



La réunion a débuté à 17h35 avec la présentation des différents interlocuteurs.

M. ROTOLO, président de la CCRG

M. SCHLEGEL, Vice-président de la CCRG

M. GILBERT, Directeur Général des Services

Mme. PONSSARD, Directrice Générale Adjointe

M. BACHMANN, Chef de projets BEREST

M. LORENZO, Chef de projets Atelier des Territoires

M. DURET, Chef de projet SERS

Vingt personnes sont présentes en plus de l'équipe projet.

1. Présentation du projet

Le président prend la parole pour l'introduction et revient sur les éléments de contexte.

- La région de Guebwiller et ses vallées se sont développées grâce à l'industrie. Beaucoup d'industries ont quitté le territoire qui en subit les conséquences.
- Différence de 3 points du taux de chômage entre la CCRG et la moyenne en France
- Augmentation du niveau des déplacements domicile-travail
- Apparition de friches éloignées des axes de communication et inadaptées aux industries d'aujourd'hui
- Augmentation du nombre de logements vacants (une OPAH-RU et une opération « Cœur de ville » à Guebwiller ont été lancées pour y répondre)
- De nombreux contacts avec des industriels et des PME ont abouti à l'impossibilité d'offrir de nouveaux fonciers
- La situation du secteur DAWEID est stratégique, à proximité des axes de circulation et permet la mise en réseau des entreprises avec celles déjà présentes sur l'AAF
- La zone d'activité est inscrite au SCOT
- Le foncier est maîtrisé en bonne partie, la CCRG en a fait l'acquisition
- Il y a aura un travail de conception pour éviter que ce projet ne soit une verue d'entrée d'agglomération
- Il y a un véritable besoin pour la CCRG de créer de l'emploi. Cela passe par la réindustrialisation du territoire
- La procédure de Zone d'Aménagement Concertée permet à la CCRG de définir des prescriptions pour que le projet soit de qualité sur le plan architectural, paysager et environnemental.

Question de M. Diot : Le PPT sera-t-il transmis ?



Réponse apportée par M. Bachmann : L'ensemble des modalités de participation vous seront présentées à l'issue de la réunion mais oui il sera mis à disposition sur le site de la CCRG. Des panneaux seront également installés au siège de la CCRG et en mairie d'Issenheim à partir du 1^{er} mars.

Présentation par M. BACHMANN

Le SCOT catégorise cette zone en type 1, stratégique. Elle doit donc accueillir des entreprises à caractère industriel ou des PME/PMI.

Le PLU d'Issenheim devra être mis en compatibilité si le PLUi en cours de réalisation à l'échelle de la CCRG n'est pas approuvé avant.

Les procédures de ZAC et d'évolution du PLU peuvent se faire en parallèle.

La CCRG possède la majorité du foncier.

Analyse de l'ensemble des contraintes du sujet :

- Un gazoduc et un pipeline sont présents mais traversent le secteur inondable au sud-est de la zone. Une ligne à haute tension est implantée au nord, elle induit la limitation de la hauteur des bâtiments et l'impossibilité d'implanter des établissements accueillant des populations sensibles (logements, crèches d'entreprises) à proximité.
- Un recul de 30 mètres au nord par rapport à la lisière forestière est pris en compte pour pallier l'éventualité de chute d'arbres, de feu de forêts.
- Dans la zone inondable au sud-est, aucune construction n'est possible. Les aménagements à la marge devront être compensés le cas échéant.
- Des zones humides sont repérées au SAGE de la Lauch à proximité des cours d'eau et de fossés. Des zones humides pédologiques ont été caractérisées après la réalisation de 45 sondages réalisés par Atelier des Territoires. Dans les autres parties de la zone, les sols sont moins épais et donc moins propices à un engorgement régulier. Il y a là un enjeu pour le projet, il faudra atteindre l'équivalence fonctionnelle entre zones humides détruites et zones humides restaurées ou recrées selon la méthodologie nationale.

Présentations des scénarii d'aménagement :

- Le périmètre exclut des parcelles au sud-est, il s'agit d'une zone d'évitement de la zone inondable
- Les zones vertes au plan sont prévues pour des mesures de génie écologique : zone dont la vocation est de redevenir naturelle avec des

plantations permanentes au nord, à l'est et au sud. Cette dernière a également vocation à être un véritable corridor écologique.

- Tous les lots seront délimités par des plantations de haies
- Aménagement d'une véritable desserte piétonne et cyclable. Le long de la voirie, aménagement de voies vertes piétons / cycles.
- Desserte de la zone pour le trafic routier et cyclable via un nouveau giratoire sur la RD430.

Scénario 1

Pour des questions de sécurité, la CeA envisage un réaménagement de l'échangeur entre la RD430 et la RD83 en un échangeur à lunettes (avec deux ronds-points). Cela permettra la création d'un accès direct sur le RD3b à double sens. Aucun transit poids-lourds par Issenheim ne sera autorisé.

La conception des voiries est faite de manière à créer une chicane peu intuitive pour ralentir la circulation en transit à travers la zone. L'implantation de la voie de liaison entre la RD3b et la zone permet une meilleure valorisation paysagère car les façades seront sur rue.

On visualise en jaune, les espaces réservés à des PME-PMI et donc à des bâtiments de moindre taille (hauteur).

Les zones en orange, plus centrales, sont réservées à des activités industrielles dont les bâtiments seront plus hauts.

Un hôtel répondant aux besoins des entreprises, ainsi qu'un parking de covoiturage avec un arrêt de bus de la Région est prévu à proximité du nouveau carrefour giratoire sur la RD430. Au centre de la zone, un parking mutualisé et du stationnement longitudinal pour les poids-lourds en attente sont également prévus.

Présentation des vues 3D : on distingue l'espace conservé pour l'agriculture (zone inondable), la ripisylve du Rimbach élargie au nord et les espaces de renaturation à l'est et au sud. Le principe des haies bordant les lots privés est également visible. Présentation des circulations piétonnes et cyclables à proximité de l'ancienne gravière et des principes de raccordement vers le giratoire Mader, vers Issenheim, et vers la rue de l'Industrie. L'aménagement des voiries est suffisamment large pour permettre le croisement de poids-lourds. Les vues 3D permettent de décrire l'épannelage des constructions, avec des volumes plus importants à proximité des voies structurantes et des hauteurs qui diminuent au contact de la forêt et vers Issenheim.

Scénario 2

Dans ce scénario, l'aménagement de l'accès de la CeA ne se fait pas, il y a conservation du sens unique sur la RD3bis.

Les boucles de desserte sont décalées afin de créer un parcours plus simple pour des habitants qui souhaiteraient rejoindre Guebwiller depuis Issenheim. Ce principe permet également une desserte plus efficace des terrains cessibles.

Ce scénario est plus sensible d'un point de vue paysager, car les axes de circulation orientent les façades arrière vers la RD3B et donc la RD83, et il est généralement plus difficile d'en maîtriser l'aménagement.

La zone de génie écologique à l'est est coupée en deux par la voie d'entrée et de sortie de la zone. Sinon il n'y a pas de changement sur les principes d'aménagement de l'espace public. Dans une logique de hiérarchisation des voies, il y a peut-être encore un travail à mener pour réduire l'emprise de certaines voies.

Finalement le bilan des scénarii proposés est le suivant :

- Superficie prévue au SCOT : 37 ha
- Mesure d'évitement : 4,6 ha
- Mesure Evitement Réduction Compensation dans le périmètre de la ZAC : 8.1 ha
- Surface aménagée : 24.3 ha
- Périmètre de la ZAC 32,4 ha
- Création de 530 emplois

2. Temps d'échange, Questions / Réponses

La séance de questions / réponses est ouverte

Q : Mme Loetscher, habitante d'Issenheim : le parking pour véhicules légers au centre de la zone, à quoi ça sert ? S'il s'agit de mutualisation, il paraît peu probable que les visiteurs d'entreprises distantes de ce parking s'en servent.

R : Chaque entreprise devra assurer sur son terrain le stationnement réglementaire pour ses salariés. Le parking proposé est à disposition, pour le covoiturage et pour les visiteurs.

Q : Vous avez mentionné une insertion paysagère différente « sur rue » et en arrière de parcelle ; qu'entendez-vous par là ? Est-il possible de mettre des essences d'arbres plus hautes pour cacher la misère ?



R : La visibilité « sur rue » correspond à celle de la façade avant des entreprises, qui ont logiquement tendance à traiter ce côté de manière plus qualitative que la façade arrière. A noter cependant que cet aspect de qualité de l'insertion paysagère est pris en compte à travers plusieurs éléments : l'implantation d'une haie en limite de parcelles, mais également à travers des dispositions qui sont prévues au sein d'un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

Il est prévu de planter une haie en trois strates, herbacée, arbustive, et arborée, en limite des lots. Ces plantations permettront d'adoucir la frange extérieure de la zone. Elles ne cacheront pas totalement les bâtiments industriels, qui seront plus hauts que les arbres. L'insertion paysagère s'améliorera au fur et à mesure que la végétation se développera.

Q : M. Diot, habitant de Soultz. Comment a été calculé le nombre d'emplois créés et quelles typologies d'entreprises sont attendues ?

R : Il ne s'agira pas de logisticiens, pas d'entreprises SEVESO en raison de la proximité des habitations, mais des PME/PMI et des industries. L'estimation du nombre d'emplois a été faite sur la base de ratios et est cohérente avec ce qui peut être observé sur l'AAF ou sur d'autres zones.

M. Thoumelin, ADIRA : il n'est pas possible de dire aujourd'hui quelles entreprises s'installeront dans 5 ans. Les entreprises s'installent là où elles trouvent de la place. Environ 50 projets d'investisseurs étrangers par an restent sans réponses dans le département. Il y a des demandes pour des fonciers très importants, de plus de 50 hectares. La demande moyenne entre 2018 et 2021 était de 10,69 ha pour les entreprises à capitaux étrangers sans tenir compte des demandes exceptionnelles. Cependant, le cœur du marché ce sont des entreprises qui existent déjà et qui cherchent à s'agrandir. La pression foncière est très importante et il y a donc un réel besoin en foncier.

Le président donne des ratios du nombre d'emplois à l'hectare par type d'activités (15/ha pour l'industrie ; 40 pour les PME/PMI). Cela dépend de la nature des entreprises qui s'installent. Il précise qu'à ce jour, aucun nom d'entreprises ne peut être donné.

M. Thoumelin précise que le ratio est supérieur à 20 emplois par hectare sur la zone d'Ensisheim. Quant à l'AAF, elle compte 1 930 emplois pour 90 ha, ce qui relève du même ordre.

Q. : M. Aullen, habitant de Guebwiller : ce projet fait la part belle au tout camion, n'y aurait-il pas moyen de connecter la zone au chemin de fer pour le fret ?



Q : Qu'en est-il de la gestion des eaux pluviales en cas de fortes pluies ? Est-il possible d'imposer de couvrir les parkings d'ombrières pour la production d'énergie renouvelable comme en Allemagne ?

R : Il y a la possibilité de couvrir les parkings d'ombrières photovoltaïques, cela pourra être demandé dans le cadre du CPAUPE. Concernant les constructions, ce même CPAUPE incitera à la végétalisation des toitures et/ou à leur couverture par des panneaux photovoltaïques. L'ambition des élus est d'être plus exigeant sur ce point que ce qui est d'ores et déjà imposé par la réglementation.

R : La doctrine Grand Est demande d'appliquer le principe d'infiltration des eaux pluviales au plus près de là où elles tombent. En fonction de la nature des activités, il faudra peut-être que les entreprises prévoient des systèmes pour éviter les pollutions accidentelles, conformément à la réglementation.

R : Un travail est mené pour relancer la ligne de chemin de fer Bollwiller-Guebwiller. Néanmoins, la perspective d'une desserte ferroviaire de la zone est fort peu probable au regard des coûts et de la taille de la zone, pas assez importante pour supporter le coût d'un raccordement ferroviaire.

Mme Gable, chargée de mission à la FDSEA,

Q : Madame Gable rappelle l'importance de la souveraineté alimentaire de la France et s'interroge sur le prélèvement d'une surface importante de terres agricoles.

Pourquoi la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim qui a été faite n'a pas inclus ce projet ? Quelles entreprises doivent s'installer sur la zone, comment éviter le gaspillage foncier ? Ce projet a-t-il un intérêt étant donné que d'autres zones sont déjà prévues sur des terres agricoles ? N'y a-t-il pas encore des terrains vacants sur l'AAF ? Le résultat est une réduction systématique des terres agricoles et une difficulté croissante pour les jeunes agriculteurs de s'installer.

Mme Gable s'interroge sur la pertinence d'avoir des parkings mutualisés (type silo) sur la zone. Concernant les zones humides, comment sera gérée la compensation (sera-t-elle faite hors zone et donc sur d'autres terres agricoles ?) Alerte, pour la zone qui reste exploitée, il faudra garantir l'accès. Par ailleurs, pouvez-vous détailler la maîtrise du foncier par la CCRG ?

R : Le Président explique que la CCRG n'arrive pas à répondre à la demande de foncier pour les entreprises.

M. SCHLEGEL détaille les projets en cours sur les fonciers de l'AAF qui restent disponibles. Des contacts ont été pris sur l'ensemble des parcelles disponibles. Il reste 4 parcelles sur lesquelles des négociations sont également en cours.



M. SCHLEGEL répond à la question de l'installation des agriculteurs en évoquant une publication récente de la Chambre d'Agriculture qui souligne un manque de candidats.

Le président évoque l'étude préalable agricole et le partenariat avec la chambre d'agriculture qui permettra de compenser les impacts sur l'activité agricole.

R : M. Bachmann explique que le ratio surfacique de 1/1 demandé par la DDT n'est pas atteint dans le périmètre du projet concernant la compensation des zones humides. Les fonctionnalités seront compensées sans difficultés et les prescriptions du SDAGE sont d'ores et déjà respectées. L'objectif est néanmoins de compenser sur site pour atteindre le ratio surfacique de 1/1. Nous allons tout faire pour y parvenir, cela passera peut-être par un élargissement des zones de réduction / de compensation.

R : Pour ce qui concerne le PLU, la mise en compatibilité s'effectue dans le cadre d'une déclaration de projet et donc pour chaque projet et ne peut donc pas être globale, d'autant plus que les projets n'ont pas la même temporalité.

R : La ZAC permet de découper au besoin les parcelles et permettra de rationaliser la consommation du foncier. Une trame verte entre le nord et le sud permettra d'assurer une continuité écologique sans avoir recours à des espaces verts privatifs.

R : Concernant les silos, aucune zone alsacienne n'a eu recours à ce type de solution à ce jour. Sa faisabilité dépend de l'équilibre économique de l'opération et de l'acceptation par les investisseurs. Ces conditions ne sont pas réunies à ce jour.

R : Accès : pas de modification des accès pour les agriculteurs.

R : M. SCHLEGEL détaille les réflexions qui sont en cours au niveau du bureau de la CCRG sur l'acquisition des parcelles exploitées en BIO et inondables en partie au sud du projet et qui n'ont pas encore été acquises.

M. Jung, maire d'Issenheim précise que le choix des terres se fait en fonction de la localisation identifiée par le SCOT.

Q. M. Aullen, la loi Climat et Résilience, n'oblige-t-elle pas à revoir le SCOT ?

R : le Président répond qu'elle prévoit de revoir le SRADDET puis les SCOT. Mais que par ailleurs il y a l'injonction contradictoire de réindustrialiser la France et de non-artificialisation des sols. A ce jour, le SCOT place cette zone en intérêt régional.

Q : M. Poignant de Wuenheim : Il y a de nombreuses friches, à quelles surfaces cela correspond ?



R : M. Gilbert : L'état des lieux a montré que les friches représentent 6 hectares sur le territoire. Ces friches sont aujourd'hui remobilisées par les villes pour des projets mixtes. De nouvelles destinations sont ainsi déjà prévues pour ces friches : habitat, services publics, commerces et services de proximité. Ces friches ne sont plus adaptées au développement économique industriel de par leur localisation au cœur des centres urbains.

M. Schlegel : Il s'agit d'un travail de longue haleine, à Soultzmatt, un projet de reconversion de friche a permis l'extension des sources de Soultzmatt, la réalisation de projets de logements et le développement de services publics.

Q. M Diot : Quel travail fait la CCRG pour s'assurer que des porteurs de projets agricoles puissent développer le maraichage ? Il y a nécessité de trouver des produits cultivés à proximité de chez soi. Proposition de faire un cluster d'entreprises de transformation alimentaire.

R : Mme Gable : la compensation collective agricole qui découlera de l'étude préalable agricole pourrait servir à ce type de réflexion.

R : Est-il possible de sanctuariser des terrains pour du maraichage au PLUi, le président pose la question ? Il donne l'exemple du maraicher de Soultz et rappelle qu'il n'est pas possible de prendre un terrain à un agriculteur pour le donner à un autre agriculteur qui porterait un projet de maraichage.

R : M. Schlegel répond qu'aucune obligation n'est possible selon lui.

Q, M. Diot : Où est la prochaine zone ? Est-il possible de changer de logiciel un jour ? Ne faut-il pas se poser la question du fonctionnement général de la société et de tendre vers un modèle moins consommateur, vers la décroissance ?

R : Le président répond que le Daweid est le moins mauvais choix, et que la réflexion est menée depuis le départ dans une logique de compromis entre la nécessité de dynamiser le territoire et de limiter la consommation foncière.

Q, Mme François-Aullen : On continue avec cette zone de fonctionner sur un modèle ancien. Comment sortir d'une logique de vente de tous les fonciers avec en bout de course des friches que la collectivité ne maîtrise pas ?

R : Le bail emphytéotique a été envisagé par le Président, mais les banques ne financent pas les entreprises si elles ne sont pas propriétaires. Il faudrait un changement de paradigme à l'échelle nationale mais pas à l'échelle de la CCRG. La question du bail pose celle de la problématique de gestion des pollutions et plus



largement de la problématique de gestion des friches (il faudrait envisager un fonds national).

Q. Francis Kohler, habitant de Buhl, Pourquoi ne pas bloquer les acquisitions qui anticipent des extensions futures ?

R : C'est déjà fait depuis quelques temps à l'échelle de la CCRG précise le Président. La CCRG récupère des terrains pour répondre aux besoins de nouveaux investisseurs.

M. Thoumelin ajoute qu'à son avis, pour limiter la consommation du foncier, il faut surtout réduire les espaces verts sur les parcelles et créer des zones plus denses. Il ajoute que les petites entreprises sont souvent dans une démarche patrimoniale.

Q. Mme Josiane Gable : La solution n'est-elle pas la mutualisation des parkings, voire la réalisation de parkings en étages (silo) ?

R : Le sujet a été abordé plus tôt.

Q. M. Ancel, habitant d'Issenheim : Est-il prévu la réalisation d'aménagement de passages à faune sous les grands axes comme la RD430 ? Ils pourraient également servir de passage modes doux.

R : M. Bachmann précise que la CEA mène les études pour gérer les traversées de RD pour les modes doux. La nappe est proche de la surface ce qui contraint fortement la réalisation d'un passage souterrain.

Q : Quel avenir pour le plan d'eau au nord ?

R : M. Bachmann répond que le plan d'eau pourra être utilisé comme réserve d'eau en cas d'incendie et qu'un traitement des berges qualitatif pourrait être envisagé dans le cadre des mesures de compensation des impacts.

Q : Question sur la gestion des eaux pluviales et le risque de surcharger le réseau existant.

R : Une étude hydrogéologique est en cours pour définir les techniques de gestion des eaux pluviales en fonction des secteurs. Il est précisé par le président que la station d'épuration fait l'objet d'études permettant de prendre en charge à terme les nouveaux volumes d'eaux usées.

Q : M. Ancel, s'interroge sur la justification du projet et évoque les trafics routiers dans les deux sens, il y a déjà un flux qui entre dans la CCRG et pas uniquement des actifs qui en sortent. Il demande ainsi de veiller à limiter l'impact sur le trafic. Une réflexion sur les modes de transport alternatifs est primordiale. Il faut veiller à ce que les pistes cyclables soient aussi directes que possible.

ZAC DAWEID

Compte-rendu – Réunion publique 28 février 2022



Q : M. Diot : une zone d'accueil des gens du voyage est-elle prévue sur le projet ?

R : Le Président précise que l'aire d'accueil des gens du voyage doit effectivement être implantée sur le territoire mais que la CCRG est en attente d'une réponse des services de la préfecture concernant son emplacement.

Les modalités d'information et de participation du public sont rappelées avant de clôturer cette première réunion de concertation.

Fait par Quentin DURET, le 03 mars 2022