

Projet « ZAI GRUEN »

Commune de Sierentz (68)



Mémoire en réponse à l'avis de l'AE

(14/04/23)

Architecte - Urbaniste URBITAT+ URBITAT + 12 rue des Orfèvres 67 800 BISCHEIM Tél. : 09 75 55 63 05	Bureau d'ingénierie - mandataire SERUE Ingénierie 4 rue de Vienne – Schiltigheim B.P. 70008 67013 STRASBOURG CEDEX Tél : 03.88.33.60.20
Paysagiste itinéraire & urbain & paysager IUPS 12 rue des Orfèvres 67 800 BISCHEIM Tél. : 06 88 91 45 02	Bureau d'ingénierie – Air-Bruit-traffic : IRIS CONSEIL 48 Place Mazelle 57 000 METZ Tél. : 03 87 18 48 91

SOMMAIRE

Sommaire	2
REPONSE A L'AVIS DES COLLECTIVITES	3
REPONSE A L'AVIS DE LA CDPENAF	4
REPONSES A L'AVIS DE L'AE.....	6
1. Le contenu de l'avis de l'autorité environnementale	7
2. les éléments de réponses apportés aux remarques de l'autorité environnementale	8

REPONSE A L'AVIS DES COLLECTIVITES

Conformément à l'article L 122-1 du code de l'environnement, le dossier de création de la ZAC GRUEN à SIERENTZ a été envoyé aux autorités publiques concernées listées ci après, en date du 8 février 2023 :

- La commune de Sierentz,
- La Collectivité Européenne d'Alsace,
- La Région Grand Est,
- Saint Louis Agglomération, au regard du SCOT.

La commune a émis un **avis favorable** sur le projet par délibération du Conseil Municipal le 13/3/23, reçu le 23/3/23.

La CEA a transmis un avis par mail le 6 avril 2023, sans remarque particulière, mis à part de se rapprocher des services de la CEA pour la suite du projet en phase opérationnelle.

Les services avaient préalablement été rencontrés en mai 2022 au centre technique d'Altkirch afin de valider la faisabilité technique du carrefour giratoire et d'en valider son gabarit nécessaire.

Lors de cette réunion de travail, un accord de principe avait été donné, en rappelant les éléments suivants :

Le dénivelé de la RD19bis permettant le passage sous la voie ferrée est à une distance suffisante de l'implantation du futur giratoire, il n'y a donc pas de conflit entre la déclivité et les embranchements du carrefour

L'emprise à prendre en considération pour cet aménagement est de 40mètres de diamètre.

L'implantation de ce giratoire pourrait, à terme, permettre de sécuriser les accès à la RD19bis depuis les chemins agricoles existants (en les raccordant au giratoire) ainsi que l'accès à la zone d'exploitation de la gravière. Ces modalités restent à définir.

En amont du giratoire depuis l'A35, un dispositif de signalétique devra réduire la vitesse à 70km/h.

Cette vitesse réduite pourra être conservée jusqu'en entrée d'agglomération de Sierentz.

La Région Grand Est n'a pas émis d'avis.

Le SCOT de Saint-Louis Agglomération a rendu un **avis favorable** sur le projet au regard de sa compatibilité avec les objectifs du SCOT, en date du 30 mars 2023.

Le présent chapitre a pour vocation d'apporter les réponses de la Maîtrise d'ouvrage aux différentes remarques des Collectivités.

REPONSE A L'AVIS DE LA CDPENAF

Le projet de création de la ZAC de Sierentz a été présenté en CDPENAF mardi 21 mars 2023.

La CDPENAF a émis un avis signé le 4 avril 2023, il est joint en annexe du présent document.

Un avis favorable a été formulé par cette instance, sous réserve de deux recommandations à destination du maître d'ouvrage :

- ❖ Définir les modalités de gouvernance pour la mise en place des mesures de compensations
- ❖ Poursuivre la réflexion sur la densification de la future zone

Les réponses à ces recommandations sont formulées ci-dessous.

1. La gouvernance des mesures compensatoires, notamment agricoles.

Les exploitants agricoles concernés par l'emprise du projet ont été associés à la démarche par plusieurs biais qui leur ont permis d'exprimer leurs volontés, leurs besoins et d'échanger avec le porteur de projet.

Les moyens mis en œuvre pour ces échanges ont été :

- Leur participation aux réunions publiques et aux phases de concertation du public
- L'organisation d'une rencontre personnelle avec la SAFER et la collectivité dans le cadre de la maîtrise du foncier et des échanges sur l'exploitation de chacun.
- La participation aux deux réunions de travail et d'échange dans le cadre de l'étude d'impact agricole dans le cadre de la compensation collective. Cette étude a été menée par la Chambre d'Agriculture d'Alsace.
- Les échanges avec les exploitants agricoles ont d'ailleurs permis d'identifier les mesures compensatoires présentées dans le dossier et qui répondront aux besoins exprimés par les exploitants agricoles du territoire, en particulier, les exploitants concernés par l'emprise du projet.
- En outre, les mesures de compensations foncières sont en discussion entre la SAFER, la collectivité et les exploitants agricoles.
- Si aucune compensation foncière ne peut être proposée dans des conditions acceptables pour l'exploitant, alors des compensations financières sont proposées.
- La mise en œuvre des mesures de compensation agricole est prévue grâce à la mise en place d'un comité de pilotage qui travaillera de concert avec les exploitants concernés, les territoires engagés dans la démarche. Ce comité de pilotage sera animé par le service du développement rural de l'agglomération de Saint-Louis en collaboration étroite avec la Chambre d'Agriculture d'Alsace.

2. Poursuivre la réflexion sur la densification de la future zone

Les possibilités d'optimisation du foncier au sein de l'opération sont nombreuses, et se traduisent par les principes suivants :

- La mise en place d'une voie centrale unique, répondant aux besoins de circulations de tous les véhicules, des piétons, des cycles, des engins agricoles
- Une voie centrale arborée pour améliorer le confort estival, les insertions paysagères et la diversité écologique ordinaire.

- Des espaces de stationnement publics pouvant être mutualisés pour l'ensemble des lots à bâtir, de part et d'autre de l'espace sécurisé de circulation douce.
- Les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives latérales, les fonds de parcelle étant laissés aux aménagements paysagers et à des contraintes techniques potentielles (rétention des eaux d'extinction d'incendie, reculs ICPE, accès pompiers, etc...)
- Les espaces à l'avant des lots pourront être mobilisés pour le stationnement des véhicules légers.
- La possibilité d'implantation d'un parking en ouvrage reste ouverte.
- Les emprises au sol et distances d'implantation seront précisées lors de la phase de réalisation de la ZAC.

REPONSES A L'AVIS DE L'AE

Les remarques formulées par l'autorité environnementale, et ayant trait au dossier de création de la ZAC, sont décrites ci-après.

1. LE CONTENU DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'Ae constate que la procédure commune de révision du PLU et de création de la ZAC prévue par l'article L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement, selon le cas, n'a pas été menée et le regrette. L'Ae recommande au pétitionnaire de :

- justifier davantage, dès le stade de création de la ZAC, le projet au regard de la dynamique économique du secteur et du nombre d'emplois attendus, de préciser les espaces encore disponibles au sein des zones d'activités existantes de l'intercommunalité et dans les friches, et d'affiner en conséquence les besoins de consommation d'espaces agricoles ;
- compléter le dossier par des dispositions pour optimiser le foncier sur l'emprise du projet.

L'Ae recommande également au pétitionnaire, au stade de la réalisation de la ZAC, de compenser la perte des fonctionnalités environnementales des sols agricoles qui seront détruits.

- Compte tenu des imprécisions du dossier, l'Ae devra à nouveau être saisie pour avis dans le cadre de la prochaine demande d'autorisation nécessaire au projet (par exemple demande d'autorisation environnementale ou dossier de réalisation de la ZAC).
- L'Ae recommande au maître d'ouvrage, pour toute autre autorisation concernant tout ou partie d'opération située dans le périmètre de la ZAC, de compléter l'étude d'impact sur les champs manquants et de l'actualiser au fur et à mesure de l'avancée des différentes opérations constitutives du projet de ZAC, en intégrant notamment les suites qui auront été données aux observations et recommandations faites dans le présent avis.

L'Ae recommande principalement au pétitionnaire, dès le stade de création, de :

- s'assurer de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de type domestique générés par la ZAC au vu du dépassement actuel de sa capacité nominale, et ne pas délivrer d'autorisation de raccordement tant que ce point ne sera pas précisé et en cas de problème, résolu ;
- s'assurer également de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents en cas de rejet d'effluents non assimilables à des eaux usées domestiques ;

L'Ae recommande principalement au pétitionnaire, dès le stade de création, de :

- indiquer les temps de parcours des modes actifs (vélo et marche) et l'accessibilité de la ZAC au réseau de transports en commun de l'agglomération ;
- justifier l'absence de parking en silo ou de stationnements partagés ou mutualisés ;
- préciser la part d'énergie renouvelable produite par la ZAC (intégrant le photovoltaïque sur toiture) ;
- préciser de quelle manière seront déclinées, aux différents lots de la ZAC, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, portant notamment sur les dispositions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la consommation d'énergie renouvelable, architecture bioclimatique, prise en compte de phénomènes météorologiques exceptionnels, etc.).

2. LES ELEMENTS DE REPONSES APPORTES AUX REMARQUES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Les éléments de réponses sont formulés ci-dessous :

Le premier paragraphe encadré reprend le contenu de la remarque de l'autorité environnementale, et les éléments de réponse sont énoncés dans la continuité de l'encadré.

2.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

- ❖ Justifier davantage, le projet au regard de la dynamique économique du secteur, du nombre d'emploi attendus, de préciser les espaces encore disponibles au sein des zones existantes et dans les friches, et d'affiner en conséquence les besoins en consommation d'espaces : Complément par un tableau des vocations foncières en fonction des disponibilités identifiées par le service développement économique et déjà mentionné dans le dossier d'étude d'impact.

La Communauté d'Agglomération, dans le cadre de sa compétence de développement économique et d'aménagement des zones d'activité réalise un travail de suivi du foncier disponible sur son territoire.

Aussi, au regard des secteurs actuellement constructibles dans les documents d'urbanisme opposables ainsi que des compromis de vente ou projets en cours de réalisation, le foncier disponible à vocation d'activités sur le territoire se répartit de la manière suivante :

Attenschwiller	0,0
Bartenheim	0,0
Blotzheim	4,3
Hagenthal le bas	0,6
Hegenheim	0,0
Hesingue	2,6
Huningue	0,0
Kembs	0,0
Landser	2,9
Leymen	0,0
Ranspach	0,0
Rosenau	0,0
Saint-Louis	2,0
Schlierbach	0,0
Sierentz	1,7
Village-Neuf	0,0
TOTAL	14,1

Ce foncier disponible est à attribuer en fonction des types de vocation des différentes zones.

En effet, le foncier disponible identifié est un foncier cumulé sur une emprise donnée, et à vocation artisanale, commerciale ou de services.

Le seul foncier disponible pour des emprises importantes à vocation industrielle correspond à 1 lot du Technoparc à Hésingue. Sur Blotzheim les emprises sont morcelées et de tailles de moins d'un hectare, et sur Sierentz, les emprises sont découpées et destinées à de l'artisanat ou du commerce.

Aussi, au regard de ces données actualisées en mars 2023, le foncier disponible, à vocation d'activité industrielle sur des emprises importantes est quasiment nul.

Le projet de ZAC de Sierentz a vocation à répondre à ce besoin avéré, avec, notamment, deux prospects déjà identifiés pour s'y implanter.

2.2. LES DISPOSITIONS D'OPTIMISATION DU FONCIER AU SEIN DE L'OPERATION

- ❖ De compléter le dossier par des dispositions d'optimisation du foncier : explication des possibilités d'optimisation du foncier sur les lots et d'économie de foncier « public » par la limitation des axes de desserts et espaces publics, mention détaillée de la souplesse dans le nombre de lots, lié à la procédure de ZAC en elle-même, lien vers les possibilités d'emprise au sol maximale et d'encouragement à la compacité des constructions par les objectifs d'économie d'énergie, recul des insertions paysagères.

Les possibilités d'optimisation du foncier au sein de l'opération sont nombreuses, et se traduisent par les principes suivants :

- La mise en place d'une voie centrale unique, répondant aux besoins de circulations de tous les véhicules, des piétons, des cycles, des engins agricoles
- Une voie centrale arborée pour améliorer le confort estival, les insertions paysagères et la diversité écologique ordinaire.
- Des espaces de stationnement publics pouvant être mutualisés pour l'ensemble des lots à bâtir, de part et d'autre de l'espace sécurisé de circulation douce.
- Les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives latérales, les fonds de parcelle étant laissés aux aménagements paysagers et à des contraintes techniques potentielles (rétention des eaux d'extinction d'incendie, reculs ICPE, accès pompiers, etc...)
- Les espaces à l'avant des lots pourront être mobilisés pour le stationnement des véhicules légers.
- La possibilité d'implantation d'un parking en ouvrage reste ouverte.
- Les emprises au sol et distances d'implantation seront précisées lors de la phase de réalisation de la ZAC.

2.3. LES ELEMENTS TECHNIQUES LIES AU DIMENSIONNEMENT DES RESEAUX

- ❖ De s'assurer de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents de type domestique générés par la ZAC au vu du dépassement actuel de sa capacité nominale, et ne pas délivrer d'autorisation de raccordement tant que ce point ne sera pas précisé et en cas de problème, résolu.

Sur l'emprise du projet, le cahier des charges de prescriptions techniques, architecturales, environnementales, urbanistiques et paysagères de la ZAC précisera l'obligation de gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle pour l'ensemble des eaux pluviales du lot. En cohérence avec les dispositions applicables du SRADDET.

La vocation de la zone d'activités industrielle exclut les activités de production agro-alimentaire afin de limiter les besoins en eau potable d'une part, et les rejets en eaux usées de process d'autre part.

Le réseau mis en place sur l'espace public sera un réseau d'assainissement destiné aux eaux usées et non eaux pluviales.

En ce qui concerne la capacité de la Station d'épuration de Sierentz à accepter des eaux usées supplémentaires dans le volume d'eau déjà pris en charge, effectivement, les données caractéristiques dimensionnantes de la station d'épuration de Sierentz sont les suivantes :

Capacité nominale	13.000 Equivalents / habitants
Débit journalier temps sec	5.400 m³/j
Débit journalier temps pluie	11.000 m³/j
Débit de pointe	720 m³/h

Une étude technique a été menée par Saint-Louis Agglomération et son partenaire Véolia en décembre 2022 sur la station d'épuration de Sierentz.

Il s'agit d'une étude d'évaluation par simulation numérique de la capacité maximale de traitement de la station de traitement des eaux usées de Sierentz.

Cette étude conclut à une capacité nominale pouvant être portée à 26 000eq/habitants.

L'emprise de la ZAC, au regard des constructions potentielles sur les lots à bâtir et de la typologie potentielle des activités peut être considérée comme équivalent à 500 habitants.

Soit un volume supplémentaire estimé à 30 000g de DBO5/jour en entrée de station.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, les possibilités de prise en charge des eaux usées de la zone de projet par la station d'épuration de Sierentz sont confirmées.

En outre, le service Assainissement de Saint-Louis Agglomération est engagé dans une démarche de déconnexion des eaux claires vers la station d'épuration qui permet d'améliorer les capacités de traitement ainsi que l'efficacité de l'équipement.

Le service assainissement sera consulté en amont de la mise en œuvre des aménagements publics en matière de réseaux d'assainissement et de dispositions du cahier des charges.

- ❖ De s'assurer également de la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents en cas de rejet d'effluents non assimilables à des eaux usées domestiques ;

En respect des dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, les rejets d'eaux usées industrielles, feront l'objet d'une convention de rejet spécifique à définir entre le porteur de projet et le service compétent en la matière.

En cas de production d'eaux usées de type domestiques et d'eaux usées de type industrielles, le porteur de projet mettre 2 regards distincts en place. Le cas échéant, un pré-traitement des eaux usées industrielles pourra être exigé.

Ces précisions seront apportées dans le cahier des charges de prescriptions techniques, architecturales, environnementales, urbanistiques et paysagères de la ZAC.

2.4. LES MOBILITES ET LE STATIONNEMENT

- ❖ D'indiquer les temps de parcours des modes actifs (vélo et marche) et l'accessibilité de la ZAC au réseau de transports en commun de l'agglomération.

Pour un piéton, depuis la gare de Sierentz jusqu'à l'entrée de la zone de projet, en passant par la rue du chemin de fer, il faut 15 minutes de marche en traversant la passerelle piétonne au niveau du stade de football.

A vélo, depuis la gare de Sierentz jusqu'à l'entrée de la zone de projet, en passant sous la voie ferrée sur rue du Maréchal Foch puis par la rue Saint-Martin, rue des fourmis et l'extrémité de la rue des Vergers. Il faut moins de 10 minutes pour atteindre l'entrée de la zone de projet, en utilisant le passage sécurisé sous la voie de chemin de fer et la traversée piétonne-cycle existante pour rejoindre la rue Saint-Martin. Le schéma ci-après décrit l'organisation de ces trajets :



En ce qui concerne les transports en commun, la gare de Sierentz est desservie par la ligne Mulhouse-Bâle, avec une fréquence permettant une bonne desserte de la commune, en particulier aux heures de pointe du matin et du soir.

Le réseau Distribus de Saint-Louis Agglomération dessert la commune, de même que le réseau du département du Haut-Rhin, pour desservir Mulhouse notamment.

Les lignes de bus ne desservent pas actuellement le secteur de projet, mais les zones artisanales et commerciales existantes sont desservies.

Une fois la zone d'aménagement réalisée, les entreprises implantées sur le site pourront procéder à un sondage des employés permettant d'identifier les besoins en matière de transports en commun, permettant ainsi d'affiner l'opportunité de desservir la zone d'activité par une ligne, par exemple, du Distribus ou une navette « à la demande », desservant uniquement la zone d'activité.

❖ De justifier l'absence de parking en silo ou de stationnements partagés ou mutualisés ;

Le projet, en espace public central prévoit près de 100 places de parking mutualisées et partagées.

L'étude d'opportunité d'un parking silo n'a pas été menée en raison de l'absence de connaissance précise des typologies d'établissements amenés à s'y implanter. Cette possibilité est laissée ouverte lors de la phase d'aménagement puisque le découpage des lots est donné à titre indicatif et n'est pas limité grâce à la procédure de ZAC.

La phase de réalisation, avec la validation du programme des équipements publics permettra de figer cette possibilité.

En outre, la concrétisation d'un projet de parking-silo sera également conditionnée par les coûts d'investissements engendrés par ce type d'opération et par l'équilibre financier à trouver au regard du foncier aménagé.

2.5. L'APPROCHE ENERGETIQUE SUR L'EMPRISE DU PROJET

- ❖ De préciser la part d'énergie renouvelable produite par la ZAC (intégrant le photovoltaïque sur toiture)

Au stade de la création de la ZAC, la définition d'une part précise d'énergie renouvelable est complexe.

En revanche, la publication de la loi d'accélération des énergies renouvelables intervenue le 10 mars 2023, va fortement orienter les choix énergétiques des futurs acquéreurs de lot, ne serait-ce qu'en respectant les dispositions de la loi.

En 2016, le secteur Industrie c'est 21 % de la consommation d'énergie totale du territoire et 17 % des émissions de gaz à effet de serre du territoire de SLA.

La stratégie du PCAET de SLA est d'ici 2030 que la part de la part des énergies renouvelables soit de 32% sur le volume consommé et que les émissions de gaz à effet de serre de ce secteur aient diminué de moitié.

Par conséquent, les porteurs de projet, accompagnés par la collectivité, pourront réaliser une étude d'opportunité de vente-partage de l'énergie produite ou disponible sur l'emprise du projet, comme les projets d'autoconsommation collective sur une même zone ou les réseaux de chaleur fatale.

A l'horizon du 1^{er} juillet 2027, la loi d'accélération des énergies renouvelables prévoit que les constructions, à l'exception des logements, soient couvertes à hauteur de 50% de leur superficie par des dispositifs d'énergie photovoltaïque. Cette disposition s'applique dès le 1^{er} juillet 2023 avec un pourcentage minimal de 30% de couverture.

- ❖ De préciser de quelle manière seront déclinées, aux différents lots de la ZAC, les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales, portant notamment sur les dispositions d'atténuation et d'adaptation au changement climatique (réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la consommation d'énergie renouvelable, architecture bioclimatique, prise en compte de phénomènes météorologiques exceptionnels, etc.).

Les précisions concernant les dispositions architecturales et de conception bioclimatique ne peuvent être indiquées que de manière « théorique ».

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les réglementations applicables en matière d'économie d'énergie, de stratégie de décarbonation et d'énergies renouvelables, évoluent très rapidement.

En ce qui concerne l'approche « carbone » du projet d'aménagement en lui-même, afin d'encourager la limitation des émissions de gaz à effet de serre pour la gestion de l'aménagement de l'espace public, la collectivité pourra, dans le cadre des marchés de travaux, imposer la mise en œuvre d'un bilan carbone de chantier pour évaluer précisément l'impact carbone de l'aménagement des espaces publics.

A ce bilan carbone de l'aménagement public, pourront être adossés les objectifs environnementaux des 5 cibles à viser par les projets amenés à s'implanter sur la zone.

Les ambitions en matière de constructions des bâtiments futurs sur le secteur de projet ne sont pas encore figées au stade de la création de la ZAC.

Cependant, au regard des enjeux d'économie d'énergie, des réglementations thermiques qui seront applicables aux bâtiments d'activité, les efforts en la matière seront, de fait, très importants pour les porteurs de projet.

Les 5 cibles déjà définies au stade de la création de la ZAC seront affinées et précisées pour répondre au plus près aux ambitions de la collectivité en matière d'aménagement d'une zone d'activités industrielles « exemplaire ».

❖ La mise en place d'un COPIL pour l'attribution des lots à bâtir

La mise en place d'un comité de pilotage est effectivement prévue lors de prochaines phases de montage opérationnel de la ZAC.

Il agira dans le cadre de la préparation du cahier des charges des prescriptions techniques, urbanistiques, environnementales et paysagères.

Le comité de pilotage travaillera également avec les futurs acquéreurs des lots pour la préparation qualitative des projets, de l'insertion et de l'approche environnementale de la conception du projet.

2.6. LE PROJET AU REGARD DES DOCUMENTS-CADRE

❖ D'analyser la compatibilité du projet avec le SRADET et le PCAET

Le SCOT applicable sur le territoire de projet a été approuvé le 29 juin 2022. Dans l'analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs, le SCOT a été considéré, intégrateur des dispositions du SRADET.

En ce qui concerne la compatibilité avec le PCAET, les objectifs du projet ont été définis en adéquation avec les orientations et objectifs à atteindre inscrits dans le PCAET. Notamment pour le domaine de l'industrie, comme cela a été rappelé dans le paragraphe précédent.

Voici un extrait des objectifs à atteindre en matière de réduction d'émission de gaz à effet de serre :

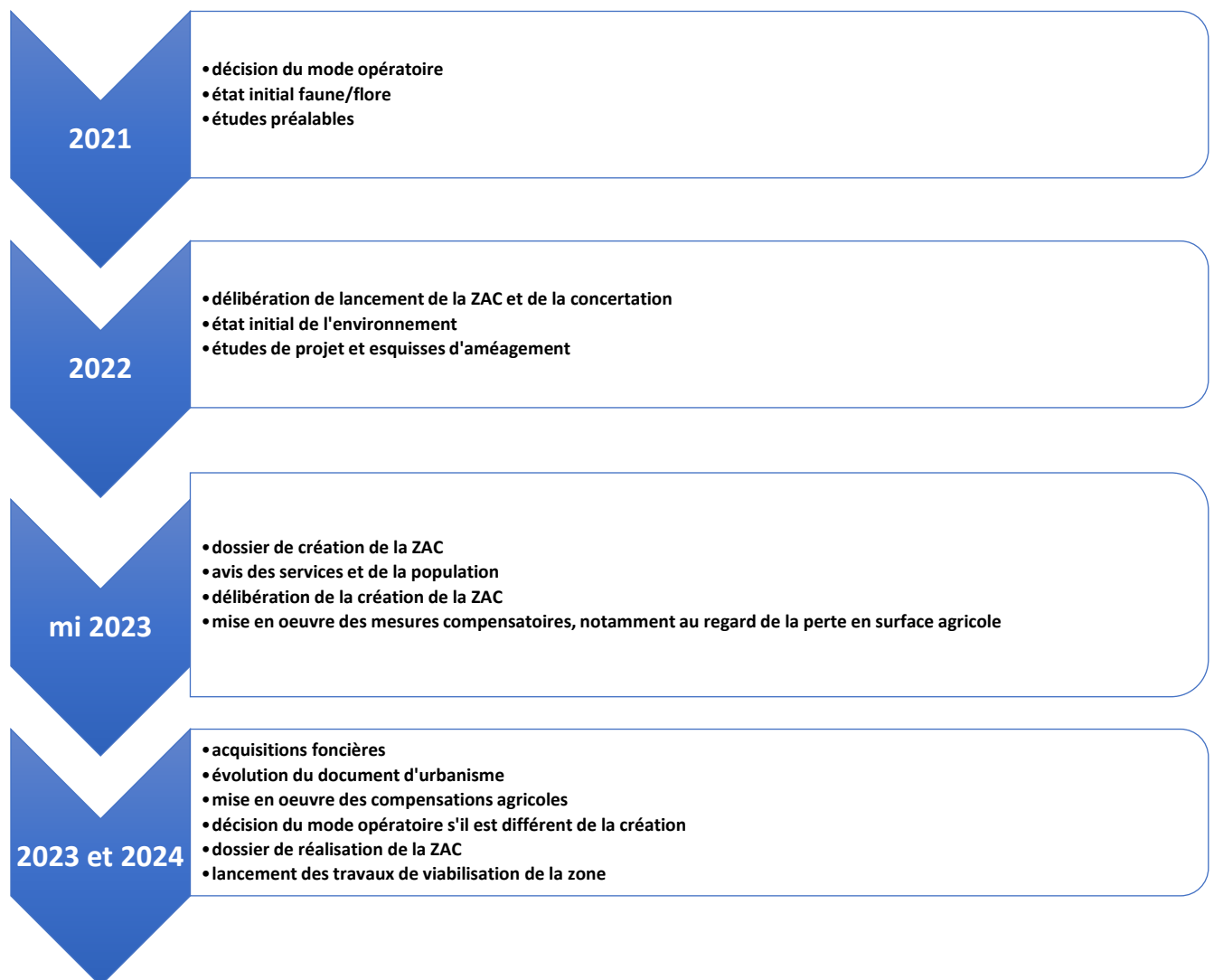


2.7. LA SUITE A DONNER DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE ZAC

- ❖ Un nouvel avis de la MRAE sera nécessaire lors de la phase de réalisation de la ZAC, de l'autorisation environnementale du projet et de l'évolution du document d'urbanisme.

Il s'agit là du processus normal de déroulement de la procédure de ZAC.

Le déroulement de la ZAC est prévu, dans le code de l'urbanisme, de la manière suivante :



Les précisions demandées par l'autorité environnementale dans ce premier avis, dans le cadre d'une actualisation de l'étude d'impact du projet, seront apportées lors de la phase de réalisation de la ZAC, mais aussi lors de la procédure d'évolution du document d'urbanisme et de la demande d'autorisation environnementale.