

**Consultation du public relative à la demande permis
d'aménager pour la réalisation de la tranche 3 du
Parc d'Activité de la Plaine d'Alsace Commune de
Réguisheim(68)**

E25000068/67

Conclusions motivées

Autorité organisatrice : Préfecture du Haut-Rhin (68)

Commissaire Enquêteur : Philippe Merkling

Désignation par décision N° E25000068 /67 du 1/10/2025 du Tribunal Administratif de
Strasbourg

Période de consultation : 17 novembre 2025 – 17 février 2026

Table des matières

Table des matières	2
1 Propos liminaire	3
2 Résumé des conclusions en écriture simplifiée	3
2.1 De quoi s'agit-il ?	3
2.2 2. Que prévoit le projet ?	3
2.3 3. Comment s'est passée la consultation ?	5
2.4 4. Environnement, eau, études et mesures prévues	5
2.5 Analyse du commissaire enquêteur sur la participation	6
3 Conclusions motivées	6
3.1 Objet de la consultation publique	6
3.2 Nature du projet	7
3.3 Déroulement de l'Enquête	8
3.3.1 Information du Public	8
3.3.2 Participation du Public	8
3.3.3 Le dossier mis en consultation	8
3.4 Analyse conclusive	8
3.5 Présentation et Justification du projet	9
3.6 Études environnementales et mise en œuvre de la séquence ERC	10
3.7 Gestion des eaux pluviales et protection de la ressource en eau	11
3.8 L'effectivité de la participation	12

1 Propos liminaire

Dans le souci de garantir l'accessibilité et la compréhension de l'ensemble des citoyens, une version des présentes conclusions est proposée et rédigée selon les règles du Facile à Lire et à Comprendre (FALC). Cette version, répond aux exigences formulées en matière d'inclusion et de communication accessible au public, et en faveur de l'égalité d'accès à l'information.

2 Résumé des conclusions en écriture simplifiée

2.1 De quoi s'agit-il ?

Ce document parle d'un projet de parc d'activités.
Ce parc s'appelle « Plaine d'Alsace tranche 3 ».
Il est situé à Ensisheim et Réguisheim, près de l'autoroute A35

La consultation publique porte sur :

- La demande d'autorisation environnementale
- La demande de permis d'aménager pour Ensisheim
- La demande de permis d'aménager pour Réguisheim

La consultation a eu lieu du 17 novembre 2025 au 17 février 2026.
Elle respecte les règles du code de l'environnement.

2.2 2. Que prévoit le projet ?

Le projet concerne 19 hectares de terrain.
Le parc complet fait plus de 100 hectares.
La tranche 3 prolonge les tranches déjà réalisées.

La tranche 3 se trouve en très grande partie sur le banc de Réguisheim. Soit 18,6 hectares.

Les aménagements prévus sont :

- Une route structurante à l'intérieur de la zone

- Des réseaux (eaux usées, eau potable, électricité, gaz, télécom)
- Un système de gestion des eaux de pluie par infiltration (fossés et noues végétalisées)
- Un découpage en lots pour accueillir des entreprises
- Des aménagements paysagers en bordure de zone

Le site est jugé stratégique par le SCoT¹ pour accueillir des entreprises et créer des emplois.
Il est bien situé, avec un accès direct à l'autoroute.
Le projet est compatible avec les documents de planification (SCoT, PLUi², SAGE³ III-Nappe-Rhin).

2.3 3. Comment s'est passée la consultation ?

L'information du public a respecté toutes les obligations légales.
Les maires pouvaient faire plus de publicité, mais ne l'ont pas fait.

La participation du public a été très faible.
Quatre contributions ont été déposées sur internet, à la fin de la consultation.
Personne n'a participé aux permanences du commissaire enquêteur.
Les réunions publiques n'ont accueilli que des élus, aucun citoyen ni association.

Le dossier était complet, de bonne qualité et compréhensible.
Il donnait assez d'informations pour comprendre le projet et ses enjeux.

2.4 4. Environnement, eau, études et mesures prévues

Une étude d'impact a été faite.
Elle prend en compte l'ensemble du parc d'activités, pas seulement la tranche 3.
Elle intègre des études sur le trafic, l'air, la santé et les eaux pluviales.

La séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC) est appliquée.
Le projet prévoit des mesures d'évitement et de réduction pour limiter les impacts.
Après ces mesures, les impacts résiduels sont jugés très faibles.
Aucune mesure de compensation n'est considérée comme nécessaire.

La gestion des eaux de pluie se fait par infiltration sur place.
Cette solution respecte le SAGE III-Nappe-Rhin et la doctrine régionale.
Les sols sont adaptés à cette infiltration.

Le commissaire enquêteur attire l'attention sur deux points :

- Le changement climatique peut rendre les pluies plus intenses. Les ouvrages devraient être surdimensionnés par rapport aux normes actuelles.
- Un bon entretien des ouvrages d'infiltration est indispensable.

Il recommande de prévoir un plan d'entretien clair.
Ce plan doit être intégré au cahier des charges des futurs acquéreurs.

¹ SCoT : Schéma de cohérence territoriale

² PLUi : Plan local d'urbanisme intercommunal

³ SAGE : Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux

Il remarque aussi que certaines prescriptions pour les aménageurs sont trop peu contraignantes. Elles sont parfois formulées comme des conseils et non comme des obligations. Il recommande de transformer ces formules en obligations claires et impératives.

2.5 Analyse du commissaire enquêteur sur la participation

Le commissaire enquêteur estime que l'information fournie au public était complète et sincère. Il regrette pourtant la très faible participation.

Le projet consomme près de 20 hectares de terres agricoles. Il peut générer du trafic supplémentaire et a des enjeux importants pour l'eau et l'environnement. Un débat plus large avec les citoyens aurait été souhaitable.

Le commissaire enquêteur pense qu'une publicité complémentaire, à la publicité règlementaire, plus ciblée et répétée, aurait mieux mobilisé le public.

Cela aurait permis une meilleure appropriation du projet et de ses enjeux par la population.

3 Conclusions motivées

3.1 Objet de la consultation publique

La consultation a porté sur une demande de permis d'aménager de la commune de Réguisheim pour la réalisation de la troisième tranche du parc d'activités de la Plaine d'Alsace.

Conformément aux articles L.181-10 et L.181-10-1 du code de l'environnement, ainsi qu'aux textes d'application pris à la suite de la loi relative à l'industrie verte, la consultation « unique » du public concernait :

- La demande d'autorisation environnementale
- Les demandes de permis d'aménager pour la commune d'Ensisheim et de Réguisheim.

Cette organisation permet de présenter au public une vision d'ensemble du projet et de garantir que les observations et propositions formulées soient prises en compte de manière cohérente par l'ensemble des autorités compétentes.

La consultation s'est déroulée du 17 novembre 2025 au 17 février 2026 inclus, conformément à l'arrêté du 21 octobre 2025 du préfet du Haut-Rhin

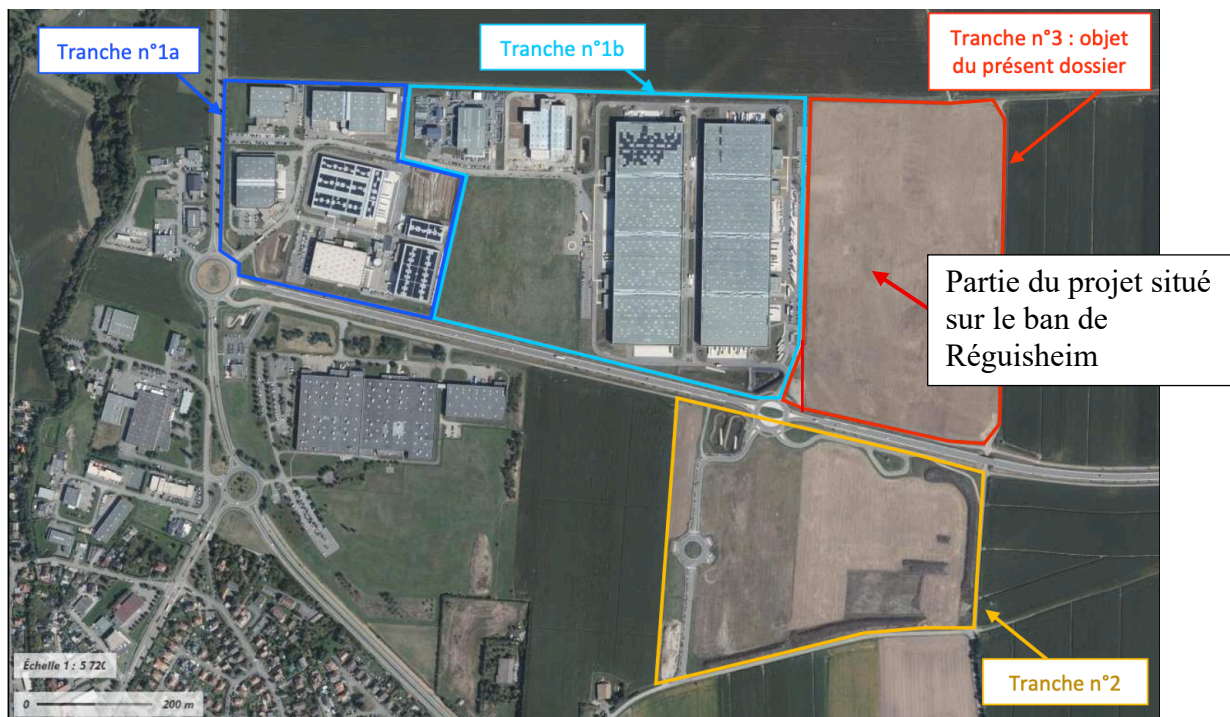
3.2 Nature du projet

Le projet consiste en l'aménagement de la tranche 3 de la zone d'activités économiques d'une superficie de 19 hectares, situé sur les bans communaux d'Ensisheim et de Réguisheim dans la plaine d'Alsace, à l'ouest de l'autoroute A35.

Les aménagements projetés comprennent :

- La création de voiries internes de desserte ;
- La réalisation de réseaux (assainissement eaux usées, eau potable, électricité, gaz, télécommunications) ;
- L'aménagement d'un système de gestion des eaux pluviales par infiltration (tranchées drainantes et noues végétalisées) ;
- Le découpage parcellaire en lots destinés à accueillir des activités économiques ;
- Des aménagements paysagers en bordures de zone.

La surface totale du Parc d'activités de la Plaine d'Alsace couvre 102,6 ha dont 64 ha sont d'ores et déjà aménagés ou viabilisés. La tranche 3 est représentée dans le schéma ci-dessous. Le projet de parc d'activités Plaine d'Alsace tranche 3 couvre une superficie d'environ 19 ha, dont seulement 0,35 ha se situent sur le ban communal d'Ensisheim



3.3 Déroulement de l'Enquête

3.3.1 Information du Public

La publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'ouverture. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées. L'opportunité de mesures de publicité complémentaires aux mesures réglementaires, octroyée aux maires des communes, par l'arrêté préfectoral, n'a pas été saisie.

3.3.2 Participation du Public

La participation du public a été faible. Quatre contributions ont été déposées sur le registre numérique les deux derniers jours de consultation

Aucune contribution écrite ou orale n'a été enregistrée.

Les réunions publiques d'ouverture et de clôture ont accueilli des élus de la communauté des communes. Aucun tiers, citoyen, collectif ou association ne s'est présenté.

Personne ne s'est présenté lors des deux permanences du commissaires enquêteurs.

Aucune contribution n'a été adressée au commissaire enquêteur par courrier, ou oralement.

3.3.3 Le dossier mis en consultation

Le dossier soumis à la consultation publique était conforme aux dispositions réglementaires. Le contenu était dense mais accessible et de bonne qualité.

L'information mise à disposition du public était suffisante pour la bonne compréhension du projet et de ses enjeux.

3.4 Analyse conclusive

Les présentes conclusions reposent sur l'analyse du dossier mis à la disposition du public et sur le déroulement de la consultation.

Le commissaire enquêteur s'est employé à l'examen des éléments ci-après :

- Présentation et justification du projet.
- La gestion des eaux pluviales et protection de la ressource en eau
- Les études environnementales et la mise en œuvre de la séquence Éviter-Réduire-Compenser aux enjeux environnementaux identifiés
- La participation du public

Le projet de parc d'activités Plaine d'Alsace tranche 3 couvre une superficie d'environ 19 ha, dont seulement 0,35 ha se situent sur le ban communal d'Ensisheim. Toutefois, la notice de présentation précise que le PAPA 3 constitue un projet unique faisant l'objet de deux permis d'aménager, un par commune, et qu'il est donc décrit « dans son intégralité dans chaque Permis d'Aménager » afin de faciliter la compréhension de son fonctionnement global et de son insertion paysagère ; l'analyse, les principes d'aménagement (voirie structurante, organisation parcellaire, gestion des eaux pluviales, paysagement, stationnements, etc.) et les effets sur l'environnement valent ainsi pour l'ensemble du site de 18,97 ha, le terme « site de projet » ou «

PAPA 3 » renvoyant systématiquement au périmètre global, et non à la seule emprise sur le ban de Réguisheim..

3.5 Présentation et Justification du projet

Le permis d'aménager déposé par la commune de Réguisheim concerne 18,62 ha situés sur le ban de Réguisheim et limité au secteur 1AUe1. Le permis d'aménager correspond au projet d'extension du Parc d'Activité de la Plaine D'alsace avec la viabilisation de la tranche 3

Les aménagements prévoient une voie principale en impasse, reliée au giratoire de la RD2 et dimensionnée pour les girations de poids lourds, une voie verte de 3 m, une noue d'infiltration de 2,50 m et une bande végétalisée d'environ 1,50 m, puis, un dédoublement de la chaussée en une voie sud (sens unique, 4 m) et une voie nord (double sens, 8 m) qui encadrent une aire de stationnement PL. Sont également prévus une aire de 10 places pour poids lourds avec espace de manœuvre dédié et une aire de 11 places pour véhicules légers.

Le traitement paysager comprend la plantation de haies arbustives d'environ 3 m de large le long des limites nord, pour constituer des écrans visuels vers le bâti, assurer une transition avec les espaces agricoles et créer des habitats favorables à la petite faune, en complément de l'alignement d'arbres le long de la voie et des espaces verts publics. Sur le plan environnemental et technique, l'ensemble des réseaux (secs et humides) est enterré, les eaux pluviales de voirie sont gérées par infiltration via les noues et bandes enherbées, les eaux de toiture et de parcelles devant être infiltrées sur chaque lot, et un dispositif de défense incendie est mis en place pour respecter les exigences de débit et de pression.

Le commissaire enquêteur conclut que, l'aménagement envisagé est traité avec soin en cohérence avec l'ensemble de l'aménagement déjà réalisé sur le Parc d'activité avec la viabilisation des tranches précédentes.

Le site du projet, identifié comme zone de type 1 – site stratégique d'intérêt départemental et régional par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon, répond à un besoin avéré d'accueil d'entreprises industrielles à fort potentiel technologique et de création d'emplois.

La justification repose sur plusieurs atouts majeurs : une localisation exceptionnelle avec un accès direct à l'autoroute A35; une disponibilité foncière immédiate de 19 hectares compatible avec les orientations du SCoT ; des infrastructures dimensionnées déjà en place depuis les tranches précédentes (réseaux viaires, eau, assainissement, gaz, électricité).

Sur le plan socio-économique, le projet s'inscrit dans une logique de développement rationnel du territoire, en continuité directe des zones d'activités existantes (tranches 1a, 1b et 2). La compatibilité avec l'ensemble des documents de planification (SCoT, PLUi, SAGE III-Nappe-Rhin) soutient la légitimité du projet.

Le commissaire conclut que le projet d'aménagement de la tranche 3 apparaît pleinement justifié au regard de multiples critères stratégiques, économiques et d'aménagement territorial.

3.6 Études environnementales et mise en œuvre de la séquence ERC

L'étude d'impact est conforme aux enjeux environnementaux du projet. Elle a été actualisée en prenant en compte la tranche 3 ainsi que l'ensemble du périmètre du parc avec l'intégration

- Étude de trafic Trans Mobilités de mai 2024.
- Étude air et santé ISPIRA de juillet 2024.
- Note de gestion des eaux pluviales BEREST de février 2025.
- Mise à jour du scénario de référence : l'introduction rappelle et actualise les phases déjà autorisées (tranches 1a, 1b, 2, liaison A35–RD201) avec leurs procédures (enquêtes publiques 2018 et 2019, arrêtés préfectoraux 2018 et 2020) pour repositionner la tranche 3 dans une situation réellement construite et non théorique.

Par la prise en compte :

- De périmètres d'étude multi-échelles : définition de 4 niveaux (périmètre strict = PAPA incluant la tranche 3, périmètre proche, périmètre élargi = Ensisheim + Réguisheim, périmètre très élargi = CCCHR/PETR) appliqués à toutes les thématiques (cadre de vie, eau, air, risques, milieux naturels, etc.),
- Rappel détaillé des procédures des tranches 1a, 1b et 2 : les impacts et mesures des phases précédentes sont synthétisés (bilan des incidences des tranches précédentes, mesures ERC déjà mises en œuvre, arrêtés d'autorisation environnementale), ce qui évite de traiter la tranche 3 comme un îlot isolé.
- Intégration des aménagements de l'ensemble du parc dans les calculs :
 - Estimation globale des émissions (air, GES), des rejets, du trafic, non seulement pour la tranche 3 mais pour le PAPA complet, via les tableaux de synthèse des incidences en phase construction et exploitation.
 - Prise en compte des continuités écologiques et de la réduction de perméabilité des milieux « au niveau local » à l'échelle de l'emprise totale du PAPA, en explicitant que la tranche 3 vient s'ajouter à l'impact existant mais de manière limitée.
- Mesures ERC pensées à l'échelle du parc : mesures de paysage (haies, modelés, prescriptions de façades), de gestion de l'air et des GES, de modes doux, de perméabilité à la petite faune et cahier de prescriptions d'aménagement s'appliquent à la structuration d'ensemble du parc et pas seulement à un lot isolé.

Selon la doctrine de l'Autorité environnementale, l'étude d'impact doit en prendre en compte l'ensemble du parc (toutes les tranches) dans le dossier de la tranche 3,

Le commissaire enquêteur conclut que les études environnementales répondent à cette exigence en traitant les tranches 1a, 1b, 2, 3 (et la tranche 4 projetée) dans son périmètre d'étude, son analyse des incidences et des effets cumulés, même si certains inventaires de terrain récents n'ont été conduits que sur l'emprise de la tranche 3.

La séquence ERC mise en œuvre pour l'aménagement de la tranche 3 du Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace témoigne d'une application rigoureuse, proportionnée et méthodologiquement cohérente des principes de la méthode. L'analyse détaillée des mesures déployées démontre que le projet respecte pleinement l'ordre hiérarchique de la séquence et que les mesures proposées sont proportionnelles aux enjeux identifiés.

La phase d'évitement a été correctement priorisée avec trois mesures structurantes (E1, E2, E3) ciblant les impacts potentiels les plus significatifs

Lorsque l'évitement n'était pas possible, 11 mesures de réduction (R1 à R11) ont été déployées, couvrant l'ensemble des thématiques environnementales impactées

L'analyse des incidences résiduelles, toutes qualifiées de « très faible » démontre que les mesures ERC sont parfaitement calibrées aux niveaux d'impacts identifiés.

L'étude conclut que "les incidences résiduelles à l'issue de la mise en place des mesures d'évitement et de réduction ne nécessitent pas la mise en place de mesures de compensation". Cette conclusion est pleinement justifiée, aucune mesure de compensation n'est attendue pour des niveaux d'impacts résiduels "très faibles" ou "négligeables".

Le commissaire enquêteur a pu constater que plusieurs prescriptions relatives à l'aménagement et à l'intégration environnementale du projet P.A.P.A. reprises dans le cahier des charges à l'attention des futurs acquéreurs reposent sur des formulations d'encouragement plutôt que sur des obligations contraignantes. Cette approche fondée sur le volontarisme des aménageurs présente des risques certains quant à l'effectivité de leur mise en œuvre et génère une asymétrie problématique avec les mesures d'évitement et de réduction, qui sont, elles, formulées en termes impératifs et contraignants.

Le commissaire enquêteur conclut qu'une révision substantielle du cahier des charges visant à transformer les formulations permissives en obligations exécutoires serait appropriée. Spécifiquement, les expressions telles que « les aménageurs seront encouragés à favoriser », « il est recommandé », et « pourront être étudiées » devrait être remplacées par des formulations impératives telles que « les aménageurs doivent », « il est obligatoire que », ou « seront systématiquement ».

3.7 Gestion des eaux pluviales et protection de la ressource en eau

Le dispositif de gestion des eaux pluviales par infiltration totale à la parcelle est conforme aux objectifs du SAGE III-Nappe-Rhin et aux préconisations de la note de doctrine régionale. Les caractéristiques hydrogéologiques du site (sols graveleux très perméables) sont favorables à l'infiltration et présagent au bon fonctionnement des dispositifs.

Les mesures de protection qualitative de la nappe (traitement des eaux de voiries, séparateurs à hydrocarbures, précautions en phase chantier) sont adaptées et suffisantes ;

L'absence de rejet dans le réseau hydrographique superficiel et la gestion intégrale par infiltration constituent une solution environnementalement satisfaisante ; Le dimensionnement des ouvrages d'infiltration sont annoncés pour une pluie de période de retour 20 ans.

En Alsace comme ailleurs on constate une évolution marquée de l'intensité des aléas météorologiques induits pas le changement climatique. Les épisodes pluvieux ou orageux sont déjà et sont susceptibles de s'intensifier au fil du temps. Les rapports des instances internationales et nationales convergent et constituent les fondements de la trajectoire d'adaptation au changement climatique de la France.

Le commissaire enquêteur conclut que les mesures de gestion envisagées pour le projet sont adaptées aux risques identifiés. Cependant il attire l'attention du porteur sur les hypothèses de précipitations, potentiellement trop conservatrices, pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration et d'évacuation des eaux pluviales. Un surdimensionnement des ouvrages apparaît comme une précaution raisonnable compte-tenu de l'évolution attendue de la pluviométrie en termes d'intensité.

Par ailleurs, le bon fonctionnement à long terme du dispositif de gestion des eaux pluviales dépendra de la qualité de l'entretien des ouvrages (curages réguliers, vidanges des séparateurs à hydrocarbures, vérification de la perméabilité). Un plan d'entretien précis devrait être établi, intégré au cahier des charges à l'attention des acquéreurs, suivi et contrôlé.

3.8 L'effectivité de la participation

Le commissaire enquêteur atteste que les informations mises à disposition du public étaient complètes, sincères et accessibles.

Il regrette cependant la très faible participation du public à une procédure portant sur un projet d'envergure susceptible de générer des impacts environnementaux et territoriaux significatifs. Il est également regrettable que le public participant se soit exprimé pendant les deux derniers jours de la consultation, empêchant ainsi tout débat ou échange public pendant la consultation.

Un projet d'aménagement de cette ampleur, consommant près de 20 hectares de terres agricoles, susceptible de générer des flux de trafic importants, et comportant des enjeux majeurs en matière de gestion des eaux pluviales et de protection de la nappe alluviale rhénane d'Alsace, aurait mérité un débat démocratique plus nourri et une implication citoyenne effective. La pluralité du débat est une condition démocratique qui vise à enrichir la décision publique.

En conclusion, bien que les mesures réglementaires de publicité aient été strictement respectées, le commissaire enquêteur estime qu'une publicité complémentaire, ciblée et répétée, aurait permis de susciter l'intérêt du public et ainsi favoriser une appropriation collective du projet et de ses enjeux.

Le présent document constitue l'intégralité des conclusions motivées du commissaire enquêteur et met un terme à sa mission au titre de la présente consultation.

Kutzenhausen le 9 mars 2026

Merkling Philippe

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final vertical stroke, positioned to the right of the printed name.