

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 22 MAI 2025

Extrait de délibération n°11
Présenté par

M. Michel HABIG
Président

DATE DE LA CONVOCATION	NOMBRE DE DÉLÉGUÉS EN EXERCICE	PRÉSENTS	PROCURATIONS	VOTANTS
15/05/2025	28	23	4	27

OBJET : LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) / EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

La Ville d'Ensisheim porte un projet de développement écotouristique aux abords du lac du Gerteis, sur l'emprise de l'ancienne gravière.

La commune porte l'ambition d'accueillir sur le site une offre d'hébergement novateur, insolite et de qualité d'une capacité d'environ 50 structures (chiffre à titre indicatif), de type écolodge.

En parallèle, accessibles à tout le monde, des activités annexes, principalement axées sur la nature, seront développées :

- Un espace de restauration ;
- Des activités écotouristiques notamment sur le lac (activités nautiques non motorisée) et/ou dans la zone naturelle préservée (sentier d'interprétation des milieux humides).

L'opportunité touristique est réelle, elle est portée à la fois par :

- L'attractivité touristique et culturelle de l'Alsace et particulièrement l'Alsace centrale : l'Ecomusée, le parc du Petit Prince, les stigmates de l'exploitation minière (musée, chevalements, terrils, ...) mais aussi la place incontournable de la ville d'Ensisheim au sein de l'histoire de la dynastie des Habsbourg ;
- L'offre d'hébergement et de restauration limitée dans ce secteur avec 2 hôtels restaurants 4 étoiles, toujours complets sur toute l'année ;

Il existe donc aujourd'hui une réelle opportunité pour l'implantation d'un projet d'écolodges, si celui-ci offre une palette et un niveau de services inédits sur ce territoire.

Ce projet de création d'un site écotouristique à Ensisheim est situé sur les berges du Lac du Gerteis, sur une emprise d'environ 7 hectares, aux abords de l'ancien terroir et du site d'habitation des rives du Lac et des équipements publics de la commune d'Ensisheim.

La concrétisation de ce projet présente très clairement un caractère d'intérêt général à plusieurs titres :

1. Un projet structurant pour le développement touristique local :

- Le projet contribue à diversifier et compléter l'offre touristique d'Ensisheim, et de ses alentours en cohérence avec la dynamique de développement existante autour du quartier « Les rives du Lac ». Cela positionne la commune comme un pôle d'accueil pour les visiteurs, notamment dans un secteur porteur : le tourisme de nature.
- La requalification d'un ancien site de gravière permet de donner une nouvelle vie à un espace délaissé, en s'appuyant sur le potentiel du plan d'eau existant. Cela transforme une friche en un lieu d'usage public positif, inscrit dans une logique de développement durable et de promotion de la nature.

2. Des retombées économiques et la création d'emplois locaux

- Les activités touristiques prévues (hébergements, restauration, animations) généreront des emplois locaux, tant en phase de construction qu'en phase d'exploitation. Cela contribue à l'économie résidentielle et à la dynamisation du tissu économique local.
- En attirant un flux régulier de visiteurs, le projet bénéficiera aux commerces et producteurs locaux, prestataires de services ou artisans qui pourront s'associer à la dynamique du site (ex. : marchés, circuits courts, animations culturelles et patrimoniales).

3. Intégration environnementale et sobriété foncière

- Le projet limite la consommation d'espace naturel ou agricole en s'implantant sur un site anciennement exploité de manière industrielle.
- Le projet intègre une dimension environnementale forte (logements légers, sensibilisation à la biodiversité, mobilités douces sur site, renforcement et amélioration de la qualité paysagère du site), répondant aux attentes actuelles des touristes en matière d'expérience responsable et durable.
- Il est possible d'envisager des aménagements en faveur de la biodiversité locale (ripisylve, zones humides, sentiers d'interprétation) tout en encadrant les usages humains pour limiter les perturbations.

4. Cohérence avec les dynamiques urbaines et les documents d'urbanisme

L'implantation du projet à proximité d'un quartier en plein développement (près de 60 % du quartier construit) renforce la cohérence urbaine et évite la dispersion des équipements. Cela consolide un pôle de vie mixte, combinant habitat, loisirs et tourisme et équipements scolaires et sportifs.

5. Intérêt général au sens juridique et institutionnel

- Le projet est motivé par une politique publique d'aménagement et de valorisation territoriale, portée par la collectivité dans l'intérêt de ses habitants et visiteurs.
- Il vise à offrir à tous un accès élargi à des espaces de détente, de loisirs, de découverte, et répond ainsi à des missions de service public indirectes (accès à la nature, éducation à l'environnement, animation du territoire).

La collectivité souhaite mettre en œuvre ce projet grâce à un appel à projet ouvert et permettant une recherche optimale de porteur de projet, répondant aux critères et aux objectifs du projet.

Situation du projet au PLUI :

Les parcelles nécessaires au projet de zone écotouristique aux abords du Lac du Gerteis sont de propriétés communales d'Ensisheim et sont situées en zones 2AUt, Nt et N du PLUi.

La concrétisation du projet nécessite donc de faire évoluer les dispositions du PLUi et notamment de classer en zone constructible les parcelles nécessaires à l'extension (actuellement en zone 2AUt du PLUi) à l'instar du site actuel de l'entreprise.



Compte tenu du fait que ce projet d'éco-tourisme présente un caractère d'intérêt général pour la collectivité, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi peut être engagée par la communauté de communes du Centre Haut-Rhin conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et L.300-6 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure permet de déclarer d'intérêt général le projet (déclaration de projet) et emporte mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence.

Le dossier de déclaration de projet et le dossier de mise en compatibilité du PLUi font l'objet d'un examen conjoint avec les personnes publiques associées et d'une enquête publique.

Evaluation environnementale :

Le projet porté par la collectivité pour le développement touristique est soumis à évaluation systématique en application de l'article R.122-2 du Code de l'environnement (nomenclature /rubrique 40 et 41).

La mise en compatibilité du PLUi étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle sera soumise à évaluation environnementale destinée à définir les mesures nécessaires pour éviter, réduire ou compenser les incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement.

Cette soumission à évaluation environnementale s'inscrit dans les dispositions de l'article R.104-13 et L.122-13 et suivants du Code de l'urbanisme et permettra de mener une procédure commune et coordonnée d'évaluation environnementale portant sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLUi à l'occasion de la déclaration de projet.

Concertation avec la population :

Compte tenu de sa soumission à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du PLUi doit faire l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :

Article L103-2

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) *L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) *La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) *La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

... »

Conformément à l'article L.103-3 du Code de l'urbanisme il appartient au conseil communautaire du Centre Haut-Rhin de définir les objectifs et les modalités de la concertation.

Le processus de concertation préalable a pour objectif de fournir au public visé une information claire sur le dossier de déclaration de projet afin qu'il fasse part de ses observations et ses propositions sur le dossier.

Il est proposé d'organiser la concertation selon les modalités suivantes :

Le dossier de présentation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLUi qui en résulte sera tenu à la disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées sur le site internet du Centre Haut-Rhin et sur le site internet de la commune d'implantation du projet (Ensisheim).

Un dossier papier sera également tenu à la disposition de la population au siège du Centre Haut-Rhin.

Un arrêté du Président précisera les dates de la concertation et notamment la date à partir de laquelle le dossier sera disponible sur les sites internet de la communauté de communes et de la commune d'Ensisheim ainsi qu'en version papier au siège du Centre Haut-Rhin aux horaires habituels d'ouverture.

Pendant le temps de la concertation, le dossier tenu à la disposition du public sera complété par tout élément nouveau ainsi que par l'avis rendu par l'autorité environnementale (Mission régionale d'autorité environnementale-MRAE) et par le compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Le public sera invité à formuler ses observations et propositions :

- par courrier et courriel aux adresses suivantes : adressé à l'attention de M. le Président, par voie postale au Centre Haut-Rhin (Communauté de communes du Centre Haut-Rhin 6, Place de l'Eglise 68190 ENSISHEIM) ou par mail (urbanisme@ccchr.fr) ou adressé à l'attention de Monsieur le Maire par voie postale à la Mairie d'Ensisheim (même adresse postale).

- dans un registre de concertation mis à disposition avec le dossier papier aux horaires habituels d'ouverture au siège du Centre Haut-Rhin (accueil du R.D.C. 6, Place de l'Eglise 68190 ENSISHEIM), aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;

Le public sera informé de la tenue de la concertation par voie de presse dans un journal diffusé dans le département ainsi que sur les sites internet de la Communauté de Communes et de la commune d'Ensisheim.

A l'issue de la concertation, il sera dressé un bilan de la concertation qui sera présenté en conseil communautaire. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions en vigueur.

Entendu l'exposé du Président ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L103-2 et suivants et L.153-54 à L.153-59,

VU le Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé par le conseil communautaire du Centre Haut-Rhin le 23 décembre 2019 ;

Considérant les objectifs de la procédure visant à permettre la réalisation du projet écotouristique sur la commune d'Ensisheim, par la transformation de la zone 2AUt ;

Considérant l'intérêt général que présente le projet pour le territoire et la collectivité,

Après délibération,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité

- **Approuve** les objectifs de la procédure d'évolution du PLU intercommunal visant à permettre la réalisation de l'opération d'écotourisme sur le territoire d'Ensisheim, aux abords du lac du Gerteis ;
- **Décide** d'engager la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU intercommunal pour ce projet qui présente un intérêt général pour la collectivité ;
- **Prend** acte de la soumission du projet à évaluation environnementale
- **Décide** d'organiser une concertation avec les habitants, les associations locales et toutes les personnes concernées selon les modalités présentées par le Président dans son exposé ci-dessus.

La présente délibération sera transmise au représentant de l'Etat et notifiée aux personnes publiques et organismes associés à la procédure.

Elle sera affichée au siège de la communauté de communes et dans les mairies des communes membres concernées ;

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Ensisheim, le 26 mai 2025

Pour extrait conforme

*Délibération rendue exécutoire par publication
ou notification à compter du 26 mai 2025*

Le Président



Michel HABIG