

**Procès-verbal de la réunion d'examen
conjoint des personnes publiques associées
dans le cadre de la mise en compatibilité du
PLU d'Issenheim par déclaration de projet
pour la ZAC « Daweid »**



Préambule

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.

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.

Dans ce but, la CCRG a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim avec le projet de la ZAC DAWEID.

A ce titre et conformément à l'article L 153-54 2° du Code de l'urbanisme, la CCRG, a organisé une réunion d'examen conjoint réunissant les Personnes Publiques Associées (PPA), dont la liste figure aux articles L. 132-7 et 9 du Code de l'urbanisme.

Ces dernières ont toutes été conviées, par courrier et mail en date du 26 mai 2025, à cette réunion qui s'est tenue le 04 juillet 2025 à 09h30 au Siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller

Était joint à chacune des invitations le dossier complet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Issenheim.

Ainsi, étaient présents, absents, excusés :

	Entité	Nom	Présente	Absente	Excusée
Personnes Publique Associées	Etat : DDT du Haut-Rhin	Mme RIEHL	X		
	Région Grand Est			X	
	CEA	M. MEONI	X		
	Maire de Ville d'Issenheim	M. JUNG	X		
	Adjointe à la Ville d'Issenheim	Mme FLACH	X		
	DGS de la Ville d'Issenheim	M. THOMAS	X		
	SCOT Rhin Vignoble Grand Ballon	M. LEMPEREUR	X		
	Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole	Mme LEMARCHAND	X		
	Chambre d'agriculture	M. ROY	X		
	Chambre des métiers				X
EPCI : CCRG	Président	M. ROTOLO	X		
	Vice-Président	M. SCHLEGEL	X		
	DGA	Mme DUCHENE	X		
	DGS	M. ERIC GILBERT	X		
	Responsable du service aménagement	M. BERTHEAUX	X		
Amécité	Membre du groupement de maîtrise d'œuvre	M. BACHMANN	X		
SERS : AMO	Chef de projet	M. DURET	X		
	Juriste	Mme DJAAFER	X		

Déroulé de la réunion

La séance est ouverte et présidée par M. ROTOLO, Président de la CCRG. Il remercie l'ensemble des personnes pour leur participation à cette réunion d'examen conjoint et rappelle que celle-ci a pour objet de recueillir les avis sur le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Issenheim avec le projet de la ZAC DAWEID.

Aux termes de cet exposé, M. ROTOLO invite les personnes publiques présentes à exprimer, successivement, leur avis sur le contenu du dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim.

Les avis et les observations éventuels amenés par les personnes présentes sont formalisés ci-après :

Recueil des avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier de mise en compatibilité du PLU d'Issenheim

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

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

Sur le rapport de présentation :

- Le projet a un impact significatif sur le paysage en créant une façade industrielle à proximité des axes routiers et à proximité des cours d'eau. La DDT demande que les premiers plans ne soient pas des façades bâties mais paysagères et que les façades des bâtiments soient soignées.
- La DDT indique qu'il est fait mention dans le rapport de présentation d'une étude d'impact qu'il faudrait renommer en « évaluation environnementale ».
 - M. BACHMANN (Amécité) indique qu'il est fait référence à la procédure unique d'évaluation environnementale pour les trois procédures que sont, la mise en compatibilité du PLU, l'autorisation environnementale et la mise à jour de l'étude d'impact dans le cadre de la réalisation de la ZAC. L'étude d'impact est commune aux trois procédures et vaut évaluation environnementale dans ce cadre.
- La DDT indique qu'en page 2 du rapport de présentation, il est mentionné une approbation du PLU intercommunal en 2025, alors que l'horizon serait plutôt à début 2027.
 - M. BERTHEAUX (CCRG) confirme que l'approbation du PLUi est dorénavant prévue pour mi-2027. Ce point sera mis à jour.
- La DDT s'interroge sur le statut de l'hôtel d'entreprises qui est décrit en page 4 du rapport de présentation.
 - M. BACHMANN indique qu'il s'agit d'un hôtel destiné aux clients et agents des entreprises, au sens de la destination d'hébergement hôtelier du Code de l'urbanisme.
- La DDT indique que les données chiffrées pour justifier le projet mériteraient d'être actualisées en s'appuyant notamment sur l'inventaire des zones d'activités économiques réalisé dans le cadre de la loi « Climat et Résilience ».

- M. GILBERT (CCRG) indique qu'il est complexe d'avoir des données à jour de la part des collectivités voisines mais qu'il est possible d'actualiser les chiffres sur le territoire de la CCRG.
- M. BACHMANN (Amécité) rappelle que ce travail sur le foncier disponible a été salué par l'Autorité Environnementale dans son premier avis.
- Mme DUCHENE (CCRG) précise qu'il est difficile de comparer les données car l'inventaire des ZAE mesure la vacance des unités foncières dans leur globalité (c'est-à-dire qu'une dent creuse sur un terrain même partiellement occupé ne sera pas comptabilisé comme étant vacant) et non l'ensemble des surfaces disponibles (c'est à dire non occupées). La disponibilité réelle n'est pas davantage prise en compte dans cet inventaire.
- La DDT accueille favorablement la mutualisation de services qui est décrite dans le rapport de présentation mais souhaiterait que le porteur de projet aille plus loin dans cette mutualisation à travers le règlement du PLU, notamment sur les réseaux de chaleur, la restauration.
 - Ce point est traité plus loin dans la partie relative au règlement.
- La DDT rappelle l'avis de la MRAe sur la nécessaire mise à niveau de la station d'épuration avant toute délivrance de permis de construire sur la zone. Elle indique également savoir que la mise en service serait prévue pour 2029.
 - M. ROTOLO (CCRG) rappelle que les premières études ont démontré qu'il s'agissait avant tout d'un problème d'eaux parasites. L'Agence de l'Eau demande de prioriser ce point. La collectivité a bien prévu de réaliser les travaux nécessaires pour la mise en conformité de la station d'épuration et ajoute que l'agence de l'eau lui a indiqué qu'elle contactera la DDT service eau.
- La DDT s'étonne d'avoir vu disparaître du rapport de présentation la mention du phasage des travaux.
 - M. BACHMANN (Amécité) dit que ce point sera vérifié mais que le texte mentionné par Mme RIEHL figure dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ce que cette dernière confirme.
- La DDT indique que les logements de fonction semblent autorisés à la lecture du rapport de présentation (page 30) alors qu'interdits dans le règlement.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que ce n'est pas l'interprétation à retenir du chapitre du rapport de présentation qui ne porte que sur les enjeux environnementaux liés aux réseaux, servitudes et champs électromagnétiques et que les logements de fonction sont bien interdits sur l'ensemble de la zone.
- La DDT demande que la possibilité d'installation d'une crèche soit justifiée.
 - Mme DUCHENE (CCRG) indique que la CCRG est compétente en matière d'accueil du jeune enfant et qu'à ce titre elle souhaite laisser l'opportunité d'une installation si le besoin existait.
 - Mme LEMARCHAND (CCI) est favorable si l'établissement accueille les enfants des salariés de la zone.
 - Mme DUCHENE (CCRG) confirme que c'est l'esprit. Une crèche qui ne serait pas liée à une activité ne pourrait pas être autorisée.
- La DDT relève que l'impact sur le paysage est qualifié de négligeable dans la synthèse en page 37 et estime que l'impact est plus important.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que la mention page 37 concerne la phase chantier uniquement.
- La DDT salue positivement les mesures prises pour optimiser l'utilisation du foncier et ainsi lutter contre la rétention foncière (ex surface minimale de construction).

- La DDT, reprenant ce qui a été mentionné en CDPENAF, interroge sur la réalisation du projet par tranche.
 - Mme LEMARCHAND (CCI) dit qu'il est difficile de prévoir un prédécoupage en amont dans une ZAC d'activités.
 - M. BACHMANN (Amécité) dit que les équipements publics seront réalisés en une fois pour des raisons techniques ce qui conduira à desservir l'ensemble des terrains en même temps (ce qui n'est pas contradictoire avec les évolutions de la STEP évoqués ci-avant) et que le phasage dépendra des besoins au moment de la commercialisation.
- La DDT recommande de joindre l'Etude Préalable Agricole au dossier d'enquête publique ainsi que l'avis de la CDPENAF.
 - Il lui est confirmé que c'est ce qui est prévu par le maître d'ouvrage.
- La DDT demande si le dossier est encore susceptible d'être modifié d'ici l'organisation de l'enquête publique, dans ce cas une information devra être faite aux PPA. Il avait été question d'une mise à jour de l'OAP lors d'une précédente réunion.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que les modifications évoquées en réunion avec la DDT ont déjà été intégrées au dossier transmis aux PPA et que c'est bien ce dossier qui partira en enquête publique, ce que salue la DDT.

Sur l'OAP :

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

Sur le règlement :

- La DDT souhaiterait que le règlement écrit, limite le nombre d'accès aux parcelles et leur largeur.
 - M. BACHMANN (Amécité) dit que le dossier de réalisation de la ZAC contraint la position et le nombre d'accès aux parcelles.
- La DDT réitère sa demande concernant la mutualisation des équipements (restauration, réseau de chaleur).

- M. BACHMANN (Amécité) souligne qu'il n'existe pas de moyen juridique permettant d'intégrer la mutualisation de services comme la restauration dans un règlement.
- Mme RIEHL en convient.
- La DDT préférerait qu'un pourcentage minimal d'espace vert soit donné pour chaque parcelle.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que la CCRG a fait le choix d'une gestion économe du foncier et qu'à ce titre c'est une règle de densité minimale qui a été retenue. La gestion des eaux pluviales est traitée en imposant un objectif d'infiltration à la parcelle mais sans imposer une solution comme un pourcentage minimum d'espaces verts qui n'est pas nécessairement adapté à chaque situation et qui pourrait s'avérer contraire à l'objectif d'optimisation du foncier.
- Mme RIEHL (DDT) répond que les règles relatives aux eaux pluviales sont bien adaptées même si elle pense possible d'être encore plus volontaire.
 - Mme LEMARCHAND (CCI) s'interroge sur la capacité du sol à permettre l'infiltration des eaux pluviales.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que les études ont démontré la capacité du sol à infiltrer les eaux de pluie, le gravier se situe à faible profondeur.

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

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

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

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

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

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

Un avis écrit du SCOT est joint en annexe.

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

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

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

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

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

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

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

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

- La CCI souhaiterait qu'une mention « destiné aux entreprises » soit ajouté au sujet de l'implantation hôtelière possible.
 - M. BACHMANN (Amécité) précise que c'est juridiquement impossible d'orienter la clientèle d'un établissement.
- La CCI s'interroge sur le type de rapport qu'entretiennent les projets avec l'OAP.
 - M. BACHMANN (Amécité) confirme qu'il s'agit d'un rapport de compatibilité.
- La CCI s'interroge sur l'impact réel de la ligne à haute tension qui survole la partie nord du projet. Elle souhaiterait qu'elle soit visible sur l'OAP étant donné qu'elle a un impact sur les hauteurs maximales des constructions.
 - M. DURET (SERS) précise que c'est le règlement écrit qui détermine les hauteurs maximales des constructions.

- La CCI rapporte que la rédaction concernant les poches de stationnement est ambiguë et peut faire penser qu'elles sont destinées uniquement au covoiturage.
 - M. DURET (SERS) propose de modifier la rédaction en « notamment dédié au covoiturage ».
 - La CCI valide cette formulation.
- La CCI indique que la dénomination choisie pour les zones à urbaniser (1AUE) n'est pas la même que celle du PLU d'Issenheim et que cela peut créer de la confusion.
 - M. BACHMANN répond que le choix a été fait de rédiger un règlement s'appliquant spécifiquement à la zone de la ZAC mais ce point sera vérifié.
- La CCI souhaiterait connaître les motivations qui ont conduit à un accès dont la largeur est fixée à 6 mètres.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique que cela a été étudié pour permettre aux véhicules qui sortent des parcelles d'avoir suffisamment de visibilité pour ne pas intercepter de cyclistes qui circuleraient sur la voie verte.
- La CCI s'interroge sur les constructions visées par l'article 6 du règlement.
 - M. BACHMANN précise qu'il s'agit essentiellement des transformateurs électriques.
- La CCI questionne l'article 9 « Emprise au sol des constructions » afin de s'assurer de la faisabilité des projets de construction.
 - M. BACHMANN (Amécité) indique qu'une étude de capacité a été faite, les aires de stationnement peuvent être aménagées dans les marges de recul autour des bâtiments qui sont donc valorisables dans le projet.
- La CCI suggère de revoir la règle 12.5 relative aux points de recharge pour véhicules électriques en la modulant à partir de 10 places de stationnement et en imposant un prééquipement plutôt qu'un équipement. M. Le Maire ajoute que la règle de l'article 12 doit s'appliquer par tranche « entamée ».
 - M. BACHMANN (Amécité) répond que la législation relative à l'aménagement des parcs de stationnement a encore évolué récemment. La rédaction de l'article 12 sera vérifiée.

V. Remarques et avis de la Chambre d'Agriculture

- La chambre d'Agriculture est représentée par M. ROY. La Chambre d'Agriculture a étudié le dossier en commission urbanisme. Elle trouve le document complet et précis.
La Chambre note la réduction du périmètre mais souhaiterait un phasage en zonage 1AU et 2AU.
La Chambre d'Agriculture aurait souhaité des informations sur les entreprises qui s'installeront dans la ZAC.
 - Plusieurs intervenants répondent qu'il est difficile de connaître les entreprises à l'avance mais que des contacts ont été perdus faute de foncier disponible.
- La Chambre aurait également souhaité qu'une précision sur la destination de l'hôtel soit rendue possible par le règlement.
La Chambre aurait souhaité que la modification du PLU s'inscrive dans le cadre du PLU intercommunal plutôt que par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim. Cela aurait permis selon la Chambre d'avoir une approche plus globale à l'échelle du territoire. La Chambre préférerait que soient mobilisées des friches plutôt que des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

- M. ROTOLO (CCRG) déclare que les collectivités du territoire travaillent activement sur la requalification des friches industrielles situées dans les différentes communes (Guebwiller, Soultz, Soultzmatt, Issenheim, Buhl).
- M. BERTHEAUX (CCRG) rappelle que dans le cadre du PLU intercommunal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu et que le secteur du Daweid a été identifié comme seule future zone d'activités. Une réduction des zones à urbaniser à vocation économique de 30 hectares a été intégrée au PLUi.
- M. SCHLEGEL (CCRG) invite la chambre à une visite de terrain sur le territoire pour constater les opérations en cours sur les friches notamment.
- M. BACHMANN (Amécité) rappelle également que le choix de la mise en compatibilité a été fait à des fins de transparence pour le public en privilégiant la procédure d'évaluation environnementale commune et d'enquête publique unique.

VI. Remarques et avis de la Commune d'Issenheim

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

VII. Autres Personnes Publiques Associées non représentées

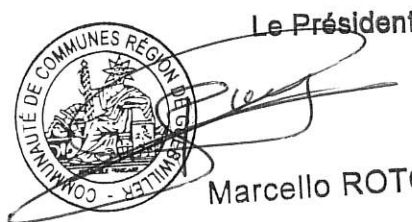
M. ROTOLO indique que :

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

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

En application des dispositions des articles R. 153-13 du Code de l'urbanisme et R. 123-8 4^e du Code de l'environnement du code de l'environnementale, le présent procès-verbal sera joint au dossier d'enquête publique.

31 JUL. 2025

Le Président

 Marcello ROTOLO

Guebwiller, le 4 juillet 2025

Monsieur le Président
Communauté de Communes de la Région de
Guebwiller
1 rue des Malgré-Nous
68500 GUEBWILLER

Affaire suivie par : Eric Lempereur – e.lempereur@rvgb.fr

Objet : Avis Du Syndicat Mixte du SCoT : déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim relative au projet de Zone d'Aménagement Concerté dite « Daweid »

Monsieur le Président,

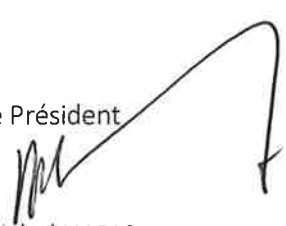
Par courrier du 26 mai 2025, vous m'avez invité à la réunion d'examen conjoint relative au projet de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim concernant le projet de Zone d'Aménagement Concerté dite « Daweid ».

Après analyse de votre dossier, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet de mise en compatibilité du PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 et maintenu en vigueur par délibération du 1^{er} décembre 2022.
Vous trouverez ci-après le détail de l'analyse de la compatibilité du dossier de déclaration de projet au regard des orientations du SCoT.

Je vous rappelle que le dossier de PLU approuvé et rendu exécutoire devra être adressé aux services du Syndicat Mixte, à la fois pour le suivi du SCoT et pour l'instruction des autorisations de droit du sol.

Vous souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout complément, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Michel HABIG

AVIS DU SCOT RVGB – article L131-4 du Code de l’Urbanisme **Plan Locaux d’Urbanisme et documents en tenant lieu**

Communes d’Issenheim - Déclaration de projet emportant compatibilité du PLU – ZAC Daweid

Présentation de la procédure

Collectivité concernée : PLU de la commune d’Issenheim

Document d’urbanisme exécutoire : Plan Local d’Urbanisme approuvé le 05 juillet 2006, révisé de manière simplifiée le 30 novembre 2007, modifié le 30 novembre 2007, le 05 décembre 2008, révisé de manière simplifiée le 23 mars 2012 et le 30 juin 2022, modifié le 23 mars 2012, le 10 juin 2013 et le 10 décembre 2020, mis en compatibilité le 19 septembre 2016 et modifié le 12 juillet 2017, mis en compatibilité le 30 septembre 2021, modifié le 30 juin 2022

Procédure engagée : procédure de déclaration de projet au titre de l’article R.153-15 1er du Code de l’urbanisme qui renvoie à la déclaration de projet régie par le Code de l’environnement (article L.126-1).

Evaluation environnementale : procédure commune d’évaluation environnementale et de participation du public pour ce qui concerne le dossier de réalisation de la ZAC, l’autorisation environnementale du projet et la mise en compatibilité du PLU (articles L.122-14 et R.122-27 du Code de l’environnement)

Enquête publique : oui (enquête publique unique conformément aux articles L122-14, R122-27, L123-6 et R123-7 du code de l’Environnement).

Evolutions apportées au PLU :

- Reclassement des terrains concernés par le projet actuellement en A et Nf en zone à urbaniser 1AUE
- Mise en place d’une OAP sur le secteur de la ZAC DAWEID
- Modification du règlement avec l’ajout de la zone 1AUE

Présentation du projet :

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) porte le projet d’aménager le secteur du DAWEID pour y étendre la zone d’activités du Florival conformément aux objectifs du SCoT.

Cette opération, qui a été prononcée d’intérêt communautaire par délibération du conseil communautaire en date du 11 février 2020, a pour but 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.

Ce projet d’aménagement sera réalisé via une procédure de Zone d’Aménagement Concerté (ZAC) par la CCRG.

Le projet de ZAC Daweid se situe sur le territoire de la commune d’Issenheim, localisé dans le quart Nord-Ouest de l’échangeur routier RD83-RD430, dans un secteur agricole.

La future ZAC sera 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).

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. 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).

Analyse de la compatibilité du projet de Déclaration de projet emportant compatibilité du PLU d'Issenheim avec les principales orientations du SCoT RVGB

Le développement et l'aménagement des espaces à vocation économique/ consommation d'espaces :

Le développement et l'aménagement des emprises à vocation économique représentent un enjeu stratégique majeur pour le SCoT, permettant d'accroître l'attractivité du territoire entre les deux agglomérations de Colmar et Mulhouse, au niveau départemental, mais également à plus grande échelle.

Au regard de l'augmentation du nombre d'emplois souhaitée, des secteurs d'activités susceptibles de s'implanter sur le territoire, le SCoT dédie une surface totale de plus de 200 ha.

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

Les ZAE de type 1 sont des zones d'activités considérées comme prioritaires pour l'implantation d'entreprises locomotives. Ce sont des sites d'intérêt départemental et régional.

Ces zones d'activités constituent des produits d'appel en matière d'attractivité et visent l'implantation d'entreprises à fort rayonnement ou à forte valeur ajoutée.

Le projet porte sur l'extension de l'Aire d'Activités du Florival qui est fléchée au SCoT comme étant une zone de type 1. Le SCoT y prévoit une surface disponible en extension de 38,5 ha.

La surface actuelle de l'Aire d'Activités du Florival est de 86 ha sur les communes de Guebwiller, Soultz et Issenheim. Elle concentre environ 1900 emplois.

Le dossier de mise en compatibilité du PLU indique successivement la situation de la CCRG en comparaison avec les zones d'activités des territoires proches, l'analyse de la demande de foncier économique, de la vacance immobilière, des dents creuses, du potentiel de reconversion de friches industrielles, des disponibilités foncières actuelles sur le territoire de la CCRG ainsi qu'une analyse de variantes de sites. Il ressort de cette analyse que le projet de l'extension en projet sur Daweid acquiert une dimension régionale de par sa taille, son positionnement stratégique et la mutualisation des services aux entreprises qui en découle.

Le projet porte sur une surface aménageable de 20,02 ha répartie en deux secteurs, 1AUEa et 1AUEi qui permettront l'accueil d'activités économiques. La zone 1AUEa permettra l'implantation de PME-PMI et d'activités d'hôtellerie et le secteur 1AUEi aux besoins d'activités industrielles. L'objectif est de fixer ou attirer environ 530 emplois, permettant notamment une reprise après une baisse récente du nombre d'emplois total liée notamment à une régression de l'activité industrielle sur le territoire.

Cette surface constitue une extension urbaine et sera décomptée du total de 38,5 ha prévus au SCoT.

Une partie de la ZAC (9,03 ha) sera préservée au titre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation d'impacts et de ce fait reclassée en zone NO.

Transports : Le SCoT vise à développer les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture et la réalisation d'aménagements et projets cyclables, pédestres.

Le projet de ZAC sera desservi 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 avec une orientation Est-Ouest viendra desservir la zone. Une voie secondaire pourra desservir les lots en profondeur en créant un bouclage supplémentaire. Des aménagements piétons-cycles, type voie verte seront créés et connectés à une liaison douce à aménager parallèlement au Rimbach. Ces voies vertes seront conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau cyclable existant (vers le giratoire MADER par le chemin de défrètement qui longe la RD430) ou projeté par la Ville d'Issenheim. Ces voies s'inséreront dans le maillage prévu par le Schéma Directeur Vélo de la CCRG.

Enfin, un principe de poches de stationnement de covoiturage sera mis en place. Celle la plus proche de la RD430 pourra accueillir le stationnement d'un bus et la poche centrale comportera une offre de stationnement d'attente pour quelques poids lourds.

Urbanisation en extension / densification : Le SCoT donne la priorité au renouvellement urbain ou l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés. Il vise à rechercher une optimisation de l'occupation foncière et à encadrer le développement résidentiel.

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de parcelles qui sont actuellement classées en zone A en Nf du PLU.

La future ZAC jouxte le côté nord de l'aire d'activités du Florival (AAF) et sera en mesure de former une continuité urbaine et fonctionnelle avec l'actuelle aire d'activités en raison du futur aménagement d'un carrefour giratoire. L'unité de la zone sera assurée, voire améliorée en raison de la réalisation d'un accès unique. L'extension bénéficiera de l'attractivité de l'AAF.

La zone Daweid a actuellement une fonction agricole. Le dossier démontre que le changement de destination vers du foncier économique a un impact minoré en comparaison avec une extension sur des terres portant des cultures à plus forte valeur ajoutée.

D'autres emprises foncières ont été étudiées mais ne répondent pas aux besoins du territoire en raison des contraintes morphologiques fortes, de l'aire AOC Vin d'Alsace ou encore la volonté de ne pas augmenter le trafic, notamment celui des poids lourds au sein même des vallées.

S'agissant des friches, une analyse a également été dressée. Un grand nombre d'entre elles sont situées en fond de vallées ou fortement intégrées au centre urbain et ne sont donc pas exploitables pour y introduire l'activité industrielle et artisanale qui répondent aux normes actuelles attendues par les entreprises.

Maintien d'une agriculture et d'une viticulture performantes : Le SCoT vise à aller vers une agriculture durable dans le temps et ses pratiques. Cet objectif passe par la préservation stricte de l'outil agricole, mais aussi par une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles, préoccupations urbaines, paysagères et environnementales.

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire de la CCRG et assez diversifiée (viticulture, céréales/ oléoprotéagineux et polyculture/ polyélevage). La surface agricole utilisée (SAU) a baissé entre 2010 et 2020. Une baisse liée à la forte diminution du nombre d'exploitations et avec en parallèle un agrandissement de la taille moyenne des exploitations.

S'agissant de l'aire d'étude, on recense une SAU d'environ 34.6 ha dont 32.6 ha en maïs et 2 ha de jachères. Les parcelles appartiennent à 3 exploitations.

L'emprise de la future ZAC évite des parcelles cultivées par rapport à l'aire d'étude initiale, qui n'impacte plus le réseau eau et les équipements liés à l'irrigation ; et ne remet plus en cause la conversion « Agriculture biologique ».

Le projet prévoit des compensations agricoles collectives dans le cadre de la perte de SAU. La somme sera à investir dans l'un des projets collectifs suivants :

- Développement de cultures intermédiaires à vocation énergétique
- 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,
- Etc.

Biodiversité : Le SCoT prescrit la préservation des réservoirs de biodiversité, le maintien des éléments de trame verte et bleue, de nature ordinaire, de la qualité paysagère, des sites et patrimoines emblématiques. L'évaluation environnementale a permis de hiérarchiser les enjeux par niveau de priorité par rapport au projet.

Le dossier détermine et caractérise le type d'enjeux du projet de ZAC sur la biodiversité et propose des mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation, conformément à la séquence ERC.

Le projet n'est pas concerné par la trame verte et bleue identifiée par le SRADDET ou le SCoT. L'aire d'étude n'est concernée par aucun zonage officiel qui identifie un secteur de biodiversité remarquable. Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été recensée dans l'aire d'étude.

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 est assez pauvre du point de vue de la biodiversité. Le projet devra préserver autant que possible les ripisylves des deux cours d'eau.

Le projet prévoit comme mesure d'accompagnement, la création d'habitats semi-naturels avec la végétalisation des espaces publics. Il est également prévu la végétalisation des lots sur une surface minimale obligatoire.

Concernant la faune, le projet envisagera la préservation de la ripisylve du Rimbach et notamment des chauves-souris, soit sans mise en place d'éclairage nocturne, soit via un éclairage adapté.

Une partie importante de la ZAC sera préservée au titre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation d'impacts et de ce fait reclassé en zone NO. La superficie de cette zone sera de 9,03ha.

Valoriser les paysages et espaces bâtis : Le SCoT fixe des orientations paysagères, parmi lesquelles protéger et gérer les paysages sensibles ; valoriser le patrimoine et les sites emblématiques ; préserver et amplifier l'aspect de village groupés ; veiller à la qualité des entrées d'agglomération et préserver les grandes vues depuis les axes de découverte du territoire.

L'aire d'étude présente un paysage marqué par une vaste étendue plate cultivée ponctuée de 5 arbres regroupés, cernés par des corridors boisés (les deux ripisylves) dont un doublé par le massif forestier au Nord et les infrastructures routières.

Concernant le volet bâti, aucun monument historique ni périmètre associé ne concerne l'aire d'étude. La carte archéologique établie par la DRAC fait état de tranchées militaires de la 1^{ère} guerre mondiale.

Le projet prévoit une perturbation des perceptions paysagères globales et au sein de la zone. Ces impacts paysagers sont accompagnée par plusieurs mesures, parmi lesquelles notamment la prise en compte d'un recul par rapport à la RD83 et la RD430, la création de haies multistrates en premier plan depuis la RD, la création d'un traitement végétal en continuité avec l'Aire d'activités du Florival, etc.

Ressources et risques : Le SCoT prescrit la préservation des zones humides, la maîtrise des rejets, la limitation de l'imperméabilisation des sols et une gestion douce des eaux. Il vise aussi à limiter les risques et préserver les populations des nuisances et pollutions.

Le dossier analyse les impacts du projet de ZAC sur les ressources naturelles, notamment les zones humides, les risques et les nuisances.

L'aire d'étude est concernée par des zones humides dont la préservation est jugée prioritaire par le SAGE de la Lauch (les ripisylves du Rimbach et du Rohrgraben, et les berges du plan d'eau au Nord). Un autre secteur, non cartographié par le SAGE, est considéré comme prioritaire, il s'agit de secteurs à la superficie restreinte, 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.

D'autres zones humides de moindre importance sont également recensées d'après le SAGE ou concernant une partie conséquente de la surface cultivée.

L'expertise a également mis en évidence une zone humide pédologique au niveau du secteur cultivé sur une étendue de 18.9ha.

Concernant la dégradation ou la suppression des zones humides, le projet de ZAC a été réduit de 3.55 ha, tout comme les emprises des aménagements au sein de la ZAC. Une compensation sera également prévue avec la réhabilitation pour 5.6 ha d'une prairie, la création d'une prairie humide par décaissement de 1.62 ha, la réduction partielle de 0,46 ha d'une roselière et la réhabilitation pour 1.01 ha d'une haie humide.

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 présentant ici une eau de mauvaise qualité (mauvais traitements des rejets). 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.

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. Le projet 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.

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. 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, et 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.

Les noues au sein du projet ne feront pas l'objet d'imperméabilisation mais d'une végétalisation.

Les ouvrages de gestion des eaux pluviales seront entretenus et dimensionnés afin de garantir la gestion des ruissellements.

S'agissant des risques naturels, la zone n'est pas concernée par le PPRI de la Lauch, mais sa marge orientale est concernée par un risque de débordement en crue centennale du Rohrgraben. L'ensemble de l'aire est

identifié comme potentiellement sujet aux débordements de nappe en crue centennale. Enfin, nous pouvons mentionner l'augmentation globale du risque de feu de forêt.

Concernant la prise en compte du risque inondation, les lots aménageables seront exclus en quasi-totalité de la zone inondable, toute construction de bâtiment sera interdite au sein de la zone inondable par débordement de crue centennale. En raison de la remontée de nappe, il sera interdit de construire en sous-sol ou sous la cote des plus hautes-eaux.

Concernant l'exposition au risque d'incendies, les équipements pour gérer les incendies de nature industrielle serviront aussi à la gestion des feux de végétation. Un recul de 30m devra être respecté entre la ripisylve du Rimbach, le massif forestier au Nord et les premiers lots aménagés. Cette bande de 30m ne pourra pas être composée d'essences fortement inflammables.

S'agissant des risques technologiques, la zone de la future ZAC est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière, ainsi que par canalisations dans sa marge Sud-Est. Le projet s'inscrit aussi dans un territoire soumis au risque rupture de barrage. Aucune pollution avérée ou potentielle n'a été recensée sur le site. Le projet ne permettra pas d'implanter des activités soumises au régime SEVESO dans la future ZAC. Les nouvelles voiries seront optimisées pour faciliter les manœuvres et la circulation des utilisateurs (notamment les poids lourds).

Adaptation au changement climatique : le SCoT vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser la demande énergétique, développer des énergies renouvelables et adapter le territoire au changement climatique.

La mise en compatibilité du PLU prévoit, dans le futur chapitre 1AUE du règlement, un article 14 sur les obligations en matière de performance énergétique et environnementales. Cet article définit un niveau d'exigence élevé en matière de production d'énergie renouvelable ou de végétalisation. Il fixera un objectif supérieur à la loi « Climat et résilience ».

CONCLUSION :

La Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim relative au projet de ZAC Daweid est compatible avec les orientations du SCoT Rhin-Vignoble- Grand Ballon et n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 et maintenu en vigueur par délibération du 1er décembre 2022.

Le Président



Michel HABIG