

Acte rendu exécutoire après :

- transmission en Préfecture le : **28 MARS 2024**
- publication le : **28 MARS 2024**

Rapport présenté par G. HUG

Session ordinaire	Début : 14h30 / Fin : 16h20
Convocation, ordre du jour et rapport préparatoire transmis le	08 mars 2024
Convocation et ordre du jour publiés électroniquement le	08 mars 2024
Présidence	Gérard HUG
Secrétaire de séance	Jean-Laurent KISTLER

Délégués statutaires	16	
Délégués présents	6	Myriam PARIS – Franck FAVRE – Gérard HUG – Claude BRENDER – Jean-Laurent KISTLER – Hervé KRIEGER
Présents en visio-conférence	5	Éric STRAUMANN – Lucien MULLER – Odile UHLRICH-MALLET – Christelle LEHRY – Nicolas BRUTIN
Procurations	2	Franck FAVRE, procuration de Céline KERN-BORNI Jean-Laurent KISTLER, procuration de Lionel ROUILLON
Absents non représentés	3	Bertrand BURGER – Christian ZIMMERMANN – Yann QUIQUANDON

AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES ECORHENA

VIABILISATION DU SECTEUR 1 EN LIEN AVEC LA ZONE INDUSTRIELLE KOECHLIN – PERIMETRE DE L'OPERATION, ESQUISSE ET MARQUES D'INTERETS

À l'occasion de ce point, le Président partage les principales informations relatives à l'aménagement prévu, à savoir :

Périmètre de l'opération incluant la zone industrielle Koechlin

Il est rappelé que le Syndicat, détenteur d'une autorisation environnementale, porte le projet d'aménager et de commercialiser la zone EcoRhena, dont le secteur 1.

Ce dernier est attenant à la zone industrielle Koechlin située sur le ban communal de Fessenheim et appartenant à la Communauté de Communes Alsace Rhin Brisach. Cette zone est en partie aménagée (tranche 1 réalisée) et en cours de commercialisation. Plusieurs prospects souhaitent y développer des activités de production sur les bords du Rhin.

Au sud de la zone industrielle Koechlin, la commune de Fessenheim est également propriétaire d'une emprise de plus de 6 ha, aussi inscrite en zone UX et vouée aux activités économiques dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Présentation et validation des éléments d'esquisse

L'aménagement proposé prévoit notamment :

- La réalisation d'un lotissement d'activités dédié à l'accueil de PME et PMI, notamment artisanales, le long de la route départementale 52 et en prolongement Nord de la zone industrielle Koechlin (secteur 1) ;
- Le réaménagement de la partie Ouest de la zone industrielle Koechlin (voirie, réseaux) afin de proposer une unité foncière d'un seul tenant d'environ 6 ha dédiée à l'accueil d'un projet industriel ;
- La préservation à l'Ouest et au Sud de la zone industrielle Koechlin d'un espace naturel, à enjeux forts, dédié à la réalisation d'une mesure d'accompagnement et/ou de compensations environnementales ;
- La réservation d'une emprise au Sud de la zone industrielle Koechlin afin de permettre à terme la réalisation d'une liaison routière si nécessaire.

Les travaux d'aménagement et de viabilisation prévoient à ce stade les équipements suivants :

- Au niveau des parcelles :
 - o Eaux usées : regard DN 1000 en attente en bordure de parcelle côté Sud – profondeur minimum 1m20 ;
 - o Eaux pluviales : infiltration à la parcelle requise par le PLUi à la charge de l'acquéreur ;
 - o Internet : regard de branchement sur un réseau fibre haut débit côté Sud de la parcelle ;
 - o Réseaux secs : regard de branchement sur réseaux publics en attente ;
 - o Adduction d'eau potable : branchement en DN 100 disponible sur la parcelle ;
 - o Alimentation électrique : coffrets tarifs bleus (< 36 kVA) ou jaunes (< 240 kVA sur demande) situés en limite de parcelle ;
 - o Alimentation gaz en option ;
 - o Longrine de séparation public/privé le long de la voirie sur domaine privé (H = 30 cm ; l = 20 cm) ;
 - o Accès parcelle abaissé sur 7 ml pour une entrée charretière de 6 ml de largeur.
- Au niveau des voies d'accès :
 - o Voirie PL emprise 7ml ;
 - o Bande cyclable de liaison vers Fessenheim et Nambenheim ;
 - o Trottoir PMR ;
 - o Éclairage public ;
 - o Gestion intégrée des eaux pluviales ;
 - o Noue végétalisée et plantations d'arbres haute tige.

Le chiffrage estimatif des travaux est le suivant :

- Lotissement d'activités sur le secteur 1 : 1 M€ HT (décapage, structure voirie, réseaux secs et humides) hors gaz et piste cyclable vers la commune de Nambenheim ;
- Dépose et dévoiement des réseaux pour la parcelle d'environ 6 ha à l'Ouest de la zone industrielle Koechlin : 100 k€ HT ;
- Prévoir 8 à 10% pour des missions complémentaires (levés topographiques, études géotechniques des sols, sondages divers) et les prestations intellectuelles (maîtrise d'œuvre, autorisations d'aménagement) ;
- Total estimatif phase esquisse : 1,2 M€ HT.

Afin de valider le cadre réglementaire et l'imbrication des différentes procédures à mener (étude d'impact, autorisation environnementale, permis d'aménager, etc.), le bureau d'études Soberco Environnement propose une mission qui comprend :

- Une analyse des procédures déjà menées sur les deux périmètres (Koechlin et EcoRhena) ;
- Une analyse des hypothèses prises et des mises à jour nécessaires de chaque document ;
- Un accompagnement du MOE et de la MOA sur le plan de masse retenu ;
- La définition d'une stratégie réglementaire (procédures et planning) ;
- Une réunion de cadrage avec les services de l'État pour valider la stratégie retenue.

La proposition financière prévoit une rémunération forfaitaire de 4 600 € HT.

Il est proposé au Comité Syndical d'engager cette mission et de lancer en parallèle la consultation afin de retenir un maître d'œuvre.

Principe et organisation de la maîtrise d'ouvrage

Dans le souci de monter une opération d'ensemble sur tout ce foncier économique, il est proposé d'unifier la maîtrise d'ouvrage en confiant cette dernière au Syndicat. Les services de la Préfecture du Haut Rhin ont été interrogés afin de vérifier la faisabilité juridique. À ce jour, les principales informations communiquées dans ce cadre indiquent que :

- La Communauté de Communes peut céder des parcelles dont elle est propriétaire à un Syndicat Mixte. Dans ce cadre, la cession doit être réalisée dans des conditions de droit commun (délibérations, saisine pour avis du service des Domaines, respect des compétences de chaque entité).
- Les compétences actuelles du Syndicat semblent être de nature à lui permettre de procéder à l'acquisition puis à la cession de parcelles à des fins de développement économique. Cependant, une fragilité juridique pourrait naître de l'absence de mention, parmi ses compétences, de la faculté de l'établissement pour exploiter une ZAE. Une modification sur ce point permettrait de totalement sécuriser, d'un point de vue juridique, l'aménagement et l'exploitation de la zone Koechlin ainsi que la totalité des opérations prévues sur la zone EcoRhena. Il s'agirait d'acter le transfert de cette compétence de la Communauté de Communes au Syndicat en limitant expressément ce transfert à la zones concernée.

À l'occasion de ce point, le Président partage également les **marques d'intérêt** formulées par plusieurs prospects notamment dans les domaines de l'hydrogène et des énergies renouvelables.

Le Comité Syndical, après en avoir pris connaissance et avoir délibéré,

- **VALIDE** le principe d'une opération d'ensemble incluant le secteur 1 élargi au périmètre de la zone industrielle Koechlin ;
- **VALIDE** les éléments d'esquisse présentés ;
- **AUTORISE** le Président à engager les négociations avec la Communauté de Communes Alsace Rhin Brisach pour le rachat des parcelles concernées ;
- **AUTORISE** le Président à engager une mission de cadrage réglementaire ainsi qu'une consultation visant à retenir un maître d'œuvre ;
- **AUTORISE** le Président à déposer des demandes de subventions auprès de l'État au titre du fond d'amorçage ou tout autre dispositif de droit commun et à signer les documents et actes y relatifs ;
- **PREND ACTE** des marques d'intérêts formulées par plusieurs prospects.



Adopté à l'unanimité
Pour extrait conforme

Le Président,
Gérard HUG