



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DE LA RÉGION DE GUEBWILLER  
DE LA SÉANCE DU  
11 avril 2023**

L'an deux-mille-vingt-trois, le onze avril à dix-neuf heures, le Conseil de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller s'est réuni dans la salle des séances du siège de la Communauté de Communes, sous la présidence de Monsieur Marcello ROTOLO, Président de la CCRG.

Nombre de Conseillers élus : 41  
Nombre de Conseillers en fonction : 41  
Nombre de Conseillers présents : 34  
Quorum : 21

**Présents :**

Dominique ABADOMA – Josiane BRENDER-SYDA – Yves COQUELLE – Annie DITTRICH – Christian FACCHIN – Jean-Jacques FISCHER – Patrice FLUCK – Hélène FRANÇOIS-AULLEN – Jean-Luc GALLIATH – Claudine GRAWLEY – Guy HABECKER – Maud HART – Philippe HECKY – Daniel HINDELANG – Marc JUNG – Yann KELLER – Francis KLEITZ – Francis KOHLER – Marianne LOEWERT – Luc MARCK – Roland MARTIN – Angélique MULLER – Claude MULLER – Aurélie OTTMANN – Fleur OURY – Karine PAGLIARULO – Jean-Pierre PELTIER – Marcello ROTOLO – Sylviane ROTOLO – André SCHLEGEL – Marie-Josée STAENDER – César TOGNI – André WELTY – François WURTZ –

**Ont donné procuration :**

Daniel BRAUN à Francis KLEITZ – Hélène CORNEC à Josiane BRENDER-SYDA – Anne DEHESTRU à Claudine GRAWLEY – Alain FURSTENBERGER à Angélique MULLER – Marie-Christine HUMMEL à André SCHLEGEL –

**Absents non excusés :**

Maurice KECH – Grégory STICH –

**Assistaient en outre à la séance :**

Des agents de la CCRG  
Camille RÉGIS, ENEIS by KPMG  
La presse locale  
Des auditeurs

**Secrétaires de séance :**

César TOGNI, assisté par Éric GILBERT, Directeur Général des Services de la CCRG  
Monsieur le Président ouvre la séance en saluant les Conseillers régulièrement convoqués le 31 mars 2023 et présente les excuses et procurations des Conseillers absents.

## Point 7. AIRES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### 7.4- Approbation du dossier de création de la ZAC Daweid (MD)

Ce point est présenté par Monsieur le Vice-Président André Schlegel.

Dans le cadre de ses compétences *Aménagement de l'espace communautaire pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire* et *Développement économique*, la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller souhaite réaliser une opération d'aménagement à vocation économique située sur la commune d'Issenheim, dans le prolongement de la Zone d'Activités du Florival qui arrivera prochainement à saturation.

Le secteur de l'opération, situé au lieu-dit Daweid, a été fléché au niveau du SCoT comme Zone d'Aménagement Économique (ZAE) de type 1, en tant que site stratégique d'intérêt départemental et régional.

Dans cet objectif, la CCRG a procédé à des acquisitions foncières qui lui permettent aujourd'hui d'avoir une maîtrise totale du périmètre de l'opération, soit 29 hectares.

L'opération Daweid a ainsi pour objectifs :

- De développer l'offre foncière et immobilière à vocation économique de façon à favoriser le maintien et le développement de l'emploi sur son territoire. Elle souhaite pouvoir attirer de nouvelles entreprises et/ou offrir la possibilité à celles déjà implantées sur son ban intercommunal de s'étendre.
- De valoriser un foncier stratégiquement situé à proximité des axes de communication et dans le prolongement d'une zone existante afin de créer des synergies et poursuivre l'urbanisation de manière cohérente.

Après analyse des différents outils d'urbanisme opérationnel pertinents pour la réalisation de cette opération, il a été proposé d'engager une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Il est ici précisé que la CCRG est compétente pour prendre l'initiative de créer une ZAC, constituer et approuver le dossier de création de la ZAC conformément à l'article R311-1 du Code de l'Urbanisme et aux statuts de la CCRG qui disposent en effet que sont « *d'intérêt communautaire, les ZAC à vocation économique* » (cf. *article 5 des statuts de la CCRG*).

En application des articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une concertation avec le public a été menée, et ce avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles.

En effet, la CCRG a délibéré le 15 avril 2021 sur les objectifs poursuivis de la concertation tels que rappelés ci-après, engagé la concertation du préalable à la création de la ZAC et en a défini les modalités.

La concertation préalable s'est déroulée du 15 avril 2021 au 28 décembre 2022 et a eu pour objectifs :

- De permettre aux personnes intéressées (habitants, associations locales, autres personnes intéressées) d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions légales et réglementaires.
- De formuler des observations et propositions relatives à l'opération sur la base des éléments produits par la CCRG (études de maîtrise d'œuvre urbaine, études environnementales, projet de périmètre, projet de dossier de création de la ZAC...).

Les questions et observations soulevées durant la phase de concertation ont notamment porté sur :

- Une étude approfondie des espaces libres, friches, dents creuses, terrains à vocation économique a été réalisée dans le cadre de l'étude d'impact et permet de constater que le territoire ne dispose pas des ressources nécessaires pour répondre aux besoins des entreprises.
- La réduction du périmètre initial de la ZAC, fixée par le SCoT à 38,5 hectares et réduit à 29 hectares en raison des impacts sur les zones humides et de manière à préserver des terres agricoles non encore acquises par la CCRG. Dans cette logique de limitation des impacts sur les zones à enjeux, le plan a évolué pour éviter des surfaces de zones humides et réaliser des mesures de compensation pour atteindre une équivalence fonctionnelle à l'échelle du projet. La surface aménagée finale est de 20,8 hectares.
- Une étude préalable agricole a été réalisée dans le cadre de la création de la ZAC ; le diagnostic posé a permis le calcul d'une compensation financière collective qui sera versée par la CCRG pour soutenir des projets portés par la filière agricole locale.
- La question des transports a été abordée et le projet a été conçu de manière à ne générer aucun trafic de transit de poids lourds dans les communes voisines. L'accès se fera prioritairement par un giratoire à créer (par la CeA sur la RD 430). Les itinéraires modes doux ont été ajustés pour répondre aux interrogations et permettre la traversée du projet, de jour comme de nuit, sur des itinéraires sécurisés.
- La question de l'insertion paysagère a été abordée par un projet paysager qui prévoit un recul important des bâtiments par rapport à la RD 83 voisine et la plantation d'une haie en limite de zone pour créer un premier filtre végétal. De nombreuses dispositions environnementales visant à réglementer le type d'activités qui s'installeront ainsi que la réalisation de bâtiments plus vertueux seront rédigées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU d'Issenheim et dans les Cahiers de Charges de Cession de Terrain et ses annexes.

Il ressort du bilan que le nombre et la nature des observations émises sont révélateurs d'une concertation ayant permis au plus grand nombre de s'exprimer, conformément à l'esprit des textes.

Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du Conseil de Communauté le 9 février 2023.

Cette dernière sera publiée sur le site Internet de la CCRG à la suite de l'approbation du procès-verbal de la séance en question, et consultable également dans le dossier de création de la ZAC.

Ci-dessous, un extrait de la délibération :

*« Il ressort du bilan annexé à la présente délibération que le nombre et la nature des observations émises sont révélateurs d'une concertation ayant permis au plus grand nombre de s'exprimer, conformément à l'esprit des textes.*

*Aussi, le profil varié des participants démontre que l'information a bien circulé.*

*La CCRG s'est efforcée de répondre au mieux aux interrogations et aux critiques formulées à l'égard du projet au cours de la concertation.*

*Elles étaient certes légitimes mais, compte tenu des réponses apportées, elles n'apparaissent pas comme étant de nature à remettre en cause la poursuite du projet afin d'atteindre les objectifs de la CCRG en matière de développement économique et donc d'attractivité du territoire.*

*Le Conseil a ainsi décidé de poursuivre la mise en œuvre du projet et de finaliser le dossier de création de la ZAC sur la base des objectifs et principes d'aménagement après avoir été enrichis par la concertation. »*

Compte tenu de la surface affectée au projet, le dossier de création de la ZAC a fait l'objet, en application du tableau annexé à l'article R122-2 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 pour avis.

La MRAe s'est prononcée en date du 10 novembre 2022.

Ledit avis comporte des recommandations relatives, notamment au fait de :

- Compléter le dossier de création en indiquant :
  - la localisation, la nature et le dimensionnement des mesures de compensation de la destruction de zones humides et démontrer le respect des principes d'équivalence et la comptabilité avec le SDAGE et les SAGE
  - les mesures de compensation prévues de la fonction agricole, avec l'évaluation de leurs impacts environnementaux (perte ou gain par rapport à la fonctionnalité environnementale des sols agricoles supprimés et impacts d'une éventuelle compensation surfacique sur un autre site) et, le cas échéant, proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation de ces derniers.
- Ne pas urbaniser la zone tant que la capacité du système d'assainissement n'est pas suffisante pour traiter les effluents.

D'autres points portaient sur des précisions à apporter dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

La CCRG a répondu à cet avis par mémoire daté du 13 février 2023.

Une synthèse des réponses aux principales questions soulevées est rapportée ci-après :

- La localisation, la nature et le dimensionnement des mesures de compensation pour les zones humides font partie des points d'attention toute particulière de la CCRG qui travaille déjà en lien avec l'État et le SAGE à ces mesures, qui seront détaillées dans le dossier d'autorisation environnementale.
- L'étude préalable agricole est en cours de finalisation. Si elle ne prévoit, à ce stade, aucune mesure de compensation collective ayant un impact surfacique direct, la compensation prendra la forme d'un montant financier qui sera mis à disposition des acteurs de la filière agricole pour des projets collectifs sur le territoire. La nature précise des projets qui seront soutenus n'est pas connue à ce jour. La CCRG s'engage à mettre à la disposition du public l'étude préalable agricole dès sa finalisation, dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
- Concernant la Station de traitement des eaux usées, la CCRG a conscience de cette interface et travaille, en parallèle, sur la mise en conformité de la Station, en lien avec les autorités. À la suite d'une étude de faisabilité et d'élaboration des scénarios, le projet est en phase de recrutement d'un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, pour une livraison en 2028.

En application du Code de l'Environnement et plus particulièrement ses articles L122-1, L123-2, L123-19 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 la ZAC ainsi que les avis et décisions des collectivités compétentes ont été mis à la disposition du public par voie électronique.

Par délibération, le Conseil de Communauté a tiré le bilan de la mise à disposition de ces documents.

Il appartient désormais au Conseil de Communauté de décider de la création de la ZAC afin de lancer la phase opérationnelle du projet.

Conformément à l'article R311-2 du Code de l'Urbanisme, un dossier de création a été constitué (consultable via ce [lien de téléchargement](#)), lequel comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.
- Un plan de situation.
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone.
- L'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et la réponse de la collectivité à cet avis.
- Le régime de la ZAC au regard de la Taxe d'aménagement.
- Une note relative à l'étude de l'optimisation de la densité des constructions.

**Concernant le périmètre du projet :**

Le périmètre du projet identifié sur le plan correspondant du dossier de création de la ZAC est annexé (cf. annexe 12) à la présente délibération ; il correspond aux parcelles et emprises suivantes (références cadastrales) :

Département : Haut-Rhin

Commune : Issenheim

Lieu-dit : Daweid

Section : 25

Parcelles n°	Surface (ha)
4	0,1185
5	0,2649
6	1,2
7	1,9974
8	1,403
9	2,1919
10	1,5397
11	1,1722
53	10,6008
54	3,9999
31	2,215
32	1,2271
33	0,6808
121	0,2183
<b>Surface totale</b>	<b>28,8295</b>

**Concernant le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone :**

L'objectif sera d'économiser le foncier en créant une zone d'activité dense.

Une emprise au sol minimale sera imposée dans ce but :

- en valeur absolue, un bâtiment principal de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au moins devra être construit en premier sur chaque lot
- en valeur relative, l'emprise au sol des constructions ne devra pas être inférieure à 50 % de la surface du lot.

Dès lors, sur la base du scénario retenu et d'un ratio de 0,5 à 0,75 de surface de plancher par mètre carré de surface de terrain, pour les activités industrielles, les PME et les PMI, la surface de plancher constructible peut être estimée à :

- 12,27 hectares destinés à l'industrie ou aux entrepôts, soit de 61 135 à 92 025 m<sup>2</sup>
- 5,05 hectares destinés aux PME-PMI, soit de 25 000 à 37 875 m<sup>2</sup>
- 0,83 hectare destiné aux services, soit de 1 500 à 2 000 m<sup>2</sup> (hypothèse d'un hôtel de passage).

**Concernant le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la Taxe d'aménagement :**

Les constructions et les aménagements réalisés à l'intérieur de la ZAC ne seront pas soumis à la part communale ou intercommunale de la Taxe d'aménagement, compte tenu de la prise en charge des équipements publics de la ZAC par l'aménageur jusqu'à la suppression de la ZAC.

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.*

*Vu les articles L311-1 et suivants et R311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme portant sur la procédure de ZAC.*

*Vu la délibération du Conseil de Communauté du 11 février 2020 portant sur un projet d'extension de l'Aire d'Activités du Florival.*

*Vu la délibération du Conseil de Communauté du 15 avril 2021 portant approbation des objectifs poursuivis par le projet et les modalités de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté à vocation économique au lieu-dit Daweid à Issenheim.*

*Vu le dossier de création de la ZAC Daweid et l'étude d'impact transmis pour avis à la MRAe.*

*Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L122-1, 122-1-1, L123-19, R123-46-1.*

*Vu l'avis de la MRAe en date du 10 novembre 2022.*

*Vu l'avis favorable du Conseil Municipal de la Commune d'Issenheim du 29 mars 2023.*

*Vu la délibération du Conseil de Communauté du 8 décembre 2022 portant ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique.*

*Vu la délibération du Conseil de Communauté du 9 février 2023 tirant le bilan de la concertation préalable réalisée au titre des articles L103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

*Vu la délibération de ce jour du Conseil de Communauté tirant le bilan de la mise à disposition par voie électronique du droit de création de la ZAC comprenant l'étude d'impact.*

Le Bureau, réuni le 28 mars 2023, a émis un avis favorable.

Il est proposé au Conseil de Communauté :

- d'approuver le dossier de création de la ZAC joint à la présente délibération comprenant les pièces prévues à l'article R311-2, de décider ainsi de créer la ZAC dite Daweid et d'autoriser Monsieur le Président à poursuivre la réalisation de la ZAC
- d'approuver le périmètre de la ZAC conformément au plan figurant au dossier de création de la ZAC, en annexe
- de valider le programme prévisionnel envisagé dans le cadre de cette opération
- de décider que la part communale de la Taxe d'aménagement ne sera pas exigible dans la zone ; le coût des aménagements publics sera à la charge de l'aménageur et des constructeurs.

En vertu de l'article R311-5 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la CCRG ainsi qu'en Mairie d'Issenheim et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier de création de la ZAC sera consultable sur le site Internet de la CCRG ainsi que celui de la Commune d'Issenheim pendant douze mois.

La présente délibération sera également publiée sur le site Internet de la CCRG pendant douze mois et librement consultable sans limitation de durée.

**Ce point est adopté dont cinq procurations – Daniel Braun – Hélène Cornec – Anne Dehestru – Alain Furstenberger – Marie-Christine Hummel –, moins trois votes contre – Hélène François-Aullen – Philippe Hecky – Francis Kohler –.**



Signé et publié sur le site Internet de la CCRG le 20 avril 2023  
Le Président de la CCRG, Marcello Rotolo  
Le Secrétaire de séance, César Togni

