



**Service Gestion du
Territoire**

Objet

Avis sur P.L.U arrêté
de Sierentz

Référence

FR/1941

Dossier suivi par

Frédéric ROY

03 89 20 98 03

frederic.roy@alsace.chambagri.fr

Siège Social

Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise

2, rue de Rome

SCHILTIGHEIM – CS 30022

67013 STRASBOURG Cedex

Tél : 03 88 19 17 17

Fax : 03 88 83 30 54

Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz

BP 80038

68127 SAINTE CROIX EN PLAINE

Tél : 03 89 20 97 00

Fax : 03 89 20 97 01

Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 130 018 153 00010

APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

Maire de Sierentz

A l'attention de Monsieur le Maire

1 Place du Général de Gaulle

68510 Sierentz

Sainte Croix en Plaine, le 11 Avril 2025

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 20 Janvier 2025, et en application des articles R 153-6 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 16 décembre 2024.

Nous vous remercions pour avoir convié notre compagnie à l'élaboration du PLU au travers de la réunion des personnes publiques associées en date du 16 février 2023.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la bonne qualité du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Sur le projet de PLU, la note jointe à cet avis vous donnera des précisions quant à notre analyse du dossier.

Sur les choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain,

Le choix affiché de la commune en terme de démographie est très optimiste avec comme objectif de se rapprocher des 5080 habitants dans les prochaines années (échéance de 2040) soit un accroissement annuel de la population de 1.29 % par an. Actuellement l'attractivité résidentielle est en croissance depuis 2008 avec une population de 3981 habitants en 2021. Néanmoins, nous trouvons qu'en terme de démographie, l'objectif fixé de plus de 5000 habitants est trop optimiste au regard des prévisions INSEE pour 2070 qui prévoit une baisse de la population de 0.28 %

par an. Une révision de la démographie en 2040 serait donc à revoir dans le document,

Après étude de la localisation de surfaces bloquées par rétention foncière, il est possible de mieux mobiliser les jardins avec une mobilisation de 1,2 ha au lieu de 0,4 ha soit 60% au lieu de 20%. Nous demandons que soit prise en compte cette mobilisation supplémentaire dans le potentiel à densifier afin d'augmenter les logements réalisés en densification.

Cette augmentation de surface en densification permettrait de supprimer une des deux zones d'extensions prévues au PLU. Au regard de l'impact agricole sur trois cultures présentes en 2023 sur le site de la rue de Rogg Hass nous demandons que soit supprimé cette extension urbaine du PLU arrêté.

En conclusion, ce sont plus de 285 logements sur les 379 logements prévus qui seront réalisés en densification entre 2025 et 2040 soit 75% des logements programmés. Néanmoins ce pourcentage de 75% peut être amélioré en mobilisant plus de surface de jardin permettant d'augmenter la surface en densification de 1ha environ et réduisant de ce fait les surfaces en extension à 1.7 ha au lieu de 2.7 ha prévues.

Au regard de ce constat, nous émettons une réserve sur la volonté de privilégier principalement la densification urbaine dans le développement urbain.

Concernant les activités économiques (autres qu'agricoles) et les équipements publics et de loisirs,

Il est prévu de mobiliser dans le PLU une importante surface pour les activités économiques et les équipements publics et de loisirs. Cette mobilisation se traduit par la mise en place de la zone 1AUe de la ZAC du Gruen sur une surface de 21.7 ha piloté par Saint Louis Agglomération.

Cette zone a fait l'objet d'une étude ERC en 2022 avec des mesures compensatoires financières présentées en CDPENAF en Mars 2023. Lors du compte rendu de la CDPENAF, il a été indiqué dans l'avis, la réalité de la perte économique pour la filière agricole et l'élevage

du secteur suite à cette consommation foncière. De plus, il a été recommandé de poursuivre la réflexion sur la densification de la future zone.

Au regard des documents et en particulier de l'OAP sectorielle, il n'est pas prévu de phasage pour la réalisation de cette zone d'activité et nous nous en sommes surpris. La notion de phasage est néanmoins possible suite à la mise en place de lots sur la ZAC lors du scénario d'aménagement proposé lors de l'étude préalable à sa création.

Nous demandons que soit introduit ce phasage dans le règlement graphique du PLU avec la mise en place d'une zone 2AUe sur une surface de 10.8 ha soit 50% de la surface du projet de la ZAC. Cette zone sera mobilisable en fonction du taux de remplissage de la zone 1AUe, lorsque celle-ci atteindra les 80% et après une révision partielle du PLU présenté.

En conclusion, au regard des recommandations faites par la CDPENAF en Mars 2023 et la volonté inscrite dans les PADD du PLU de préserver au mieux le foncier agricole, nous ne sommes pas favorables à la mise en place d'un zonage 1AUe sur la ZAC du Gruen.

Concernant le bilan sur la consommation foncière

Pour l'habitat, la construction de 656 logements en habitat et à mixité sociale (dont 56% en immeubles collectifs et 44 % en zones pavillonnaires) ont été réalisés sur 24.88 ha soit 2.49 ha par an entre 2013 et 2024 se répartissent sur trois secteurs.

Ces 24.88 ha sont pour la plupart réalisés à l'extérieur du tissu urbain de la commune de Sierentz.

Néanmoins, nous nous interrogeons sur ce bilan chiffré au regard des chiffres évoqués par les services de l'état dans l'application (mon diagnostic artificialisation) qui annonce une consommation foncière de 14,27 ha entre 2011 et 2022 soit 10 ha de moins que la consommation énoncée précédemment. Si nous prenons comme référence les chiffres de l'état, l'enveloppe pour la période 2022 – 2040 sera de 7,1 ha et non de 29.3 ha (1.63 ha par an) comme inscrit au rapport de présentation partie justificative page 37 et 38.

Pour les activités économiques et industrielles, celles-ci ont été réalisées sur 9 ha. Si nous faisons une comparaison avec les 22 ha prévus pour la période 2021 – 2040 , concernant les activités économiques et industrielles, la consommation foncière est de 1.1 ha par an soit supérieure au 0.9 ha de la période précédente.

Le PLU dénombre 14 emplacements réservés, qui représentent une surface de plus de 6 hectares dont les deux tiers représentent l'extension de la station épuration en zone agricole et la réalisation de travaux d'aménagements sur la voie ferrée Strasbourg Saint Louis et l'aménagement paysager de l'entrée de ville au sud situés sur des terrains agricoles. Cet aménagement paysager consomme une importante longueur de terrain agricole (135 m) et une surface de 0.11 ha. Nous demandons que soit retiré cet emplacement réservé du zonage du PLU afin de préserver au mieux le foncier agricole.

Si la volonté affichée de la commune de densifier dans le tissu urbain existant se traduit partiellement par les orientations générales concernant l'urbanisme et l'habitat du PADD et le zonage (1AU sur deux sites), il n'en est pas de même pour l'activité économique qui consomme fortement pour les 18 prochaines années du foncier agricole et les 4,38 ha d'emplacements réservés servants aux équipements publics.

En conclusion, au regard des objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, nous ne constatons pas une véritable réduction de la consommation foncière dans le futur PLU.

A la vue de cette analyse, les élus de la chambre d'agriculture d'Alsace ne sont pas favorables sur le bilan et la réduction de la consommation foncière du PLU

Concernant le développement agricole,

Le rapport de présentation ne fait pas l'état des projets de développements portés par les entreprises agricoles et nous le regrettons vivement. Néanmoins, au niveau de la justification des zones agricoles A constructibles, le PADD en page 19, évoque l'accompagnement du développement de la profession, pérenniser les activités agricoles et de maintenir les capacités agricoles.

Si nous effectuons une comparaison entre le zonage agricole constructible du PLU en vigueur de 2013 et le PLU arrêté nous constatons que les zonages sont identiques. Un rajout d'une zone de 1.16 ha de zone agricole constructible a été effectué afin de prendre en compte une exploitation d'élevage de volailles.

L'article Aa 21 de la zone Aa autorise sous conditions les constructions et les installations nécessaires à la poursuite et au développement de l'activité agricole. Il est fait aussi référence à la notion de Surface Minimum d'installation qui n'est plus en vigueur. Nous demandons que soit supprimée cette notion du règlement.

De même, nous souhaitons que soit rajouté dans cet article les notions de transformation, de commercialisation et de conditionnement des produits issus de la production afin de répondre à d'éventuelles demandes de bâtiments agricoles destinés à la vente de produits à la ferme.

L'article Aa 21.1, régit l'obligation en matière de réalisation d'aires de stationnements dans la zone Aa.

Au regard de la pratique usuelle il n'y a pas d'accueil du public pour les bâtiments agricoles donc les besoins de places de stationnement ne sont pas justifiés,

Par conséquent, nous demandons que les aires de stationnements ne soient pas imposées pour la création de bâtiments agricoles en zone Aa sauf dans le cas d'un bâtiment servant à la vente directe des produits de la ferme.

Le PADD expose le développement des modes doux de déplacement. L'objectif est de renforcer et de sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables Est-Ouest ainsi que le maillage cyclable et

piéton. Ce développement des modes doux se fera en partie en zone rurale ou une circulation agricole est déjà en place

Les chemins d'association foncière sont bien des chemins privés accessibles uniquement aux ayants droits (propriétaires et exploitants agricoles). Aussi, l'aménagement de pistes cyclables sur ces voies privées doit être mis en œuvre dans le respect des accès aux espaces agricoles avoisinants, des lois en vigueur et en concertation avec la profession agricole.

A la vue de notre analyse, de la mise en place et de la possibilité de développement des exploitations existantes, nous considérons une prise en compte globale du développement de l'activité agricole dans le document d'urbanisme présenté,

Sur les choix retenus concernant la mise en place des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le PLU arrêté compte trois secteurs répertoriés sur son plan de zonage. Ces trois secteurs N indiqués dans le PLU actuel sont déjà connus de longue date. **Les élus de la chambre d'Agriculture sont favorables à la mise en place de ces trois STECAL**

Sur les choix retenus concernant la mise en place d'arbres à préserver, de protection paysagère, d'espace boisés classés et de plantations

Dans le secteur de la plaine agricole, les haies sont localisées en bordure de chemin d'exploitation ou dans les parcelles de production. Leurs protections peuvent être un frein au développement et à la pérennité de ces parcelles agricoles pouvant gêner en particulier des projets d'irrigation avec l'installation de pivots ou de rampes d'irrigations

Sur le secteur des collines, cette protection s'applique pour consolider la continuité écologique et améliorer la connectivité des habitats naturels en utilisant les infrastructures naturelles existantes (chemins, rivières). L'objectif étant à terme de mettre en

place un Espace Naturel Sensible sur l'ensemble des terrains situés sur les collines sanctuarisant le site et les parcelles présentes.

Ainsi, considérant cette analyse, nous ne sommes pas favorables à cette mise en place de ces protections en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme si elles ne sont pas réalisées en concertation avec la profession agricole.

De même, nous ne sommes pas favorables sur la mise en place d'un Espace Naturel Sensible sur ce secteur.

En conclusion générale de notre avis sur le PLU arrêté.

A la lecture des documents présentés, les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace sont très réservés sur la volonté de privilégier principalement la densification urbaine dans le développement urbain. De même, ils ne sont pas favorables à la mise en place d'un zonage 1AUe sur la ZAC du Gruen et demandent au minimum un phasage de cette zone. Il en est de même pour la zone 1AUa et l'emplacement réservé rue de Rogg Hass. La mise en place de protection paysagère, d'espaces boisés classés et de plantations en plaine agricole et sur les collines risque à court terme de condamner les surfaces agricoles de production, en particulier sur le secteur des collines.

Au regard de cette analyse les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace émettent un avis défavorable sur le PLU arrêté de la commune de Sierentz.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Ange LOING

Président de la Chambre
d'agriculture d'Alsace



