

Département du Haut-Rhin

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ du DAWEID

Dossier de réalisation Notice 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



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	PREAMBULE.....	2
2	Articulation de la procédure de réalisation de la ZAC avec les autres procédures.....	2
2.1	Choix de la procédure.....	2
2.2	Evaluation environnementale.....	3
2.3	Procédure commune de participation du public.....	3
2.4	Enquête publique (R.123-8 3 ^{ème} du Code de l'environnement).....	4
2.4.1	Mention des textes qui régissent l'enquête publique.....	4
2.4.2	Insertion de l'enquête publique dans la procédure.....	4
2.4.3	Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique.....	4
3	Rappel du contexte législatif et réglementaire propre au dossier de réalisation de la ZAC.....	5
4	Présentation du projet d'aménagement.....	6
4.1	Rappel du contexte.....	6
4.1.1	Localisation.....	6
4.1.2	Contexte socio-économique.....	6
4.1.3	Justification de la localisation retenue.....	6
4.2	Aménagement de la zone.....	7
5	Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone.....	9
5.1	Equipements publics dans le périmètre de la ZAC.....	11
5.1.1	Voirie.....	11
5.1.2	Réseau eaux usées.....	13
5.1.3	Réseaux eaux pluviales.....	15
5.1.4	Réseau eau potable.....	16
5.1.5	Réseau électrique.....	19
5.1.6	Réseau de téléphonie – réseau câblé de télédistribution.....	21
5.1.7	Réseau d'éclairage.....	23
5.1.8	Aménagements paysagers.....	25
5.2	Equipements publics hors périmètre.....	33
5.2.1	Réseau eaux usées.....	33
5.2.2	Réseau eau potable.....	33
6	Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone.....	36
7	Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.....	36
7.1	Bilan d'aménagement et plan de trésorerie.....	38
8	Compléments apportés à l'étude d'impact avant avis de la MRAE.....	39
9	Compléments apportés au dossier de réalisation de la ZAC en réponse à l'avis de la MRAE et à la phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale.....	40
10	Annexe.....	41

1 PREAMBULE

La Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) porte le projet d'aménager le secteur du Daweid pour y permettre une extension de la zone d'activités du Florival conformément aux objectifs du SCOT.

Cette opération, prononcée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil Communautaire de la CCRG du 11 février 2020, a notamment pour objectif de permettre de développer l'offre foncière et immobilière à vocation économique de son territoire de façon à y favoriser le maintien et le développement de l'emploi et ce, dans la continuité d'une zone existante. Cela permettra ainsi de créer des synergies et de poursuivre l'urbanisation de manière cohérente.

L'aménagement du site sera réalisé via une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC du Daweid) par la CCRG, détenant la compétence en la matière.

A ce sujet, il est ici rappelé que préalablement à l'approbation du dossier de création de ZAC, a été engagée une concertation avec le public en application de l'article L. 103-2 2ème du Code de l'urbanisme. En effet, le Conseil de communauté a, par délibération en date du 15 avril 2021, approuvé les objectifs poursuivis par le projet de ZAC tels que ci-avant évoqués, décidé d'engager la concertation préalable à la création de la ZAC et défini les modalités de la concertation ; l'objectif ayant été de concerter avec le public avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles. Ainsi, la concertation a été menée avec le public du 15 avril 2021 au 28 décembre 2022 et le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du Conseil de communauté le 9 février 2023.

En parallèle et ce compte tenu de la surface affectée au projet, le projet de création de la ZAC a fait l'objet, en application du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (rubrique 39), d'une étude d'impact qui a été soumise à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) du Haut-Rhin dont l'avis a été rendu en date du 10 novembre 2022 (Avis n° MRAE 2022APGE124).

En application du Code de l'environnement et plus particulièrement de ses articles, L.122-1, L.123-2, L.123-19 et suivants, l'étude d'impact, l'avis de la MRAE, la réponse du maître d'ouvrage à cet avis, les pièces constitutives du dossier de création de ZAC ainsi que les avis et décisions des collectivités compétentes ont été mis à disposition du public par voie électronique. Cette participation du public s'est tenue du 13 février 2023 au 15 mars 2023 et le bilan en a été tiré par le Conseil de communauté le 11 avril 2023.

A la suite de ces procédures, le dossier de création de la ZAC a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CCRG en date du 11 avril 2023 après avis favorable du Conseil Municipal d'Issenheim rendu le 29 mars 2023.

L'engagement de la phase opérationnelle nécessite désormais l'approbation par le Conseil Communautaire de la CCRG du présent dossier de réalisation de la ZAC.

2 Articulation de la procédure de réalisation de la ZAC avec les autres procédures

2.1 Choix de la procédure

Comme indiqué ci-avant, l'engagement de la phase opérationnelle nécessite l'approbation par le Conseil Communautaire de la CCRG du présent dossier de réalisation de la ZAC mais également une évolution du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issenheim et une autorisation environnementale.

A cet effet, est envisagée la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Issenheim prévue à l'article R.153-15 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.

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

2.2 Evaluation environnementale

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.

2.3 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.

2.4 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.

2.4.1 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.

2.4.2 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.

2.4.3 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.

3 Rappel du contexte législatif et réglementaire propre au dossier de réalisation de la ZAC

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à 311-12 du Code de l'urbanisme.

En particulier, l'article R.311- 7 du Code de l'urbanisme fixe le contenu du dossier de réalisation.

Ce dossier comprend :

« a) **Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone** ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) **Les modalités prévisionnelles de financement** de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

4 Présentation du projet d'aménagement

4.1 Rappel du contexte

4.1.1 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.

4.1.2 Contexte socio-économique

Après une période marquée par la crise économique globale et ses conséquences sur le territoire en termes de hausse du taux de chômage et de déclin démographique, la CCRG connaît depuis 2017 une nouvelle dynamique, renouant avec sa vitalité d'avant-crise.

Cette expansion s'appuie sur des politiques volontaristes, comme le Label « Action Cœur de Ville » ou une Convention « Opération de Revitalisation du Territoire » pour le pôle urbain. Elle vient en parallèle d'une attractivité résidentielle en faveur des espaces ruraux et suburbains faisant suite à la pandémie.

Côté économique, la CCRG a œuvré à la résorption des friches et des dents creuses au sein des zones économiques du territoire, tout en continuant à attirer des entrepreneurs dans ses derniers lots disponibles à la vente. Ce travail de fond conduit aujourd'hui la collectivité à ne plus pouvoir répondre favorablement aux sollicitations d'investisseurs économiques.

En effet, l'Aire d'Activités du Florival (AAF), seule zone mixte industrielle et artisanale de dimension régionale sur le territoire, ne compte encore à ce jour que cinq parcelles de 10 ares libres. La tranche 2 dite Reinbold de l'AAF, dont la commercialisation démarrera en 2023, permettra de répondre temporairement aux besoins des entreprises artisanales en proposant 14 lots sur 2,8 hectares.

Les activités tertiaires et les commerces, soutenus par les dispositifs cités ci-dessus, trouveront leur place dans les centres-villes. Néanmoins, à l'heure actuelle, le territoire a besoin de développer une offre foncière à destination de projets industriels, qui nécessitent davantage de surfaces et permettront de diversifier le tissu économique et de participer à la résorption de la problématique du chômage sur le territoire.

Dès lors, fort d'une dynamique résidentielle retrouvée, gage d'une croissance démographique, le développement complet du territoire ne peut s'affirmer sans être en capacité d'offrir des emplois suffisants aux résidents de l'intercommunalité. La CCRG souhaite aujourd'hui traduire cette volonté dans l'extension 3 à vocation majoritairement industrielle de l'Aire d'Activités du Florival dite Daweid. Le choix de ce site, ensemble de 37 hectares, signalé au SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé depuis 2016, permet d'être en connexion directe avec l'AAF existante, de bénéficier des connexions routières et d'offrir ainsi un ensemble économique de 114,5 hectares qui permettra à la fois d'accueillir des unités foncières propices à l'implantation de projets industriels et d'atteindre l'échelle nécessaire à la création de services mutualisés via la Pépinière d'entreprises existante. En parallèle, le foncier économique restant, plus diffus et offrant des parcelles plus modestes, permettra de continuer à accueillir de l'artisanat tandis que le tertiaire a vocation à rejoindre les centres-villes et leurs programmes de rénovations de friches et de quartiers mixtes.

4.1.3 Justification de la localisation retenue

Au-delà des arguments d'identification de ce secteur au sein du SCoT et de la connexion directe

avec l'AAF existante, d'autres variantes ont été analysées au regard de critères tels que la disponibilité du foncier, l'accessibilité, le coût d'aménagement, les risques naturels et technologiques et les autres enjeux environnementaux (milieux naturels, ressource en eau, etc.), l'impact agricole, et l'attractivité économique et synergies avec d'autres activités en place. La comparaison du site Daweid avec les 8 autres localisations étudiées va dans le sens du choix effectué (CF. dossier de création de la ZAC).

4.2 Aménagement de la zone

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

Un hôtel pourrait 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 défrètement 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).

5 Projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

L'aménagement de la ZAC du Daweid nécessitera la réalisation d'un programme d'équipements publics composé **uniquement** de voiries et espaces publics, de réseaux et d'espaces verts.

Ce programme comprend :

- Les équipements publics d'infrastructure de la ZAC, situés dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à sa desserte et à sa viabilisation. Ils répondent aux besoins des futures entreprises et des usagers des constructions à édifier dans la zone ;
- Des équipements publics d'infrastructure situés en dehors du périmètre de la ZAC et correspondant à des extensions de réseaux nécessaires à la desserte de la ZAC et répondant à ses seuls besoins.

[illegible]

5.1 Equipements publics dans le périmètre de la ZAC

Pour la compréhension des tableaux ci-dessous les abréviations suivantes sont utilisées :

- CCRG : Communauté de Communes de la Région de Guebwiller ;

Liste des équipements

Désignation	Maître d'Ouvrage / Maître d'ouvrage délégué	Coût (K€ HT) Estimation décembre 2022 actualisée 2025 (hors aléas)	Financement	Propriétaire final	Gestionnaire futur	Calendrier prévisionnel de réalisation
Voirie	CCRG	2 635	CCRG	CCRG	CCRG	2027/2028
Réseau eaux usées	CCRG	287	CCRG	CCRG	CCRG	
Réseau eaux pluviales	CCRG	150	CCRG	CCRG	CCRG	
Réseau eau potable	CCRG	1 123	CCRG	CCRG	CALEO	
Réseau Electricité	CCRG / ENEDIS	173	ENEDIS/ CCRG	ENEDIS	ENEDIS	
Réseau Gaz	CCRG / CALEO	60	CALEO/ CCRG	CALEO	CALEO	
Réseau communication	CCRG	143	CCRG	ORANGE	ORANGE/ ROSACE	
Réseau éclairage	CCRG	142	CCRG	CCRG	CCRG	
Aménagements paysagers	CCRG	738	CCRG	CCRG	CCRG	
Coût total HT		5 451				

5.1.1 Voirie

Le programme interne de voirie comprend la réalisation de la chaussée, des trottoirs, pistes cyclables tel que définis au plan masse joint en annexe.

L'accès à la zone se fera depuis le giratoire futur (à créer par la CEA) depuis la RD430.

- La **voirie principale** de la ZAC qui relie les deux entrées sera en **double sens**. Elle permet de desservir facilement et rapidement les plus grandes parcelles qui accueilleront les entreprises avec les demandes les plus importantes en personnels (VL, modes doux) et en livraisons (PL) de la ZAC ;
- La **voirie secondaire** passant devant les petites parcelles sera en **sens unique**. Elle permet d'avoir une rue plus apaisée tout en gardant une accessibilité aux parcelles à tous les usagers.

Le plan de l'opération d'aménagement de la zone de la rue de la Vallée à Orléans illustre la configuration des parcelles (LOT 1 à LOT 15), les surfaces (372 ares, 204 ares, 53166m², etc.), les zones de stationnement (P Parking n°1, P Parking n°2), les carrefours (Carrefour n°1, Carrefour n°2) et les sens de circulation (Double sens, Sens unique).

La voie de circulation de la voirie principale aura une largeur de 7,00 m avec une voie dans chaque sens de circulation qui permettra le croisement facile de deux PL à une vitesse réglementée de 50 km/h maximum. De plus, cette largeur aidera et favorisera la giration des PL pour l'accès aux différentes parcelles. Si nécessaire, les convois exceptionnels pourront également accéder à la ZAC par cette voirie de 7,00 m de large. Il n'y aura ainsi pas de problèmes d'accessibilités pour tous les types de véhicules (PL, CE, secours, services, etc.).

Un trottoir d'une largeur de 1,50 m sera présent d'un côté de la voirie pour permettre le cheminement des piétons vers l'ensemble des parcelles. Ces trottoirs respecteront les caractéristiques de la norme d'accessibilité actuellement en vigueur (largeur > 1,40 m, devers < 2% et pente longitudinale < 4%) pour permettre le cheminement des PMR (Personnes à Mobilité Réduite).

Les travaux incluent les terrassements, les couches de forme de chaussée, les structures et couches de roulement, les maçonneries telles que bordures, caniveaux.

ZAC du Daweid – Dossier de réalisation – Notice de présentation

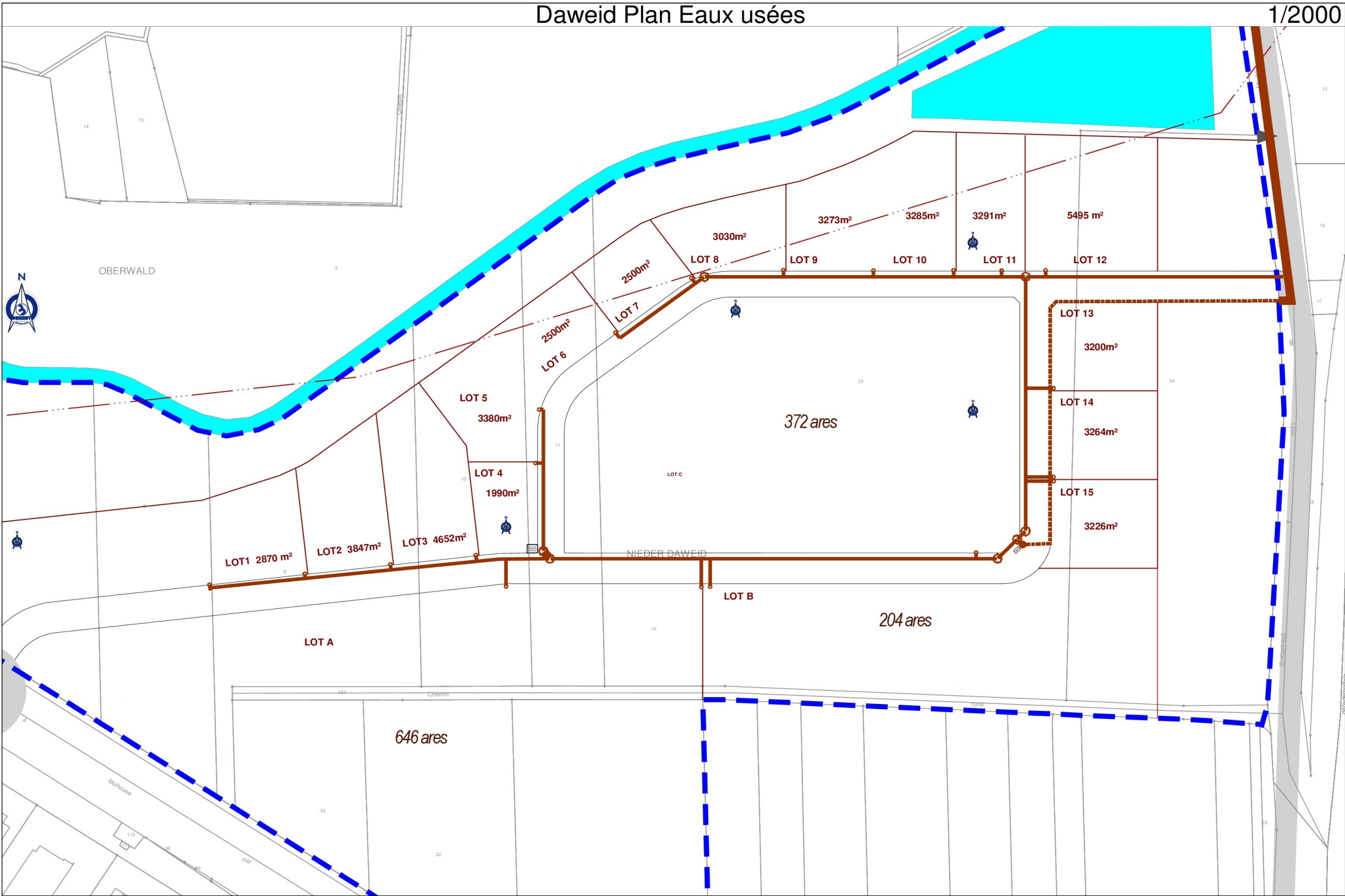
5.1.2 Réseau eaux usées

Le réseau eaux usées sera constitué d'une canalisation de diamètre 200 mm raccordée sur le réseau existant à l'Ouest de la RD 105 hors périmètre ZAC.

Le réseau d'eaux usées, en polypropylène SN12, de diamètre 200 sera posé en gravitaire pour la desserte des parcelles vers un point bas unique.

Les eaux seront ensuite stockées dans un poste de refoulement qui sera dimensionné en conséquence. Elles seront refoulées vers la station d'épuration de la CCRG à travers le réseau existant vers Issenheim.

Chaque lot sera desservi par une canalisation de branchement en diamètre 160 mm depuis un regard de branchement situé à 1 m à l'intérieur de la parcelle. Le positionnement de ce regard le long de la limite parcellaire longeant le réseau public sera défini avec les acquéreurs de lot dans la position qui leur conviendra le mieux sous la réserve expresse que le projet soit connu avant la réalisation des ouvrages. Dans le cas contraire le regard sera placé à l'endroit qui permettra d'avoir le radier le plus profond possible. La profondeur minimale du regard de branchement sera d'au moins 1.20 m afin de garantir les couvertures de remblai nécessaire à la protection mécanique des canalisations.



5.1.3 Réseaux eaux pluviales

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

Les trottoirs et la chaussée seront pentés (avec un dévers unique de 2% vers la noue) de sorte que les eaux pluviales ruissèlent vers ces espaces d'infiltrations. Ces noues d'infiltrations ont plusieurs avantages et bénéfices pour l'environnement :

- Elles contribuent à la recharge des nappes phréatiques,
- Elles contribuent au retour de la biodiversité dans les espaces aménagés,
- Elles atténuent les îlots de chaleur urbains,
- Elles améliorent la qualité de vie et du paysage urbain.

De plus, il s'agit d'un système de traitement des eaux pluviales ayant un faible coût de réalisation et entraînant une faible empreinte écologique par rapport aux solutions classiques. Ces espaces verts seront également plantés avec divers arbres et plantes pour donner de la verticalité à la rue et avoir un aspect esthétique.

Les noues seront plantées d'arbres, arbustes, couvre sols, petits enrochements... afin de permettre la création d'écosystèmes.

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

5.1.4 Réseau eau potable

Il est prévu de poser sous la voie publique le réseau d'eau potable constitué d'une conduite DN200 raccordée sur le réseau existant le long de la Route Départementale (RD3BIII) vers Issenheim ainsi que vers la rue de l'Industrie à l'Est de la RD430 afin d'assurer un bouclage du réseau.

Ce bouclage du réseau permettra de pallier les pénuries d'eau ponctuelles côté Soultz (bouclage entre Soultz et Issenheim) avec un système de vannage adapté de chaque côté.

L'alimentation en eau potable des parcelles se fera depuis Soultz (CCRG) mais en cas de pénurie, de l'eau pourra être achetée à Issenheim (Caléo).

Pour chaque lot l'aménageur réalisera et prendra en charge le raccordement sur le réseau public jusqu'en limite de propriété, y compris la fosse à compteur ou coffret de comptage situé à 1 m à l'intérieur du lot.

L'achèvement du branchement particulier, depuis la fosse jusqu'à l'intérieur des constructions, sera exécuté par chaque acquéreur et à ses frais.

La pose du compteur sera exécutée par le Service des Eaux, à la demande expresse de chaque acquéreur et à ses frais.

Les prescriptions de l'Action Sanitaire, du Service des Eaux s'imposent à tous les acquéreurs, pour la réalisation de leurs réseaux privatifs.

Les parcelles seront desservies par un branchement dont les caractéristiques (diamètre, compteur...) seront définies dès lors que les besoins des industriels seront connus. A défaut des branchements en diamètre 150 mm seront prévus.

La protection incendie doit être conforme aux prescriptions du SDIS (Règlement départemental).

Conformément au chapitre 2.7.11 de ce règlement, nous considérons que la ZAC dispose d'un risque important (voir tableau ci-dessous).

Types de zones	Débit	
Tertiaire	60 m ³ /h	N.B. : les valeurs mentionnées ci-contre ne sont qu'indicatives et ne correspondent que pour chacune des zones prise isolément. Ainsi, des prescriptions complémentaires, en atténuation ou en aggravation, prenant en compte l'aménagement réel projeté, pourront être demandées.
Artisanale	120 m ³ /h	
Commerciale	120 m ³ /h	
Industrielle	180 m ³ /h	

Tout risque doit être desservi par au moins deux PEI en respectant les distances précisées dans les tableaux correspondant à la destination des bâtiments qui seront créés.

Les permis d'aménager relatifs aux lotissements à usage exclusif d'habitation doivent être conformes à la grille de couverture des habitations et I.G.H. habitations (cf. tableau 2.5.1).

Il est donc nécessaire de disposer d'un volume de 180 m³/h pendant 2h, soit 360 m³.

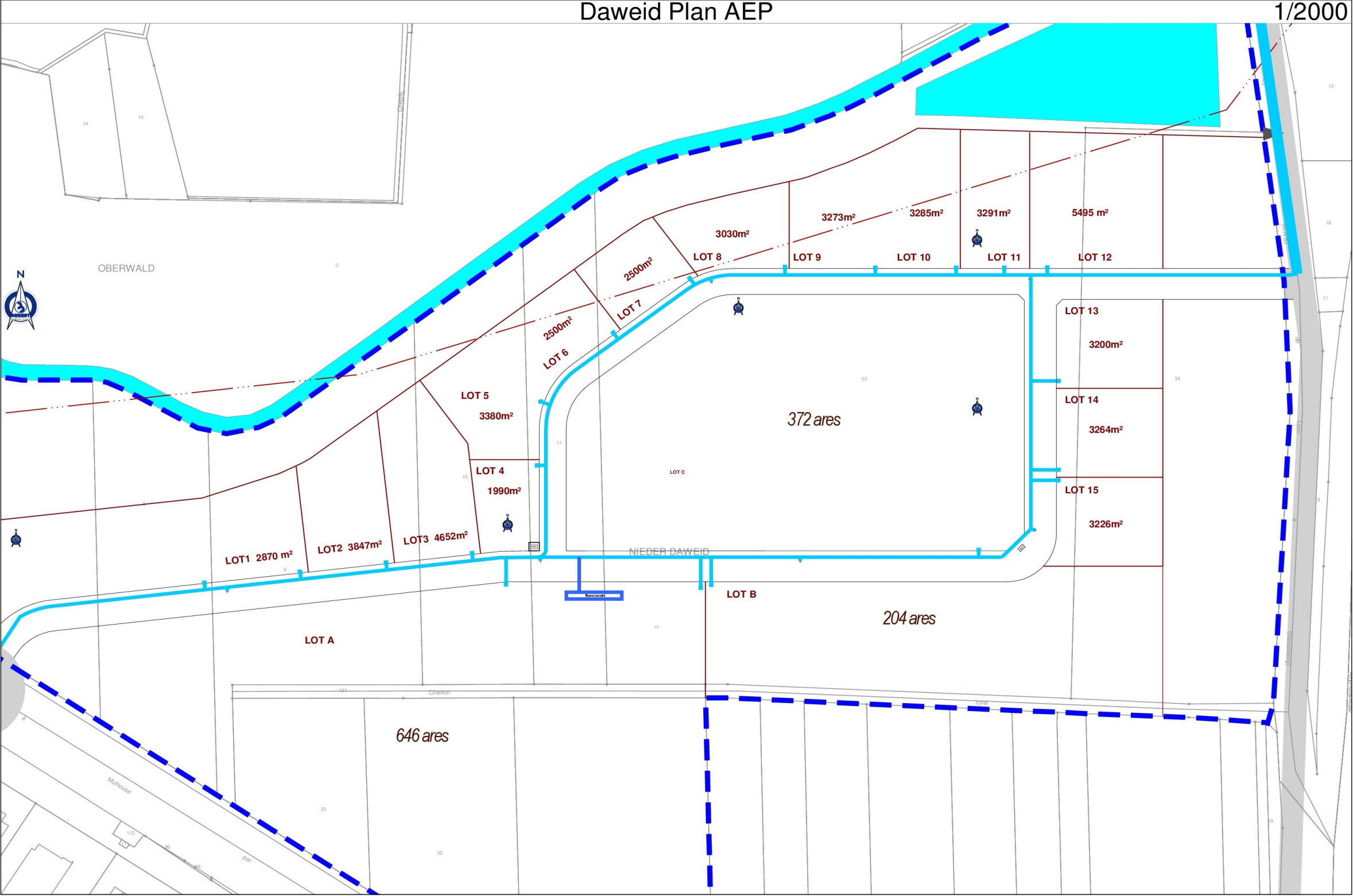
A ce titre, compte tenu des débits des poteaux incendies existants en limite de la ZAC (64 m³/h à 1 bar rue de l'Industrie à Soultz et 55 m³/h à 1 bar à Issenheim), il est nécessaire de prévoir une canalisation réservoir de 240 m³ complémentaire afin de subvenir au besoin.

Cet ouvrage, préfabriqué et enterré, sera composé de file de tuyaux DN2000mm PEHD ou fonte sur environ 40 ml). L'ouvrage sera implanté potentiellement dans la nappe phréatique (NPHE) et devra faire l'objet de prescriptions techniques spécifiques pour assurer un lestage.

Cet ouvrage sera relié au réseau existant et sera rempli progressivement en cas d'utilisation depuis le réseau d'eau potable existant (le réseau d'eau potable existant servira à remplir cet ouvrage pour subvenir au besoin de la défense incendie).

Il sera également complété par des poteaux incendies afin d'atteindre les 360 m3 de volume.

Il sera positionné sous le parking VL de covoiturage situé au sud du projet.



5.1.5 Réseau électrique

L'alimentation en énergie électrique sera étudiée par ENEDIS et se fera à partir d'un poste de transformation (pour la distribution basse tension) ou à partir du réseau HTA présent dans la voirie publique et prenant origine au Poste Source situé à l'Est de la zone du Florival.

Un nouveau poste de transformation sera à poser.

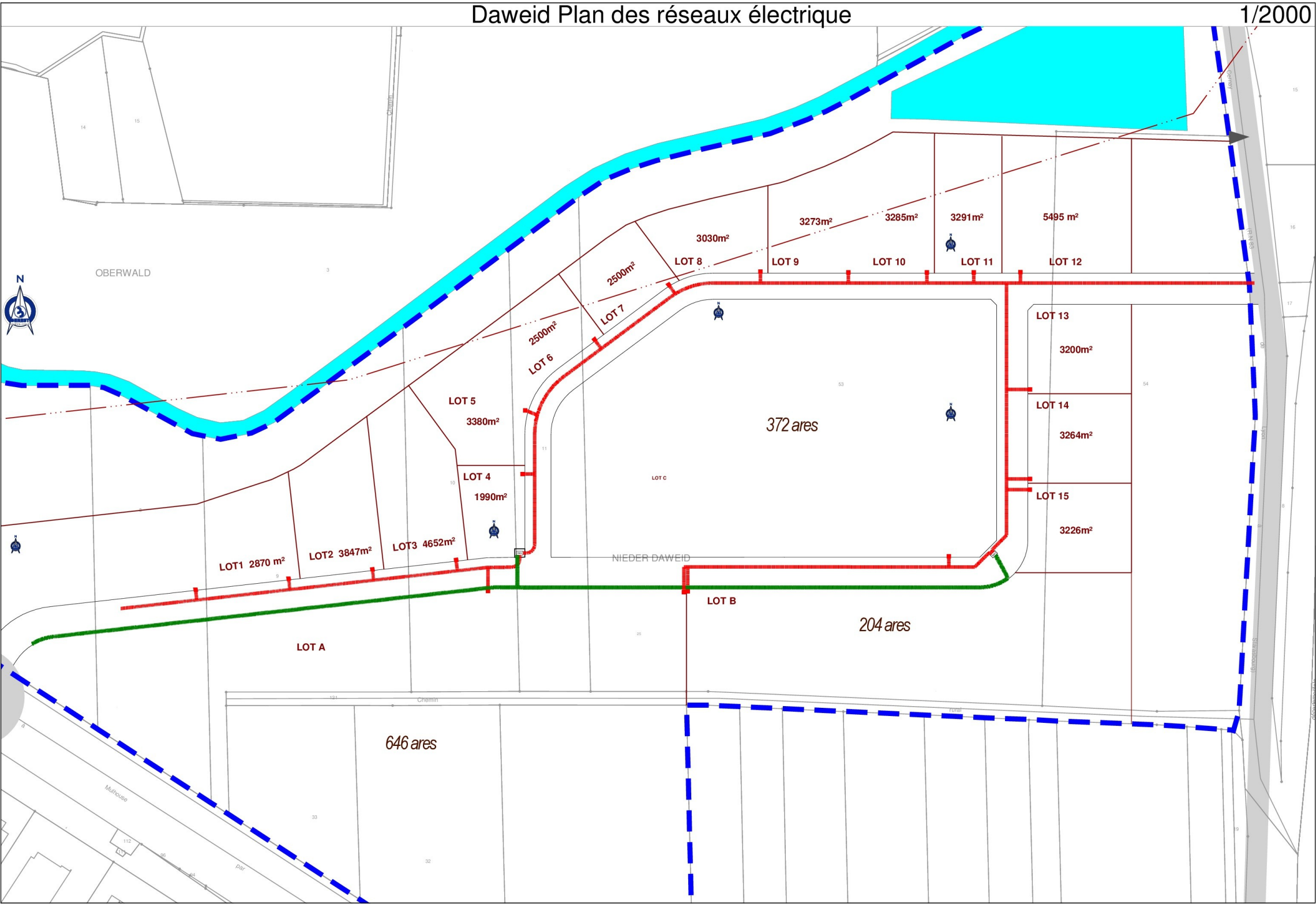
Les demandes de raccordement électrique seront à adresser à ENEDIS, directement par l'acquéreur.

Seule l'alimentation Basse Tension souterraine sera due par l'aménageur et constituée par des câbles souterrains du nouveau poste de transformation jusqu'au coffret de branchement implanté sur la limite parcellaire du lot (façade avant du coffret aligné sur limite).

Dans le cas où le raccordement de l'acquéreur nécessite l'utilisation d'un transformateur privé, l'installation de ce dernier ainsi que le câble posé en domaine public restent à la charge de l'acquéreur.

Tous les acquéreurs s'engagent, en outre, à consentir au concessionnaire réseau, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation des ouvrages, notamment celui d'établir et d'entretenir toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment de son personnel et celui de ses entreprises et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Ils garantiront également le maintien de ces ouvrages pendant la durée de la concession de Distribution Publique. Les engagements des acquéreurs ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, ce service pourra s'en prévaloir pour obliger directement les acquéreurs au besoin par voie de justice, au respect de leurs engagements.

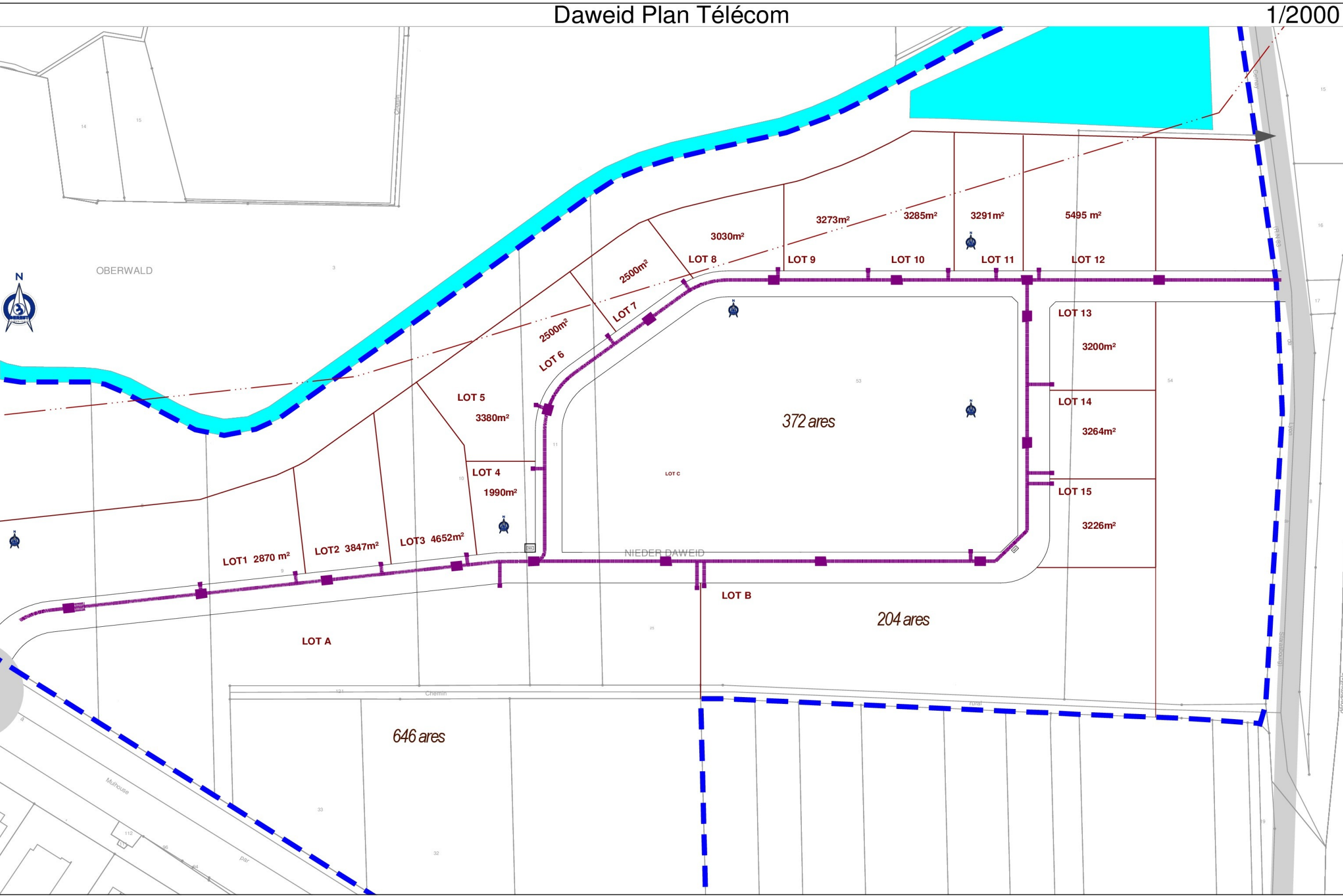


5.1.6 Réseau de téléphonie – réseau câblé de télédistribution

Les infrastructures de réseau nécessaires au déploiement du réseau de communication par câble ou fibre seront réalisées par l'aménageur dans le domaine public et s'arrêteront dans une chambre de tirage située à 1 m l'intérieur du lot. Deux gaines provenant du réseau public seront emmenées dans cette chambre.

Les acquéreurs auront à mettre en place le réseau interne de gaines dans la partie privative, depuis la chambre de tirage jusqu'aux constructions, de façon à permettre aux concessionnaires de tirer le câble de raccordement.

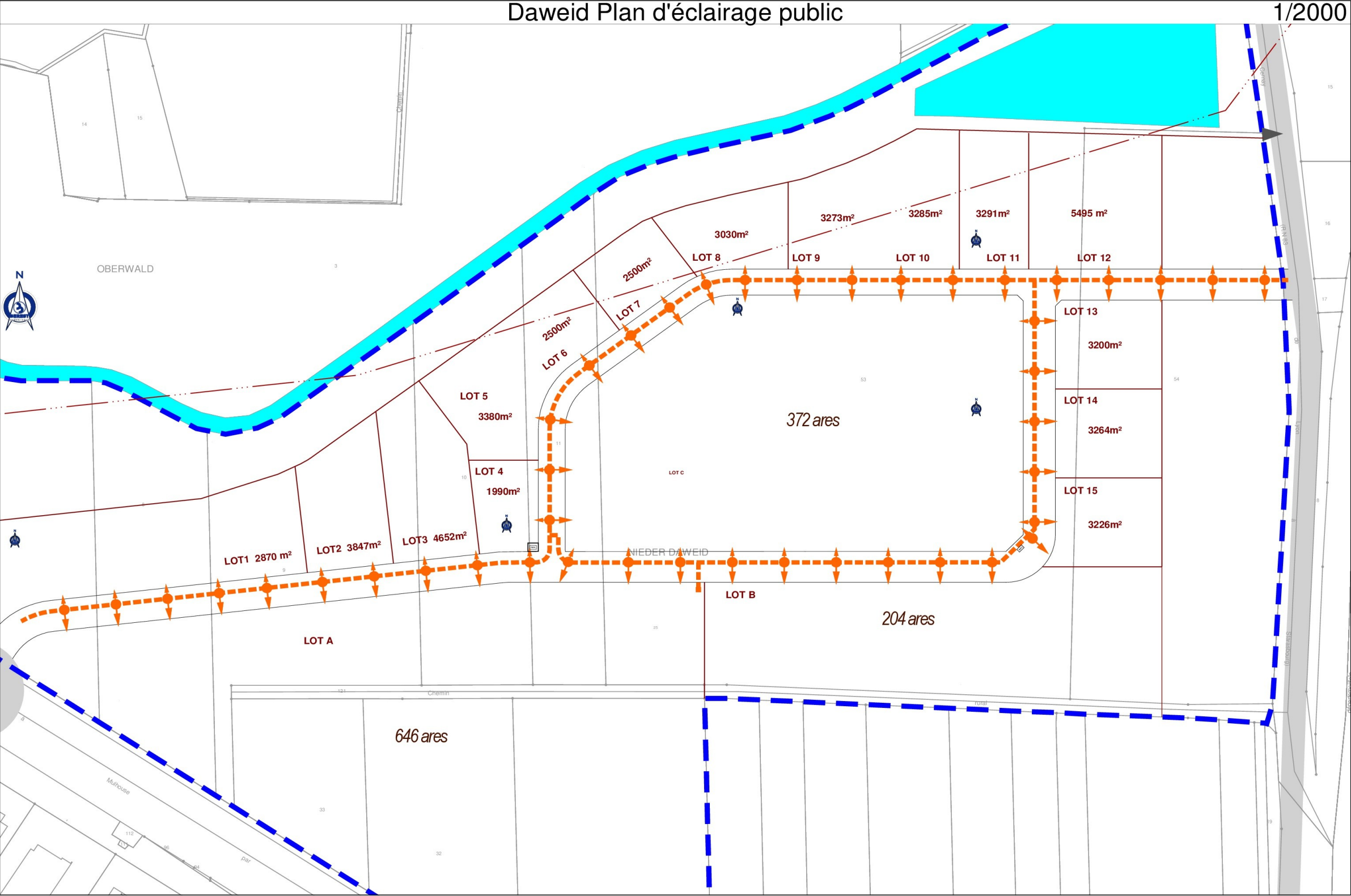
La demande d'attribution de lignes est à adresser directement par l'acquéreur au service compétent du concessionnaire choisi.



5.1.7 Réseau d'éclairage

Le réseau d'éclairage public équipera toutes les voies de circulation de la ZAC à l'exception de la voie verte située à proximité du Rimbach. Il sera réalisé par l'aménageur et constitué de câbles souterrains. Les luminaires seront à technologie Led et asservis à un système d'économie d'énergie permettant de contrôler l'abaissement nocturne en fonction des flux de circulation sur la voie publique.

L'éclairage sera mis en service dans la phase de réalisation de la voirie primaire et situé sous les trottoirs / voies vertes.



5.1.8 Aménagements paysagers

Le projet de ZAC comprend des aménagements d'espaces verts :

- Dans l'espace public, le long des voies de desserte et au niveau des aires de stationnement ;
- En renaturation des espaces dédiés aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur l'environnement (zones ERC).

Le traitement de l'espace public comprendra une dimension ornementale visant à affirmer le caractère urbain et à donner une image valorisante de la zone. Il cherchera cependant à s'appuyer au maximum sur une palette végétale locale et/ou non invasive. Les effets du réchauffement climatique seront anticipés en choisissant des essences d'arbres a priori résilientes.

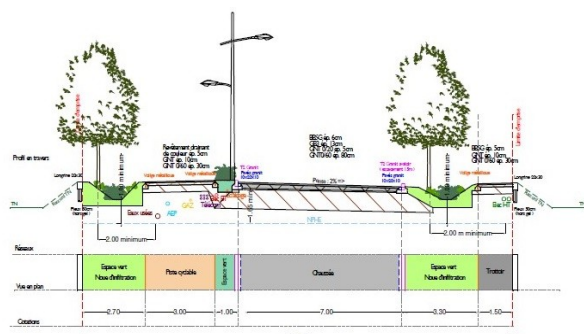
Le traitement des zones ERC visera prioritairement un objectif de génie écologique en recherchant l'amélioration des fonctionnalités des zones humides et celles des corridors écologiques. Des plantations arborées d'essences locales participeront à l'intégration paysagère de la zone d'activités.

Les principes retenus pour les plantations de haies dans les zones ERC seront dupliqués sur les lots et complétés par des dispositions permettant d'assurer la perméabilité des clôtures pour la petite faune. Ces travaux seront réalisés par les acquéreurs conformément au règlement du PLU et au Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) qui sera annexé à chaque acte de vente.

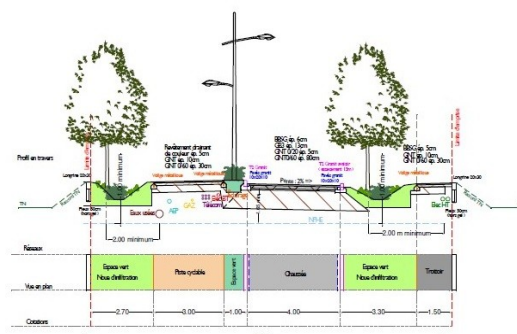
Le long des voies de desserte

Une noue paysagère sera créée le long de chaque voie pour infiltrer les eaux pluviales.

Voirie à double sens



Voirie à sens unique



Coupe type (CF. Plan masse en annexe)

Les noues comprendront une plantation d'arbres d'alignement pour affirmer le caractère urbain de l'espace public et seront ensemencées d'un mélange de semences adaptées aux zones alternant des périodes sèches et d'autres humides. Les plantations seront implantées de manière à faciliter l'entretien des noues et à ne pas dégrader leurs fonctionnalités hydrauliques.

Ce mélange sera de type « prairie humide » pour favoriser la biodiversité tout en donnant un caractère visuel qualitatif à la zone.

Plus précisément, un mélange composé de 33 espèces de fleurs sauvages et à 12 graminées spécifiques sera retenu. Le mélange hygrocline PRIMULA PRAIRIE HUMIDE du semencier Nungesser a donné satisfaction pour la création de milieux favorables à la biodiversité ordinaire sur d'autres opérations similaires. La composition du mélange attendu sera décrite sur cette base (ou équivalente) dans les pièces de consultation des entreprises.

Les semis devront être réalisés au printemps ou en automne afin de favoriser une levée plus homogène et pour limiter la concurrence des adventices.

Par la suite, ces prairies seront entretenues par une fauche tardive avec export de la matière

organique au mois de septembre afin de favoriser la dispersion des graines de l'ensemble des espèces semées.

Les arbres d'alignement seront choisis en fonction de la destination industrielle de la zone (port fastigié et bonne résistance à la pollution), de la proximité de la nappe phréatique et des engorgements possibles ponctuellement, et en anticipant les évolutions climatiques (arbres également résistants à la sécheresse).

La palette retenue comprend des :

- *Carpinus betulus Fastigiata*. Cet arbre mesure 15-18 m de hauteur et 6-12 m de large à maturité. Ses feuilles vert foncé virent au jaune d'or en automne ;
- *Acer Platanoides Columnare*. Cet arbre mesure 10-15 m de hauteur et 5-6 m de large à maturité. Ses fleurs attirent les insectes et ses grandes feuilles sont jaune d'or en automne ;
- *Liquidambar Styraciflua Fastigiata*. Cet arbre mesure 10-15 m de hauteur et 3-5 m de large à maturité. Ses feuilles vertes deviennent orange-rouge violet en automne ;
- *Ulmus Columella*. Cet arbre mesure 15-20 m de hauteur et 3-6 m de large à maturité. Ses feuilles vert foncé deviennent jaune en automne.

Les deux premières essences seront destinées à la voie principale avec un rythme de plantation en alternance de 15 m environ. Les deux dernières seront réservées à la voie secondaire avec un rythme de plantation de 15 m environ également.

Parking central et aire de covoiturage

Les principes d'aménagement des espaces verts de ces secteurs seront simples et conçus de manière à privilégier la biodiversité :

Des haies/bosquets d'essences locales constitueront une trame verte arborée (CF. Trame Verte des zones ERC) ;

Un ensemencement de graminées sera réalisé sur l'ensemble des autres surfaces ;

Des arbres en cépées seront plantés en isolés sur ces zones engazonnées.

Les essences retenues pour les cépées sont le *Prunus padus* et le *Betula verrucosa*, tous deux bien adaptés aux conditions du site.

De légères cuvettes pourront être créées dans ces espaces verts de manière à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement. Leur niveau général sera donc inférieur ou égal à celui de la chaussée.

Zones ERC le long du Rimbach et de la RD3B

a) Espaces prairiaux

L'objectif est de créer un effet de corridor le long du Rimbach et de la RD3b3 jusqu'au Rohrgraben ce qui permettra de relier les corridors écologiques des deux cours d'eau. Des milieux herbacés riches en espèces floricoles permettront d'accueillir des insectes pollinisateurs, des petits mammifères ainsi que des oiseaux.

Le long de la RD3b, ces surfaces sont également vouées à la compensation des zones humides pédologiques détruites par le projet de ZAC. Les sols seront décaissés pour rapprocher le terrain naturel de la grave tout en rétablissant un horizon terreux superficiel. L'alimentation en eau de la zone humide sera assurée par les eaux pluviales, par les remontées de nappe et par les débordements du Rohrgraben.

Un mélange de type « prairie humide » sera semé sur la surface correspondant à la création d'une zone humide pour favoriser la biodiversité tout en donnant un caractère visuel qualitatif à la zone.

Plus précisément, un mélange hydrocline composé de 33 espèces de fleurs sauvages et à 12 graminées spécifiques du type PRIMULA PRAIRIE HUMIDE du semencier Nungesser ou équivalent sera retenu.

Les semis devront être réalisés au printemps ou en automne.

Un mélange de type prairie mésophile PRIMULA PRAIRIE NATURELLE ou équivalent sera mis en œuvre sur les autres zones ERC moins humides. Il est composé de 49 espèces de fleurs sauvages et de 7 graminées spécifiques.



Référence : résultats d'ensemencement de coulées vertes au sein d'une Zone d'Activités et sur d'anciens champs de maïs. Holtzheim, après 1 an à gauche, après 3 ans à droite (source : ADT)

Les semis devront être réalisés au printemps ou en automne afin de favoriser une levée plus homogène et de limiter la concurrence des adventices.

Par la suite, toutes les prairies seront entretenues par une fauche tardive avec export au mois de septembre afin de favoriser la dispersion des graines de l'ensemble des espèces semées. Certaines portions de la prairie mise en place pourront n'être fauchées qu'une année sur deux afin de conserver des graines consommables par les oiseaux en période hivernale et ainsi renforcer la contribution écologique de cet aménagement.

Dans le cas de la mise en place de bonnes pratiques de gestion, la prairie fleurie présentera une floraison optimale dès la deuxième année de sa mise en place et permettra d'accueillir assez rapidement de nombreuses espèces d'insectes pollinisateurs.

b) Phragmitaie

La « bassine » destinée à l'irrigation des cultures de maïs, intégrée dans le périmètre de la ZAC, sera partiellement remblayée afin de créer une zone humide. La prise d'eau sur le Rimbach sera également supprimée. Les matériaux de remblai seront issus du site (travaux de voirie et création d'une zone humide côté Est).

Elle sera renaturée en une zone humide du type roselière dominée par des Phragmites. L'habitat ainsi créé sera particulièrement favorable à certaines espèces animales en voie de raréfaction en Alsace.

c) Trame verte

Les surfaces de prairies seront complétées par une trame verte arborée du type haies/bosquets et de saules têtards pour assurer une bonne insertion paysagère de la ZAC et pour créer des supports refuges, de déplacement, d'alimentation et de nidification pour la petite et moyenne faune et notamment l'avifaune.

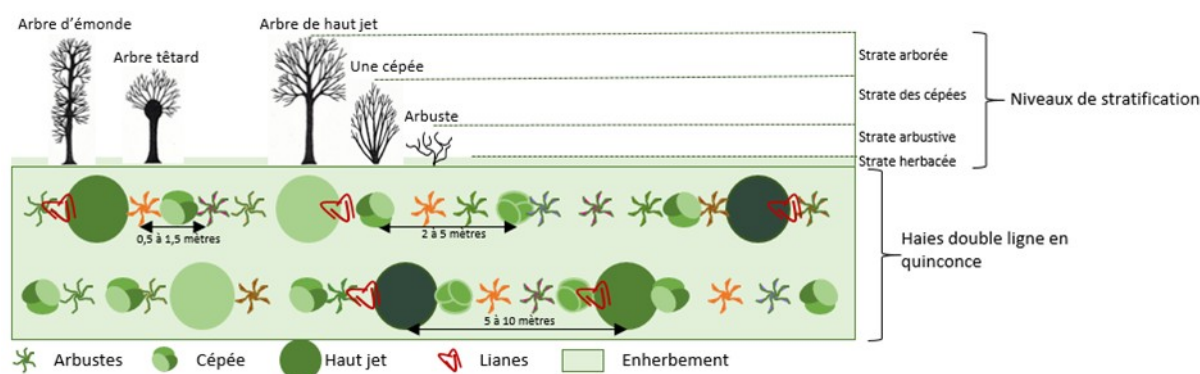
Les espèces des milieux bocagers, qui ont vu leurs populations chuter ces dernières années du fait de l'homogénéisation des zones agricoles, seront particulièrement favorisées (Bruant jaune par exemple, espèce identifiée dans le cadre de l'étude d'impact).

La trame sera mise en place sur les franges de la ZAC, parallèlement à la RD3b3 et le long du chemin de défruitement longeant la RD430. Les saules têtards pourront être disséminés dans les prairies.

Le choix du type de haie et des essences à planter permettra d'offrir une ressource alimentaire énergétique tout au long de l'année pour les espèces sédentaires, mais également de manière plus ponctuelle (en automne) pour les espèces migratrices.

Aussi, ces haies vives auront une largeur de plantation d'environ 2 m (largeur de la haie : 6 m minimum) et devront être riches en différentes espèces d'arbres et arbustes rustiques et locaux et être composées de plusieurs étages de végétation (buissonnant, arbustif et arboré). Elles seront composées de deux rangs en quinconce.

Il sera également intéressant de conserver un pied de haie herbeux, fauché tardivement (octobre) une fois par an.



Agencement possible d'une haie double en quinconce (inspiré de Liagre, 2006)

La palette végétale sera constituée des plants d'origine locale, génétiquement adaptées et si possible labélisés « Végétal Local », label développé par la Fédération des Conservatoires botaniques nationaux, l'AFAC-Agroforesteries et Plante & Cité.

Elle comprendra par strate :

- Buissonnant : Viorne lantane, Viorne obier, Groseillier, Prunellier, Noisetier, Aubépine, Fusain, Églantier ;
- Arbuste moyen : Sorbier des oiseaux, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Sureau noir, Prunier, Merisier ;
- Arbres : Alisier torminal, Charme, Erable champêtre, Erable plane, Saule marsault.

La plantation et le confortement des arbres et arbustes se fera en respectant les principes suivants :

- Avant plantation : travail du sol sur une profondeur d'au moins 50 cm sur la largeur de la haie. Les secteurs choisis se situant sur des terrains agricoles, l'apport de matériaux organiques ne semble pas nécessaire ;
- Paillage du sol : paillage de paille ou de copeaux de bois non résineux ;
- Mélange des essences par catégorie pour répartition aléatoire selon module : buissonnant, moyen, arbre ;
- Plantation en automne (de novembre à mars) ;
- Force : 18/20 pour les arbres ou baliveaux si les plantations peuvent être anticipées de plusieurs années avant la construction ;
- Confortement spécifique des plantations : recépage des arbustes intermédiaires après 2 ans de plantation afin de favoriser la pousse de plusieurs tiges sur une même souche et ainsi de densifier les plants ;
- Fauche tardive (octobre) sur les bordures herbeuses.

Palette végétale



Viorne lantane



Viorne obier



Groseillier



Prunellier



Noisetier



Aubépine



Fusain



Églantier

			
Sorbier des oiseleurs	Poirier sauvage	Pommier sauvage	Sureau noir
			
Prunier	Cerisier à grappes	Merisier	Saule marsault

			
Alisier torminal	Bouleau verruqueux	Charme	Erable champêtre
			
Erable plane	Erable sycomore	Orme champêtre	



5.2 Equipements publics hors périmètre

Désignation	Maître d'Ouvrage/ Maître d'ouvrage délégué	Coût (K€ HT) Estimation décembre 2022 actualisée 2025 (hors aléas)	Financement	Propriétaire final	Gestionnaire futur	Calendrier prévisionnel de réalisation
Réseau EU	CCRG	16	CCRG	CCRG	CCRG	2027/2028
Réseau eau potable	CCRG	26	CCRG	CCRG	CCRG (via AAF) CALEO (alimentation de secours via Issenheim)	
Coût total HT		42				

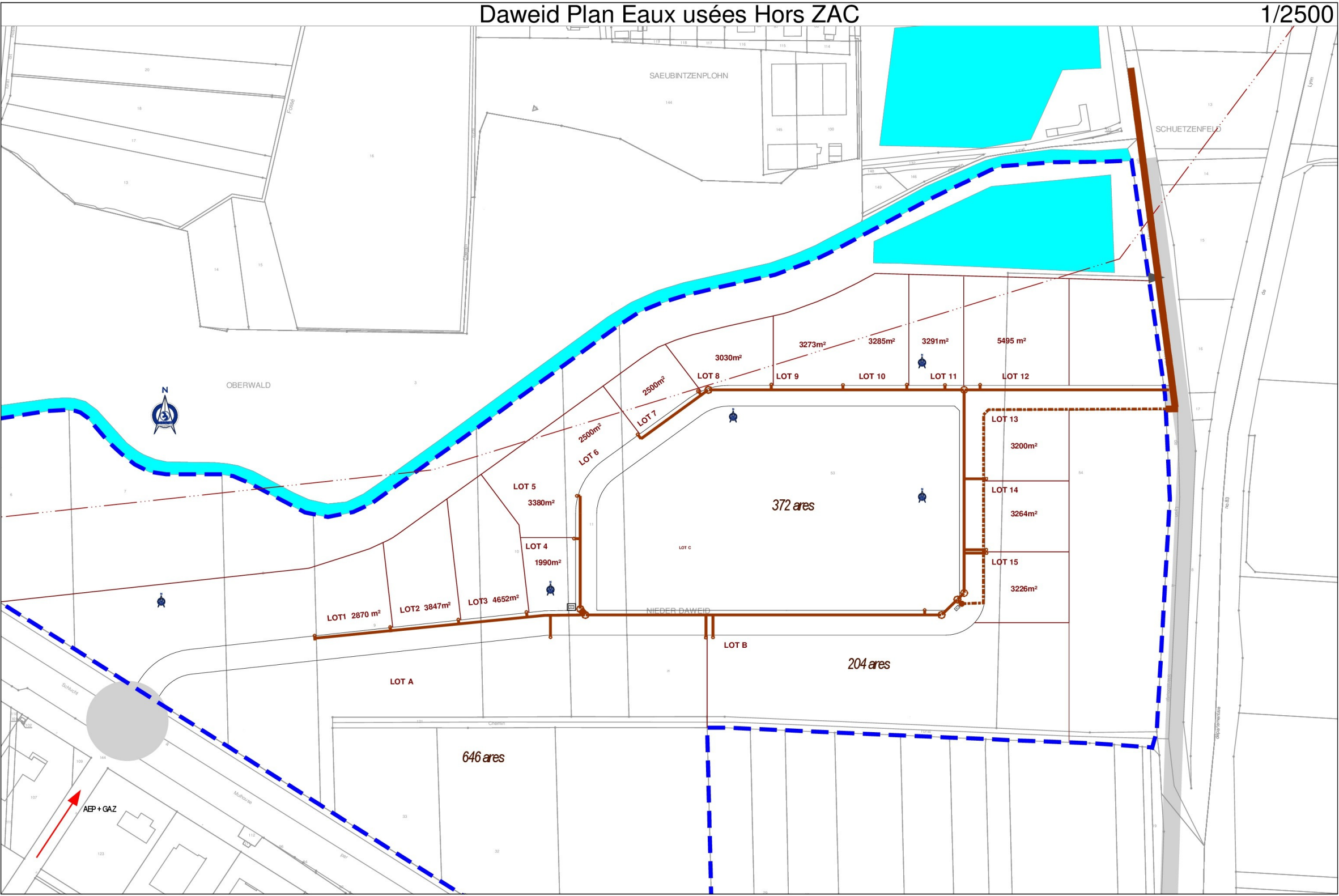
5.2.1 Réseau eaux usées

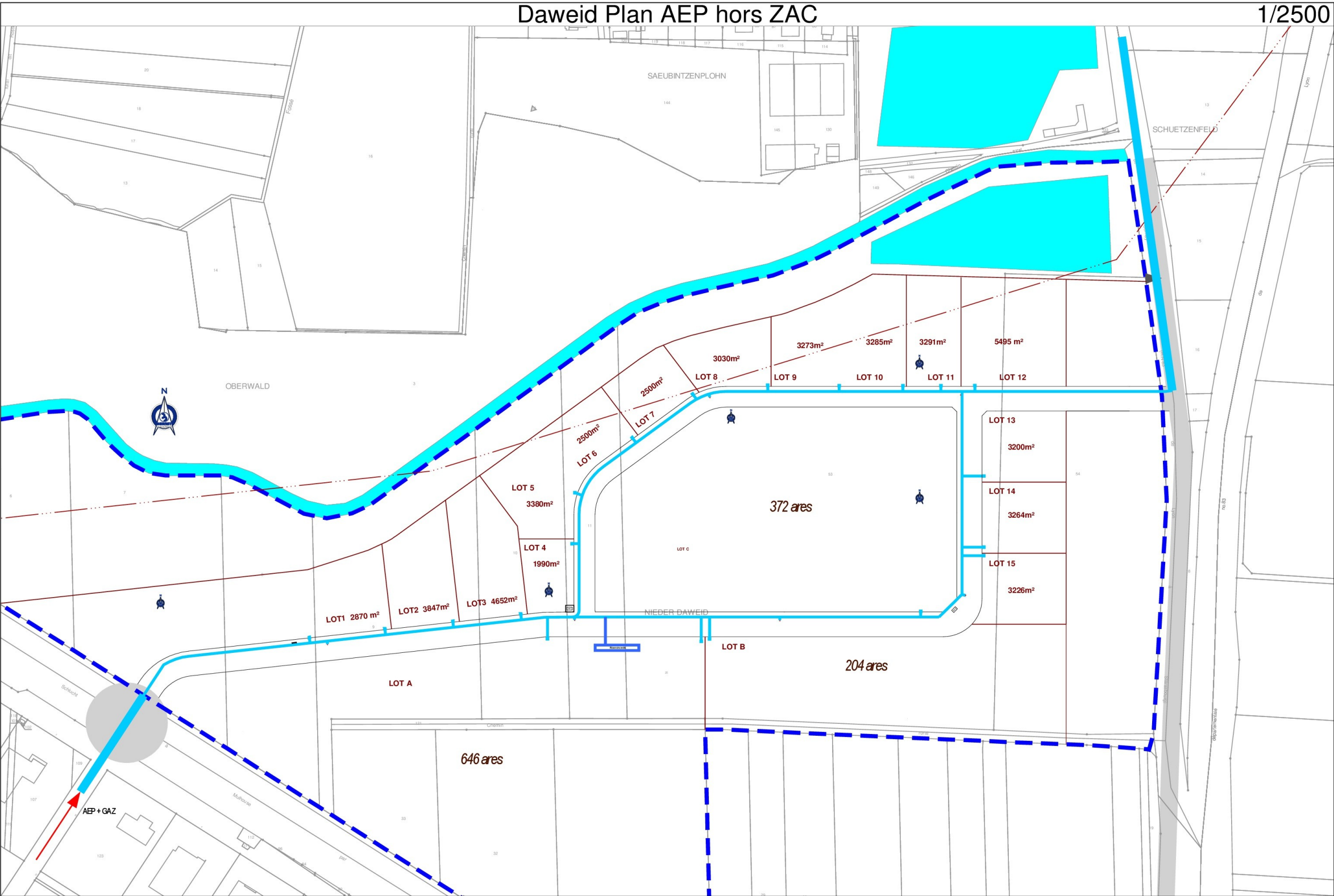
Le réseau d'eau usée posé hors périmètre consistera à raccorder le poste de refoulement vers le regard du réseau gravitaire de la commune situé à l'entrée de la commune.

Il s'agit donc uniquement de la conduite de refoulement.

5.2.2 Réseau eau potable

Il est prévu de poser sous la voie publique le réseau d'eau potable constitué d'une conduite DN200 raccordée sur le réseau existant de la rue de l'Industrie via un fonçage sous la RD430 lors de la création du giratoire de desserte. Un raccordement de secours sera également mis en place sur le réseau existant le long de la RD3BIII en provenance d'Issenheim





6 Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

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

- Constructions et installations artisanales ou industrielles destinées aux activités de production, de construction ou de réparation ;
- Constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Aires de stationnement ouvertes au public.

Le programme global des constructions fixe la Surface de Plancher maximale constructible pour l'ensemble de la ZAC. **Elle pourra être librement répartie par l'aménageur.**

Désignation	Surface du terrain (m ²)	Surface de Plancher maximale (m ²)
Secteur 1AUEa du PLU	44 145 m ²	30 900 m ²
Secteur 1AUEi du PLU	156 125 m ²	93 675 m ²
Surface de plancher maximale à répartir :		124 575 m ²

7 Modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Les modalités prévisionnelles de financement sont présentées sous la forme d'une synthèse de bilan prévisionnel (recettes – dépenses) et d'un flux de trésorerie (échelonnement dans le temps des recettes et des dépenses).

L'intégralité du financement de l'opération est supportée par **la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller**.

Il n'est pas prévu de fonds de concours pour d'autres équipements, les équipements pris en compte répondant aux seuls besoins des futurs usagers et entreprises de la zone.

Les dépenses sont ventilées selon les postes suivants :

- Acquisitions foncières ;
- Travaux d'aménagement ;
- Etudes ;
- Aléas et imprévus ;
- Autres frais (frais d'annonce et publication, assurances, taxes et impôts...)
- Révisions de prix
- Autres dépenses,
- Rémunération maîtrise d'ouvrage déléguée
- Intérêts des emprunts.

Les recettes sont quasi exclusivement liées à la vente des terrains et sont ventilées selon les postes suivants :

- Recettes de cession aux tiers ;
- Autres recettes (produits financiers)

Le bilan apparaît équilibré. Il est basé sur les estimations des recettes et dépenses réalisées en mai 2025 sur la base d'études d'avant-projet.

Le flux de trésorerie intègre une période d'investissement suivie d'une période de collecte de recettes dépendant de la commercialisation des terrains.

7.1 Bilan d'aménagement et plan de trésorerie

BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT

COMMUNAUTE DE COMMUNES de la Région de Guebwiller Bilan "ZAC DAWEID"

NATURE	BILAN ZAC € HT	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026	2027	2027	2028	2028	2029	2029	2030	2030	Au-delà	Au-delà
Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé	Total	Cumulé
DÉPENSES																			
A - ACQUISITIONS FONCIÈRES																			
Acquisition de terrains	3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481		3 229 481
Indemnités d'éviction / compensation agricole	0				0		0		0		0		0		0		0		0
Autres dépenses liées aux acquisitions	400 000		0	200 000	200 000	200 000	400 000		400 000		400 000		400 000		400 000		400 000		400 000
	64 590	64 590		64 590		64 590		64 590		64 590		64 590		64 590		64 590		64 590	
Sous-total A	3 694 071	64 590	3 294 071	200 000	3 494 071	200 000	3 694 071	0	3 694 071	0	3 694 071	0	3 694 071	0	3 694 071	0	3 694 071	0	3 694 071
B - TRAVAUX																			
Sous-total B	7 221 155	0	0	161 296	161 296	0	161 296	650 000	811 296	3 436 040	4 247 336	980 214	5 227 550	980 214	6 207 764	260 054	6 467 818	753 337	7 221 155
C - HONORAIRES D'ETUDES AMENAGEMENT																			
Sous-total C	736 976	102 100	316 229	99 679	415 908	158 760	574 668	35 000	609 668	30 000	639 668	30 000	669 668	30 000	699 668	30 548	730 216	6 760	736 976
D - AUTRES DÉPENSES																			
Sous-total D	825 921	103 218	159 826	103 218	263 044	128 355	391 399	126 522	517 921	10 000	527 921	10 000	537 921	10 000	547 921	10 000	557 921	268 000	825 921
TOTAL HORS TAXES, hors révisions	12 478 121	269 908	3 770 126	564 192	4 334 318	487 115	4 821 433	811 522	5 632 955	3 476 040	9 108 995	1 020 214	10 129 209	1 020 214	11 149 423	300 602	11 450 025	1 028 097	12 478 122
RÉVISIONS DE PRIX	443 340	1 350	18 851	5 656	24 507	7 343	31 850	16 353	48 203	87 774	135 977	30 992	166 968	36 248	203 216	12 237	215 453	227 887	443 340
TOTAL DÉPENSES HT	12 921 462	271 257	3 788 977	569 848	4 358 825	494 458	4 853 283	827 875	5 681 157	3 563 814	9 244 972	1 051 206	10 296 177	1 056 462	11 352 639	312 838	11 665 477	1 255 985	12 921 462
RECETTES																			
CESSIONS / are																			
Activités PME-PMI	3 741 374					0	0		0		0	748 275	748 275	748 275	1 496 550	748 275	2 244 824	1 496 550	3 741 374
Activités Industrie	9 180 088					0	0		0		0	1 836 018	1 836 018	1 836 018	3 672 035	1 836 018	5 508 053	3 672 035	9 180 088
	12 921 462	0		0		0	0	0	0	0	0	2 584 292	2 584 292	2 584 292	5 168 585	2 584 292	7 752 877	5 168 585	12 921 462
Sous-total E	12 921 462	0		0		0	0	0	0	0	0	2 584 292	2 584 292	2 584 292	5 168 585	2 584 292	7 752 877	5 168 585	12 921 462
AUTRES RECETTES																			
Produits financiers																			
Sous-total L	0																		
TOTAL RECETTES HT	12 921 462	0		0		0	0	0	0	0	0	2 584 292	2 584 292	2 584 292	5 168 585	2 584 292	7 752 877	5 168 585	12 921 462
TRÉSORERIE			-3 788 977		-4 358 825		-4 853 283		-5 681 157		-9 244 972		-7 711 885		-6 184 054		-3 912 600		0

8 Compléments apportés à l'étude d'impact avant avis de la MRAE

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de ZAC complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact du dossier de création, « notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création ».

L'étude d'impact élaborée dans le cadre du dossier de création de la ZAC du Daweid a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale en date du 10 novembre 2022 (Avis n° MRAe 2022APGE124).

Pour donner suite à cet avis et tenir compte de la poursuite des études de projets, des compléments ont été apportés et intégrés dans l'étude d'impact jointe au présent dossier de réalisation. Ils portent principalement sur les points suivants :

- Page 9 : Ajout d'une phrase concernant la zone humide pédologique
- Page 10 : Date de validation du scénario de réhabilitation de la STEU
- Page 16 : Actualisation du plan de masse
- Page 18 : Modification des paragraphes sur les principes d'intégration paysagère
- Page 18 : Modification du paragraphe sur la gestion des eaux pluviales et la qualité environnementale
- Page 21-22 : Modifications des mesures de réduction sur l'énergie et des mesures de réduction et de compensation liées aux zones humides
- Page 22 : Ajout des mesures compensatoires agricoles possibles
- Page 23 : Impacts et mesures concernant la densification
- Page 23 : Modifications des mesures concernant l'eau potable et l'assainissement et suppression du terme de « réseau séparatif »
- Page 24 : Interdiction des logements dans les mesures de réduction liées à l'exposition aux polluants
- Pages 58 : Ajout du scénario retenu pour la STEU
- Page 101 : Mention de l'EPA terminée
- Page 179 : Ajout du scénario retenu pour la STEU
- Page 179 : Interdiction des logements comme mesure de réduction d'exposition aux polluants
- Page 184 : Interdiction des logements comme mesure de réduction d'exposition aux polluants
- Page 202 : Mise à jour du plan de masse
- Page 203 : Suppression de la remarque précisant que la description de la solution retenue présentait les principes retenus lors de la phase AVP
- Pages 204 à 208 : Modifications des paragraphes principes d'intégrations paysagères, de gestion des eaux pluviales et de qualité environnementale de la ZAC et ajout de parties sur les réseaux humides et secs
- Page 212 : Niveau d'impact résiduel sur le contexte climatique
- Page 213 : Ajout des exigences en termes d'énergie
- Pages 214-215 : Intégration des impacts décrits dans le DLE et ajout du dimensionnement des noues
- Pages 218-219 : Modifications des impacts liés à l'aménagement de la ZAC, ajouts de mesures de compensation zones humides
- Page 220 : Modification de la carte
- Pages 223-225 : Description des mesures pour la flore et les habitats naturels
- Page 228 : Voie verte périphérique non éclairée
- Page 230 : Modification du paragraphe au sujet du SCoT (renvoi aux parties correspondantes)

- Page 235 : Impacts et mesures sur l'agriculture
- Pages 236-239 : Ajout d'éléments sur les déplacements : présentation de la carte d'impact du projet sur le trafic routier, paragraphe sur la desserte ferroviaire non retenue, ajout des règles sur le stationnement dans la colonne relative aux mesures
- Pages 241-242 : Résumé des principes de l'intégration paysagères et ajout des hauteurs maximales de constructions
- Page 244 : Exigences définies pour les EnR (paragraphe concernant les mesures)
- Pages 245-246 : Ajout des impacts liés à la thématique « densification »
- Page 247 : Modification des impacts et mesures pour la thématique « Réseaux et servitudes »
- Page 249 : Renvoi à la présentation relative aux réseaux et aux impacts sur les réseaux et servitudes pour les mesures liées à l'alimentation du réseau incendie
- Page 250 : Modification d'un paragraphe dans les mesures liées à l'assainissement et précision du scénario retenu pour la STEU
- Page 251 : Interdiction des logements comme mesure de réduction d'exposition aux polluants
- Page 253 : Ajout de l'interdiction des logements dans les mesures de réduction
- Pages 262-263 : ajouts des exigences en termes d'énergie
- Page 263 : Ajouts des mesures compensatoires pour les zones humides
- Page 264 : Ajout des mesures compensatoires agricoles possibles
- Pages 266-267 : Ajout des mesures liées à la densification
- Page 267 : Modifications des mesures liées à l'eau potable et à l'assainissement et suppression du terme « réseau séparatif »
- Page 268 : Ajout de l'interdiction des logements dans les mesures de réduction liées à l'exposition aux polluants et au bruit
- Page 271-273 : Présentation des mesures compensatoires, des suivis et des coûts
- Pages 274-277 : Ajout de la partie articulation du projet avec les documents de planification
- Page 277 : Suppression du terme « réseau séparatif »

9 Compléments apportés au dossier de réalisation de la ZAC en réponse à l'avis de la MRAE et à la phase d'examen de la demande d'autorisation environnementale

Le projet 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 aménageable est réduite de 83 ares et la zone d'évitement et de compensation des impacts est agrandie à concurrence.

Le projet intègre ce renforcement des mesures de compensation sur le lot initialement destiné à l'implantation d'un hôtel. En conséquence et le cas échéant, l'implantation de l'hôtel devra se faire de préférence à proximité de cette entrée mais l'implantation n'est plus imposée strictement. Ces mesures permettront également une mise en valeur paysagère de l'entrée de la ZAC depuis la RD430.

Le projet est modifié pour tenir compte de ces principes dans la présentation du projet d'aménagement, dans le bilan prévisionnel de l'opération (dépenses de travaux paysagers supplémentaires et diminution des recettes), et dans le plan masse en annexe.

10 Annexe

- Plan masse

Département du Haut-Rhin
**Aménagement du Lieu-dit Daweid à
ISSENHEIM**

Dossier de réalisation

Plan masse


Conducteur d'opérations SERS
 10 rue Oberlin - BP 20165
 67004 STRASBOURG CEDEX
 Tél : 03 88 37 88 88
 Contact@sers.eu


PARENTHÈSE
 8 rue Gillerkirch
 67400 KILCHIRCH
 Tél : 03 88 65 36 06
 contact@parenthese-
 paysage.fr


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

 BEREST INGÉNIERIE		BEREST Rhin Rhône 71, rue du Prunier - BP 31 227 - 68 012 COLMAR CEDEX Tél. : 03 89 20 30 10 - Email : colmar@berest.fr																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Indice</th> <th>Date</th> <th>Révisé par</th> <th>Objet de la modification</th> <th>Phase</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01</td> <td>09/12/2021</td> <td>L.B.</td> <td>Modifications suite intervention AXP</td> <td>AXP</td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>07/12/2021</td> <td>L.B.</td> <td>Modifications venelles</td> <td>AXP</td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>11/08/2022</td> <td>L.B.</td> <td>Modifications accés lots</td> <td>AXP</td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>06/02/2024</td> <td>L.B.</td> <td>Modifications parking</td> <td>AXP</td> </tr> <tr> <td>08</td> <td>14/05/2025</td> <td>L.B.</td> <td>Modifications DIL</td> <td>AXP</td> </tr> </tbody> </table>	Indice	Date	Révisé par	Objet de la modification	Phase	01	09/12/2021	L.B.	Modifications suite intervention AXP	AXP	04	07/12/2021	L.B.	Modifications venelles	AXP	05	11/08/2022	L.B.	Modifications accés lots	AXP	06	06/02/2024	L.B.	Modifications parking	AXP	08	14/05/2025	L.B.	Modifications DIL	AXP	Resp. projet Vérificateur	Echelle 1/500	N° Affaire 68-0566-21-001-3	N° Piece 1
Indice	Date	Révisé par	Objet de la modification	Phase																														
01	09/12/2021	L.B.	Modifications suite intervention AXP	AXP																														
04	07/12/2021	L.B.	Modifications venelles	AXP																														
05	11/08/2022	L.B.	Modifications accés lots	AXP																														
06	06/02/2024	L.B.	Modifications parking	AXP																														
08	14/05/2025	L.B.	Modifications DIL	AXP																														
Nom du fichier																																		

Légende Projet :

- Légende des symboles et couleurs :**

 - Enrobés Trottoir
 - Enrobés Chaussée
 - Espaces Vert
 - Noues d'infiltration
 - Pavés drainant
 - Voie verte revêtement drainant
 - Voie verte stabilisé
 - Haie vive
 - Arbres projetés
 - Poteau d'incendie
 - Post de relevage
 - Candelabre
 - Emprise projet
 - Bordure T2 granit
 - Fil pavé granit 10x20x10
 - Voilage métallique
 - Longrine

Réseaux

 - Réseau AEP
 - Réseau Incendie
 - Réseau GAZ
 - Réseau Télécom
 - Réseau Eclairage public
 - Réseau BT
 - Réseau HT

