



PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : M. Guillaume URBAIN

Tél. : 03 89 24 84 55

guillaume.urbain@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le **15 AVR. 2025**

Le préfet du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire de Sierentz

1 Place du Général de Gaulle

68510 SIERENTZ

Envoi recommandé avec accusé de réception

n° **2C 182 944 1193 0**

Objet : avis sur le plan local d'urbanisme (PLU) de Sierentz arrêté le 16 décembre 2024

- P.J. :
- Annexe technique
 - 3 documents concernant les nuisances sonores
 - Carte de probabilité de présence des zones humides
 - Avis de l'ARS
 - Avis de RTE

Par délibération du 16 décembre 2024, le conseil municipal de Sierentz a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sierentz.

En application de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous avez soumis ce projet aux personnes publiques associées à l'élaboration du PLU. Dans le cadre de cette consultation, le dossier de PLU arrêté a été transmis pour avis aux services de l'État intéressés par ce document. Parmi les observations émises par les services consultés, il m'est nécessaire, au titre de l'État, de souligner les points les plus importants.

Perspectives d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace

La commune de Sierentz connaît une croissance démographique soutenue, avec une augmentation annuelle moyenne de 2,6 % entre 1999 et 2021. Pour maîtriser cette dynamique, le PLU anticipe un taux de croissance annuel de 1,29 % d'ici 2040, portant ainsi la population municipale à 5 080 habitants. Ce scénario de développement, cohérent avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération (SLA), conduit à un besoin de 561 nouveaux logements, répartis en 182 logements déjà réalisés, 285 issus de la densification urbaine et 94 en extension. La densification se ventile entre résorption de la vacance, la mutation du bâti et l'aménagement des dents creuses, permettant de dépasser le seuil minimal de 60 % fixé pour les pôles secondaires du SCoT. **Toutefois, une analyse précise des logements réalisés en densification depuis 2021 est requise afin de vérifier l'atteinte de ces objectifs.**

La zone 1AUe, comprenant la Zone d'activité concertée (ZAC) Gruen créée par délibération du 20/09/2023, vise à accueillir des activités industrielles et artisanales en cohérence avec les orientations du SCoT. L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précise que l'ouverture à l'aménagement se fera d'un seul tenant suite à l'approbation du PLU, alors qu'il apparaît plus cohérent de phaser l'ouverture de la zone.

Modération de la consommation d'espaces

La commune prévoit une réduction de 51,63 % par rapport à la période précédente (2007-2021), limitant ainsi l'artificialisation à 1,63 hectare par an entre 2022 et 2040. L'effort de modération s'appuie sur une meilleure utilisation des dents creuses et une augmentation de la densité résidentielle. Cependant, certaines parcelles en rétention foncière nécessitent des justifications complémentaires, pour démontrer les obstacles à leurs mobilisations.

Le projet prévoit 29,3 hectares de consommation à l'échéance de 2040. Cependant la commune n'a pas comptabilisé certains emplacements réservés (ER) dans sa consommation foncière, notamment l'ER n° 8 relatif à l'extension de la station d'épuration, fragilisant l'atteinte de l'objectif de sobriété foncière.

Habitat et mixité sociale

Depuis 2018, Sierentz est soumise à l'obligation de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi ses résidences principales (RP). Bien que son taux de LLS ait progressé de 3,99 % en 2020 à 10,62 % en 2023, la commune accuse encore un déficit de 174 LLS. Pour y remédier, elle a signé un Contrat de Mixité Sociale (CMS) en février 2024 et prévoit la production de 96 LLS d'ici 2028. Pour ce faire, le projet de PLU inscrit des secteurs de mixité sociale (SMS) et deux emplacements réservés (ER) dédiés à la production de LLS. Si le PLU emploie des outils adaptés, il est cependant conseillé de renforcer l'ambition des SMS et des ER en augmentant à 50 % la part minimale de LLS dans les nouvelles opérations et en fixant des règles qualitatives quant aux types de LLS qui seront construits.

Risques et nuisances

Les risques et nuisances sont globalement bien intégrés au document. Toutefois, certaines terres agricoles situées en zone inondable sont classées en zonage Aa, autorisant sous conditions des constructions agricoles accompagnées d'une habitation. Ces zones doivent être rendues inconstructibles en attendant le résultat d'études en cours, qui préciseront les niveaux d'aléa. La construction de bâtiments agricoles pourra être envisagée dans les zones présentant un aléa faible à modéré, à l'exclusion des lieux de sommeil. Cette possibilité devra cependant être justifiée par des projets concrets et faire l'objet d'une procédure de modification du PLU a posteriori.

Environnement

L'identification des zones humides doit être affinée afin de conclure à l'absence ou la présence, de zones humides, avant l'urbanisation des zones 1AUa. Concernant l'assainissement, la station de Sierentz dépasse aujourd'hui sa capacité de 13 000 équivalent habitants (EH) et son extension à 26 000 EH doit être confirmée pour absorber les effluents des futurs arrivants. À défaut, l'urbanisation des zones 1AUa et 1AUe devra être retardée. La commune doit également améliorer la lisibilité du réseau d'assainissement, et ajouter le zonage d'assainissement conformément à l'article L2224-10 du CGCT. En matière d'eau potable, les capacités semblent suffisantes. Enfin, la gestion des eaux pluviales doit être précisée, notamment sur la zone 1AUe, en définissant les capacités d'infiltration des sols.

Au vu des développements qui précèdent, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, assorti des réserves suivantes :

- Procéder à une étude de caractérisation de zones humides sur les deux secteurs d'extension urbaine 1AUa.
- Conditionner l'ouverture des zones 1AUa et 1AUe à la preuve effective de la capacité de traitement des effluents par la station d'épuration. À défaut, leur urbanisation devra être différée.
- Augmenter la part de logements sociaux à réaliser dans les SMS, abaisser le seuil de déclenchement ainsi qu'ajouter des règles qualitatives.
- Consolider le tendancier visant à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations des services consultés, que je vous demande d'examiner avec soin.

Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces réserves est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre tout l'intérêt que le juge administratif attache aux éléments de justification des choix d'aménagement opérés par le document d'urbanisme.

Je me tiens à votre disposition, avec notamment les services de la direction départementale des territoires, pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.

Pour le Préfet et par délégation,
le Sous-Préfet de Mulhouse



Julien LE GOFF

ANNEXE TECHNIQUE DÉTAILLÉE DE L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER DE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE SIERENTZ

La direction départementale des territoires rappelle la transmission de la lettre d'observations du 4 avril 2024 faisant suite à la réunion des personnes publiques associées.

L'analyse des pièces du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Sierentz conduit à formuler les observations suivantes.

Sauf mention contraire, les articles cités sont ceux du code de l'urbanisme.

1. Perspectives d'évolution, évaluation des besoins, consommation d'espace

1.1 Projection démographique

Le projet de PLU expose qu'au 1er janvier 2021, la commune de Sierentz comptait une population totale de 4 145 habitants¹. Toutefois, afin d'établir ses projections et d'anticiper les besoins en logements de manière plus précise, la municipalité a décidé de se référer à sa population municipale, s'élevant à 3 981 habitants². Ce choix méthodologique permet d'exclure les personnes résidant dans une autre commune, bien qu'elles conservent leurs résidences familiales à Sierentz (étudiants, résidents en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, etc.).

L'évolution démographique récente témoigne d'une croissance particulièrement dynamique, avec un taux moyen annuel de 2,6 % entre 1999 et 2021. La collectivité souhaite contenir cette croissance en inscrivant un taux de croissance annuel de 1,29 % pour 2040, afin d'aligner le développement urbain sur la capacité réelle des équipements et infrastructures³ en place.

Dans le cadre du scénario de développement retenu (scénario B⁴), la population municipale projetée est estimée à 5 080 habitants à l'horizon 2040, représentant une augmentation de 1 099 habitants⁵. Cette projection s'inscrit dans une logique de maîtrise de la croissance démographique tout en restant cohérente avec les tendances observées sur le territoire.

Par ailleurs, cette trajectoire démographique est proche de l'hypothèse de croissance adoptée par le SCoT SLA, qui prévoit une augmentation annuelle de 1,4 % de la population dans son périmètre d'ici 2040⁶.

Cependant, il est à noter qu'aucun des scénarios envisagés (1,08 %, 1,29 %, 1,50 %) ni celui de l'ancien projet (0,98 % présenté en PPA1) ne repose strictement sur la tendance historique constatée à Sierentz (2,61 %), ou sur celle des pôles secondaires du SCoT dont fait partie Sierentz (1,83 %⁷) ou sur la projection du SCoT à horizon 2040 (1,4%). **Dès lors, une clarification des fondements justifiant les choix des taux de croissance projetés apparaît nécessaire.**

1 rapport justificatif RP 1.c, page 4

2 rapport justificatif RP 1.c, page 17

3 PADD orientations écrites 2.a, page 9

4 rapport justificatif RP 1.c, page 35

5 rapport justificatif RP 1.c, page 18

6 SCOT SLA, synthèse, page 19

7 SCOT SLA, diagnostic territorial, page 40

1.2 Estimation des besoins pour l'habitat

À raison de 2,1 personnes par logement et 1 099 nouveaux habitants en 2040, 561 logements supplémentaires seront nécessaires entre 2021 et 2040 pour répondre aux besoins des nouveaux habitants (523), ainsi qu'au desserrement des ménages (38)⁸. Ces logements sont répartis comme suit⁹ : 182 déjà produits ou en cours de construction, 285 en densification et 94 en extension.

Ainsi, la programmation des 379 logements restants (285 + 94) suppose un rythme moyen de construction de 20 logements par an en compatibilité avec le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT.

Le SCoT permet aux 7 pôles secondaires, dont Sierentz, une construction de 6 500 logements entre 2020 et 2040¹⁰, soit 325 logements par an ou 46 logements par an et par pôle.

1.2.1. Densification de l'enveloppe urbaine

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine permet de réaliser 285 logements sur les 379 à produire, répartis comme suit¹¹ : 184 logements dans les dents creuses, 56 logements par mutation du bâti existant et 45 logements par résorption de la vacance.

Cette mobilisation du tissu urbain permettrait de couvrir 75 % du besoin en logements, dépassant ainsi le seuil minimal de 60 % imposé par le SCoT pour les pôles secondaires¹².

Toutefois, le volume des 182 logements déjà produits ou en cours de construction ne précise pas la part réalisée en densification. Dès lors, si ces logements sont intégrés dans le calcul, au moins 336 logements sur les 561 (60%) « à produire ou déjà réalisés » devraient être comptabilisés en densification. **Afin de vérifier l'atteinte effective du seuil de 60 % de logements issus de la densification, il est nécessaire que la commune fournisse le chiffre des logements réalisés depuis 2021 en distinguant ceux réalisés en densification et ceux en extension.**

1.2.2. Surfaces disponibles dans les dents creuses

Selon l'analyse du potentiel de densification, 4,6 hectares sont mobilisables sur les 15,1 hectares identifiés libres dans le tissu urbain. La commune a procédé dans son projet, à une augmentation de la densité brute en dents creuses de 20 à 40 logements par hectare, comparativement au projet présenté en PPA. Cette décision permet de réduire significativement le besoin en extension urbaine et d'assurer la compatibilité avec l'objectif fixé par la prescription n°33 du SCOT.

Toutefois, certains terrains, représentant au total 2,5 hectares, ont été classés en "rétention et réserve" sur la carte de repérage des dents creuses¹³, avec un coefficient de pondération de 0 % les rendant ainsi non mobilisables dans le cadre du PLU, sans réelles justifications au titre

8 rapport justificatif RP 1.c, page 23

9 rapport justificatif RP 1.c, page 35

10 SCOT SLA, DOO, page 14 et 44

11 rapport justificatif RP 1.c, page 31

12 SCOT SLA, DOO, page 45

13 potentiel de densification RP 1.b, pages 7-8

de l'urbanisme, la réserve foncière ou la rétention ne constituant pas des motifs d'urbanisme. Leur intégration au projet pourrait néanmoins être pertinente, notamment pour répondre aux objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Par exemple, deux parcelles représentent respectivement 1 hectare et 0,26 hectare.



La justification fournie concernant la catégorie "rétention foncière forte" demeure insuffisante. L'argument avancé selon lequel *"sont reprises dans cette catégorie des parcelles qui font l'objet d'une rétention foncière forte et connue par les élus"*, nécessite un complément d'explication. **Il est ainsi demandé à la commune d'apporter des éléments de justification détaillés pour l'intégration de ces parcelles dans cette catégorie.** Les critères d'urbanisme de non mobilisation d'une parcelle peuvent être liés par exemple à la configuration de celle-ci, sans enclavement, la topographie inadaptée du terrain, etc.

Par ailleurs, si la commune dispose d'informations attestant de situations de rétention foncière, elle pourrait envisager des stratégies visant à favoriser leur mobilisation, telles que :

- L'instauration d'emplacements réservés pour des projets d'intérêt public ;
- La majoration de la taxe foncière sur les terrains non bâtis afin d'inciter à leur mise en marché ;
- La mise en relation des propriétaires avec l'Établissement Public Foncier d'Alsace (EPFA) ou l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en vue d'une négociation foncière.



■ peu exploitable

En outre, la même carte identifie 0,9 hectare classé dans la catégorie "peu exploitable", en raison de contraintes liées à la forme, la géométrie ou l'enclavement des parcelles. **Il est demandé à la commune d'apporter des justifications complémentaires démontrant que ces terrains sont effectivement inadaptés ou enclavés, et ne permettent pas un aménagement urbain.**

1.2.3. Potentiel de mutation des friches et des sites potentiellement mutables

La commune affirme ne pas disposer d'espaces reconvertis pour le logement. Elle estime cependant pouvoir réaliser 55 logements par mutation du bâti déjà existant, selon la méthode du commissariat général au développement durable (CGDD), qui correspond à 0,14 % du parc de logements¹⁴.

Dans le cadre d'une visite de la ZAC Gruen, réalisée en vue de l'émission d'un avis relatif aux orientations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, l'architecte conseil de l'État a identifié le secteur de l'ancienne station d'épuration de l'ordre de 3 hectares, comme pouvant être assimilé à une friche¹⁵. En effet, il ressort que le réseau d'assainissement traversant ce site semble avoir été raccordé afin de permettre un acheminement direct vers la nouvelle station d'épuration. Par ailleurs, il est prévu l'implantation d'un déversoir d'orage en amont (ER n°2) réduisant l'intérêt de ce bassin placé en aval.



En conséquence, il est demandé à la commune de fournir des éléments de justification démontrant que ce site ne constitue pas, ou ne sera vraisemblablement pas amené à constituer, une friche sur la durée de validité du PLU. Il est rappelé que dans l'hypothèse où le terrain ne présenterait pas de potentialité d'aménagement urbain, mais du potentiel naturel, une démarche de renaturation pourrait être envisagée et prise en compte de manière favorable dans le bilan de la consommation d'espace. En effet, la renaturation apporte un bonus foncier pour l'urbanisation de taille équivalente à la friche.

¹⁴ rapport justificatif RP 1.c, page 28

¹⁵ avis du 28 février 2025, relatif au projet de la ZAC Gruen à Sierentz, page 5

1.2.4. Mobilisation des logements vacants

En 2021, la commune recense 212 logements vacants¹⁶, soit un taux de vacance de 10,2 %. Ce taux excède de trois points la moyenne constatée au sein de Saint-Louis Agglomération, établie à 7,2 %¹⁷. Cette situation résulte notamment d'une dynamique de construction de résidences principales (RP) plus soutenue que la croissance démographique enregistrée depuis 1982¹⁸.

La commune s'engage à réduire ce taux de vacance et vise un objectif de 8 % à l'horizon 2040. Pour ce faire, elle prévoit la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées afin d'établir des « *règles d'urbanisme qui permettront de mieux adapter l'offre de logements vacants à la demande* »¹⁹.

Le projet souhaite mobiliser 45 logements vacants sur les 212 recensés, en vue de répondre aux besoins en logement établis. En supposant une stabilité du parc de logements vacants d'ici 2040, les 167 logements vacants résiduels, rapportés aux 2 651 résidences principales projetées (soit 2 090 RP existantes augmentées des 561 RP en projets), permettraient d'atteindre un taux de vacance de 6 %, traduisant ainsi une démarche volontariste de réduction de la vacance résidentielle.

1.3 Logements à réaliser en extension

Pour répondre au besoin identifié dans le diagnostic, il resterait 94 logements à réaliser en extension. À raison d'une densité nette de 40 logements par hectare (minimum demandé par le SCoT pour les pôles secondaires), la commune inscrit 2,3 ha en extension, auxquels elle ajoute 15 % pour voiries et réseaux, soit un total de 2,7 ha.

Ce total se compose de **1,4 ha d'extension urbaine dédiés aux deux nouveaux quartiers Feldele et Besbrunnen (zones 1AUa de 0,7 ha chacune) et 1,3 ha d'extensions hors de l'enveloppe urbaine de référence (T0)²⁰**, correspondant à des ajustements de fonds de parcelles situés en zones urbaines existantes mais classés en extension.

Concernant les 1,4 hectares, le phasage prévu pour les zones 1AUa constitue une approche pertinente pour préserver les terres agricoles en activité le plus longtemps possible. Toutefois, afin d'éviter que l'ouverture du secteur 2 ne soit bloquée en cas d'urbanisation marginalement incomplète du secteur 1, il serait opportun de fixer un seuil précis d'urbanisation. Actuellement, la formulation stipule : « *Le secteur Besbrunnen ne pourra être urbanisé qu'après l'aménagement du secteur Feldele* »²¹. **Il conviendrait donc de préciser le niveau d'avancement requis du premier secteur avant d'engager le second**, afin d'assurer une transition cohérente tout en optimisant le maintien des terres agricoles.

16 diagnostic socio-économique RP 1.a, page 20

17 diagnostic socio-économique RP 1.a, page 31

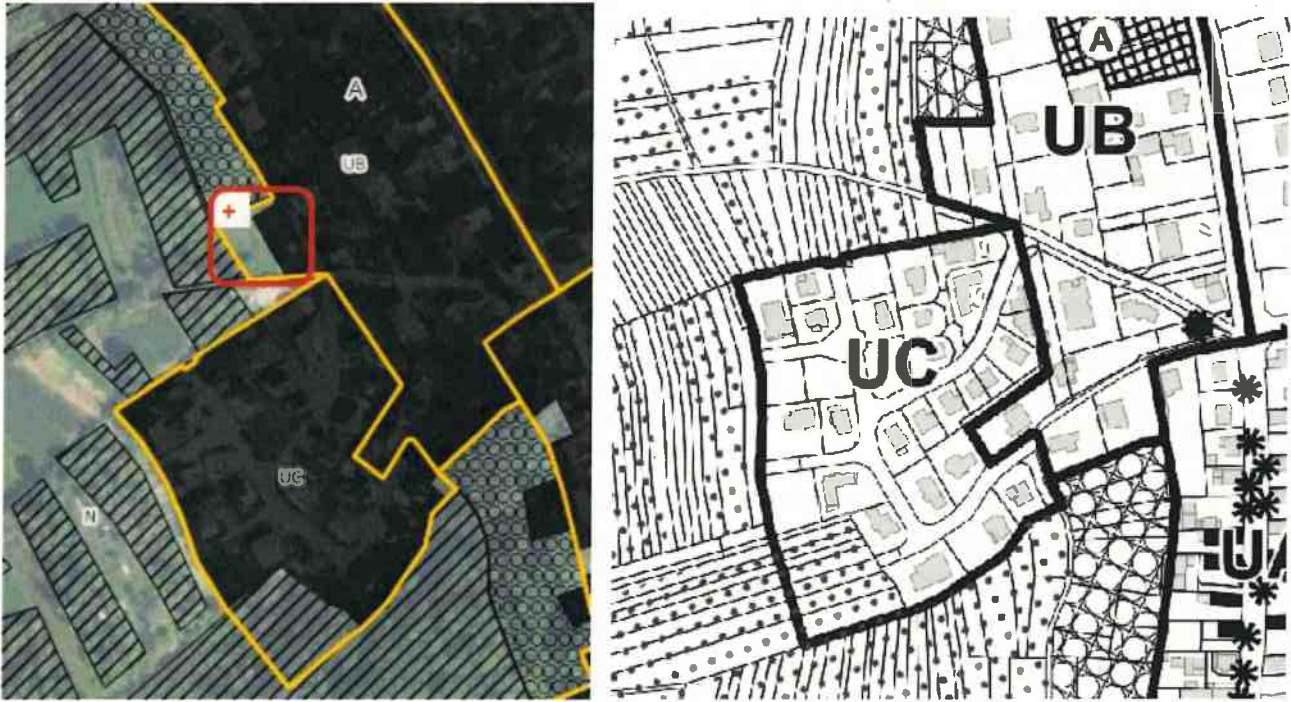
18 diagnostic socio-économique RP 1.a, page 19

19 rapport justificatif RP 1.c, page 25

20 évaluation environnementale RP 1.e, pages 56-57

21 OAP sectorielles 4.b, page 4

Concernant l'extension hors T0²² de 1,3 ha, elle concerne une partie du lotissement sur les collines, en prolongement de la rue des Sorbiers, représentant environ 0,3 ha ainsi qu'une extension en prolongation de la rue des violettes de l'ordre de 0,1 ha. Ces secteurs font l'objet d'une volonté de protection paysagère et environnementale, exprimée tant dans le PADD - notamment à l'axe 5.2 (page 16) et à l'axe 6.7 (page 19) - que dans le règlement graphique, où une trame inscrite au titre de l'article L.151-23 recouvre le secteur ouvert en UC. Les 0,9 ha restant concernent plutôt des bâtiments économiques.



En conséquence, la commune est invitée à mettre en cohérence le règlement graphique et les orientations du PADD, par l'inscription de ce secteur en zone naturelle.

De plus, le règlement écrit des zones UB et UC n'imposent aucune densité minimale, alors qu'une densité nette de 40 logements par hectare est requise dans les OAP des zones 1AUa, ainsi qu'en extension du T0, pour être en compatibilité de l'exigence du SCoT. En outre, la description de la zone UC figurant dans le rapport justificatif²³ précise qu'il s'agit d'une « zone à dominante d'habitat résidentiel pavillonnaire, constituée par un tissu urbain aéré de densité moyenne » en contradiction avec le résultat attendu.

Concernant l'enveloppe foncière liée à l'extension urbaine, la prescription n° 37 du SCoT²⁴ alloue 85 hectares pour les sept pôles secondaires. Dès lors, la collectivité est invitée à se rapprocher du SCoT SLA afin d'identifier les consommations projetées des PLU des collectivités relevant de la même strate, afin de conclure à la compatibilité de cette disposition.

22 évaluation environnementale RP 1.e, figure 21 page 57

23 rapport justificatif RP 1.c, page 117

24 SCoT SLA, DOO, page 49

1.4 Le développement économique

Le projet de PLU comporte l'inscription, en zone d'urbanisation immédiate à vocation économique (1AUe), de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Gruen, créée par délibération du conseil communautaire de Saint Louis Agglomération du 20 septembre 2023.

Le secteur, classé en Zone d'Activités Économiques (ZAE) de type 3, a vocation à accueillir des sites industriels, des prestataires de services à l'industrie et d'artisanat de production. Il est identifié dans le SCoT sous l'appellation « Réserve Est voie ferrée », avec une orientation industrielle. Il dispose d'une provision de 22,2 hectares, intégrée dans les 75,5 hectares de terrains réservés aux ZAE de type 3 du SCoT²⁵.

La commune justifie le choix du site par plusieurs éléments : aucun foncier d'un seul tenant d'une superficie suffisante n'est disponible pour l'accueil de lots industriels sur le territoire de Saint-Louis Agglomération. La demande en foncier économique est soutenue, tant de la part des acteurs locaux que des entreprises en zone frontalière. Le site retenu présente une accessibilité optimisée et bénéficie d'une offre de services préexistante au sein de la zone d'activités située au nord-ouest du territoire. Enfin, son éloignement des zones d'habitat ainsi que sa proximité avec les réseaux constitue des atouts supplémentaires pour son aménagement²⁶.

L'OAP sectorielle précise que le secteur d'activités économiques ZAC Gruen (1AUe) est directement aménageable dès l'approbation du PLU, sans phasage²⁷. La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), par décision du 15 novembre 2022, recommande de débiter l'urbanisation avec les lots 1, 4 et 5, en maintenant l'activité agricole sur les lots 2, 3, 6 et 7 tant qu'aucun projet n'y était engagé.

L'absence de phasage est en contradiction avec l'axe 6 du PADD qui vise à protéger durablement l'environnement et les terres agricoles (PADD, page 62). De plus, la consommation de 22 hectares supplémentaires de terres agricoles interroge quant à la compatibilité avec cet objectif.

Par ailleurs, l'OAP sectorielle de la zone 1AUe reprend bien les principes d'aménagement du dossier de création de la ZAC vers lequel le PLU renvoie²⁸.

Cependant, l'espace boisé et la haie situés en marge nord-ouest de l'OAP, initialement prévus pour conservation dans le dossier de création de la ZAC, ne bénéficient plus d'un statut de protection dans le règlement graphique du PLU révisé. Ces éléments ne sont ni préservés au titre de l'article L.151-23, ni classés en Espace Boisé Classé (EBC). **Il est donc demandé que la commune réintègre ces protections dans le règlement graphique afin de garantir la préservation de ces espaces.**

25 SCOT SLA, DOO, page 27

26 rapport justificatif RP 1.c, pages 74-76

27 OAP sectorielles 4.b, page 4

28 rapport justificatif RP 1.c, page 80

La CDPENAF²⁹ ainsi que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)³⁰ préconisent l'intégration, au sein du cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), des dispositions réglementaires à la fois quantitatives et qualitatives visant à renforcer la lutte contre le changement climatique.

Enfin, la ZAC devrait être pensée en termes d'optimisation de la consommation foncière, par exemple en : verticalisant les emplacements de stationnement, mutualisant les services collectifs, mutualisant le stockage etc.

Cette volonté se retrouve dans le règlement écrit de la zone 1AUe. L'article 2.4 fait référence à un "hôtel d'entreprises" (page 86), destiné à accueillir des activités artisanales et de commerce de détail, tandis que l'article 2.5 mentionne un "pôle de service" (page 86), destiné à accueillir de la restauration.

Ces notions ne correspondent ni à une destination ni à une sous-destination réglementairement définies, rendant ainsi leur emploi inopérant dans le règlement. Cette imprécision risque d'entraîner l'introduction d'entreprises artisanales, commerciales et de restauration au sein de la zone.

L'article 1.1, qui interdit la destination "logement" (page 84), entre en contradiction avec l'article 9.2.1, qui encadre l'implantation des "logements de service" (page 88).

Afin de garantir la cohérence réglementaire avec l'orientation de la ZAC en faveur des activités industrielles, il est demandé à la commune de modifier ces articles en conséquence.

2. Modération de la consommation d'espaces

Le projet de PLU retient initialement la période 2007-2021 pour l'analyse de la consommation foncière. Toutefois, afin de répondre aux exigences de l'article L.151-4 signalées dans la lettre d'observation, le document a été ajusté pour inclure une évaluation sur une période de dix ans, recalculée au prorata. Cette disposition impose en effet que l'analyse porte sur la décennie précédant l'arrêt du PLU ou, si nécessaire, depuis la dernière révision du document.

Durant la période 2007-2021, la consommation foncière constatée par la collectivité s'élève à 46,93 hectares. Ainsi, cette consommation, rapportée sur une période de dix ans, abouti à une consommation de 33,66 hectares, soit une moyenne annuelle de 3,37 hectares³¹. Pour la période de programmation 2022-2040, la commune s'est fixée à l'axe 7 de son PADD, un objectif de réduction de la consommation foncière de 51,63 % par rapport aux dix dernières années, limitant ainsi la consommation annuelle moyenne à 1,63 hectare par an³².

La programmation foncière prévoit 21,8 hectares pour le développement économique (ZAC du Gruen), 4,6 hectares pour des opérations en dents creuses, 2,7 hectares en extension, ainsi que de 0,68 hectare pour le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) Nj. Ainsi, la consommation foncière globale prévisionnelle est estimée par la commune à 29,8 hectares, proche de l'objectif de modération fixé par le PADD de 29,3 hectares.

29 avis rendu suite à la session plénière du 15 novembre 2022

30 avis n°MRAe 2023 APGE22 du 24 mars 2023

31 rapport justificatif RP 1.c, page 36

32 PADD orientations écrites 2.a, page 21

Toutefois, les emplacements réservés définis dans le PLU, doivent aussi être comptabilisés. À cet égard, l'extension de la station d'épuration intercommunale, prévue sur une emprise de 3 ha³³, représente l'emplacement réservé le plus étendu³⁴. Ce projet est susceptible d'entraîner une imperméabilisation significative du sol, élément à intégrer dans la trajectoire globale de réduction de la consommation foncière.

La commune est invitée à inclure les superficies cumulant 5,9 ha³⁵ des emplacements réservés dans la consommation d'espace projetée au regard de l'objectif inscrit dans le PADD. De plus, le SRADDET en vigueur est en cours de modification. À ce stade de la procédure, il prévoit une répartition de son objectif régional, allouant 149 hectares au SCoT SLA. La commune devra s'inscrire dans cette trajectoire afin d'atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030.

De plus, l'évaluation environnementale estime qu'environ 1 hectare supplémentaire serait mobilisable en densification au sein des zones d'activités existantes.

Sans compter les éventuelles constructions agricoles en zone Aa, la consommation foncière totale atteindrait environ 36,7 hectares (29,8 + 5,9 + 1). Ce volume correspondrait à une consommation annuelle moyenne de 1,95 hectares, traduisant une réduction de 42,21 % par rapport à la consommation de référence de 3,37 hectares par an. **Cette trajectoire est en deçà de l'objectif de 51,63 % de réduction fixé par le PADD**, mais s'inscrit toutefois dans une trajectoire de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En conclusion, l'analyse des perspectives démographiques, de l'évaluation des besoins et de la consommation d'espace met en évidence une dynamique importante pour la commune de Sierentz. Le PLU s'inscrit dans une trajectoire démographique plus modérée que celle observée à l'échelle de la collectivité, traduisant une volonté de maîtriser la croissance urbaine. L'objectif en matière de logements est ajusté aux enjeux locaux et l'intégration d'une zone d'extension à vocation économique témoigne d'un dynamisme du territoire.

Toutefois, la modération de consommation foncière projetée apparaît en décalage avec les orientations du PADD, nécessitant un ajustement afin de consolider les objectifs de modération de l'artificialisation des sols et de préservation des espaces naturels et agricoles en cohérence avec les ambitions du SCoT et du SRADDET.

3. Habitat et mixité sociale

Depuis 2018, Sierentz est concernée par l'application de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). Elle est ainsi soumise à obligation de disposer de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) parmi ses résidences principales. Cependant, la commune a bénéficié d'une exemption temporaire jusqu'au 31 décembre 2022 et est entrée officiellement dans le dispositif SRU au 1^{er} janvier 2023.

33 évaluation environnementale RP 1.e, page p58

34 atlas des emplacements réservés RP 3.c, page 11

35 évaluation environnementale RP 1.e, page 57

Selon le projet, la commune dispose en 2021 de 1 858 résidences principales dont 125 (6,7%) sont des logements locatifs sociaux³⁶. La commune prévoit une réalisation de 561 logements supplémentaires portant à 2 419 le nombre de résidences principales en 2040. **Pour être conforme à la loi SRU, 484 (20% de 2 419) devront être des LLS. Ainsi au moins 359 LLS devront être produits sur la période 2022-2040.**

Au 1er janvier 2023, son taux de LLS est de 10.62%. Si elle se situe sur une bonne dynamique de production de LLS au regard de l'évolution de ses taux SRU (3.99% en 2020 et 6.84% en 2021, 9.54% en 2022), elle accuse au 1er janvier 2023 un déficit de 174 LLS.

Suite à l'adoption de la loi différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (3DS) en février 2022, la commune s'est portée volontaire pour signer un contrat de mixité sociale (CMS) sur la période triennale 2023-2025, signé le 5 février 2024. L'objectif fixé pour cette période, est la réalisation de 29 logements locatifs sociaux (LLS)³⁷.

Par ailleurs, le programme local de l'habitat (PLH), adopté fin 2022, prévoit un objectif de réalisation de 236 logements³⁸ pour Sierentz d'ici 2028, dont 96 (41%) devront être des LLS³⁹.

La commune prévoit la mise en place de plusieurs outils en faveur de la mixité sociale :

- Emplacements réservés (ER) : 3 emplacements réservés prévus (A, B et 11) :

ER A : Construction d'au moins 30 LLS

ER B : Réalisation de LLS (100 % LLS)

ER 11 : Réalisation d'un parc de stationnements public et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux

Matrice de programme
Construction d'au moins 30 logements locatifs sociaux



Opération désignée
Réalisation de logements locatifs sociaux (100% LLS)



Opération désignée
Réalisation d'un parc de stationnements publics et construction d'au moins 6 logements locatifs sociaux



Bénéficiaire
Commune

Si on peut saluer la démarche, il manque des éléments relatifs à la superficie des terrains, du nombre de LLS/ha prévu ainsi que du nombre de logements total sur l'ER B qui mentionne 100% de LLS. **Il est demandé d'apporter plus de précisions sur ces emplacements réservés, de sorte de connaître le nombre total de LLS prévus.**

36 diagnostic socio-économique RP 1.a, page 25

37 contrat de mixité social de Sierentz (2023-2025), page 18

38 PLH de SLA, approuvé le 14 décembre 2022, page 180

39 PLH de SLA, approuvé le 14 décembre 2022, page 184

- Deux secteurs de mixité sociales (SMS) :

SMS 1 : en zones Ua, Ub et Uc, tout programme de logements neufs supérieur ou égal à 12 logements comprendra au moins 20% de LLS. En premier lieu, le seuil de déclenchement à 12 logements est élevé et pourrait conduire, dans un contexte où les opérations de plusieurs logements sont rares en emprise urbaine, à être inopérant. En second lieu, la proportion de 20 % ne permettra pas le rattrapage du déficit. **Il est donc demandé à la commune d'instaurer un seuil minimal de 30 % à compter de 4 logements dans cette zone qui est déjà urbanisée.**

SMS 2 : en zone 1AUa, soit 2 zones : Pour toute opération d'ensemble, un seuil de 30 % minimum de LLS est prévu. Au vu de la taille des deux secteurs concernés par cette zone, en respectant la densité prescrite de 40 logements/ha, il sera créé une vingtaine de LLS tout au plus. **Un pourcentage de 50% minimum de LLS est demandé pour ce SMS.**

En outre aucune règle qualitative n'est prévue dans le PLU. Il est demandé d'inscrire **des règles qualitatives de minimum 30 % de PLAI et maximum 30% de PLS sur chaque opération de logement locatif social, dans les ER et les SMS.**

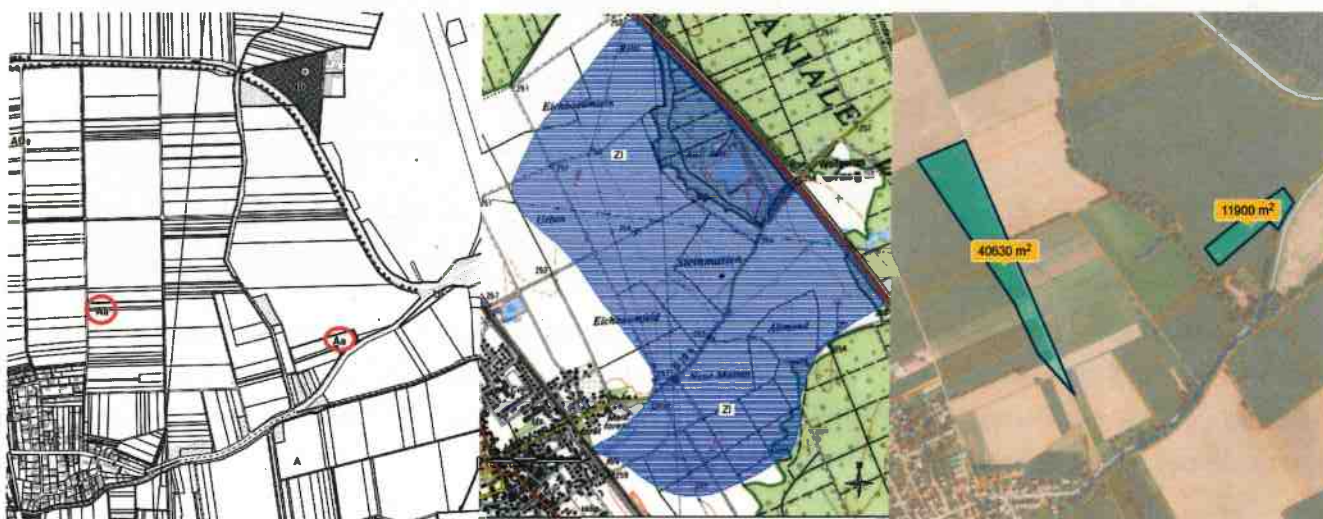
Malgré des avancées, le déficit de logements sociaux à Sierentz demeure important. Pour accélérer la dynamique, il est nécessaire d'ajuster les outils en place : réduction des seuils de déclenchement, augmentation des taux et encadrement qualitatif des LLS.

4. Risques et nuisances

4.1 Risque inondation

La commune est concernée par un risque d'inondation identifié dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Ce risque a été correctement pris en compte dans l'axe 1 du PADD, tant dans sa version écrite que graphique.

Cependant, environ 5 hectares de terres agricoles situées en zone inondable ont été classés en zone Aa⁴⁰, sur deux secteurs distincts. Ce zonage autorise, sous certaines conditions, la construction de nouveaux bâtiments agricoles, ainsi qu'une habitation liée à l'exploitation⁴¹.



40 règlement graphique 3.b

41 règlement écrit 3, page 101

Il est demandé à la commune de modifier son règlement graphique en excluant les 5 ha de zone Aa, afin d'éviter la construction de bâtiments en raison du risque figurant à l'AZI.

Des études en cours, dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Sundgau oriental, permettront à plus ou moins court terme, de préciser les niveaux d'aléas ainsi que l'emprise exacte de la zone inondable.

Dans l'éventualité où le résultat des études montre un niveau d'aléa faible ou modéré, et qu'un projet concret soit présenté sur ces secteurs, **la commune pourra refaire évoluer son document d'urbanisme en Aa pour permettre la construction de « bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole en aléa faible ou modéré, à condition de ne pas abriter de lieu de sommeil » conformément à la disposition O3.1-D3 du PGRI Rhin-Meuse 2022-2027⁴².**

En l'absence de la connaissance du résultat de ces études, et de leur porter à connaissance par l'État, l'approche préventive doit-être privilégiée afin d'éviter la construction de bâtiments à risques.

5. Environnement

5.1 Zones humides

Le ban communal de Sierentz accueille plusieurs zones humides probables, principalement situées au niveau des gravières, le long des cours d'eau, notamment le Sauruntz, ainsi qu'au débouché de ce dernier où il s'infiltre dans la forêt de la Hardt⁴³.

Ces zones ne font pas l'objet d'une identification spécifique en dehors de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale. Leur prise en compte dans le PLU repose sur plusieurs dispositifs⁴⁴ :

- Gravières et zone d'infiltration dans la forêt de la Hardt : classification en zones N et Ng⁴⁵.
- Berges des cours d'eau : surzonage du règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et orientation de la Trame Verte et Bleue interdisant l'artificialisation des berges et ripisylves⁴⁶.
- Recul des constructions : 5 mètres en zone urbaine et 10 mètres en zone Aa.
- ZAC Gruen (secteur 1AUe) : une étude spécifique menée en 2022 a conclu à l'absence de zones humides sur ce périmètre.
- Secteurs 1AUa (Feldélé et Besbrunnen) : aucune étude de caractérisation de zone humide n'a été réalisée.

42 PGRI 2022-2027 Rhin-Meuse, page 148-149

43 état initial de l'environnement RP 1.d, page 35-38

44 évaluation environnementale RP 1.e, page 94-95

45 évaluation environnementale RP 1.e, page 94

46 évaluation environnementale RP 1.e, page 94

5.1.1. Pré-localisation des zones humides probables

La pré-localisation des zones humides se fondait jusqu'alors sur la base de données ZDH Cigal de 2008. En 2023, le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires a publié une carte nationale de probabilité de présence des zones humides. Notamment une carte seuillée pour connaître la probabilité de présence seulement là où elle est significative.

Celle-ci doit désormais être utilisée en phase de pré-localisation afin de déterminer les enveloppes à l'intérieur desquelles la présence de zones humides est la plus probable et où des expertises devront être menées afin d'identifier les zones humides effectives.

Celle-ci constitue une donnée d'entrée pour constituer la cartographie de pré-localisation.

La carte des zones humides⁴⁷ de l'EIE doit être reprise pour situer les enveloppes de forte probabilité de présence de zone humide en croisant la carte nationale seuillée avec d'autres méthodes de pré-localisation (pédologie, géologie, données historiques, altimétrie..) et par échantillonnage afin d'affiner les enveloppes des zones humides probables.

5.1.2. Identification des zones humides effectives

Une expertise des zones humides à l'intérieur des enveloppes de pré-localisation doit être réalisée afin d'identifier les zones humides effectives notamment dans les secteurs destinés à recevoir des constructions, aménagements et installations pouvant dégrader les zones humides. Cela concerne les zones à urbaniser mais également des secteurs constructibles des zones A et N⁴⁸.

À défaut, il conviendra de démontrer qu'il n'y a pas de pressions sur les zones humides probables : inconstructibilité ou identification dans les OAP Trame verte et bleue (TVB) et le règlement graphique.

Il est demandé à la commune de reprendre les cartes de synthèse des zones humides de l'état initial de l'environnement et du rapport d'évaluation environnementale.

Afin de conclure à l'absence de zone humide sur les deux secteurs d'extension urbaine classés en 1AUa, la commune est invitée à vérifier sur la cartographie nationale la présence de zone humide probable, **afin d'assurer la prise en compte des éventuelles contraintes environnementales et de garantir la compatibilité des aménagements futurs avec la préservation des écosystèmes locaux.**

5.2 Imperméabilisation des surfaces

Le règlement ne fixe pas de prescription relative à la *"part minimale de surfaces non imperméabilisées ou écoaménageables"* (L151-22) ou de *"conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement"* (R151-49).

Les coefficients d'espaces libres à planter des zones UB et UC (15 %) pourraient être augmentés et associés à un coefficient de biotope afin de déterminer les aménagements pouvant être qualifiés de perméables.

⁴⁷ état initial de l'environnement RP 1.d, page 38

⁴⁸ SCOT SLA, DOO, page 55

Une simple mention demandant de limiter l'imperméabilisation des sols dans les OAP sectorielles est insuffisante. De même, les OAP TVB ne sont pas plus prescriptives. **Les conditions permettant de limiter cette imperméabilisation et de conduire à une gestion intégrée des eaux pluviales doivent être définies.** Par exemple en donnant une fonction hydraulique aux espaces existants tels que espaces verts, toitures, stationnement et voirie. Il convient de se référer à la doctrine régionale de gestion intégrée des eaux pluviales.

5.3 Trame verte et bleue

La pérennité des éléments de paysage repérés dans les documents graphiques au titre de l'article L151-23 et présentant un intérêt écologique et paysager doit être assurée.

Le rapport de compatibilité qui lie les projets aux OAP thématiques ne permet pas de garantir cette pérennité. Aussi, il est important que les orientations des OAP concernant ces éléments de paysage soient traduites dans le règlement.

Des éléments de nature en ville ont été identifiés sur les orientations graphiques des OAP mais ne bénéficient d'aucun zonage de protection.

Le traitement végétal et paysager à aménager en interface entre les projets urbains, économiques (ZAC Gruen) et les espaces agricoles pourrait relever des prescriptions dans les OAP sectorielles et sa largeur pourrait être définie.

A l'appui des orientations écrites, il convient de définir les prescriptions permettant d'assurer une préservation correcte et pérenne des éléments identifiés. Tous travaux susceptibles de modifier ou supprimer un élément protégé sont soumis à déclaration préalable. Les conditions dans lesquelles l'autorisation pourrait être accordée et les mesures compensatoires associées doivent également être spécifiées.

De même, la stratégie territoriale de mise en œuvre de la trame verte et bleue doit être précisée. Il s'agit notamment de rendre concrètes et opérationnelles les orientations du PADD et des OAP relatives au renforcement des continuités écologiques par l'usage d'outils adaptés (acteur, maîtrise foncière, emplacement réservé, contractualisation).

La forêt domaniale de la Hardt constitue un réservoir de biodiversité à préserver. Elle doit également bénéficier d'un classement au titre du L113-1.

Concernant le recul du haut des berges du cours d'eau : le SDAGE recommande un recul de 6 mètres.

Ainsi, il est demandé à la commune d'intégrer les éléments de nature en ville, identifiés de l'OAP, dans le règlement tout en précisant les modalités de travaux pouvant entraîner des modifications de ces éléments. Il est recommandé de protéger la forêt de domaniale de la Hardt comme espaces boisés classés.

5.4 Assainissement

La station d'épuration de Sierentz traite les effluents de 13 communes. En 2021, elle était conforme en termes de performances et d'équipements, bien que sa charge entrante de 15 852 Équivalents Habitants (EH) ait déjà dépassé sa capacité nominale de 13 000 EH⁴⁹

En 2023 et 2024, elle a enregistré des pics de charge brutes de pollution organique maximales atteignant 19 500 EH.

Afin de répondre à ces dépassements de la capacité de traitement de la station, Saint-Louis Agglomération, le maître d'ouvrage, prévoit d'augmenter la capacité épuratoire de la station d'épuration de Sierentz. La capacité nominale passera ainsi de 13 000 EH à 26 000 EH. Le calendrier des travaux n'est à ce jour pas encore connu.

L'emplacement réservé n°8 permet notamment une éventuelle extension des équipements de la station actuelle.

Les 49 logements prévus dans les deux zones 1AUe (35 logements/ha sur 1,4 ha) ainsi que la ZAC ajouteront 603 EH (103 + 500). **Ainsi il est demandé à la commune de justifier que la station sera en capacité de traiter les effluents supplémentaires prévus. En cas d'impossibilité, il est demandé, sur le fondement des dispositions de l'article R151-20, à ce que les zones d'urbanisation immédiate soient inscrites en urbanisation différée ; la commune pourra conditionner l'ouverture de ces zones à la modernisation de la station d'épuration intercommunale⁵⁰.**

La commune a intégré dans les annexes du PLU un plan du réseau d'assainissement, toutefois dépourvu de légende. **Il est demandé d'y ajouter une légende** afin d'en assurer la lisibilité. Par ailleurs, aucun **zonage d'assainissement** n'a été fourni, empêchant d'identifier les parcelles concernées par l'assainissement collectif. **Il est donc requis que la commune complète les annexes en y intégrant ce zonage**, conformément à l'obligation de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, repris dans le R151-53 du code de l'urbanisme.

5.5 Eau potable

L'unité de distribution 3, à laquelle appartient la commune de Sierentz, dessert un total de 28 145 usagers et est alimentée par trois forages dont la capacité actuelle s'élève à 10 260 m³/jour. La consommation de pointe observée atteint actuellement 7 700 m³/jour. Les projections démographiques, intégrant une croissance de 3 500 habitants supplémentaires, dont plus de 1 000 nouveaux résidents à Sierentz, entraîneront une augmentation de la consommation de pointe, estimée à 1 100 m³/jour, soit un total de 8 800 m³/jour.

Concernant la gestion des activités industrielles, le règlement écrit du secteur 1AUe (ZAC Gruen) exclut expressément les installations nécessitant une consommation significative d'eau de process. Ainsi, au regard des capacités disponibles et des prévisions d'évolution, la ressource en eau apparaît suffisante en termes quantitatifs pour répondre aux besoins futurs.

49 évaluation environnementale RP 1.e, page 123

50 évaluation environnementale RP 1.e, page 102

5.6 Eaux pluviales

Le règlement du PLU dispose pour les nouvelles constructions que les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Le rejet dans le réseau d'assainissement existant est interdit afin d'éviter une surcharge des infrastructures et de favoriser une gestion plus durable des eaux pluviales.

Sur l'emprise de la ZAC, une analyse pédologique a été menée. Les sols limono-sableux sont assez caillouteux et plutôt drainant⁵¹. **Cependant, le coefficient de perméabilité du sol n'est pas indiqué.** De plus, en fonction des capacités d'infiltration du sol, **il pourrait être précisé quel type de pluie devra être totalement infiltré sur le site** (par exemple une infiltration totale des eaux de pluie d'intensité forte sur une période de retour de trente ans).

6. Transition écologique, mobilités

6.1 Énergies renouvelables

Si le PLU ne prohibe pas l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, il ne propose pas non plus d'orientations permettant de faciliter leur mise en œuvre. Pourtant, la commune a produit plusieurs cartes de zones d'accélération pour l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables (ZAENR).

En outre, conformément à l'article 40 de la **loi Climat et Résilience du 22 août 2021** et à l'**article L. 111-19-1 du Code de l'urbanisme**, les parkings extérieurs de plus de 500 m² doivent être équipés de **dispositifs végétalisés ou d'ombrières photovoltaïques couvrant au moins 50 % de leur surface**.

6.2 Mobilités

L'évaluation environnementale indique que l'urbanisation prévue, entraînera une augmentation du trafic d'environ 1 700 véhicules par jour ouvré, dont 130 poids lourds⁵². Ce trafic supplémentaire résulte en grande partie de la création d'emplois et de nouvelles infrastructures dans la ZAC Gruen, impactant directement la circulation. Les principes de sécurité routière ont été intégrés dans le PLU, notamment au sein de l'axe 4 du PADD, qui vise à restructurer les déplacements en renforçant les mobilités douces (ER 14 pour l'aménagement d'une liaison douce, règlement imposant aux nouveaux immeubles des garages à vélos...), la desserte en transport en commun et la sécurisation des liaisons cyclables et piétonnes. De plus, les OAP sectorielles abordent la nécessité d'adapter les accès aux nouvelles zones d'aménagement en assurant la continuité des cheminements et la gestion sécurisée du trafic.

La gare de Sierentz, propriété de SNCF Réseau, est inscrite en emplacement réservé N°13 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'équipement public au profit de la commune. Toutefois, SNCF Réseau prévoit la déconstruction de ce bâtiment à l'horizon 2030, sous réserve de la relocalisation des installations techniques qu'il abrite. Il est précisé que ce

51 évaluation environnementale RP 1.e, page 95

52 évaluation environnementale RP 1.e, page 90

bâtiment n'accueille plus de voyageurs depuis plusieurs années, ceux-ci étant redirigés vers des abris voyageurs aménagés sur les quais.

Dans le cadre de la procédure, la SNCF a indiqué qu'une cession du bâtiment de la gare à la commune pourrait être envisagée. Cette possibilité permet d'engager une réflexion sur la requalification du site, notamment en cohérence avec l'axe 4 du PADD.

Il est aussi recommandé de renforcer le volet dédié aux mobilités douces⁵³ du projet de la ZAC Gruen, afin d'assurer une liaison efficace entre la gare et la future zone d'activités. Le chemin existant est déjà goudronné sur la majeure partie de son tracé, à l'exception d'un tronçon de 50 mètres nécessitant un aménagement minimal. Afin d'optimiser cette connexion avec un investissement limité, des mesures simples telles que la mise en place d'une signalisation au sol, l'installation de panneaux et l'aménagement de la section non goudronnée devront être envisagées.

Ces ajustements permettront d'assurer une continuité de parcours pour les piétons et les cyclistes, renforçant ainsi l'accessibilité et l'attractivité du site tout en favorisant l'intermodalité. La rénovation de la parcelle piétonne au-dessus de la voie ferrée devra aussi être étudiée dans ce volet.



Ainsi, l'OAP pourrait prévoir une extension des cheminements dédiés aux piétons, aux cyclistes ainsi qu'aux transports en commun, afin d'assurer une continuité jusqu'à la gare.

⁵³ avis du 28 février 2025, relatif au projet de la ZAC Gruen à Sierentz, page 5

7. STECAL, IGP

7.1 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le projet définit un STECAL Nj dans l'emprise urbaine. Ce secteur de 0,68 ha est destiné à l'implantation d'abris de jardin, d'une hauteur limitée à 3 mètres et d'une emprise au sol de 10 mètres carrés maximum⁵⁴. Le STECAL permet de préserver le caractère de la zone en maintenant les jardins familiaux, existant depuis plus de dix ans⁵⁵.

7.2 Indication géographique protégée (IGP)

L'évaluation environnementale pourrait être enrichie par la liste ci-après du potentiel de production de produits sous « signe officiel de la qualité et de l'origine » (SIQO) et les moyens de le protéger et conserver :

- Choucroute d'Alsace IGP (Indication Géographique Protégée) ;
- Crème fraîche fluide d'Alsace IGP ;
- Framboise d'Alsace IGP ;
- Kirsch d'Alsace IGP ;
- Miel d'Alsace IGP ;
- Mirabelle d'Alsace IGP ;
- Pâtes d'Alsace IGP ;
- Quetsch d'Alsace IGP ;
- Volailles d'Alsace IGP ;
- Whisky d'Alsace ou Whisky alsacien IGP.

8. Observations générales sur les documents

Il convient d'actualiser et d'harmoniser les données chiffrées dans tous les documents afin d'assurer la cohérence globale du PLU. Notamment les projections en population municipale.

- 1.a. Diagnostic socio-économique :
 - Page 56-57 : L'inventaire des capacités de stationnement ne se projette pas sur les possibilités de mutualisation envisageables, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.
- 1.b. Analyse du potentiel de densification et de la consommation foncière :
 - page 27 : Il s'agit de changer la date de 2017 par 2007
- 1.c. Rapport justificatif :
 - Page 18, 25 : Il s'agit de changer la date de 2035 par 2040
- 1.d. État initial de l'environnement
 - Page 77 : Contrairement à ce qui est indiqué, le massif forestier de la Hardt n'est

⁵⁴ règlement écrit 3, page 115

⁵⁵ Photo interprétation, jardins présents sur le millésime 2014-2015

pas classé comme forêt de protection.

- Page 168 : Il est fait référence à l'arrêté du 21 février 2013. Cet arrêté a été remplacé par celui du 11 juillet 2023. On retrouve cet arrêté dans les annexes (5.8. Arrêté bruit 2023.pdf). Or, dans cet arrêté, il n'y a que l'annexe 1 (routes) mais pas l'annexe 2 (SNCF). Il est demandé de compléter l'annexe 5.8. avec la seconde annexe, en pièce-jointe du présent avis de l'État.
 - Page 169 : Il est fait référence au PEB de 2003. Or, sur le site des services de l'État, le PBE a été approuvé par arrêté du 25 octobre 2004. Ce document est transmis à la commune, en pièce-jointe du présent avis de l'État.
 - Page 170 : Il faut modifier PPB par PPBE, désignant le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé le 12 décembre 2024. Ce document est transmis à la commune, en pièce-jointe du présent avis de l'État.
 - Page 185, 187, 190, 191 : Les cartes de synthèse et les légendes sont peu lisibles.
 - Page 194 dans le paragraphe 5.1.3 : la hiérarchisation des enjeux identifiés sur le territoire doit également apparaître dans la synthèse de l'état initial de l'environnement.
- 3. Règlement écrit
 - Pages 101-103 : Dans le secteur Aa, il convient de nommer les articles Aa 2, Aa 3... plutôt que Ax ou A.
 - 3.c. Atlas des emplacements réservés
 - Il s'agira de numéroté les pages du document pour en faciliter les citations.

8.1 Téléversement du PLU sur le géoportail de l'urbanisme

Conformément aux dispositions des articles L.133-1 à L.133-4 et R.153-22 du code de l'urbanisme, il est rappelé que la collectivité devra publier le PLU approuvé sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1er janvier 2023, la publication sur le GPU conditionne le caractère exécutoire des PLU, des SCoT et leurs évolutions approuvées à compter de cette date.

Dans ce contexte, il est demandé à la collectivité d'anticiper cette étape en prévoyant la numérisation de son PLU au standard validé par le conseil national de l'information géographique. Le PLU numérisé et publié sur le GPU, plateforme dématérialisée accessible à tous, bénéficiera en conséquence d'une meilleure diffusion.

La collectivité est invitée à intituler les fichiers au format pdf versés sur le GPU de façon intelligible, c'est-à-dire avec un nom court correspondant à la nature de la pièce versée, afin de faciliter la consultation du PLU.

Les services de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

8.2 Servitudes d'utilité publique, annexes

La transmission des servitudes d'utilité publique (SUP) par la DDT prend la forme d'une carte et d'une liste des catégories de servitudes d'utilité publique présentes dans le département, ainsi que les coordonnées des gestionnaires. La collectivité s'adressera aux gestionnaires, notamment lorsque les SUP n'ont pas encore été publiées au GPU par leur gestionnaire, afin de les annexer au PLU. **Il convient de s'assurer que le plan des SUP établi en 2022 annexé au PLU arrêté est à jour, et de le mettre à jour le cas échéant.**

Les avis de l'Agence régionale de santé (ARS) et de Réseau de transport d'électricité (RTE) qui suivent font partie intégrante de l'avis de l'État et doivent être examinés avec soin.

