Étude sur l'optimisation de la densité des constructions

Projet d'aménagement du secteur dit « DU DAWEID »

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (68)

l'AdT
l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES
57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

I. Sommaire

I. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS 3

A) REFERENCES LEGALES 3
B) METHODOLOGIE 3

II. CONTEXTE DE L'ETUDE 4

A) CONTEXTE LEGISLATIF 4
B) CONTEXTE URBAIN 5

III. OPTIMISATION DE LA DENSITE : FACTEURS ET ACTIONS 7

A) PLUSIEURS FACTEURS A PRENDRE EN COMPTE 7
1) Les orientations de développement de la CCRG 7
2) Le choix du site 10
3) La demande du marché 10
B) ACTIONS POUR OPTIMISER LA DENSITE ET FAVORISER LA BIODIVERSITE 12
1) Établir la limite de la ZAC 12
2) Rationaliser l'emprise au sol 12
3) Favoriser l'évolutivité et la mutabilité des espaces 14
4) Optimiser les espaces de stationnement 14
5) Qualité urbaine 15
6) Favoriser des espaces verts qualitatifs et une circulation de la biodiversité 16

IV. CONCLUSION 21

A) VALIDITE DU PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS D'URBANISME 21
B) PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS MIS EN PLACE PERMETTANT DE LIMITER L'ETALEMENT URBAIN 21
C) QUALITE URBAINE DU PROJET, PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE ET LA NATURE EN VILLE 21

I. Cadre règlementaire de l'étude d'optimisation de la densité des constructions

a) Références légales

La présente étude s'inscrit dans le cadre légal donné par :

- La **loi n°2021-1104 du 22 août 2021** portant lutte contre le réchauffement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, **dite « Loi Climat et Résilience »**

- L'article **L.300-1-1 du Code de l'urbanisme**

- Le **décret n°2022-1673 du 27 décembre 2022** portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des actions ou opérations d'aménagement et aux mesures de compensation des incidences des projets sur l'environnement, publié au Journal Officiel le 28 décembre 2022 et précisant les dispositions de l'article L.300-1-1

b) Méthodologie

Les textes régissant l'élaboration de l'étude d'optimisation de la densité des constructions dans le cadre de l'évaluation environnementale n'ayant pas fait l'objet d'exégèses ou d'applications concrètes nombreuses permettant d'observer un recul méthodologique, le parti retenu dans les pages qui suivent est :

1. D'évaluer la validité du projet **au regard des axes de développement et des objectifs de réduction de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme ;**

2. D'analyser, dans le périmètre du projet soumis à évaluation environnementale, **les principes d'aménagement et de densité des constructions mis en place permettant de limiter l'étalement urbain**.

Ces objectifs sont issus des documents de planification de référence pour la zone concernée à leur date d'approbation la plus récente, en l'occurrence :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon (SCoT RVGB)**, dans sa version approuvée le 14 décembre 2016

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Issenheim**, dans sa version initiale approuvée le 20 juillet 2005, et dont la dernière modification (n°7) a été approuvée le 30 juin 2022.

3. De prendre en compte dans cette analyse, conformément aux dispositions de l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme **la qualité urbaine du projet, la préservation et la restauration de la biodiversité et la nature en ville**. En effet, l'objectif de l'étude d'optimisation de la densité en lien avec l'artificialisation des sols est de trouver le meilleur compromis entre la densité de constructions et la préservation des espaces naturels et agricoles. Dans ce contexte, l'étude d'optimisation de la densité vise à maximiser l'utilisation de l'espace disponible pour les constructions et les activités économiques, tout en réduisant l'impact sur l'environnement naturel. Elle cherche à répondre aux objectifs de réduction de l'artificialisation des sols en trouvant le juste équilibre entre la densité de constructions et la préservation des espaces naturels. Cela implique une analyse minutieuse des besoins en construction et en espaces de stationnement, ainsi que la reconquête de la biodiversité.

II. Contexte de l'étude

a) Contexte législatif

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) porte le projet d'aménager le secteur Du Daweid pour y permettre une extension de la zone d'activités du Florival conformément aux objectifs du SCoT.
Cette opération, prononcée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil Communautaire de la CCRG du 11 février 2020, a notamment pour objectif de permettre de développer l'offre foncière et immobilière à vocation économique de son territoire de façon à y favoriser le maintien et le développement de l'emploi et ce, dans la continuité d'une zone existante. Cela permettra ainsi de créer des synergies et de poursuivre l'urbanisation de manière cohérente.
L'aménagement du site sera réalisé via une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Du Daweid) par la CCRG, détenant la compétence en la matière.
A ce sujet, il est ici rappelé que préalablement à l'approbation du dossier de création de ZAC, a été engagée une concertation avec le public en application de l'article L. 103-2 2ème du Code de l'urbanisme. En effet, le Conseil de communauté a, par délibération en date du 15 avril 2021, approuvé les objectifs poursuivis par le projet de ZAC tels que ci-avant évoqués, décidé d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC et défini les modalités de la concertation ; l'objectif ayant été de concerter avec le public avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles. Ainsi, la concertation a été menée avec le public du 15 avril 2021 au 28 décembre 2022 et le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du Conseil de communauté le 9 février 2023.
En parallèle et ce compte tenu de la surface affectée au projet, le projet de création de la ZAC a fait l'objet, en application du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (rubrique 39), d'une étude d'impact qui a été soumise à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) du Haut-Rhin dont l'avis a été rendu en date du 10 novembre 2022 (Avis n° MRAe 2022APGE124).
En application du Code de l'environnement et plus particulièrement de ses articles, L.122-1, L.123-2, L.123-19 et suivants, l'étude d'impact, l'avis de la MRAE, la réponse du maître d'ouvrage à cet avis, les pièces constitutives du dossier de création de ZAC ainsi que les avis et décisions des collectivités compétentes ont été mis à disposition du public par voie électronique. Cette participation du public s'est tenue du 13 février 2023 au 15 mars 2023 et le bilan en a été tiré par le Conseil de communauté le 11 avril 2023.

A la suite de ces procédures, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCRG en date du 11 avril 2023 après avis favorable du Conseil Municipal d'Issenheim rendu le 29 mars 2023.
L'engagement de la phase opérationnelle nécessite désormais l'approbation par le Conseil Communautaire de la CCRG du dossier de réalisation de la ZAC.
Comme indiqué ci-avant, l'engagement de la phase opérationnelle nécessite l'approbation par le Conseil Communautaire de la CCRG du présent dossier de réalisation de la ZAC mais également une évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issenheim et une autorisation environnementale.

A cet effet, est envisagée la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim prévue à l'article R.153-15 1er du Code de l'urbanisme qui renvoie à la déclaration de projet régie par le Code de l'environnement (article L.126-1).
Il est précisé que la déclaration de projet « code de l'environnement » vise les projets publics de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages faisant l'objet d'une enquête publique organisée au titre du code de l'environnement.
En l'espèce, considérant que (et comme cela sera détaillé ci-après) :

- L'étude d'impact réalisée au stade du dossier de création de la ZAC nécessite d'être

mise à jour au stade du dossier de réalisation et doit donc faire l'objet d'une procédure de participation du public ;

- Une autorisation environnementale doit être obtenue au titre de la loi sur l'eau au regard des caractéristiques du projet de ZAC (le projet est concerné par plusieurs items de la nomenclature annexée à l'article R. 214-1 du Code de l'environnement). Cette demande d'autorisation environnementale doit comporter une évaluation environnementale au titre de l'article L. 181-8 du Code de l'environnement et doit faire l'objet d'une procédure de participation du public au même titre que l'évaluation environnementale du dossier de réalisation de la ZAC ;
- L'autorité qui organise la consultation du public peut décider de la réaliser sous la forme d'une enquête publique en application de l'article L.181-10 b) du Code de l'environnement ;
- La procédure de mise en comptabilité du projet avec le PLU est soumise à évaluation environnementale et donc à enquête publique ;
- Lorsqu'il doit être procédé à une enquête publique préalablement à une autre décision qu'une autorisation d'urbanisme et que cette enquête n'a pas encore été réalisée, la consultation du public est organisée par une enquête publique unique (sauf dérogation demandée par le pétitionnaire et accordée), par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation environnementale, en l'occurrence le Préfet, en application de l'article L.181-10 du Code de l'urbanisme qui déroge à l'article L.123-6 du même code ;

Une enquête publique unique et commune aux trois procédures sera organisée au titre du Code de l'environnement (articles L.181-10, L.122-14 et R.122-27) à l'issue de laquelle la CCRG pourra se prononcer sur une déclaration de projet et sur la mise en compatibilité du PLU (article L 153-54 et suivants du Code de l'urbanisme).
Cette déclaration de projet aura pour finalité de confirmer, après ladite enquête, le caractère d'intérêt général de l'opération – préalable indispensable pour que les autorisations de travaux puissent être délivrées – et à titre accessoire mettre en compatibilité le document local d'urbanisme en vigueur avec le projet.

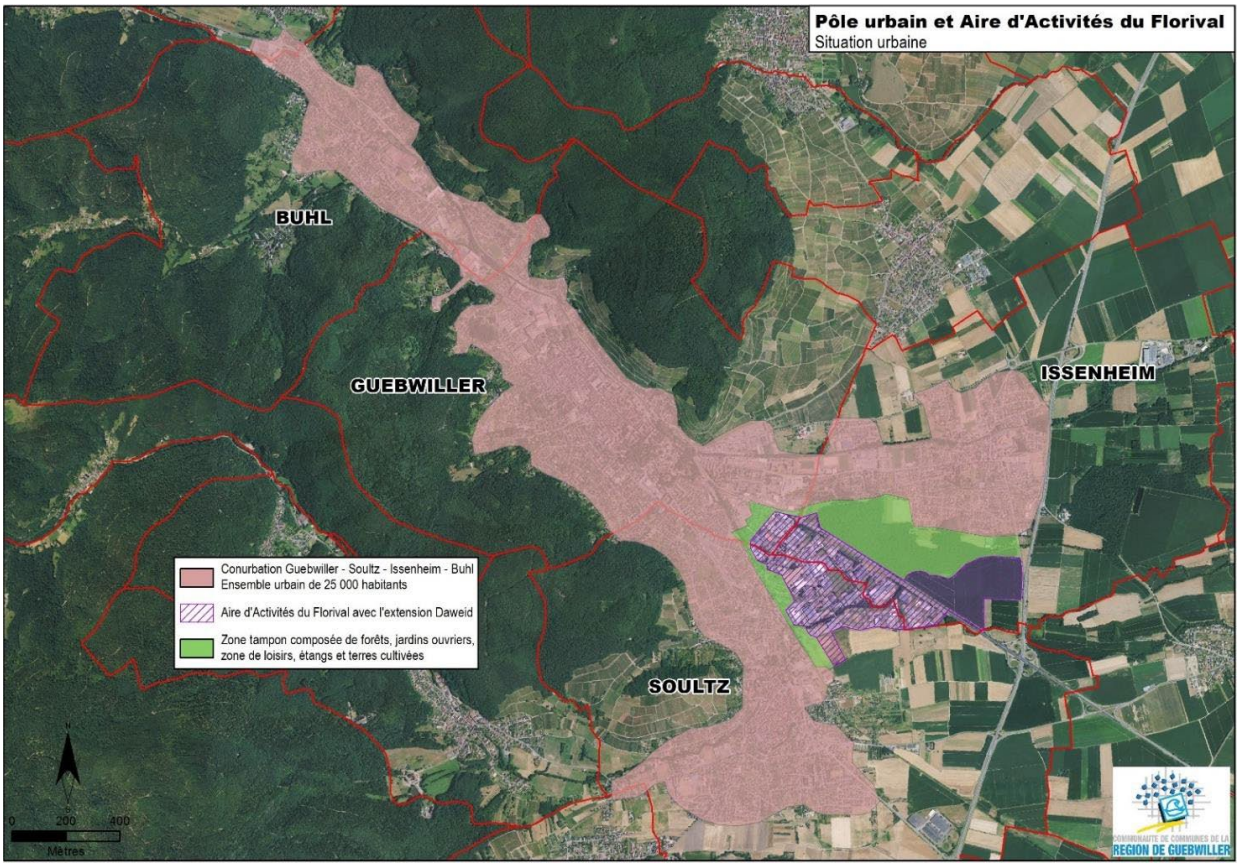
Le Conseil Communautaire de la CCRG pourra également décider d'approuver ou non la réalisation de la ZAC.

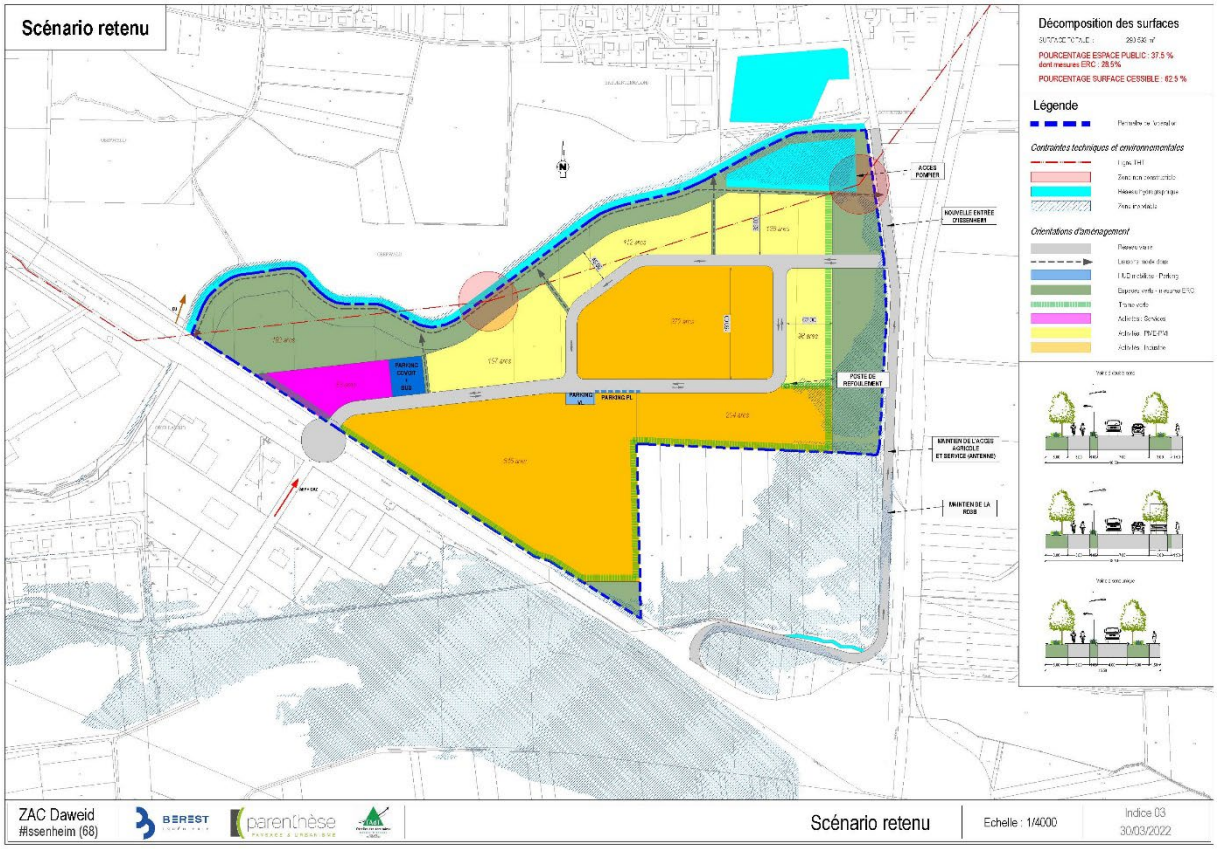
b) Contexte urbain

La ZAC Du Daweid se situe sur le territoire de la commune d'Issenheim et de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller (CCRG), à environ 16-17 km du centre de Mulhouse et 22 km de celui de Colmar.

Elle est localisée dans le quart Nord-Ouest de l'échangeur routier RD1083-RD430, dans un secteur agricole délimité par ces deux routes départementales fréquentées, ainsi que par deux cours d'eau, le Rimbach au Nord et le Rohrgraben au Sud.

Inscrite géographiquement au sein d'un espace d'échange et dans une métropolisation grandissante, l'AAF se trouve au pied du piémont vosgien, à équidistance des agglomérations de Colmar et de Mulhouse. Cette situation lui confère l'un de ses facteurs d'attractivité entre proximité des grands centres d'affaires et une stratégie d'évitement des contraintes de pression foncière et de circulation propres à ces mêmes centres urbains. Ces points sont particulièrement saillants pour les entreprises de second rang et prestataires de services aux entreprises. Les entreprises peuvent ainsi conjuguer activité professionnelle et proximité des lieux de vie personnels.


Pôle urbain et Aire d'Activités du Florival
Situation urbaine
BUHL
GUEBWILLER
ISSENHEIM
SOULTZ
Conurbation Guebwiller - Soultz - Issenheim - Buhl
Ensemble urbain de 25 000 habitants
Aire d'Activités du Florival avec l'extension Daweid
Zone tampon composée de forêts, jardins ouvriers, zone de loisirs, étangs et terres cultivées
0 200 400
Mètres
COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE GUEBWILLER


Scénario retenu
Décomposition des surfaces
POURCENTAGE ESPACE PUBLIC : 37.5 %
POURCENTAGE SURFACE CESSIBLE : 62.5 %
Légende
ACCES POMPIER
NOUVELLE ENTREE D'ISSENHEIM
POSTE DE REFOULEMENT
MAINTIEN DE L'ACCES AGRICOLE ET SERVICE (ANTENNE)
MAINTIEN DE LA HAIE
ZAC Daweid
#Issenheim (68)
BEREST
parenthèse
Scénario retenu
Echelle : 1/4000
Indice 03
30/03/2022

III. Optimisation de la densité : facteurs et actions

a) Plusieurs facteurs à prendre en compte

Les avantages d'une densité de constructions élevée comprennent une utilisation plus efficace de l'espace disponible afin de limiter autant que possible l'étalement urbain, objectif du ZAN (Zéro Artificialisation Nette, objectif national à horizon 2050). D'autre part, une densité élevée permet de réduire la surface des infrastructures générées (voiries…) entraînant la réduction des coûts de construction par unité de surface.
Toutefois, plusieurs facteurs doivent être pris en compte lors de la recherche d'efficacité dans ce projet de ZAC :

1) Les orientations de développement de la CCRG

Un développement prévu au SCoT RVGB

Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé a identifié le site Du Daweid comme l'extension « naturelle » de l'AAF. Ce classement en 2016 n'a fait l'objet d'aucune remise en cause par les partenaires publics associés lors de l'élaboration du SCoT. Au contraire, cette extension s'inscrit dans le caractère à dimension régionale de l'AAF.

La présente extension Du Daweid est prévue dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en date du 14 décembre 2016.
L'extension est classée de type 1 dans le cadre de la ZAID du Florival, à savoir « sites stratégiques d'intérêt départemental et régional *» (cf. p. 47 du DOO)* :
« *Il s'agit des zones d'activités prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives. Ces zones sont considérées comme étant des produits d'appel en matière d'attractivité avec l'implantation d'entreprises de fort rayonnement (dépassant les limites administratives du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon) ou à forte valeur ajoutée et destinées à accueillir un nombre d'emplois important…*
…Afin de garantir un degré d'attractivité élevé, les zones de type 1 répondent à des exigences qualitatives de haut niveau. La qualité s'exprime en termes d'accessibilité multimodale, de proximité des services aux entreprises, d'accès optimal au haut débit en TIC, d'une qualité architecturale et paysagère particulièrement soignée, de limitation de l'impact environnemental : prise en compte de la problématique énergétique, valorisation des déchets, gestion des eaux pluviales, imperméabilisation, prise en compte des continuités écologiques… »

La recherche de l'optimisation de la densité est également une prescription du SCoT, à la fois dans les zones d'extension et dans les zones de densification.

1.2.3- RECHERCHER UNE OPTIMISATION DE L'OCCUPATION FONCIERE

B. Travailler sur la densité

L'objectif de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'exigence de densification concernent l'ensemble des communes du territoire. Il s'agit donc de **rechercher une augmentation des densités actuelles et surtout d'éviter le gaspillage d'espace.**

Prescriptions **[P11]**

A cette fin, les documents locaux d'urbanisme :

- Evaluent les densités existantes et recherchent une densité supérieure dans les nouvelles opérations en fonction de cette évaluation et des conditions locales de faisabilité (rétention foncière, topographie,..) ;
- Recherchent la densification tant sur des espaces à urbaniser que sur le tissu urbain existant, sous la forme notamment d'opérations groupées, de maisons de ville et de petits collectifs, tout en valorisant la qualité du cadre de vie, en respectant les formes urbaines traditionnelles et en ménageant des espaces de respiration (espaces verts, espaces publics de qualité).

2.2 - LES ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE ECONOMIQUE

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en termes d'emplois, avec un objectif d'augmentation de 4500 emplois à l'horizon 2036.

Le développement des secteurs d'activités identitaires - filière agricole et économie touristique notamment - est privilégié.

Mais le SCOT fixe également pour objectif de poursuivre la diversification du tissu économique local. Cet objectif passe par l'offre d'une capacité d'accueil en cohérence avec les différents secteurs d'activités susceptibles d'une implantation dans les prochaines années.

Au regard de cette ambition, il convient :

- D'identifier les espaces à vocation économique ;
- De hiérarchiser ces espaces en considération des secteurs d'activités à privilégier ;
- D'identifier la consommation de nouveaux espaces nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises tout en préservant les espaces naturels et l'activité agricole présente sur le territoire et en maintenant un équilibre par rapport à la construction de logements.

Prescriptions
[P17]

B- Les zones d'activité économiques

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

Zones de Type 1- Des sites stratégiques d'intérêt départemental et régional
Zones de Type 2- Des sites d'intérêt supra communal
Zones de Type 3- Des espaces préférentiels pour l'emploi de proximité.

ZAE de type 1 :

Zone de type 1	Communes d'implantation
ZAID Parc d'activité de la Plaine d'Alsace	Ensisheim / Réguisheim
ZAID du Florival	Issenheim/Guebwiller/Soultz

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

Les secteurs d'activités à privilégier sur ces espaces sont les suivants :

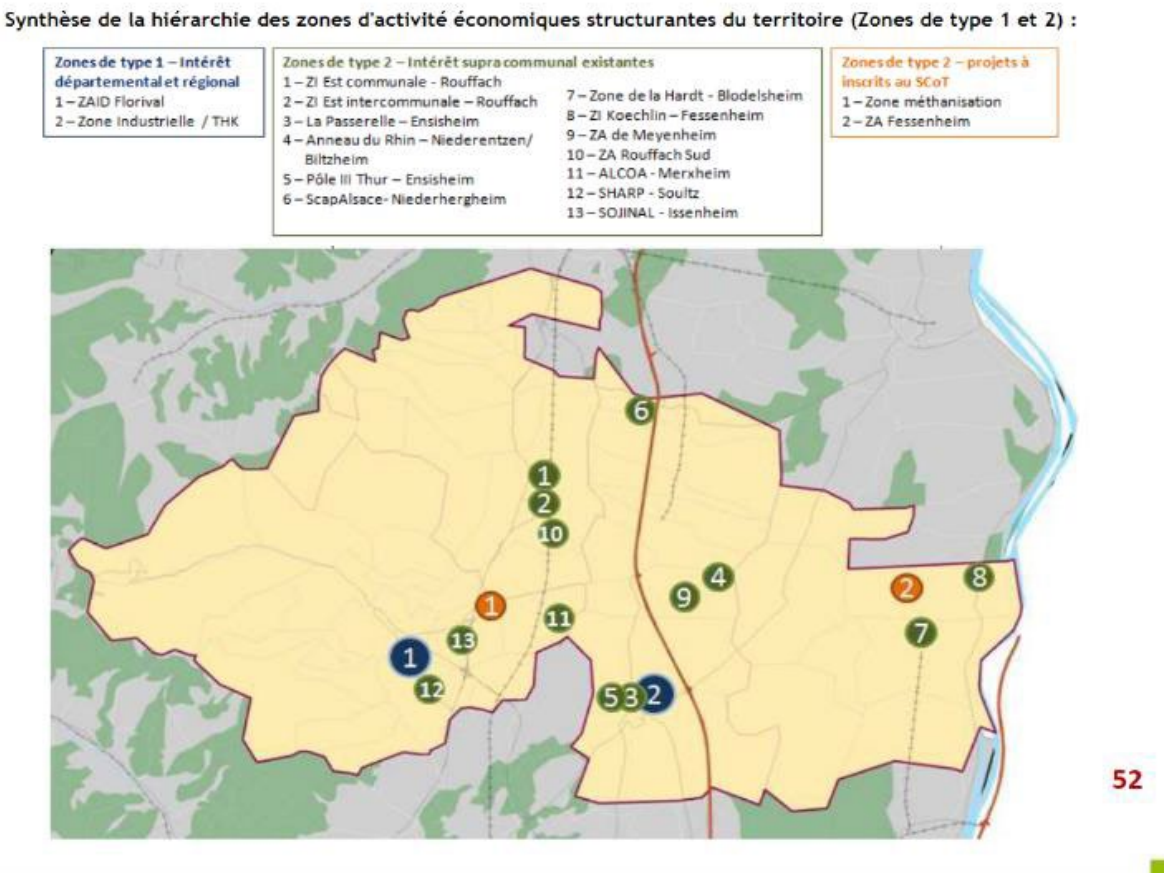
- Industrie ;
- Logistique ;
- Et, en vue de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans les zones d'activités, les commerce et services d'accompagnement (petite restauration, services…).

Les documents locaux d'urbanisme :

- Localisent les zones d'activité économiques (ZAE) qui constituent des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activités peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, conditions d'accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore, …) ;
- Arrêtent des prescriptions adaptées à une exigence qualitative de haut niveau dans les zones de type 1, afin de leur garantir un degré d'attractivité élevé. Ces exigences portent sur :
  - ✓ L'accessibilité multimodale ;
  - ✓ La proximité des services aux entreprises ;
  - ✓ L'accès optimal au haut débit en tic ;
  - ✓ Une qualité architecturale et paysagère particulièrement soignée ;
  - ✓ La limitation de l'impact environnemental, notamment par la prise en compte de la problématique énergétique, de la valorisation des déchets, de la gestion des eaux pluviales, de l'imperméabilisation, de prise en compte des continuités écologiques.

Ces différents critères doivent être pris en compte lors de l'aménagement des zones.

Extraits du SCoT RVGB



Extrait du SCOT RVGB

Une orientation majeure du PLUi en construction

La CCRG a acquis la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2018 et a engagé la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en 2019. L'ambition portée par la collectivité avec ce PLUi est de développer un projet de territoire. Celui-ci est orienté sur trois axes principaux :

- Axe 1 : Affirmer la position stratégique du territoire et renforcer les équipements, les mobilités et l'habitat
- Axe 2 : S'appuyer sur les atouts du territoire pour dynamiser le développement économique
- Axe 3 : Valoriser l'environnement et les terroirs, et accompagner le territoire dans la transition énergétique.

Via ce projet de territoire, la CCRG nourrit de nombreuses ambitions. L'une d'elles est bien entendu le développement économique dont le pan principal est la troisième extension de l'AAF dite Du Daweid.
Toutefois, si cette troisième extension de l'AAF se veut comme la vitrine du territoire en matière de rayonnement économique, la CCRG encouragera et développera les autres atouts du territoire dans ce domaine. C'est cet ensemble qui doit générer une synergie positive qui puisse irriguer toute la CCRG.
Ainsi, s'appuyant sur l'AAF, la CCRG va chercher dans l'axe 2 de son projet de territoire à :
« *Renforcer l'attractivité économique du territoire et accompagner la diversification des tissus économiques : Le territoire porte l'empreinte forte du rayonnement industriel passé et un*

développement urbain en conséquence. De fait, le projet de territoire a vocation à : accompagner la poursuite de la mutation du secteur industriel, le développement des industries existantes et l'implantation de nouvelles entreprises ; prendre en compte les mutations économiques en œuvre sur le territoire (tertiarisation, diversification, relocalisation, économie circulaire) ; contribuer à faciliter une organisation cohérente et une complémentarité des pôles d'activités à l'échelle intercommunale, conformément au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon. Cette complémentarité se veut également diversité avec une offre de proximité au sein des centres-villes (existence d'une convention ORT sur le territoire), marqués par les commerces de détail et les services, et un gisement d'emplois qualifiés à hautement qualifiés dans l'AAF. »

2) Le choix du site

D'autres emprises foncières ont été étudiées pour répondre aux besoins du territoire : huit sites au total (en plus de la zone du Daweid), aboutissant au comparatif suivant :

Site	Foncier disponible	Risques naturels et technologiques	Enjeux environne-mentaux	Accessibilité, desserte	Impact agricole	Coût d'aménage-ment	Attractivité économique, synergies
1	🙂	☹	😕	🙂	☹	🙂	🙂
2	🙂	☹	😕	☹	😕	☹	☹
3	😕	☹	☹	😕	😕	😕	☹
4	🙂	🙂	☹	🙂	☹	😕	😕
5	🙂	😕	😕	😕	🙂	😕	😕
6	🙂	🙂	😕	😕	🙂	😕	😕
7	😕	🙂	😕	🙂	☹	😕	🙂
8	🙂	😕	😕	😕	😕	😕	😕
Daweid	🙂	😕	😕	🙂	🙂	🙂	🙂

Il est à noter qu'aucune de ces huit variantes ne permet d'assurer une continuité avec l'AAF. Or synergie des compétences et mise en commun des services sont une des composantes du projet Daweid en lien avec l'AAF.
Le foncier immobilier de l'extension bénéficiera de fait des facteurs d'attractivité de l'AAF historique précédemment exposés (positionnement entre deux grands centres urbains, proximité des axes de transport…). La constitution d'un ensemble foncier économique de près de 115 hectares (86 hectares pour l'actuelle AAF et 29 hectares d'extension) accroît la qualité structurante de la zone et sa visibilité en sus de représenter un nœud routier remarquable au sein de l'espace du Rhin supérieur.

3) La demande du marché

La densité de constructions peut dépendre de la demande des entreprises pour les espaces de travail dans une zone d'activité.
Sur une période de quatre ans, s'étalant de la mi-2017 à juillet 2021, ont été recensées plus d'une centaine de sollicitations auprès du service Développement économique de la CCRG pour de l'implantation d'entreprises. Majoritairement, les entreprises qui se tournent vers le service sont à la recherche de terrains à construire d'une surface moyenne de 38 ares. La demande en locaux déjà construits est de l'ordre du tiers des prospects pour une demande médiane autour de 200 m².

Nombre de demandes 2017-2021			
Terrain		58	56 %
Local		35	34 %
Bureau		11	10 %
Total demandes		104	

Demandes de terrain qualifiées (59 %)	En ares
Surface totale	1 297
Surface moyenne	38
Surface médiane	30
Surface mini	5
Surface maxi	200

Demandes de local qualifiées (66 %)	En m²
Surface totale	11 590
Surface moyenne	504
Surface médiane	200
Surface mini	20

(NB : Les données disponibles n'ont pas toutes été quantifiées et renseignées : 59 % des demandes de terrain et 66 % de celles de locaux le sont).

Avec une surface médiane de 30 ares dans la recherche de terrains à bâtir, on comprend que le territoire attire des entreprises et artisans à la recherche de petites surfaces, mais ne peut plus répondre à des demandes de surfaces supérieures à 50 ares. L'ADIRA précise que les projets d'implantation industriels (hors logistique) recensés entre 2018 et 2021 recherchent une surface moyenne de 10,69 hectares. La réalisation de la première extension de l'AAF, dont la commercialisation a démarré fin 2008, a offert ces opportunités d'installations. Toutefois, les lots encore disponibles se tarissent et la collectivité ne sera bientôt plus en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Cette situation devient problématique puisque le territoire est dans une phase dynamique avec l'arrivée de nouveaux résidents. L'absence d'opportunité permettant de concilier à la fois emploi et habitat va mettre en péril l'attractivité récemment retrouvée. Plus encore, le triptyque habitat-emploi-équipement risque d'être affaibli, avec pour conséquence le déclin du territoire en dépit des politiques mises en œuvre (OPAH-RU, France Relance…).

b) Actions pour optimiser la densité et favoriser la biodiversité

1) Établir la limite de la ZAC

Le terrain choisi pour l'extension de la ZAC et contraint par deux axes de circulation, la D430 à l'Ouest et la D83, à l'Est, et une masse végétale (forêt communale d'Issenheim, bordée par le ruisseau « le Rimbach »). Ainsi, réfléchir au traitement d'une lisière plantée entre les espaces urbanisés et la zone rurale alentours pourra pérenniser la limite de la ZAC et participer à la trame verte de la commune.

Dans le cadre des mesures ERC du projet, une large franche d'espaces verts est prévue sur les limites nord et est de la ZAC, ainsi qu'une continuité de trame verte sur les limites sud et ouest.

2) Rationaliser l'emprise au sol

Le cahier des charges avec l'ensemble des prescriptions architecturales et urbaines des terrains privés de la ZAC DU DAWEID impose une surface minimum d'emprise au sol des constructions (1000m²) indépendamment de la superficie totale de terrain, ainsi qu'une surface de plancher minimum à respecter.

De plus, une zone de 6m de large est prévue comme zone tampon (haie vive, prairie caractéristique des zones humides...) limitant de fait la superficie des constructions sur les parcelles.

En tenant compte de l'emprise minimale de construction lors de la planification des projets, les acquéreurs peuvent mieux évaluer l'espace nécessaire pour leurs activités et leurs futures extensions. L'espace disponible est ainsi utilisé plus efficacement. Cela réduit la nécessité de conserver des réserves foncières en prévision de l'extension des bâtiments.

1AUE 9 : Emprise au sol des constructions

9.1 Sur chaque unité foncière :

- Le premier bâtiment construit et destiné aux activités de production, de construction ou de réparation, doit avoir une emprise au sol minimale de 1 000 m² ;
- La surface de plancher de l'ensemble des constructions destinées aux activités de production, de construction ou de réparation, doit être supérieure ou égale à 50 % de la superficie réellement constructible de l'unité foncière compte-tenu de l'application des règles de prospect définies aux articles 1AUE 6 et AUE 7.

Extrait du règlement du PLU (modifié dans le cadre de la MECDU)

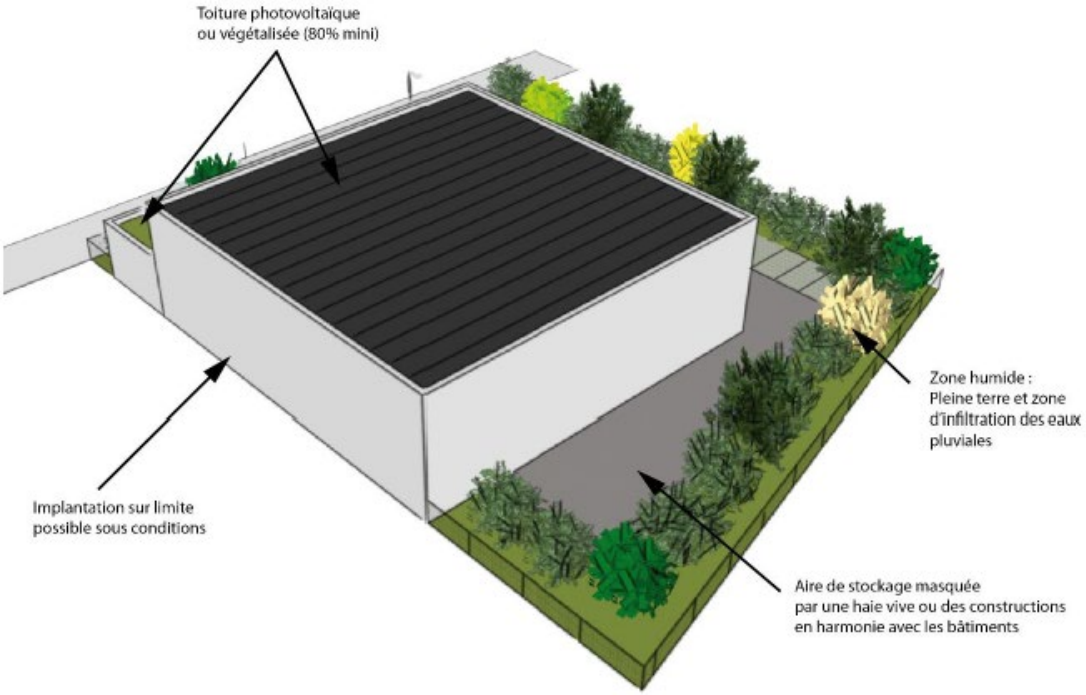
2.2 Implantation des constructions

L'espace devra être organisé pour offrir une lecture simple et une identification visuelle des différentes fonctions (zone administrative, zone de production, parking visiteur, parking du personnel, aire de livraison, aire de stockage), et pour préserver au maximum les espaces de pleine terre.

Les constructions devront se tenir au plus près de l'alignement afin de placer les espaces de stockage et de service en cœur d'ilot ou en fond de parcelle. L'espace compris entre l'alignement et la façade sur rue des bâtiments doit donc être réservé aux aires de stationnement, aux circulations et aux espaces verts.

Extrait du CPAUPE

Exemple d'hypothèse d'implantation tenant compte des principales prescriptions du CPAUPE



Extrait du CPAUPE

3) Favoriser l'évolutivité et la mutabilité des espaces

Il est possible de créer une zone d'activité dense, fonctionnelle et adaptable, qui répond aux besoins changeants des occupants. Ainsi, il est recommandé de concevoir des espaces qui peuvent être facilement reconfigurés ou transformés en fonction des besoins. De plus, la mise en place d'espaces partagés (salles de réunion, espaces de coworking, aires de détente, locaux de stockage, etc.) permet de réduire la surface individuelle nécessaire pour chaque occupant et d'optimiser l'utilisation des espaces disponibles.

Dans cette volonté d'optimisation de l'espace, il est prévu une synergie avec la zone d'activités actuelle et la création d'une Maison de Services qui se situerait dans les locaux actuels de la Pépinière d'entreprises.
Cet équipement propose déjà des services aux entreprises de la zone (collecte du courrier, distributeur de repas, mise à disposition de salles de réunions et de formations, espaces de coworking…) mais les projets pourraient devenir plus ambitieux en rayonnant sur une surface de 118 hectares et en multipliant le nombre d'entreprises. De nouveaux services pourraient ainsi être proposés : point relais d'économie circulaire ou produits locaux, mutualisation des compétences et temps partagé, groupement d'achats, formation interentreprises (SST, CACES…), prêt de personnel et/ou de matériels, service de vélos partagés…
Ces synergies, au-delà des aspects économiques, sociaux et environnementaux, permettent de créer du lien et de l'activité.

4) Optimiser les espaces de stationnement

Les espaces de stationnement sont généralement considérés comme des espaces consommateurs de foncier dans les zones d'activités. En effet, les normes en matière de stationnement pour les zones d'activités sont souvent assez élevées pour répondre aux besoins des entreprises et des travailleurs. Cela peut entraîner une demande importante en termes d'espaces de stationnement, ce qui peut avoir un impact significatif sur la densité de constructions et sur l'utilisation de l'espace disponible.

Dans le cadre de la ZAC DU DAWEID, des solutions pour limiter l'impact des espaces de stationnement sur la densité de constructions ont été recherchée :

• La mutualisation du stationnement : en réduisant la demande en espaces de stationnement, elle permet de libérer de l'espace pour d'autres constructions ou activités économiques, tout en réduisant les coûts et les impacts environnementaux liés au stationnement. De ce fait, le règlement du PLU, modifié par la mise en compatibilité, incite les entreprises à mutualiser leurs parkings.

1AUE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Normes en stationnement

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	Nombre de places (*)
Activités industrielles et artisanales : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	1
Entrepôt : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	1
Bureaux et services : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	3
Commerces : Pour chaque tranche de 100m² de SDP	3
Hôtellerie : Par chambre	1

(*) Le nombre de places VL ci-dessus est arrondi à l'unité supérieure.

12.6 Pour toute aire de stationnement mutualisée entre deux unités foncières ou plus, les normes de stationnement à respecter indiquées au 12.1 sont réduites de 10 %.

Extraits du règlement du PLU, modifié par la MECDU

• Les modes de transports alternatifs à la voiture, tels que les transports en commun, le covoiturage ou le vélo peuvent également réduire la demande en espaces de stationnement. De ce fait, la ZAC DU DAWEID propose un parking de covoiturage, des voies vertes se raccordant au réseau cyclable existant et projeté, insérées dans le maillage prévu par le Schéma Directeur Vélo de la CCRG, afin d'inciter les usagers de la ZAC à réduire l'utilisation des véhicules individuels.

5) Qualité urbaine

En termes de qualité architecturale, des prescriptions dans le CPAUPE permettent d'anticiper l'apparence de la future ZAC :

- Matériaux et coloris des façades ;
- Mise en œuvre des clôtures ;
- Aspect du muret et du portail d'entrée dans les lots ;
- Aspect général et volumétrie du bâtiment ;
- Enseignes, signalétique et éclairage ;
- Localisation du stationnement et des zones de dépôt ;

2.3.2 Façades

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement. Leur mise en œuvre sera soignée.

Le PVC est interdit.

Les bétons bruts de décoffrage sont interdits en façade extérieure sauf lorsque les coffrages sont prévus à cet effet (bétons architectoniques).

De même, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de métal non traité en bardage est interdit. Ainsi, aucun parpaing brut apparent ne sera accepté sans l'application d'enduit de surface.

Les peintures directes sur maçonnerie sont interdites.

Les matériaux réfléchissant la lumière sont interdits quel que soit leur orientation.

Les émergences techniques telles que les souches de cheminées seront traitées avec soin et en harmonie avec les façades du bâtiment.

Les surfaces vitrées, en façades Sud, Est et Ouest, devront comporter des brise-soleils, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis les principaux axes routiers et le réchauffement estival, ou un dispositif équivalent.

Afin de se fondre au maximum dans le paysage, les façades de teintes vives ou claires sont interdites.

Les façades pourront comprendre des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques) ou/et de végétalisation.

Une expression unitaire des volumes construits sera recherchée dans une gamme de gris, de gris-beige, de gris-bleu, anthracite, ou approchante, ou par un bardage bois, grisé ou naturel stabilisé, ou un revêtement en grès rose :

- Gamme de gris : RAL 7004, 7005, 7021, 7035, 7036, 7038, 7042, 7044 ;
- Gamme de gris-beige : RAL 7023, 7030, 7032 ;
- Gamme de gris-vert à gris-bleu (« ligne bleue des Vosges ») : RAL 5001, 5008, 7026 ;
- Anthracite : RAL 7016
- Bois grisé ou naturel stabilisé ;
- Grès rose.

Une polychromie ponctuelle et des couleurs vives pourront être admises si elles ne dépassent pas au total 5 % de la façade.

L'utilisation du bois grisé ou naturel stabilisé est recommandé sur tout ou partie des façades et notamment des façades sur rue.

Les châssis seront en aluminium pré laqué de teinte anthracite, grise ou blanche. La couleur ne sera pas amenée sur la façade par les menuiseries.

Extrait du CPAUPE

6) Favoriser des espaces verts qualitatifs et une circulation de la biodiversité

Comme vu dans le point n°1, dans le cadre des mesures ERC, une large bande d'espaces verts est prévue dans le plan de la ZAC, sur les franges nord et est.

De plus, plusieurs prescriptions du CPAUPE et du futur règlement du PLU appliqué à la zone précisent :

- La nécessité d'aménager en espaces verts tous les espaces laissés libres de construction / voirie ;
- L'obligation de planter les espaces de stationnement ;
- La qualité des haies (vives, présentant plusieurs essences) doublant les grillages ;
- Les essences à privilégier sur l'intégralité de la zone (locales, rustiques, non-invasives, plants labélisés « végétal local ») ;

- L’obligation de laisser un espace libre sur le bas des clôtures pour faciliter le passage de la petite faune ;

1AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et deloisirs et de plantations

13.1 Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules doivent être traitées en espace vert agrémentés de plantations choisies parmi les essences locales fruitières ou feuillues figurant sur la liste jointe en annexe au présent règlement. Tout projet de construction est accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.

13.2 Tout remblaiement est interdit dans une bande de 6 m de large le long des limites de la zone 1AUE situées en zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation. La surface de zone humide ainsi préservée doit être maintenue en pleine terre et plantée d’une prairie humide ou/et d’arbres et arbustes caractéristiques des zones humides choisis dans la palette végétale en annexe de ce règlement.

13.3 Les clôtures des lots sont doublées d’une haie champêtre composées d’au moins 4 essences d’arbustes choisies dans la palette végétale en annexe de ce règlement. Les essences sont à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant dans le rapport de présentation.

13.4 Lorsque la clôture est visible depuis l’une des routes départementales RD83 ou RD430, la haie champêtre doit constituer une haie vive comportant trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée).

13.5 Lorsque des arbustes sont plantés en limite avec le domaine public ou en doublement de cette limite, ils doivent être choisis parmi des essences dont la hauteur naturelle à maturité ne dépasse pas 70 cm lorsqu’ils sont susceptibles de réduire la visibilité en sortie d’unité foncière.

13.6 Aucune plantation d’arbre à haute tige ne peut être faite à moins de 2,00 m d’une limite (séparative ou alignement).

13.7 Les plantes invasives et les conifères sont interdits.

Extrait du règlement du PLU (modifié dans le cadre de la MECDU)

3 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.1 Prescriptions paysagères

Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences locales fruitières ou feuillues figurant dans la palette végétale ci-après.

Les plants labélisés « Végétal local » seront privilégiés.

Les aires de stationnement végétalisées (hors ombrières et aire de livraison pour poids-lourds) devront être plantées à raison d'un arbre à haute-tige pour cinq places de stationnement.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement ou le stockage devront être plantés d'arbustes, arbres et arbrisseaux (voir principe de module ci-après).

Tout remblaiement est interdit dans une bande de 6 m de large le long des limites de la zone 1AUE (CF. Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Issenheim) situées en zone humide selon la cartographie figurant en annexe. La surface de zone humide ainsi préservée doit être maintenue en pleine terre et plantée d'une prairie humide (mélange hygrocline composé de 33 espèces de fleurs sauvages et à 12 graminées spécifiques du type PRIMULA PRAIRIE HUMIDE du semencier Nungesser ou équivalent) ou/et d'arbres et arbustes caractéristiques des zones humides choisis dans la palette végétale ci-après.

Le long des limites donnant sur la RD430 et sur la RD83, les clôtures des lots seront doublées d'une haie vive comprenant trois strates de végétation dans une bande de 6 m de large au moins. Les arbres et arbustes seront choisis dans la palette végétale ci-après. Les strates arborées devront comprendre au moins 4 espèces différentes d'arbustes buissonnants, 4 espèces différentes d'arbustes moyens et 4 espèces différentes d'arbres. Les essences seront à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant en annexe.

Les autres clôtures des lots seront doublées d'une haie champêtre composées d'au moins 4 essences d'arbustes choisies dans la palette végétale ci-après. Les essences seront à choisir majoritairement parmi celles caractéristiques des zones humides lorsque les terrains concernés constituent une zone humide selon la cartographie figurant en annexe.

Haie taillée mono spécifique

Haie vive

Lorsque des arbustes seront plantés en limite avec le domaine public ou en doublement de cette limite, ils devront être choisis parmi des essences dont la hauteur naturelle à maturité ne dépasse pas 70 cm lorsqu'ils sont susceptibles de réduire la visibilité en sortie de lot.

Aucune plantation d'arbre à haute tige ne pourra être faite à moins de 2.00 m d'une limite de lot.

Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

Extrait du CPAUPE

3.1.1 Palette végétale

Les conifères et les espèces invasives sont interdits.

Il est préconisé de choisir les végétaux parmi la palette locale suivante afin de favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère du projet.

Arbustes buissonnants

Viorne lantane

Viorne obier

Églantier

Prunellier

Noisetier

Aubépine

Fusain

Extrait du CPAUPE

Arbustes moyens

Sorbier des oiseleurs

Poirier sauvage

Pommier sauvage

Sureau noir

Prunier

Arbres

Alisier torminal

Bouleau verruqueux

Charme

Erable champêtre

Erable plane

Erable sycomore

Orme champêtre

Saule marsault

Extrait du CPAUPE

IV. Conclusion

a) Validité du projet au regard des documents d'urbanisme

Le projet de la ZAC du Daweid apparaît comme un axe majeur dans le développement économique de la région, à la fois à l'échelle du SCoT Rhin Vignoble Grand Ballon et de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. La demande est importante, et permettra de remplir la zone d'activités sans qu'il ne reste de dents creuses ou d'espaces délaissés.

Le PLU d'Issenheim prévoit une mise en compatibilité avec le projet de ZAC, en parallèle de la procédure administrative de création / réalisation du projet.

b) Principes d'aménagement et de densité des constructions mis en place permettant de limiter l'étalement urbain

Des mesures ont été inscrites, à la fois dans le CPAUPE et le futur règlement du PLU, pour inciter les entreprises à utiliser l'espace au sol de la manière la plus efficace, tout en végétalisant les espaces libres.

Des caractéristiques du projet (piste cyclable, covoiturage) permettent également de limiter l'usage de la voiture individuelle, dans l'optique de diminuer l'espace de stationnement propre à chaque entreprise.

c) Qualité urbaine du projet, préservation et restauration de la biodiversité et la nature en ville

De nombreuses prescriptions précisent à la manière dont les espaces verts devront être aménagés ainsi que le type et la qualité des essences végétales attendues, et l'aspect global attendu des constructions.

La nécessité de préservation de la zone humide dans le cadre des mesures ERC est rappelée à plusieurs reprises.