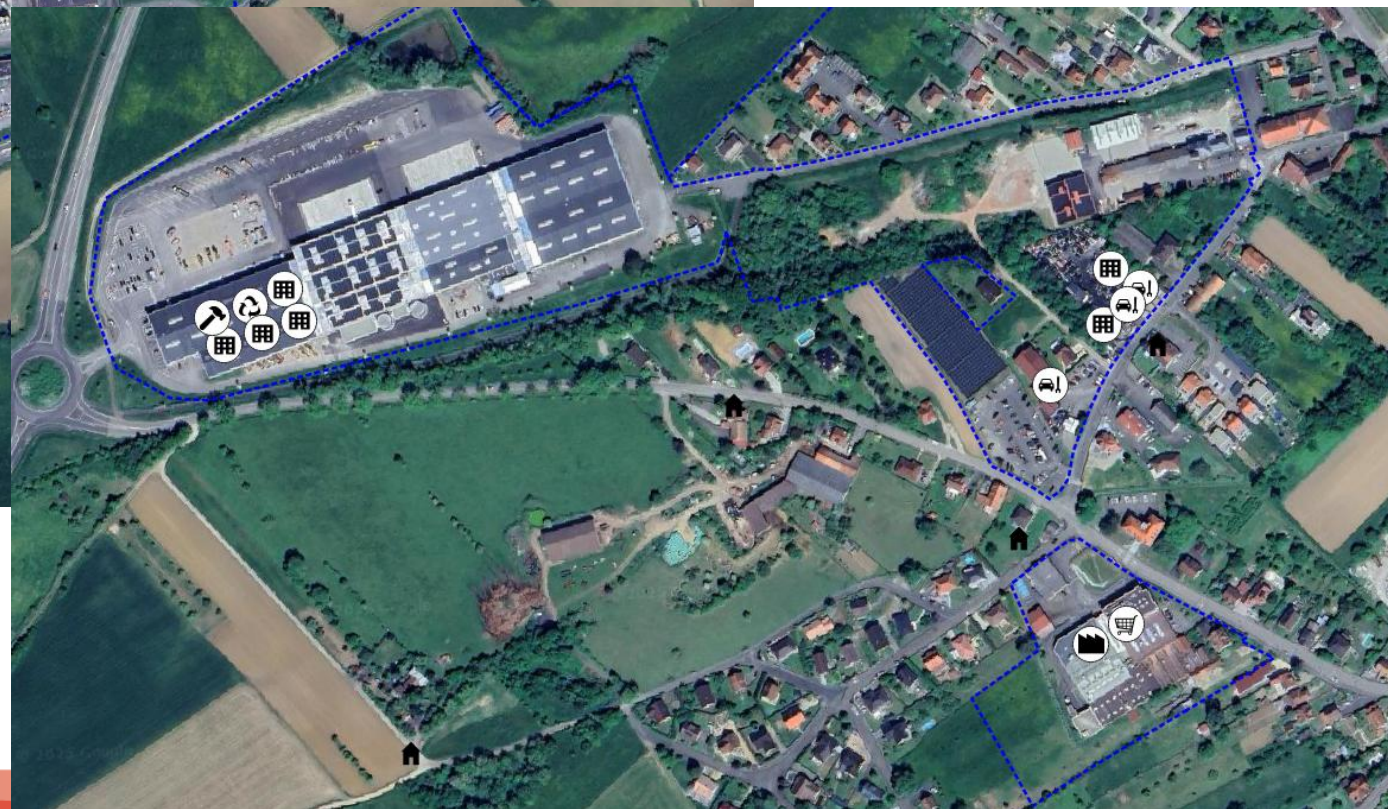
Entité	Valeur
▼ Activités	
▼ 24 Description projets	Ouverture d'un deuxième logement touristique
▶ (Dérivé)	
▶ (Actions)	
fid	37
Entreprise	ECS LAMBERT
Activité APE	43.21A Installation électrique
Adresse	18 rue du printemps
Commune	Dossenheim
Tranche d'effectif	10 à 19
Echelle	500
1 Coordonnées	?
2 Nom entreprise	ECS LAMBERT
3 Numéro Siret	852 338 052 00024
4 Siège social	18 rue de la gare
5 CFE	Oui
6 Décennie Création	2010
6 Décennie Implantation	2020
7 Nb employés	4 à 9
8 Code APE	43.21A Installation électrique
11 Pb voisinage	0
12 Chiffre d'affaires	NULL
13 Santé financière	Moyenne
14 Surface bâtie	NULL
17 Surface bâtie suffisante	Suffisante
18 Surface au sol suffisante	Suffisante
19 Locaux inutilisés	NULL
21 Projets extension	Ne sais pas
22 Projets construction	Ne sais pas
23 Échéance projets	NULL
24 Description projets	Ouverture d'un deuxième logement touristique
9.1 Besoin de voirie de m...	0
9.2 Besoin de voirie de m...	0
9.3 Eclairage public	0
9.4 Autre précisez	NULL
10.1 Nuisances sonores	0
10.2 Nuisances olfactives	0
10.3 Trafic routier	0
10.4 Utilisation de matièr...	NULL
10.5 Autre nuisance préci...	NULL
10.6 Aucune nuisance	1
15.1 Stockage de matériel	1
15.2 Production et usinage	0
15.3 Bureaux et espaces p...	1
15.4 Surface commerciale	0
15.5 Restauration	0
15.6 Espace inutilisé	0
15.7 Logements de foncti...	0
15.8 Logements locatifs	1
15.9 Autre usage précisez	NULL
16.1 Stockage de matériel	1
16.2 Production et usinage	0
16.3 Stationnement de vé...	1
16.4 Espace inutilisé	0
16.5 Autre usage précisez	NULL
20.1 Pas besoin de davan...	0
20.2 Pas les moyens d'ex...	0
20.3 Locaux en travaux	0
20.4 Locaux obsolètes ou ...	0
20.5 Autre précisez	NULL
1 Adresse mail	██████████@gmail.com
1 Numéro téléphone	07 ██████████
Entreprise en activité ?	1
Entreprise à supprimer	0
DIV_APE	43
Categorie APE	4

C) Traitement des questionnaires



Exemple de cartographie des données à INGWILLER (site de production SCoT)

C) Traitement des questionnaires



Exemple de cartographie des données à BOUXWILLER
(site de production SCoT)

Bilan Inventaire des ZAE 2025 et pistes d'amélioration

Les objectifs de l'inventaire des ZAE :

- Avoir une connaissance de terrain des entreprises du territoire
- Estimer la santé financière de ces entreprises
- Identifier des activités et problématiques de développement pour les ZAE (activités incompatibles, environnement, voisinage, ...)
- Mesurer le taux de vacance des ZAE au regard de la CFE: difficulté à traiter (géolocalisation notamment) la donnée fiscale.

L'intérêt de la donnée recueillie :

- Connaitre les projets de développement des entreprises (qui, où ?)
- Planifier la consommation foncière au regard de la loi ZAN (quand ?)

De nouveaux outils sont en cours de développement (notamment ADEUS, CCI,...) pour réaliser ces inventaires, à suivre...