



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Avis délibéré sur le projet d'aménagement
de la tranche 3 du Parc d'activités de la Plaine d'Alsace
à Ensisheim et Réguisheim (68)
porté par la Communauté de communes du Centre Haut-Rhin
(CCCHR)**

N° réception portail : 002862/A P
n°MRAe 2025APGE65

Nom du pétitionnaire	Communauté de communes du Centre Haut-Rhin (CCCHR)
Communes	Ensisheim et Réguisheim
Département	Haut-Rhin
Objet de la demande	Projet d'aménagement de la tranche 3 du Parc d'activités de la plaine d'Alsace
Date de saisine de l'Autorité environnementale	25/04/2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

En application de la directive européenne sur l'évaluation environnementale des projets, tous les projets soumis à évaluation environnementale, comprenant notamment la production d'une étude d'impact, en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, font l'objet d'un avis d'une « autorité environnementale » désignée par la réglementation. Cet avis est mis à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

En application du décret n°2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité en charge de l'examen au cas par cas modifiant l'article R.122-6 du code de l'environnement, l'autorité environnementale est, pour le projet d'aménagement de la tranche 3 du Parc d'activités de la plaine d'Alsace, la Mission régionale d'autorité environnementale¹ (MRAe) Grand Est, de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD).

Elle a été saisie pour avis par le Président de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin le 25 avril 2025.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, l'Agence Régionale de Santé (ARS) et le préfet du Haut-Rhin (DDT 68) ont été consultés.

Après en avoir délibéré lors de sa séance plénière du 26 juin 2025, en présence de Julie Gobert, André Van Compernelle et Patrick Weingertner, membres associés, de Christine Mesurolle, membre de l'IGEDD et présidente de la MRAe par intérim, de Armelle Dumont et Yann Thiébaut, membres de l'IGEDD, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Il est rappelé ici que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis (cf. article L.122-1-1 du code de l'environnement).

L'avis de l'autorité environnementale fait l'objet d'une réponse écrite de la part du pétitionnaire (cf. article L.122-1 du code de l'environnement).

Note : les illustrations du présent document, sauf indication contraire, sont extraites du dossier d'enquête publique.

¹ Désignée ci-après par l'Autorité environnementale (Ae).

A – SYNTHÈSE CONCLUSIVE

La Communauté de communes du Centre Haut-Rhin (CCCHR) souhaite aménager la tranche 3 du Parc d'activités de la plaine d'Alsace (PAPA) dans le cadre de deux demandes de permis d'aménager (PA), une par commune concernée : Réguisheim et Ensisheim. Le site, au cœur de la plaine d'Alsace entre Colmar et Mulhouse, est situé à l'ouest de la liaison autoroutière A35 sur les communes d'Ensisheim et de Réguisheim.

Le dossier indique que la tranche 3 s'étend sur une superficie de 18,97 ha environ dont 18,62 ha sur la commune de Réguisheim et 0,35 ha sur la commune d'Ensisheim.

Avant tout aménagement, le site de projet était occupé par des espaces agricoles ouverts et cultivés.

L'aménagement du parc d'activités de 127,3 ha se fait en 5 phases: tranches 1a et 1b déjà aménagées, tranche 2, viabilisée et dont l'aménagement est à venir, tranche 3, objet de la demande de permis d'aménager pour laquelle l'Autorité environnementale (Ae) est saisie, et tranche 4 future. Selon les informations dont dispose l'Ae, 95,4 ha seraient déjà urbanisés ou en cours d'urbanisation.

Dans ses 2 avis précédents, n° 2018APGE8 en date du 2 mars 2018² et n° 2019APGE95 en date du 8 octobre 2019³, l'Ae recommandait de compléter l'étude d'impact sur les sujets de la gestion de l'espace, des impacts sur la nappe d'eau souterraine de la plaine d'Alsace, des gaz à effet de serre. L'Ae demandait aussi au pétitionnaire de la saisir à nouveau à partir d'une étude d'impact complétée portant sur l'intégralité du parc d'activités, projet unique au sens du code de l'environnement, en cumulant les impacts des différentes tranches.

L'Ae constate que le pétitionnaire persiste à méconnaître la notion de périmètre de projet malgré les recommandations successives formulées dans ses précédents avis, alors que les impacts sur l'eau, les sols, l'air des tranches 1, 2, 3, 4 du projet sont à additionner.

En effet, une tranche prise isolément pourrait ne pas avoir d'impact significatif sur l'environnement et la santé; mais plusieurs tranches ensemble pourraient en avoir sur la qualité de l'eau, la qualité de l'air, le climat, les espèces protégées (gestion des eaux pluviales, trafic routier...) .

Ainsi, une fois de plus, l'Ae constate que l'article L.122-1 III du code de l'environnement⁴, portant sur l'analyse des impacts du projet global au sens du code de l'environnement, n'a pas été respecté, et confère une fragilité juridique au projet.

De plus, l'Ae relève que le projet d'aménager la tranche 3 ne respecte pas les objectifs fixés par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand-Ballon pour ce parc d'activités classé en site de type 1, « *site stratégique d'intérêt départemental et régional* », à savoir une réserve foncière de 20 ha pour après 2030.

Enfin, l'Ae relève qu'aucun bâtiment n'a pu être construit à ce jour malgré l'ensemble des autorisations obtenues sur la tranche 2 aujourd'hui viabilisée, puisque des recours ont été déposés, sans que la nature de ces recours, gracieux ou judiciaire, ne soit précisée dans le dossier ni leurs motivations.

L'Autorité environnementale recommande à la Communauté de communes du Centre Haut-Rhin, pétitionnaire, de surseoir à la réalisation de la tranche 3 du Parc d'activités de la plaine d'Alsace au-delà de 2030 afin de respecter les objectifs précis du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand-Ballon sur le parc d'activités de la plaine d'Alsace, ainsi que l'enveloppe de consommation foncière attribuée par le SRADDET Grand Est au SCoT et pour ne pas aggraver inutilement l'artificialisation des sols.

² Avis disponible à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018apge8.pdf>

³ Avis disponible à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019apge95.pdf>

⁴ L.122-1 III CE (extrait) : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. ».

Dans l'hypothèse où le pétitionnaire maintiendrait son projet, l'Ae constatant qu'il persiste à méconnaître la notion de périmètre de projet malgré les recommandations successives formulées dans ses précédents avis, lui recommande principalement de :

- compléter l'étude d'impact selon les termes de l'avis détaillé et la ressaisir à partir d'une étude d'impact complétée portant sur l'intégralité du parc d'activités de la plaine d'Alsace, projet unique au sens du code de l'environnement, en cumulant les impacts des différentes tranches ;***
- justifier l'important besoin en énergie pour la climatisation, par exemple par la comparaison de situations similaires existantes ;***
- compléter le dossier par des prescriptions ou recommandations quant à la limitation des surfaces imperméabilisées, la démonstration que tout risque de pollution de la nappe par ces eaux est ainsi évité (en cas de rejet chronique, d'accident, de fuites de réseau...), et en précisant que tout rejet d'eaux usées industrielles sera interdit dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées.***

Les autres recommandations de l'Ae se trouvent dans l'avis détaillé ci-après.

B – AVIS DÉTAILLÉ CIBLÉ

1. La présentation du projet et de son environnement

La Communauté de communes du Centre Haut-Rhin (CCCHR) souhaite aménager la tranche 3 du Parc d'activités de la plaine d'Alsace (PAPA) dans le cadre de 2 demandes de permis d'aménager (PA), une pour chaque commune concernée : Réguisheim et Ensisheim. Le site, au cœur de la plaine d'Alsace entre Colmar et Mulhouse, est situé à l'ouest de la liaison autoroutière A35 sur les communes de Réguisheim et d'Ensisheim (cf. figure 1 du présent avis).

Le dossier indique que la tranche 3 s'étend sur une superficie de 18,97 ha environ dont 18,62 ha sur la commune de Réguisheim et 0,35 ha sur la commune d'Ensisheim. L'Ae relève que les surfaces indiquées diffèrent suivant les pièces du dossier⁵.

L'Ae recommande de mettre en cohérence les surfaces de la tranche 3 indiquées dans le dossier.

Avant tout aménagement, le site de projet était occupé par des espaces agricoles ouverts et cultivés. Dans les communes concernées par la tranche 3, la surface du territoire occupée par des terres agricoles a sensiblement diminué entre 2010 et 2019. La perte de ces terres agricoles est principalement liée au développement d'autres activités économiques. En 2022, la parcelle du projet de la tranche 3 du PAPA était cultivée en maïs.



Figure 1: Emprise du projet global (5 tranches)

En 2023, des fouilles archéologiques ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre qui a ensuite été libéré de toute contrainte archéologique par la DRAC, puis remis en culture au début de 2024.

L'aménagement du parc d'activités de 127,3 ha se fait en 5 phases (cf. figures 2 et 3 de cet avis) :

- tranche 1a, déjà aménagée, dont la demande de PA a été déposée le 1^{er} juillet 2016 ;
- tranche 1b, déjà aménagée, dont la demande de PA a été déposée en décembre 2017 et qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 6 décembre 2018 au titre de la loi sur l'eau ;

⁵ 18,97 ha dans les notices de présentation, 19,3 ha dans le résumé non technique ou en page 66 de l'EI et somme de 197 762 m² (19,7762 ha) dans le tableau de la page 72 de l'EI.

- tranche 2, viabilisée, dont l'aménagement est à venir, et qui a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 23 mars 2020 au titre de la loi sur l'eau ;
- **tranche 3, objet de la demande de 2 permis d'aménager (PA) (1 par commune) pour laquelle l'Ae est saisie dans le cadre du présent avis, faisant l'objet d'une mise à jour de l'étude d'impact ;**
- tranche 4 future.

Le pétitionnaire prévoit de diviser le périmètre de la tranche 3 en 3 lots d'une surface comprise entre 2 et 10 ha. Ce découpage pourra évoluer selon les besoins des futurs acquéreurs, et pourra être porté à 5 lots.

La CCCHR était également maître d'ouvrage d'un giratoire sur la future liaison routière, permettant de desservir le parc d'activités en son centre (cf. figures 2 et 4 du présent avis).

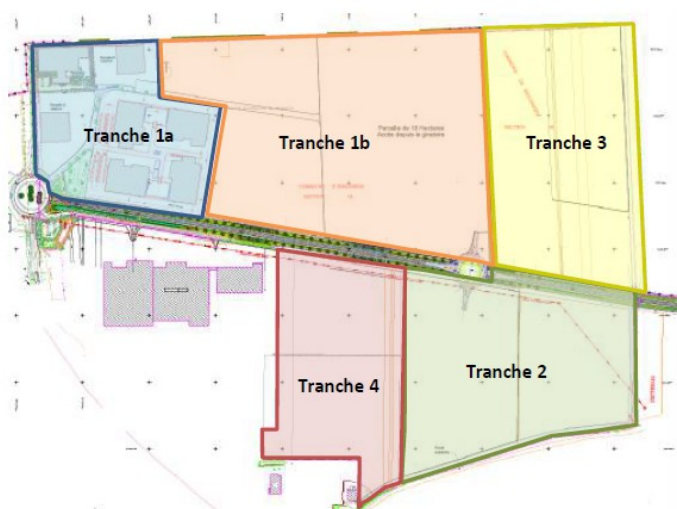


Figure 2: Phasage de l'aménagement du parc d'activités

	surface (ha)
Tranche 1a	12,5
Tranche 1b	29,9
Tranche 2	21,6
Tranche 3	19,3
Tranche 4	12,6
total	95,9

Figure 3: surface des tranches aménagées ou à aménager

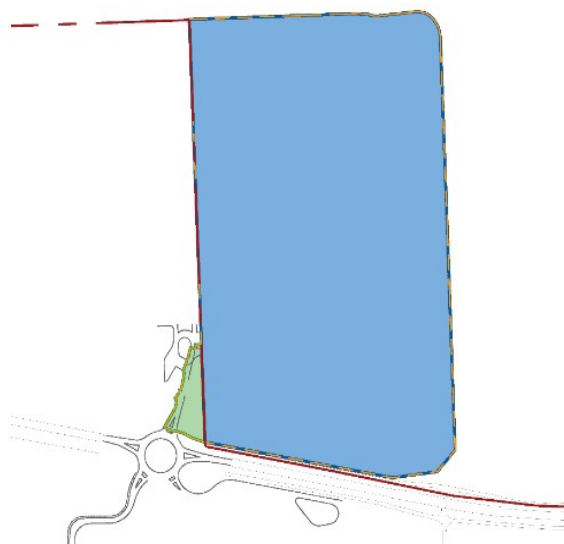


Figure 4: périmètres des permis d'aménager de la tranche 3: Réguisheim en bleu, Ensisheim en vert

Le Conseil Départemental 68 a réalisé en parallèle de l'aménagement de la tranche 2 la liaison routière allant du giratoire existant à l'ouest du PAPA jusqu'au diffuseur autoroutier à l'est,

réaménagement (cf. figures 2 et 5 du présent avis). L'étude d'impact de la tranche 2 intégrait cette liaison routière et ce carrefour giratoire.

Le site situé sur le ban communal de Réguisheim est classé en zone 1AUe1 au PLUi de la Communauté de communes Centre Haut-Rhin. Le site situé sur le ban communal d'Ensisheim est classé en zone UE1. Le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCCHR, approuvé le 19 juillet 2023, a défini des Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) dont l'une est spécifique au Parc d'activités de la plaine d'Alsace. Celle-ci est présentée dans le dossier. Le dossier précise également que « *le PLUi étant complet et récent, il ne sera pas ajouté de règlement de lotissement dans ce projet* ».

Les différentes tranches réalisées ou prévues portent sur 95,9 ha (cf. figure 3 du présent avis). D'après l'Ae, la différence de surface de 31,4 ha entre le parc d'activités de 127,3 ha et les 5 tranches de travaux de 95,9 ha serait donc la surface de la voirie et d'autres équipements publics, mais cela n'est pas précisé dans le dossier.

L'Ae recommande au pétitionnaire de préciser dans le dossier le détail des 127,3 ha de surface du parc d'activités (tranches, voiries et autres équipements publics...).

La tranche 1a a été dispensée d'étude d'impact. La tranche 1b a donné lieu à un avis de la MRAe n° 2018APGE8 en date du 2 mars 2018⁶. L'aménagement de la tranche 2 a fait l'objet de l'avis de l'Ae n° 2019APGE95 du 8 octobre 2019⁷.

L'avis de l'Ae de 2018 recommandait « *de compléter l'étude d'impact selon les termes de l'avis détaillé* » et demandait « *de la ressaisir à partir d'une étude d'impact ainsi complétée portant sur l'intégralité du P.A.P.A, projet unique au sens du code de l'environnement* ».

L'avis de l'Ae de 2019 regrettait que : « *Aucun scénario alternatif d'implantation ni aucune mesure de gestion de l'espace plus économe en termes d'espaces naturels ou agricoles ne sont présentés. L'étude de la problématique des émissions de gaz à effet de serre n'a pas donné lieu à des mesures en adéquation avec les incidences liées au PAPA.* ». L'avis mentionnait de plus : « *Le dossier reste imprécis sur la protection de la nappe d'Alsace et le devenir des eaux industrielles.* »

L'Ae recommandait à la commune, compte tenu des imprécisions du dossier, en particulier la non prise en compte de la tranche 1a et des recommandations de l'avis relatif à la tranche 1b, une nouvelle saisine de l'Ae à partir d'une étude d'impact réactualisée et complétée portant sur l'ensemble du parc d'activité et intégrant les réponses à ses recommandations.

L'Ae regrette fortement que le pétitionnaire n'ait pas donné suite à cette demande.

Les observations de l'Ae sur ces 3 sujets (gestion de l'espace, gaz à effet de serre, nappe d'eau souterraine) figurent au chapitre 2 du présent avis.

Par ailleurs le dossier mentionne bien que les incidences notables du projet sont celles de la tranche 3 uniquement « *Ainsi, ce chapitre concerne uniquement les incidences des travaux de la tranche 3* », ce qui ne répond pas aux recommandations des précédents avis de disposer d'une vision d'ensemble des impacts cumulés des différentes tranches.

Une fois de plus, l'Ae constate que l'article L.122-1 III du code de l'environnement⁸, portant sur l'analyse des impacts du projet global au sens du code de l'environnement, n'a pas été respecté, ce qui avait déjà été souligné dans l'avis de l'Ae précédent et confère une fragilité juridique au projet.

L'Ae rappelle sa recommandation des avis précédents portant sur le périmètre du projet qui doit inclure l'intégralité du parc d'activités de la plaine d'Alsace (tranches 1, 2, 3, 4).

En effet, une tranche prise isolément pourrait ne pas avoir d'impact significatif sur l'environnement et la santé; mais plusieurs tranches ensemble pourraient en avoir, par exemple sur la qualité de

⁶ Avis disponible à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2018apge8.pdf>

⁷ Avis disponible à l'adresse : <https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2019apge95.pdf>

⁸ L.122-1 III CE (extrait) : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.* ».

l'eau, la qualité de l'air, le climat, les espèces protégées (gestion des eaux pluviales, trafic routier...) . (cf. chapitres 2.2. à 2.4. du présent avis).

Constatant que le pétitionnaire persiste à méconnaître la notion de périmètre de projet malgré les recommandations successives formulées dans ses précédents avis, l'Ae demande au pétitionnaire de la ressaisir à partir d'une étude d'impact complétée portant sur l'intégralité du parc d'activités de la plaine d'Alsace, projet unique au sens du code de l'environnement et de compléter l'étude d'impact selon les termes de l'avis détaillé.

2. Analyse de la qualité de l'étude d'impact et de la prise en compte de l'environnement par le projet

Les principaux enjeux environnementaux identifiés et ciblés par l'Ae sont : la consommation foncière, les émissions de gaz à effet de serre (GES) et la lutte contre le réchauffement climatique, la ressource en eau.

2.1. La consommation foncière

Le dossier mentionne que la CCCHR « gère 10 zones d'activités réparties dans 6 communes qui accueillent de nombreux établissements. Au total, les zones d'activités existantes ou en projet représentent une superficie d'environ 287 ha. Elles comptent, en 2024, encore près de 80 ha de surfaces disponibles, comprenant les tranches 3 et 4 du PAPA.

Les tranches 3 et 4 du PAPA représentant 31,9 ha, l'Ae en déduit qu'il reste encore 48,1 ha disponibles dans les autres parcs d'activités. Concernant la tranche 2 du PAPA, aujourd'hui viabilisée, le dossier mentionne qu'aucun bâtiment n'a pu s'y ériger à ce jour, des recours ayant été déposés malgré l'ensemble des autorisations obtenues. Le dossier ne précise ni la nature de ces recours, gracieux ou judiciaire, ni leurs motivations.

L'Ae note par ailleurs que le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand-Est a défini les enveloppes prévisionnelles de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dévolues aux territoires.

Ainsi le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand-Ballon voit son objectif maximal de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers 2021-2030 fixé à 103 ha pour 3 communautés de communes et 39 communes.

De plus, le SCoT distingue 3 types de zones d'activités, dont celles de type 1, à laquelle appartient le parc d'activités de la plaine d'Alsace et qui sont des « sites stratégiques d'intérêt départemental et régional ». Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT précise pour chaque zone d'activités, les objectifs d'urbanisation à l'échéance du SCoT (2030). Pour le Parc d'activités de la Plaine d'Alsace, il précise :

- 33 ha sont occupés à la date d'approbation du SCoT (décembre 2016),
- l'enveloppe urbanisable autorisée est de 67 ha ;
- la réserve foncière est de 20 ha.

Or la tranche 4 ne représente que 12,6 ha, largement inférieure à la surface en réserve foncière prévue par le SCoT. De même, selon les informations dont elle dispose l'Ae estime que les tranches 1a, 1b, 2 et les aménagements de voirie représentent un total de 95,4 ha urbanisés ou en cours d'urbanisation⁹.

Il apparaît donc que l'ouverture de la tranche 3 ne respecte pas les objectifs du SCoT fixés au parc d'activités de la Plaine d'Alsace.

⁹ 12,5 ha + 29,9 ha + 21,6 ha + 31,4 ha = 95,4 ha

L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- **surseoir à la réalisation de la tranche 3 du Parc d'activités de la plaine d'Alsace et revoir son projet dans le respect de l'enveloppe de consommation foncière attribuée par le SRADDET Grand Est au SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon et des objectifs fixés par le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon pour le parc d'activités de la Plaine d'Alsace, à savoir préserver une réserve foncière de 20 ha pour 2030 ;**
- **préciser dès maintenant les possibilités de mutualisation des stationnements privés des différents lots et des stationnements sur voie publique.**

De plus, l'Ae souligne que selon le portail gouvernemental de l'artificialisation des sols¹⁰, le SCoT a déjà consommé 72 ha entre 2021 et 2023. Les tranches 3 et 4 du parc d'activités représentant 38 ha, leur réalisation d'ici 2030 obérerait les possibilités d'urbanisation pour l'ensemble du territoire du SCoT y compris pour le logement.

La Communauté de communes doit donc veiller à la consommation d'espaces des entreprises, leur compacité, l'impact de la logistique induite par ces activités, la mutualisation du stationnement public comme privé, des aires de manœuvre des poids lourds, l'optimisation de la taille des parcelles et de d'implantation des bâtiments.

Selon l'étude d'impact seuls les bassins pluviaux ont été mutualisés.

Enfin, l'Ae s'étonne que le dossier mentionne « *l'impact de l'existence du projet sur le sol et l'imperméabilisation est considéré comme très faible.* ». Or le dossier ne précise pas la surface maximale d'emprise au sol attendue, comprenant les futurs bâtiments, voiries et stationnements¹¹, et qui peut être facilement calculée d'après le règlement de la zone 1AUe1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCCHR sur laquelle est implantée le parc d'activités étant connu. Il peut être fait de même pour les tranches 2 et 4.

L'Ae recommande de calculer la surface maximale d'emprise au sol attendue, comprenant les futurs bâtiments, voiries et stationnements, de toutes les tranches et d'en déduire le niveau d'impact du projet sur l'imperméabilisation des sols de ces tranches.

2.2. Les émissions de gaz à effet de serre (GES) et la lutte contre le réchauffement climatique

Le dossier comporte l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables prévue à l'article L.300-1-1 du code de l'urbanisme¹².

L'Ae constate que cette étude intègre une approche des besoins en énergie dans laquelle le besoin annuel en climatisation, pour l'ensemble du projet, est de 54,784 GWh soit plus du triple du besoin en chauffage (16,69 GWh), et environ 56 % du besoin annuel total en énergie de 95,65 GWh. Le dossier indique, sans plus de précision, que ce besoin en climatisation est lié aux locaux industriels. L'Ae estime que l'objectif général de sobriété énergétique voudrait que le pétitionnaire justifie *a minima* sur quels éléments est basé ce calcul de besoins en énergie pour la climatisation.

¹⁰ <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

¹¹ L'Ae signale l'article L171-4 du Code de la construction et de l'habitat qui prévoit que « *les parcs de stationnement non couverts de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou aux parties de bâtiments mentionnés au même Il doivent également, lorsqu'ils sont prévus par le projet, intégrer sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.* »

¹² L.300-1-1 CU (extrait) : Toute action ou opération d'aménagement soumise à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement doit faire l'objet :

1° D'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération;

2° D'une étude d'optimisation de la densité des constructions dans la zone concernée, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

L'Ae recommande au pétitionnaire de justifier l'important besoin en énergie pour la climatisation, par exemple par la comparaison de situations similaires sur des zones d'activités existantes de la communauté de communes du Centre Haut Rhin.

Par ailleurs cette étude mentionne une éventuelle installation de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments pour une production annuelle d'énergie de 3,975 GWh. Les chiffres indiqués de 61 250 m² pour la surface des toitures et 24 302 m² pour la surface des panneaux semblent faibles au regard de la surface d'emprise des lots de la tranche 3 de 19,3 ha soit 193 000 m².

L'Ae rappelle que l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation¹³ indique un pourcentage de 40 % d'occupation de la toiture par des panneaux photovoltaïques, à compter du 1er juillet 2026. Or ce pourcentage est un minimum que le maître d'ouvrage du bâtiment peut dépasser. Par ailleurs, les surfaces de stationnement peuvent elles aussi être recouvertes d'ombrières photovoltaïques. L'Ae se demande si l'installation de panneaux photovoltaïques sur de grandes surfaces ne pourrait pas répondre de façon intéressante au besoin d'électricité pour la climatisation, puisque les périodes d'ensoleillement pourraient correspondre aux périodes de plus fort besoin en climatisation.

L'Ae recommande d'établir 2 hypothèses – haute et basse - de couverture des toitures et des stationnements par des panneaux photovoltaïques et de calculer, pour ces 2 hypothèses et aussi pour les autres sources d'énergie renouvelables, la part du besoin global en énergie qui peut être couverte par celles-ci.

L'Ae calcule, d'après les chiffres de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, une part de 4 %¹⁴ environ pour la couverture des besoins en énergie par les panneaux photovoltaïques. L'Ae note que l'étude d'impact du dossier¹⁵ indique un taux de couverture de 20 % mais ce pourcentage est justifié par un calcul basé sur d'autres chiffres que ceux de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables jointe au dossier¹⁶. De plus, la surface de panneaux prise en compte dans l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables correspond à 40 % de la surface totale des toitures¹⁷ alors que la surface de panneaux prise en compte dans l'étude d'impact est indiquée à 14 %, ce qui aggrave encore l'incohérence entre les 2 taux de couverture.

L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre en cohérence l'étude d'impact sur la base de l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.

Elle recommande à la Communauté de communes d'adapter dans le PLUi le règlement ou l'OAP des zones concernées pour permettre d'atteindre les objectifs de cette étude de faisabilité.

Par ailleurs le dossier mentionne une étude de trafic routier réalisée en mai 2024. D'après les hypothèses de cette étude, en considérant un scénario « mixte » intégrant des activités industrielles, logistiques et de bureaux, le trafic maximal prévisionnel est le suivant :

- tranche 3 uniquement : + 299 poids lourds (PL)/ jour et + 1 083 véhicules légers (VL)/ jour ;
- tranches 2 et 3 en cumulé : + 930 PL/ jour et + 4 200VL/ jour.

Le plus gros impact sera ressenti sur la route départementale RD 2 (cf. figure 5 de l'avis), avec une majorité des flux en échange avec l'A35 (jusqu'à +65% de trafic global et +170 % de trafic PL).

¹³ III.-Les obligations résultant du premier alinéa du I du présent article sont réalisées en toiture du bâtiment, sur une surface minimale au moins égale à une proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie. Cette proportion est au moins de 30 % à compter du 1er juillet 2023, puis de 40 % à compter du 1er juillet 2026, puis de 50 % à compter du 1er juillet 2027.

¹⁴ 4 % calculé ainsi : 3,975 GWh / 95,65 GWh x 100.

¹⁵ cf. chapitre 6.2.1. de l'étude d'impact.

¹⁶ 20 % calculé ainsi : 19,10 GWh / 65,66 GWh x 100 (soit 29 % plutôt que 20 % annoncé dans le dossier).

¹⁷ Calculé par l'Ae sur la base des chiffres de l'étude de faisabilité : surface de panneaux installée 24 302 m² et surface des toitures 61 250 m².

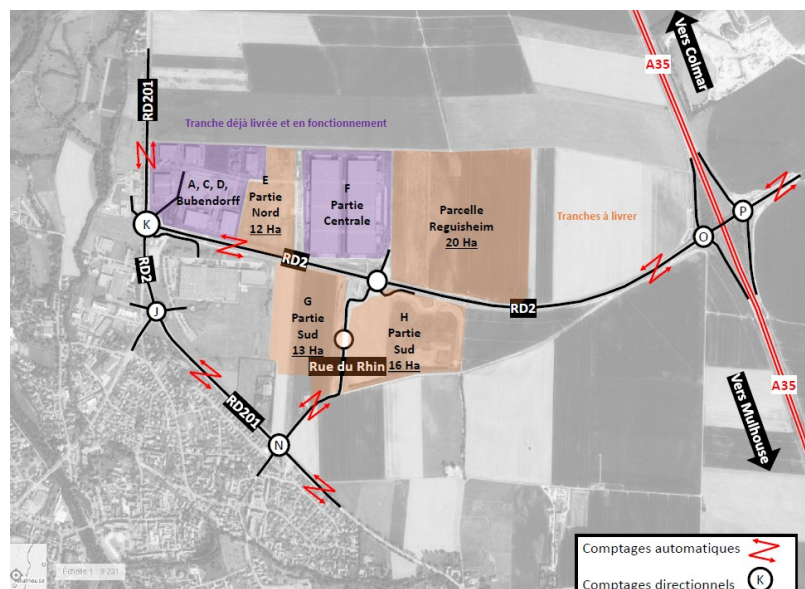


Figure 5: Schéma des voiries du secteur

Le dossier chiffre par ailleurs les émissions de gaz à effet de serre (GES) induites par le trafic routier supplémentaire des tranches 2 et 3 à 428 tonnes de CO₂ / an. Le dossier mentionne comme mesure de réduction de cet impact du projet sur les émissions de GES dues au transport routier :

- la mise en place d'un système de covoiturage : le pétitionnaire prévoit la création d'un site de covoiturage situé à la sortie de l'échangeur est de l'A35, côté Réguisheim, dont la mise en service est prévue pour fin 2025 ;
- l'ajout d'un arrêt de bus de la ligne 68R032 reliant Colmar à Ensisheim, arrêt localisé en bordure ouest du parc d'activité ; une phase de test est prévue dès 2025.

L'Ae recommande à la CCCHR de

- ***veiller à ce que la mise en place du nouvel arrêt de bus précède l'ouverture de la prochaine tranche du parc d'activités pour inciter les usagers du parc à utiliser les transports collectifs ;***
- ***préciser les mesures de compensation des émissions de gaz à effet de serre liées à l'augmentation prévue du trafic routier.***

2.3. La ressource en eau

L'ensemble du projet se trouve au-dessus de la nappe d'Alsace, située à une profondeur de 4 à 8 m. Cet aquifère est très vulnérable, contribue à l'alimentation en eau potable des populations et est soumis à une forte pression anthropique.

Les eaux pluviales sont infiltrées sur chaque parcelle. Comme dans les saisines précédentes, le dossier n'indique pas de taux maximal d'imperméabilisation des sols. L'Ae avait déjà suggéré de mettre en place des prescriptions pour limiter le ruissellement sur la zone d'activités (par exemple par la prescription de parkings semi-perméables, de toitures végétalisées...). Le dossier mentionne que : « *Des solutions comme les parkings semi-perméables pourront être étudiées, en accord avec les recommandations des services de l'État.* » mais cela reste de simples recommandations et non pas des prescriptions.

Par ailleurs, le dossier mentionne que : « *Le dossier de demande d'autorisation prévoit bien que la station d'épuration accueille des eaux industrielles.* » alors que dans son avis de 2019 l'Ae recommandait d'interdire tout rejet d'eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement.

L'Autorité environnementale rappelle qu'elle a produit un point de vue sur la protection des nappes dans les plans et projets¹⁸. Elle rappelle également qu'un séparateur d'hydrocarbures n'a pas d'efficacité sur certains carburants comme l'éthanol et que l'infiltration d'eaux de ruissellement pouvant être dégradée par le lavage des surfaces de roulement ou par déversement accidentel sur la voie peut être une source de pollution chronique ou accidentelle de la nappe d'Alsace.

L'Autorité environnementale recommande donc de démontrer que la doctrine de la région Grand Est sur l'infiltration des eaux pluviales est bien respectée, et de compléter le dossier :

- ***en proposant des prescriptions quant à la limitation des surfaces imperméabilisées ;***
- ***par la démonstration que tout risque de pollution de la nappe par ces eaux est ainsi évité (en cas de rejet chronique, d'accident, de fuites de réseau...) ;***
- ***en précisant que tout rejet d'eaux usées industrielles sera interdit dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées.***

L'Ae constate que le dossier comporte une étude de dimensionnement des ouvrages de stockage et de traitement¹⁹ pour des eaux pluviales), mais cette étude ne concerne que les voiries publiques de la tranche 3. Ces ouvrages de stockage sont des noues d'infiltration situées dans l'emprise de la tranche 3.

2.4. La pollution de l'air, le bruit

Le dossier mentionne que l'ensemble des pollutions et nuisances sera très faible voire négligeable pour les populations riveraines. L'Ae estime que cette affirmation est en contradiction avec les estimations de trafic routier présentées dans le dossier. Par ailleurs elle constate que le dossier ne prend pas en compte les effets cumulés des tranches 2 et 3. Par exemple, le tableau « Résultats de la modélisation – Concentrations moyennes annuelles – NO₂ » ne prend en compte que la tranche 3 pour la pollution au dioxyde d'azote, ce qui n'a aucun sens puisque la population sera soumise au cumul des pollutions apportées par chacune des tranches.

L'Ae recommande de reprendre l'étude sur la pollution de l'air et sur le bruit en tenant compte du cumul de l'impact des différentes tranches, ainsi que des informations concernant les vents dominants.

3. Le résumé non technique

Conformément aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement, l'étude d'impact est accompagnée d'un résumé non technique. Il fait l'objet d'un document spécifique joint au dossier. Il synthétise le projet envisagé et reprend les mesures envisagées pour maîtriser les impacts.

L'Ae recommande au pétitionnaire de mettre à jour son résumé non technique par les mesures qu'il prendra à la suite des recommandations formulées dans le présent avis.

METZ, le 26 juin 2025

Pour la Mission Régionale
d'Autorité environnementale,
la présidente par intérim,



Christine MESUROLLE

¹⁸ <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/les-points-de-vue-de-la-mrae-grand-est-a595.html>

¹⁹ Traitement par séparateurs d'hydrocarbures