

Département du Haut-Rhin

Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Issenheim

Mise en compatibilité avec la ZAC du Daweid Rapport de présentation



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 Girlenhirsch
67400 ILLKIRCH

contact



l'AdT

AméCité
Urbanistes

**ATELIER
DES TERRITOIRES**

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

Indice	Date	Réalisé par	Objet de la modification
07	14/05/2025	TB	Prise en compte de l'avis de la MRAE et de la phase d'examen Loi sur l'eau
Resp. Projet	Vérificateur	Echelle	N° d'affaire
T.Bachmann	TB		68-0566-21-001-3

Table des matières

1	Rappel du contexte juridique et objet de la procédure.....	1
1.1	Objet de la procédure.....	1
1.2	Choix de la procédure.....	1
1.3	Evaluation environnementale.....	2
1.4	Procédure commune de participation du public.....	3
1.5	Enquête publique (R.123-8 3 ^{ème} du Code de l'environnement).....	3
1.5.1	Mention des textes qui régissent l'enquête publique.....	3
1.5.2	Insertion de l'enquête publique dans la procédure.....	4
1.5.3	Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique.....	4
2	Déclaration de projet.....	4
2.1	Présentation du projet.....	4
2.1.1	Localisation.....	4
2.1.2	Aménagement de la zone.....	4
2.2	Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement.....	5
2.2.1	État de l'offre et de la demande.....	5
2.2.2	Étude exhaustive des disponibilités sur le territoire.....	9
2.2.3	Une localisation optimale de l'Aire d'Activités du Florival : un choix d'extension idoine 12	
2.2.4	Une logique d'aménagement en cohérence avec les documents d'urbanisme.....	15
2.2.5	Analyse des variantes.....	17
2.3	Synthèse des enjeux environnementaux.....	26
2.3.1	Enjeux fort à majeurs.....	27
2.3.2	Enjeux moyens.....	33
2.3.3	Enjeux faibles voire négligeables.....	34
2.4	Synthèse des impacts liés au projet et des mesures d'insertion.....	35
2.4.1	Mesures en phase chantier.....	37
2.4.2	Mesures de conception et d'exploitation.....	38
3	Mise en compatibilité du PLU et explications des choix retenus.....	43
3.1	Justification de la délimitation des zones 1AUE et N et des secteurs 1AUEa et 1AUEi.....	43
3.2	Justification de la réglementation de la zone 1AUE dans le PLU.....	44
3.2.1	1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	45
3.2.2	1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	45
3.2.3	1AUE 3 : Accès et voirie.....	45
3.2.4	1AUE 4 : Desserte par les réseaux.....	45
3.2.5	1AUE 5 : Caractéristiques des terrains.....	45
3.2.6	1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 45	
3.2.7	1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	46

3.2.8	1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	46
3.2.9	1AUE 9 : Emprise au sol des constructions.....	46
3.2.10	1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions.....	46
3.2.11	1AUE 11 : Aspect extérieur.....	46
3.2.12	1AUE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	47
3.2.13	1AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.....	47
3.2.14	1AUE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	47
3.3	Justification des choix retenus dans l'OAP spécifique à la zone 1AUE.....	47
4	Composition du dossier de mise en compatibilité du PLU d'Issenheim.....	48
5	Compléments apportés au dossier de mise en compatibilité en réponse à l'avis de la MRAE et à la phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale.....	49
6	ANNEXE 01 – CARTOGRAPHIES DES ZONES HUMIDES.....	50
7	ANNEXE 02 – MODELISATION DES PLUS HAUTES EAUX.....	51

1 Rappel du contexte juridique et objet de la procédure

1.1 Objet de la procédure

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 2^{ème} 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.

Afin d'engager désormais la phase opérationnelle du projet, une évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issenheim est nécessaire.

En effet, le projet de ZAC est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Rhin-Vignoble Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 qui prévoit expressément une possibilité d'extension de l'Aire d'activités du Florival mais nécessite d'engager une procédure d'évolution du PLU d'Issenheim. Celui-ci a été approuvé le 05 juillet 2006 et a fait depuis l'objet de plusieurs modifications ou révisions simplifiées qui n'ont pas porté sur la zone concernée par le projet de ZAC.

1.2 Choix de la procédure

Le projet de réalisation de la ZAC du Daweid nécessite plus précisément une évolution du classement des terrains concernés dans le PLU d'Issenheim. Ces derniers sont classés en zone agricole (A) et, pour partie, en zone naturelle (Nf) dans le document actuellement en vigueur. Ils

doivent être reclassés en zone à urbaniser (AU) et plus particulièrement en zone 1 AUE afin de permettre la réalisation de la ZAC, la zone 1AUE étant une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques.

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 1^{er} 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 du Code de l'environnement ;
- la procédure de mise en compatibilité 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'environnement 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.

Cette procédure présente l'avantage d'être plus rapide que la procédure en cours d'élaboration du PLU intercommunal censée s'achever prévisionnellement en 2025. Il est précisé que les deux procédures sont tout à fait indépendantes l'une de l'autre.

1.3 Evaluation environnementale

La mise en compatibilité du PLU d'Issenheim doit faire l'objet d'une évaluation environnementale et ce conformément à l'article R. 104-13 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R 104-11 du Code de

l'urbanisme ».

Compte tenu de ce qui précède et ce conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité du PLU d'Issenheim soumise à évaluation environnementale a nécessité l'organisation d'une concertation avec le public dont les modalités et les objectifs ont été définies par délibération du Conseil Communautaire du 11 avril 2023. Celle-ci s'est déroulée du 17 avril 2023 au 31 mai inclus.

Le bilan de cette concertation a été tiré par le Conseil Communautaire en date du 06 juillet 2023.

En application des articles L.122-14 et R.122-27 du Code de l'environnement, une procédure commune d'évaluation environnementale et de participation du public sera engagée pour ce qui concerne le dossier de réalisation de la ZAC, l'autorisation environnementale du projet et la mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure commune vise à permettre une information cohérente du public en évitant la multiplicité de dossiers et donc à faciliter la compréhension et l'analyse du projet dans son ensemble par le public et par les différentes autorités appelées à donner un avis.

1.4 Procédure commune de participation du public

Comme indiqué ci-avant, et compte-tenu du choix de la CCRG de se soumettre à une procédure d'évaluation environnementale commune, le dossier de réalisation de la ZAC sera soumis à enquête publique unique, et non à une simple mise à disposition du public, conformément aux articles L.122-14, R.122-27, L.123-6 et R.123-7 du Code de l'environnement.

Cette enquête publique unique portera à la fois sur le projet de réalisation de la ZAC, sur l'autorisation environnementale du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

1.5 Enquête publique (R.123-8 3^{ème} du Code de l'environnement)

L'autorité compétente pour soumettre le projet à enquête publique est le Préfet en application de l'article L.181-10 du Code de l'environnement.

L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération, sur la mise en compatibilité du PLU, sur l'autorisation environnementale du projet et sur le dossier de réalisation de la ZAC. Les observations et propositions du public seront recueillis conjointement et le Commissaire Enquêteur établira un seul rapport. Ses conclusions porteront cependant distinctement sur :

- L'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence ;
- L'autorisation environnementale du projet ;
- Le dossier de réalisation de la ZAC.

Le dossier sera notamment composé des pièces énumérées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

1.5.1 *Mention des textes qui régissent l'enquête publique*

L'enquête publique est réalisée conformément aux articles L 153-54 à L. 153-59 et R. 153-15 du Code de l'urbanisme ainsi qu'au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (partie législative et réglementaire).

La procédure commune d'évaluation environnementale et donc de participation du public est déterminée par les articles L.181-10, L.122-14 et R.122-27 du Code de l'environnement.

1.5.2 Insertion de l'enquête publique dans la procédure

L'enquête publique intervient :

- Après l'approbation de la création de la ZAC par le Conseil Communautaire de la CCRG, procédure qui a fait l'objet au préalable d'une concertation publique, d'un avis de l'Autorité Environnementale, d'un mémoire en réponse à cet avis et d'une mise à disposition du public des pièces précitées ;
- Après avis de l'Autorité Environnementale sur le projet de dossier de réalisation de la ZAC ;
- Après rédaction du mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale par la CCRG (R.123-8 du Code de l'environnement) ;
- Après examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ; le maire de la ou des communes intéressées par l'opération étant invité à participer à cet examen conjoint, pour ce qui concerne la mise en compatibilité du PLU (L.153-54 du Code de l'urbanisme) ;
- Avant toute décision de la CCRG de confirmer l'intérêt général de l'opération, d'approuver la mise en compatibilité du PLU et d'approuver la réalisation de la ZAC ;
- Avant toute décision du Préfet d'accorder ou non l'autorisation environnementale nécessaire à la réalisation du projet.

1.5.3 Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire et la CCRG pourra décider de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet. (articles L 123-14 du Code de l'environnement et L. 153-57 et L. 153-58 et R. 153-15 du code de l'urbanisme).

La CCRG pourra également décider d'approuver la réalisation de la ZAC.

Le Préfet pourra décider d'accorder l'autorisation environnementale du projet.

2 Déclaration de projet

2.1 Présentation du projet

2.1.1 Localisation

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.

2.1.2 Aménagement de la zone

La ZAC du Daweid est destinée aux activités économiques et à leurs constructions accessoires.

Un hôtel pourra également être implanté de préférence à proximité de l'entrée depuis la RD430.

L'accès principal de la ZAC se fera par un carrefour giratoire qui devra être aménagé au croisement de la rue de l'Industrie et de la RD430 (hors ZAC – aménagement réalisé par la CEA).

A partir de ce nouveau giratoire, un axe principal viendra desservir la zone selon une orientation Est-Ouest.

Une voie secondaire pourra desservir les lots en profondeur en créant un bouclage supplémentaire à l'intérieur de la zone.

La voirie comprendra :

- Des noues pour gérer les eaux de ruissellement ;
- Des aménagements piétons-cycles, type voie verte.

Les voies vertes ainsi créées seront connectées à une liaison douce à aménager parallèlement au Rimbach. Cette dernière ne sera pas éclairée pour ne pas perturber la faune.

Ces voies vertes sont conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau cyclable existant (vers le giratoire Mader par le chemin de défruitement longeant la RD430) ou projeté par la Ville d'Issenheim. Elles s'insèrent dans le maillage prévu par le Schéma Directeur Vélo de la CCRG voté en 2022 qui prévoit une traversée du Daweid par un réseau secondaire, qualifié ainsi en ce qu'il dessert les enjeux d'importance intercommunale et fait la jonction entre les différents axes du réseau structurant.

Un principe de poches de stationnement de covoiturage sera mis en place :

- La poche la plus proche de la RD430 pourra accueillir le stationnement d'un bus ;
- La poche centrale comportera une offre de stationnement d'attente pour quelques poids-lourds.

L'aménagement de la ZAC permettra la renaturation d'espaces d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur les zones inondables ou/et des zones humides essentiellement. Elles seront traitées en prairies permanentes.

Une trame verte périphérique prendra place sur les franges sud et est de la zone aménagée. Elle sera constituée d'une haie vive composée de toutes les strates de végétation et plantée d'espèces locales diversifiées. La bande de plantation aura 2 mètres de large au minimum et sera implantée de manière à respecter les reculs par rapport aux limites imposés par le Code civil.

Elle sera complétée par des plantations de haies arbustives en limites séparatives des lots.

Ces trames vertes joueront plusieurs fonctions : habitat pour un certain nombre d'espèces animales, corridor écologique d'intérêt local et écran paysager pour l'intégration paysagère de la ZAC.

L'entrée de la ZAC depuis la RD430 sera valorisée par un traitement paysager spécifique.

Afin de permettre les déplacements de la petite faune, les clôtures seront décollées du sol ou des ouvertures y seront régulièrement aménagées.

Les ouvrages d'infiltration (dans les espaces publics et les lots) devront conserver une garde de sol de 1 m minimum par rapport au toit de la nappe (hautes eaux).

2.2 Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement

2.2.1 *État de l'offre et de la demande*

Les éléments ci-dessous sont issus du dossier de création de la ZAC.

La situation de la CCRG en comparaison avec les zones d'activités des territoires proches :

- CC Parovic (Rouffach) : zone d'activités intercommunale spécialisée dans l'artisanat et les services disposant d'environ 400 ares à commercialiser, située à 10 kilomètres de l'AAF ;
- CC du Centre Haut-Rhin (Ensisheim) : spécialisée dans les grands centres logistiques (Delticom, GXO par exemple), située à 10 kilomètres de l'AAF ;
- CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach : activités plutôt industrielles. Il n'y a plus de disponibilités sur les zones industrielles et artisanales intercommunales en début de vallée à 18 kilomètres de l'AAF (sauf à Masevaux dont le site est situé à 23 kilomètres à vol d'oiseau de l'AAF) ;
- CC de Thann-Cernay : activités industrielles, orientées vers la chimie (Cernay) à 11 kilomètres de l'AAF. Création de nouvelles zones d'activités à vocation commerciale et de loisirs, d'une part, et industrielle, d'autre part.

Les disponibilités foncières recensées et promues par l'ADIRA (Agence de Développement d'Alsace) sur la région de Guebwiller et alentours montrent que la CCRG n'a pas le potentiel foncier suffisant pour retenir des projets conséquents qui vont avoir tendance à s'orienter vers Cernay ou Ensisheim, en croissance. D'après l'ADIRA, le Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace à Ensisheim a commercialisé 85 sur 100 hectares disponibles de surface industrielle sur la période 2016-2021. Cette dernière a toutefois une spécialisation logistique qui laisse une place au développement d'industries plus diversifiées sur l'AAF.

La stratégie de la CCRG est de s'inscrire dans la dynamique industrielle le long de la RD 83 pour redynamiser son territoire et faire de l'activité industrielle un nouveau facteur d'attractivité avec la création de nouveaux emplois plus qualifiés, plus diversifiés et plus pérennes.

Cette stratégie s'appuie sur les plans France Relance et France 2030 qui devraient permettre de rattraper le retard industriel français mais aussi de créer de nouvelles filières industrielles et technologiques. La CCRG souhaite donc faire de cette nouvelle zone un territoire de réindustrialisation.

Analyse de la demande de foncier économique

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	Nb	%
Terrain	58	56 %
Local	35	34 %
Bureau	11	10 %
Total demandes	104	100 %

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...).

Analyse de la vacance immobilière

Même si l'on pouvait encore enregistrer quelques bâtiments abandonnés sur l'AAF ces dernières années, force est de constater que cela n'est plus le cas aujourd'hui. Toutes les friches ont trouvé preneur et de nouvelles activités ont même vu le jour sur la zone.

À ce jour, le service Développement économique a référencé peu de disponibilités immobilières :

Un espace de 3 800 m² que le propriétaire souhaiterait de préférence louer en un bloc, par commodité, ce qui freine de nombreux projets ;

Des bureaux à la location, répartis essentiellement dans la zone historique de l'AAF. Comme nous l'avons constaté, cela n'est pas la demande majoritaire des sollicitations auprès du service Développement économique (11 % des demandes concernent les bureaux).

Les dents creuses en voie de résorption

En parallèle, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller a fait une analyse des dents creuses de l'AAF et a repéré un certain nombre de terrains disponibles :



1. Une mise en contact avec le propriétaire du terrain a permis à une entreprise de services du territoire de près de 120 salariés d'acquérir la parcelle mitoyenne (120 ares) pour lui permettre de développer son activité et proposer des services complémentaires.
2. Ce terrain de plus de 200 ares est réservé à une PME innovante du territoire qui cherche à se développer et dont l'activité ne permet plus son positionnement en fond de vallée (proximité des habitations, conditions d'accès PL...).
3. Ce terrain a été racheté en août 2021 à la société AF3. Il a permis de créer une surface foncière de 85 ares, dont une option de réservation a d'ores et déjà été posée par une entreprise industrielle installée hors territoire de la CCRG.
4. Un futur acquéreur a déjà proposé un projet sur ce terrain de 105 ares.

Les autres parcelles qui ont été préalablement repérées ne sont pas exploitables (zones inondables par exemple) ou ne sont pas proposées à la vente par les entreprises en raison de leur projet d'extension future.

Ainsi, aujourd'hui, la CCRG n'a plus de solution à apporter à des entreprises souhaitant se développer sur des surfaces de plus de 50 ares.

Répondre à la demande des entreprises

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller compte 11 123 emplois (*INSEE 2018*) et 2 622 établissements (*INSEE 2019*). C'est le sixième EPCI du Haut-Rhin par le nombre d'emplois offerts (4 % des emplois du département), mais le cinquième par le nombre de ses habitants (*diagnostic socio-économique ADAUHR-ATD – janvier 2021*).

Le taux de chômage est de 12 % alors que la moyenne est de 8,5 % dans le Haut-Rhin (*INSEE 2018*). 42 % des actifs résident et travaillent sur le territoire (*source ADAUHR-ATD*) mais on peut prévoir une hausse du flux des travailleurs vers d'autres territoires comme la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin qui développe actuellement un nouveau Parc d'Activités.

Même si la part des emplois tertiaires a augmenté, on peut constater une baisse récente du nombre d'emplois total (- 4,7 %) liée notamment à une régression de l'activité industrielle sur le territoire de la CCRG au cours de ces vingt dernières années (- 1 562 emplois industriels, soit - 41,6 % entre 1999 et 2015) (*diagnostic socio-économique ADAUHR-ATD – janvier 2021*).

Il reste toutefois plusieurs PME innovantes (Fives Celes, Arconic, Jacob Holm, Alpro Sojinal...) à la recherche de solutions d'extension et de développement.

En termes d'emploi, l'AAF concentre aujourd'hui environ 1 900 emplois tous secteurs confondus (*enquête CCRG en janvier 2022*). En termes de densité d'emploi (densité d'emploi = nombre d'emplois / surface totale du parc d'activités), cela correspond à environ 22 emplois à l'hectare. Cela s'explique par la présence de nombreux artisans du BTP pour lesquels le ratio emploi / surface est traditionnellement faible (15 emplois/hectare – *source ADDRN - Cerema*) tandis que l'industrie tourne en moyenne à 40 emplois à l'hectare.

En appliquant cette méthodologie à l'extension Daweid, la zone devra ainsi permettre de fixer ou attirer environ 530 emplois (corrections effectuées entre surface totale et surface cessible, et distinction faite entre les différents pôles aménagés du site : partie industrielle, partie PME-PMI, partie services).

2.2.2 Étude exhaustive des disponibilités sur le territoire

Les zones d'activités sur le territoire de la CCRG

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller gère trois zones d'activités qui représentent plus de 94 hectares de foncier dédiés à l'activité économique :

- La Zone Artisanale de Bergholtz (6,36 hectares) ;
- La Zone Artisanale de Raedersheim (1,8 hectares) ;
- L'Aire d'Activités du Florival qui s'étend sur les communes de Guebwiller, Issenheim et Soultz. Avec près de 86 hectares, elle accueille des activités industrielles, logistiques, tertiaires et artisanales.

En complément de celles-ci, les autres zones sont répertoriées au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon et figurent, ainsi que leurs disponibilités, dans le tableau ci-dessous :

Nom usuel	Commune	Surfaces vides (en ha)	Surfaces réellement mobilisables	Remarques
ZA de Bergholtz	Bergholtz	1,3	0	Cette surface est classée en zone économique. Néanmoins, elle a vocation à accueillir un équipement public pour la commune (<i>voir PLU de Bergholtz – emplacement réservé n° 2</i>)
ZAID de Buhl	Buhl	1,5	1,5	1,5 ha se répartit entre trois espaces de tailles équivalentes. Deux parcelles sont enclavées en fond de zone sans visibilité depuis la rue de la Fabrique. Leur situation rebute jusqu'à présent tous les investisseurs. La troisième parcelle fait l'objet d'une rétention par ses propriétaires qui n'accepteraient de la céder que dans le cadre d'un projet d'intérêt général (maison de santé, école...).
ZA de la Kappelstatt	Guebwiller	0,5	0	La parcelle est en partie inconstructible en raison du PPRI de la Lauch. En outre, elle appartient à une entreprise déjà installée dans cette zone qui la conserve dans l'éventualité d'une extension. Sa mobilisation n'est donc pas possible.
Zone commerciale d'Issenheim	Issenheim	0,3	0	Il s'agit du dernier lot commercialisable dans la zone du Centre Leclerc. Un projet d'implantation commerciale est en cours.
Aire d'Activités du Florival	Guebwiller – Soultz – Issenheim	0,5 + 2,8	0,5	0,5 ha correspond aux cinq dernières parcelles encore libres. 2,8 ha viendront se rajouter aux surfaces disponibles en 2023. Il s'agit de l'extension 2 dite Reinbold à destination artisanale.
Sharp	Soultz	11,6	6	Une partie des terrains appartient à l'usine Sharp. Ceux-ci sont conservés par l'entreprise pour partie à des fins d'extension et pour l'autre comme bassin d'orage. L'autre partie des terrains, 8,5 ha, est propriété de la Ville de Soultz. Elle souhaite en commercialiser 6 à destination exclusive de l'artisanat local. Pour l'instant, ces parcelles ne sont pas viabilisées. Les 2,6 ha restants se partagent entre la création d'un équipement public et une zone non constructible liée à des servitudes d'utilité publique.
Site du Lussweg	Soultzmatt	0,3	0	Il s'agit de la dernière parcelle libre d'une zone composée de trois lots. Un projet d'implantation d'un commerce de proximité est en cours.

Au total, la CCRG dispose d'un potentiel de terrain à vocation économique réellement mobilisable de 8 hectares. Sur ces 8 hectares, 6 ne disposent pas de viabilités (site de Sharp). La destination artisanale du foncier « Sharp » en entrée de commune complète l'offre foncière de la collectivité. Enfin, 2,8 hectares viendront se rajouter en 2023 correspondant à l'extension 2 dite Reinbold à destination artisanale de l'Aire d'Activités du Florival.

Sites abandonnés avec un potentiel de reconversion

Nom usuel	Commune	Surface (en ha)	Surfaces réellement mobilisables	Remarques
ZAID de Buhl	Buhl	0,2	0,2	Le propriétaire actuel a pris l'attache de la CCRG afin de l'accompagner dans un projet de réhabilitation du bâtiment.
NSC Schlumberger (site du haut de la ville)	Guebwiller	2,1	0	Il s'agit d'un terrain propriété de NSC Groupe voué à permettre l'extension de l'usine actuelle. Le site n'est pas mobilisable pour un autre développement.
Aire d'Activités du Florival	Guebwiller – Soultz – Issenheim	0	0	Un travail fastidieux a été mené par la CCRG afin de résorber les dernières friches encore libres sur le site. À l'heure actuelle, toutes les anciennes friches bénéficient d'un projet de reprise.
Sudrad France	Soultzmatt	1,1	0	Un permis d'aménager est déposé. Le projet consiste à créer une zone mixte d'habitat, de services et d'artisanat. Une partie du site est dédiée à l'extension des Sources de Soultzmatt.
Zuber – Marin Astruc	Buhl	0,7	0	Le site, trop dégradé, doit être démoli. L'accès n'est plus viable, un nouveau pont doit être aménagé sur la Lauch pour desservir la zone. Les coûts (démolition + création d'un accès) sont dispendieux. Seul un aménagement résidentiel pourrait permettre de rentabiliser l'opération.
Ancienne scierie Bordmann Ouest dite la caisserie	Lautenbach-Zell	2,1	1	Le propriétaire du site travaille sur un projet combinant habitats et activités. La partie activités serait consacrée à des box et/ou cellules dédiés à du stockage pour particuliers et entrepreneurs.
Ancienne scierie Bordmann Est	Lautenbach	0,8	0	Le site est situé en zone inondable du PPRI. Sa reconversion en site d'activités est exclue. Une orientation d'aménagement vers du stockage agricole (matériel, foin) est envisagée.

Au total, les sites en friche pouvant s'orienter vers de l'activité économique représentent 1,2 hectare.

Lorsque l'on combine les espaces libres (viabilisés ou non et en cours d'aménagement) et le potentiel de reconversion encore disponible au niveau des friches, la CCRG disposerait de 12 hectares. Hormis les 6 hectares de la zone Sharp (prévue pour accueillir de l'artisanat) et les 3,3 hectares de l'Aire d'Activités du Florival qui proposent un ensemble cohérent et concentré, les 2,8 hectares restants sont distribués de façon diffuse sur le territoire.

Les reconversions de friches industrielles au sein de l'espace urbain

Le territoire dispose d'un certain nombre de friches industrielles qui ne sont pas toutes répertoriées ci-dessus. Un travail a également été réalisé avec l'ADAUHR (juin 2016) pour en faire un état des lieux. Nombre d'entre elles, situées en fond de vallée ou fortement intégrées au centre urbain, sont inexploitable pour y introduire de l'activité industrielle et artisanale (situation en cœur de ville, nuisances et conflits d'usage...) selon les normes actuelles attendues par les entreprises.

Plusieurs projets ont vu le jour ces dernières années pour reconquérir ces friches et les convertir en habitations ou en activités mixtes. On pourra par exemple citer :

L'Opération de Renouvellement Urbain : Guebwiller a acquis plusieurs hectares de friches de NSC pour y développer de nouveaux quartiers d'habitations ;

La réhabilitation de l'ancienne gare de Guebwiller pour y installer un restaurant ;

La réhabilitation d'une ancienne caisserie (Lautenbach-Zell) pour y proposer des ateliers et des cellules de stockage ;

La réhabilitation d'une ancienne maison de retraite (Rimbach) pour y installer des logements ;

L'opération de démolition et de dépollution de la friche Sudrad et la création d'un quartier mixte d'habitation, de services, d'artisanat et l'extension des Sources de Soultzmatt.

L'extension en projet sur Daweid constitue le troisième volet du développement de l'Aire d'Activités du Florival. Elle consacre la justesse d'un choix historique en faveur d'une centralité territoriale du développement économique. Il s'agit alors d'anticiper le temps de maturation et d'aménagement d'un projet. Conforme aux nouvelles attentes environnementales et organisationnelles du foncier économique, elle profite des apports historiques des aménagements précédents de l'aire et propose une continuité de celle-ci. Ainsi combiné, l'ensemble acquiert une dimension régionale de par sa taille, son positionnement stratégique et la mutualisation des services aux entreprises qui en découle.

2.2.3 Une localisation optimale de l'Aire d'Activités du Florival : un choix d'extension idoine

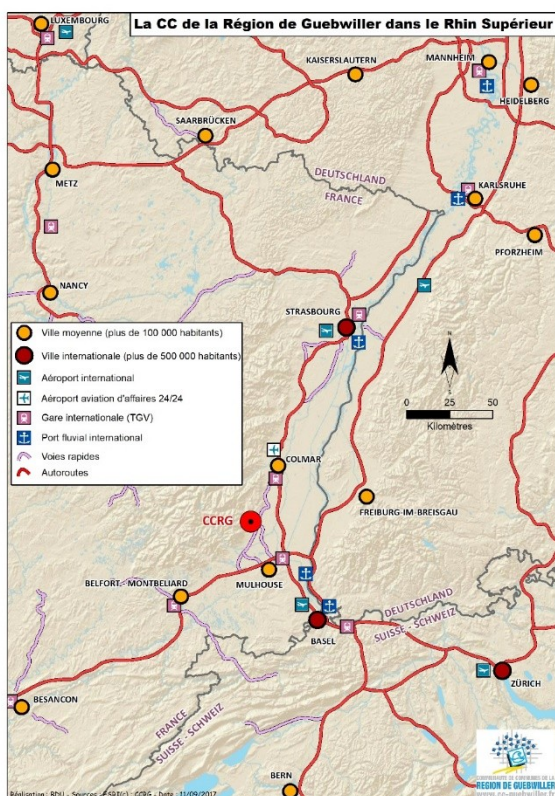
Inscrite géographiquement au sein d'un espace d'échange et dans une métropolisation grandissante, l'AAF se trouve au pied du piémont vosgien, à équidistance des agglomérations de Colmar et de Mulhouse. Cette situation lui confère l'un de ses facteurs d'attractivité entre proximité des grands centres 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.

Ainsi, l'AAF propose des distances-temps efficientes à tout investisseur :

- Colmar, Mulhouse : 15 minutes
- Gares TGV de Colmar et de Mulhouse : 20 minutes
- Aéroport international de Bâle-Mulhouse : 30 minutes
- Bâle, Belfort : 40 minutes
- Sochaux-Montbéliard, Freiburg-en-Brisgau : 50 minutes
- Strasbourg : 1 heure 10
- Zurich : 1 heure 40

L'AAF se situe aux débouchés des vallées de la Lauch (nommée aussi Florival) et du Rimbach. Ces dernières sont déjà fortement anthropisées avec Guebwiller et son agglomération formée de Soultz, Issenheim et Buhl. Au total, ce pôle urbain regroupe près de 25 000 habitants.

L'AAF est donc un pourvoyeur important du marché de l'emploi de proximité des secteurs de l'industrie. Ses entreprises profitent par là même du potentiel de main-d'œuvre de l'espace urbain dense connecté à cette dernière. La zone d'activités intègre l'entité urbaine dans sa continuité avec le bâti d'habitations et de services. Ainsi, les salariés peuvent également bénéficier des services de centralité rapidement accessibles. Toutefois, sa présence en entrée de vallée ne perturbe pas les cœurs de ville car extérieure à ces derniers et physiquement séparée par des espaces boisés ou d'activités « tampons ».



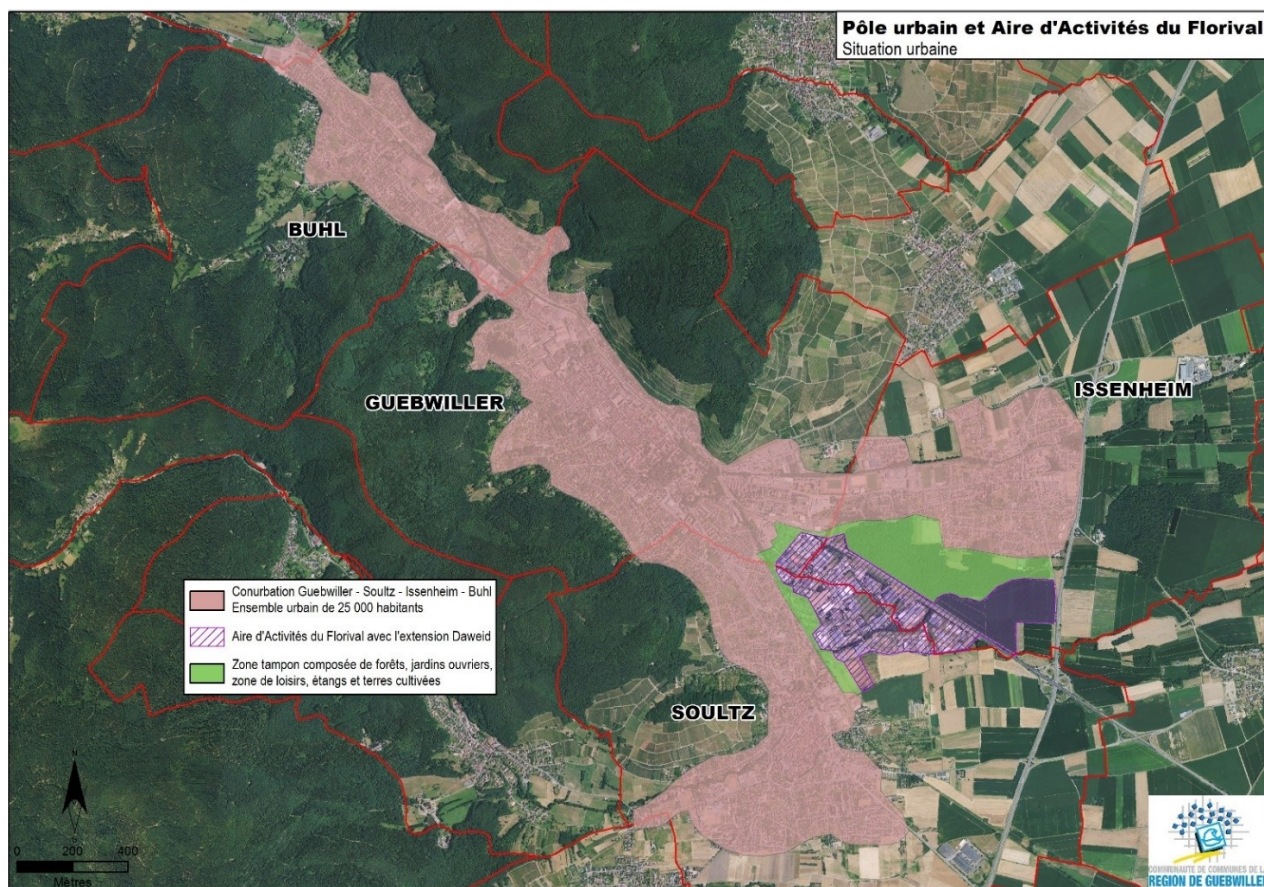
Le reste des deux vallées se partage entre villages, prairies d'élevage, coteaux viticoles, forêts et zones naturelles protégées. Au sein des vallées, les terrains pouvant accueillir des activités économiques sont rares, difficilement accessibles (les deux vallées sont des bouchons et ne disposent pas d'exutoires par-delà les montagnes vosgiennes). En outre, le trafic actuel au sein des vallées reste difficile pour un usage logistique, voire dans le cadre d'un trafic routier pendulaire. La concentration de l'activité économique en entrée de vallée limite la propagation des nuisances en leur cœur, environnementalement sensibles et à protéger.

La création de l'AAF dans les années 1980 avait déjà anticipé ces contraintes en favorisant son implantation sur son site actuel à l'entrée des deux vallées et du pôle urbain. Cette situation privilégiée s'accompagne également d'un maillage routier majeur et d'une desserte optimale grâce à la RD 430, voie rapide reliant le Florival à l'A36 au cœur de l'agglomération mulhousienne, et par la RD 83, voie rapide reliant Colmar à l'A36 au niveau du seuil

d'Alsace.

En complément à son ancrage au sein du réseau intermodal alsacien et européen, le territoire de la CCRG offre à proximité immédiate de l'AAF (moins de 10 minutes en voiture) trois gares TER (Bollwiller, Merxheim et Raedersheim).

Enfin, Daweid jouxte le côté nord-est de l'AAF. Celui-ci est en mesure de former une continuité fonctionnelle avec l'actuelle AAF, la CEA, sollicitée par la Communauté de Communes, ayant prévu l'aménagement d'un carrefour giratoire assurant une interconnexion directe entre l'extension, la RD 430 et l'AAF. L'unicité de la zone est ainsi assurée, voire améliorée puisque délivrant un point d'accès central et spécialisé avec la création du rond-point pour les échanges externes comme intra-zone d'activités.



Mutualisation de services

De plus, 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.

La pertinence de l'extension sur le lieu-dit Daweid au niveau régional

Le foncier immobilier de l'extension bénéficiera de fait des facteurs d'attractivité de l'AAF historique précédemment exposés. 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.

Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, adopté en 2016, a classé l'extension Daweid dans la catégorie des « sites stratégiques d'intérêt départemental et régional ». Ce classement doit se comprendre dans le contexte de l'ancienne Région Alsace et dans la perspective d'un développement équilibré face aux agglomérations colmarienne et mulhousienne, au piémont des Vosges.

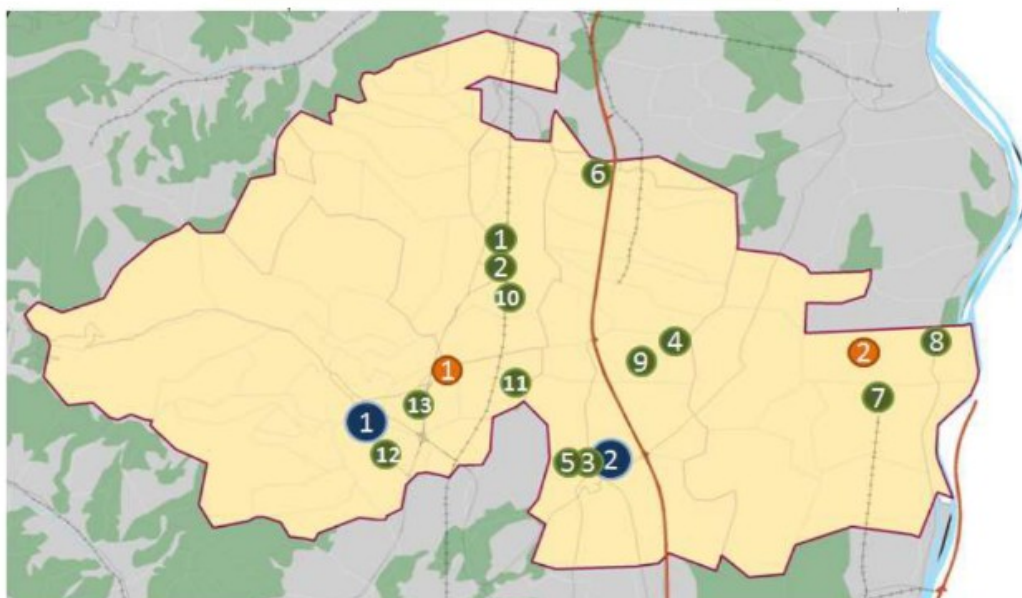
Aujourd'hui, au sein de la nouvelle Région Grand Est, sa situation en tant que « site stratégique d'intérêt régional » est plus que jamais d'actualité afin de préserver l'équilibre régional. Ce bassin de vie doit exister et doit avoir un sens, aussi bien économiquement que socialement.

2.2.4 Une logique d'aménagement en cohérence avec les documents d'urbanisme

Une stratégie à long terme d'extension déjà inscrite au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon

Synthèse de la hiérarchie des zones d'activité économiques structurantes du territoire (Zones de type 1 et 2) :

Zones de type 1 – Intérêt départemental et régional	Zones de type 2 – Intérêt supra communal existantes	Zones de type 2 – projets à inscrire au SCoT
1 – ZAID Florival 2 – Zone Industrielle / THK	1 – ZI Est communale - Rouffach 2 – ZI Est intercommunale – Rouffach 3 – La Passerelle – Ensisheim 4 – Anneau du Rhin – Niederentzen/ Biltzheim 5 – Pôle III Thur – Ensisheim 6 – ScapAlsace- Niederhergheim 7 – Zone de la Hardt - Blodelsheim 8 – ZI Koechlin – Fessenheim 9 – ZA de Meyenheim 10 – ZA Rouffach Sud 11 – ALCOA - Merxheim 12 – SHARP - Soultz 13 – SOJINAL - Issenheim	1 – Zone méthanisation 2 – ZA Fessenheim



52

La présente extension 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... »

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 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. »

Un choix pertinent au niveau culturel et foncier

En préambule, considérant une installation d'activités économiques comme incompatible avec la géographie dans les vallées ou fonds de vallée, seule la partie de plaine de la CCRG semble compatible avec cette destination, en partie exploitée pour des cultures diverses.

Les terrains limoneux peu profonds de la zone Daweid ont actuellement une fonction agricole. Ils sont composés de sols pauvres et affectés à la culture du maïs fourragé dans sa forme intensive. Ainsi, cette culture conduit à un fort usage de fertilisants et une consommation d'eau importante avec des risques d'érosion des sols. L'impact écologique de la culture actuelle est donc réel.

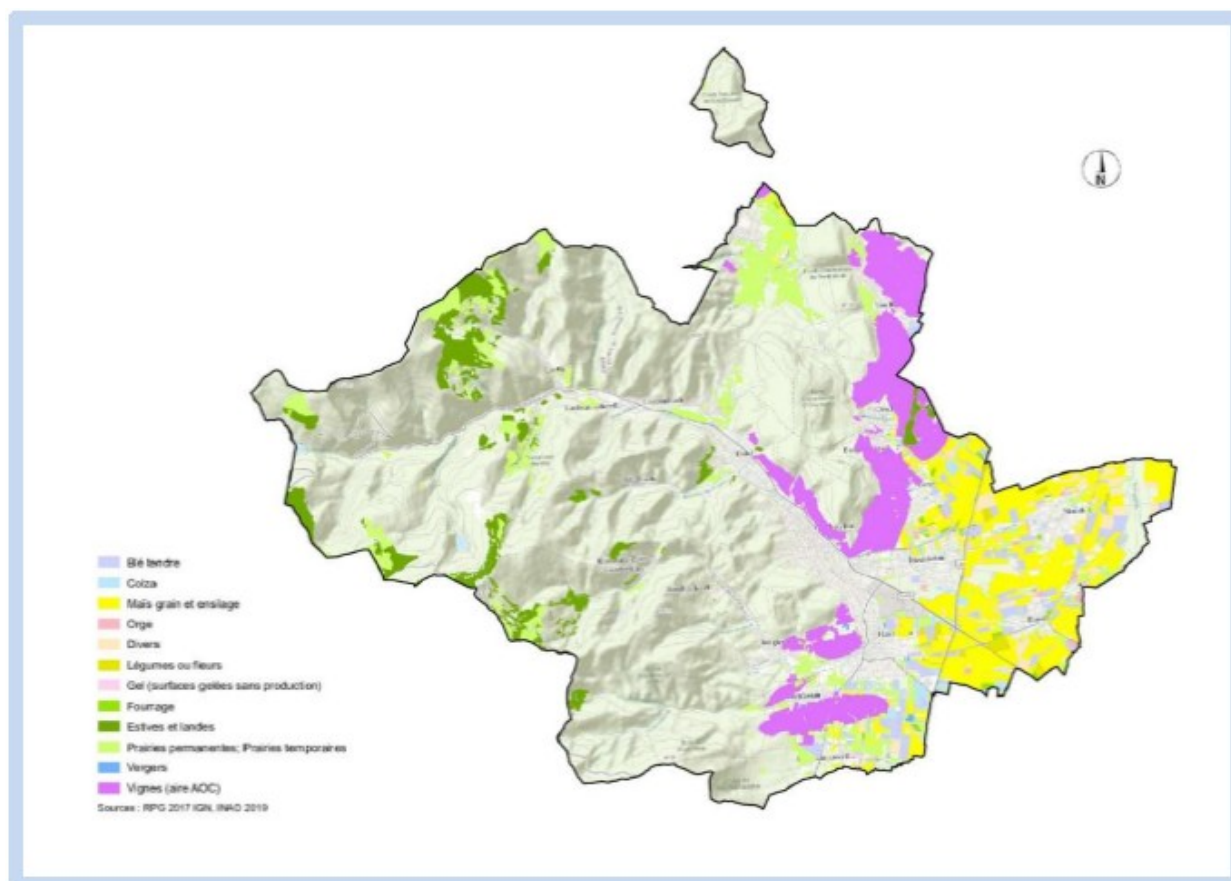
Un changement de destination vers du foncier économique voit donc un impact minoré en comparaison avec une extension sur des terres portant des cultures à plus forte valeur ajoutée et à moindre impact sur les sols (maraîchage, blé...).

Les surfaces équivalentes voisines à l'est de la RD 83 sont également occupées par de la grande culture tout en étant plus diversifiées (blé tendre, colza, prairie, jachère déclarée comme surface d'intérêt écologique).

Les parcelles au sud de l'AAF, bien que majoritairement orientées vers de la grande culture, offrent également une diversité culturelle avec des terres cultivées pour la pomme de terre et les fraises. En outre, elles cumulent des fonctions de zones inondables faisant obstacle à l'interconnexion avec l'AAF mais aussi avec le réseau routier.

Par ailleurs, il est à souligner que l'exploitation des terres du Daweid est faite pour 31 hectares par un seul agriculteur également propriétaire de 27 hectares du foncier. Ce dernier a été favorable à la cession de ses terrains après indemnisation. Cette unité foncière de propriété et d'exploitation facilite également grandement l'extension sans risque de morcellement. Le reste des surfaces exploitées se répartit à parts égales entre deux autres agriculteurs.

À l'échelle du territoire intercommunal, la Surface Agricole Utilisée (SAU) est de 4 329 hectares (*source RGA 2020*). Les grandes cultures céréalières sont majoritaires et comptent pour un peu moins de 35 % de la SAU, avec 1 511 hectares. En 2020, moins d'une trentaine d'exploitations étaient dédiées aux grandes cultures. Ces dernières sont quasi exclusivement composées d'un seul salarié. Ainsi, Daweid réduira la SAU intercommunale d'environ 0,73 % et impactera la surface dédiée aux grandes cultures de 2,11 %. Néanmoins, ce projet ne conduira pas à supprimer des emplois agricoles. Cet impact sera compensé (CF. étude préalable agricole).



Source : diagnostic agricole du PLUi (ADAUHR--ATD 2020).

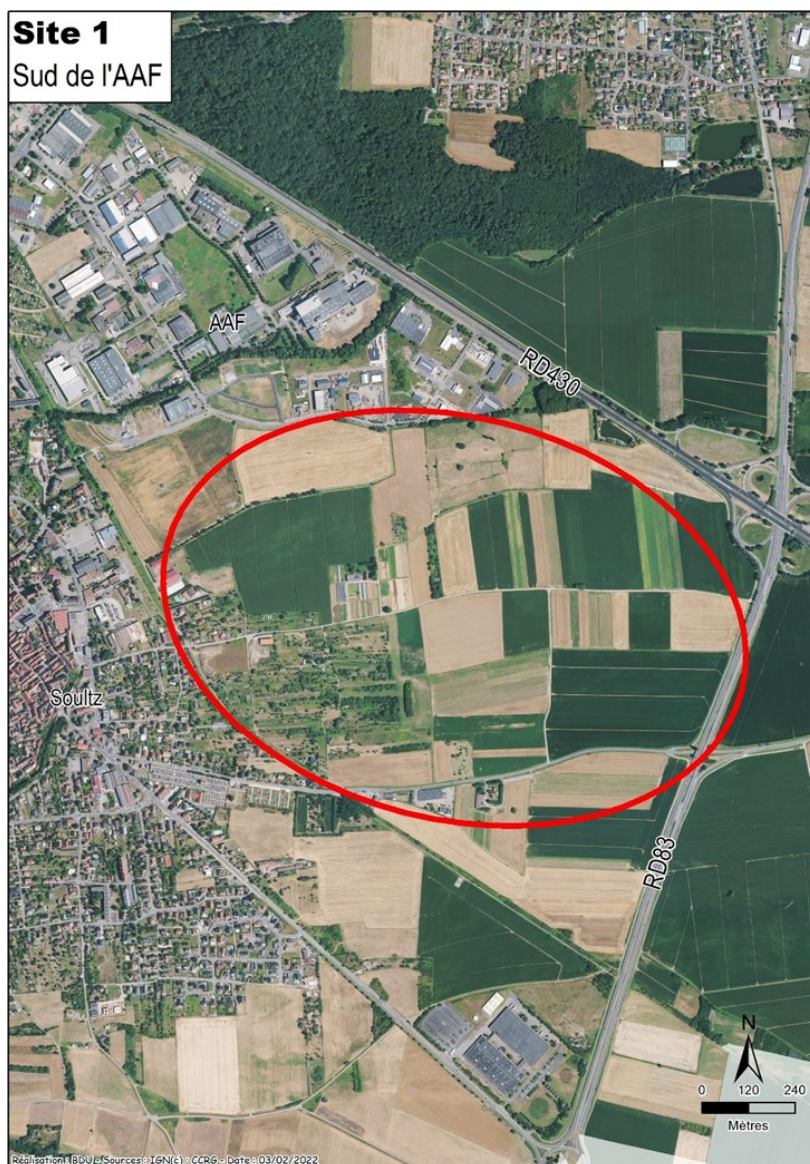
2.2.5 Analyse des variantes

Pour rappel, 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.

D'autres emprises foncières ont été étudiées pour répondre aux besoins du territoire :

Site 1 – Sud de l'Aire d'Activités du Florival

Au sud de l'AAF, en continuité avec les extensions 1 et 2 sur le ban de Soultz : cette zone, dans sa partie nord, est essentiellement agricole. Elle est exploitée principalement par deux fermes dont les sièges y sont également implantés. Réduire ces surfaces agricoles mettrait en péril les deux exploitations. Par ailleurs, dans sa partie sud, cette zone est délimitée par la frange urbaine de Soultz et plus spécifiquement l'extension de la ville. En effet, il s'agit d'une zone classée AU au PLU de Soultz. Une zone industrielle aurait généré des nuisances incompatibles avec les résidences voisines. En outre, en continuité est de la frange urbaine d'extension se trouve un vaste espace de jardins ouvriers. Celui-ci est essentiel à la vie sociale de la ville et participe au réseau de biodiversité périphérique de Soultz. Enfin, les travaux loi sur l'Eau réalisés pour l'AAF ont conduit à reporter l'aléa inondation sur les champs au sud du Rohrgraben.



Site 2 – Merxheim et Raedersheim - Est de la voie ferrée

L'aménagement d'une zone industrielle à l'est de la voie ferrée Bâle-Strasbourg a également été exclu : d'une part, sur le ban de Merxheim, des contraintes fortes liées aux remontées de la nappe phréatique limitent des aménagements industriels. Conjuguées à la présence d'un vaste périmètre de captage des eaux potables (rapproché et éloigné), une forêt humide et la présence possible de zone humide réglementaire (champs et forêts), les terres de Merxheim ne permettent pas d'envisager un tel projet. Ce secteur présente également des zones humides identifiées par le SAGE de la Lauch, ainsi qu'un réseau de bosquets et boisements linéaires aujourd'hui rare sur le territoire, réseau important pour la Trame Verte et Bleue locale. Du côté de Raedersheim se retrouvent également les risques de remontée de nappe. Une contrainte plus générale est liée au déploiement des réseaux. Les coûts de raccordement à l'assainissement, à l'eau potable, à la fibre... seraient dispendieux. Enfin, l'éloignement de ces sites du pôle urbain de Guebwiller serait contreproductif à la logique de réduction des GES.



Site 3 – Merxheim - Ouest de la voie ferrée

Sur le ban de Merxheim, à l'ouest de la voie ferrée : cette zone a été exclue car l'application du PPRI de la Lauch grève une partie des possibilités de construction. L'aléa de remontée de nappe couvre également une grande partie sud de la commune. Par ailleurs, la proximité des habitations ne paraît pas propice à l'accueil de l'activité industrielle, cet espace de coupure paysagère entre Merxheim et Raedersheim nécessite d'être préservé et il est susceptible d'être humide du point de vue réglementaire. Enfin, sur la frange nord du ban, les terrains disponibles sont trop éloignés pour être raccordés aux réseaux viaires. On note également la présence d'un captage AEP dont le périmètre de protection éloignée s'étend globalement entre la voie ferrée et la route départementale à l'ouest.



Site 4 – Raedersheim - Ouest de la voie ferrée

Sur le ban de Raedersheim, à l'ouest de la voie ferrée : la partie nord de la commune est traversée par plusieurs cours d'eau accompagnés de leur ripisylve identifiés comme zones humides par le SAGE de la Lauch. Ceux-ci occupent une place importante au sein des corridors écologiques du territoire. À cet effet, ils sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au PLU de la commune. La création d'une zone industrielle à cet endroit aurait des conséquences graves sur le fonctionnement écologique de ces corridors et sur les zones humides. Sur la frange sud-ouest de Raedersheim, on retrouve la plus importante zone agricole en polyculture du territoire avec, en dehors des céréales traditionnelles, des cultures d'asperges, de pommes de terre, de betteraves, de soja ainsi qu'une activité horticole. L'aménagement d'une zone industrielle sur cette zone aurait nui au potentiel agronomique du territoire, d'autant plus que la filière du soja présente alimente l'usine Alpro Sojinal d'Issenheim (l'entreprise revendique des apports en soja issus à 80 % d'Alsace). Un gazoduc passe par ailleurs en partie sud de cette zone. Enfin, le triangle délimité par les RD 83, RD 430 et RD 4B offre une superficie de 17 hectares. Toutefois, son isolement au sein de la plaine en openfield pourrait dégrader fortement le paysage. Les contraintes liées aux deux RD classées route à grande circulation réduisent le potentiel d'aménagement. Son accessibilité nécessiterait l'aménagement de plusieurs échangeurs sur la RD 430 voire la RD 83.



Site 5 – Issenheim - Est de la RD 83

Sur le ban d'Issenheim, à l'est de la RD 83 : au nord de la forêt du Niederwald, on trouve le PPRI de la Lauch ainsi que de nombreuses zones humides inscrites au SAGE de la Lauch. Plus au nord, au-delà de la zone inondable, les terrains sont trop éloignés des réseaux structurants. Leur desserte représenterait un coût trop important. À l'est de la forêt du Niederwald, la présence de zones humides, appuyée par l'éloignement des réseaux, contraint tout aménagement. Au sud de la même forêt, on note la présence de zones humides liées au cours d'eau et fossés identifiées par le SAGE, les champs étant par ailleurs susceptibles de présenter des traces d'hydromorphie caractéristiques d'une zone humide réglementaire. En outre, cet espace est traversé par des servitudes de transport de matières dangereuses. D'une part, cela limite les activités qui pourraient s'installer dans ce périmètre. D'autre part, le positionnement de ces servitudes, au cœur de la zone, ne permettraient pas d'exploiter pleinement le potentiel foncier.



Site 6 – Bergholtz - Ouest de la RD 83

Sur le ban de Bergholtz, à l'ouest de la RD 83 : une grande surface agricole en monoculture caractérise ce site. Néanmoins, la contrainte de la desserte en réseaux est à nouveau mise en exergue. En outre, ce site se trouve au pied d'un des plus beaux panoramas du piémont intercommunal : le Bollenberg. Ce site rare, formé de collines sèches, classé Natura 2000, est un des plus préservés d'Alsace. L'aménagement d'une zone industrielle à son pied nuirait grandement à l'image de la CCRG et au tourisme viticole du secteur.



Site 7 – Issenheim - Ouest de la RD 83

Sur le ban d'Issenheim, à l'ouest de la RD 83 : si le site paraît approprié au regard de la proximité des réseaux et du peu de contraintes environnementales apparentes, il compte un point de captage d'eau projeté dans la base de données de l'ARS. En outre, ce site s'inscrit néanmoins entre les parties urbanisées de Bergholtz et d'Issenheim. En effet, cette zone agricole s'apparente à une zone tampon entre les deux communes, qui sert de transition paysagère. En outre, la RD 3B qui relie la RD 83 à Guebwiller est déjà très chargée en termes de trafic. Cette voie a vocation à devenir communale et urbaine, limitée à 50 km/h. L'installation d'une zone industrielle à cet endroit ne semble pas opportune au regard des projets résidentiels portés par les deux communes.



Site 8 – Soultz - Ouest de la RD 83

Sur le ban de Soultz, à l'ouest de la RD 83 : les terrains situés au sud de l'usine Sharp offrent un potentiel foncier intéressant. Néanmoins, comme pour Issenheim, ces terrains sont traversés par le pipeline et le gazoduc est-européen. Il existe également un périmètre de monument historique rattaché à la motte Saint-Georges et les parties sud et ouest du secteur présentent des zones humides identifiées par le SAGE de la Lauch, un fossé étant également identifié en partie nord. L'éloignement du site avec le pôle urbain se heurte à la volonté de la CCRG de placer la zone industrielle au plus près des habitants et donc du pôle urbain afin de favoriser au maximum les migrations pendulaires via des modes doux.



Autres sites :

Les communes de montagne (Linthal, Lautenbach, Lautenbach-Zell, Murbach, Buhl, Rimbach, Rimbach-Zell) et du piémont (Hartmannswiller, Wuenheim, Jungholtz, Bergholtz-Zell, Orschwihr, Soultzmatt-Wintzfelden) : de par les contraintes morphologiques fortes et l'aire AOC vin d'Alsace, tout aménagement de zone industrielle est exclu. Il y a également lieu d'éviter d'augmenter le trafic, et tout particulièrement celui des poids lourds au sein même des vallées.

Les autres variantes, notamment liées aux zones inscrites au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon et/ou concernant les zones existantes, ont été développées antérieurement dans le présent rapport.

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.

En synthèse :

Site	Foncier disponible	Risques naturels et technologiques	Enjeux environnementaux	Accessibilité, desserte	Impact agricole	Coût d'aménagement	Attractivité économique, synergies
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
Daweid							

2.3 Synthèse des enjeux environnementaux

Le projet de ZAC retenu a été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux mis en évidence au sein de l'aire d'étude.

Au-delà de l'inventaire exhaustif des caractéristiques environnementales, un des objectifs de l'évaluation environnementale est de hiérarchiser les enjeux par niveau de priorité par rapport au projet, c'est-à-dire l'importance de les prendre en compte dans le cadre du projet de ZAC, afin d'améliorer leur prise en compte.

Dans ce cadre, il est possible de distinguer :

- des enjeux forts à majeur, qui traduisent le niveau d'impact négatif ou positif que le projet est susceptible d'occasionner s'il ne les prend pas en compte à travers sa conception même
- des enjeux moyens, qui demandent une certaine adaptation et une traduction de la thématique dans le projet
- des enjeux faibles voire négligeables, qui trouvent facilement une réponse au regard de solutions techniques voire ne posent aucun problème particulier vis-à-vis du projet

Il est important de noter qu'un enjeu peut être global ou localisé géographiquement. Ainsi, un même enjeu peut présenter différents niveaux d'importance au sein même de l'aire d'étude. Cela est précisé dans la synthèse ci-dessous, et détaillé dans le corps du rapport.

2.3.1 Enjeux fort à majeurs

2.3.1.1 Contexte climatique global

L'aire d'étude est soumise à un climat semi-continental, avec une amplitude thermique forte (18°C) et une pluviométrie moyenne (700 à 900 mm/an) ; le secteur est peu venteux, soufflant le plus souvent depuis le Sud-Ouest. Les tendances récentes et actuelles sont celles d'un réchauffement de la température, avec une hausse de la température moyenne de 0,3°C par décennie en Alsace (1959-2009) ; en parallèle, aucune tendance claire ne se dégage pour les précipitations. Toutes les projections climatiques indiquent une poursuite de la hausse de la température moyenne, et une augmentation de l'intensité des précipitations intenses à un horizon proche (2021-2050) et lointain (2071-2100), avec des variations selon l'évolution des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la capacité de capter le carbone (puits de carbone). Parmi les conséquences, on peut citer l'assèchement des sols de plus en plus marqué en toute saison, et des problématiques d'accès à la ressource en eau dont l'appariation varie ou variera selon le contexte. Des documents de planification établis à différentes échelles géographiques fixent des objectifs en ce qui concerne la mise en œuvre de mesures d'atténuation (baisse des émissions de GES/hausse de la capacité des puits) et d'adaptation (baisse de l'impact du réchauffement et de ses effets).

Le projet doit s'inscrire pleinement dans le cadre des politiques publiques nationales, régionales et locales relatives aux objectifs et aux mesures d'atténuation et d'adaptation à mettre en place. Il doit par exemple conjuguer économie d'espace à travers une certaine densité et végétalisation pour créer un microclimat qui limite la chaleur liée à la voirie en été, favoriser le recours aux modes de déplacements autres que la voiture individuelle (transport collectif, marche, vélo), a minima inciter au recours à une architecture bioclimatique et faisant appel à des matériaux biosourcés, etc.

2.3.1.2 Zones humides

L'aire d'étude est concernée par des zones humides dont la préservation est jugée prioritaire par le SAGE de la Lauch (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux), qui les délimite dans sa cartographie : les ripisylves du Rimbach et du Rohrgraben, et les berges du plan d'eau au Nord. Un autre secteur, bien que non cartographié par le SAGE, est considéré comme prioritaire : il s'agit de secteurs à la superficie restreinte, à la fois humide selon les critères réglementaires, et inondable par débordement de crue centennale du Rimbach, en marges Est et Sud-Est de l'aire d'étude.

Le projet doit veiller à préserver les zones humides prioritaires mentionnées. A noter que d'autres zones humides de moindre importance sont recensées, « moins prioritaires » d'après le SAGE ou concernant une partie conséquente de la surface cultivée (à cause de la nature peu perméable du sol et de la faible profondeur de la nappe).

L'expertise réglementaire a mis en évidence une zone humide pédologique au niveau du secteur cultivé, sur une étendue de 18,9 ha.

Le projet doit prendre en compte ces zones humides, en respectant la séquence réglementaire qui vise à éviter, réduire voire compenser les impacts.

2.3.1.3 Déplacements

L'aire d'étude se situe à l'entrée de la vallée de la Lauch (Florival), et est bordée par deux routes fortement fréquentées, la RD83 à l'Est (axe Nord-Sud) et la RD430 au Sud (axe Est-Ouest). L'accès actuel à la zone s'effectue soit depuis l'échangeur RD83-RD430, soit depuis Issenheim, via la RD3b3 ; seuls les véhicules légers peuvent circuler sur cette dernière, le transit poids lourds étant interdit au sein d'Issenheim.

Les actifs d'Issenheim et de Guebwiller se dirigent majoritairement vers l'agglomération mulhousienne, la voiture étant utilisée pour 83 % des trajets domicile-travail. Une ligne de car du réseau régional passe par la RD430 (sans arrêt à proximité de l'aire d'étude), et le réseau cyclable est présent de l'autre côté de la RD430, au sein de l'Aire d'Activités de Florival ; un schéma vélo a

été adopté par la CCRG pour favoriser ce mode de déplacement.

Le projet doit créer un accès adapté et sécurisé à la zone pour tous les moyens de transports, en prévoyant une accessibilité multimodale (piétons, cycles, transports en commun, ...), conformément aux orientations du SCoT. Les accès et le trafic supplémentaire ne doivent pas conduire à dégrader le trafic existant sur la RD430 et ses carrefours.

Le projet de ZAC 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 du 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 implantées 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 défrètement. 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.

2.3.1.4 Assainissement

La zone se situe dans un territoire où les eaux usées sont traitées par la station d'épuration d'Issenheim. Le traitement de cette station est actuellement non conforme vis-à-vis des exigences réglementaires, avec notamment un volume en pointe qui dépasse les capacités de la station. Un scénario de réhabilitation a été validé le 10 octobre 2023, pour une fin des travaux prévue en 2028.

Du point de vue quantitatif, le projet doit prévoir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle comme prévu par la doctrine régionale, ce qui évite de surcharger le réseau lors d'épisodes pluvieux intenses. Il doit par ailleurs prendre en compte la situation observée au niveau de la station, en s'assurant que les eaux usées générées par les activités qui s'implanteront pourront être traitées correctement avant leur rejet dans le milieu naturel.

2.3.1.5 *Risques naturels*

L'aire d'étude n'est pas concernée par le PPRI de la Lauch. En revanche, sa marge orientale est concernée par un risque de débordement en crue centennale du Rohrgraben, sur une largeur pouvant atteindre 200 m depuis le fossé qui longe la RD3b3. L'ensemble de l'aire est par ailleurs identifié comme potentiellement sujet aux débordements de nappe en crue centennale. On peut également mentionner l'augmentation globale du risque de feu de forêt en lien avec le réchauffement climatique, risque qui pourra concerner le massif forestier d'environ 40 ha localisé au Nord de l'aire d'étude.

Le projet doit prendre en compte ces risques.

2.3.1.6 *Energie*

Cette thématique recouvre plusieurs enjeux globaux d'importance, ceci à toutes les échelles. La nécessité de réduire la consommation énergétique globale et de relocaliser une partie de la production énergétique à travers le développement des énergies renouvelables, décarbonées. Les objectifs et les efforts associés sont fixés au niveau national (Loi TEPCV notamment), régional (SRADDET) et local (PCAET). A l'échelle de la CCRG, on observe une baisse légère de la consommation énergétique globale de 2 % entre 2012 et 2019 (-6,7 % sur le Grand Est), à comparer aux échéances fixées par le SRADDET de -12 % en 2021 (vraisemblablement pas atteinte) et de -29 % d'ici 2030. La consommation issue de sources EnR représentait en 2019 13,3 % de la consommation globale (22,4 % au niveau du Grand Est), à comparer à l'objectif régional de 41 % en 2030 et 100 % en 2050.

Le projet s'inscrit dans ce contexte, et doit participer aux efforts de réduction de la consommation énergétique globale et de hausse de la production d'énergies renouvelables, en travaillant sur la consommation des déplacements générés (incitation aux modes actifs) et celle des activités, en privilégiant le plus possible des apports énergétiques renouvelables. Ces solutions devront être encouragées en s'appuyant sur les potentiels du site (énergie solaire, bois énergie, pompes à chaleur, récupération d'énergie, ...).

L'éclairage public devra participer à cette sobriété énergétique de par le type d'éclairage mise en place et une limitation de l'éclairage au strict nécessaire.

2.3.1.7 *Hydrologie, hydrogéologie et usages de l'eau*

L'aire d'étude est concernée par une masse d'eau souterraine et par la présence d'un réseau hydrographique superficiel avec deux cours d'eau de dimensions modestes, le Rimbach au Nord et le Rohrgraben au Sud, appartenant au bassin versant de la Lauch et au sous-bassin du Lohbach. Ce dernier présente une eau de mauvaise qualité (mauvais traitements des rejets) ; l'objectif de retour au bon état est fixé pour 2027. La nappe se situe à faible profondeur au niveau de l'aire d'étude (1,5 à 3 m), impliquant une vulnérabilité moyenne à forte par rapport aux pollutions. Sa qualité globale est jugée mauvaise à cause de la teneur en nitrates et en pesticides.

Du point de vue des usages de l'eau, la capacité de réponse au besoin de pointe est jugée « suffisante mais limite », des actions étant engagées ou prévues pour améliorer cette capacité. L'aire d'étude n'est concernée par aucun captage d'eau potable ou périmètre de protection associée.

Le projet doit préserver les deux cours d'eau de tout impact direct ou indirect (rejets), ceux-ci étant sensibles à toute dégradation. L'infiltration des eaux pluviales doit s'effectuer en prenant en compte la vulnérabilité évoquée précédemment.

Il doit par ailleurs prendre en compte la capacité de réponse du réseau d'eau potable, l'installation d'activités fortement consommatrices en eau paraissant difficilement envisageable.

2.3.1.8 *Qualité de l'air*

Le contexte départemental est à la baisse des concentrations moyennes annuelles pour les polluants suivis, à l'exception de l'ozone. Des épisodes de pollution atmosphérique sont néanmoins régulièrement observés, notamment dus aux particules fines PM10 (saison hivernale) et à l'ozone (saison estivale).

L'aire d'étude se situe dans un contexte de pollution périurbaine, avec des secteurs soumis à une pollution de proximité liée au trafic important constaté sur la RD83 et la RD430, en marge directe de ces infrastructures. Les campagnes de mesures réalisées en 2021-2022 dans l'aire d'étude indiquent que les seuils réglementaires annuels sont respectés pour les polluants suivis ; en revanche, les seuils recommandés par l'OMS sont dépassés pour le dioxyde d'azote et les particules fines PM10 et PM2,5. D'autre part, une influence significative du trafic routier est modélisée jusqu'à environ 100 m de la RD83 et 60-80 m de la RD430 en ce qui concerne le dioxyde d'azote. En termes d'émissions, dans un rayon de 1 km autour du projet, aucun établissement déclarant des rejets de polluants atmosphériques n'est présent, et les principaux secteurs émetteurs sont le transport routier le résidentiel/tertiaire et l'agriculture. Enfin, s'agissant des enjeux sanitaires (inhalation et ingestion), on ne recense aucun établissement accueillant des personnes vulnérables et aucune zone dédiée aux jardins familiaux dans le rayon évoqué ci-dessus.

Le projet doit prendre en compte l'influence de la pollution de proximité liée au trafic routier, en veillant à éviter une implantation à proximité directe de la RD430 et surtout de la RD83, et en évitant que des éventuels services accueillant des personnes vulnérables (crèche d'entreprise par exemple) voire des logements de fonction puissent être localisés dans les secteurs d'influence significative.

2.3.1.9 *Ambiance acoustique*

Les nuisances sonores autour du site sont dues à la circulation routière sur la RD83 et, dans une moindre mesure, sur la RD430. L'ambiance sonore du site peut être qualifiée de faible à modérée de jour et de nuit, à l'exception des zones les plus proches de la RD83 et de la RD430. Les logements les plus proches sont situés au Nord de l'aire d'étude, à Issenheim, et dans un secteur où l'exposition est considérée comme faible de jour et de nuit.

Le projet doit faire en sorte de ne pas être à l'origine de nuisances sonores significatives liés aux activités ou aux déplacements induits, par rapport aux populations riveraines.

2.3.1.10 *Réseaux, servitudes et champs électromagnétiques*

L'aire d'étude comprend deux secteurs à enjeu : en marge Sud-Est, avec un gazoduc et un pipeline et les servitudes associés, et en marge Nord, avec une ligne aérienne très haute tension (THT) qui longe globalement la lisière forestière. Une autre ligne électrique, à haute tension, souterraine, longe la RD430. Ces lignes électriques, et tout particulièrement la ligne THT, génèrent des champs électromagnétiques pour lesquels la réglementation fixe une valeur maximale d'exposition, et recommande des valeurs d'exposition plus faibles pour les établissements accueillant des personnes sensibles.

Le projet doit respecter les distances d'éloignement fixées par les servitudes entre les réseaux et les constructions. S'agissant des champs électromagnétiques, il doit prendre en compte l'exposition potentielle liée aux lignes électriques, en évitant que des éventuels services accueillant des personnes vulnérables (crèche d'entreprise par exemple) voire des logements de fonction puissent être localisés dans les secteurs soumis à une influence significative.

2.3.1.11 *Documents de planification urbaine*

Le SCoT identifie clairement deux sites stratégiques d'intérêt départemental et régional du point de

vue économique (zones « de type 1 »), dont la l'Aire d'Activités du Florival, sur les bans d'Issenheim, de Guebwiller, et de Soultz. Pour cette dernière, il prévoit une « enveloppe urbanisable autorisée » en extension sur une surface de 38,5 ha, les secteurs d'activités à privilégier étant « Industrie, Logistique et commerce et services d'accompagnement ». Pour les zones de type 1, il fixe une exigence qualitative de haut niveau en termes d'accessibilité multimodale, de proximité des services, d'accès au très haut débit, de qualité architecturale et paysagère et de limitation de l'impact environnemental.

Le PLU d'Issenheim, approuvé en juillet 2006, classe l'aire d'étude en tant que zone agricole A, et pour partie en zone naturelle NF (espaces boisés). Le projet de ZAC est par conséquent incompatible avec le PLU en vigueur. A noter qu'un PLUi est en cours d'élaboration (approbation prévue en 2025) ; sa délibération de prescription du 25/10/2018 fixe pour objectif de « renforcer l'attractivité économique du territoire, poursuivre la dynamisation et l'extension des Zones d'Activités Économiques, notamment le second volet complémentaire de l'Aire d'Activités du Florival, en accord avec les prescriptions du SCoT, afin de favoriser la création d'emplois ».

Le projet de ZAC s'inscrit dans les orientations du SCoT et les objectifs fixés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il nécessite cependant la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU d'Issenheim.

2.3.1.12 Emploi et activités économiques

Le contexte économique au niveau de la CCRG dans son ensemble est celui d'un territoire en déficit d'emplois. Le nombre de salariés a légèrement augmenté entre 2008 et 2019, masquant une chute de 35 % de l'emploi salarié industriel, due à la crise économique et au contexte général de désindustrialisation ; le transfert s'est ainsi effectué vers les autres secteurs, et notamment ceux du commerce, des services et des différents secteurs publics, l'économie résidentielle représentant environ 70 % de l'activité salariée. En ce qui concerne l'immobilier d'activités, on note un rythme de construction faible sur la période 2013-2021 ; néanmoins, l'immobilier industriel reste « dynamique » malgré la perte notable d'emploi, à travers des efforts de productivité (ressources humaines et process de production) afin de maintenir un système industriel local.

La CCRG compte une dizaine de zones/sites d'activités et de nombreuses implantations industrielles isolées permettant une diffusion large de l'emploi salarié, sur une surface globale d'environ 220 ha. La principale est représentée par l'Aire d'Activités du Florival (AAF), véritable poumon industriel, artisanal et économique de la CCRG ; elle s'étend sur environ 86 ha sur les communes de Guebwiller, Soultz et Issenheim, et concentre environ 1 900 emplois idéalement situés au cœur du pôle urbain de la CCRG.

L'activité agricole est également fortement présente sur le territoire intercommunal et assez diversifiée (viticulture, céréales/oléoprotéagineux et polyculture/polyélevage). La SAU a baissé de 8,2 % entre 2010 et 2020, liée à une forte baisse (32,2 %) du nombre d'exploitations et avec en parallèle un agrandissement de la taille moyenne des exploitations (+ 35 %).

Au niveau de l'aire d'étude (surface agricole exploitée entre la RD430, les deux cours d'eau et la RD3b3), on recense une SAU d'environ 34,6 ha, dont sur 32,6 ha en maïs et 2 ha de jachères (année 2020). Les parcelles appartiennent à 3 exploitations à l'orientation distincte : Grandes cultures, Polycultures Elevage et viticulture bio (sièges à Issenheim, Raedersheim et Orschwihr).

Le projet doit prendre en compte les impacts qu'il aura sur l'activité agricole. Il doit également s'inscrire pleinement dans la logique de rapprochement entre les lieux de vie et de travail, en rééquilibrant les zones d'emplois vers ce pôle urbain par rapport au nombre important d'actifs travaillant dans l'agglomération mulhousienne (effet induit positif sur la baisse des déplacements et des émissions associées), mais également dans la dynamique de relocalisation de certaines activités industrielles.

2.3.1.13 Paysage

L'aire d'étude présente un paysage marqué par une vaste étendue plate cultivée ponctuée de 5 arbres regroupés, cernée par des corridors boisés (les deux ripisylves) dont un doublé par le massif forestier au Nord (Oberwald) et les infrastructures routières (RD83 et RD430). La ligne électrique aérienne THT sillonne cette zone en marge Nord, et une antenne de téléphonie mobile surgit de l'horizon en marge Est. Le secteur bâti localisé au Sud-Ouest (ZA du Florival) est peu visible depuis le centre de l'aire d'étude, et celui au Nord (zone de loisirs et zone résidentielle à Issenheim) est quasiment imperceptible.

En termes de visibilité, elle est forte pour les usagers de la RD83 et de la RD430. La RD83 est classée en tant que route à grande circulation, ce qui implique une inconstructibilité à moins de 75 m de la route (« Loi Barnier »), sauf étude dérogatoire spécifique à produire dans le cadre de l'évolution du PLU d'Issenheim. La zone est en revanche très peu visible depuis des secteurs plus éloignés, y compris depuis les hauteurs du piémont.

Le projet doit assurer son intégration paysagère, en respectant la bande d'inconstructibilité (ou étude spécifique), et en préservant de préférence les ripisylves. Il doit par ailleurs accorder une attention particulière à l'intégration des activités et de leurs bâtiments sur la zone dans le paysage.

2.3.1.14 Milieux naturels

Les enjeux que l'on peut qualifier de forts au sein de l'aire d'étude sont localisés au niveau du Rimbach et du Rohrgraben, le reste de la zone étant assez pauvre du point de vue de la biodiversité. Les ripisylves sont constituées par un cortège végétal d'intérêt, et une espèce d'odonate, l'Agrion de Mercure, protégée et menacée au niveau alsacien, est recensée au niveau de la partie ensoleillée du Rohrgraben présente au sein de l'échangeur entre la RD83 et la RD430.

Le projet doit prendre en compte des enjeux forts, en préservant autant que possible les ripisylves des deux cours d'eau.

2.3.2 Enjeux moyens

2.3.2.1 Trame verte et bleue

L'aire d'étude n'est pas concernée par la trame verte et bleue identifiée par le SRADDET ou le SCoT, le réservoir de biodiversité le plus proche étant la Forêt communale de Gundolsheim à un peu plus de 4 km au Nord-Est et le corridor le plus proche la Lauch, 1 km au Nord. Dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, les ripisylves du Rimbach et du Rohrgraben ont été identifiées en tant que corridors locaux.

Le projet doit veiller à préserver les ripisylves des deux cours d'eau.

2.3.2.2 Espèces végétales invasives

Une espèce végétale invasive a été recensée au niveau de l'aire d'étude, la Renouée du Japon. Elle est présente le long de la ripisylve du Rimbach.

Le projet doit veiller à prendre en compte les risques de dissémination de telles espèces, notamment lors de la phase chantier.

2.3.2.3 Milieux naturels

En dehors des enjeux forts décrits plus haut, qui sont localisés, on recense des enjeux que l'on peut considérer comme moyens au regard d'autres espèces. En l'occurrence, on peut mentionner des secteurs intéressants pour une espèce d'oiseau protégée et menacée, et deux espèces de reptiles protégées (communes). Un fossé avec quelques arbustes orienté Nord-Sud, qui borde la parcelle de prairie, est intéressant pour le Bruant jaune, ainsi que pour le Lézard des souches. La lisière du Rohrgraben est également favorable à cette espèce. Le Lézard des murailles est quant à lui retrouvé essentiellement au niveau de l'ancien ouvrage militaire situé dans l'échangeur entre la RD430 et la RD83, et quelques individus sont observés sur le talus situé le long de la RD430.

Le projet doit prendre en compte ces éléments, en essayant d'éviter ou de réduire ses impacts.

2.3.2.4 Démographie, habitat et équipements

La dynamique démographique de la CCRG est légèrement négative la période 2008-2019, s'expliquant par un déficit du solde migratoire, tendance similaire à celle observée sur les territoires de montagne et de piémont alentours. En revanche, depuis 2017, on observe une forte dynamique résidentielle sur le pôle urbain témoignant de son attractivité (Guebwiller, Soultz, Issenheim et Buhl), avec la construction de 191 logements/an sur la période 2018-2021, contre 63 logements/an sur la période 2013-2018, portée majoritairement par les logements collectifs. En termes de perspectives, le PLH de la CCRG prévoit une croissance démographique de +0,3%/an pour la période 2018-2036. Le territoire intercommunal est relativement bien doté en équipements (en nombre et en diversité), une grande part étant localisés au sein du pôle urbain.

Le projet de ZAC s'inscrit en parallèle de cette dynamique résidentielle. Comme indiqué précédemment, il s'inscrit pleinement dans la logique de rapprochement entre les lieux de vie et de travail, en rééquilibrant les zones d'emplois vers ce pôle urbain par rapport au nombre important d'actifs travaillant dans l'agglomération mulhousienne (effet induit positif sur la baisse des déplacements et des émissions associées), mais également dans la dynamique de relocalisation de certaines activités industrielles. Il doit s'assurer de s'insérer de manière adéquate avec le tissu résidentiel proche, afin d'éviter tout conflit de voisinage.

2.3.2.5 Déchets

La gestion des déchets ménagers et des déchets issus des activités économiques assimilés aux déchets ménagers (déchets ménagers et assimilés, DMA) est une compétence de la CCRG. S'agissant des déchets assimilés issus d'activités économiques, on comptait fin 2020 1 153 professionnels avec déchets collectés/traités par la CCRG tandis que 218 professionnels disposaient de contrats privés pour l'élimination de leurs déchets (traitement/valorisation selon filières spécifiques). La collecte des déchets encombrants a lieu via 3 déchèteries, dont une dans la zone d'activités du Florival, de l'autre côté de la RD430 par rapport au projet.

Du point de vue des chiffres, la valorisation matière et organique s'élève à 62 % en 2020 (59 % à l'échelle départementale, 47 % à l'échelle régionale et 47 % à l'échelle nationale en 2019), soit en ligne avec l'objectif de 65 % à l'échéance 2025 fixé par la loi TEPCV. Des efforts restent néanmoins à engager s'agissant de l'objectif de diminution de la part de déchets enfouis : elle s'élève à 14 %, chiffre significativement supérieur au taux départemental (4 %), mais inférieur aux taux régional (19 %) et national (21 %) ; la loi Économie circulaire de 2020 fixe un taux maximal de 10 % des DMA en installation de stockage en 2035.

Le projet devra donc veiller à maintenir des conditions optimales de collecte et de traitement des déchets d'activités, éventuellement en prévoyant la promotion d'actions de prévention des déchets.

2.3.2.6 Risques technologiques

L'aire d'étude est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière (RD83), ainsi que par canalisations (gazoduc et pipeline) dans sa marge Sud-Est. Elle s'inscrit également dans un territoire soumis au risque de rupture de barrage, en lien avec les deux barrages situés au fond de la vallée (Lauch et Ballon). La réglementation ne prévoit pas l'établissement systématique de cartes d'exposition ; l'exposition de l'aire d'étude n'est donc pas définie, en notant qu'il y a près de 1 km entre la Lauch et le point le plus proche de l'aire d'étude.

En termes de risques industriels, aucun établissement SEVESO ne se situe à proximité de l'aire d'étude, et celle-ci n'est concernée par aucun porteur à connaissance de risque industriel.

Le projet doit prendre en compte les servitudes liées aux canalisations, et les différentes entreprises qui s'installeront devront veiller à ce qu'elles prennent en compte les risques existants et la population ou les activités localisées à proximité.

2.3.3 Enjeux faibles voire négligeables

2.3.3.1 Faune

Au-delà des enjeux évoqués ci-dessus, localisés, on peut considérer des enjeux faibles quant aux autres groupes d'espèces animales. Pour les amphibiens, l'aire d'étude ne présente pas de dispositions particulièrement favorables pour la reproduction des amphibiens ; par ailleurs, malgré l'accumulation d'eau à certaines périodes et sur certains secteurs en périphérie de l'aire d'influence du projet, aucune preuve de reproduction d'espèces pionnières comme le Crapaud calamite et le Crapaud vert n'a été notée.

En ce qui concerne les chauves-souris, le site présente une richesse spécifique faible (5 espèces recensées) et une activité chiroptérologique moyenne à très faible. Ceci s'explique par un très faible potentiel en proies, les cultures de maïs n'étant que peu propices au développement d'insectes volants, proies privilégiées des chauves-souris. On note toutefois que la ripisylve du Rimbach, et celle du Rohrgraben, peuvent jouer un rôle de corridor pour les quelques individus qui fréquentent la zone.

La préservation des ripisylves évoquée précédemment participe au maintien de corridors utilisés par quelques chauves-souris. S'agissant de l'éclairage public, le projet doit veiller à maintenir la fonctionnalité de ces corridors.

2.3.3.2 *Patrimoine culturel et archéologique*

Aucun monument historique ni périmètre associé ne concerne l'aire d'étude, ni aucune zone de présomption de prescription archéologique. L'aire d'étude ne comprend par ailleurs aucun édicule ou élément d'intérêt lié au « petit » patrimoine. En revanche, la carte archéologique établie par la DRAC fait état de tranchées militaires de la Première guerre mondiale au niveau de l'aire d'étude.

Conformément à la réglementation, un diagnostic archéologique doit être conduit avant l'aménagement ; il pourra être suivi d'une opération de fouille selon les conclusions du diagnostic.

2.3.3.3 *Zonages de biodiversité remarquable et flore*

L'aire d'étude n'est concernée par aucun zonage officiel qui identifie un secteur de biodiversité remarquable. Les sites Natura 2000 les plus proches sont associés aux collines sous-vosgiennes (3,5 km au Nord) et au secteur vosgien (6 km à l'Ouest).

Par ailleurs, aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été recensée dans l'aire d'étude, notamment dans les zones de prairies ou au sein des boisements humides d'aulnes, le reste de la zone étant constitué par des parcelles cultivées très pauvres en termes de diversité végétale et animale.

2.3.3.4 *Pollution des sols (avérée ou potentielle)*

Aucune donnée indiquant une pollution du sol avérée ou potentielle n'a été recensée s'agissant de l'aire d'étude ou dans ses environs immédiats.

2.3.3.5 *Topographie, sol et sous-sol*

La topographie est plane sur l'ensemble du site d'étude. La microtopographie locale est artificielle. Cette topographie est favorable à la mise en place de zones d'activités et ne présente que peu d'enjeux pour un aménagement. Le sous-sol est constitué de sables et graviers (alluvions de la Lauch) et les sols sont peu à moyennement profonds avec une texture majoritairement argilo-limoneuse.

Le projet doit prendre en compte les spécificités du sous-sol dans l'aménagement des bâtiments et de la voirie, dans le dimensionnement des ouvrages de gestion alternative des eaux pluviales (infiltration). Il doit par ailleurs prendre en compte la tendance récente à l'assèchement des sols dans la conception et la gestion future des espaces végétalisés (faible besoin en eau).

2.4 Synthèse des impacts liés au projet et des mesures d'insertion

La démarche itérative conduite entre les partenaires responsables des études de définition du projet, d'une part, et les responsables de l'élaboration de l'étude d'impact, d'autre part, a permis une optimisation régulière du projet dans le sens d'une meilleure insertion environnementale de ce dernier et une plus grande prise en compte du développement durable, ce qui a conduit à l'évitement de certains impacts potentiels du projet, voire à la réduction d'autres.

Cependant, malgré ces principes de précaution, tout projet induit des impacts résiduels. Dès lors qu'un impact dûment identifié comme dommageable ne peut être totalement évité, le maître d'ouvrage a l'obligation de mettre en œuvre des mesures réductrices voire compensatoires et de prévoir le budget nécessaire pour les mettre en œuvre et pour suivre leur bonne mise en œuvre et efficacité.

A ce stade des études et de la définition du projet, les mesures proposées en faveur de l'environnement et du cadre de vie ne sont pas exhaustives et nécessiteront des approfondissements ou des compléments qui seront effectués dans le cadre des études complémentaires (études de maîtrise d'œuvre), ou des études réglementaires spécifiques relatives à chaque projet.

L'évaluation met en évidence :

- D'une part, les effets positifs ou neutres du projet qui incluent les mesures d'évitement déjà intégrées au stade actuel du projet
- D'autre part, les effets négatifs, ainsi que les mesures permettant de les réduire voire de les compenser, aboutissant à l'évaluation d'un niveau d'impact résiduel

Ces effets se déclinent de deux manières :

- les effets temporaires, qui correspondent essentiellement aux effets dus à la phase chantier du projet
- les effets permanents, résultant du projet en lui-même, qu'ils soient directs (effets d'emprises, de coupures, ...) ou indirects

Les tableaux de synthèse suivants listent les types d'impacts du projet par enjeu environnemental, les mesures d'évitement ou de réduction associées et le niveau d'impact résiduel évalué.

Le premier tableau concerne la phase chantier, le second concerne la période d'exploitation de la ZAC.

Les modalités de déclinaison opérationnelle des mesures qui le nécessitent et de suivi sont précisées dans les tableaux disponibles dans le corps du rapport.

2.4.1 Mesures en phase chantier

Thème	Type d'impact	Type de mesures	Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel
Sols, eaux souterraines et superficielles	Risque de pollution par les eaux de ruissellement	Réduction	Mise en place d'un « chantier vert » : Protection de la qualité des eaux souterraines, de surface, du milieu naturel face au risque d'infiltration de polluants et de mobilisation de matières en suspension (préparation du chantier, délimitation des zones et des modalités de stockage, maintenance du matériel, modalités de gestion des pollutions accidentelles, etc.)	Négligeable à faible
	Risque de pollution par les eaux usées	Evitement	Base vie avec dispositifs d'assainissement adaptés, notamment sanitaires adaptés au nombre d'ouvriers des chantiers	Négligeable
Air	Emission de polluants, et de poussières par temps sec	Réduction	Mise en place d'un « chantier vert », avec notamment : Arrosage éventuel du chantier Recouvrement des matériaux fins ou pulvérulents d'une bâche lors des transports et stockage à l'abri du vent	Très faible
Zones humides	Dégradation de zones humides	Réduction	Limitation des emprises du chantier, évitant au maximum la circulation des engins et le stockage en zone humide pédologique	Faible à fort <i>L'analyse sera développée à travers le dossier d'autorisation Loi sur l'eau</i>
Espèces végétales invasives	Risque de dissémination des espèces végétales invasives	Evitement	Mise en place d'un « chantier vert », avec notamment : Le cas échéant, définition précise des volumes de terre végétale à importer ou exporter, en s'assurant de leur non contamination Lavage des engins ayant travaillé dans une zone possiblement colonisée avant de sortir du site, notamment les roues, sur une parcelle artificialisée à distance des milieux périphériques sensibles Information du personnel	Négligeable
Faune	Dégradation des habitats Perturbation des espèces	Réduction	Adaptation des périodes de travaux Rédaction d'un cahier des charges de recommandations des mesures environnementales	Négligeable
Déplacements	Perturbations de la circulation sur les différentes voiries du secteur	Réduction	Organisation du chantier sur l'emprise du projet, signalisation adaptée pour informer des éventuelles nouvelles conditions de circulation imposées par le chantier Balisage du chantier	Négligeable
Agriculture	Perturbation des accès aux parcelles proches du chantier	Evitement	Organisation du chantier de manière à maintenir un accès effectif aux parcelles	Négligeable
Déchets	Déchets de chantier	Réduction	Mise en place d'un « chantier vert » Traitement des déchets dans les filières adaptées	Négligeable
Réseaux et servitudes	Risques liés à la présence des réseaux (sécurité des travailleurs et dégradation)	Réduction	Repérage des réseaux existants Établissement d'un Plan Particulier de Sécurité et de Protection de la Santé (PPSPS) Respect des conditions de travaux sous la ligne électrique THT aérienne en marge Nord (lots PME-PMI)	Négligeable
Ambiance acoustique	Nuisances sonores	Réduction	Utilisation de matériels conformes aux normes acoustiques en vigueur Limitation des heures de chantier à la période diurne conformément à la réglementation Limitation de la vitesse sur la zone de chantier En cas de gêne particulière des riverains, réalisation de mesures de bruit, et respect de mesures de réduction le cas échéant	Négligeable
Paysage	Modifications des perceptions paysagères	Réduction	Végétalisation des surfaces liées aux « Espaces verts – mesures ERC » et plantations de la trame verte du projet dès le début des travaux	Négligeable
Risques naturels	Risque d'inondation (crue centennale)	Evitement	Installation de la base vie et de tout dépôt de produits dangereux en dehors des secteurs soumis au risque de débordement de crue centennale du Rimbach	Négligeable

2.4.2 Mesures de conception et d'exploitation

Thème	Type d'impact	Type de mesures	Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel
Contexte climatique local (adaptation) et global (atténuation)	Îlot de chaleur urbain Séquestration du carbone Émissions de GES liée aux bâtiments	Réduction	Végétalisation des espaces publics – surfaces d'« Espaces verts-Mesures ERC » et trame verte Végétalisation associée à la voirie et aux parkings publics	Moyen
	Îlot de chaleur urbain Séquestration du carbone Émissions de GES liée aux bâtiments	Réduction	Conception bioclimatique et bas carbone des bâtiments Végétalisation des lots Incitation au stationnement mutualisé entre lots (limitation de l'imperméabilisation)	
	Émission de GES liée aux transports	Réduction	Non implantation d'activités de type logistique pure, fortement génératrices de trafic poids lourds	
	Émission de GES liée aux transports	Réduction	Desserte et maillage spécifique aux modes actifs Desserte par le transport par car Aire de covoiturage	
Energie	Consommation d'énergie supplémentaire liée aux nouvelles activités	Réduction	Conception bioclimatique et bas carbone des bâtiments (cf. contexte climatique) Limitation des ombres portées des bâtiments Fixation d'exigences d'isolation thermique pour les bâtiments non soumis à la RE2020 (possibilité, à définir)	Moyen
		Réduction	Installation d'un éclairage public économe en énergie, avec extinction nocturne et/ou éclairage via détection ou « à la demande »	
		Réduction	Production d'énergie sur le site (photovoltaïque) Récupération d'énergie si possible 80% des toitures à végétaliser ou à destiner à la production d'énergie photovoltaïque 100% de la surface des ombrières à couvrir de panneaux photovoltaïques Séparation des zones chauffées des zones non chauffées lors de la conception des bâtiments Sas d'entrée et système de rafraîchissement passif à prévoir	
Eaux souterraines	Pollution chronique des eaux souterraines	Réduction	Limitation au maximum des surfaces imperméabilisées (voiries d'emprises limitées), en optimisant les plateformes de stockage et les parkings imperméabilisés Collecte et prétraitement des eaux de ruissellement par décantation et dépollution dans des noues d'infiltration végétalisées	Faible à moyen <i>L'analyse est développée à travers le dossier d'autorisation Loi sur l'eau</i>
		Réduction	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle au sein de chaque lot	
	Risque de pollution accidentelle	Réduction	Mesures dédiées au confinement pour les activités à risque de pollution, au titre de la « Loi sur l'eau »	
Eaux superficielles	Gestion des eaux pluviales	Evitement	Piquetage des zones humides à préserver avant le démarrage des travaux et conformément au DLE L'ensemble des installations de chantier sera situé hors du périmètre de ces zones humides Seules les surfaces strictement nécessaires à l'emprise des travaux seront décapées Les zones de chantier seront interdites au public	Négligeable à faible <i>L'analyse est développée à travers le dossier d'autorisation Loi sur l'eau</i>
		Réduction	Les bases vie seront équipées de fosses étanches et de toilettes chimiques pour gérer les eaux usées Les zones de maintenance et de ravitaillement des engins seront étanches et éloignées des zones humides Les produits dangereux seront entreposés en rétention couverte, hors zones sensibles, et sécurisés en dehors des horaires de chantier, Les déchets seront stockés dans des contenants spécifiques hors zones humides, et la terre végétale sera réutilisée pour les	

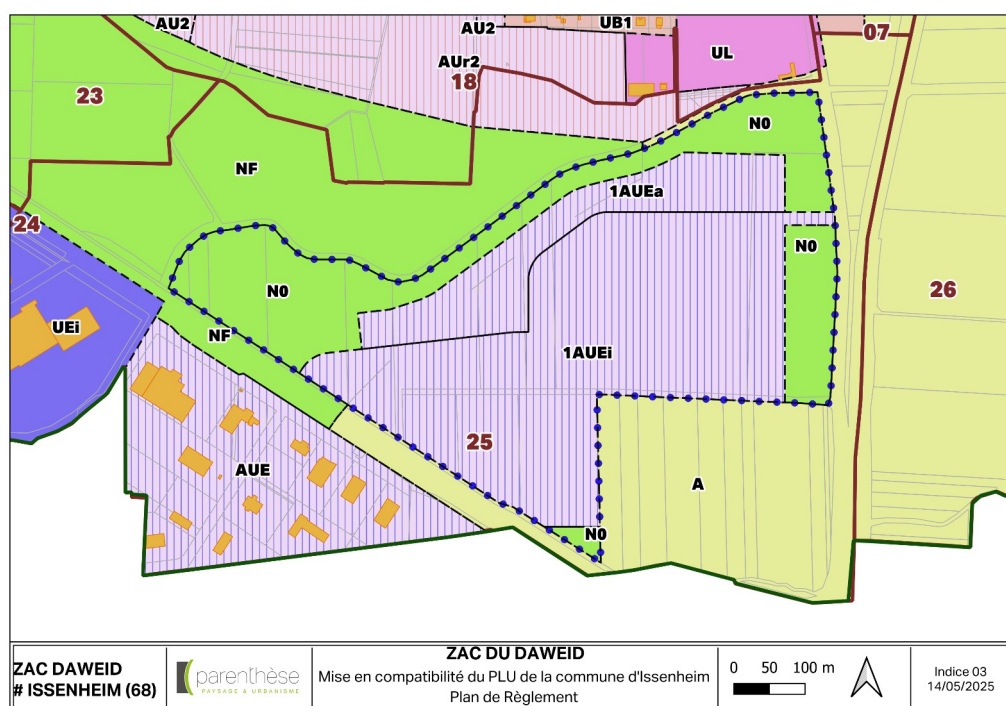
Thème	Type d'impact	Type de mesures	Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel
			aménagements, Les engins feront l'objet d'une maintenance préventive, notamment pour éviter les duites de carburant ou d'huile Un PPSPS sera établi par les entreprises pour encadrer les risques du chantier Des règles précises seront mises en place pour éviter les accidents, comme les collisions ou retournements Les entreprises recevront des consignes strictes pour éviter toute fuite de substances dangereuses Des kits absorbants seront disponibles sur site pour prévenir en cas de déversement accidentel.	
Zones humides	Destruction ou dégradation de zones humides	Evitement	Réduction du périmètre de la ZAC de 3,55 ha Réduction des emprises des aménagements au sein de la ZAC	Neutre voire positif
		Réduction	Implantation d'une haie paysagère en périphérie de la zone d'activités, avec une emprise de 6m de large (0,64 ha, dont 0,59 ha aménagé par le maître d'ouvrage, complété par 3 550 m²). Les 0,68 ha de noues au sein du projet ne feront pas l'objet d'imperméabilisation mais d'une végétalisation avec une nouvelle configuration des terrains sous la forme de noues très évasées.	Faible à fort <i>L'analyse est développée à travers le dossier d'autorisation Loi sur l'eau</i>
		Compensation	5,6 ha de réhabilitation d'une prairie (reconversion de labours) 1,62 ha de création d'une prairie humide par décaissement (le long de la RD3b3) 0,46 ha de réduction d'une roselière par complément partiel du plan d'eau 1,01 ha de réhabilitation d'une haie humide (reconversion de labours).	
Habitats naturels	Création d'habitats semi-naturels	Accompagnement	Végétalisation des espaces publics – surfaces d'« Espaces verts-Mesures ERC » et trame verte, avec essences plantées/espèces semées locales et adaptées aux conditions hydriques des sols et choisies parmi les essences présentes naturellement en plaine d'Alsace (essences locales). Afin de garantir la provenance locale des espèces, recommandation de recours à des plants et semences de la marque « Végétal local » Plan de gestion de ces espaces	Positif
			Végétalisation des lots, sur une surface minimale obligatoire, avec prescriptions qualitatives possibles	
Faune	Trame noire	Réduction	Préservation de la ripisylve du Rimbach et notamment des chauves-souris, soit sans mise en place d'éclairage nocturne, soit via un éclairage adapté	Très faible
	Création d'habitats semi-naturels	Accompagnement	Cf. ci-dessus mesures relatives aux Habitats naturels	Positif
Agriculture	Perte de SAU	Evitement	Emprise de la ZAC qui a évité des parcelles cultivées par rapport à l'aire d'étude initiale, qui n'impacte plus le réseau eau et équipements liés à l'irrigation et ne remet plus en cause la conversion « Agriculture biologique »	Neutre
	Perte de prélèvement en eaux			
	Répercussion sur l'agriculture biologique			
	Perte de SAU	Compensation	Compensation d'un montant de 396 669€ à investir verser dans l'un des projets collectifs suivants : • Développement de Cultures Intermédiaire à Vocation Énergétique (CIVE), • Production d'énergie à la ferme et le développement d'opérations d'autoconsommation collective « étendue », • Accompagnement d'une transition en termes de fertilisation et d'amendement, • Valorisation du digestat issu de la méthanisation, • Développement du gaz « vert » dans la mobilité agricole, • Approche collective de la gestion raisonnée de la ressource en eau et l'Amélioration de l'efficacité de l'eau, • Investissement matériel spécialisé permettant l'entretien des chemins ruraux.	Négligeable
Déplacements	Risques liés au trafic supplémentaire généré par la ZAC et à son	Réduction	Maintien de l'interdiction de transit des poids lourds au sein d'Issenheim Desserte de la zone par le bus et les modes actifs (avec maillage interne) Aire de covoiturage incluse à proximité du giratoire d'accès principal (hub de mobilité : arrêts bus, autopartage, vélo-partage)	Négligeable, voire positif (diminution des trajets domicile-

Thème	Type d'impact	Type de mesures	Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel
	accès		Etudes sur la RD430 : Suppression de la bretelle d'entrée sur la RD430 en provenance du Florival (accès aux entreprises à étudier) Etude de requalification à envisager, notamment pour : • Opportunité d'implanter d'un arrêt de bus sur la RD430 • Garantir la sécurité de l'accès aux modes doux depuis l'autre côté de la RD430 (sinon utilisation du chemin de défrètement le long RD430 entre le giratoire « Mader » et la ZAC ; dans ce cas, travaux à prévoir)	travail, incitation aux modes actifs et au recours aux transports en commun, etc.)
	Création de nouveaux besoins de stationnement	Accompagnement	Stationnement au sein des lots selon réglementation du PLU, avec objectifs de limitation de la surface imperméabilisée (mutualisation entre lots, etc.)	
Paysage	Perturbation des perceptions paysagères globales	Réduction	Recul par rapport à la RD83 Implantation visuelle des constructions sur la lisière boisée Hauteur maximale des bâtiments réglementée Traitement des façades adapté aux teintes naturelles Effet d'émergence limité par le recul et la surélévation de la RD83 Reculs plus faibles côté RD430 Création de haies multistrates en premier plan depuis les RD	Négligeable
	Perturbation des perceptions paysagères (au sein de la zone)	Réduction	Traitement végétal en continuité avec l'Aire d'activités d Florival Création de haies multistrates Entrée principale paysagée Recul du bâti par rapport au Rimbach et aux promenades Création de prairies et d'espaces arborés en fond de lots	
			Traitement qualitatif des façades des bâtiments et des abords (parkings, espaces verts)	
Densification	Consommation d'espace	Evitement	Incitation des entreprises à optimiser l'utilisation de l'espace au sol afin de limiter l'imperméabilisation, la consommation d'espaces agricoles ainsi que la destruction et la dégradation des zones humides Végétalisation de la ZAC afin de renforcer la trame verte locale et gérer les eaux pluviales par infiltration au sein des lots	Faible à moyen
		Compensation	Cf. ci-dessus mesures relatives aux zones humides	Faible à fort
		Accompagnement	Végétalisation des espaces publics – surfaces d'« Espaces verts-Mesures ERC » et surface minimale végétalisée au sein des lots	Positif
	Perturbation des perceptions paysagères	Réduction	Prescriptions concernant les espaces verts et les constructions (aspect global, recul)	Négligeable
Réseaux et servitudes	Risques liés à la présence de la ligne aérienne THT	Evitement	Implantation et hauteur des bâtiments respectant les distances minimales (horizontale et verticale) fixées par la servitude	Négligeable
Déchets	Accueil de nouvelles activités induisant des déchets supplémentaires et diversifiés	Réduction	Extension de la collecte de déchets déjà assurée par la CCRG pour les déchets ménagers et assimilés (adaptation des voiries, collecte du site)	Négligeable
Eau potable ou autres usages de l'eau	Risques de tensions sur la ressource AEP	Réduction	Utilisation économe de l'eau Bouclage du réseau avec vannage pour pallier les pénuries Achat d'eau à Issenheim en cas de pénurie	Faible à moyen <i>L'analyse est développée à travers le dossier d'autorisation Loi sur l'eau</i>
	Augmentation des besoins de défense incendie	Réduction	Installation d'une canalisation réservoir de 240 m³ complémentaire avec prescriptions techniques spécifiques car implantation probable dans la nappe Implantation de poteaux incendies supplémentaires	

Thème	Type d'impact	Type de mesures	Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel
Assainissement	Risque de saturation de la station d'épuration et pollution de la ressource en eau associée	Réduction	Raccordement du réseau d'eaux usées strictes au réseau existant et infiltration des eaux pluviales en surface via de noues Scénario de réhabilitation de la station d'Issenheim à 88 500 EH, acté par le Conseil de Communauté de la CCGR du 10 octobre 2023, et mise en service pour l'été 2028	Faible à fort
		Réduction	En cas de projet d'installation susceptible d'avoir des rejets d'eaux usées significatifs, analyse de la capacité de la station à les traiter sans engendrer de tensions A défaut de pouvoir rejeter ses eaux usées dans le réseau collectif, l'entreprise devra adapter son installation et le procédé de traitement aux obligations de respect des objectifs de qualité des milieux récepteurs et il définira les mesures d'autocontrôle qu'il mettra en œuvre	Analyse selon projets concernés, le cas échéant
Air	Émissions de polluants	Réduction	Mesures de réduction de l'utilisation de la voiture : développement des transports en commun et des modes actifs : arrêt de bus prévu sur la zone, gares de Merxheim et Raedersheim à environ 10 min en VAE (vélo à assistance électrique), maillage de la zone en cheminement dédiés aux modes actifs	Négligeable à très faible
		Réduction	Mesures de réduction de l'utilisation de la voiture : mise en place d'un plan de déplacement inter-entreprises	
	Exposition aux polluants	Réduction	Recul des activités : • par rapport à la RD83 d'au moins 100 m • par rapport à la RD430 : éviter l'implantation d'établissements sensibles (crèches d'entreprise par ex.) dans une bande de 60-80 m de la RD430 • interdiction des logements Maintien de l'interdiction de la circulation de transit des poids lourds à Issenheim	
		Réduction	En cas de projet d'installation susceptible d'avoir des rejets dans l'air significatifs, analyse spécifique de l'impact à travers dossier ICPE	Analyse selon projets concernés, le cas échéant
Bruit	Nuisances sonores liées à la ZAC (activités et déplacements liés) ou perçues au sein de la ZAC	Réduction	Idem mesures pour l'air ci-dessus sur la réduction de l'utilisation de la voiture, le recul des activités et le maintien de l'interdiction de la circulation de transit des poids lourds à Issenheim	Très faible
		Réduction	En cas de projet d'installation susceptible d'engendrer des nuisances sonores significatives, analyse spécifique de l'impact à travers dossier ICPE	Analyse selon projets concernés, le cas échéant
Champ électromagnétique	Risques liés à l'exposition	Evitement/réduction	Respect d'une distance minimale de : • 50 m entre l'axe de la ligne THT aérienne et une éventuelle crèche d'entreprise ou tout autre pièce accueillant des populations sensibles • 10 m entre l'axe de la ligne HT souterraine et une éventuelle crèche d'entreprise ou tout autre pièce accueillant des populations sensibles Si possible, respect des mêmes distances pour les logements de fonction	Très faible à faible
Sols	Risque de pollution accidentelle	Réduction	En cas de projet d'installation susceptible d'engendrer des risques significatifs en termes de pollution accidentelle, analyse spécifique de l'impact à travers dossier ICPE	Analyse selon projets concernés, le cas échéant
Risques naturels	Exposition au risque d'inondation	Réduction	Inondation par débordement de crue centennale : • Evitement de la quasi-totalité de la zone inondable par les lots aménageables • Interdiction de toute construction de bâtiment au sein de la zone inondable par débordement de crue centennale du Rimbach, localisée en marge Est de l'aire d'étude Remontée de nappe : Interdiction des constructions en sous-sol, ou en dessous de la cote des plus hautes eaux	Très faible à faible

Thème	Type d'impact	Type de mesures	Description de la mesure et exposé des effets attendus	Niveau d'impact résiduel
	Exposition au risque d'incendies	Réduction	Dimensionnement et entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales (espaces publics et lots), garantissant la gestion des ruissellement et l'absence d'incidences vis-à-vis des usagers et activités implantés en cas d'épisode pluvieux important	
		Réduction	Respect de la réglementation en vigueur en matière de défense contre les incendies Equipements pour gérer les incendies de nature industrielle serviront également à la gestion des feux de végétation	
		Réduction	Recul d'au moins 30 m entre la ripisylve du Rimbach et le massif forestier au Nord et les premiers lots aménagés ; dans cette bande, interdiction de plantation d'essences fortement inflammables	
	Exposition au risque sismique	Réduction	Respect des normes antisismiques Eurocode 8	
Risques technologiques	Augmentation des risques liés à une activité industrielle spécifique	Réduction	Interdiction d'implantation d'activité soumise au régime SEVESO En cas de projet d'installation susceptible d'engendrer des risques industriels significatifs, analyse spécifique de l'impact à travers dossier ICPE	Faible <i>Analyse selon projets concernés, le cas échéant</i>
	Augmentation des risques liés au transport de matières dangereuses	Réduction	Nouvelles voiries optimisées pour faciliter les manœuvres et la circulation des utilisateurs (notamment des poids lourds) Vitesse limitée, pour réduire les risques d'accident	Faible

- Une zone 1AUE correspondant à la partie aménageable de la ZAC. Cette zone de 20,02 hectares est ouverte à l'urbanisation sous réserve de la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et de la conformité au règlement et destinée aux activités économiques et à leurs constructions accessoires.
- Elle est divisée en deux secteurs, 1AUEa et 1AUEi, permettant l'accueil d'activités économiques différentes selon la situation locale et répondant à la destination essentiellement productive de la zone. Le secteur 1AUEa de 4,41 hectares permettra l'implantation de PME-PMI et d'activités d'hôtellerie nécessaires au fonctionnement de l'Aire d'activités du Florival. Le secteur 1AUEi de 15,61 hectares répondra aux besoins d'activité industrielles.
- La partie de la ZAC préservée au titre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation d'impacts est reclassée en zone naturelle N0 dans laquelle le règlement du PLU en vigueur est applicable. La superficie de cette zone est de 9,03 hectares.



Extrait du zonage du PLU après mise en compatibilité

3.2 Justification de la réglementation de la zone 1AUE dans le PLU

Il est créé un « Chapitre 4 : zone 1AUE » dans le « Titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser » du règlement écrit du PLU d'Issenheim. Ce chapitre définit les règles applicables à la partie aménageable de la ZAC du Daweid.

Le règlement de la zone N0 est applicable, sans modification, à la partie non-aménageable de la ZAC du Daweid.

La mise en compatibilité du règlement écrit ne porte donc que sur la création du Chapitre 4 relatif à la zone 1AUE.

Pour chaque article du règlement, les choix retenus sont justifiés ci-dessous.

Le règlement est inspiré de celui en vigueur sur l'Aire d'Activités du Florival (PLU de Soultz et règlement de lotissement de la Zone d'activités économiques de la rue A. Reinbold) mais nettement conforté pour répondre à l'exigence environnementale portée par la CCRG. Lorsque cela est

pertinent, les évolutions introduites par le règlement de la zone 1AUE sont comparées ci-dessous avec la règle en vigueur dans l'Aire d'Activités du Florival.

3.2.1 1AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Il s'agit d'interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux objectifs poursuivis par la collectivité. L'objectif principal est d'inscrire la vocation prioritairement industrielle de la zone et de répondre aux besoins en services générés par ces activités en complément de l'offre déjà présente dans l'Aire d'Activités du Florival. Un hôtel pourra être autorisé à ce titre.

Au-delà de la destination de la zone, certaines occupations et utilisations des sols spécifiques sont interdites pour préserver les biens et les personnes des risques et pour préserver les écoulements souterrains de la nappe phréatique (interdiction des sous-sols).

3.2.2 1AUE 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Il s'agit d'admettre sous conditions certaines occupations et utilisations du sol qui peuvent concourir à l'atteinte des objectifs poursuivis par la collectivité mais qui doivent être encadrées plus limitativement de manière à préserver la vocation prioritairement industrielle de la zone. Plus particulièrement, les crèches d'entreprises sont autorisées sous conditions afin de tenir compte du type d'activités génératrices d'emplois souhaitées dans la zone tout en protégeant les enfants des risques (règle de recul). Le développement de services aux employés est nécessaire pour attirer des activités riches en emplois.

3.2.3 1AUE 3 : Accès et voirie

Il s'agit d'assurer la bonne desserte du site en tenant compte de son caractère industriel et des différents types de flux qui pourront le traverser (mobilités douces, VL, PL...).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation complète la règle en définissant les principes avec lesquels l'aménagement doit être compatible.

3.2.4 1AUE 4 : Desserte par les réseaux

Il s'agit d'assurer la bonne fonctionnalité des réseaux et d'imposer des dispositions de gestion des eaux pluviales permettant l'infiltration au plus près de là où tombe la pluie. Il est tenu compte du caractère industriel de la zone en imposant le passage par un bassin de pollution sectionnable si la destination de la construction le nécessite. Le règlement applicable dans l'Aire d'Activités du Florival autorise un rejet au réseau collectif avec débit régulé.

3.2.5 1AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques du terrain n'ont pas à être réglementées compte-tenu de la mise en œuvre d'un réseau d'assainissement collectif. L'article est donc non-réglementé.

3.2.6 1AUE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit de s'assurer que les constructions soient implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en assurant une gestion efficace et sûre des circulations au niveau des accès. Cette règle de recul, associées à d'autres (articles 11 et 13), vise à préserver des cônes de vue suffisants au niveau des accès pour garantir la sécurité des croisements de flux (piétons ou cyclistes sur la voie verte et VI ou PL en entrée-sortie de lot par exemple).

3.2.7 1AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il s'agit de s'assurer que les constructions soient implantées de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout en réduisant les impacts sur les zones humides et les impacts paysagers. Un recul est donc imposé pour préserver des secteurs de zone humide pédologique en addition des mesures d'évitement d'impacts traduites par un classement en zone N au plan de zonage du PLU et pour permettre la plantation d'une haie vive (trois strates de végétation) périphérique le long des limites donnant sur les routes départementales. Le règlement applicable dans l'Aire d'Activités du Florival ne comporte pas de règle de ce type.

La réglementation est volontairement peu contraignante par ailleurs puisque le foncier est maîtrisé par une collectivité publique et que l'urbanisation du secteur sera encadrée par un cahier des charges de cession des terrains comprenant des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales en complément du règlement du PLU.

3.2.8 1AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance peut être imposée pour assurer un bon accès pour les interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

3.2.9 1AUE 9 : Emprise au sol des constructions

Une surface minimale et un taux minimal sont imposés de manière à tirer pleinement profit du foncier disponible et d'éviter la création de réserves foncières par les investisseurs. Cette règle est déterminée en tenant compte des besoins en stationnement et en surface d'évolution des PL pour éviter toute manœuvre sur l'espace public. Sa cohérence a été vérifiée en tenant compte du cumul de l'ensemble des règles du PLU. Elle permet une utilisation optimale du foncier en répondant à l'ensemble des objectifs poursuivis par le règlement (notamment les objectifs urbains, paysagers et environnementaux).

Le règlement applicable dans l'Aire d'Activités du Florival limite l'emprise au sol maximale et ne comporte pas de règle minimale permettant d'imposer une gestion économe du foncier.

3.2.10 1AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est modulée en fonction des secteurs pour tenir compte des contraintes liées au passage de la ligne à haute tension aérienne au-dessus du secteur 1AUEa et pour créer un épannelage progressif du Rimbach vers la RD 430. Elle tient compte de la destination prioritairement industrielle de la zone.

3.2.11 1AUE 11 : Aspect extérieur

Les prescriptions de l'article 1AUE 11 du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération et l'entrée de vallée. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

La collectivité a fait le choix de déterminer des règles particulièrement précises et indistinctes selon les secteurs afin d'exprimer dans un rapport de conformité son exigence qualitative pour la zone. Cette solution a été préférée à celle consistant à définir des règles uniquement contractuelles dans un cahier des charges de cession.

Les règles définissant l'aménagement des accès visent à donner une unité et une qualité à la zone mais également à assurer la sécurité des usagers des voies vertes ou trottoirs. Les règles ainsi définies préservent notamment les cônes de vue pour les véhicules en sortie de lot.

Le règlement ainsi défini est beaucoup plus précis que celui applicable dans l'Aire d'Activités du Florival. Il donne une portée réglementaire aux « fiches conseils » pour partie équivalentes qui sont annexées au règlement du lotissement de la Zone d'activités économiques de la rue A. Reinbold.

3.2.12 1AUE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'article 12 vise à imposer la réalisation de places de stationnement répondant aux besoins pour les PL, les VL et les vélos. Un bonus est prévu pour favoriser la mutualisation des parkings. Les besoins en points de recharge sont anticipés. Le règlement applicable dans l'Aire d'Activités du Florival ne comporte pas de règle équivalente.

L'impact des aires de stationnement sur la gestion des eaux de pluie et sur les zones humides est réduit en imposant que les places destinées aux VL soient perméables aux eaux de ruissellement et aménagées en conservant la topographie générale du terrain naturel avant travaux. Cette solution est ici imposée alors qu'elle n'est qu'autorisée dans l'Aire d'Activités du Florival.

3.2.13 1AUE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

L'article 13 est également particulièrement détaillé afin de garantir la bonne intégration du projet dans le paysage et dans l'environnement. Il s'appuie sur une palette végétale en annexe du règlement et vise également à rendre effectives les mesures de compensation d'impacts sur les zones humides qui doivent être réalisées sur les lots.

Il impose notamment la plantation d'une haie vive trois strates le long des limites visibles depuis les routes départementales RD83 et RD430.

Le règlement ainsi défini est beaucoup plus précis que celui applicable dans l'Aire d'Activités du Florival. Il donne une portée réglementaire aux « fiches conseils » pour partie équivalentes qui sont annexées au règlement du lotissement de la Zone d'activités économiques de la rue A. Reinbold.

3.2.14 1AUE 14 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article définit un niveau d'exigence élevé en matière de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation. Il fixe un objectif supérieur à celui imposé par la loi dite « Climat et résilience ». Il comporte des dispositions vérifiables lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme alors que le règlement applicable dans l'Aire d'Activités du Florival est essentiellement incitatif.

3.3 Justification des choix retenus dans l'OAP spécifique à la zone 1AUE

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique est élaborée pour accompagner la réalisation de la ZAC du Daweid dans un rapport de compatibilité.

Elle détermine les principes généraux d'aménagement permettant d'assurer notamment la desserte de la zone et son intégration dans le paysage.

Elle rappelle la destination de la zone 1AUE et précise l'implantation possible pour un hôtel.

Elle comprend des orientations relatives aux accès à la zone et au schéma de voirie afin de hiérarchiser les voies et de définir les principes d'aménagement de l'espace public.

Elle détermine les principes d'aménagement qui visent à intégrer le projet dans le paysage et à permettre la création d'une trame verte fonctionnelle.

Dans la même logique d'amélioration des fonctionnalités écologiques, elle impose que les clôtures soient conçues de manière à être perméables pour la petite faune.

Elle pose le principe d'une garde de sol suffisante au droit des ouvrages d'infiltration pour éviter tout

risque de pollution de la nappe phréatique en cas d'accident. La garde de sol permet dans ce cas l'excavation et l'évacuation vers un centre de traitement agréé des matériaux pollués.

Elle préserve enfin la quiétude nocturne de la faune présente le long du Rimbach en empêchant l'éclairage de la voie verte prévue à ce niveau. Cette mesure n'altère en rien les possibilités de déplacements doux dans la mesure où une autre voie verte est prévue le long de la voie desservant l'intérieur de la zone.

L'OAP est complétée par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin de subordonner la possibilité d'autoriser des constructions à la mise en conformité de la station d'épuration. Les équipements publics pourront cependant être réalisés au préalable car sans impact sur le traitement des eaux usées.

Cet échéancier ne comprend pas de phasage de l'aménagement de la zone compte-tenu de la configuration de la voirie projetée et de la mise en œuvre des mesures de réduction et de compensation d'impacts sur l'ensemble de la zone dès l'obtention de l'autorisation environnementale.

4 Composition du dossier de mise en compatibilité du PLU d'Issenheim

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces du PLU mises en compatibilité :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation (y compris mentions prévues par l'article R.123-8 3° du Code de l'environnement) ;
- Pièce n°2 : Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques à la ZAC du Daweid ;
- Pièce n°3 : Règlement mis en compatibilité ;
- Pièce n°4 : Plan de zonage mis en compatibilité ;
- Pièce n°5 : Plan de zonage du PLU en vigueur ;
- Pièce n°6 : Evaluation environnementale.

Sont également annexés :

- Pièce n°7 : Bilan de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU ;
- Pièce n°8 : Avis de l'Autorité Environnementale portant sur l'évaluation environnementale commune du dossier de réalisation de la ZAC, de l'autorisation environnementale et de la mise en compatibilité du PLU ;
- Pièce n°9 : Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme ; le maire de la ou des communes intéressées par l'opération étant invité à participer à cet examen conjoint.
- Pièce n°10 : Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale ;
- Pièce n°11 : Avis facultatif de la CDPENAF saisie par la CCRG.

5 Compléments apportés au dossier de mise en compatibilité en réponse à l'avis de la MRAE et à la phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale

Le projet de mise en compatibilité a fait l'objet d'un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale commun à l'ensemble des procédures. La phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale a permis de recueillir les avis des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux et des demandes de compléments de la Direction Départementale des Territoires. Des améliorations sont apportées au dossier pour répondre à ces avis ou demandes.

Les mesures d'évitement et de compensation des impacts sur les zones humides sont renforcées. En conséquence, la zone 1AUE est réduite de 83 ares et la zone N0 est agrandie à concurrence.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont modifiées pour tenir compte de ce renforcement des mesures d'évitement et pour intégrer un principe de mise en valeur paysagère de l'entrée de la ZAC depuis la RD430. En conséquence, l'implantation de l'hôtel devra se faire de préférence à proximité de cette entrée mais l'implantation n'est plus imposée strictement.

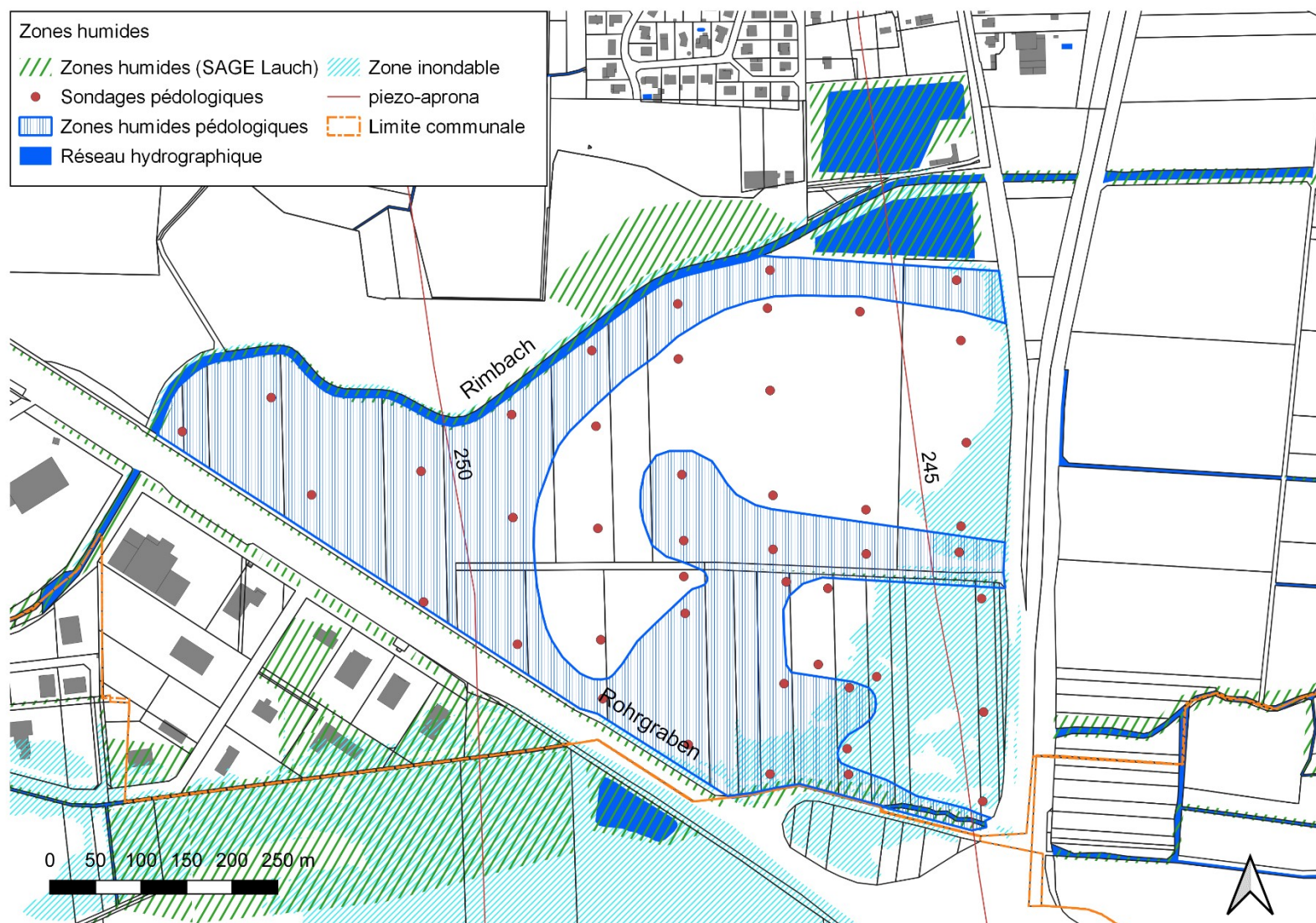
Le Rapport de présentation est modifié pour tenir compte de ces principes dans la description de l'aménagement de la zone.

Il est également rappelé que la zone 1AUE est ouverte à l'urbanisation sous réserve de la compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de la conformité au règlement. Ce rappel est nécessaire car les OAP comportent un échancier qui répond à la nécessité de mise en conformité de la station d'épuration. Seuls les équipements communs, qui n'auront aucun impact sur le fonctionnement de la station d'épuration, pourront être réalisés avant cette mise en conformité. Leur réalisation conditionne pour partie celle des mesures compensatoires que la CCRG souhaite mettre en œuvre avant l'autorisation des premières constructions.

La synthèse des enjeux environnementaux et la synthèse des impacts sont mises à jour en cohérence avec l'étude d'impact.

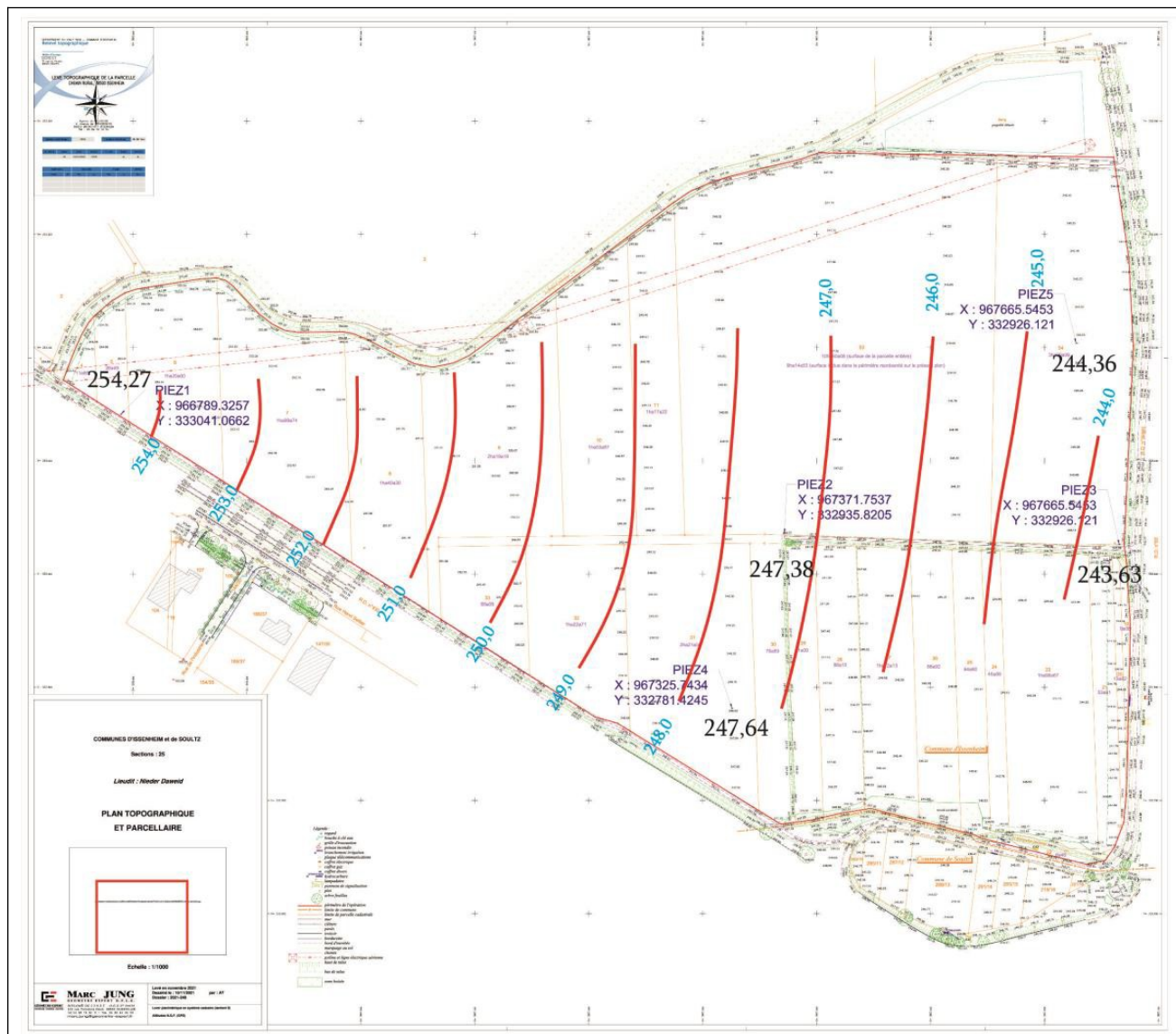
La carte piézométrique au 13/04/2022 qui figurait en Annexe 2 est remplacée par la « carte des PHE centennale de la nappe » élaborée par le cabinet PLUME après mise à jour de son étude de « Détermination de la cote des PHE et des ME de la nappe au droit du projet d'aménagement de la ZAC Daweid à Issenheim (68) ».

6 ANNEXE 01 – CARTOGRAPHIES DES ZONES HUMIDES



Source : Cartographie Atelier Des Territoires

7 ANNEXE 02 – MODELISATION DES PLUS HAUTES EAUX



Carte des PHE centennale de la nappe

Cotes des Plus Hautes Eaux centennales
estimées au droit de la ZAC :

Limite NW (Pz1)

H PHE100 ans site = 254,27 m NGF

H BE 100 ans site = 252,34 m NGF

H ME site = 253,26 m NGF

Limite E (Pz3)

H PHE100 ans site = 243,63 m NGF

H BE 100 ans site = 241,70 m NGF

H ME site = 242,62 m NGF

Source : Détermination de la cote des PHE et des
ME de la nappe au droit du projet
d'aménagement de la ZAC Daweid à Issenheim
(68) - Rapport R22-1229a du 16/01/2025 -
PLUME-ECI