



SIERENTZ



PREFECTURE DU HAUT-RHIN

ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement d'une zone d'activité économique intercommunale sur le territoire de SIERENTZ au lieu-dit "Gruen"

ENQUÊTE PARCELLAIRE conjointe.

Projet porté par la communauté d'agglomération SAINT-LOUIS AGGLOMERATION

RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS

René JACQUES

Commissaire enquêteur

Préfecture du HAUT-RHIN

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement d'une zone d'activité économique intercommunale sur le territoire de la commune de SIERENTZ au lieu-dit "Gruen", et Enquête parcellaire conjointe.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

GENERALITES

La Communauté d'agglomération SAINT-LOUIS AGGLOMERATION (SLA) créée le 1^{er} janvier 2017 regroupe 40 communes du sud-est du Haut-Rhin, formant un bassin de vie de plus de 85 000 habitants.

SLA exerce, selon l'article L5216-5 du code général des collectivités territoriales, une compétence en matière d'action économique qui comprend la création, l'aménagement et la gestion de zones d'activité. Dans ce cadre elle porte le projet d'aménager une nouvelle zone intercommunale d'activités économiques de près de 22 hectares au lieu-dit "Gruen" sur le ban communal de Sierentz. L'aménagement du site sera réalisé via une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

LE PROJET

a-Description

Les 22 hectares du projet sont situés sur le ban de Sierentz, accolés à la voie ferrée Mulhouse-Bâle à l'est de celle-ci. Ils sont limités au nord par la route départementale 19B reliant Sierentz à un échangeur de l'autoroute A35. Leur configuration est pratiquement celle d'un rectangle de grand côté 500 m au long de la voie ferrée, pour 430 m de largeur. Ces espaces sont aujourd'hui consacrés à l'agriculture.

L'aménagement projeté vise à créer une offre foncière et immobilière permettant l'accueil d'entreprises industrielles, de petites et moyennes entreprises et de constructions accessoires, sous forme de 5 à 9 lots pour une surface totale cessible de 19,5 ha.

Le plan de situation et le plan de masse ci-après illustrent l'implantation et l'organisation projetées pour la ZAC :

-l'accès à la ZAC se fait à partir d'un giratoire à implanter sur la RD19B, hors emprise de la zone ; son diamètre est de 40 m. Saint-Louis Agglomération exercera la maîtrise d'ouvrage de cet ouvrage qui lui a été déléguée par la Collectivité européenne d'Alsace, gestionnaire de la RD19 B.

- la desserte de la ZAC se fait par un axe central créé à partir d'un chemin rural existant qui dessert l'ensemble des lots ; cette voie centrale sera dédoublée en deux sens uniques, accompagnée de stationnement sur les espaces publics et du chemin rural dont la fonction sera maintenue ; l'emprise globale en est de 30 m. Ce maillage viaire est complété par des cheminements piéton / cycles perpendiculaires à la voie centrale

-un lot 1 de 6,5 ha est identifié ; les autres lots auront une surface moyenne de 2 ha. Le lot 4 accueillera un hôtel d'entreprises avec plusieurs cellules d'activité et des bureaux d'accompagnement ; le lot 5b est destiné à porter un Pôle Services.



Plan de masse



Plan de situation

b-Historique

Par délibération du 16 février 2022 le Conseil communautaire a approuvé les objectifs poursuivis par le projet de ZAC ; la même délibération a également défini les modalités de la concertation avec le public préalable à l'approbation du dossier de création de ZAC, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Un bilan intermédiaire de la concertation a été approuvé le 16 novembre 2022.

Le dossier de l'évaluation environnementale nécessaire en raison de la surface affectée au projet a été déposé auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 8 février 2023 ; la MRAe a rendu son avis le 24 mars 2023. En suite de quoi une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) a été organisée du 17 avril au 18 mai 2023 sur la base d'un dossier comportant l'étude d'impact, l'avis de la MRAe et la réponse de SLA, le projet du dossier de création de la ZAC et les avis des autorités publiques consultées préalablement. Le bilan définitif de la concertation a été approuvé le 20 septembre 2023.

Par délibération 2023-125 du 20 septembre 2023 le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC Gruen, créé celle-ci et validé son périmètre.

SLA a décidé de concéder la réalisation de la ZAC à un aménageur au travers d'une concession d'aménagement dont la procédure d'attribution est définie par les codes de la commande publique et de l'urbanisme. Après mise en concurrence, une délibération du 13 novembre 2024 a choisi comme concessionnaire le groupement VILLES et PROJETS, auquel a été substituée le 2 décembre 2025 la SAS GRUEN, filiale spécifiquement constituée détenue à 100% par NEXITY SA.

Enfin, le 25 février 2026, le Conseil communautaire a approuvé le lancement de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et de l'enquête parcellaire.

OBJETS ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

a) La maîtrise foncière intégrale des quelque 22 hectares formant l'emprise de la ZAC est une condition indispensable à sa concrétisation.

Certaines parcelles appartiennent à une multiplicité de propriétaires, souvent en indivision ou ne pouvant être formellement identifiés, dans un contexte de démarches successorales non abouties ou non entamées.

Les dialogues engagés dès 2021, puis les négociations conduites avec certains propriétaires n'ont pas abouti à un consensus.

En l'état actuel, le maître d'ouvrage, sans encore avoir procédé à des acquisitions formalisées, dispose de promesses de vente portant sur 8 hectares, et en a en perspective sous quelques mois pour 7 hectares supplémentaires.

Il est apparu nécessaire à Saint-Louis Agglomération d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) préalable à toute expropriation, afin de sécuriser la maîtrise foncière et de régulariser les situations juridiques complexes.

Les conditions posées par l'article R131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique étant remplies, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la DUP.

b) Le préfet du Haut-Rhin a organisé une enquête unique à double objet :

-elle est préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC Gruen ; en application de l'article L110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, elle est régie par le titre Ier du Livre Ier de ce code ;

-elle comporte l'enquête parcellaire instaurée par l'article L1 du même code.

LISTE DES PIÈCES DU DOSSIER

Le dossier d'enquête sous sa forme "papier" a été mis à la disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération et à la mairie de Sierentz. Il était constitué de deux volumes intitulés et composés comme suit :

" Dossier de déclaration d'utilité publique"

1-Notice explicative

2- Plan de situation

3- Plan général des travaux

4- Les caractéristiques générales des ouvrages les plus importants

5- Appréciation sommaire des dépenses

6- Insertion de l'enquête dans la procédure administrative

7- Liste des annexes

- 1-Délibération 2023-125 du 20 septembre 2023 approuvant le dossier de création de ZAC
- 2-Délibération 2024-162 du 13 novembre 2024 désignant le concessionnaire
- 3-Avenant de transfert du contrat de concession d'aménagement, du 2 décembre 2025
- 4-Délibération du conseil municipal de Sierentz du 15 XII 2025 – révision du PLU
- 5-Délibération 2022-006 du 16 février 2022 définissant les modalités de la concertation
- 6-Délibération 2022-187 du 16 novembre 2022 – Bilan intermédiaire de la concertation
- 7-Etude d'impact – Partie 1
- 8-Résumé non technique
- 9-Délibération 2023-192 du 20 décembre 2023 approuvant le principe du recours à un traité de concession
- 10-Délibération 2023-124 du 20 septembre 2023 – Bilan définitif de la concertation
- 11-Lette du Président de SLA
- 12-Courriel de la CCI / Courrier de l'ADIRA recueillis dans le cadre de la PPVE
- 13-Lettre d'intérêt de Nexity Immobilier d'Entreprise
- 14-Délibération 2026-041 du 25 février 2026 approuvant le dossier de DUP et d'enquête parcellaire

"Dossier d'enquête parcellaire"

Préambule

1- Notice explicative

- 1.1 Objet de l'enquête parcellaire
- 1.2 Composition du dossier soumis à l'enquête
- 1.3 Déroulement de l'enquête

2- Plan parcellaire

3- Etat parcellaire

Extraits du livre foncier – 45 pages

Éléments issus d'une consultation du Serveur Professionnel de Données Cadastreales – 37 pages

La composition des dossiers répond convenablement selon moi aux dispositions respectives des articles R112-5 et R131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 10 mars 2026 le préfet du Haut-Rhin a demandé au président du tribunal administratif de Strasbourg la désignation d'un commissaire enquêteur pour l'enquête publique sur le projet de ZAC Gruen. Par décision du 17 mars 2026, la présidente du tribunal administratif m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête en question.

2 - Préparation de l'enquête - Visite des lieux

J'ai pris contact aussitôt en préfecture avec M. Joël ROBERT, chef du bureau en charge des enquêtes puis Mme Clémence SCHMIDT fonctionnaire en charge de ce dossier. Ils m'ont précisé que les premiers jours suivants placeraient ce dossier en attente de la formation du

nouveau conseil communautaire suite aux élections municipales de mars 2026 et de la confirmation de la poursuite de l'opération. Celle-ci est intervenue le 10 avril 2026.

J'ai reçu en préfecture mes exemplaires "papier" du dossier DUP le 27 mars, et du dossier "Parcellaire" qui a été disponible le 21 avril.

Des échanges avec le porteur du projet et la préfecture ont accompagné la mise au point de l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête qui a été signé le 29 avril 2026.

Le mercredi 29 avril à 14h30 s'est tenue dans les bureaux de SLA à Saint-Louis une réunion de présentation du dossier avec les porteurs du projet et le concessionnaire. J'ai obtenu des éléments de réponse aux interrogations et demandes de complément issues de ma lecture des dossiers. A l'occasion de ce déplacement, j'ai visité rapidement le site de la future ZAC Gruen à Sierentz.

Le 11 mai en préfecture j'ai coté, paraphé et ouvert deux registres d'enquête relatifs à l'enquête DUP, accompagnés de deux registres pour l'enquête parcellaire (ces derniers devant être cotés et paraphés par le maire de Sierentz ou le président de SLA). Les services de la préfecture ont fait parvenir ces quatre documents dans les deux lieux de mise à disposition du public.

3 - Arrêté d'organisation de l'enquête - Publicité.

L'arrêté du 29 avril 2026 du préfet du Haut-Rhin a prévu le déroulement de l'enquête publique du mardi 26 mai 2026 à 9h00 au jeudi 25 juin 2026 à 17h00, soit pendant trente-deux jours.

Les deux dossiers d'enquête étaient consultables sous forme "papier" au siège de Saint-Louis Agglomération désignée siège de l'enquête et à la mairie de Sierentz, aux heures d'ouverture au public de ces deux sites.

Ils l'étaient sur le site internet de la préfecture du Haut-Rhin.

A l'initiative de SLA, qui a financé la prestation correspondante, un registre dématérialisé a été mis en place pour chaque dossier, confié à la société Préambules. Seul le dossier d'enquête "DUP" était consultable également sous format numérique sur le site internet du registre dématérialisé.

L'affichage de l'avis mentionné à l'article 4 de l'arrêté susvisé a été fait :

- au siège de Saint-Louis Agglomération ;
- à la mairie de Sierentz ;
- sur le site du projet, en un emplacement visible de la RD 19B..

Cet avis a également été publié sur les sites de la préfecture et de SLA.

Saint-Louis Agglomération a renforcé la publicité par publication sur ses sites Facebook et LinkedIn.

Les parutions réglementaires dans la presse sont intervenues dans les conditions prescrites par l'article 4 de l'arrêté, de la manière suivante :

- dans le quotidien "L'Alsace" les 10 et 31 mai 2026 ;
- dans le quotidien "Les Dernières Nouvelles d'Alsace-DNA " aux mêmes dates.

4 - Enquête parcellaire.

L'expropriant Saint-Louis Agglomération, en application de l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a procédé à la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en mairie, par lettre du 29 avril 2026 adressée aux "propriétaires situés sur le périmètre de la ZAC Gruen". A chaque lettre étaient joints : l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête – la liste des parcelles concernées par l'enquête – un questionnaire à compléter (Fiche d'identité du propriétaire).

L'envoi par lettre recommandée avec accusé de réception a porté sur 58 envois. 46 de ces envois ont été reçus et ont donné lieu à un accusé de réception. En conséquence l'expropriant a procédé à 12 notifications par affichage en mairie selon le deuxième alinéa de l'article R131-6.

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1 - Ouverture de l'enquête

Le 13 mai je suis intervenu sur le site de Préambules pour valider le dossier numérique et déclencher l'ouverture des deux registres dématérialisés au début de l'enquête.

En ayant bénéficié en octobre 2025 à l'occasion d'une autre enquête, je n'ai pas renouvelé la formation assurée en visio-conférence par la société "Préambules" sur les fonctionnalités du registre dématérialisé mis en œuvre pour cette enquête

2 - Permanences

Je me suis tenu à la disposition du public durant quatre permanences. Lors de celles-ci, j'ai eu l'occasion de saluer M. Jean-Marc DEICHTMANN, président de Saint-Louis Agglomération, et de m'entretenir avec des fonctionnaires concernés par le dossier, qui ne sont pas cités ci-après. Ces quatre permanences se sont déroulées comme suit :

-la première au siège de Saint-Louis Agglomération le mardi 26 mai de 9h00 à 11h00 ; je n'ai reçu aucune visite.

-la deuxième à la mairie de Sierentz le mercredi 3 juin de 9h00 à 11h00. J'ai reçu **successivement** cinq personnes lors de trois entretiens.

Dans deux cas il s'agissait de personnes qui s'interrogeaient sur la bonne suite à donner à la notification individuelle du dépôt du dossier en mairie (article R131-6 du code de l'expropriation) ; une situation était celle de la qualité de propriétaire non attestée dans un contexte de successions non régularisées. Je les ai guidées.

M. Patrice REICH, propriétaire de la parcelle 19/71, n'a pas donné son accord pour la vente de son terrain, estimant trop faible la proposition de 1 500 €/are ; il est préoccupé par la question de la taxation des plus-values. Je n'ai pu que lui conseiller de s'orienter vers un fiscaliste.

-la troisième au siège de SLA le lundi 15 juin de 15h00 à 17h00 ; je n'ai reçu aucune visite.

-la quatrième en mairie de Sierentz le jeudi 25 juin de 15h00 à 17h00. J'ai reçu :

-Mme Dominique MULLER, propriétaire des parcelles 111,114 et 115, qu'elle exploite ainsi que comme locataire les parcelles contiguës 112 et 113. Elle a porté une observation écrite dans le registre "DUP".

- un groupe de trois personnes, s'interrogeant sur la suite à donner à la notification, là encore face à des successions non régularisées.

3 - Clôture de l'enquête.

Le 25 juin à 17h00, fin de l'enquête et au terme de ma dernière permanence tenue à la mairie de Sierentz, j'ai pris en charge et emporté les dossiers d'enquête déposés à la mairie. Les deux registres d'enquête devant être clos par le maire, je les ai laissés sur place. Ces deux registres, ainsi que les deux registres de SLA qui devaient être clos par le président de SLA, m'ont été délivrés à domicile par La Poste le vendredi 3 juillet.

4 - Après l'enquête.

Par mails, j'ai eu à poser au maître d'ouvrage et à son concessionnaire un certain nombre de questions ou d'interrogations sur des points particuliers des dossiers. J'ai obtenu rapidement des réponses précises et développées.

Plus particulièrement, j'ai procédé à un examen des contributions du public déposées sur le registre dématérialisé de la société Préambules, comme exposé plus bas. Cet examen m'a conduit à synthétiser ces observations en un document que j'ai transmis le 5 juillet à SLA pour recueillir les observations du maître d'ouvrage ; une réponse par mail m'est parvenue dès le 8 juillet.

EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A - Recensement des observations

Les modalités de dépôt des observations et propositions offertes au public ont été inégalement utilisées.

1 - Le recours aux ressources du site de la société Préambules hébergeant l'enquête et les dossiers a été significatif. Le site a recensé 943 visiteurs uniques, dont 242 ont téléchargé au moins un des documents mis à leur disposition en opérant 298 téléchargements. A la suite de quoi c'est seulement 13 contributions qui ont été déposées directement sur le registre dématérialisé mis en œuvre par cette société.

Ces 13 contributions, numérotées de 1 à 13, seront présentées sous la forme [xx] ou [xx-Identité] quand il en sera besoin.

2 – Trois des quatre registres mis à disposition du public sont resté vierges de toute observation écrite. Seul le registre "DUP" de la mairie de Sierentz a reçu une observation, qui est restée unique.

3 - J'ai accueilli lors de mes permanences, uniquement en mairie de Sierentz, dix visiteurs lors de cinq entretiens ; ces personnes n'ont pas déposé d'observation sauf celle mentionnée ci-dessus.

4 - Dans la suite de l'examen des observations du public, *les éléments de réponse fournis par le maître d'ouvrage dans son message du 8 juillet seront présentés en italiques,, éventuellement synthétisés.*

Mes appréciations seront données en utilisant la police présente.

B - Observation du registre "DUP" de la mairie de Sierentz

Mme Dominique MULLER exprime qu'elle va perdre une partie des terres qui sont son outil de travail. Elle demande que SLA relève le niveau de ses offres à celui généralement observé qu'elle estime à plus de 2 000 €/l'are. Elle estime que la procédure de "déclaration d'utilité publique" prive les propriétaires de toute possibilité de négociation.

[De SAS GRUEN] Le prix de 1 500 €/are résulte de plusieurs études de marché ainsi que de l'estimation réalisée par France Domaine. Cette estimation, datée du 22/12/2025, prend en compte le nouveau zonage et la situation géographique. Par ailleurs, le périmètre est concerné par une prescription de fouilles archéologiques importante ainsi que par des contraintes liées à la pollution des sols. Ces éléments engendrent des coûts significatifs pour la réalisation du projet, ce qui limite une revalorisation par rapport à cette estimation.

Bien que déposée dans le registre "DUP", cette observation se rattache en fait à l'aspect "enquête parcellaire", même si elle ne s'inscrit pas dans le strict domaine couvert par ce type d'enquête. Elle sera évoquée dans la partie "Avis" de l'enquête parcellaire.

C - Contributions issues du registre dématérialisé.

C1 - La contribution [12] a été produite par l'Agence de Développement Economique d'Alsace. Elle y développe les raisons qui la rendent particulièrement favorable à la réalisation de cette zone d'activités économiques;

Je prends acte de cette prise de position et des arguments qu'elle contient.

C2 - La contribution [3] provient de l'association Paysages d'Alsace, présidée par M. Antoine WAECHTER. Neutre dans son opinion sur le projet qu'elle accepte implicitement, elle émet des recommandations et propositions, évoquant en particulier :

-l'attribution des lots par amodiation et non par vente, idée soutenue également par la contribution [6 - Alsace Nature & Collectif Agir pour le Pays de Sierentz - CAPS68]

Le recours à l'amodiation est moins adapté aux besoins des entreprises industrielles ciblées, qui recherchent généralement une maîtrise foncière pérenne pour réaliser des investissements importants et développer leurs activités sur le long terme. Il n'a donc pas été retenu dans le cadre du montage de l'opération et notamment dans le cadre d'une concession d'aménagement.

-le phasage de l'aménagement, au fur et à mesure des demandes, pour préserver le plus longtemps possible les terres cultivées (également dans [6]). Cette demande de phasage a été également formulée par la CDPENAF du Haut-Rhin dans son avis sur projet de révision du PLU de Sierentz rendu le 11 mars 2025.

Le projet est prévu en deux phases opérationnelles. Par ailleurs, afin de limiter l'impact sur l'activité agricole, les terrains conserveront autant que possible leur usage agricole jusqu'à leur acquisition effective pour leur commercialisation

Je pense que SLA ne disposant pas d'une emprise foncière disponible mais devant l'acquiescer, la réalité économique milite pour la vente des terrains, qui permet de rechercher

l'équilibre financier de l'opération. A plus forte raison le recours à une concession me semble s'opposer à la possibilité d'une amodiation.

Je note que le nombre assez restreint de lots composant la zone pourrait conduire à ce qu'elle soit rapidement occupée, limitant ainsi la durée du maintien de l'usage agricole ; je m'interroge par ailleurs sur la possibilité réelle d'exercice de cette activité au vu de l'importance des surfaces concernées par les fouilles archéologiques prescrites.

C3 - Autres contributions.

Les autres contributions font connaître une opposition au projet de ZAC dans son opportunité ou son implantation. Les thèmes qui y sont présentés apparaissent comme suit :

1 - Dynamiser n'est pas une nécessité impérieuse mais un concept auquel on peut opposer celui d'une amélioration de la qualité de la vie ; de même le besoin de création d'emplois n'est pas prouvé. Le projet est une fuite en avant qui n'est pas souhaitable pour Sierentz. [6 ; 10 - Anonyme ; 11 – Dorothée]

Le projet de ZAC Gruen s'inscrit dans la stratégie de développement économique de Saint-Louis Agglomération et dans les orientations du SCOT approuvé le 29 juin 2022. Son objectif est de répondre aux besoins de développement des entreprises du territoire, de maintenir et développer les activités économiques et industrielles ainsi que l'emploi local.

Le foncier à vocation industrielle disponible est particulièrement limité à l'échelle de Saint-Louis Agglomération. Ce projet vise donc à répondre aux besoins d'implantation et d'extension exprimés par les entreprises du territoire avec des besoins en foncier de grande superficie.

Le projet contribue également à répartir l'offre foncière économique à l'échelle du territoire et à éviter une concentration supplémentaire des implantations dans les zones d'activités périurbaines existantes. Le choix du site résulte notamment de sa proximité avec les infrastructures de transport existantes et une zone d'activités déjà implantée.

J'estime que Saint-Louis Agglomération est totalement dans son rôle en poursuivant une stratégie de développement économique qui vise à répondre à la croissance de sa population en lui offrant des possibilités d'emplois supplémentaires. Ce projet, répond précisément à un besoin réel de foncier industriel dans cette région attractive proche de deux pays étrangers, besoin bien identifié.

Pour ce qui est de quelque 1 000 emplois escomptés, on peut s'interroger sur la réalité de la création d'emplois nouveaux ou du déplacement d'emplois existant ailleurs. Cette interrogation découle de la nature des implantations d'entreprises, qui peuvent être des créations mais aussi des transferts venant d'autres territoires. On ne peut évidemment avoir des certitudes à cet égard, mais une gestion appropriée des demandes d'implantation par SLA pourra les réguler en favorisant les créations nettes.

L'implantation à Sierentz, à l'extrémité nord du territoire de la communauté d'agglomération, amorce judicieusement un rééquilibrage territorial des sites économiques aujourd'hui concentrés dans la partie sud-est. Le positionnement de la zone, à l'est immédiat de la ligne SNCF qui constitue une barrière forte dans le fonctionnement urbain de la commune de Sierentz, limite les nuisances

2 - Perte de terres agricoles et artificialisation des sols.

Le projet entraîne la perte de 22 hectares de terres agricoles productives qui sont le patrimoine commun de la Nation, avec un impact négatif sur les exploitations agricoles concernées contrariant l'objectif d'autonomie alimentaire [1 ; 4 ; 7 ; 8 ; 11 (Anonymes) ; 6]

La loi ZAN n'est pas respectée [13 – Climat 3 Frontières].

Le projet concerne environ 21 hectares de terres agricoles, dont la consommation a été évaluée dans le cadre de l'étude d'impact et plus particulièrement dans l'étude préalable agricole. Le site retenu est situé en continuité immédiate de zones d'activités existantes et fait l'objet d'une conception visant à optimiser l'usage du foncier.

Le projet a par ailleurs reçu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Une compensation agricole collective est prévue conformément aux conclusions de l'étude préalable agricole réalisée dans le cadre du dossier de création de la ZAC. Ses modalités seront définies par la collectivité en lien avec le service Développement Rural de Saint-Louis Agglomération.

Le projet de la ZAC Gruen respecte le ZAN. En effet, le SRADDET a inscrit l'opération en liste 2 et son inscription en liste 1 est prévue à l'issue de la procédure de DUP. Une modification du SCOT est également envisagée afin de maintenir cette opération au sein du potentiel économique de référence (PER), permettant ainsi sa prise en compte dans le suivi de la consommation foncière. Enfin, la révision du PLU de Sierentz, approuvée le 15 décembre 2025, intègre désormais l'opération. Ainsi, le projet est intégré aux différents documents de planification et de gestion de la consommation foncière.

La préservation des espaces naturels et agricoles - dans le cas présent, à usage agricole – entre de manière évidente en conflit avec leur transformation au profit d'autres usages ; les arbitrages qui sont nécessaires s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire bien identifié, qui vise à la réduction et à plus long terme la suppression de ces prélèvements. Il est indéniable que le projet de ZAC Gruen a un impact très sensible de ce point de vue, puisqu'il provoque une perte de foncier productif de 21,4 ha ; le taux d'emprise qui en découle déstructure une des cinq exploitations agricoles concernées.

Il est donc nécessaire de prendre en considération l'effet de ce prélèvement sur l'économie agricole locale et de le compenser, ce qui se fait dans un cadre collectif ; c'est ce qu'a déterminé l'étude préalable agricole qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF le 21 mars 2023. Elle conclut à une compensation financière de 335 000 € HT permettant d'envisager plusieurs pistes de projets ; les modalités de mise en œuvre seront déterminées le moment venu.

J'estime donc que le prélèvement sur les espaces agricoles, convenablement compensé, se révèle acceptable.

Je relève que le projet de ZAC Gruen est retenu par le SRADDET Grand Est approuvé en décembre 2025 en tant que "projet économique d'envergure régionale, en cours de confirmation.", mesure qui garantira sa cohérence avec les attentes de la loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation foncière.

Enfin, le projet est compatible avec le PLU de Sierentz révisé le 15 décembre 2025 ; un des points marquants de cette révision portait précisément sur le changement de zonage du secteur, précédemment classé zone agricole A et devenu zone à vocation principalement économique 1AUe.

3 - Réalité des besoins et absence de prise en compte de solutions alternatives.

Il existe suffisamment de zones commerciales et d'activités. Il n'est pas démontré que le recours à des terrains déjà artificialisés (friches industrielles, densification de zones existantes) ne serait pas suffisant. [1 ; 4 ; 7 ; 8]. Utiliser l'Ecoparc3i serait préférable [13].

Le foncier disponible à l'échelle de Saint-Louis Agglomération est limité et ne permet pas de répondre aux besoins identifiés pour l'accueil d'activités industrielles nécessitant des surfaces importantes. Le projet vise notamment à accueillir des lots de grande taille, supérieurs à 2 hectares, difficilement mobilisables dans les zones d'activités existantes compte tenu de leur densité et des fonciers résiduels. L'analyse des disponibilités foncières du territoire a montré qu'aucun foncier artificialisé disponible ne permet aujourd'hui d'accueillir un projet industriel de taille similaire sur une emprise d'un seul tenant.

La ZAC Gruen a vocation à accueillir prioritairement des activités industrielles, artisanales de production et des services à l'industrie nécessitant des parcelles de taille importante. Cette vocation est complémentaire de celle des autres zones d'activités du territoire et répond à une cible d'entreprises spécifique. Elle contribue également à répartir les emplois à l'échelle de Saint-Louis Agglomération et à limiter la concentration économique et la congestion des flux dans les zones périurbaines existantes.

Je juge justifié que SLA suscite la mise en œuvre d'un projet nécessitant une implantation nouvelle, qui permettra de répondre à une demande réelle non satisfaite, en favorisant le dynamisme de son territoire et en contribuant à apporter des opportunités d'emploi à ses habitants.

4 - Eau et assainissement.

Les infrastructures d'assainissement peuvent-elles absorber ce que la ZAC va générer? Comment sera garantie la qualité de l'eau, en présence d'activités potentiellement polluantes ? [1 ; 5 ; 6 ; 11]

Les études réalisées sur la station de traitement des eaux usées de Sierentz démontrent sa capacité à absorber les effluents supplémentaires générés par la ZAC Gruen, tout en respectant les performances de traitement et les seuils réglementaires de rejet.

Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales reposera sur des dispositifs d'infiltration et de rétention intégrés à l'aménagement sous forme de noues paysagères.

Le projet fera également l'objet d'une autorisation environnementale comprenant notamment un dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, qui permettra de vérifier la compatibilité du projet avec les enjeux hydrauliques et de protection de la ressource en eau.

Les entreprises souhaitant s'implanter sur la ZAC devront passer par un comité d'agrément. Une attention sera portée à la nature des activités, aux procédés de production envisagés ainsi qu'à leurs incidences potentielles sur l'environnement, notamment sur la gestion de l'eau et des rejets. Les activités agroalimentaires, susceptibles de générer des consommations d'eau et des rejets importants, sont exclues des activités ciblées par la ZAC.

Je note que l'avancement des travaux engagés sur la station d'épuration de Sierentz lui donnera à court terme la capacité de gérer les flux supplémentaires issus des implantations de la ZAC. Ceux-ci ne comporteront pas d'eaux pluviales, qui seront infiltrées sur place, notamment par des noues d'infiltration au long de l'axe central.

5 - Environnement et nuisances.

La ZAC crée des risques pour la biodiversité et les espaces naturels proches. Elle induit des nuisances liées au trafic routier, au bruit, à la pollution. Elle dégrade le cadre de vie et le paysage. [7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11]

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental portant notamment sur la biodiversité, le paysage, l'eau, le bruit, la qualité de l'air et les déplacements. Les inventaires faune-flore réalisés dans le cadre de cette étude n'ont pas mis en évidence d'enjeu de biodiversité de nature à remettre en cause la réalisation du projet. Cette étude sera prochainement actualisée afin de prendre en compte l'avancée du projet, le dossier d'autorisation loi sur l'eau et viendra ainsi compléter les analyses environnementales déjà réalisées.

Le projet prévoit la préservation, le prolongement et la création de haies ayant une vocation de corridors écologiques, d'espaces végétalisés et de dispositifs de gestion des eaux

pluviales intégrés à l'aménagement. L'opération permettra également de créer une façade paysagère d'entrée de ville sur un secteur aujourd'hui peu structuré sur le plan paysager. Son implantation, en continuité immédiate d'une zone d'activités existante et à proximité directe de l'autoroute A35, permet en outre de limiter les flux de circulation dans le centre-ville de Sierentz.

Enfin, chaque projet d'implantation fera l'objet d'une double validation.

à l'échelle de la ZAC, l'architecte coordonnateur veillera à la qualité architecturale des constructions, à leur intégration paysagère et au respect des principes constructifs définis pour l'opération.

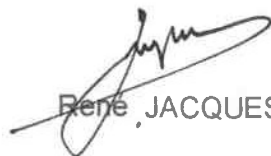
à l'échelle territoriale, un comité d'agrément examinera les projets au regard d'une analyse multicritère portant notamment sur la création d'emplois, la politique RSE de l'entreprise, son ancrage territorial, ses engagements environnementaux, ses processus de production et sa compatibilité avec les objectifs de la ZAC.

Je note que les enjeux de biodiversité recensés dans l'emprise de la ZAC, essentiellement consacrée à la culture céréalière, sont extrêmement faibles ; le paysage qu'elle offre est d'une grande banalité. Le projet va structurer et affirmer l'insertion paysagère de la zone.

Le positionnement de la ZAC, desservie depuis l'autoroute A35 sans devoir traverser la partie urbanisée de la commune, est un limitant notable des nuisances induites.

Fait à Colmar, le 23 juillet 2026

Le commissaire enquêteur


René JACQUES

Pièces jointes :

- Fichier des contributions du registre dématérialisé
- Fichier des documents joints aux contributions.

Préfecture du HAUT-RHIN

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
du projet de la ZAC "Gruen" à SIERENTZ

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Généralités

Dans le cadre de sa compétence en matière d'action économique, la communauté d'agglomération de Saint-Louis Agglomération (SLA) porte le projet d'aménager une nouvelle zone d'activités sur le ban communal de Sierentz au lieu-dit "Gruen". L'aménagement du site sera réalisé au moyen d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'une surface totale proche de 22 hectares, créée le 20 septembre 2023. SLA a concédé l'aménagement de la ZAC à un aménageur, la société SAS Gruen.

L'emprise de la ZAC se répartira entre 19,5 hectares de surfaces cessibles en 5 à 9 lots de surface moyenne 2 ha aux entreprises souhaitant implanter leurs activités industrielles, et 2,5 hectares d'espaces publics et d'espaces verts.

La maîtrise foncière intégrale des quelque 22 hectares formant l'emprise de la ZAC est une condition indispensable à sa concrétisation. En l'état actuel, le maître d'ouvrage, sans encore avoir formalisé des acquisitions, est en mesure de mobiliser 70 % de la surface de la ZAC. Les négociations conduites avec certains propriétaires n'ont pu aboutir à un consensus ; par ailleurs certaines parcelles appartiennent à une multiplicité de propriétaires, souvent en indivision ou ne pouvant être formellement identifiés, dans un contexte de démarches successorales non abouties ou non entamées. Il est donc apparu nécessaire à Saint-Louis Agglomération d'engager la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) préalable à toute expropriation, afin de sécuriser la maîtrise foncière et de régulariser les situations juridiques complexes.

Sur l'information du public

J'estime que le public a disposé des moyens d'information nécessaires et suffisants pour prendre connaissance du projet et faire part de ses observations. En sus des publications dans la presse et affichages réglementaires, la publication sur les sites de la préfecture et de Saint-Louis Agglomération a renforcé la publicité de l'enquête.

Le projet avait fait au préalable en 2023 l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) à l'initiative de Saint-Louis Agglomération. Il avait également été très présent dans la procédure de révision du PLU de Sierentz en 2025, qui a modifié le zonage de sa zone d'implantation. Je pense que ces deux circonstances ont mis en

éveil le public, s'il en était besoin, au sujet du projet et ont préparé par avance la publicité de l'enquête.

Sur l'intérêt général de l'opération

La communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération (SLA) est porteuse d'une stratégie d'intervention économique pour son territoire, adoptée dès 2017, qui veut en particulier soutenir et renforcer les dynamiques économiques de celui-ci. L'axe d'intervention "Schéma d'accueil des entreprises" prévoit l'aménagement de nouvelles zones d'activité économiques. Le projet de ZAC Gruen s'inscrit dans les orientations du SCoT et vient de trouver sa place dans le PLU de Sierentz récemment révisé.

J'estime qu'il relève bien de l'exercice de sa compétence économique assurée par Saint-Louis Agglomération de s'attacher à répondre aux besoins exprimés par les acteurs économiques présents sur son territoire ou désireux de s'y installer. Favoriser et permettre des implantations industrielles permet de produire des ressources qui profitent en fin de compte à la population, soit directement par l'offre d'emplois, soit indirectement par les retombées en direction des collectivités.

Il se trouve que le foncier à vocation industrielle disponible est particulièrement limité à l'échelle de Saint-Louis Agglomération. Il est concentré pour l'essentiel au sud-est du territoire, à proximité des frontières suisse et allemande, et ne répond pas à l'attente des entreprises qui recherchent des emprises d'un seul tenant, de deux hectares en moyenne. Je considère que le projet apporte une réponse pertinente à cette attente, en complétant les zones industrielles actuelles.

Il a pu être objecté qu'un tel projet, qui répond à un besoin des entreprises, relève de l'intérêt privé des industriels, et non de l'intérêt général. Sauf à considérer que tout le système productif d'un pays doit relever de la puissance étatique - système qui a pu prouver sa faible efficience -, il me paraît déraisonnable de poser un tel postulat et de perdre de vue les retombées positives de tous ordres sur les territoires et les citoyens.

Le territoire de SLA est un des plus dynamiques du Grand Est et des plus attractifs d'Alsace ; il connaît une croissance de sa population de plus de 1% par an, soit près de 900 habitants. Tous n'ont pas la volonté ou la possibilité de travailler sous le régime de "travailleur frontalier" ; il est de l'intérêt commun de permettre l'installation ou le développement des structures qui pourront leur proposer un emploi. Je note que la capacité d'accueil de la ZAC est estimée à 1 000 emplois. Il est vrai qu'on peut s'interroger sur la réalité de la création d'emplois nouveaux ou du déplacement d'emplois existant ailleurs. Cette interrogation découle de la nature des implantations d'entreprises, qui peuvent être des créations mais aussi des transferts venant d'autres territoires. On ne peut évidemment avoir des certitudes à cet égard, mais une gestion appropriée des demandes d'implantation par SLA pourra les réguler en favorisant les créations nettes ou les développements.

Je note enfin que Saint-Louis Agglomération entend conduire ce projet avec une ambition de haute qualité environnementale. Il s'agit de mettre en œuvre les premières orientations de sa Charte d'engagement pour la transition écologique, visant à développer les nouvelles offres foncières avec une ambition architecturale et environnementale dite "parc d'industrie du futur". La volonté est de faire de cette ZAC Gruen un site pilote pour définir un cadre de référence ambitieux sur les questions énergétiques et environnementales, destiné à être décliné dans toutes les opérations d'aménagement.

L'ensemble de ces considérations attribue à l'opération de la ZAC Gruen une finalité évidente d'intérêt général.

Sur l'expropriation

a - Le besoin de surfaces.

Saint-Louis Agglomération ne dispose pas, dans son patrimoine ou en considérant les secteurs à urbaniser destinés au développement économique dans les PLU opposables de son territoire, de zones d'une taille suffisante pour assurer la vocation de la ZAC : permettre la création d'environ 5 à 9 lots de moyenne 2 hectares. De même, les friches recensées dans les diverses communes, de tailles unitaires insuffisantes, sont situées pour la plupart dans le cœur urbain ou dans des secteurs qui ne sont pas adaptés à l'implantation d'activités industrielles.

Je considère que le choix d'une implantation nouvelle, de taille bien adaptée, est justifié.

b – Le choix de Sierentz.

On recense un certain nombre d'atouts pour une implantation à Sierentz :

- c'est un site accessible pour les actifs résidents de SLA et ceux de l'agglomération de Mulhouse ;
- une offre de services est bien présente dans cette ville de près de 5 000 habitants ;
- l'accessibilité multimodale est très forte.

J'estime tout aussi important le fait que l'implantation à Sierentz, à l'extrémité nord du territoire de la communauté d'agglomération, amorce judicieusement un rééquilibrage territorial des sites économiques aujourd'hui concentrés dans sa partie sud-est.

c- Motifs de l'expropriation.

La maîtrise foncière intégrale des quelque 22 hectares formant l'emprise de la ZAC est une condition indispensable à sa concrétisation.

Les dialogues engagés dès 2021, puis les négociations conduites avec certains propriétaires n'ont pas abouti à un consensus. Certaines parcelles appartiennent à une multiplicité de propriétaires, souvent en indivision ou ne pouvant être formellement identifiés, dans un contexte de démarches successorales non abouties ou non entamées.

En l'état actuel, le maître d'ouvrage dispose de promesses de vente ou en attend prochainement pour 15 hectares. Il est donc apparu nécessaire à Saint-Louis Agglomération

de demander l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) préalable à toute expropriation, afin de sécuriser la maîtrise foncière et de régulariser les situations juridiques complexes. Je suis d'accord avec cette demande.

d- Effets de l'expropriation.

L'effet majeur de l'expropriation sera la perte de foncier agricole productif, à hauteur de 21,4 ha valorisés par cinq exploitations agricoles. Le taux d'emprise, qui est le rapport entre la surface impactée et la surface agricole utile de chaque exploitation, varie de 2,6 % à 42 %. Deux exploitations connaissent un taux d'emprise inférieur à 5% permettant de supporter la perte foncière ; deux autres sont touchées entre 5 et 15 % avec un déséquilibre de leur exploitation. La dernière exploitation est impactée à hauteur de 42% et voit sa pérennité compromise.

Face à ces impacts, des considérations spécifiques d'indemnisation doivent entrer dans la composition de la "juste et préalable indemnité " prescrite par l'article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qu'elles soient mises en œuvre au stade des négociations amiables ou dans la phase judiciaire de l'expropriation. Elles doivent assurer la réparation équitable des effets dommageables causés à ces exploitations.

Au-delà, il est réglementairement prescrit de prendre en considération l'effet de ce prélèvement sur l'économie agricole locale et de le compenser, ce qui se fait dans un cadre collectif ; c'est ce qu'a déterminé une Etude préalable de compensation agricole collective qui a reçu un avis favorable de la CDPENAF le 21 mars 2023. Elle conclut à une compensation financière de 335 000 € HT permettant d'envisager plusieurs pistes de projets ; les modalités de mise en œuvre seront déterminées le moment venu.

J'estime donc que le prélèvement sur les espaces agricoles, convenablement compensé, se révèle acceptable.

Sur les aspects financiers

Le montant de l'opération de réalisation de la ZAC est estimé à 13,72 M€, somme élevée mais qui représente un coût par hectare aménagé d'un niveau comparable à celui d'autres opérations haut-rhinoises ; je note que ce coût est grevé par une charge de fouilles archéologiques particulièrement lourde (2,7 M€ soit près de 20 % du montant).

Le choix de Saint-Louis Agglomération du recours à une concession pour la réalisation de la ZAC a pour résultat dans le cas présent que cette opération ne pèsera pas du tout sur les finances communautaires puisque le concessionnaire retenu ne sollicitera aucune participation financière de SLA ; mieux encore, il partagera avec SLA un boni final qu'il a évalué en amont du projet à 0,85 M€.

Sur les effets environnementaux

a) L'artificialisation des sols. La transformation d'un espace agricole en zone d'activités industrielles va à l'encontre du principe de préservation des espaces agricoles ou naturels. Envisager cette transformation appelle des arbitrages qui s'inscrivent dans un cadre législatif et réglementaire bien identifié, qui vise à la réduction et à plus long terme la suppression de ces prélèvements. Il est patent que le projet de la ZAC Gruen artificialise, en les soustrayant aux espaces agricoles, 22 hectares de sol.

Je relève que le projet de la ZAC Gruen figure au Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Grand Est approuvé en décembre 2025, en tant que "projet économique d'envergure régionale, en cours de confirmation". Cette mesure garantira sa cohérence avec les attentes de la loi Climat et Résilience en matière de réduction de la consommation foncière, déterminée et maîtrisée à l'échelle de la Région. Le projet est également inscrit dans le PLU de Sierentz révisé le 15 décembre 2025 ; un des points marquants de cette révision portait précisément sur le changement de zonage du secteur, précédemment classé zone agricole A et devenu zone à vocation principalement économique 1AUe.

J'en retiens que le projet est cohérent avec les trajectoires de limitation et réduction de l'artificialisation des sols en vigueur.

b) L'assainissement et l'eau.

Les eaux usées seront orientées vers la station d'épuration de Sierentz, qui aura à court terme la capacité de traiter les flux supplémentaires issus des implantations industrielles sur la zone.

Le principe de gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration sur place, à la parcelle, ou via des noues d'infiltration pour les espaces publics. La nappe est située à une profondeur moyenne de dix mètres, qui la rend peu susceptible d'être atteinte par des pollutions accidentelles avant que celles-ci aient été combattues.

c) Les effets du projet sur la qualité de l'air, le bruit et la pollution sont très limités ou nuls. Il en est de même pour les effets sur la santé humaine.

d) La biodiversité et le paysage.

Je relève que les enjeux de biodiversité recensés dans l'emprise de la ZAC, essentiellement consacrée à la culture céréalière, sont faibles ; le paysage qu'elle offre est d'une grande banalité.

L'ensemble des formations arbustives et boisées existant sur le site seront évitées et conservées, soit 6 300 m². L'espace boisé situé au nord-ouest du projet le long de la voie ferrée sera prolongé et un pré-verdissement de la façade Est du projet sera symétriquement

constitué. S'y ajouteront des pré-verdissements de la façade sur la RD19 B et des franges latérales des parcelles. Le tout contribuera non seulement à préserver mais même à accroître sensiblement le potentiel de biodiversité de la zone par référence à la situation actuelle. Conjuguées à des exigences fortes en matière de qualités paysagère et architecturale requises des futurs attributaires des parcelles, ces mesures permettront également de façonner un paysage nouveau d'une symbolique forte.

J'estime en conclusions que, prises dans leur ensemble, les incidences sur l'environnement causées par la présence de la ZAC ne provoquent pas un effet négatif. Au contraire, le potentiel de biodiversité et la qualité du paysage s'en trouveront améliorées.

Au terme de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique conduite dans les conditions rappelées dans le rapport ci-dessus,

Jugeant que le projet de la ZAC Gruen répond à une finalité d'intérêt général,

Ayant vérifié que le lancement de cette opération nécessite indiscutablement le recours à l'expropriation d'un certain nombre de parcelles agricoles, pour la maîtrise desquelles les voies de la négociation amiable ne peuvent aboutir ou même être envisagées,

Estimant que les atteintes à la propriété privée trouvent une compensation dans la "juste indemnité" qui sera allouée aux personnes expropriées, et notant qu'une compensation collective agricole viendra contrebalancer l'effet du prélèvement de près de 22 hectares de surface agricole productive,

Jugeant que les dispositions retenues pour le projet n'ont globalement aucune incidence négative sur l'environnement et assurent de manière adaptée la conciliation de la protection de l'environnement et du développement économique, avec l'ambition de haute qualité environnementale manifestée par le maître d'ouvrage,

Pour ces motifs, je donne un **AVIS FAVORABLE** à la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Gruen à Sierentz, au bénéfice de la communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération.

Fait à Colmar, le 23 juillet 2026

Le commissaire enquêteur


René JACQUES

Préfecture du HAUT-RHIN

Projet d'aménagement d'une zone d'activité économique intercommunale sur le territoire de la commune de SIERENTZ au lieu-dit "Gruen"

ENQUÊTE PARCELLAIRE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

GENERALITES

Le projet d'une zone d'activités de 22 hectares environ dénommée ZAC Gruen, situé sur le ban communal de Sierentz et porté par la communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération, a fait l'objet conjointement d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet et de l'enquête parcellaire correspondante instaurée par l'article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête s'est déroulée du 26 mai au 25 juin 2026 ; les dossiers d'enquête sous format "papier" étaient disponibles en mairie de Sierentz et au siège de Saint-Louis Agglomération, désigné siège de l'enquête.

PROCES-VERBAL DE L'OPERATION

1. Compte tenu de la réalisation conjointe des deux enquêtes concernant le projet de la ZAC Gruen, le procès-verbal intégral de l'enquête parcellaire, tel que mentionné à l'article R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est mon "Rapport du commissaire enquêteur" des pages 3 à 10 ci-dessus. Il est utile de rappeler les éléments principaux qui y figurent et qui sont les suivants :
2. La composition du dossier d'enquête répondait aux dispositions de l'article R131-3 de ce code.
3. Les mesures de publicité prévues par l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête ont été appliquées ; s'y sont ajoutées un affichage sur le terrain et sur les sites de Saint-Louis Agglomération.
4. La notification individuelle du dépôt du dossier en mairie, sous les formes définies par l'article R131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a été faite.

OBSERVATIONS RECUES

L'article R131-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ne fait mention que des seules "observations sur les limites des biens à exproprier" dont la formulation se ferait exclusivement par voie écrite. Les constats faits à l'occasion de l'enquête échappent à ce cadrage qui se révèle par trop réducteur.

1 - Une seule observation écrite rattachable à l'enquête parcellaire a été formulée sur le registre "DUP" présent en mairie de Sierentz ; l'usage de ce registre a été fait sur ma suggestion qui s'est révélée inappropriée car l'observation portait bien sur le seul aspect "acquisition".

Mme D. M. y exprime qu'elle va perdre une partie des terres qui sont son outil de travail. Elle demande que SLA relève le niveau de ses offres à celui généralement observé qu'elle estime à plus de 2 000 € l'are. Elle estime que la procédure de "déclaration d'utilité publique" prive les propriétaires de toute possibilité de négociation.

Je considère que les principes réaffirmés par l'article L1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, puis les modalités de ce code, apportent au citoyen les garanties d'un traitement équitable et prenant en considération les aspects spécifiques de sa situation. Ils ne sont pas exclusifs d'une négociation amiable faisant appel à des argumentaires étayés.

Ceci étant, le contenu de l'observation écrite en question échappe au domaine circonscrit par l'article R131-8 et n'entre pas en ligne de compte dans le strict cadre de l'enquête parcellaire.

2 - J'ai reçu lors de mes permanences plusieurs groupes de personnes qui, sans là non plus vouloir exprimer des observations au sens de l'article R131-8, s'interrogeaient sur la façon de compléter la "Fiche d'identité du propriétaire" reçue avec la notification du dépôt du dossier en mairie. Il s'agissait de situations où l'origine de propriété était floue, à la suite de successions non réglées depuis parfois plusieurs générations ou au contraire ouvertes depuis un décès assez récent. Je les ai renseignés au mieux. J'en retiens pour ma part que la "Fiche d'identité" en question est facile à remplir lorsque les situations sont parfaitement claires, mais que son cadrage trop verrouillé n'est plus adapté dans le cas contraire. Or c'est bien ce genre de situation qui explique en partie la nécessité de recourir à l'expropriation. Il serait utile de laisser place à l'expression et à l'explication des situations complexes telles que connues ou ressenties par les intéressés.

3 - Enfin, un entretien portant sur des aspects fiscaux hors de mes compétences de commissaire enquêteur ou personnelles m'a conduit à conseiller à mon interlocuteur le recours à un conseiller fiscal.

EMPRISE REVENDIQUÉE

1 - Je constate que le plan parcellaire du dossier d'enquête représente exactement l'emprise prévue pour la ZAC Gruen, et que cette emprise est destinée à recevoir précisément les aménagements prévus pour la ZAC, en principe en deux phases successives.

2 - L'état parcellaire du dossier comporte exclusivement les parcelles relevant de propriétaires privés, pour une superficie cumulée de 216 523 m². Mais le plan parcellaire fait apparaître, en position centrale d'orientation NO-SE dans l'emprise de la ZAC, la présence d'un chemin rural de la commune de Sierentz dit Allmendweg, dont le tronçon incorporé de facto dans la ZAC a une superficie de l'ordre de 3 000 m². Cette surface portera une partie de la voie centrale de desserte dédoublée d'une largeur globale d'environ 30 m ; dont une voie verte reconstituant la fonction du chemin rural. Cette voie centrale de desserte aura le statut de voie communautaire.

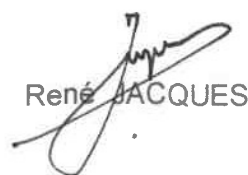
Les modalités amiables sont évidemment privilégiées pour finaliser le transfert de cette fraction de chemin propriété privée de la ville de Sierentz à la communauté d'agglomération Saint-Louis Agglomération. Une double délibération est envisagée à cet effet. J'émet l'opinion que ce transfert, qui va appauvrir le domaine privé de la commune, pourrait donner lieu en compensation au versement d'une participation financière raisonnablement calculée.

Au terme de l'enquête parcellaire conduite dans les conditions rappelées ci-dessus qui se révèlent conformes aux prescriptions des articles R131-3 à R131-9 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, je constate que l'emprise de 216 523 m² indiquée au dossier est effectivement destinée au projet d'aménagement de la ZAC Gruen à Sierentz. Je note que cette emprise, complétée par une fraction du chemin rural dit Allmendweg rendue disponible parallèlement, est exactement nécessaire à la réalisation du projet.

Pour ces motifs, je donne au terme de cette enquête un **AVIS FAVORABLE**, dans la mesure où un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération justifiera a posteriori le déroulement de l'enquête parcellaire.

Fait à Colmar, le 23 juillet 2026

Le commissaire enquêteur


René JACQUES

SIERENTZ : déclaration d'utilité publique (DUP) préalable au projet d'aménagement d'une zone d'activité économique intercommunale au lieu dit « Gruen »

<https://www.registre-dematerialise.fr/7321/>

Dates

Du mardi 26 mai 2026 à 09h00 au jeudi 25 juin 2026 à 17h00

Référence du Tribunal Administratif

Tribunal Administratif de STRASBOURG

Arrêté d'ouverture

Arrêté préfectoral en date du 29 avril 2026

Commissaire enquêteur(rice)

Monsieur René JACQUES

Commissaire enquêteur suppléant

Madame Solange GARIN

Maitre(s) d'ouvrage

Saint-Louis Agglomération

Contribution n°1 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le samedi 30 mai 2026 à 19h30

En tant que citoyenne française, je souhaite exercer mon droit de contribuer à cette enquête publique. Les terres agricoles sont un patrimoine commun de la Nation, et leur disparition définitive est une question qui dépasse largement les frontières d'une commune ou d'une agglomération.

Ce projet prévoit de bétonner vingt-deux hectares de terres agricoles productives. Ces terres ne sont pas un vide en attente d'être rempli : elles produisent, filtrent l'eau, captent du carbone et maintiennent un paysage vivant. Une fois imperméabilisées, elles ne reviendront jamais à l'agriculture. C'est une perte définitive et irréversible pour la collectivité nationale.

Le porteur de projet peut-il démontrer, de façon véritable et opposable, qu'aucune solution alternative sur des terrains déjà artificialisés — friches industrielles, densification de zones existantes — n'était disponible sur ce territoire ? A-t-on réellement épuisé toutes les pistes avant de se tourner vers ces terres nourricières ?

Je demande au commissaire enquêteur d'apprécier si l'intérêt économique avancé est réellement à la hauteur de cette perte irréversible pour la collectivité, et de vérifier que

l'utilité publique déclarée repose sur des hypothèses sérieusement étayées et non sur de simples projections optimistes.

Contribution n°2 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 3 juin 2026 à 19h30

Comment peut-on déclarer un projet d'utilité publique sans savoir si les infrastructures d'assainissement existantes peuvent absorber ce qu'il va générer ? Qui garantit que la qualité de l'eau ne sera pas dégradée pour les habitants des seize communes concernées ? Et si un

problème survient après autorisation, qui en assumera la responsabilité ?

Contribution n°3 (Web)

Proposée par Association Paysages d'Alsace
(prive.waechter@gmail.com)

Déposée le lundi 8 juin 2026 à 11h01

Adresse postale : 26 rue Principale 68210 FULLEREN

Afin de gérer le foncier de manière économe, nous proposons de ne pas vendre les terrains mais de les amodier. Cette démarche, appliqué par exemple par le Port autonome de Strasbourg, facilite le recyclage économique des terrains en cas de cessation d'activité d'une entreprise et évite les phénomènes de friche ou de privatisation visibles dans les zones vieillissantes. Elle permet aussi de refuser d'accorder des terrains en vue d'une extension de l'entreprise, qui, dans la majorité des cas, ne se produit pas.

Nous suggérons de procéder à un aménagement progressif au fur et à mesure des demandes de manière à ne pas être contraint à brader les terrains pour résorber les emprunts en cas de demande d'implantation insuffisante. La maîtrise financière des investissements est essentielle pour être en capacité de respecter les orientations adoptées et qui ne doivent connaître aucune dérogation : pas de commerces, pas d'entrepôts de logistique.

Enfin, l'insertion paysagère doit se réaliser avec des bâtiments de qualité et notamment des teintes qui assurent leur intégration dans l'ambiance locale. Le blanc et les teintes trop réfringentes sont à proscrire. L'écran végétal n'est qu'un pis aller fragile.

Antoine Waechter président de Paysages d'Alsace

Contribution n°4 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 09h24

Il y a déjà suffisamment de zones commerciales et d'activités.

Stop à l'artificialisation des sols.

Non à l'expropriation des agriculteurs.

Contribution n°5 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 10h10

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Les risques d'inondation ont été analysés de manière extrêmement succincte dans l'étude d'impact. Les rédacteurs de l'étude se bornent à considérer une cote moyenne de la nappe phréatique sans même rappeler la cote du terrain naturel. Or, se sont bien sûr les plus hautes eaux qui importent. Au-delà, face à un risque de remontée de nappe et de débordement (risque situé en bordure de la zone d'après l'étude d'impact), une analyse par un hydrogéologue aurait été nécessaire pour vérifier la compatibilité de l'implantation d'activités potentiellement polluantes sur cette zone vulnérable.

Ce seul motif est de mon point de vue suffisant pour considérer que les risques sont mal analysés et que ce projet ne peut pas, en l'état, être considéré comme d'utilité publique.

Je suis donc opposé à ce projet.

Contribution n°6 (Web)

Proposée par Association Alsace Nature

(chantal.kien@alsacenature.org)

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 10h49

Adresse postale : 1 rue de Thann 68200 Mulhouse

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Veillez trouver en pièce jointe un courrier d'Alsace Nature concernant l'enquête publique sur le projet d'aménagement d'une zone d'activités sur la commune de Sierentz lieu-dit Gruen.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.

Le Vice-Président d'Alsace Nature

Christian Uhrweiller

La Présidente du CAPS

Annette Schindler

1 document associé

contribution_6_Web_1.pdf

Contribution n°7 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 14h28

Avis défavorable.

Je suis opposé à ce projet pour les raisons suivantes :

- * Destruction de terres agricoles productives.
- * Impact négatif sur les exploitations agricoles concernées.
- * Augmentation du trafic, du bruit et de la pollution.
- * Artificialisation supplémentaire des sols alors que des friches et zones déjà aménagées devraient être privilégiées.
- * Risques pour la biodiversité et les espaces naturels situés à proximité.
- * Dégradation du cadre de vie et du paysage.

Les conséquences environnementales et agricoles me semblent disproportionnées par rapport aux bénéfices attendus. Je demande donc l'abandon ou la révision de ce projet

Contribution n°8 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le mercredi 17 juin 2026 à 14h30

Non à ce projet.

Cette zone d'activité entraînerait la disparition de terres agricoles, fragiliserait les exploitations concernées, augmenterait le trafic et la pollution, et porterait atteinte à la biodiversité ainsi qu'aux espaces naturels voisins. Avant d'artificialiser de nouvelles surfaces, les terrains déjà aménagés ou les friches devraient être privilégiés. Avis défavorable.

Contribution n°9 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 12h56

J'ai pris connaissance du dossier présenté dans le cadre de cette enquête publique, notamment des éléments relatifs à l'aménagement, à l'intégration paysagère, aux cheminements, à la végétalisation et aux mesures prévues pour limiter l'impact du projet.

Je comprends que ces aspects aient été étudiés par des bureaux spécialisés et je ne remets pas en cause le travail technique réalisé. Toutefois, en tant qu'habitant de Sierentz depuis une quinzaine d'années, je souhaite exprimer une réserve importante sur l'opportunité d'implanter une nouvelle zone économique à proximité de la commune.

Depuis mon arrivée à Sierentz, j'ai constaté une dégradation très nette de la qualité de vie, principalement en raison de l'augmentation de la circulation et de la disparition progressive de nombreux espaces naturels ou zones de verdure. Certes, l'ouverture de la gravière permet aujourd'hui de disposer d'un espace de promenade appréciable, mais cela ne compense pas la colonisation progressive d'autres secteurs par l'urbanisation, le béton et les aménagements successifs.

Sierentz connaît déjà une circulation très importante au quotidien. À la circulation des habitants s'ajoute un trafic pendulaire important, avec de nombreux véhicules traversant la commune matin et soir. Des poids lourds circulent également déjà dans le village, générant du bruit, des vibrations ressenties jusque dans les habitations, et une dégradation sensible du cadre de vie.

À cela s'ajoutent déjà des difficultés concrètes de stationnement et d'encombrement de l'espace public. Dans certains secteurs, les véhicules stationnent sur les trottoirs, gênant la circulation des piétons. L'installation d'une nouvelle zone économique risque mécaniquement d'augmenter encore le nombre de véhicules, les flux de livraison, les déplacements de salariés, ainsi que les stationnements liés aux pauses méridiennes ou aux activités annexes.

Je ne conteste pas le principe du développement économique ni la possibilité qu'une zone de ce type puisse créer de l'activité ou de l'emploi. Ma réserve porte sur son implantation. À mon sens, un tel projet aurait davantage sa place dans un secteur déjà fortement structuré autour des transports et des grands axes, par exemple du côté de Saint-Louis, à proximité de l'aéroport et de la gare.

Dans ce secteur, il existe notamment de vastes emprises déjà artificialisées ou fortement occupées, y compris une zone qui a été occupée par un nombre très important de caravanes, jusqu'à former à certains moments un véritable ensemble de plusieurs centaines de caravanes. Sans porter de jugement sur cette situation, cela montre qu'il existe dans ce secteur des espaces importants, déjà identifiés, déjà soumis à une forte pression d'usage, et qui paraîtraient plus cohérents pour accueillir une zone économique intercommunale que de venir ajouter une pression supplémentaire sur Sierentz.

Par ailleurs, Sierentz a déjà beaucoup évolué ces dernières années. L'implantation du nouveau quartier des Hirondelles a profondément modifié l'équilibre et l'identité de la commune. On peut comprendre qu'une commune évolue, mais il arrive aussi un moment où il faut savoir marquer une pause. À mon sens, Sierentz a déjà beaucoup donné en matière d'urbanisation et de développement. Quand une commune conserve encore un certain équilibre, il n'est pas nécessaire de vouloir sans cesse l'agrandir, la densifier ou la transformer.

Le dossier insiste sur les arbres plantés, l'intégration paysagère ou les cheminements, mais ces éléments ne répondent pas entièrement à la question principale vécue par les habitants : celle de la circulation, du bruit, des vibrations, du stationnement, de la disparition progressive des espaces de verdure et de la pression quotidienne supplémentaire sur la commune.

Pour ces raisons, je considère que ce projet n'est **pas opportun à cet emplacement**. Une zone économique peut avoir son utilité, mais pas au détriment direct du cadre de vie des **habitants de Sierentz**. À mon sens, il serait préférable d'envisager ce type de projet dans un secteur plus adapté, déjà tourné vers les grandes infrastructures, plutôt que de poursuivre l'extension progressive de Sierentz au risque de lui faire perdre encore davantage son caractère, son équilibre et une partie de son âme.

Je demande donc que l'impact réel sur la circulation, les poids lourds, le stationnement, les nuisances sonores, la disparition des espaces naturels et la qualité de vie des habitants soit réévalué avec la plus grande attention avant toute décision définitive.

Contribution n°10 (Web)

Proposée par anonyme

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 13h15

Avis défavorable au projet de zone d'activités à Sierentz

Le projet présenté appelle, à mon sens, une interrogation de fond : en quoi cette nouvelle zone d'activités relève-t-elle réellement de l'utilité publique ?

On comprend bien qu'un territoire cherche à rester attractif, à accueillir des entreprises et à développer son tissu économique. Mais l'attractivité économique ne peut pas être le seul critère de décision. À force de considérer chaque nouvelle implantation comme souhaitable par principe, on finit par ne plus se demander si elle est réellement nécessaire, ni si elle correspond encore à l'intérêt des habitants.

Une zone d'activités n'est pas un équipement public indispensable. Ce n'est pas un hôpital, un établissement scolaire, une infrastructure de santé, un service public ou un équipement collectif répondant à un besoin direct de la population. C'est avant tout un espace destiné à accueillir des activités économiques. Cela peut avoir un intérêt, bien sûr, mais cet intérêt doit être mis en balance avec ce que la commune accepte de sacrifier pour l'accueillir.

Or Sierentz a déjà beaucoup changé. La commune s'est fortement développée ces dernières années et donne parfois l'impression d'être entraînée dans une logique d'extension continue, comme si toute croissance était forcément positive. À mon sens, cette logique mérite aujourd'hui d'être remise en question.

Il existe un moment où une commune doit pouvoir dire : nous avons suffisamment grandi. Préserver un équilibre, conserver une échelle humaine, ne pas ajouter sans cesse de nouvelles zones ou de nouveaux programmes, ce n'est pas refuser l'avenir. C'est au contraire faire un choix de maîtrise et de responsabilité.

L'utilité publique ne devrait pas être confondue avec l'opportunité économique. Le fait que des entreprises souhaitent s'installer ne suffit pas, à lui seul, à justifier une nouvelle transformation du territoire communal. D'autres secteurs, d'autres communes ou d'autres emplacements peuvent peut-être accueillir ce type de développement de manière plus cohérente. Sierentz n'a pas vocation à absorber indéfiniment tous les projets disponibles.

Ce projet donne le sentiment d'une fuite en avant : on aménage parce qu'il reste encore de la place, on développe parce que c'est possible, on étend parce que le dossier peut être techniquement justifié. Mais la vraie question devrait être plus simple : est-ce souhaitable pour la commune et pour ses habitants ?

Pour ma part, je ne le crois pas. Sierentz a besoin d'une pause, pas d'une nouvelle étape d'expansion. Il faudrait désormais privilégier la préservation de l'équilibre communal plutôt que poursuivre une croissance qui semble devenir une fin en soi.

Pour ces raisons, je suis défavorable à ce projet. Non par opposition de principe à l'activité économique, mais parce que je ne vois pas, dans ce cas précis, d'utilité publique suffisante pour justifier une nouvelle extension de Sierentz.

Contribution n°11 (Web)

Proposée par Dorothée

(skiloo67@hotmail.fr)

Déposée le jeudi 18 juin 2026 à 20h42

Adresse postale : 5 Rue Des Merisiers 68510 Sierentz

Ne pas priver les agriculteurs de leur outil de travail. Nous avons besoin des agriculteurs qui participent à la souveraineté alimentaire du territoire.

L'utilité publique n'est pas démontrée:

- le projet répond à l'intérêt privé des industriels
- le projet satisfait le concept d'attractivité du territoire avancé par l'agglomération de Saint-Louis. Le concept est contestable, en effet les citoyens aspirent avant tout à un environnement sain et une bonne qualité de vie
- le projet de ZAC demeure impactant: pollution de l'air, bruit, augmentation de la circulation, surcharge de la station d'épuration, artificialisation des sols, etc.

En conclusion vous pouvez mettre que vous apportez un avis défavorable au projet de Déclaration d'Utilité Publique préalable à la réalisation de la ZAC Gruen de Sierentz

Vous pouvez aussi vous inspirer des contributions déjà déposées sur le site en ligne de l'enquête publique.

Contribution n°12 (Web)

Proposée par FROELICHER Vincent

(contact@adira.com)

Déposée le mardi 23 juin 2026 à 12h22

Adresse postale : 68 rue Jean Monnet - Parc des Collines 68200 Mulhouse

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous trouverez en pièce jointe l'avis de l'Agence de Développement Economique d'Alsace (ADIRA), relatif au projet d'aménagement d'une zone d'activités économique intercommunale au lieu dit « Gruen ».

Cordialement.

Vincent FROELICHER
Directeur Général

1 document associé
contribution_12_Web_1.pdf

Contribution n°13 (Web)

Proposée par Suter Stefan
(stefansuter2360@gmail.com)
Déposée le jeudi 25 juin 2026 à 15h03
Adresse postale : 15, Rue de l'écluse 68128 Village-Neuf

A l'attention du commissaire enquêteur
Veuillez trouver la contribution que je dépose au titre de l'association Climat 3 frontières.
Cordialement
Stefan Suter

1 document associé
contribution_13_Web_1.pdf



Partout où la nature a besoin de nous

Mulhouse, le 16 juin 2026

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Sierentz

Objet : ZAC Gruen

En vertu de l'article 41 de la loi n° 2015-992 du 7 août 2015 relative à la transparence de l'information sur la qualité de l'environnement, nous vous adressons ci-dessous les informations relatives à la Commune de Sierentz au travers de ce document.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous, CAPS68 (Collectif Agir pour le Pays de Sierentz) et Alsace Nature, associations de défense de l'environnement, questionnons les arguments justifiant la DUP préalable à la réalisation de la ZAC Gruen de Sierentz.

Si nous notons une évolution plutôt favorable du projet avec une meilleure prise en compte de certains aspects environnementaux (noues végétalisées, corridors internes, production d'énergie renouvelables, parkings filtrants...), ce projet demeure encore très impactant sur de nombreux points.

Nous notons les points qui ne semblent pas relever de l'utilité publique :

1) La volonté de l'agglomération de dynamiser le territoire. Il s'agit d'un concept plus que d'une nécessité impérieuse. On peut lui opposer un autre concept, celui de vouloir améliorer la qualité de vie sur le territoire en diminuant les pollutions de l'air, de l'eau, des sols, ainsi que le bruit et en préservant les paysages et des terres fertiles pouvant contribuer à la résilience alimentaire du territoire. Le vœu de vivre dans un environnement sain est partagé par un grand nombre de citoyens. Une bonne qualité de vie participe également à l'attractivité du territoire.

2) La création d'emplois. Rien ne prouve le besoin de création d'emplois. Les prix élevés de l'immobilier rendent difficile l'installation de la main d'œuvre. Certaines entreprises rencontrent des difficultés de recrutement et doivent recruter hors de l'agglomération, voire dans les pays frontaliers. La création de cette ZAC répond-elle réellement à une attente économique, ou ne contribue-t-elle pas plutôt à l'emballlement de la croissance démographique sur le territoire de SLA ? (Le territoire de Saint-Louis/3-Frontières est l'un des deux secteurs de la région Grand-Est à la plus forte croissance démographique.)

3) L'accessibilité du site par les infrastructures routières et ferroviaires. L'argument est mis en avant indiquant ainsi que les porteurs de projets ne comptent pas sur une main d'œuvre locale. L'accès au site entrainera des déplacements avec une augmentation non négligeable du trafic routier sur un réseau déjà encombré.

alsace nature

Service de l'Environnement

10, rue de la République

68000 MULHOUSE

Tel : 03 83 33 33 33

Fax : 03 83 33 33 34

Site : www.alsace-nature.org

Page 1 sur 1

Document confidentiel

Document non classifié

Document non classifié

Document non classifié

Document non classifié

4) Le besoin des entreprises à la recherche de site où s'installer. Le besoin des entreprises relève de l'intérêt privé et non pas de l'intérêt général.

5) L'artificialisation des sols. Le territoire de SLA est déjà très fortement artificialisé. Cette artificialisation au profit du développement urbain, qu'elle soit à usage domestique ou industriel, entraîne une augmentation des prélèvements sur la ressource en eau de la nappe phréatique, dans un contexte de plus en plus tendu et soumis à des pollutions. Le projet de ZAC, en limitant l'infiltration des eaux de pluie par une imperméabilisation des sols, et en augmentant encore la ponction d'eau sur la ressource, accentuera davantage le processus.

6) La consommation des terres agricoles. La gravité de l'actualité géopolitique mondiale devrait inciter les décideurs à tendre vers l'autonomie alimentaire. La perte de 22 ha de bonnes terres agricoles est préjudiciable à la société.

7) L'expropriation. Le projet vante la création d'emplois alors qu'il met à mal l'emploi des agriculteurs locaux. Ce n'est pas d'une compensation financière dont ont besoin ces agriculteurs mais de la possibilité d'exercer leur métier. Le porteur de projet doit mettre en place des mesures compensatoires offrant aux agriculteurs expropriés, des terres exploitables de qualité à la hauteur de leurs pertes sans défricher de la forêt, retourner des prairies ou détruire des friches herbacées, ou impacter les collines classées en zone naturelle...

8) La capacité de la station d'épuration. La capacité de la station d'épuration a été atteinte et dépassée en 2022. Elle est actuellement de 13 000 EH alors que 16 249 habitants y sont raccordés en 2024. Certes la station est en cours de requalification de sa capacité qui doit passer à 26 000 EH. Des travaux portant sur l'amélioration du traitement des boues sont envisagés. Cependant aucuns travaux portant sur l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées ne seront menés. Par temps de pluie la STEP ne sera pas en mesure de traiter tous les effluents, l'excédent sera rejeté dans le Grand Canal d'Alsace sans autre traitement que le dégrillage. La pratique est certes légale, elle n'en est pas moins polluante et impactante pour l'environnement et la ressource en eau. La ZAC augmentera fatalement la pollution diffuse dans le canal.

9) Pour éviter de futures friches industrielles difficilement mobilisables pour de nouvelles activités et dans un souci de gestion économe du foncier nous demandons que les terrains constitutifs des îlots ne fassent pas l'objet d'une vente mais soient amodiés. C'est une démarche appliquée notamment par les Voies Navigables de France ce qui faciliterait le réemploi des terrains en cas de cessation d'une activité.

En page 409 est présenté une intention de développer un hôtel d'entreprises d'environ 8 000 m² de surface plancher à implanter sur une parcelle d'environ 19 000 m². La parcelle n'est-elle pas largement surdimensionnée pour ce projet d'implantation, un exemple flagrant de manque de sobriété foncière ?

En page 407, selon la CCI Alsace Eurométropole, « l'opération de la ZAC répond à une réflexion d'ensemble sur le foncier à vocation d'activités, reposant à la fois sur la requalification d'espaces déjà urbanisés ainsi que sur la valorisation d'un foncier inscrit en zone d'urbanisation future dans les documents de planification et d'urbanisme ; le tout dans un contexte contraint de réduction de la consommation foncière ; ... ». Or si l'aire d'implantation de la ZAC est bien inscrite au PLU de Sierentz, il convient de noter qu'il n'y a pas de réduction de la consommation foncière, sachant que le projet de ZAC Gruen consomme 22 ha de terres agricoles en cours d'exploitation.

En page 405 l'ADIRA écrit : « Lieu de passage vers la ville monde de Bâle et de présence de l'aéroport de Bâle-Mulhouse, ce territoire joue un rôle inter-régional mais en supporte une grande partie des charges financières.

Il apparaît impératif que ce territoire puisse continuer de créer de la richesse pour contribuer à ces charges, proposer à la population des équipements et services nécessaires mais également offrir des emplois pour ceux qui ne peuvent ou ne veulent pas travailler en Suisse. »

Il convient de rappeler que justement l'aéroport de Bâle-Mulhouse gèle un foncier considérable qui pourrait être mobilisé pour de nouvelles activités et ainsi épargner les terres agricoles. De surcroît SLA ne perçoit pas toutes les retombées des activités sur la plateforme aéroportuaire qui devraient lui revenir ce qui empêche la collectivité de subvenir à toutes ses charges financières, en conséquence, la multiplication de ces ZAC sur le territoire de SLA procède d'une profonde injustice.

Par ailleurs, notons que les entreprises locales se voient déjà contraintes de recruter au-delà du territoire de SLA.

10) Nous réitérons notre demande qu'à minima, un phasage soit prévu dans l'aménagement de la ZAC Gruen pour urbaniser la zone au fur et à mesure de la cession des lots et préserver ainsi le plus longtemps possible les terres cultivées. Même si cette demande ne figure pas dans l'OAP du PLU, il n'est pas encore trop tard pour que le maître d'ouvrage reprenne cette initiative à son compte, dans un objectif de sobriété foncière.

Nous regrettons que les caractéristiques d'une ZAC à Haute Valeur Environnementale n'aient pas été poussées plus loin et incitons fortement le maître d'ouvrage à inclure des critères ambitieux auprès des architectes, concepteurs, constructeurs et fournisseurs de la future zone d'activité pour aboutir à un projet exemplaire du point de vue des énergies grises des matériaux, des émissions de CO₂, de l'isolation des bâtiments et modes de chauffage (construction passive, BEPOS...), mutualisation des services et stationnements, etc.

Par exemple, les équipements en panneaux photovoltaïques font partie des 5 critères de sélection des entreprises. Il n'est toutefois pas précisé quelle est l'exigence en la matière. Nous regrettons l'absence de la prescription d'un coefficient d'énergie renouvelable incluant notamment le photovoltaïque sur toiture. Au vu des grands enjeux climatiques, les nouveaux aménagements doivent impérativement tendre vers l'autonomie énergétique. Or, nous estimons qu'une couverture de seulement 30 % des toitures en photovoltaïques, ce qui est le minimum réglementaire, n'est pas suffisante.

Conclusion.

Nous contestons les arguments avancés pour justifier la DUP. Nous demandons l'abandon du projet dont l'utilité pour les citoyens n'est pas démontrée.

Si le projet devait malgré tout se faire, nous demandons des mesures compensatoires offrant aux agriculteurs expropriés des bonnes terres agricoles sur le territoire à la hauteur de leurs pertes.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Vice-Président en charge
de la Coordination du Haut-Rhin

La Présidente
du CAPS



Christian UHRWEILLER



Annette SCHINDLER

Monsieur Jean-Marc DEITCHMANN

Président

Saint-Louis Agglomération

Place de l'Hôtel de Ville

68300 SAINT-LOUIS

Strasbourg, le 23 juin 2026

Objet : Avis de l'ADIRA dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) préalable au projet d'aménagement d'une zone d'activités économique intercommunale au lieu-dit « Gruen »

Monsieur le Président,

L'ADIRA, l'Agence de Développement Economique d'Alsace, existe depuis plus de 75 ans et a été créée pour accompagner les industriels en Alsace dans leurs projets d'implantation, de développement voire de mutation économique.

Financée par la Région Grand Est, la Collectivité Européenne d'Alsace et les agglomérations alsaciennes, elle conseille les territoires pour la mise en œuvre de stratégies et de projets d'aménagement économique (reconversion de friches industrielles, création de parcs d'activités, immobiliers d'entreprises, économie d'espace, ...).

Le secteur des 3 Pays est un des territoires économiques parmi les plus dynamiques (taux d'activité le plus élevé des agglomérations du Grand Est) et les plus attractifs d'Alsace en raison de sa géographie trinationale et des politiques conduites par les élus en charge depuis des décennies.

Lieu de passage vers la ville de Bâle, et de présence de l'aéroport de Bâle-Mulhouse, ce territoire joue un rôle interrégional mais en supporte une grande partie des charges financières.

Il apparaît impératif qu'il puisse continuer à créer de la richesse pour contribuer à ces charges, proposer à la population des équipements et services nécessaires, mais également offrir des emplois pour ceux qui ne peuvent ou ne veulent pas travailler en Suisse.

Il convient de préciser que la richesse moyenne des habitants du territoire masque l'existence d'une population modeste, voire pauvre. La collectivité a toujours veillé à diversifier son tissu économique afin de répondre aux enjeux en matière de création de richesse et d'emplois pour tous.

Rappelons que ce projet de 22 ha est identifié au SCOT dans le document d'orientation et d'objectifs, comme une zone d'activités de type 3. Il s'agit de zones mixtes de dimensionnement « moyen » à l'échelle de l'ensemble des ZAE de Saint-Louis 3 Frontières. Elles ont pour vocation l'accueil et le développement d'entreprises de nature et de rayonnement hétérogènes. Ces zones

permettent d'accueillir des activités économiques dont les secteurs d'activités sont complémentaires aux ZAE de type 1 (zones d'activités destinées à soutenir le développement économique et industriel du territoire, notamment par l'accueil d'entreprises ayant des besoins fonciers importants) et de type 2 (zones correspondant aux entrées de pays, notamment depuis la Suisse et l'Allemagne, ayant vocation à accueillir des activités à forte valeur ajoutée).

La vocation, le classement et la localisation de la zone d'activités correspondent totalement à une commune de la dimension de Sierentz et à son positionnement au sein de l'agglomération de Saint Louis.

En outre, l'ADIRA considère que son emplacement est judicieux :

- Hors de l'espace urbain Saint-Louis – Huningue – Héringue où le passage frontalier rend les mobilités particulièrement difficiles et de celui de Sierentz afin de ne pas gêner la population résidentielle ;
- A proximité immédiate d'un échangeur autoroutier existant (moins de dépenses publiques générales) facilitant l'accès des poids lourds de livraison et des personnels venant en véhicule léger ;
- A proximité de la gare de Sierentz et d'une piste cyclable favorisant le transport collectif et les mobilités actives ;
- Absence d'enjeux de biodiversité.

Les autres fonciers disponibles à Saint-Louis Agglomération n'ont pas la même vocation. Les futurs projets et notamment celui à proximité de l'aéroport, auront également une vocation totalement différente et ne peuvent pas être considérés comme redondants.

Nous partageons, le choix des cibles retenues par la Collectivité (industriels, services à l'industrie, artisanat de production) et le dimensionnement des parcelles.

En termes d'aménagement du site, nous notons l'attention particulière portée par Saint-Louis Agglomération à l'économie d'espace à la fois sur les espaces publics mais également sur les espaces dédiés aux industriels. La réflexion portée sur les questions de mutualisation en particulier sur les espaces publics, en alliant la volonté de maintenir une trame végétale de qualité et des espaces destinés aux mobilités actives est pertinente.

Nous sommes tous conscients des multiples usages des sols : agriculture, biodiversité, habitat, lutte contre le dérèglement climatique. Il est néanmoins nécessaire, pour réindustrialiser notre pays, de créer du foncier d'activités. Pour ce faire, cela nécessite du temps long, entre la décision politique et la commercialisation. Il faut donc agir en avance de phase, pour être en capacité de répondre aux demandes lorsqu'elles apparaissent.

Par ce travail de classification, de hiérarchisation et de complémentarité, l'agglomération s'inscrit objectivement et concrètement dans une démarche de sobriété foncière.

En outre, notre agence a également sensibilisé les collectivités à l'efficacité foncière en veillant à implanter « les bons projets au bon endroit » : ceux utiles au territoire. C'est à ce titre qu'un outil « L'Impact Score Territorial » a été créé. Il a pour objectif de dépasser la simple mesure du nombre d'emplois et de la fiscalité d'un projet d'entreprise, pour s'attacher à jauger les impacts environnementaux, productifs, sociaux, en matière d'emploi, de coopération et territoriaux. Cet



outil a été développé au niveau national avec plusieurs agences de développement économique et avec 11 EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) d'Alsace. L'agglomération de Saint-Louis a tout de suite participé activement à sa construction et a souhaité très vite le tester pour ses zones d'activités, y compris celles gérées par des concessionnaires. Nous ne doutons pas qu'il sera utilisé pour les projets qui s'implanteront sur la ZAE du Gruen, renforçant ainsi la sélection de projets essentiels au territoire et performants d'un point de vue environnemental.

En résumé, notre agence souligne la totale intégration et cohérence de ce projet dans la stratégie foncière de l'agglomération de Saint-Louis, sa prise de conscience d'un usage raisonné du foncier et est particulièrement favorable à la réalisation de cette zone d'activités économique.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.



Vincent FROEHLICHER

Directeur Général



Climat 3 Frontières
6, rue de Hésingue
68300 Saint-Louis

Monsieur le commissaire enquêteur

Climat 3 frontières est une association ludovicienne qui a été créée suite aux premières marches pour le climat en 2018-2019, dans le but de sensibiliser les collectivités territoriales et la population aux enjeux climatiques. Lors des municipales en 2020 l'association a fait signer le pacte-transition aux 15 candidats des communes de Sierentz, Huningue, Village-Neuf, Rosenau et Bartenheim. (voir les 32 mesures du pacte-transition ici: pacte-transition.org)

Lors des consultations publiques en ligne portant sur la ZAI du Gruen à Sierentz, en mai 2023, les membres de l'association C3f ont argumenté pour que le porteur de projet de la ZAC du Gruen prenne mieux en considération la mesure "éviter" et qu'il évalue plus sérieusement la possibilité d'investir l'actuelle gravière dans le technoport, encore bien mieux située du point de vue « Infrastructure du transport » citée p169 de la présente enquête publique et dont vous louez pourtant les mérites d'exister, mais qui se trouve à plus de 15km de distance de Sierentz, je veux parler de la proximité du hub de logistique portuaire de Huningue et Village-Neuf. Alors que le site du future Ecoparc3i pourrait facilement être raccordable à la ligne du fret via le tracé de l'ancienne voie ferrée Saint-Louis-Blotzheim qui est actuellement encore relié au port de Village-Neuf, et que la gare de Saint-Louis avec P+R et bien mieux desservie, que Sierentz, et que le tram no 3 va être prolongé jusqu'à l'aéroport et que l'aéroport est à deux pas.

Le C3f, lors de l'enquête publique emportant modification du PLU de Sierentz, a exprimé que, avec les 22ha du GRUEN artificialisés Sierentz dépassera la limite définie par la loi ZAN de la loi climat et résilience. Nous avons parlé également de la souveraineté alimentaire locale qui pourrait être renforcée si on réservait les terres du GRUEN pour le maraîchage.

Mais dans les réponses du porteur de projet à nos contributions, nous ne trouvons pas preuve d'une nécessité absolue et indiscutable d'investir ce foncier précieux et fertile qu'offre le lieu-dit du GRUEN plutôt que le foncier de la Hardt-Stocketen.

Il est facile d'affirmer pour le porteur de projet que Ecoparc3i a une autre destination pour les entreprises que celle réservée pour le GRUEN, sans définir plus précisément ces destinations. Dans les deux ZAC il est prévu d'y installer de l'industrie.

L'utilité publique est une notion subjective. Pour l'association Climat 3f, le projet de ZAI du GRUEN n'est pas d'utilité publique, pour le bien être et l'épanouissement des habitants de Sierentz et environ, puisqu'il répond à une nécessité d'entrepreneurs privés qui ont une perspective de chiffre d'affaire et d'agrandissement et qui devront importer de la main d'oeuvre. Leurs activités pourraient très bien trouver une place dans l'Ecoparc3i qui répondrait mieux aux critères que le porteur de projet a lui-même définis,

- du point de vu des infrastructures du transport, comme démontré ci-dessus et page 169 du dossier de déclaration d'utilité publique ; fret ferroviaire relié au fret fluvial pour éviter le transport de marchandise par camion jusqu'aux ports Rhénans, la 5A3f s'en trouverait également moins impactée.

- du point de vu financier, pas de gabegie d'argent publique pour de l'infrastructure de viabilisation au GRUEN, alors que la 5A3f offre déjà toute l'infrastructure pour l'Ecoparc3i
- du point de vu de la sobriété foncière, pas de terres agricoles investies, loi ZAN respectée
- du point de vu du projet de transition agricole, (p321) je cite : *L'étude Sierentz 2050 menée dans le cadre de l'IBA Bâle développait un court chapitre sur la transition agricole des alentour de Sierentz sur une diversification des cultures, en lien avec un projet communal de circuits courts alimentaires.* » On ne nous fera pas croire que cette transition agricole se fera avec une envergure assez conséquente sans les 22 ha de terres arables du GRUEN. On manque déjà cruellement de surfaces (SAU) dédiées au maraîchage en périphérie des villages où le maraîchage et les circuits courts prennent tout leurs sens. Et nous manquons de paysans qui voudraient s'y installer, compte tenu de la pression foncière dans le secteur des 3 frontières, vu l'ampleur de l'artificialisation galopante. Cela n'encourage pas les jeunes paysans de voir que l'on exproprie les propriétaires de leurs propres terres ou de voir que leur outil de travail, le bail pour l'exploitation, se retrouve confisqué du jour au lendemain.

Conclusion

Nous nous prononçons pour une relocalisation de l'industrie et saluons tous les efforts que Saint-Louis-Agglomération a entrepris pour rendre ce projet de ZAI exigeant du point de vu du respect de l'environnement, de la ressource en eau et de l'énergie, quoiqu'on aurait aimé voire un peu plus d'exigence pour les ressources, par exemple la couverture en panneaux photovoltaïques (30 % des surfaces disponibles sur les toitures et les parkings, ce n'est que le strict minimum réglementaire).

Par contre, nous aurions pu donner un avis favorable à la DUP si ce projet avait été placé dans le futur Ecoparc3i. Par conséquent, nous vous prions, monsieur le commissaire enquêteur, d'insister auprès du porteur de projet pour qu'il envisage un phasage des installations d'industriels avec la priorité d'investir d'abord l'Ecoparc3i.

Pour le collège des 12 du Climat 3 Frontières

Stefan Suter