

Département du Haut-Rhin

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ du DAWEID
Réalisation de la ZAC
Mise en compatibilité du PLU
Autorisation Environnementale

Mémoire en réponse aux avis requis



Conducteur d'opération

SERS

10 rue Oberlin - BP 20165 67004 STRASBOURG CEDEX
Tél. 03 88 37 88 88
contact@sers.eu



BEREST RHIN – RHONE

71, rue du Prunier
BP 21227
68012 COLMAR
Tél : 03 89 20 30 10
colmar@berest.fr



98 rue Saegmatt
68140 STOSSWIHR
amecite@orange.fr



PARENTHÈSE

8 rue Girenhirsch
67400 ILLKIRCH
Tél : 03 88 65 36 06
contact@parenthese-paysage.fr



**ATELIER
DES TERRITOIRES**

20, rue d'Agen
68000 COLMAR
Tel : 03 89 24 12 99
contact@atelier-territoires.com

Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification
02	26/08/2025	TB / MR / SA / OV	Version validée
Resp. Projet	Vérificateur	Echelle	N° d'affaire
T.Bachmann	TB		68-0566-21-001-3

Table des matières

Préambule.....	2
1 Mission Régionale d’Autorité Environnementale - Avis délibéré sur le projet de réalisation de la ZAC Daweid à Issenheim et sur la mise en compatibilité du PLU d’Issenheim emportée par déclaration de projet (18 juillet 2024).....	3
2 Agence Régionale de Santé (avis du 18 juillet 2024).....	27
3 Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux III-Nappe-Rhin (2ème avis - 2025).....	28
4 Schéma d’Aménagement et de Gestion de la Lauch (2ème avis - 2025).....	31
5 Avis des Personnes Publiques Associées – réunion d’examen conjoint relative à la mise en compatibilité du PLU d’Issenheim en date du 04 juillet 2025.....	32

Préambule

Le présent document regroupe les réponses apportées aux différents avis requis avant organisation de l'enquête publique unique :

- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale établi dans le cadre de l'évaluation environnementale commune de la réalisation de la ZAC, de la Mise en compatibilité du PLU d'Issenheim et de la demande d'Autorisation Environnementale (18 juillet 2024) ;
- l'avis de l'Agence Régionale de Santé (18 juillet 2024)
- l'avis du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux III-Nappe-Rhin établi dans le cadre de la demande d'Autorisation Environnementale (04 juillet 2025) ;
- l'avis du Schéma d'Aménagement et de Gestion de la Lauch (04 juillet 2025) ;
- les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis lors de la réunion d'examen conjoint de la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim (04 juillet 2025).

Les réponses sont apportées aux derniers avis émis par les différents services visés ci-avant. En effet, certains avis antérieurs ont été émis dans le cadre de la procédure préalable de création de la ZAC et les dernières observations des services tiennent compte des évolutions ou précisions d'ores et déjà apportées au projet. Par ailleurs, les Commissions Locales des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (CLE) ont été consultés à deux reprises dans le cadre de la préparation de la demande d'autorisation environnementale (soit postérieurement à la création de la ZAC), la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) ayant fait le choix d'améliorer le projet au regard des premiers avis émis.

Au-delà, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a fait l'objet d'une saisine volontaire par la CCRG dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU. A ce titre, la CDPENAF a émis un avis défavorable le 07 juin 2024 en considérant notamment l'impact du projet sur l'activité agricole du territoire. Cependant, la CDPENAF a, le même jour, donné un avis favorable à l'étude de compensation agricole collective portant sur le projet de ZAC du Daweid. En conséquence, l'avis émis par la CDPENAF dans le cadre d'une saisine volontaire n'appelle pas de réponse.

Afin de faciliter la compréhension des dossiers, les réponses apportées aux recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ont également été directement intégrées dans les versions de chaque dossier soumis à l'avis des CLE des SAGE et des PPA, et à la présente enquête publique unique.

1 Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Avis délibéré sur le projet de réalisation de la ZAC Daweid à Issenheim et sur la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim emportée par déclaration de projet (18 juillet 2024)

L'Autorité Environnementale a été saisie par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) le 24 avril 2024 dans le cadre d'une procédure unique portant sur les trois procédures de réalisation de la ZAC, de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issenheim et d'autorisation environnementale. En conséquence, l'Autorité Environnementale a rendu un avis commun (plan/programme et projet), valant pour les trois procédures, sur la base de la procédure d'évaluation environnementale commune mise en place à l'initiative de la CCRG.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande à nouveau au pétitionnaire de justifier la compatibilité du projet avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhin-Meuse et le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Lauch en ce qui concerne les zones humides qui sont des écosystèmes fragiles et essentiels pour la ressource en eau, la biodiversité et l'adaptation du territoire au changement climatique.

Réponse :

La compatibilité avec le SDAGE a été ajoutée au rapport ZH. Il est établi sous la forme du tableau ci-dessous.

Orientation	Disposition	Titre	Effet du projet
O1.1 Améliorer les connaissances et apporter des informations	D.101	Préserver les ZH remarquables	Le projet n'affecte pas de ZHR.
	D.102	Préserver les ZH prioritaires	Le continuum de la zone humide prioritaire du Rimbach sera renforcé par les mesures compensatoires. Celui de la ZH du Rohrgraben n'est pas affectée et sera reliée à celui du Rimbach.
	D.103	Préserver le rôle hydraulique des ZH non prioritaires	Les fossés considérés comme des ZH non prioritaires sont maintenus et renforcés par des mesures de remises en herbe ou de création de zones humides. Leur fonctionnalité hydraulique n'est pas affectée mais au contraire améliorée.
	D.104	Préserver les ZH en milieux fermés	Le projet n'affecte pas de milieux boisés.
O1.2 Bien appliquer le principe ERC et limiter le risque de surconsommation du foncier	D.105	Intégrer et préserver les ZH dans les documents d'urbanisme	Le projet est compatible avec le document d'urbanisme. Les zones humides réglementaires évitées seront intégrées comme des ZH à préserver dans les futurs documents d'urbanisme.

Orientation	Disposition	Titre	Effet du projet
	D.106	Maintenir et développer la bonne gestion des zones humides	Le projet n'intervient pas sur des surfaces disposant de MAEC ou même de mesures extensives. Les mesures compensatoires s'orienteront vers une gestion extensive, avec un suivi effectué par une structure compétente.
	D.107	Réaliser un guide des bonnes pratiques de gestion des ZH	Non concerné.
	D.108	Bien appliquer la séquence ERC	La démarche ERC a été mise en œuvre, en limitant les surfaces cessibles et le périmètre du projet. Les mesures de réduction ont été mises en place au sein du projet pour préserver à minima l'infiltration et les continuités de milieux humides. Les mesures compensatoires ont été élaborées dans le périmètre du projet, pour agir au mieux sur les pertes fonctionnelles évaluées et également pour établir des mesures sous maîtrise foncière afin qu'elles soient rapidement mises en œuvre.
	D.109	Encourager les politiques d'acquisition foncière des ZH	Les mesures compensatoires entre le Rimbach et le projet vont apporter une plus grande maîtrise foncière du continuum humide du Rimbach, et de sa zone alluviale.
	D.110	Accompagner la mise en œuvre de l'aménagement foncier sur le bassin versant	Le projet n'est pas concerné par un aménagement foncier (remembrement).

Les zones humides détruites étant uniquement labourées, les mesures compensatoires engendrent une restauration des zones humides environnantes ainsi que la création de milieux humides ayant un intérêt écologique bien supérieur à celles détruites.

Malgré une analyse fonctionnelle peu pertinente sur les indicateurs édaphiques, les actions proposées vont dans le bon sens en améliorant les rôles biogéochimiques pour les zones restaurées (et préservées de l'urbanisation), et en créant de nouvelles surfaces de zones humides en marge du projet.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande à nouveau au pétitionnaire d'analyser l'articulation du projet avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est, en particulier les règles n°2 « intégrer les enjeux climat air énergie

dans l'aménagement », n°9 « préserver les zones humides inventoriées » et n°16 « réduire la consommation foncière » .

Réponse :

Mesures en cohérence avec la règle n°2 du SRADDET Grand Est « Intégrer les enjeux climat air énergie dans l'aménagement :

Lors de la phase travaux :

Les engins de chantier seront conformes à la réglementation en vigueur concernant les émissions de gaz d'échappement, et feront l'objet d'un entretien régulier.

La mise en place d'un chantier vert engagera les entreprises amenées à travailler sur le projet à respecter les préconisations suivantes :

- Limitation des émissions de poussières : pratique d'arrosages réguliers du sol, recouvrement des matériaux fins ou pulvérulents d'une bâche lors des transports et stockage à l'abri du vent, limiter les émissions de poussières en phase de chantier, circulation des poids lourds limitée à 20 ou 30 km/h sur les chemins non bitumés (au moins à la proximité de la ou des sorties du chantier).
- Limitation des émissions de polluants : mise en place d'un plan de circulation, regroupement des livraisons et organisation optimale des transports pour les professionnels œuvrant sur le chantier (covoiturage, transports collectifs, etc.), entretien des véhicules et utilisation d'un matériel récent.

Mesures liées à l'aménagement de la ZAC :

Le projet favorisera les projets tournés vers un fonctionnement économe en énergie et vers des moyens de production renouvelable (toiture photovoltaïque...).

Le projet veillera à favoriser l'utilisation de matériaux renouvelables et pérennes, dans l'optique de réduire les incidences vis-à-vis des ressources de carrières. Le recours à une charpente en bois au lieu d'une charpente en acier réduirait l'impact énergétique et carbone des constructions. De plus, les preneurs de lots devront s'inscrire dans une démarche « Bas Carbone » pour limiter les émissions liées à leur projet.

Des actions de conseil et sensibilisation à la sobriété, l'efficacité et aux énergies renouvelables pourraient également être envisagées. De manière générale, une approche bioclimatique du plan masse, des bâtiments et du parti d'aménagement paysager peut permettre d'importantes économies d'énergies et permettre de s'inscrire comme une alternative aux équipements de climatisation.

La consommation de chaleur hors process industriel peut être assurée à 100% par des énergies renouvelables (chaufferie bois, géothermie, récupération de chaleur ou mix énergétique).

Mesures en cohérence avec la règle n°9 du SRADDET Grand Est : « Préserver les zones humides inventoriées » :

Les impacts sur les zones humides inventoriées par le SAGE ont tous été évités par la réduction du périmètre du projet. Les mesures d'évitement et de compensation tiennent compte de la proximité de ces zones et des autres zones humides identifiées dans le cadre du projet.

Lors de la phase travaux :

Au regard du risque éventuel lié à l'érosion des sols et/ou à la gestion des ruissellements pouvant affecter l'état des zones humides préservées autour du projet, une végétalisation anticipée des zones humides préservées sera mise en œuvre bien avant la phase de travaux, à minima au printemps précédant les travaux. Cette végétalisation pourra intervenir sur la haie humide de la quatrième mesure compensatoire ainsi que sur la première mesure compensatoire, reconversion de labours en prairies, en particulier pour le secteur attenant au Rohrgraben, limitant ainsi les effets du projet sur les zones humides environnantes, et en pratiquant une mise en défense des mesures compensatoire déjà réalisées.

Mesures liées à l'aménagement de la ZAC :

La mise en place de deux mesures de réduction, d'une part sur les plantations externes d'une largeur de 6m, et d'autre part de la mise en place de noues, représente respectivement 0,94 et 0,68 ha.

Deux mesures d'évitement ont été déterminées au regard des enjeux sur les zones humides, en particulier des secteurs déjà identifiés dans le cadre du SAGE de la Lauch (qui, pour rappel, ne sont pas impactées directement par le projet) :

- Mesure 1 : réduction du périmètre de la ZAC de 3,55 ha,
- Mesure 2 : Réduction des emprises des aménagements au sein de la ZAC, pour une superficie d'évitement de 5,67 ha.

Au final, les surfaces de zones humides évitées et réduites s'étendent sur 10,17 ha et la surface détruite représente 8,7 ha.

Mesures en cohérence avec la règle n°16 du SRADDET Grand Est : « Réduire la consommation foncière » :

L'extension de l'Aire d'Activités du Florival est expressément prévue par le SCOT en vigueur sur une surface de 38,5 hectares. La surface aménageable de la ZAC a été réduite à un peu plus de 20 hectares ce qui démontre l'intégration du projet dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols.

En effet, des surfaces non impactées ont été conservées grâce à la :

- Réduction du périmètre de la ZAC de 3,55 ha au Sud-Est du site, compte-tenu également des enjeux d'inondations liées aux débordements du Rohrgraben,
- Réduction des emprises des aménagements au sein de la ZAC, en s'éloignant du Rimbach et du Rohrgraben. Cette mesure d'évitement d'une superficie de 5,67 ha sera aussi utilisée pour effectuer un projet de restauration de zones humides (mesure compensatoire).

Si l'aménagement de la zone permettra, en partie, de répondre aux enjeux de transition écologique de par son emplacement, sa conception et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui auront à être mises en œuvre, la consommation foncière qu'elle occasionnera devra être mutualisée non seulement sur le territoire au regard des autres projets (habitat, services...) mais également à une échelle plus large, au niveau du Grand Est.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande au pétitionnaire d'utiliser la deuxième version de la méthode nationale d'évaluation des fonctions des zones humides pour la démonstration de l'équivalence des fonctions.

Réponse :

La CCRG a fait évoluer son étude en suivant la recommandation de la MRAE. L'actualisation de l'analyse fonctionnelle a été effectuée en utilisant la deuxième version de la méthode nationale d'évaluation. Elle arrive aux mêmes conclusions que la version antérieure, tant pour le site d'impact que pour les sites de compensation. Par contre, l'analyse des indicateurs pour les sites compensatoires n'aboutit pas (probablement corrélée à une analyse de sols alluviaux peu épais).

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande au pétitionnaire de justifier la proportionnalité, la faisabilité et la pérennité des mesures de réduction et de compensation de zones humides et de démontrer la compatibilité du projet avec le SAGE de la Lauch et le SDAGE Rhin-Meuse.

Réponse :

- Proportionnalité :

Les incidences sur les milieux naturels humides ou non sont très faibles, car la perte de zone humide est uniquement associée à des labours.

Le projet compensatoire a été établi sur la même zone humide alluviale du Rimbach-Rohrgraben, en apportant (sur 100% de la perte) une restauration écologique de zones humides existantes à proximité du projet et la création d'une nouvelle zone humide. Le projet provoquera l'imperméabilisation des surfaces de zones humides sous les emprises de voirie et sur les surfaces cessibles (à l'exception des haies humides en bordure de lot). En parallèle, l'infiltration des eaux à l'échelle du projet sera concentrée au niveau des noues qui continueront d'alimenter la nappe dans l'espace public, et par des dispositifs équivalents sur les lots cessibles. Le projet a été conçu pour préserver au maximum les zones humides « de surface » ainsi que les zones humides de « subsurface » proches du Rimbach (voir carte de caractérisation de la fonctionnalité de la zone humide présentée précédemment). Le projet compensatoire restaure les zones humides préservées autour du projet, et renforce leur présence par la création d'une zone humide au sein de la zone inondable du Rohrgraben et au droit de la bassine d'irrigation.

En conséquence, l'intérêt fonctionnel des zones humides détruites et restaurées est similaire, en considérant les rôles biogéochimiques et à dire d'expert la recharge de la nappe.

- Faisabilité et efficacité :

Le volet dimensionnement de la méthode ONEMA évalue par un algorithme la faisabilité des mesures de compensation. Elle indique une faisabilité « assez aléatoire » ou « autres » pour les mesures de reconversion de labours en « prairies eutrophes ou mésotrophes, humides ou mouilleuses ». Seules les mesures de création sont qualifiées de « très aléatoires », mais cette appréciation ne tient pas compte du caractère inondable du terrain ou de l'état du plan d'eau pour réaliser la roselière. A dire d'expert, ces mesures apparaissent plutôt « assez aléatoires », car le terrain sera abaissé pour se rapprocher de la nappe. La pertinence des mesures proposées comporte toujours un risque dans la mise en oeuvre. Néanmoins, les mesures de recréation de zone humide par décaissement ou par comblement partiel du plan d'eau apparaissent clairement comme facilement réalisables et orientées vers un bon développement de la végétation humide.

Les mesures compensatoires devant se traduire par des obligations de résultats, le maître d'ouvrage a prévu de mettre en place un suivi post-travaux pour la bonne mise en oeuvre, puis un suivi écologique des mesures afin de pouvoir justifier de la bonne efficacité des mesures au travers des indicateurs Rhoméo, tant sur le volet écologique (I02, 08 et 09), l'humidité du sol (I01) que sur les aspects piézométriques (I03).

- Pérennité :

La CCRG mettra en place une Obligation Réelle Environnementale (ORE) sur l'ensemble des surfaces compensatoires et de réduction, même sur les terrains lui appartenant. Cette ORE portera sur 99 ans pour assurer le maintien des mesures et la nature des milieux préconisés dans le cadre du projet compensatoire, avec une gestion adaptée préservant la flore hygrophile. L'entretien des prairies proscrira les amendements minéraux et les produits phytosanitaires, avec une fauche tardive des prairies. L'entretien sera effectué sous la responsabilité du maître d'ouvrage, soit par une entreprise ou soit dans le cadre d'une convention avec un exploitant, en respectant les principes d'entretien indiqués précédemment.

En parallèle, un suivi écologique et réglementaire sera mené sur 30 ans, avec un état des lieux tous les 5 ans, où l'ensemble des indicateurs de suivi seront évalués. L'évaluation des indicateurs sera accompagnée d'une note précisant si la valeur est cohérente avec la présence de zones humides, et/ou si elle a augmenté par rapport au suivi précédent. Le suivi piézométrique sera sous forme de boîtes à moustache indiquant les valeurs extrêmes et moyennes du niveau de la nappe au droit des mesures compensatoires (reflétant ainsi les variations des conditions hydrologiques des zones humides).

- Compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse :

Cf. Réponse précédente : le tableau récapitulatif de la compatibilité du projet avec le SDAGE.

- Compatibilité avec le SAGE de la Lauch :

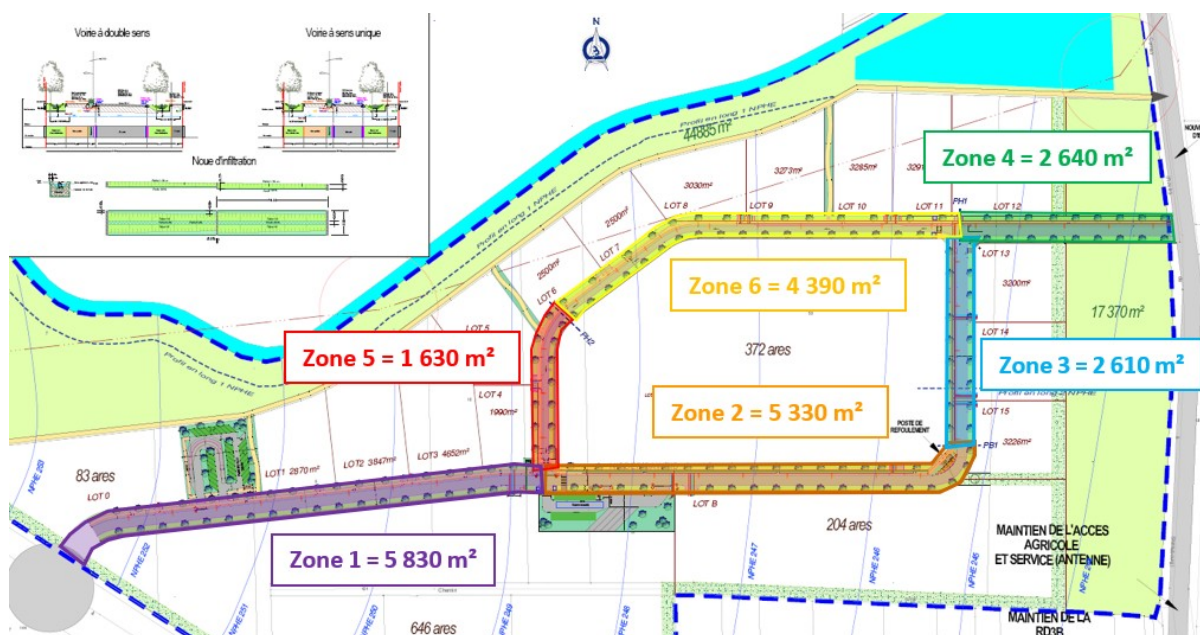
Le ratio de surface proposé est de 1 et est compatible avec la disposition 108 du SAGE de la Lauch.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae renouvelle sa recommandation au pétitionnaire de justifier l'implantation, le dimensionnement et le fonctionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales en toutes circonstances de pluviométrie pouvant conduire à une remontée de la nappe d'eaux souterraines et de justifier l'absence de risque de pollution des eaux superficielles et souterraines lié aux activités qui s'installeront dans la ZAC.

Réponse :

Le détail des surfaces prises en compte pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration est le suivant :



Extrait du plan de masse du projet

Suite à la demande de compléments, des incohérences dans l'étude de détermination de la cote des PHE de la nappe au droit du projet de la ZAC ont été détectées.

Pour rappel, la détermination des cotes des PHE a été calculée via deux méthodes :

- La méthode par extrapolation qui consiste à interpoler la cote au niveau du site par rapport à des relevés issus d'un piézomètre existant situé plus ou moins à une distance importante ;
- Et la méthode par différences qui s'appuie sur les différences de cotes piézométriques entre les ouvrages d'un côté et le piézomètre de référence de l'APRONA.

Le tableau ci-dessous présente les résultats de la méthode par extrapolation au niveau des piézomètres mis en place sur le secteur :

Pz1	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	252,54	252,65	252,72	252,79	252,89	252,95
Basses eaux	251,39	251,25	251,18	251,13	251,06	251,02
	PHE mes	252,71	PBE mes	251,01	Moy mes	251,94
Pz2	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	246,62	246,73	246,80	246,87	246,97	247,03
Basses eaux	245,47	245,33	245,26	245,21	245,14	245,10
	PHE mes	246,79	PBE mes	245,09	Moy mes	246,02
Pz3	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	243,89	244,00	244,07	244,14	244,24	244,30
Basses eaux	242,74	242,60	242,53	242,48	242,41	242,37
	PHE mes	244,06	PBE mes	242,36	Moy mes	243,29
Pz4	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	246,98	247,09	247,16	247,23	247,33	247,39
Basses eaux	245,83	245,69	245,62	245,57	245,50	245,46
	PHE mes	247,15	PBE mes	245,45	Moy mes	246,38
Pz5	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	244,16	244,27	244,34	244,41	244,51	244,57
Basses eaux	243,01	242,87	242,80	242,75	242,68	242,64
	PHE mes	244,33	PBE mes	242,63	Moy mes	243,56

Estimation des cotes minimales et maximales au droit du site par la méthode d'extrapolation (étude PLUME)

Le tableau ci-dessous présente les résultats de la méthode par différences :

Pz1	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	253,86	253,97	254,04	254,11	254,21	254,27
Basses eaux	252,71	252,57	252,50	252,45	252,38	252,34
	PHE mes	254,03	PBE mes	252,33	Moy mes	253,26
Pz2	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	246,97	247,08	247,15	247,22	247,32	247,38
Basses eaux	245,82	245,68	245,61	245,56	245,49	245,45
	PHE mes	247,14	PBE mes	245,44	Moy mes	246,37
Pz3	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	243,22	243,33	243,40	243,47	243,57	243,63
Basses eaux	242,07	241,93	241,86	241,81	241,74	241,70
	PHE mes	243,39	PBE mes	241,69	Moy mes	242,62
Pz4	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	247,23	247,34	247,41	247,48	247,58	247,64
Basses eaux	246,08	245,94	245,87	245,82	245,75	245,71
	PHE mes	247,40	PBE mes	245,70	Moy mes	246,63
Pz5	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
BSS0001AZXC (anc. 03785X0083/53B)						
Hautes eaux	244,22	244,33	244,40	244,47	244,57	244,63
Basses eaux	243,07	242,93	242,86	242,81	242,74	242,70
	PHE mes	244,39	PBE mes	242,69	Moy mes	243,62

Estimation des cotes minimales et maximales au droit du site par la méthode des différences (étude PLUME)

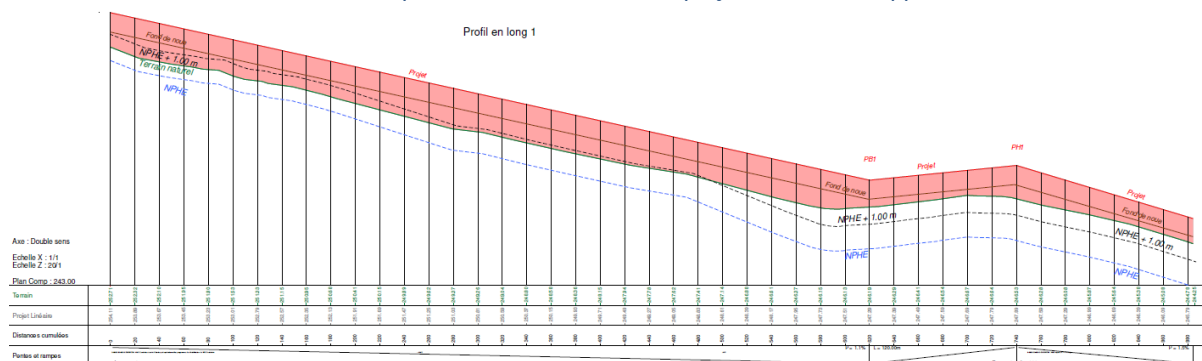
La conclusion de l'étude PLUME est la suivante : « Des différences significatives entre les deux méthodes apparaissent, en particulier sur le PIEZ2 et le PIEZ3. La méthode par interpolation s'appuie sur la valeur du gradient hydraulique déterminée à partir de ou des cartes piézométriques de l'APRONA. Cela implique alors que ce gradient est constant sur toute l'étendue des terrains entre le piézomètre de référence et le site. Le gradient hydraulique au droit du site est de $1,16 \cdot 10^{-3}$, et celui de la carte piézométrique de moyennes eaux vaut $9,1 \cdot 10^{-3}$. En conséquence, les valeurs

retenues seront celles issues de la méthode par différences ».

Ci-dessous l'extrait du plan de masse ainsi qu'un profil en long du projet intégrant les lignes piézométriques des PHE de la nappe déterminées par la méthode des différences.



Extrait du plan de masse d'étude du projet avec PHE nappe



Extrait du profil en long du projet

En conclusion et comme décrit sur l'extrait du profil en long ainsi que sur le profil en travers, il a été prévu une garde de 1,00 m au minimum entre la **NPHE d'occurrence centennale** et le fond de la noue.

La profondeur variera d'une dizaine de centimètres entre l'amont et l'aval variant en conséquence la largeur des bermes. L'emprise globale des noues sera de 3,3m coté voirie et 2,7m coté piste cyclable.

Par ailleurs, afin de faciliter l'entretien et limiter les phénomènes de colmatage, les arbres seront plantés dans les talus plutôt que dans le fond de la noue (CF. profil en travers).

Noue	Caractéristiques	Zone 1		Zone 2		Zone 3	
		Voirie	Voie verte	Voirie	Voie verte	Voirie	Voie verte
	Largeur au TN (m)	3,3	2,7	3,3	2,7	3,3	2,7
	Profondeur (m) dont 0,1m de hauteur de revanche (amont / aval)	0,67 / 0,50	0,67 / 0,50	0,77 / 0,60	0,67 / 0,50	0,58 / 0,50	0,48 / 0,40
	Largeur au fond du dispositif (m)	0,84	0,24	0,56	0,24	1,09	0,77
	Longueur nette du dispositif (m)	287	256	240	237	120	129
	Surface nette d'infiltration (m ²)	562	348	470	321	266	208
	Capacité avec des talus 1/4 (m³)	161	82	151	76	79	46
	Capacité totale avec revanche (m³)	221	120	201	111	108	69
	Cote fond de noue (centre zone)	251,95		248,45		247,19	
	Cote PHE (centre zone)	250,50		246,50		245,50	

Noue	Caractéristiques	Zone 4		Zone 5		Zone 6	
		Voirie	Voie verte	Voirie	Voie verte	Voirie	Voie verte
	Largeur au TN (m)	3,3	2,7	3,3	2,7	3,3	2,7
	Profondeur (m) dont 0,1m de hauteur de revanche (amont / aval)	0,73 / 0,50	0,73 / 0,50	0,48 / 0,40	0,48 / 0,40	0,55 / 0,40	0,65 / 0,50
	Largeur au fond du dispositif (m)	0,67	0,07	1,37	0,77	1,16	0,28
	Longueur nette du dispositif (m)	128	138	95	94	262	242
	Surface nette d'infiltration (m ²)	230	164	209	151	523	339
	Capacité avec des talus 1/4 (m³)	63	35	51	33	124	81
	Capacité totale avec revanche (m³)	88	53	73	50	180	119
	Cote fond de noue (centre zone)	246,19		250,22		248,92	
	Cote PHE (centre zone)	244,50		248,50		247,00	

- Calcul du volume à stocker pour les pluies courantes (niveau de service N1) :

Pour rappel, une pluie courante correspond à une hauteur de pluie de 10 mm tombée sur une période de 24 heures.

Le temps de vidange des ouvrages d'infiltration est déterminé par le rapport entre le volume de la pluie courante et la capacité d'infiltration du système.

Partie		V _{pluie courante} (m ³)	V _{de stockage} (m ³) *	T _{de vidange} (h)
Zone 1	Voirie	36,17	161	3,6
	Voie verte	22,13	82	3,5
Zone 2	Voirie	34,40	151	4,1
	Voie verte	18,90	76	3,3
Zone 3	Voirie	16,06	79	3,4
	Voie verte	10,04	46	2,7
Zone 4	Voirie	16,10	63	3,9
	Voie verte	10,30	35	3,5
Zone 5	Voirie	8,61	51	2,3
	Voie verte	7,69	33	2,8
Zone 6	Voirie	23,79	124	2,5
	Voie verte	20,11	81	3,3
Total		224,30 m³	982 m³	

* volume de stockage hors hauteur de revanche de 0,1 m

Les caractéristiques des systèmes d'infiltration permettent le stockage puis l'infiltration d'une pluie courante en moins de 24h, sans sollicitation de la hauteur de revanche.

- Calcul avec la méthode des pluies pour les pluies fortes (niveau de service N2 et N3) :

Par application de la méthode des pluies, le volume maximal à stocker pour la surface totale du projet est déterminé par la différence entre le volume ruisselé (entrant) et le volume évacué/infiltré (fuite).

Les hauteurs de pluie permettant de déterminer le volume ruisselé sont calculées avec la loi de Montana :

$$H_e = a * d^{(1-b)}$$

Avec : H_e la hauteur de pluie en mm,

a et b les coefficients de Montana issus de la station de Colmar-Meyenheim **sur la période 1982-2019**,

d la durée de l'évènement pluvieux.

Pour un épisode pluvieux de 120 min et une période de retour 20 ans, cas le plus critique, les volumes à stocker par zones sont les suivants :

Partie		V _{ruisselé} (m ³)	V _{infiltré} (m ³)	V _{à stocker} (m ³)	V _{de stockage} (m ³) *	T _{de vidange} (h)
Zone 1	Voirie	151	20	131	161	12,9
	Voie verte	90	13	77	82	12,3
Zone 2	Voirie	156	17	139	151	16,4
	Voie verte	78	12	66	76	11,4
Zone 3	Voirie	71	10	61	79	12,7
	Voie verte	41	7	34	46	9,1

Partie		V _{ruisselé} (m ³)	V _{infiltré} (m ³)	V _{à stocker} (m ³)	V _{de stockage} (m ³) *	T _{de vidange} (h)
Zone 4	Voirie	69	8	61	63	14,8
	Voie verte	41	6	35	35	11,8
Zone 5	Voirie	37	7	30	51	8,0
	Voie verte	32	5	27	33	12,2
Zone 6	Voirie	101	19	82	124	8,7
	Voie verte	83	12	71	81	11,6
Total		950 m ³	136 m ³	814 m ³	982 m ³	

* volume de stockage hors hauteur de revanche de 0,1 m

Pour un épisode pluvieux de 120 min et une période de retour 30 ans, occurrence visée par la disposition T5A-O56D4 du SDAGE, les volumes à stocker par zones sont les suivants :

Partie		V _{ruisselé} (m ³)	V _{infiltré} (m ³)	V _{à stocker} (m ³)	V _{de stockage} (m ³) *	T _{de vidange} (h)
Zone 1	Voirie	166	20	146	221	14,4
	Voie verte	99	13	86	120	13,7
Zone 2	Voirie	172	17	155	201	18,3
	Voie verte	86	12	74	111	12,8
Zone 3	Voirie	78	10	68	108	14,2
	Voie verte	45	7	38	69	10,1
Zone 4	Voirie	76	8	68	88	16,4
	Voie verte	45	6	39	53	13,2
Zone 5	Voirie	41	7	34	73	9,0
	Voie verte	36	5	31	50	11,4
Zone 6	Voirie	111	19	92	180	9,7
	Voie verte	92	12	80	119	13,1
Total		1 047 m ³	136 m ³	911 m ³	1 393 m ³	

* volume de stockage avec hauteur de revanche de 0,1 m

Les capacités des ouvrages d'infiltration permettent la rétention et l'infiltration d'une pluie forte (période de retour 20 ans et 30 ans) sans débordement.

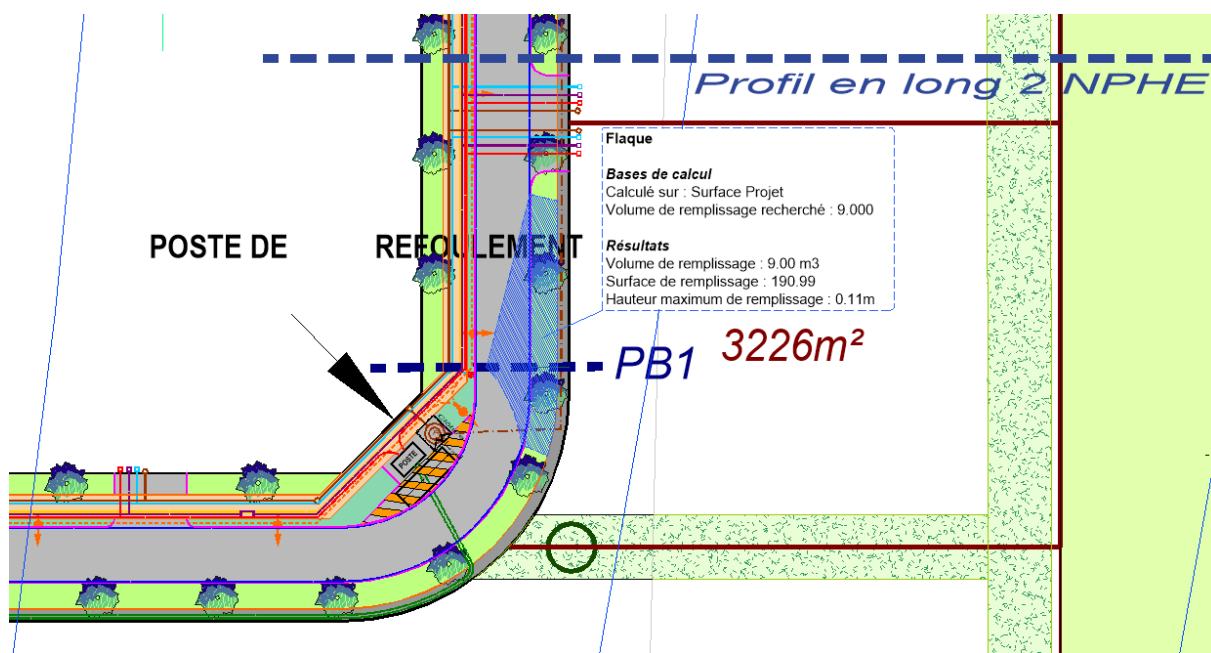
- [Prise en compte de la pluie exceptionnelle pour le niveau de service N4](#)

Pour un épisode pluvieux de 60 min et une période de retour 100 ans, cas le plus critique, les volumes déversés potentiels par zones sont les suivants :

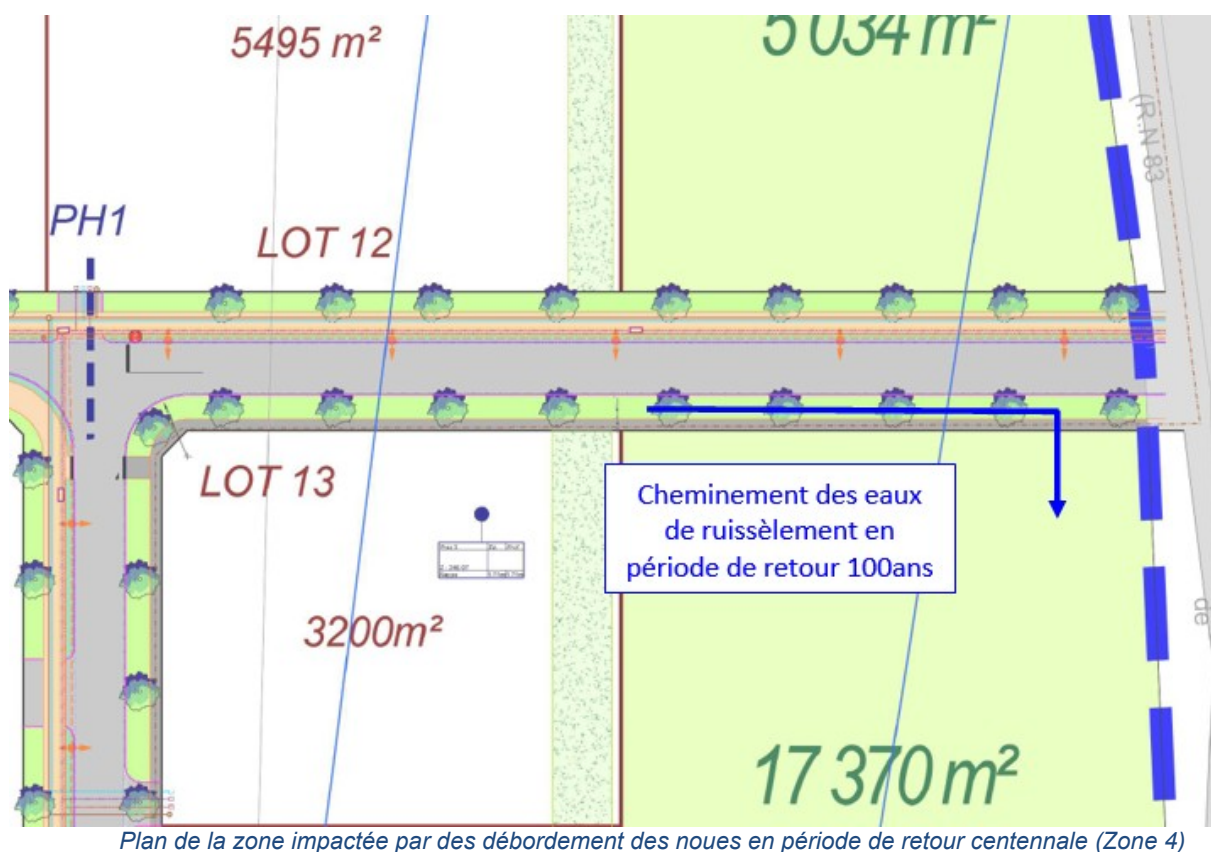
Partie		V _{ruisselé} (m ³)	V _{infiltré} (m ³)	V _{à stocker} (m ³)	V _{de stockage} (m ³) *	V _{déversé} (m ³)
Zone 1	Voirie	211	10	201	221	0
	Voie verte	126	6	120	120	0
Zone 2	Voirie	218	8	210	201	9
	Voie verte	109	6	103	111	0
Zone 3	Voirie	100	5	95	108	0
	Voie verte	57	4	53	69	0
Zone 4	Voirie	96	4	92	88	4
	Voie verte	58	3	55	53	2
Zone 5	Voirie	52	4	48	73	0
	Voie verte	45	3	42	50	0
Zone 6	Voirie	141	9	132	180	0
	Voie verte	117	6	111	119	0

* volume de stockage avec hauteur de revanche de 0,1 m

Les capacités des ouvrages d'infiltration permettront la rétention et l'infiltration d'une pluie exceptionnelle (période de retour 100 ans). Un faible volume sera déversé au droit des zones 2 et 4 mais sans incidences sur les parcelles privées. En effet comme indiqué sur les extraits de plan ci-dessous les volumes déversés en point bas seront contenus à l'emprise de la voirie pour la zone n°2 et au niveau de la parcelle décaissée pour la zone n°4.



Plan de la zone impactée par des débordement des noues en période de retour centennale (Zone 2)



En conclusion, le principe de gestion des eaux pluviales du projet permet de répondre aux préconisations de la note de doctrine de la région Grand-Est. En effet, le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales issues des voiries circulées et des cheminements doux avec une interception des eaux de ruissellement au plus proche de la source et une infiltration totale. De plus, le projet a été conçu afin que les épisodes pluvieux exceptionnels n'aient aucun impact sur les parcelles privées.

- [Risque de pollution en phase d'exploitation](#)

- ❖ **Sur les eaux superficielles**

Les eaux de ruissellement de la Z.A.C seront gérées par infiltration. De même, le traitement des eaux pluviales des îlots privatifs sera assuré entièrement à la parcelle avec mise en place d'ouvrage de rétention et d'infiltration.

Le projet de règlement du PLU mis en compatibilité dispose à son article 4,3 : « Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle et infiltrées après passage par un bassin de pollution sectionnable si la destination de la construction le nécessite ».

Cette réglementation est reprise et précisée par le projet de CPAUPE de réalisation de la ZAC qui dispose à l'article 4.2.2 : « Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et infiltrées après passage par un bassin de pollution sectionnable si la destination de la construction le nécessite (toiture d'un établissement classé susceptible de générer une pollution atmosphérique notamment) ».

Ainsi, le projet ne sera à l'origine d'aucun rejet d'eaux pluviales directement dans les eaux superficielles ou dans un réseau communal.

Le projet n'aura donc aucun impact sur les eaux superficielles tant du point de vue de la qualité des eaux que du point de vue de la perturbation des écoulements superficiels ou dans le cas d'une pollution accidentelle.

❖ Sur les eaux souterraines

L'imperméabilisation des surfaces, entraîne principalement un risque de pollution du milieu récepteur.

La pollution chronique est liée essentiellement au trafic (gaz d'échappement, fuites de fluides, usure de divers éléments) mais également à l'infrastructure routière (usure de la chaussée, corrosion des équipements de sécurité et de signalisation...). Dans les eaux de ruissellement, la majorité de la pollution émise se fixe sur les matières en suspension (MES) qui proviennent essentiellement de l'usure des pneumatiques, de la corrosion des véhicules et de l'usure de la chaussée. L'infiltration des eaux pluviales s'effectuera via des noues prévues le long de chaque voirie. Ces noues permettront de réduire les concentrations en polluants chroniques issus de la circulation routière.

La pollution accidentelle est un risque provoqué par un déversement de matières dangereuses lors d'un accident ou d'une erreur de manipulation lors d'un déchargement. En cas de fuite ou de déversement accidentel, les terres impactées (fond des noues) seront excavées, évacuées et remplacées dans les plus brefs délais. De plus la hauteur minimale de 1 mètre de couverture de terre végétale entre le fond de la noue et le toit de la nappe permettra d'éviter toute contamination des eaux souterraines en cas de pollution accidentelle.

De plus le gestionnaire du réseau s'engage à visiter et entretenir régulièrement les différents ouvrages de manière à garantir leur bon fonctionnement en permanence.

Les principes évoqués ci-dessus s'appliqueront également aux lots. En effet, le CPAUPE de la ZAC comprend un article 4.2.3 portant spécifiquement sur la préservation de la nappe phréatique et qui dispose : « *Les puits perdus sont proscrits compte-tenu de la destination industrielle de la zone afin de ne pas aggraver la vulnérabilité de la nappe.*

Une garde de sol d'un mètre au moins doit toujours être conservée entre le fond d'un ouvrage d'infiltration et le niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique afin de permettre la purge des sols en cas de pollution accidentelle.

Les sous-sols sont interdits.

Les fondations des bâtiments et toute autre construction doivent être conçues de manière à assurer la transparence hydraulique. Rien ne doit faire obstacle à l'écoulement naturel de la nappe.

Les dispositions prises pour atteindre ces objectifs seront décrites dans la notice du dossier de permis de construire ».

Il est utile d'ajouter que le risque de pollution accidentelle dans le cadre de la phase de travaux sera géré en mettant en place plusieurs mesures de précaution :

- Une végétalisation des zones humides compensatoires autour du projet d'aménagement en amont de la phase de travaux, limitant les risques d'érosion des sols ou de ravinement éventuel, préservant les milieux naturels et les cours d'eau,
- Le stockage temporaire des matériaux ou des engins de chantier au sein de ZAC, sur des surfaces imperméabilisées à terme,
- Le respect de la charte « Chantier vert ».

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande à nouveau au pétitionnaire de s'assurer de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents en cas de rejet d'effluents non assimilables à des eaux usées domestiques et, comme le prévoit le pétitionnaire, ne pas autoriser les constructions tant que la capacité globale de la station ne sera pas reconstituée et démontrée.

Réponse :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent un échéancier et disposent : *« Les constructions nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées ne seront autorisées qu'après mise en conformité de la station d'épuration. Les équipements publics pourront être réalisés au préalable car sans impact sur le traitement des eaux usées »*. Tout projet de construction doit être compatible avec cette orientation et donc aucune construction nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement ne pourra être autorisée avant mise en conformité de la station d'épuration.

Au-delà, l'article 4.2 du règlement du PLU dispose : *« Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets »*. Tout projet de construction doit être conforme au règlement du PLU pour pouvoir être autorisé.

Suite à la validation réglementaire du projet, la CCRG s'assurera du calendrier de mise en œuvre de la mise en conformité de la station d'épuration ou/et de suppression des eaux claires qui réduisent ses performances. C'est pourquoi, les travaux d'aménagement de la ZAC ne seront pas engagés sans que ce calendrier soit fixé.

L'aménagement pourra intervenir simultanément à la mise en conformité de la STEU car ces travaux seront sans incidence sur les eaux traitées, mais aucun permis de construire ne sera délivré avant la mise aux normes de la STEU.

Cette démarche ne pouvant être menée sur moins d'un an, elle permettra de mettre en place, par anticipation, les mesures compensatoires liées à la reconversion en prairie et à la plantation de la haie humide qui pourront être effectuées au printemps ou à l'automne précédant la phase d'aménagement de la ZAC.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae renouvelle sa recommandation au pétitionnaire de préciser le dimensionnement et la localisation des mesures de compensation agricoles, d'évaluer leurs impacts environnementaux, et le cas échéant, de proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation de ces derniers.

Réponse :

Une compensation collective liée à la perte d'exploitation est prévue, conformément à la réglementation. Elle est détaillée dans l'étude de compensation agricole et non dans l'étude d'impact. Elle est jointe au dossier d'enquête publique.

A travers les divers échanges entre les exploitants, la CCRG et le porteur de projet de l'unité de méthanisation SEPPI GAZ à Issenheim ainsi qu'au cours de la réunion de restitution et de concertation du 23 novembre 2023, plusieurs pistes de compensation ont émergé :

- Le Développement de Culture Intermédiaires à Vocation Energétique (CIVE) ;
- La Production d'énergie à la ferme et le développement d'opérations d'autoconsommation collective « étendue » ;
- L'Accompagnement d'une transition en termes de fertilisation et d'amendement ;
- La Valorisation du digestat issu de la méthanisation ;
- Le Développement du gaz « vert » dans la mobilité agricole ;
- L'Approche collective de la gestion raisonnée de la ressource en eau et l'Amélioration de l'efficacité de l'eau ;
- L'Investissement matériel spécialisé permettant l'entretien des chemins ruraux.

Les mesures de compensation agricole seront mises en œuvre au plus proche du démarrage du projet, en concertation avec les partenaires du monde agricole et sous le contrôle du Préfet.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande au pétitionnaire de justifier la prise en compte des objectifs de la loi Climat et Résilience concernant la réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols, notamment dans le cadre du PLU intercommunal (PLUi) qui est en cours d'élaboration.

Réponse :

Le SRADDET Grand Est a été approuvé le 24 janvier 2020 et l'arrêté préfectoral a été publié au recueil des actes administratifs en date du 27 janvier 2020.

Une modification du SRADDET est attendue dans le cadre de la mise en œuvre des lois dites « Climat et Résilience » et « Zéro Artificialisation Nette ». Les documents préparatoires ont été mis à la disposition du public au printemps 2025 et l'approbation est prévue au second semestre.

La mesure d'accompagnement n°16.3 présente à titre informatif un tableau recensant les cibles d'artificialisation territorialisées rapportées à une marge d'appréciation de plus ou moins 20 %. La cible pour le territoire du SCOT Rhin – Vignoble – Grand-Ballon est fixée à 103 hectares plus ou moins 20 % pour la période 2021-2031.

Dans l'état du droit à la rédaction du présent mémoire, les SCOT devront être mis en compatibilité avant le 22 février 2027. Le délai pour ce qui concerne les PLU est fixé au 22 février 2028. La proposition de loi TRACE en cours de discussion au Parlement pourrait repousser ces délais, modifier la période de référence et les modes de suivi si elle devait être adoptée.

Nous rappelons que la ZAC a d'ores et déjà été créée. Cette extension de l'Aire d'Activités du Florival est expressément prévue par le SCOT en vigueur sur une surface de 38,5 hectares. L'intérêt de la zone doit donc être mesuré à l'échelle du territoire couvert par le SCOT et non à l'échelle communale ou même à l'échelle intercommunale seule. De plus, la surface aménageable de la ZAC a été réduite à un peu plus de 20 hectares ce qui démontre l'intégration du projet dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols (réduction de plus de 46 % par rapport à la surface prévue au SCOT en vigueur). Cette surface est inférieure à la marge d'appréciation définie par le projet de SRADDET.

Selon le site internet officiel « Mon Diagnostic Artificialisation », la consommation cumulée de la période de référence du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 s'établit à 220,7 ha à l'échelle du SCOT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon. 122,62 ha d'espaces naturels agricoles ou forestiers ont été destinés aux activités. Les 20 ha de la ZAC apparaissent donc parfaitement cohérents et compatibles avec la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols qui devra être définie à l'échelle du SCOT.

Au-delà, la doctrine a été précisée à plusieurs reprises (CF. notamment la réponse à la question écrite n° 2634 publiée au Journal Officiel du 25 octobre 2022 page 4800, réponse à la question écrite n° 01793 publiée au JO du Sénat du 28 novembre 2024 page 4572) : « *Un PLU (i) en cours d'élaboration et dont le document de rang supérieur (SCoT, ou, en l'absence de SCoT, un document de planification régionale) n'a pas encore intégré les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols prévus par la loi Climat et résilience, n'est pas tenu de fixer un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces au regard du bilan de la consommation d'espaces sur les dix années précédant la loi. En effet, cet objectif de réduction de moitié, après prise en compte de la répartition du forfait national pour les projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur, s'applique au SRADDET, qui territorialise l'effort sur son territoire. C'est cet effort territorialisé qui doit ensuite être intégré par le SCoT, en compatibilité avec le document de planification régionale, ou, en l'absence de SCoT, par le PLU (i) ».*

Le projet de ZAC anticipe donc une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols dont les contours juridiques ne sont pas encore entièrement définis mais qui apparaît totalement

compatible avec les objectifs fixés par la loi Climat et résilience. Cette démarche est justifiée par le souci de la CCRG de trouver un équilibre entre les besoins identifiés et un usage économe de l'espace et respectueux des enjeux environnementaux.

Le PLUi intégrera la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim avec le projet de ZAC.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande de préserver la capacité de stockage du carbone du site actuel, ou de la reconstituer en mesure de compensation locale.

Réponse :

Pour définir la capacité de stockage par type d'occupation du sol, nous nous sommes basés sur l'outil ALDO de l'ADEME. Cet outil propose des ordres de grandeurs sur les stocks et flux de carbone dans les sols et la biomasse pour initier une réflexion sur la gestion des sols et des forêts en lien avec les activités agricoles, sylvicoles et l'aménagement du territoire. Il propose des données adaptées à chaque territoire. Les données sur le territoire de la CC de la Région de Guebwiller que nous avons utilisées se trouvent au lien suivant : <https://aldo.territoiresentransitions.fr/epci/246800569>.

Les projets individuels des acquéreurs n'étant pour l'instant pas connus, il est compliqué et incertain d'estimer leur capacité future de stockage du carbone. Ainsi pour estimer la capacité de stockage de carbone future du projet, nous avons séparé le projet en deux : la partie publique, dont l'aménagement est connu et fixé et la partie privée dont l'aménagement est hypothétique.

Calcul de la capacité de stockage du carbone - PARTIE PUBLIQUE

	Qté estimée		T/ha	Total	
Etat initial :					
Cultures :	11,8	Ha	45	531	Tonnes
Etat futur :					
Zone de prairie :	7,9	Ha	96	758,4	Tonnes
Haie :	1,08	Ha	101	109,08	Tonnes
Total Etat futur :				867,48	Tonnes
Bilan comparatif :				336,48	Tonnes

Concernant la partie publique, le terrain d'environ 11,8 ha est actuellement couvert de cultures. La capacité de stockage des cultures dans la CCRG est estimée à 45 Tonnes par Hectare par l'outil ALDO. La capacité totale de stockage de carbone actuelle du site est donc d'environ 531 Tonnes.

Les aménagements projetés sur la partie publique qui pourront stocker du carbone sont les haies et les prairies. Le projet projette environ 7,9 ha de prairies humides, dont la capacité de stockage de carbone est estimée à 96 T / ha par l'outil ALDO, soit un total de 758,4 Tonnes. 1,08 ha de haies seront plantés par l'aménageur. Leur capacité de stockage de carbone est estimée à 101 T / ha par l'outil ALDO, soit un total de 109,08 Tonnes. Ainsi la partie publique du projet aura une capacité de stockage d'environ 867,48 Tonnes, soit un bilan positif de 336,48 Tonnes.

Le projet est ainsi bénéfique sur sa partie publique, concernant la capacité de stockage de carbone.

L'estimation sur la partie privée reste à ce moment hypothétique, puisque les projets privés ne sont pas encore connus. L'état initial de la partie privée comprend 17,2 ha de cultures, dont la capacité

de stockage est estimée à 45 T/Ha par l'outil ALDO, soit un total de 774 Tonnes.

Pour estimer l'état futur, nous nous sommes basés sur deux éléments : les surfaces de haies, qui devront être obligatoirement plantées le long des clôtures privées, comme indiqué dans le futur règlement de la zone AUE ; et les espaces libres végétalisés, qui peuvent être estimés à environ 10 % des surfaces privées (ces surfaces ne comprennent pas les surfaces de haies). Les haies représenteront environ 1,8 Ha. Leur capacité de stockage de carbone est estimée à 101 T / ha par l'outil ALDO, soit un total de 181,8 Tonnes. Les espaces libres végétalisés représenteraient environ 1,72 ha. Leur capacité de stockage de carbone est estimée à 96 T / ha par l'outil ALDO, soit un total de 165,12 Tonnes.

Le bilan net du projet peut donc être évalué à une perte de capacité de stockage de carbone d'environ 91 tonnes ($774 - 336,48 - 181,8 - 165,12 = 90,6$) avant prise en compte des impacts des constructions.

En effet, en plus des aménagements extérieurs, le CPAUPE incite les constructeurs à utiliser du bois sur les façades et pour les structures des constructions. Les constructions en bois permettent de stocker le carbone qui a été prélevé naturellement par l'arbre. De plus la fabrication d'une structure bois émet moins de carbone qu'une structure béton. Par ailleurs, des toitures végétalisées sont également autorisées. A ce stade, les projets de construction ne sont toutefois pas connus et le stockage correspondant ne peut pas être évalué.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande à nouveau au pétitionnaire d'étudier plus précisément les possibilités de raccordement au réseau cyclable au nord de la route départementale RD430 et de permettre une liaison sécurisée avec les gares les plus proches.

Réponse :

Le projet de la ZAC Daweid comprend deux itinéraires cyclables.

- Le premier itinéraire est une liaison douce de type « voie verte » aménagée essentiellement le long du Rimbach. Cette voie verte sera principalement utilisée pour un usage récréatif et de promenade pour traverser le site de projet dans un environnement plus naturel. Elle ne sera pas éclairée pour ne pas perturber la faune ;
- Le deuxième itinéraire est constitué de voies vertes suivant les rues de la ZAC. Ces voies vertes internes permettront de desservir l'ensemble des lots prévus. Elles seront principalement utilisées par les employés et les clients des activités implantés dans la ZAC.

Les deux itinéraires seront reliés par 3 connexions cyclables passant entre les lots d'activités.

Les aménagements créés dans la ZAC se connecteront aux aménagements cyclables existants au niveau du giratoire « Mader » (RD 430 / Rue de Soultz), par l'actuel chemin de défrètement, qui est un chemin agricole partagé, accessible uniquement aux engins agricoles et d'entretien de la CEA (gestionnaire de la RD430) et aux mobilités douces. Les aménagements se connecteront également à l'entrée d'Issenheim par la RD3bis3. Ces aménagements permettront de relier la ZAC aux communes voisines d'Issenheim, Guebwiller et Soultz Haut-Rhin.

Depuis ces communes des itinéraires vers les gares proches sont possibles :

- La gare de Merxheim, accessible par un itinéraire sécurisé le long de la Lauch depuis Issenheim. Elle sera la gare de desserte « principale » pour la ZAC Daweid, par la distance à parcourir et la sécurisation de l'itinéraire ;
- La gare de Bollwiller, accessible par un itinéraire sécurisé depuis la périphérie de Soultz-Haut-Rhin. Cette gare dispose d'une fréquence de desserte plus élevée, avec un train toutes les 30 minutes environ depuis Mulhouse et Colmar.

Ces aménagements s'inscrivent dans le Schéma Directeur Cyclable de la CCRG, approuvé le 10/02/2022. Le Schéma prévoit la création d'un itinéraire secondaire entre la rue des Rossignols à Issenheim et la rue Henri Seiller dans la ZA du Florival. La ZAC sera connectée à cet itinéraire par l'actuel chemin de défrèvement. Un itinéraire secondaire est prévu sur la RD3bis3 qui permettra un accès sécurisé entre le centre d'Issenheim et la ZAC.

Un itinéraire structurant est prévu entre la commune d'Issenheim et de Raedersheim, le long de la RD4B1. Cet aménagement permettra un accès sécurisé plus direct vers la gare de Raedersheim.



Carte des aménagements cyclables existants et futurs reliant la ZAC aux communes et gares proches

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande à nouveau au pétitionnaire d'évaluer les possibilités de desserte de la zone par le fer pour le transport de passagers et de marchandises.

Réponse :

La solution de desserte ferroviaire de la ZAC n'a pas été retenue car les dimensions de la zone ne permettent pas de répondre au cahier des charges défini par Réseau Ferré de France et par la réglementation en vigueur. En effet, la configuration du site et les caractéristiques nécessaires rendent faible l'opportunité d'un raccordement au réseau ferré. La zone d'activités semble en effet de taille trop restreinte (115 ha occupés à termes en englobant l'aire d'activités du Florival) et requerrait le franchissement de la RD83 et de la RD430, ce qui complexifierait d'autant plus la réalisation d'un tel projet.

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande à nouveau au pétitionnaire d'évaluer l'impact paysager du projet en s'appuyant sur des photomontages.

Réponse :

Des axonométries avaient été réalisées dès la phase de concertation préalable à la création de la ZAC pour faciliter la compréhension par tous des principes d'aménagement et d'intégration dans le grand paysage. Elles ont été présentées au public dans ce cadre.

Nous rappelons qu'au stade de la réalisation d'une ZAC, les projets architecturaux et paysagers des entreprises ne sont pas encore connus. Les maquettes ou photomontages ne peuvent qu'exprimer des hypothèses cohérentes avec les règlements. Seuls les équipements publics pris en charge par l'aménageur peuvent être représentés sur la base d'un avant-projet détaillé. Les photomontages, qui viennent appuyer l'analyse ci-après, n'ont donc pas vocation à présenter un projet architectural mais l'insertion globale de la ZAC dans le grand paysage.

Ainsi, l'aménagement de la ZAC du Daweid au Nord de la RD 430 viendra étendre la zone d'activités existante au Sud en entrée de la vallée de Guebwiller.

Le paysage de l'entrée de la vallée s'en trouvera modifié puisqu'une partie de la zone agricole, qui constitue le premier plan de ce paysage aujourd'hui, sera bâtie et arborée.

Plusieurs mesures sont prises pour améliorer l'intégration paysagère de la zone et réduire son impact visuel.

La zone est nettement reculée par rapport à la RD83 de manière à conserver un premier plan agricole (cultures ou prairies de zone humide).

Les constructions s'appuieront visuellement sur la lisière du bois d'Issenheim pour s'y fondre au maximum en hauteur et en couleur. La hauteur maximale des constructions et le traitement des façades réglementés par le PLU et par le CPAUPE ont été définis dans ce but. La limitation des hauteurs associée au recul de la zone constructible par rapport à la RD83 doit atténuer voire supprimer les effets d'émergence des constructions au-dessus de l'horizon. Cet effet sera renforcé par la situation surélevée de la RD83. Le traitement des façades a été déterminé en fonction des teintes naturelles du paysage éloigné et pour s'y fondre au maximum (bleu des Vosges dominant).

Les reculs sont moins importants du côté de la RD430 car cette dernière n'ouvre plus guère de perspective lointaine au niveau de l'Aire d'activités du Florival. Il n'y a donc pas ici de perspective lointaine à ménager mais au contraire, un caractère à donner à la zone du Daweid pour en faire l'extension de celle du Florival.

Ainsi, le traitement végétal de la zone du Daweid viendra répondre aux alignements existants dans l'Aire d'activités du Florival. Il visera également à créer des filtres pour adoucir la vue des constructions. Aussi, ces filtres prendront la forme de haies toutes strates en premiers plans par rapport aux points de vue principaux (les RD) mais également le long de cheminements ou au droit de limites séparatives à l'intérieur de la zone bâtie. Cette multiplication de plans arborés permettra de réduire l'effet de masse potentiellement perceptible en vues lointaines depuis les hauteurs.

L'entrée principale de la ZAC fera l'objet d'un traitement paysager spécifique ouvrant les points de vue vers un espace de prairie et la lisière forestière et valorisant les mesures d'évitement, de réduction et de compensation mise en œuvre dans le cadre du projet.

Ces dernières mesures auront également pour effet de reculer l'espace bâti par rapport au Rimbach et aux promenades qui le longent. Les prairies créées à ce niveau et les espaces obligatoirement arborés en fond de lots donneront une nouvelle qualité à ces espaces en ouvrant des perspectives à hauteur de promeneur aujourd'hui fermées par les cultures de maïs.

Des photographies de la situation actuelle et des photomontages de la situation projetée à terme sont présentés ci-dessous à partir de plusieurs points de vue représentatifs.



Vue depuis la RD430 en direction de Guebwiller avant et après l'aménagement de la ZAC





Vue depuis la RD430 en venant de Guebwiller avant et après l'aménagement de la ZAC



Vue depuis la RD3B3 en sortie d'Issenheim avant et après l'aménagement de la ZAC



Vue depuis la RD83 avant et après l'aménagement de la ZAC

Recommandation de la MRAE :

L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre à jour le résumé non technique à la suite de sa prise en compte des recommandations du présent avis.

Réponse :

Le résumé non technique est modifié en fonction des différentes recommandations.

2 Agence Régionale de Santé (avis du 18 juillet 2024)

L'ARS a émis des avis favorables à plusieurs reprises au cours de la procédure de création puis de réalisation de la ZAC comme elle le rappelle dans son dernier avis du 18 juillet 2024.

Ce nouvel avis favorable reste assorti de réserves sanitaires suivantes :

« Qualité de la nappe et eau potable »

En raison de la forte vulnérabilité de la nappe, toutes les précautions doivent être prises pour ne pas exacerber la quantité de polluants qu'elle transporte. Comme décrit dans l'étude d'impact, nous déconseillons l'implantation d'activités fortement consommatrices en eau, les capacités d'alimentation étant déjà limitées.

Concernant la construction de nouveaux logements, les pétitionnaires devront s'assurer de l'alimentation suffisante en eau potable.

Réponse :

Ces enjeux sont bien pris en compte dans le projet comme cela est indiqué dans l'étude d'impact à laquelle l'ARS se réfère.

Par ailleurs, le projet de règlement de la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim interdit les logements dans toute la zone 1AUE.

« Lutte antivectorielle – toitures terrasses et avaloirs »

Toutes les mesures urbanistiques doivent être prises pour éviter la prolifération des moustiques. Il est recommandé d'éviter les toitures terrasses sur plots ou les toitures non végétalisées qui créent une multitude de réservoirs d'eau stagnante (gîtes) favorables à la ponte.

De même, la collecte et l'infiltration des eaux pluviales devront être réalisées dans des installations qui ne permettent pas la prolifération des moustiques. Par exemple, il est recommandé de préférer les noues d'infiltration aux avaloirs.

Réponse :

La réalisation de toitures végétalisées est encouragée par les pièces contractuelles du dossier de réalisation de la ZAC (CCCT et son annexe, le CPAUPE). Il sera tenu compte de l'enjeu de lutte contre la prolifération des moustiques lors de l'analyse des projets des candidats à l'acquisition des terrains.

Le projet prévoit des noues d'infiltration pour la gestion des eaux de ruissellement de l'espace public et impose l'infiltration à la parcelle sur les parties privatives.

3 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux III-Nappe-Rhin (2ème avis - 2025)

La CLE du SAGE III Nappe Rhin, consultée lors de sa réunion du 1er juillet 2025, a pris bonnes notes des évolutions apportées au dossier et a donné un avis favorable avec réserves à ce projet. Les réserves portent sur les points suivants :

Avis du SAGE :

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle. Le SAGE encourage l'infiltration des eaux pluviales si les conditions le permettent (cf annexe 13 du SAGE). Il convient de s'assurer de l'absence de pollutions au droit des sites d'infiltration. La CLE du SAGE demande la réalisation de sondages au droit des noues d'infiltration pour le vérifier. En cas de sol pollué, les spots de pollution devront être déblayés et remplacés par des matériaux sains.

Réponse :

La totalité de l'aménagement sera réalisée au droit de terres agricoles qui n'ont jamais connu d'autre activité et notamment d'activité industrielle ou de dépôt de produits potentiellement polluants. Aucune donnée historique, conduisant à considérer qu'une pollution pourrait être présente et que la lixiviation pourrait être aggravée au droit des noues d'infiltration, n'a été trouvée dans les bases de données du BRGM ou aux archives départementales (XIXème siècle à nos jours).

Des sondages préalables aux travaux seront réalisés au droit du dispositif d'infiltration (en X, Y et Z) afin de vérifier la perméabilité retenue et de valider le dimensionnement des ouvrages projetés. Un contrôle visuel du sondage réalisé permettra également de vérifier l'absence de pollution du sol.

Avis du SAGE :

Les futures installations devront respecter la réglementation et veiller à préserver strictement la nappe de tout impact.

Réponse :

Les eaux pluviales de ruissellement du domaine public seront intégralement gérées et infiltrées dans le sol via des noues d'infiltration et des revêtements drainants (enrobés et pavés drainants).

Les eaux pluviales seront dirigées vers des noues d'infiltration d'une largeur de 3 m et d'une profondeur de 1 m par rapport au niveau des plus hautes eaux, par un dévers unique de 2%. Ces noues comprendront une plantation d'arbres d'alignement, choisis en fonction de l'activité industrielle, de la proximité de la nappe phréatique et des engorgements possibles, et adaptés aux changements climatiques, ainsi qu'un ensemencement de type « prairie humide ».

Les noues participent à la dépollution par rétention des particules les plus fines. A l'effet physique de filtration, s'ajoutent ceux de l'adsorption et de la biodégradation chimique liée aux bactéries qui se développent dans la zone non saturée. Le fond sableux et le géotextile en fond de noue améliorent la performance épuratoire.

Par ailleurs, la voirie est susceptible d'être soumise à une probabilité de pollution accidentelle supérieure à la normale, liée au caractère pour partie industriel de la zone. Ainsi, les noues seront aménagées en conservant une garde de sol de 1 m par rapport au niveau des plus hautes eaux. De plus, la zone fera l'objet d'une limitation de vitesse pour réduire les risques d'accident.

La voie verte et les places de stationnement des véhicules légers seront traitées avec des matériaux drainants, respectivement un enrobé drainant et des pavés infiltrants de sorte que les eaux pluviales s'infiltreront directement là où elles tombent.

Les eaux pluviales de ruissellement des parties privatives seront gérées à la parcelle à la charge entière des acquéreurs.

Aucun déversement, quel que soit l'intensité de l'évènement pluvieux, ne sera admis sur le domaine public.

De plus, les contraintes suivantes seront imposées sur les lots privés :

1° Les eaux « propres » des toitures, espaces verts et espaces piétons seront stockées et infiltrées sur la parcelle ;

2° Les eaux « souillées » de ruissellement des zones de circulation, de stationnement, de livraison seront collectées, stockées, traitées et infiltrées sur la parcelle exclusivement. Les dispositifs de traitement seront adaptés à la nature de la pollution chronique générée (hydrocarbures, métaux lourds... fixés sur les matières en suspension) et permettront un abattement de 80 % de celle-ci.

Les réseaux de collecte et les ouvrages de stockage/infiltration devront être entretenus régulièrement par l'acquéreur notamment après chaque épisode pluvieux significatif.

Ils devront être étanches et sectionnables pour se prémunir de toute pollution accidentelle.

Par ailleurs, le CPAUPE, annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain, précise ces principes de la manière suivante :

- Il est préconisé de conserver systématiquement une surface de pleine terre suffisante pour assurer l'infiltration des eaux pluviales collectées ;
- Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et infiltrées après passage par un bassin de pollution sectionnable si la destination de la construction le nécessite (toiture d'un établissement classé susceptible de générer une pollution atmosphérique notamment).
- Chaque parcelle devra disposer d'au moins une citerne de récupération des eaux de pluie destinée spécifiquement et uniquement à l'arrosage des espaces verts.
- Les eaux des surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation devront être infiltrées par des dispositifs adaptés (noues d'infiltration, tranchées drainantes, ...). Les places de stationnement destinées aux VL devront être perméables aux eaux de ruissellement.

Les places de stationnement destinées aux véhicules légers devront être aménagées en conservant la topographie générale du terrain naturel avant travaux. Les exhaussements seront évités.

Les places de stationnement destinées aux véhicules légers devront être végétalisées systématiquement lorsqu'elles ne sont pas couvertes d'ombrières photovoltaïques et si possible dans le cas contraire. L'aménagement devra être réalisé en mélange terre-pierres engazonné, en pavés à joints engazonnés ou en dalles béton alvéolées engazonnées. Les matériaux plastiques sont proscrits.

L'aménagement des places de stationnement destinées aux véhicules légers et couvertes d'ombrières photovoltaïques pourra être réalisé en stabilisé ou en pavés drainants si ces places ne sont pas végétalisées.

Afin de préserver la nappe phréatique :

- Les puits perdus sont proscrits compte-tenu de la destination industrielle de la zone afin de ne pas aggraver la vulnérabilité de la nappe.
- Une garde de sol d'un mètre au moins doit toujours être conservée entre le fond d'un ouvrage d'infiltration et le niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique afin de permettre la purge des sols en cas de pollution accidentelle.

Avis du SAGE :

Le dossier précise que l'utilisation de produits phytosanitaires sera proscrite pour l'entretien des espaces verts. La CLE demande à l'inscrire dans le règlement pour l'aménagement de la zone d'activité.

Réponse :

L'utilisation de produits phytosanitaires ne relève pas du Code de l'urbanisme. Elle n'a pas vocation à être réglementée dans un PLU d'autant qu'aucune autorisation d'urbanisme ne permettra d'en assurer le contrôle.

Le Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) comporte une clause spécifique interdisant l'utilisation de produits phytosanitaires non admissibles en culture biologique.

Avis du SAGE :

Concernant les impacts du projet sur les eaux superficielles, le pétitionnaire devra prendre en compte les remarques formulées par la CLE du SAGE de la Lauch, en particulier concernant la compensation des ZH et la mise en conformité de la station d'épuration, pour laquelle un engagement ferme devra être intégré à l'autorisation environnementale, préalable ou concomitante à la construction des premiers bâtiments à raccorder au réseau d'eaux usées.

Réponse :

Nous renvoyons aux réponses apportées aux recommandations de la MRAE pour ce qui concerne la compensation des zones humides.

Pour ce qui concerne l'assainissement, suite à la validation réglementaire du projet, la CCRG s'assurera du calendrier de mise en œuvre de la mise en conformité de la station d'épuration ou/et de suppression des eaux claires. C'est pourquoi, les travaux d'aménagement de la ZAC ne seront pas engagés sans que ce calendrier soit fixé.

L'aménagement pourra intervenir simultanément à la mise en conformité de la STEU car ces travaux seront sans incidence sur les eaux traitées, mais aucun permis de construire ne sera délivré avant la mise aux normes de la STEU.

Cette démarche ne pouvant être menée sur moins d'un an, elle permettra de mettre en place, par anticipation, les mesures compensatoires liées à la reconversion en prairie et à la plantation de la haie humide qui pourront être effectuées au printemps ou à l'automne précédant la phase d'aménagement de la ZAC.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent un échéancier et disposent : « *Les constructions nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées ne seront autorisées qu'après mise en conformité de la station d'épuration. Les équipements publics pourront être réalisés au préalable car sans impact sur le traitement des eaux usées* ». Tout projet de construction doit être compatible avec cette orientation et donc aucune construction nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement ne pourra être autorisée avant mise en conformité de la station d'épuration.

Au-delà, l'article 4.2 du règlement du PLU dispose : « *Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduelles industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduelles industrielles sont fixées en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets* ». Tout projet de construction doit être conforme au règlement du PLU pour pouvoir être autorisé.

4 Schéma d'Aménagement et de Gestion de la Lauch (2ème avis - 2025)

Avis du SAGE :

La Commission Locale de l'Eau émet un avis favorable, sous réserve du respect des engagements environnementaux précisés dans le dossier et des observations suivantes :

Traitement des eaux usées et conformité à la directive ERU (Eaux résiduaires Urbaines) :

L'autorisation environnementale devra intégrer un engagement ferme de mise en conformité préalable ou concomitante à la construction des premiers bâtiments à raccorder au réseau d'eaux usées.

Réponse :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comportent un échéancier et disposent : *« Les constructions nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées ne seront autorisées qu'après mise en conformité de la station d'épuration. Les équipements publics pourront être réalisés au préalable car sans impact sur le traitement des eaux usées »*. Tout projet de construction doit être compatible avec cette orientation et donc aucune construction nécessitant un raccordement au réseau collectif d'assainissement ne pourra être autorisée avant mise en conformité de la station d'épuration.

Au-delà, l'article 4.2 du règlement du PLU dispose : *« Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié. Les dispositions relatives à l'évacuation des eaux résiduaires industrielles sont fixées en fonction de la réglementation en vigueur et de la nature des rejets »*. Tout projet de construction doit être conforme au règlement du PLU pour pouvoir être autorisé.

Ces dispositions répondent à la demande du SAGE.

Avis du SAGE :

Zones humides – Application de la séquence ERC et compensation :

La CLE prend acte de la qualité du dispositif de compensation proposé, qui répond à plusieurs exigences du SDAGE Rhin-Meuse et du SAGE de la Lauch.

Au vu des éléments transmis et sous réserve du respect des engagements environnementaux et des recommandations ci-dessus, la Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Lauch émet un avis favorable à la demande d'autorisation environnementale pour l'aménagement de la ZAC Daweid à Issenheim.

Il est à noter que l'association Alsace Nature, membre de la CLE, a voté contre l'avis favorable émis, en raison de préoccupations relatives à l'artificialisation des sols, à la préservation des milieux naturels et aux impacts cumulés sur l'environnement.

Cet avis reflète donc la position majoritaire de la CLE, tout en tenant compte de la diversité des points de vue exprimés.

Réponse :

La CCRG confirme les engagements pris.

5 Avis des Personnes Publiques Associées – réunion d'examen conjoint relative à la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim en date du 04 juillet 2025

Conformément à l'article L 153-54 2e du Code de l'urbanisme, la CCRG a organisé une réunion d'examen conjoint le 04 juillet 2025.

Nous reprenons ci-dessous le recueil des avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Issenheim tel qu'il figure dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. En effet, il a été répondu à ces avis lors de cette réunion.

Remarques et avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT, représentée par Mme RIEHL, indique que la DDT a pu prendre connaissance du dossier et a déjà émis un certain nombre de remarques à travers, les différentes rencontres et avis intervenus sur le projet de ZAC et au travers de la CDPENAF dont la DDT assure le secrétariat.

Sur le rapport de présentation :

- Le projet a un impact significatif sur le paysage en créant une façade industrielle à proximité des axes routiers et à proximité des cours d'eau. La DDT demande que les premiers plans ne soient pas des façades bâties mais paysagères et que les façades des bâtiments soient soignées.
- La DDT indique qu'il est fait mention dans le rapport de présentation d'une étude d'impact qu'il faudrait renommer en « évaluation environnementale ».
 - M. BACHMANN (Amécité) indique qu'il est fait référence à la procédure unique d'évaluation environnementale pour les trois procédures que sont, la mise en compatibilité du PLU, l'autorisation environnementale et la mise à jour de l'étude d'impact dans le cadre de la réalisation de la ZAC. L'étude d'impact est commune aux trois procédures et vaut évaluation environnementale dans ce cadre.
- La DDT indique qu'en page 2 du rapport de présentation, il est mentionné une approbation du PLU intercommunal en 2025, alors que l'horizon serait plutôt à début 2027.
 - M. BERTHEAUX (CCRG) confirme que l'approbation du PLUi est dorénavant prévue pour mi-2027. Ce point sera mis à jour.
- La DDT s'interroge sur le statut de l'hôtel d'entreprises qui est décrit en page 4 du rapport de présentation.
 - M. BACHMANN indique qu'il s'agit d'un hôtel destiné aux clients et agents des entreprises, au sens de la destination d'hébergement hôtelier du Code de l'urbanisme.
- La DDT indique que les données chiffrées pour justifier le projet mériteraient d'être actualisées en s'appuyant notamment sur l'inventaire des zones d'activités économiques réalisé dans le cadre de la loi « Climat et Résilience ».
 - M. GILBERT (CCRG) indique qu'il est complexe d'avoir des données à jour de la part des collectivités voisines mais qu'il est possible d'actualiser les chiffres sur le territoire de la CCRG.
 - M. BACHMANN (Amécité) rappelle que ce travail sur le foncier disponible a été salué par l'Autorité Environnementale dans son premier avis.
 - Mme DUCHENE (CCRG) précise qu'il est difficile de comparer les données car l'inventaire des ZAE mesure la vacance des unités foncières dans leur globalité (c'est-à-dire qu'une dent creuse sur un terrain même partiellement occupé ne sera pas comptabilisé comme étant vacant) et non l'ensemble des surfaces disponibles (c'est à dire non occupées). La disponibilité réelle n'est pas davantage prise en compte dans

cet inventaire.

- La DDT accueille favorablement la mutualisation de services qui est décrite dans le rapport de présentation mais souhaiterait que le porteur de projet aille plus loin dans cette mutualisation à travers le règlement du PLU, notamment sur les réseaux de chaleur, la restauration.
 - Ce point est traité plus loin dans la partie relative au règlement.
- La DDT rappelle l'avis de la MRAe sur la nécessaire mise à niveau de la station d'épuration avant toute délivrance de permis de construire sur la zone. Elle indique également savoir que la mise en service serait prévue pour 2029.
 - M. ROTOLO (CCRG) rappelle que les premières études ont démontré qu'il s'agissait avant tout d'un problème d'eaux parasites. L'Agence de l'Eau demande de prioriser ce point. La collectivité a bien prévu de réaliser les travaux nécessaires pour la mise en conformité de la station d'épuration et ajoute que l'agence de l'eau lui a indiqué qu'elle contactera la DDT service eau.
- La DDT s'étonne d'avoir vu disparaître du rapport de présentation la mention du phasage des travaux.
 - M. BACHMANN (Amécité) dit que ce point sera vérifié mais que le texte mentionné par Mme RIEHL figure dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ce que cette dernière confirme.
- La DDT indique que les logements de fonction semblent autorisés à la lecture du rapport de présentation (page 30) alors qu'interdits dans le règlement.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que ce n'est pas l'interprétation à retenir du chapitre du rapport de présentation qui ne porte que sur les enjeux environnementaux liés aux réseaux, servitudes et champs électromagnétiques et que les logements de fonction sont bien interdits sur l'ensemble de la zone.
- La DDT demande que la possibilité d'installation d'une crèche soit justifiée.
 - Mme DUCHENE (CCRG) indique que la CCRG est compétente en matière d'accueil du jeune enfant et qu'à ce titre elle souhaite laisser l'opportunité d'une installation si le besoin existait.
 - Mme LEMARCHAND (CCI) est favorable si l'établissement accueille les enfants des salariés de la zone.
 - Mme DUCHENE (CCRG) confirme que c'est l'esprit. Une crèche qui ne serait pas liée à une activité ne pourrait pas être autorisée.
- La DDT relève que l'impact sur le paysage est qualifié de négligeable dans la synthèse en page 37 et estime que l'impact est plus important.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que la mention page 37 concerne la phase chantier uniquement.
- La DDT salue positivement les mesures prises pour optimiser l'utilisation du foncier et ainsi lutter contre la rétention foncière (ex surface minimale de construction).
- La DDT, reprenant ce qui a été mentionné en CDPENAF, interroge sur la réalisation du projet par tranche.
 - Mme LEMARCHAND (CCI) dit qu'il est difficile de prévoir un prédécoupage en amont dans une ZAC d'activités.
 - M. BACHMANN (Amécité) dit que les équipements publics seront réalisés en une fois pour des raisons techniques ce qui conduira à desservir l'ensemble des terrains en même temps (ce qui n'est pas contradictoire avec les évolutions de la STEP évoqués ci-avant) et que le phasage dépendra des besoins au moment de la commercialisation.

- La DDT recommande de joindre l'Etude Préalable Agricole au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de la CDPENAF.
 - Il lui est confirmé que c'est ce qui est prévu par le maître d'ouvrage.
- La DDT demande si le dossier est encore susceptible d'être modifié d'ici l'organisation de l'enquête publique, dans ce cas une information devra être faite aux PPA. Il avait été question d'une mise à jour de l'OAP lors d'une précédente réunion.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que les modifications évoquées en réunion avec la DDT ont déjà été intégrées au dossier transmis aux PPA et que c'est bien ce dossier qui partira en enquête publique, ce que salue la DDT.

Sur l'OAP :

- La DDT indique que l'OAP prévoit une voie verte à l'arrière des zones urbanisées et que celle-ci devrait plutôt être une véritable piste cyclable car son usage sera plutôt de transit que de loisir.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que l'objectif est plutôt d'en faire un axe de loisir au contact des espaces de génie écologique. Le transit et les déplacements domicile-travail devraient davantage se faire par la voie verte située le long des voiries à l'intérieur de la zone. Le choix de mutualiser les voies piétonnes et cycles résultent également d'une logique de réduction des espaces artificialisés. La voie verte a d'ailleurs été rapprochée des constructions à la suite d'une rencontre avec la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) qui avait fait cette demande alors que la voie devait plutôt longer le Rimbach.
- La DDT demande s'il est possible d'intégrer dans l'OAP la connexion de la zone avec le schéma Vélo de la collectivité.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que la mise en œuvre du schéma vélo est dans la compétence des communes et que la CCRG ne veut pas rajouter cette contrainte supplémentaire dans l'OAP sans avoir de visibilité sur la réalisation effective des connexions cyclables à l'extérieur de la zone.
- La DDT salue très positivement l'ajout d'un principe de traitement paysager de l'entrée de la zone.

Sur le règlement :

- La DDT souhaiterait que le règlement écrit, limite le nombre d'accès aux parcelles et leur largeur.
 - M. BACHMANN (Amécité) dit que le dossier de réalisation de la ZAC contraint la position et le nombre d'accès aux parcelles.
- La DDT réitère sa demande concernant la mutualisation des équipements (restauration, réseau de chaleur).
 - M. BACHMANN (Amécité) souligne qu'il n'existe pas de moyen juridique permettant d'intégrer la mutualisation de services comme la restauration dans un règlement.
 - Mme RIEHL en convient.
- La DDT préférerait qu'un pourcentage minimal d'espace vert soit donné pour chaque parcelle.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que la CCRG a fait le choix d'une gestion économe du foncier et qu'à ce titre c'est une règle de densité minimale qui a été retenue. La gestion des eaux pluviales est traitée en imposant un objectif d'infiltration à la parcelle

mais sans imposer une solution comme un pourcentage minimum d'espaces verts qui n'est pas nécessairement adapté à chaque situation et qui pourrait s'avérer contraire à l'objectif d'optimisation du foncier.

- Mme RIEHL (DDT) répond que les règles relatives aux eaux pluviales sont bien adaptées même si elle pense possible d'être encore plus volontaire.
- Mme LEMARCHAND (CCI) s'interroge sur la capacité du sol à permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- M. BACHMANN (Amécité) précise que les études ont démontré la capacité du sol à infiltrer les eaux de pluie, le gravier se situe à faible profondeur.

La DDT salue le travail qui a été réalisé et la prise en compte des avis déjà formulés.

Remarques et avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Rhin Vignoble Grand Ballon

Le SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon est représenté par M. LEMPEREUR. Il salue la qualité du dossier et indique que le projet présenté est bien compatible avec le SCOT approuvé en 2016, confirmé en 2022 après en avoir tiré le bilan et entré en révision en 2024.

Sur le plan économique, le projet doit contribuer à l'atteinte de l'objectif de création d'emplois sur le territoire. Le bilan réalisé en 2022 montre que les objectifs de développement économique n'ont pas été atteints à cette date. Le projet du Daweid doit y concourir.

La zone est classée au SCOT comme zone d'activités de type 1, d'intérêt régional. Le SCOT prévoyait une enveloppe de 38,5 hectares pour un projet final d'un peu plus de 20 hectares urbanisés. A ce titre, le projet s'intègre tout à fait dans le cadre fixé par le SCOT.

M. LEMPEREUR rappelle que le projet est compatible avec l'ensemble des orientations du SCOT. Notamment, en matière d'urbanisation, la consommation d'Espace Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) s'inscrit en continuité du tissu urbain existant (aire d'activités du Florival) comme préconisé par le SCOT. Le projet démontre par ailleurs un travail intéressant sur l'intégration paysagère et la qualité environnementale. Le projet a bien intégré les impacts sur les terres agricoles, les trames vertes et bleues et les enjeux environnementaux à travers la séquence Eviter/Réduire/Compenser (ERC). Le SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon salue le travail d'évitement, de réduction et de compensation des impacts qui a été réalisé par la CCRG.

Remarques et avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CeA)

La Collectivité Européenne d'Alsace est représentée par M. MEONI. La CeA souligne la qualité du dossier et sa densité.

Le projet est en interface avec un projet d'infrastructure porté par la CeA, le futur carrefour giratoire sur la RD430 à l'entrée de la zone. Ce projet est bien inscrit au programme pluriannuel d'investissement de la CeA sans qu'un planning opérationnel précis ne soit défini à ce jour.

La CeA rappelle qu'une marge de recul des constructions de 75m par rapport à la RD 1083 (voie à grande circulation) doit être respectée et recommande un recul de 35m par rapport à la RD 430. L'enjeu est cependant faible pour la RD 430.

- La CeA s'interroge sur la mise en œuvre de la séquence ERC car des zones d'évitement semblent également le siège de mesures compensatoires.
- M. BACHMANN (Amécité) indique que c'est bien le choix qui a été fait conformément au Code de l'environnement qui précise que les impacts doivent être compensés au plus près et si possible dans l'emprise du projet. Le principe retenu est une amélioration significative des fonctions des zones évitées. Le détail figure dans le dossier loi sur l'eau.

Remarques et avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole (CCI)

La CCI est représentée par Mme LEMARCHAND. Elle salue la concrétisation du projet et l'entrée dans une phase plus opérationnelle. La CCI tient à souligner la prise en compte de la séquence ERC qui démontre que le développement économique et le respect de l'environnement sont conciliables (notamment la réduction du périmètre de la ZAC).

La CCI indique que sur le premier trimestre 2025 ce sont 8 hectares de zones d'activités qui ont été créés en Alsace contre 140 hectares potentiels supprimés dans les documents d'urbanisme. La CCI est très favorable à l'aboutissement de ce projet dans un contexte de réindustrialisation de la France avec la nécessité d'avoir de grandes parcelles pour accueillir des projets de ce type.

- La CCI souhaiterait qu'une mention « destiné aux entreprises » soit ajouté au sujet de l'implantation hôtelière possible.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que c'est juridiquement impossible d'orienter la clientèle d'un établissement.
- La CCI s'interroge sur le type de rapport qu'entretiennent les projets avec l'OAP.
 - M. BACHMANN (Amécité) confirme qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité.
- La CCI s'interroge sur l'impact réel de la ligne à haute tension qui survole la partie nord du projet. Elle souhaiterait qu'elle soit visible sur l'OAP étant donné qu'elle a un impact sur les hauteurs maximales des constructions.
 - M. DURET (SERS) précise que c'est le règlement écrit qui détermine les hauteurs maximales des constructions.
- La CCI rapporte que la rédaction concernant les poches de stationnement est ambiguë et peut faire penser qu'elles sont destinées uniquement au covoiturage.
 - M. DURET (SERS) propose de modifier la rédaction en « notamment dédié au covoiturage ».
 - La CCI valide cette formulation.
- La CCI indique que la dénomination choisie pour les zones à urbaniser (1AUE) n'est pas la même que celle du PLU d'Issenheim et que cela peut créer de la confusion.
 - M. BACHMANN répond que le choix a été fait de rédiger un règlement s'appliquant spécifiquement à la zone de la ZAC mais ce point sera vérifié.
- La CCI souhaiterait connaître les motivations qui ont conduit à un accès dont la largeur est fixée à 6 mètres.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que cela a été étudié pour permettre aux véhicules qui sortent des parcelles d'avoir suffisamment de visibilité pour ne pas intercepter de cyclistes qui circuleraient sur la voie verte.
- La CCI s'interroge sur les constructions visées par l'article 6 du règlement.
 - M. BACHMANN précise qu'il s'agit essentiellement des transformateurs électriques.
- La CCI questionne l'article 9 « Emprise au sol des constructions » afin de s'assurer de la faisabilité des projets de construction.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique qu'une étude de capacité a été faite, les aires de stationnement peuvent être aménagées dans les marges de recul autour des bâtiments qui sont donc valorisables dans le projet.
- La CCI suggère de revoir la règle 12.5 relative aux points de recharge pour véhicules électriques en la modulant à partir de 10 places de stationnement et en imposant un prééquipement plutôt qu'un équipement. M. Le Maire ajoute que la règle de l'article 12 doit

s'appliquer par tranche « entamée ».

- M. BACHMANN (Amécité) répond que la législation relative à l'aménagement des parcs de stationnement a encore évolué récemment. La rédaction de l'article 12 sera vérifiée.

Remarques et avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'Agriculture est représentée par M. ROY. La Chambre d'Agriculture a étudié le dossier en commission urbanisme. Elle trouve le document complet et précis.

La Chambre note la réduction du périmètre mais souhaiterait un phasage en zonage 1AU et 2AU.

- La Chambre d'Agriculture aurait souhaité des informations sur les entreprises qui s'installeront dans la ZAC.
 - Plusieurs intervenants répondent qu'il est difficile de connaître les entreprises à l'avance mais que des contacts ont été perdus faute de foncier disponible.
- La Chambre aurait également souhaité qu'une précision sur la destination de l'hôtel soit rendue possible par le règlement.
- La Chambre aurait souhaité que la modification du PLU s'inscrive dans le cadre du PLU intercommunal plutôt que par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim. Cela aurait permis selon la Chambre d'avoir une approche plus globale à l'échelle du territoire. La Chambre préférerait que soient mobilisées des friches plutôt que des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
 - M. ROTOLO (CCRG) déclare que les collectivités du territoire travaillent activement sur la requalification des friches industrielles situées dans les différentes communes (Guebwiller, Soultz, Soultzmatt, Issenheim, Buhl).
 - M. BERTHEAUX (CCRG) rappelle que dans le cadre du PLU intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu et que le secteur du Daweid a été identifié comme seule future zone d'activités. Une réduction des zones à urbaniser à vocation économique de 30 hectares a été intégrée au PLUi.
 - M. SCHLEGEL (CCRG) invite la chambre à une visite de terrain sur le territoire pour constater les opérations en cours sur les friches notamment.
 - BACHMANN (Amécité) rappelle également que le choix de la mise en compatibilité a été fait à des fins de transparence pour le public en privilégiant la procédure d'évaluation environnementale commune et d'enquête publique unique.

Remarques et avis de la Commune d'Issenheim

La commune d'Issenheim est représentée par son Maire, M. JUNG. Elle souligne la qualité du dossier et n'a pas de remarques particulières à formuler.

Autres Personnes Publiques Associées non représentées

M. ROTOLO indique que :

- La Chambre des Métiers s'est excusée et n'a pas formulé de remarques ;
- La Région Grand Est n'a pas formulé de remarque ;

et rappelle aux personnes présentes que le procès-verbal leur sera transmis puis mis à la disposition de tous lors de l'enquête publique.