

COMMUNAUTE DE COMMUNES SUNDGAU

ETUDE PREALABLES A LA CREATION DE LA ZAC ET MISSIONS DE MAITRISE D'ŒUVRE

Carspach

Bilan de concertation



**TRANS
FAIRE**



CETIAC



1. Contexte et modalités de la concertation

1.1 - L'obligation de la concertation dans le cadre de la création d'une ZAC à Carspach

L'article L103-2 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 du Code de l'Urbanisme impose la concertation pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. Cette concertation doit se faire auprès des habitants, des associations locales et autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Pour la Communauté de Communes Sundgau, elle implique de :

- Préciser les objectifs poursuivis dans le cadre du projet ou document envisagé,
- Déterminer des modalités de concertation comportant une durée suffisante et des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet ou document,
- Faire en sorte que ces modalités permettent à la fois au public d'accéder aux informations relatives au projet ou document et aux avis rendus sur celui-ci, et de formuler des observations et propositions,
- D'enregistrer et de conserver ces observations et propositions,
- Et d'arrêter le bilan de cette concertation.

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

A l'issu de la concertation, l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente en arrête le bilan.

Le bilan rappelle les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

1.2 – La concertation dans le cadre de la réalisation d'une ZAC à Carspach

Les modalités de concertation suivantes ont été fixées lors des dernières délibérations du Conseil Communautaire tenu le 5 décembre 2024, à savoir :

- La concertation publique, à organiser avant la création de la ZAC, débute le 9 décembre 2024 pour un mois minimum. Elle aura finalement duré près de 4 mois ;
- La mise à disposition de deux registres : un à la mairie de Carspach, et l'autre au siège de la Communauté de Communes Sundgau ;
- Article pédagogique sur le site de la Communauté de Communes Sundgau ;
- Une réunion publique

La date de clôture de la concertation arrêtée au 3 Avril 2025 a été mentionnée, notamment, sur le site internet de la Communauté de Communes Sundgau.

1.3 – Les actions réalisées

- Un registre de concertation du public est mis en place au siège de la Communauté de communes Sundgau ainsi qu'en Mairie de Carspach. Le public peut venir y consigner ses remarques, observations et enrichissements du projet au jours et horaires habituels d'ouverture au public ;
- Un descriptif du projet a été déposé sur le site internet de la CCS et permet au public qui le souhaite d'accéder aux informations relatives à la ZAC ;
- Une réunion publique s'est tenue à l'antenne de la Collectivité Européenne d'Alsace, à Altkirch, le 9 janvier 2025.

Les moyens d'information

1.3.1 – Affichage de la délibération

La délibération du Conseil du 5 décembre 2024 a été publiée sur le site internet de la Communauté de Communes Sundgau tout le long de la concertation.

1.3.2 – Un article dans le bulletin municipal de Carspach

Un article a été publié dans le bulletin municipal de Carspach de janvier 2025 pour informer la population du contenu de la démarche et du temps de rencontre organisé pour la création de la ZAC. L'article est paru dans le bulletin municipal notamment pour relayer les informations relatives à la réunion publique organisée.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

Lors du dernier conseil communautaire, les élus intercommunaux ont défini les modalités de concertation du public avant la création de la ZAC qui s'étendrait entre le rond-point RD 419/RD68, la voie ferrée et l'entrée de l'agglomération de Carspach.

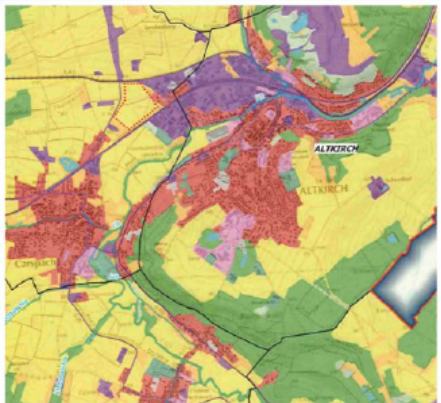
Il est donc possible pour tout un chacun de se déplacer en Mairie afin d'enregistrer une observation dans le registre prévu à cet effet. Afin de mieux connaître ce projet nous vous invitons à consulter le site internet de la communauté de communes Sundgau <https://cc-sundgau.fr/>. Vous y trouverez prochainement le dossier complet relatif à ce projet de zone à vocation artisanale ce qui vous permettra de donner votre avis.

Une réunion publique est également programmée le :
JEUDI 09 JANVIER 2025 À 18H00
dans la salle des Hussards/ CeA au Quartier Plessier

Si ce sujet vous intéresse nous vous invitons cordialement à y participer. Il n'y a pas d'inscription nécessaire.

La consultation du public sera ouverte à minima jusqu'à la décision de la CCS de créer cette zone d'aménagement concerté soit au minimum jusqu'à la fin du mois de février 2025.

** Il est précisé que la procédure d'aménagement de cette ZAC comportera ultérieurement une phase d'enquête publique sur le projet final.*



Page du bulletin municipal de janvier 2025 de Carspach qui concerne la ZAC

1.3.3 – Le site internet de la Communauté de Communes Sundgau

Une page internet dédiée à la concertation publique de la ZAC a été ouverte sur le site internet de la Communauté de Commune Sundgau. Elle précise les objectifs de la ZAC à Carspach ainsi que les modalités de la concertation publique.



[Accueil](#) » Concertation publique pour la création de la Zone d'Activités à Carspach

La Communauté de Communes Sundgau lance une concertation publique concernant la création d'une nouvelle zone d'activités économiques à Carspach. Cette initiative vise à recueillir les avis et observations des habitants et des parties prenantes, afin de garantir un projet en adéquation avec les attentes locales.

Pourquoi cette concertation est-elle importante ?

Face au manque de foncier économique disponible, la Communauté de Communes Sundgau a décidé de prendre les devants en aménageant une zone d'activités économiques innovante et durable. Située à l'intersection des routes départementales 419 et 16, cette zone de 13 hectares accueillera des entreprises de l'artisanat et de la petite industrie, renforçant ainsi le tissu économique local.

Page Web du site concernant la concertation publique de la ZAC

1.3.4 – Articles parus dans les journaux

Plusieurs articles ont été publiés pour informer la population du projet de ZAC à Carspach, notamment dans le journal l'Alsace.

Un article informe de la concertation prévue, un autre est paru après la réunion publique et explique son déroulé.

La future ZAC de Carspach au centre des discussions

La future zone d'aménagement concertée (ZAC) de Carspach a été au cœur des débats de la dernière séance du conseil communautaire de la comcom Sundgau. Les termes d'une convention avec la Safer ont été longuement discutés.

Aurélien RUESTERHOLZ – 25 oct. 2023 à 06:15 – Temps de lecture : 8 min



La comcom Sundgau projette une nouvelle zone d'activité entre le rond-point de Carspach et, au fond à gauche, le quartier Plessier à Altkirch. Archives L'Alsace /R.G.

Article paru dans le journal l'Alsace, le 25 octobre 2023

Les moyens d'expression

1.3.5 – Les registres de la concertation

Deux registres de concertation ont été mis à disposition du public, à savoir :

- Un à la mairie de Carspach
- Le deuxième au siège de la Communauté de Communes Sundgau, à Altkirch

Les habitants pouvaient y inscrire leurs avis, observations et remarques sur le projet de création de la ZAC à Carspach.

1.3.6 – La réunion publique

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC à Carspach, la communauté de communes Sundgau a organisé une réunion publique à Altkirch. Elle a permis de transmettre des informations et d'échanger avec les riverain(e)s. Les remarques et suggestions du public ont été consignées.

Cette réunion s'est tenue le 9 janvier 2025 dans l'antenne de la Collectivité Européenne d'Alsace à Altkirch. Elle a rassemblé environ 80 personnes.

Les participants étaient principalement des agriculteurs, ainsi que des habitants des communes de Carspach et d'Altkirch.

Il y avait également des élus, ainsi que le groupement en charge du dossier de la création de la ZAC, à savoir :

Communauté de Communes Sundgau :

- **Gilles FREMIOT** – Président de la Communauté de Communes Sundgau
- **Christian SUTTER** – Vice-président de la Communauté de Communes Sundgau - en charge du développement économique et des mobilités
- **Claire BLIND** – Directrice du pôle attractivité
- **Elodie HATSTATT** – Chargée de mission économie circulaire
- **Rémi SPILLMANN** – Conseiller communautaire et maire de Carspach

Groupement :

AME – mandataire

- **Rémi PUJOL** – directeur de projet
- **Mélanie MONNOT** – chargée d'études

TRANS-FAIRE – co-traitant

- **Victor OLIVEIRA** – chef de projet

L'**objectif** de cette réunion publique était de :

- Informer de l'avancement de la création de la ZAC ainsi que d'expliquer les raisons de son implantation
- Présenter le diagnostic partagé
- Présenter les intentions d'aménagement urbain de la ZAC

2. Compte-rendu de la réunion publique

La réunion publique s'est déroulée comme suit :

- Mots du président
- Présentation de l'aménagement urbain proposé par le bureau d'études
- Temps de débat qui prend la forme de questions – réponses

2.1 - Mots du président

Le président remercie les participants de leur présence. Il rappelle que la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dans la communauté de communes Sundgau s'inscrit dans une ambition forte : répondre à une demande croissante d'implantation de petites industries et d'activités artisanales. Le territoire connaît un déclin en termes d'emplois productifs, et cette initiative a pour objectif principal de favoriser la création d'emplois locaux. Elle donnera la possibilité aux habitants de Carspach, d'Altkirch et des environs de travailler sur le territoire, tout en répondant à la demande active des entreprises artisanales et des petites industries.

Toutefois, le président évoque également les contraintes auxquelles la communauté de communes Sundgau est confrontée, notamment le manque de foncier disponible. À cela s'ajoute l'obligation de respecter l'enjeu du Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050. Ces éléments expliquent le choix de l'implantation de la ZAC sur des terres agricoles. Il précise que cette ZAC concernera 13 hectares. Le président précise qu'un projet de barreau routier délimitera la ZAC. Le barreau routier servira également d'ouvrage hydraulique pour protéger le territoire contre les risques d'inondations.

Le président souligne que des solutions de compensation foncière adaptées seront mises en place, en partenariat avec des acteurs tels que la Safer et la chambre d'agriculture. Il précise également qu'un agriculteur dont les terres sont sur le territoire part prochainement à la retraite. Ces terres pourront être récupérées par les agriculteurs impactés par la ZAC.

Le président conclut en rappelant que cette Zone d'Aménagement Concerté devra être exemplaire en matière de densité et d'intégration paysagère. Il précise que cet aménagement devra être pensé dans une logique de densité maîtrisée, afin d'optimiser l'utilisation du foncier disponible tout en limitant l'impact sur les terres agricoles. Dans le même temps, il souligne l'importance d'un aménagement respectueux du cadre naturel, avec la création d'espaces végétalisés, la valorisation de la biodiversité locale et une attention particulière portée à l'harmonie avec les paysages environnants. Ce projet devra ainsi refléter un équilibre entre efficacité économique, respect de l'environnement et préservation de l'identité du Sundgau.

2.2 - Déroulé de la présentation : l'aménagement urbain de la ZAC

Le bureau d'études AME présente l'aménagement de la ZAC :

- L'inventaire des études faites pour la création de cette ZAC : étude d'impact, étude de densité, étude de trafic, etc. ;
- Sa situation par rapport aux communes de Carspach et Altkirch : la ZAC se situera dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités ;
- L'intégration dans le paysage de la ZAC : vues vers le grand paysage, hauteurs par rapport au relief ;
- Les accès ainsi que la desserte des lots : la patte d'oie sera transformée en un rond-point pour assurer un accès plus sécuritaire ainsi que fluidifier l'accès ;
- La limite d'urbanisation et la compensation : la ZAC sera implantée jusqu'à la limite du futur barreau (prolongement de la D680), et non jusqu'à la D16 comme initialement prévu, aussi, le développement du secteur Galgenrain est abandonné où l'activité agricole sera maintenue, avec une inscription au PLU de la zone en zone A ;
- Les principes urbains sont les suivants :

- Une valorisation de la façade urbaine avec la création d'un village d'artisans
- Un aménagement adapté pour les vélos et les piétons en lien avec les projets communaux
- Une mutualisation du stationnement et des services
- Une affirmation de la présence végétale sur l'espace public
- Une densité optimisée pour limiter l'artificialisation des sols et favoriser la perméabilité des sols
- Une gestion des eaux à l'air libre : noues et bassins paysagers

2.3 - Questions – Réponses

Après la présentation de l'aménagement urbain de la future ZAC, un temps d'échanges d'1h30 avec les participants présents s'est engagé.

- Un agriculteur : *Remarque concernant l'incohérence à prélever 13ha de terres agricoles pour en végétaliser la moitié dans le cadre d'un projet d'aménagement*
- *Le projet de barreau est-il acté ?*

Réponse du chef de projet du barreau – M. MAURER : Oui, le projet est engagé. Il y a encore des validations à faire. Ce sera un ouvrage à doubles fonctions : routier et hydraulique. Sous réserve des validations des études, le démarrage se fera en 2028.

- *A combien de mètres se situe la première habitation située à l'Ouest du barreau ?*

Réponse du bureau d'études AME – M. PUJOL : Environ 300 mètres.

- *Remarques générales sur l'aménagement de la ZAC et donne des pistes d'améliorations : l'intervenant précise que, selon lui, l'argument de travailler à côté de chez soi n'est pas le vrai argument de la localisation de la ZAC, mais plutôt de la proximité de la gare. Il insiste sur le fait qu'il est nécessaire d'avoir une volonté politique qui tient dans le temps. La liaison vers la gare doit être réfléchie, cette dernière peut être prolongée : piste cyclable, cheminement piéton. Pour renforcer ces liaisons, l'intervenant propose l'idée d'une mise en œuvre d'un réseau de transport collectif depuis la gare vers la zone. Il précise que le barreau est nécessaire aujourd'hui mais qu'il y a des précautions à prendre : sa création peut engendrer une nouvelle urbanisation, qu'il y ait des prescriptions sur les façades qui donnent sur ce barreau, sur le type d'activités. L'intervenant suggère également que la Communauté de Communes reste propriétaire du foncier. Elle pourra choisir les entreprises (mais aussi savoir les refuser). Cela permettra également à la ZAC d'être évolutive dans le temps. Il y a comme exemple le port autonome de Strasbourg.*

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : Le chemin à travers le quartier Plessier vers la gare est en cours d'étude. La concession est une éventualité à l'étude. Le foncier va devenir un véritable enjeu vis-à-vis de la loi ZAN. Cela présente néanmoins un enjeu économique non négligeable. Il y a comme autre solution, financièrement moins lourde, le fait de faire appel à un concessionnaire pour gérer les terrains. Dans ce cas-là, il y aura un cahier des charges précis, et le Sundgau pourra faire son choix quant aux entreprises implantées dans la ZAC.

- Habitant Carspachois (limitrophe du projet de la ZAC) : *Qu'est-ce qui garantit qu'une PME/PMI ne viennent pas s'implanter en limite directe des habitations ? Il y a 3 nouvelles maisons en limite Sud-Est de la ZAC qui vont perdre énormément de valeur et de qualité.*
- *Concernant le réseau hydraulique, il est bouché, surtout au niveau du passage de la voie ferrée, il n'est également pas judicieux d'implanter des arbres le long des voies, car la SNCF devra entretenir les abords immédiats des voies.*

- Un agriculteur : *Quand l'artificialisation des sols s'arrête-t-elle ? Le foncier agricole est en permanence la première cible. La Safer ne produit pas de terrains agricoles, donc elle ne peut pas compenser en permanence.*

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : Bien évidemment, l'agriculture est, comme la petite industrie et l'artisanat, un vecteur économique. Néanmoins, aujourd'hui Sundgau n'a pas de capacité d'accueils d'entreprises. Il s'agit donc de concentrer un développement économique sur une surface limitée à 13 hectares, afin de créer de l'emploi. C'est un curseur à mettre au bon endroit, pour minimiser l'impact.

- *La profession agricole est toujours perdante. Les agriculteurs ne sont pas forcément fermés aux installations d'entreprises. Néanmoins, l'aménagement urbain de la ZAC proposé aujourd'hui peut être densifié : par exemple, il peut y avoir un parking silo, 50% de végétalisation, c'est trop. Les terres ne peuvent pas être 'gâchées'.*

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : La ZAC créée est une zone artisanale qui doit pouvoir accueillir des artisans dans de bonnes conditions. Il est donc important d'avoir un aménagement qualitatif (espaces verts, vues, etc.), d'où la végétation prévue pour cet effet. Il y a également une volonté d'intégration paysagère. Nous ne voulons pas recréer une zone d'activité qui reprend le schéma de développement des grandes zones commerciales que nous connaissons tous.

- Un agriculteur : *Pourquoi ne pas limiter le périmètre de la ZAC à 6 hectares au lieu de 13 ? En lien avec la première remarque d'un confrère agriculteur concernant la végétalisation de la moitié du site*

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : Les friches existantes ne peuvent pas être utilisées pour ce projet, l'une d'entre-elles est dans une zone inondable, donc inconstructible. Le projet initial était de 30 hectares, puis de 16, et maintenant de 13. 6 hectares n'est malheureusement pas tenable. La ZAC doit être construite maintenant, avant 2050, date à laquelle la loi ZAN prendra effet, où nous ne construirons plus rien.

- Habitante Carspachoise (limitrophe du projet de la ZAC) : *Le monde de l'industrie n'est pas le plus porteur. Il y a des bâtiments qui se construisent mais qui restent vides... Comment êtes-vous assurés que les industries s'implantent dans la ZAC ? Concernant l'objectif de rapprocher les habitants de leur lieu de travail, comment mettre en œuvre cet objectif ? Certes, la ZAC est à proximité de la gare, mais les trains ne fonctionnent pas. Aussi, une piste cyclable sur l'avenue du 8^e régiment, pour relier la gare à la ZAC, est applicable seulement si la voie est pacifiée, car aujourd'hui les véhicules y roulent très vite. Aussi, les maisons limitrophes donnent à ce jour sur des champs, le projet de ZAC prévoit des bâtiments industriels trop proches des habitations. Le projet doit être adapté.*

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : la majorité des habitants de Carspach et d'Altkirch travaillent à l'extérieur de la communauté de communes. Il y a une vraie demande d'implantation de petites industries, d'artisanat. Beaucoup cherchent des locaux ou du foncier. Par rapport à la proximité de la ZAC avec les habitations, les limites sont finement travaillées. Un retrait des lots est prévu, ainsi qu'un apport de végétation entre les limites des parcelles et le retrait des bâtiments par rapport aux limites des lots.

Réponse du vice-président du Sundgau – M. SUTTER : Il y a aussi des entreprises qui souhaitent s'agrandir. Nous devons pouvoir les accueillir, sinon il y a le risque qu'elle quitte notre territoire. Il y a une dynamique d'association de compétences. Il y a l'exemple de l'entreprise Schermesser et Selmoni.

- *Y a-t-il d'autres zones de friches que l'on pourrait réhabiliter ? Demain, les terres agricoles seront précieuses. Il faut d'abord rénover ce que l'on peut rénover. Il y a par exemple une usine qui a fermée qui pourrait être réhabilitée.*

Réponse du vice-président du Sundgau – M. SUTTER : Il y a deux friches sur notre territoire. L'une des deux a été rachetée et proposera des cellules d'activités, elle est déjà en cours de revitalisation. La deuxième friche (Hirzingue) est privée, elle ne nous appartient pas. L'investissement pour cette friche coûterait 22M d'euros au Sundgau. Un inventaire des zones économiques a été fait, et la Communauté de Communes Sundgau décompte 1,5 hectares de foncier disponible morcelés sur plusieurs zones d'activités, ce qui est très peu. Elle doit être soucieuse de cette consommation du foncier.

- Un agriculteur : *Les agriculteurs produisent. Leurs terres nourrissent. L'agriculteur suggère de diviser la surface de la ZAC par deux et de laisser les hectares restants cultivés le long des maisons existantes.*
- *Est-ce que l'ensemble des petites industries qui ont fermé avant a été listé ?*
- *Au sujet de la taxe professionnelle, cette dernière va à la Communauté de Communes et non à la commune.*

Réponse du vice-président du Sundgau – M. SUTTER : concernant l'inventaire du foncier disponible, il a bien été fait. Il y a 1,5 hectares de foncier vacant.

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : la taxe professionnelle sera bien versée à la communauté de communes, car pour ce projet, c'est elle qui investit. La taxe bénéficie ensuite à l'ensemble des communes Sundgau.

- Moniteur cycliste – *pourquoi y-a-t-il une pénétrante dans la ZAC mais pas vers les sites ? Il manque de piste cyclable. Il est nécessaire d'en avoir jusqu'au lieu de travail pour que la pratique du vélo soit développée. La continuité des pistes est essentielle, sinon elles ne seront pas utilisées. Un temps de concertation est nécessaire avant tout projet. Quelles sont les contraintes pour entreprises pour que la mobilité active soit pratiquée ? Y a-t-il un cahier des charges ?*
- *Il y a un réel problème de pistes cyclables à Altkirch. Il y a également un sujet hydraulique. Certains endroits, notamment au niveau du passage du chemin de voie ferrées, sont inondés lors de grandes pluies. La piste cyclable aménagée le long du canal sera inondée lorsque le barreau est fermé. Comment le barreau va-t-elle la traverser ?*
- *Quelle est la superficie de l'emprise du barreau ?*

Réponse du chef de projet du barreau – M. MAURER : L'intégralité du barreau a comme superficie 6,5 hectares. Cela concerne l'ouvrage routier mais aussi la retenue d'eau.

- *Qu'est-ce qui sera mis en œuvre pour limiter les nuisances sonores liées au barreau ?*
- Habitante de Spechbach - *Une étude d'impact doit aussi être faite pour le projet routier. Un contournement peut apporter plus de flux ailleurs. C'est l'exemple de Spechbach, où il y a beaucoup plus de flux, et où les véhicules roulent très vite.*
- *Le barreau qui relie Altkirch-Mulhouse-Burnhaupt est, contrairement au barreau qui est dans le prolongement de la D680, d'utilité publique. Toutes les études ont été réalisées en amont, tout a été fait, et néanmoins, le projet n'est toujours pas engagé. Pourquoi les efforts sont-ils mis sur celui qui relie la D680 à la D432 ?*

Réponse du président du Sundgau – M. FREMIOT : le financement des deux barreaux ne sont pas les mêmes. Concernant du projet de barreau entre Carspach et Altkirch, des études de déplacement ont été réalisées.

3. Compte-rendu des registres

Dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC de Carspach, **deux** registres ont été mis à disposition du public afin de recueillir les observations et suggestions des habitants et des acteurs locaux. À l'issue de cette période, **deux remarques ont été consignées dans le registre présent en mairie de Carspach.**

Une première remarque anonyme consiste à interroger l'absence d'une seconde voie de sortie de la ZAC vers le barreau routier.

Le second retour est exprimé par le bureau **de l'association foncière** de Carspach. Les membres du bureau expriment des préoccupations concernant la consommation d'espace agricole, notamment en lien avec la loi ZAN, **et suggèrent** une approche progressive. Des interrogations sont également soulevées quant au dimensionnement des bâtiments et à l'optimisation du foncier pour éviter une sous-utilisation ou la création de friches à moyen terme. La CC Sundgau comme propriétaire du foncier a été évoqué afin d'éviter le risque de friche à terme.

L'association souligne aussi l'importance d'une gestion rigoureuse des eaux pluviales, en raison des contraintes hydrauliques locales, ainsi que la nécessité d'une compensation équitable pour les agriculteurs concernés.

4. Synthèse des avis et débats

À la suite des retours de la réunion publique ainsi que des deux registres disponibles, une synthèse de la concertation explicite les thématiques abordées, ainsi que des préconisations pour l'aménagement de la future ZAC qui prennent en compte l'avis des participants.

3.1 – Avis sur le périmètre de la ZAC

La préservation des terres agricoles a été un sujet central des échanges, les participants ont souligné leur importance pour la production alimentaire locale et la vitalité de la profession agricole. Plusieurs intervenants ont exprimé leurs inquiétudes face à l'artificialisation des sols, regrettant que les terres agricoles soient souvent les premières ciblées pour les projets d'aménagement.

Des mécanismes de compensation foncière ont été évoqués, notamment via la Safer et la chambre d'agriculture, pour limiter l'impact sur le foncier agricole et permettre une réaffectation des terres à usage agricole dans d'autres zones.

La Communauté de Communes Sundgau a également tenu à adopter une approche progressive de l'aménagement de la ZAC. Afin de limiter l'impact immédiat sur le foncier agricole, le phase mis en place est en deux temps. Dans un premier temps, seule une partie du foncier sera aménagée pour accueillir les premières entreprises, tandis que les parcelles restantes resteront **exploitables à des fins agricoles**. Cette approche permettra d'optimiser l'utilisation des terrains en fonction de la demande réelle, tout en préservant temporairement des surfaces agricoles. Dans un second temps, l'extension de la ZAC pourra être envisagée de manière concertée, en fonction des besoins des entreprises déjà implantées et des perspectives de développement du territoire.

Les agriculteurs sont ouverts à la discussion et entendent les arguments de la Communauté de Communes Sundgau face à cette volonté de création d'emploi artisanaux. Il est recommandé de :

- **Maintenir une bande végétale tampon** : Une zone non bâtie pourrait être conservée autour des limites de la ZAC, afin de préserver une transition visuelle et fonctionnelle entre les espaces agricoles et les zones bâties, notamment au niveau des parcelles n°50 et n°51 ;
- **Garantir un accompagnement des agriculteurs** : il est essentiel de maintenir un dialogue permanent avec les agriculteurs concernés afin d'anticiper et d'atténuer l'impact de la perte de terres agricoles au profit de la ZAC. Cet accompagnement est déjà mis en œuvre par la CC Sundgau.

Ces préconisations visent à concilier les impératifs de développement économique avec la nécessité de préserver un foncier agricole de plus en plus précieux, tout en respectant les engagements liés à la lutte contre l'artificialisation des sols.

3.2 – Avis sur le travail des limites de la ZAC avec les habitations existantes

La limite Est du projet de ZAC suscite des préoccupations particulières, notamment en raison de la proximité immédiate de trois maisons situées en bordure du site, à l'Est, au niveau des parcelles n°50 et n°51. Ces parcelles sont destinées à accueillir, à terme, des activités de petite industrie, avec les nuisances potentielles associées, telles que le bruit, la pollution et l'impact visuel. Bien que la ZAC prévoie une bande plantée entre les habitations et le nouveau parcellaire, les habitants soulignent que cette configuration risque de dégrader significativement la qualité et la valeur de leurs propriétés.

Afin de répondre à ces préoccupations, le projet peut être adapté avec comme solutions :

- **Aménager une bande plantée élargie** : Une bande de 15 mètres entre les habitations contiguës à la ZAC et les parcelles de la ZAC pourrait être mise en place. De plus, il est recommandé d'imposer un retrait minimal de 6 mètres entre les bâtiments industriels et les limites parcellaires.
- **Aménager le bassin d'eau au niveau de la limite Sud-Est de la ZAC** : le projet présenté en réunion publique prévoit un bassin d'eau à un point bas du site, sous une Ligne Haute Tension. Il pourrait être déplacé au niveau de la limite de la ZAC avec les habitations existantes. Cela signifierait la réduction du lot initialement prévu à cet endroit. En compensation, un lot peut être implanté à la place projetée actuelle du bassin, en conservant un minimum de 10 mètres par rapport à la Ligne Haute Tension pour toute construction neuve.

3.3 – Avis sur les mobilités actives

La question des mobilités actives, et plus précisément de la pratique du vélo, a été largement abordée lors de la réunion publique. Le projet prévoit un axe cyclable, qui traverse la ZAC et se relie à l'avenue du 8^e régiment de Hussards.

Des points d'alerte ont émergé : afin d'encourager la pratique du vélo, il est nécessaire d'avoir des pistes cyclables prévues de l'entrée jusqu'aux lieux de travail de la ZAC.

Dans un premier temps, il est recommandé de relier le tracé cyclable de la ZAC au réseau existant et à la gare :

- **Aménager une bande cyclable le long de l'avenue du 8^e régiment de Hussards** : l'idée est de relier la ZAC à la gare d'Altkirch, des aménagements pour ralentir la circulation des véhicules le long de l'avenue du 8^e régiment de Hussards sont à prévoir afin de garantir la sécurité des usagers de la piste cyclable ;
- **Relier la piste cyclable de la ZAC à Carspach**

Ensuite, il est recommandé l'aménagement de deux pistes cyclables dans la ZAC : une sur l'axe Est-Ouest (comme cela est déjà prévu), et une autre sur l'axe Nord-Sud, depuis l'accès à la ZAC vers le Sud.

Enfin, les entreprises doivent pouvoir accueillir des parkings à vélo, un cahier des charges peut être prévu pour garantir un nombre de places suffisant.

3.4 – Avis sur le foncier

Le sujet du foncier a été abordé à plusieurs reprises par les participants. Ils évoquent la possibilité à la Communauté de Communes de rester propriétaire du foncier de la ZAC. Ce dispositif a un atout majeur : il permet au Sundgau de conserver une maîtrise totale du développement de la ZAC, dans le but de répondre aux objectifs de la Communauté de Communes, que ce soit en termes de type d'activités, de qualité d'aménagement, d'intégration dans le paysage, etc. En restant propriétaire, la collectivité pourrait également s'assurer que la ZAC reste évolutive à long terme, en adaptant les usages du foncier aux besoins futurs. Face à cet atout majeur, la contrainte financière ne facilite pas cette possibilité, car elle nécessite des ressources importantes pour acquérir, aménager et maintenir les terrains, tout en différant les éventuels revenus liés à la vente des lots.

La concession est donc envisagée pour la création de cette ZAC. Elle peut être à long-terme. Il est important de préciser qu'en fonction des clauses prévues dans le contrat de concession, Sundgau peut être impliqué tout au long de l'aménagement de la ZAC. En effet, la collectivité peut :

- **Prévoir des critères d'implantation** dans le contrat, comme l'obligation pour le concessionnaire de consulter la collectivité avant toute cession ou d'accorder une priorité à certains types d'entreprises (artisans, petites industries, entreprises locales, etc.) ;
- **Imposer un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales**, il fixe des règles qui peuvent :
 - Limiter certaines activités nuisibles ou incompatibles avec l'aménagement (grande industrie polluante, entrepôts logistiques, etc.) ;
 - Encourager des activités artisanales, innovantes ou à haute valeur ajoutée ;
 - Imposer des contraintes environnementales (bâtiments végétalisés, production d'énergie renouvelable, gestion des déchets, etc.) ;
 - Imposer des contraintes en termes de qualité architecturales, notamment vis-à-vis des façades qui donneront sur le barreau, sur la route de Belfort, sur les habitations limitrophes, etc. ;
 - Prévoir des obligations en matière de création d'emplois locaux ou d'intégration dans le tissu économique du territoire.
- **Mettre en place un comité de suivi** ou de validation pour garantir que les implantations respectent les objectifs initiaux du projet.

5. Bilan de la concertation

La concertation a permis aux habitants d'exprimer leurs observations sur le projet d'aménagement, tel qu'il est actuellement envisagé, selon les modalités de concertation prévues dans la délibération du Conseil Communautaire du 5 décembre 2024. Une réunion publique s'est tenue le 9 janvier 2025.

Des articles et informations sur le projet de ZAC ont été diffusés dans le bulletin municipal de Carspach de janvier 2025 ainsi que via le site internet de la Communauté de Communes Sundgau. Ces supports de communication ont permis d'informer le public des avancées du projet et de la tenue de la réunion publique de concertation.

La mise à disposition de deux registres, l'un en mairie de Carspach et l'autre au siège de la Communauté de Communes, a également contribué à récolter l'expression des habitants.

La participation à la réunion publique était importante. Des pistes d'amélioration ont été données, sans opposition nette au projet. La participation aux registres était faible.

Pour donner suite aux remarques des participants de la concertation, des préconisations ont été proposées en amont de ce chapitre.

Le bilan de la concertation n'est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Annexe : extrait du registre présent en mairie de Carspach

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Pourquoi n'y a-t-il pas une 2^{ème} sortie de la ZAC sur le ~~ter~~ nouveau projet routier



Les membres de l'association foncière de Carspach, réunis en Bureau, le 28/04/2025 ont souhaité faire part de l'avis suivant:

"Le projet semble être fortement consommateur d'espace sans efficacité particulière. A l'heure de la volonté de préserver les espaces agricoles, avec la loi ZAN, il ne semble pas logique d'utiliser 43 ha de terres arables pour créer 6,5 ha d'espaces verts.

Autant commencer par une première tranche d'aménagement en gardant une partie cultivable qui sera mobilisée quand les entreprises installées auront besoin de foncier pour s'agrandir.

Les membres du Bureau souhaitent également savoir comment ont été dimensionnés les différents bâtiment projetés, sont-ils cohérents avec les besoins des entreprises?

Si ces 43 ha doivent être retirés du monde agricole il conviendrait qu'ils soient utilisés le plus efficacement possible.

Pour éviter d'hériter d'une nouvelle friche à moyen ou long terme, il serait souhaitable que cette ZAC soit aménagée ou tout du moins gérée en régie et que le foncier puisse rester un bien public loué aux entreprises.

Enfin, les agriculteurs qui exploitent ces terres depuis plusieurs générations souhaitent rendre attentif le maître d'œuvre à la problématique de la gestion pluviale.

Le fossé longeant la RD n°16 recueille déjà difficilement toute l'eau provenant du versant Sud du Leidenberg et il semble périlleux, notamment par les habitants de la rue des Bouleaux d'y ajouter toute cette eau pluviale.

Les membres du Bureau se permettent pour conclure de rappeler que la compensation aux exploitants de ces parcelles agricoles devra se faire sans perte financière pour eux et devra être facilitée afin qu'ils puissent bénéficier de parcelle de qualité équivalente dans un secteur proche de CARSPACH.

Les membres du Bureau de l'AP de Carspach.