

ETUDE PRÉALABLE AGRICOLE

Projet de création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)
LIEU-DIT « GRUEN » à SIERENTZ (68)

alsace.chambre-agriculture.fr



SAINT-LOUIS
Agglomération
Terres d'avenir



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
ALSACE



ETUDE PRÉALABLE AGRICOLE | DESCRIPTION du PROJET et DÉLIMITATION du PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

1

Création ZAC « GRUEN » – SIERENTZ

DESCRIPTION DU PROJET | Localisation

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20230920-20230920p4-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Le projet se situe au Nord du ban communal de SIERENTZ (à l'Est de l'enveloppe bâtie de la ville), au lieu-dit « Gruen », au sein du territoire de Saint-Louis Agglomération (SLA) compétente dans le domaine du développement économique.

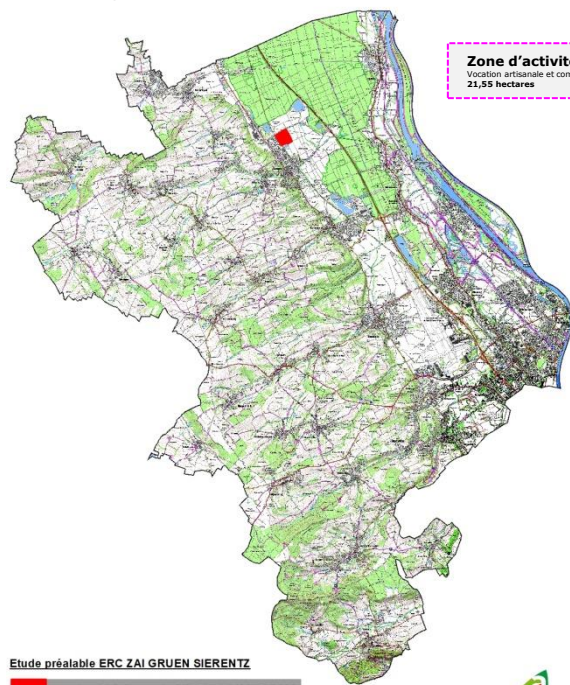
Il vise à la **création de la zone d'activité sous forme d'une ZAC** et se situe à l'Est de la voie ferrée reliant Mulhouse à Bâle et est longé au Nord par l'une des branches de la route départementale 19B.

Bien que localisé à proximité des zones d'activités existantes (HOELL et Landstrasse), le projet de ZAC « Gruen » en est séparé par la voie ferrée.

Le périmètre des terrains susceptibles d'être aménagés dans le cadre de la création de la ZAC « Gruen », représente 21,93 hectares essentiellement valorisés par l'activité agricole.



Zone d'Aménagement Concertée « Gruen » = 21,93 Ha

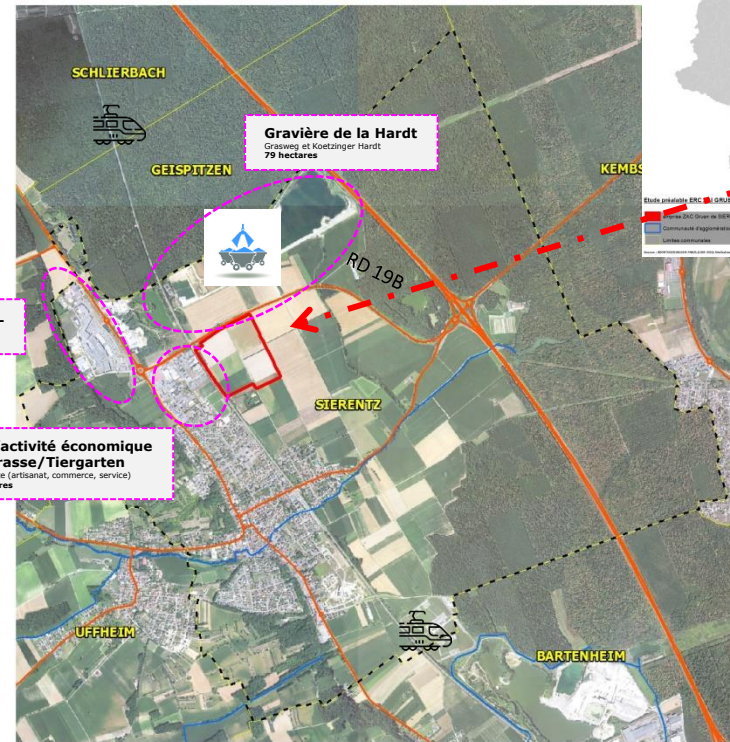


Etude préalable ERC ZAI GRUEN SIERENTZ
 ■ emprise ZAC Gruen de SIERENTZ (20/06/2022)
 ■ Communauté d'agglomération de Saint-Louis

Source : BDORTHO2018/2018 PARIS, ©IGN 2022, Réalisation : Chambre d'Agriculture Alsace, SIG CF - 05/07/2022

Zone d'activité économique HOELL
Vocation artisanale et commerciale
21,55 hectares

Zone d'activité économique Landstrasse/Tiergarten
Vocation mixte (artisanal, commerce, service)
14,68 hectares



Etude préalable ERC ZAI GRUEN SIERENTZ

■ emprise ZAC Gruen de SIERENTZ (20/06/2022) ■ routes
 ■ surface du ban communal de SIERENTZ: 1320,54 ha ■ cours d'eau

Ressources : <https://www.agglo-saint-louis.fr> - <https://www.flaticon.com>



Source : BDORTHO2018/2018 PARIS, ©IGN 2022, Réalisation : Chambre d'Agriculture Alsace, SIG CF - 05/07/2022



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES AGRICOLES

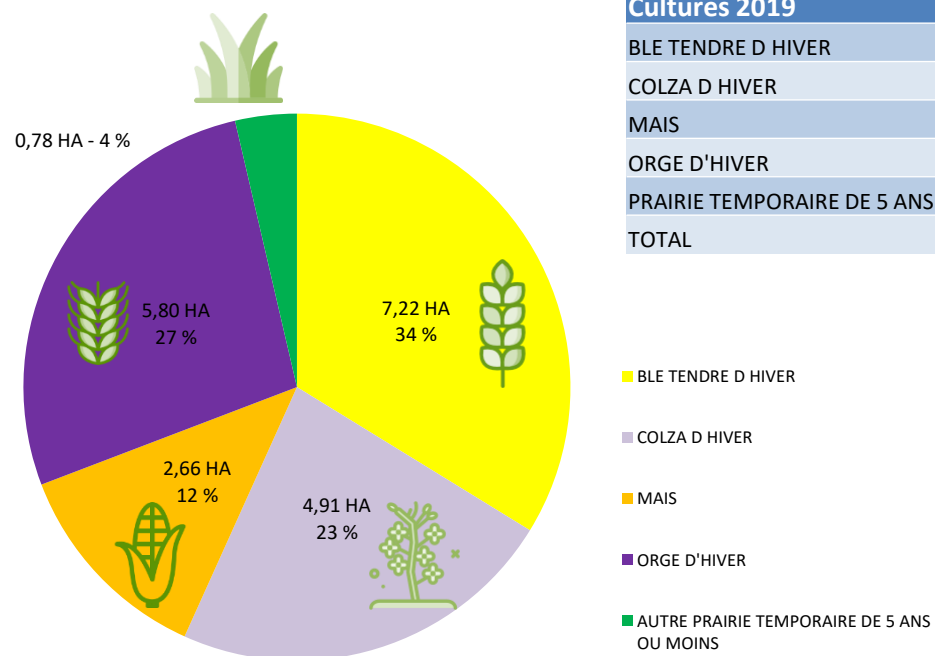
Assolement sur l'aire d'emprise ZAC Gruen - Sierentz

Le projet de ZAC « Gruen » à SIERENTZ impacte 5 exploitations et interfère 9 îlots agricoles d'une superficie de 21,37 HA (PAC 2019).

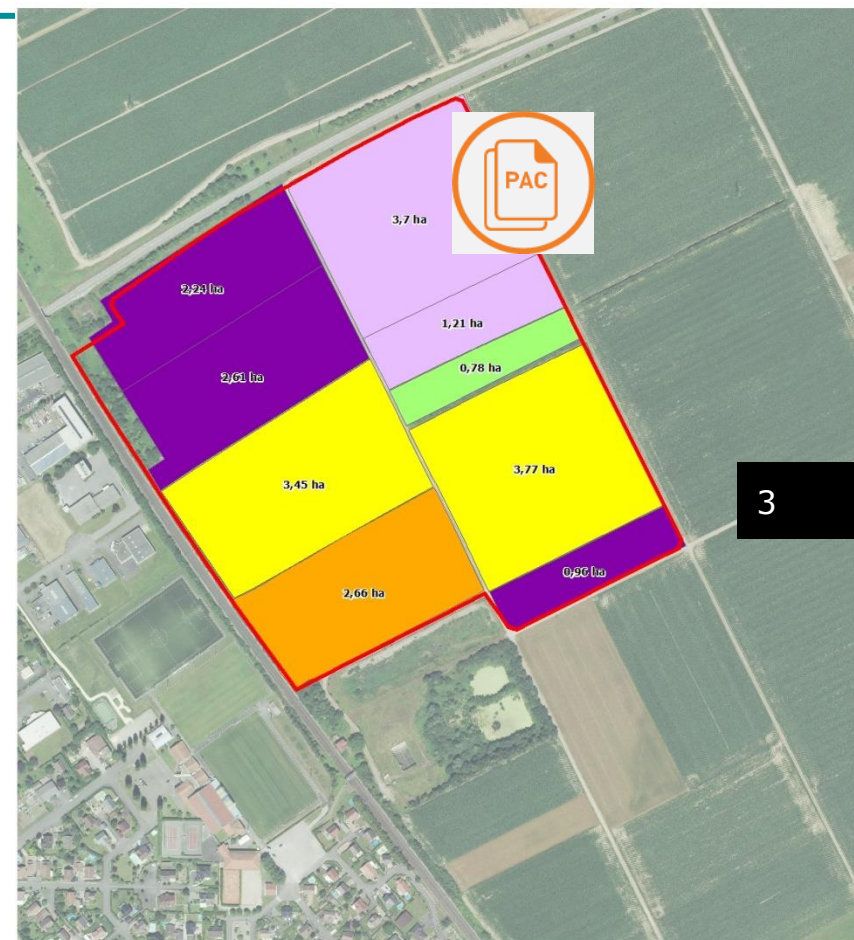
$\frac{3}{4}$ de l'assolement (soit 15,68 HA) correspondent à des **céréales** (blé tendre, orge, maïs).

$\frac{1}{4}$ de l'assolement (soit 4,91 HA) correspond à des **oléagineux** (colza).

4 % de l'assolement (soit 0,78 HA) correspondent à une **prairie temporaire**.



Cultures 2019	Surface en HA	%
BLE TENDRE D HIVER	7,22	34
COLZA D HIVER	4,91	23
MAIS	2,66	12
ORGE D'HIVER	5,80	27
PRAIRIE TEMPORAIRE DE 5 ANS OU MOINS	0,78	4
TOTAL	21,37	100



3

Etude préalable ERC ZAI GRUEN SIERENTZ

Légende

- surface emprise : 21,93 ha
- BTH, BLE TENDRE
- CZH, COLZA
- MIS, MAIS GRAIN ET ENSILAGE
- ORH, ORGE
- PTR, PRAIRIES TEMPORAIRES

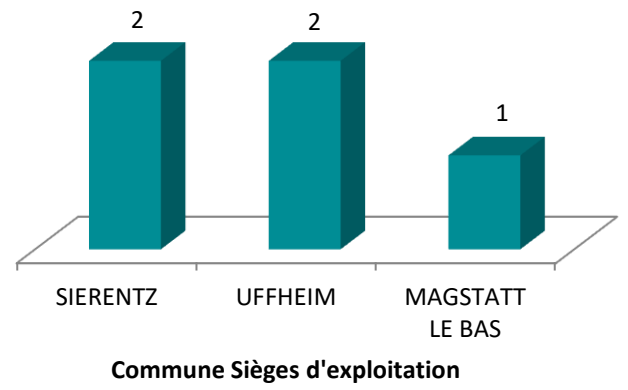
➤ DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE | Les critères

Pour mesurer l'impact du projet sur l'agriculture du territoire, il faut choisir un périmètre d'étude pertinent qui correspond à une unité relativement homogène, au sein de laquelle sont concentrés les échanges entre les acteurs impactés par le projet. Le choix a été effectué selon les critères suivants :



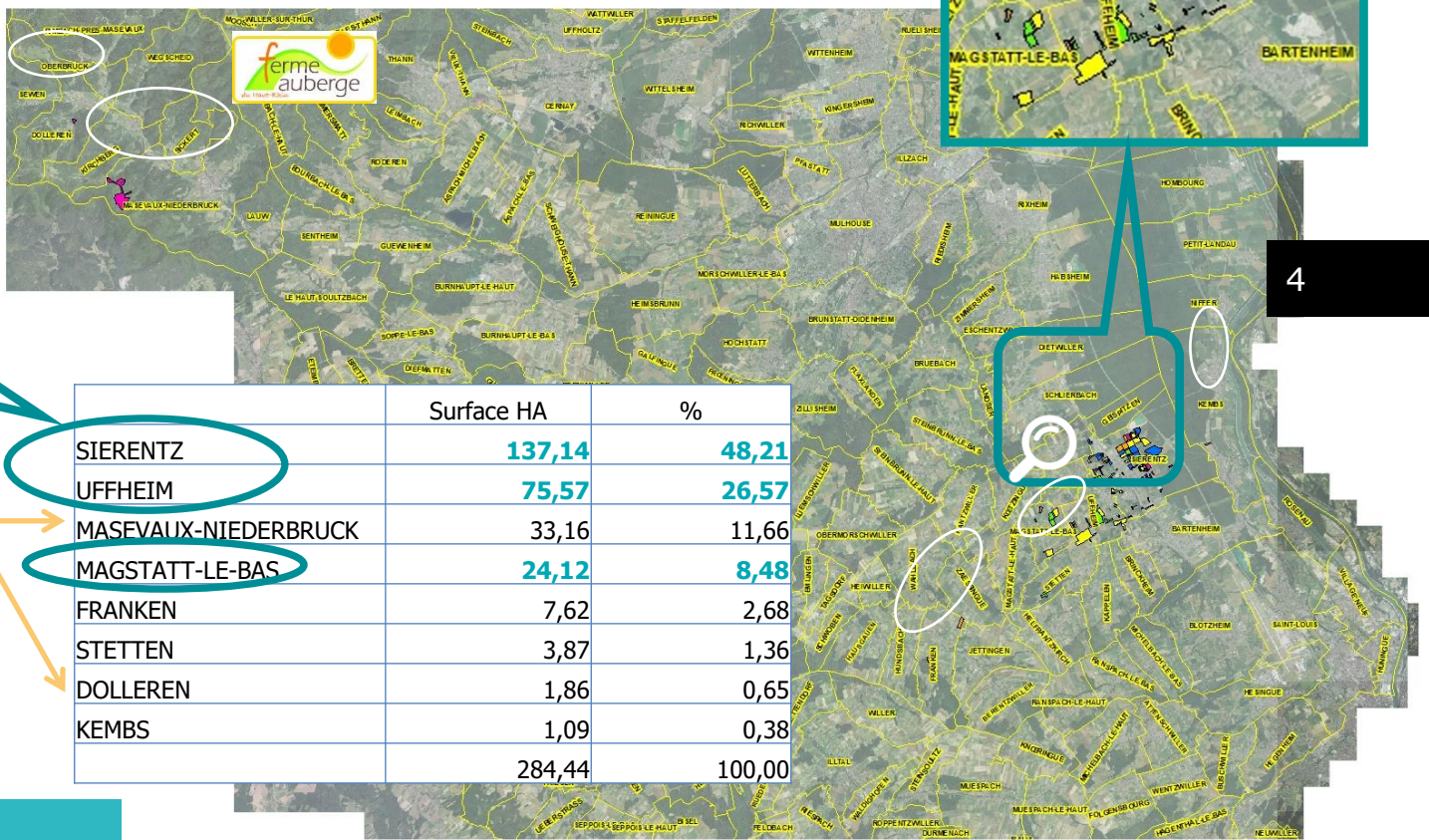
La répartition spatiale des sièges d'exploitation des structures impactées par le projet ZAC « Gruen »

Les sièges d'exploitation des 5 structures impactées par le projet de ZAC « Gruen » sont localisés sur les communes de SIERENTZ, UFFHEIM et MAGSTATT-le-BAS.



La répartition spatiale du parcellaire des exploitations impactées par le projet ZAC « Gruen »

Le parcellaire est très majoritairement concentré sur les communes de SIERENTZ, UFFHEIM et MAGSTATT-le-BAS qui concentrent 80 % de la Surface Agricole Utile des 5 exploitations impactées par le projet de ZAC « Gruen »,



+ 80 %



DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE | Le choix

DÉLIMITATION DU TERRITOIRE CONCERNÉ :

Au regard des caractéristiques locales, géographiques, pédologiques et agricoles le périmètre d'étude est celui des **bans des communes de SIERENTZ, UFFHEIM et MAGSTATT-le-BAS**

Tout en sachant que l'économie agricole générée par les agriculteurs impactés se diffuse au-delà de la limite des trois bans communaux (= Zone d'influence)

Emprise du projet

Agriculteurs directement impactés par le projet

1 Commune = SIERENTZ

21,93 Ha
Dont **21,37 HA** SAU (97%)

5 Exploitations agricoles



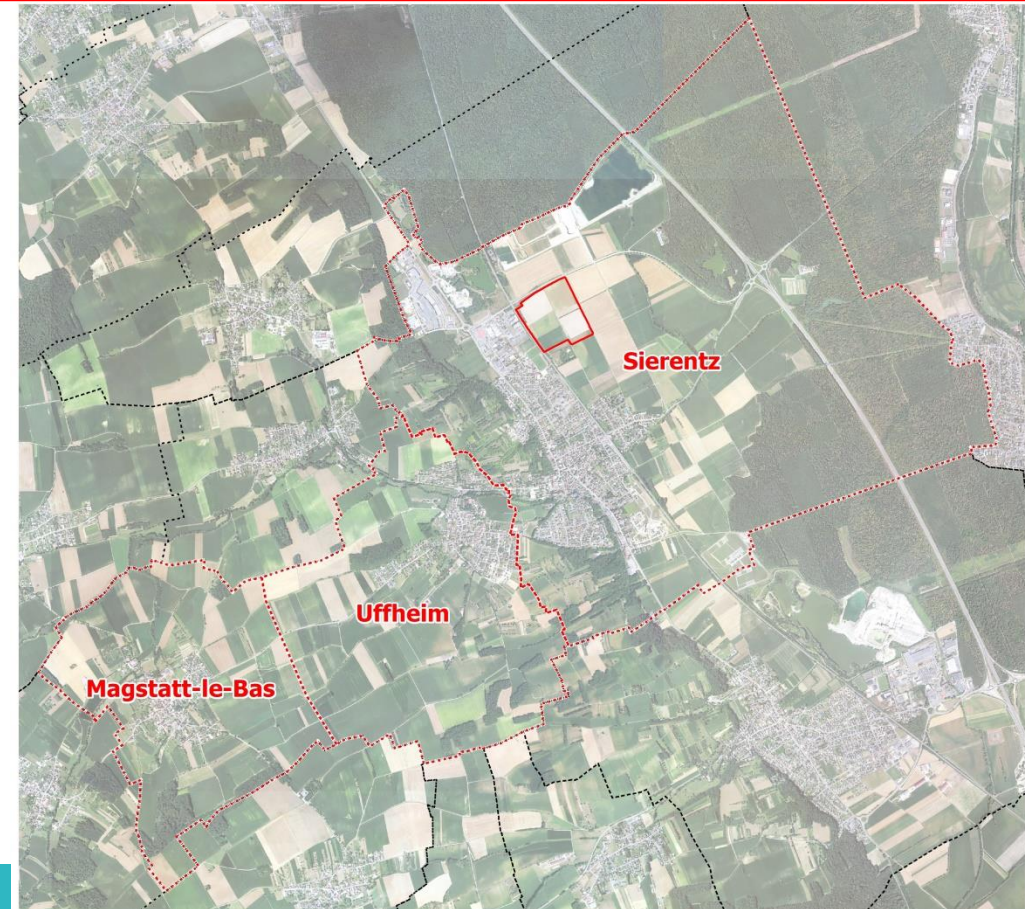
Territoire concerné

Agriculteurs du territoire concerné

3 Communes = Sierentz + Uffheim + Magstatt-le-Bas

2 089 Ha
Dont **960 Ha** SAU (46 %)

62 Exploitations agricoles



Etude ERC ZAI GRUEN SIERENTZ

Surface ZAC Gruen de SIERENTZ (20/06/2022) : 21,91 ha
Surface du périmètre d'étude: 2088,75 ha

ÉTUDE PRÉALABLE AGRICOLE | ÉTAT INITIAL DE L'AGRICULTURE

Création ZAC « GRUEN » – SIERENTZ

6

ÉTAT INITIAL DE L'AGRICULTURE | L'occupation du sol du périmètre d'étude

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20230920-20230920p4-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Un territoire d'étude avec un « cœur » urbain et des « poumons » agricoles et forestier à l'Est et à l'Ouest

Le périmètre d'étude se caractérise par :

- Une **partie centrale urbaine** marquée notamment :
 - par un important développement de l'habitat et des activités économiques circonscrit à l'Est par la voie ferrée et à l'Ouest par les collines de Sierentz
 - Par un épiphénomène de conurbation issu du rapprochement de la ville de Sierentz et de la commune d'Uffheim ;
- Une **partie agricole** à l'Est et à l'Ouest (plus rural)

+ 1/5 du territoire occupé par des espaces artificialisés



1/2 du territoire dédiés à l'agriculture

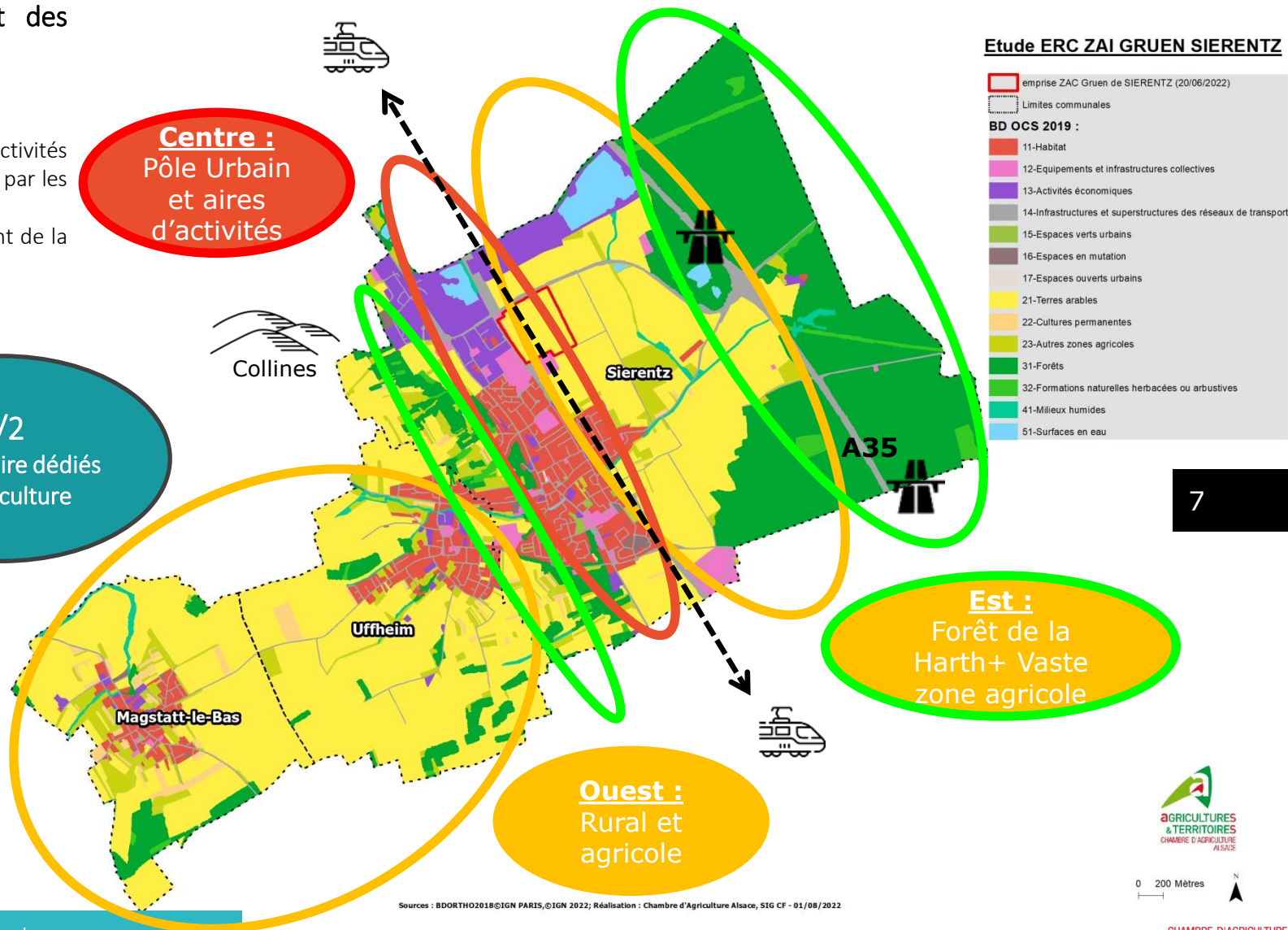
Occupation du sol =



Une partie urbaine formant une conurbation



Une forte empreinte agricole



ÉTAT INITIAL DE L'AGRICULTURE | La production agricole du périmètre d'étude

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20230920-20230920p4-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Les cultures céréalières (maïs, blé, orge) ressortent majoritairement sur l'ensemble du périmètre d'étude et occupent 80 % de l'assolement.

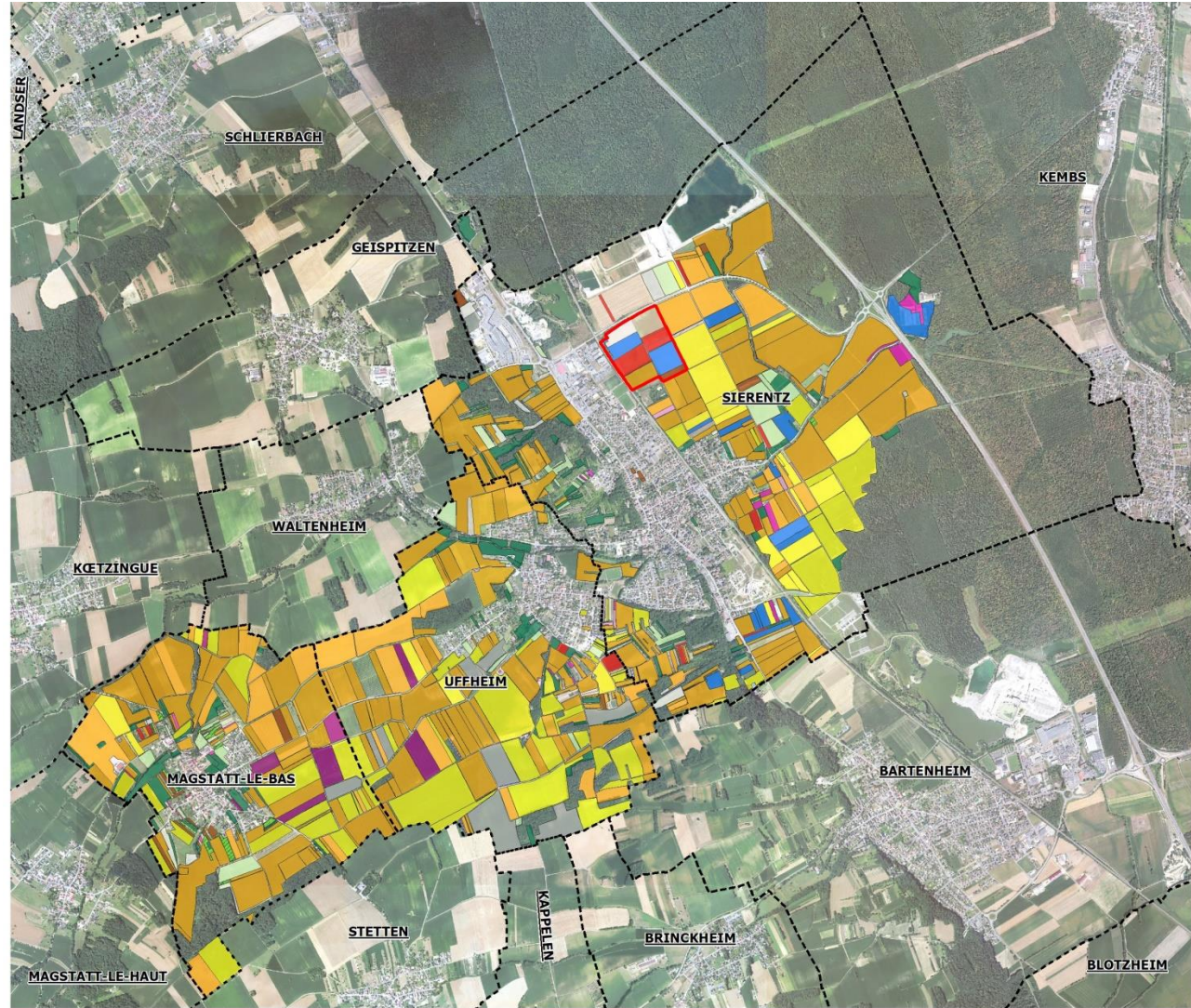
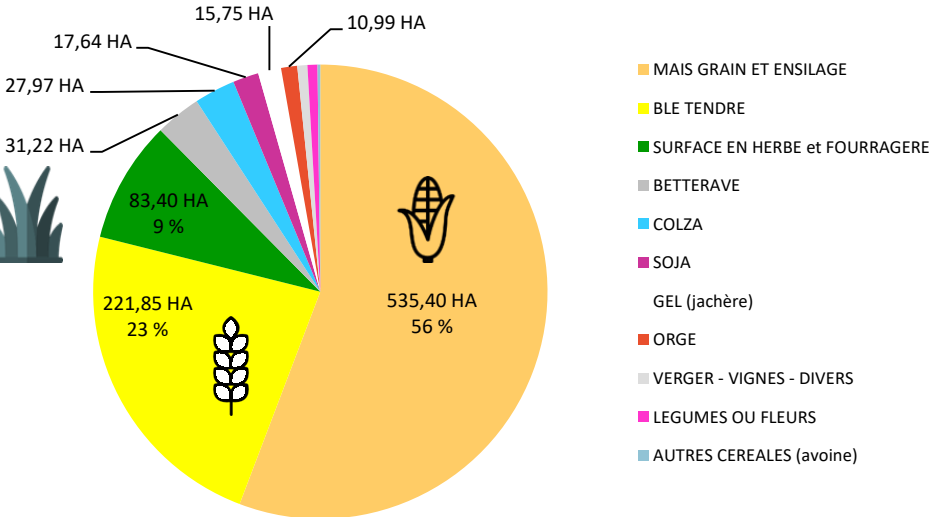
Les surfaces en herbe couvrent 9 % de l'assolement.

Les cultures oléagineuses (colza, soja) représentent 5 %.

Le périmètre d'étude compte également des cultures à forte valeur ajoutée comme la betterave sucrière et les légumes (4 %).



Assolement PAC 2020



Etude ERC ZAI GRUEN SIERENTZ



Sources : BDORTHO2018@IGN PARIS, @IGN 2022; Réalisation : Chambre d'Agriculture Alsace, SIG CF - 26/07/2022



ÉTAT INITIAL DE L'AGRICULTURE |

La production agricole du périmètre d'étude



La filière animale

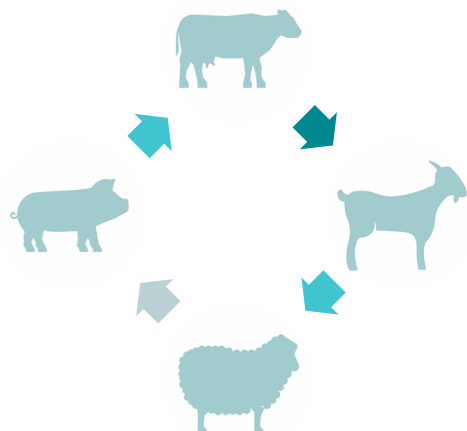
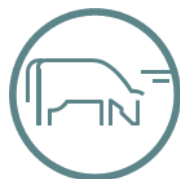
Bien que la filière végétale domine incontestablement le territoire d'étude, la filière animale n'est pas totalement absente.

Le périmètre d'étude dénombre **3 structures professionnelles avec des animaux** principalement orientées en élevage BOVINS, dont :

➤ 2 élevages bovins « LAIT » + quelques porcs FA

➤ 1 élevage bovins « VIANDE »

➤ 1 marchand de bestiaux sur Sierentz



Le territoire d'étude dénombre également **4 détenteurs d'animaux** possédant quelques moutons, chèvres, cochons, bovins viande.



ETUDE PRÉALABLE AGRICOLE | ETUDE DES EFFETS POSITIFS ET NÉGATIFS DU PROJET SUR L'ÉCONOMIE AGRICOLE DU TERRITOIRE

Création ZAC « GRUEN » – SIERENTZ

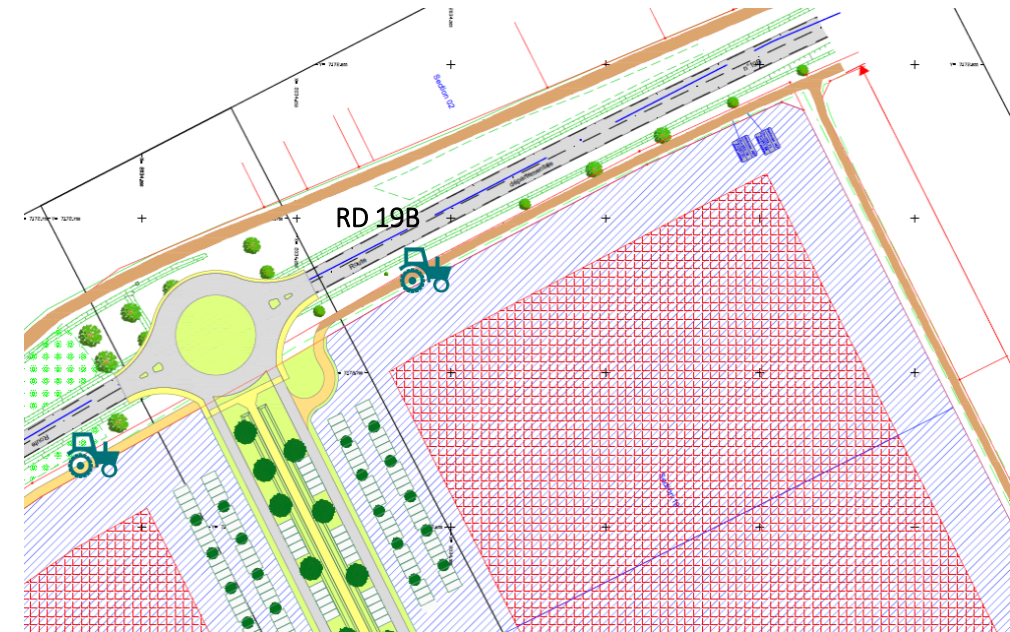
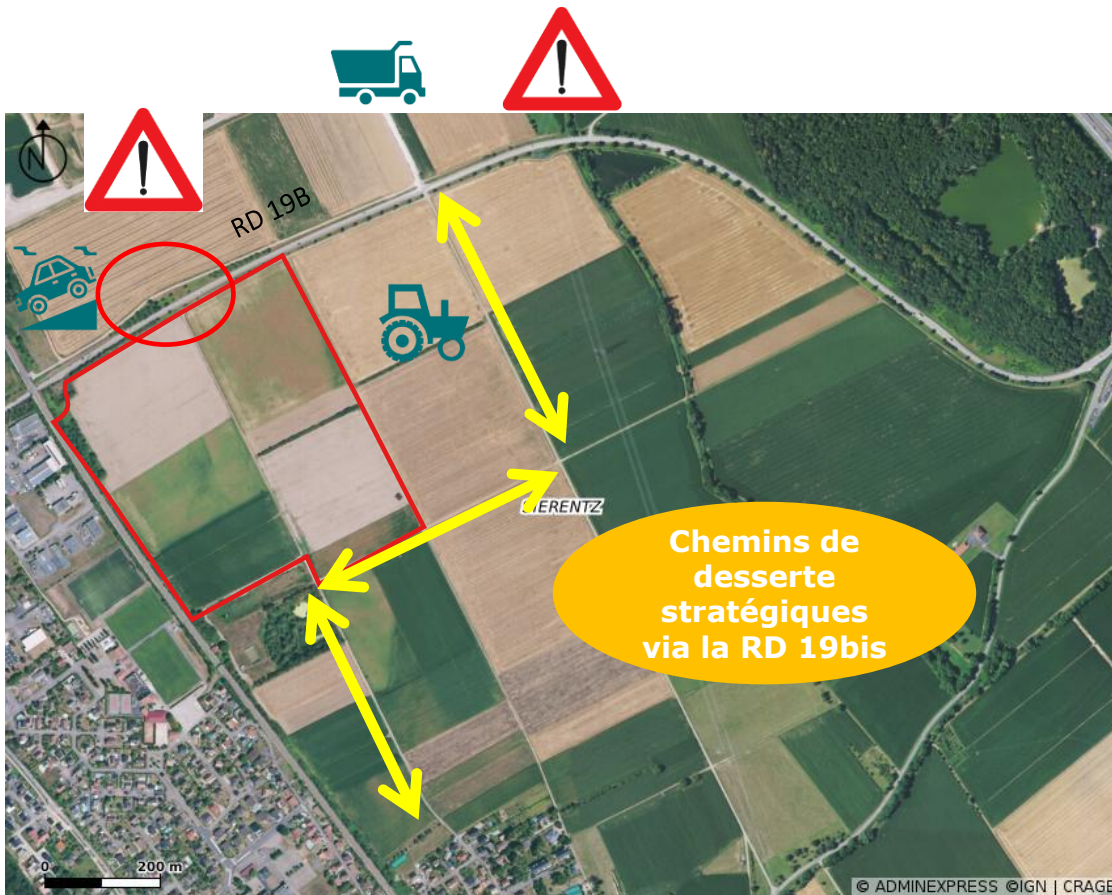
10

IMPACTS DU PROJET | Les impacts directs

Les impacts non significatifs : « Circulation agricole »

=

- Pas de perturbation de la circulation agricole
- Accès actuel à la zone agricole conservé et circulation agricole maintenue – Garantie usage agricole « exclusif »



11

=

- Aménagement d'un rond-point pour desservir la ZAC « Gruen » depuis la RD19B
- Maintien et rétablissement la circulation agricole sur le chemin rural longeant la RD19B



IMPACTS DU PROJET | Les impacts directs

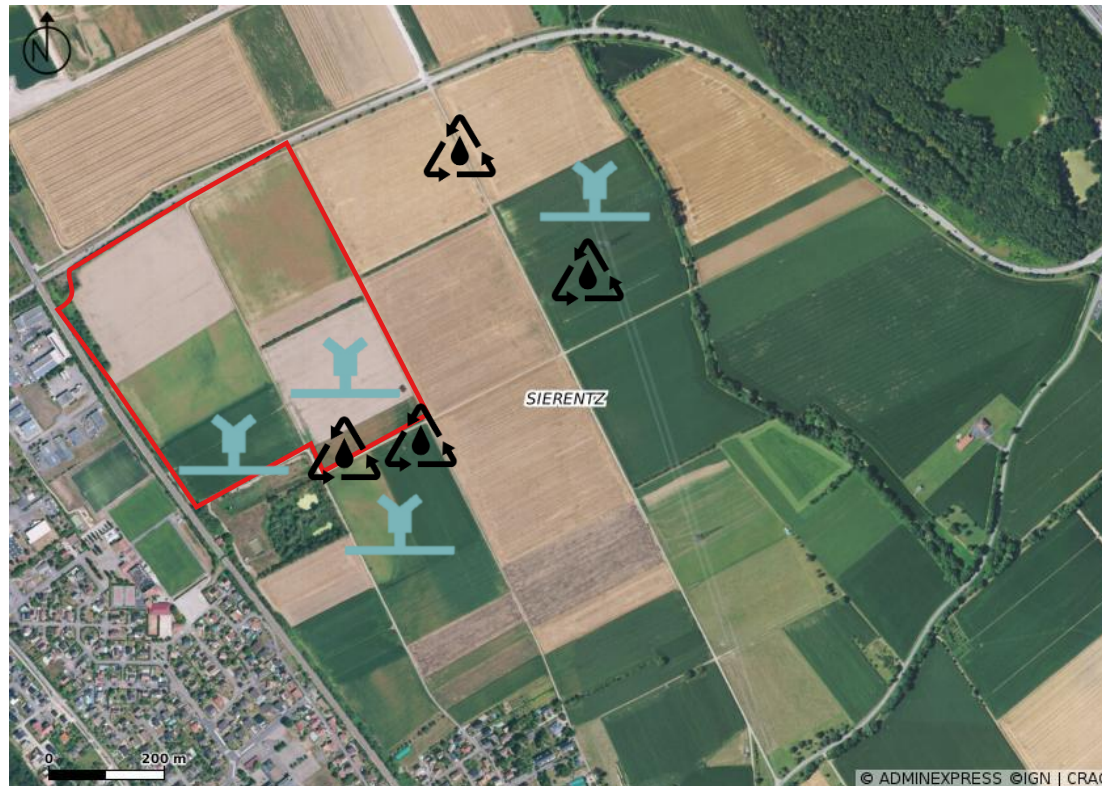


Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20230920-20230920p4-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Les effets non significatifs : « Atteintes aux réseaux et équipements liés à l'irrigation »

=

- Hydrants d'irrigation (prises d'eau) et réseau enterré (le long des chemins ruraux AF) à préserver + en garantir l'usage



12



IMPACTS DU PROJET |

Les impacts directs

Les effets négatifs : « Impacts structurels – systèmes de production »

- Réduction de la surface fourragère (PT) et en céréales et donc de la production de paille
- Atteinte de l'autonomie fourragère et paille = capacité à couvrir les besoins de l'exploitation d'élevage
- Surcoûts achats « fourrage + paille » (extérieur) ➔ Augmentation des charges d'exploitation et difficulté d'approvisionnement
- > Déstabilisation du système d'exploitation
- Contrecarre le projet conversion « Bio » soit doubler SAU ou réduire le cheptel (formation « Bio »)

13

Les effets négatifs : « Développement – Reprise – Transmission d'exploitation »

- Hypothèque la viabilité et l'existence d'1 EA « Grandes cultures »
- Contrecarre le projet de développement de l'EA « Polycultures-Elevage »
- Contrarie le projet de transmission de 2 EA « Grandes cultures » > SAU atteint la « limite économique » de rentabilité
 - > Impossibilité de reprise de l'EA en tant qu'EA « Temps plein » > passage contraint à la « Double-actif » (/ revenus agricoles insuffisants)
- 1 EA « Grandes cultures » en déclin sans perspective de transmission





IMPACTS DU PROJET |

Les impacts directs

Les effets négatifs : « Impacts fonciers directs »

- Perte de foncier productif de **21,37 Ha**, aujourd'hui affectés et valorisés par l'agriculture
- Cette surface de 21,37 Ha représente **2 % de la SAU du territoire d'étude**, deviendra non productive pour l'agriculture ce qui représente une perte de potentiel pour les exploitations et pour les filières agricoles

14

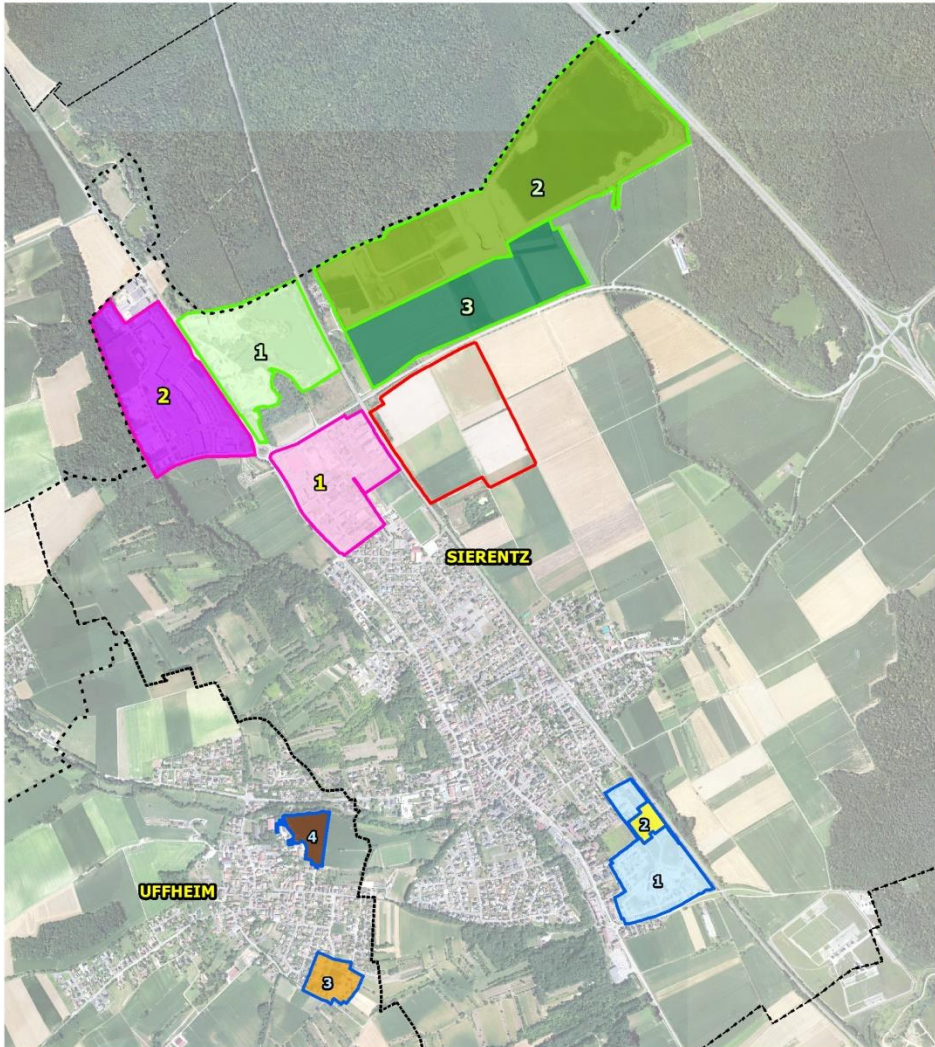




IMPACTS DU PROJET |

Les effets cumulés avec d'autres projets connus

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20230920-20230920p4-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

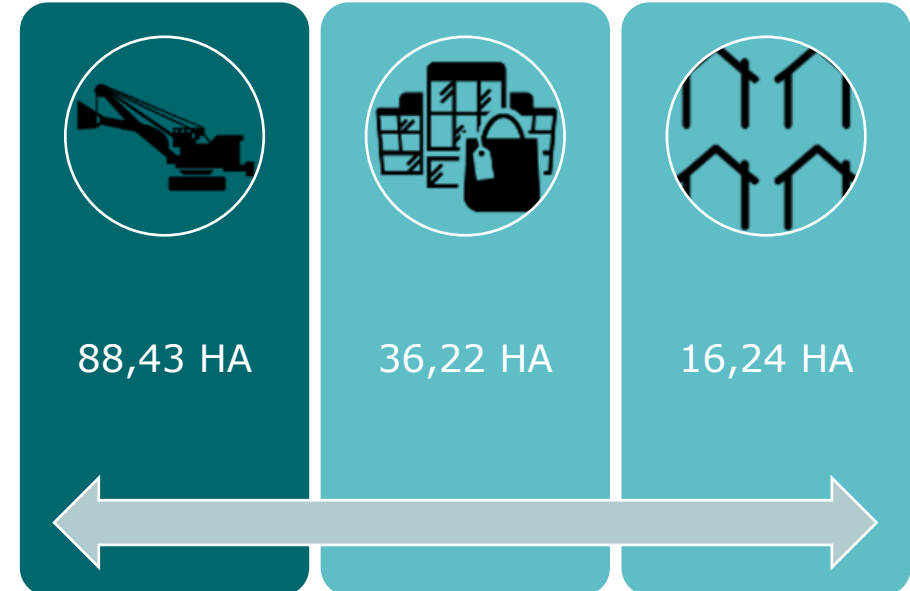


Etude ERC ZAI GRUEN SIERENTZ

- emprise ZAC Gruen de SIERENTZ (20/06/2022) . Surface: 21,91 ha
- Carrière Sierentz :**
- 1. Gravière_Zone_d'exploitation, - depuis 1990 et avant - surface : 17,80 ha
- 2. Gravière, surface: 49,40 ha
- 3. Extension, surface: 21,23 ha
- Lotissements d'habitation :**
- 1. Lot. "L'Envol des Hironnelles",surface: 9,98 ha
- 2. Lot. "L'Envol des Hironnelles",surface: 1,23 ha
- 3. Lot. "Le Bifang",surface: 2,81 ha
- 4. Lot. "Niedere Matten", surface: 2,22 ha
- ZA SIERENTZ Hoell :**
- 1. ZAE Landstrasse - 1ère tranche 1989 - surface : 14,67 ha
- 2. ZAE Hoell - zone 2 aménagée entre 2002 et 2006 - surface: 21,55 ha



Lotissement « L'Envol des Hironnelles » - Sierentz



Sources : ZA SIERENTZ Hoell Landstrasse, Lotissements SLA & Carrière Sierentz de de Saint-Louis Agglomération - Service SIG - Aménagement, SLA, septembre 2022. BDORTHO2018©IGN PARIS,©IGN 2022, Réalisation : Chambre d'Agriculture Alsace, SIG CF - 05/01/2023





ETUDE PRÉALABLE AGRICOLE | ÉVALUATION DE LA PERTE ÉCONOMIQUE et LE MONTANT DE LA COMPENSATION COLLECTIVE

Création ZAC « GRUEN » – SIERENTZ

16



IMPACTS DU PROJET |

L'évaluation de la perte de potentiel économique

Accusé de réception en préfecture
068-200066058-20230920-20230920p4-DE
Date de télétransmission : 26/09/2023
Date de réception préfecture : 26/09/2023

Pas de mesures compensatoires environnementales

Emprise directe « ZAC Gruen » SIERENTZ
21,37 HA

×

Produit brut standard moyen sur le périmètre d'étude
2.670 €uros / an / HA

+

Perte liée aux surfaces agricoles destinés aux MCE
0 €/an

Impact direct annuel lié à l'emprise
57.058 €uros /an

+

Impact direct annuel pour la compensation environnementale
0 €/an

1 Impact direct annuel (amont + production primaire)
57.058 € /an

×

Ratio VA IAA/CA Agri
2,75

2 Impact indirect annuel (aval)
156. 909 €uros /an

1 + 2 Perte de potentiel économique territorial annuel
213.967 €uros /an

IMPACTS DU PROJET | Les mesures d'évitement et de réduction

Les mesure d'évitement | La justification du site

Le site présente des avantages pour l'implantation d'une zone d'activités :

- + de 20 hectares d'un seul tenant
- Placé entre la voie ferrée et la RD 19b, en partie Nord-Est de la partie urbanisée de Sierentz
- Éloigné des habitations, avec une accessibilité directe, sans traverser le centre de Sierentz
- Une connexion rapide à l'autoroute et la proximité de la gare de Sierentz

Ce projet s'inscrit dans les objectifs du SCOT en vigueur - approuvé en juin 2022 et le PLU est en cours de révision (*mise en compatibilité*), néanmoins il induit **le mitage de l'espace agricole** à l'Est de la voie ferrée et plus de 97 % des surfaces de la zone choisie sont aujourd'hui cultivées.



L'impact sur le foncier agricole, et donc sur l'économie agricole, ne peut être totalement évité.

18

Les mesures de réduction

L'aménagement de l'espace a été réfléchi afin **d'optimiser au mieux les surfaces consommées**.

Le maintien des axes de circulation agricole et des installations d'irrigation (hydrants + réseau enterré) permet aux agriculteurs de garder une efficacité dans leur travail au niveau de la zone agricole.

Néanmoins, ces mesures ne permettent pas de réduire l'impact économique sur les filières agricoles.



L'impact sur l'économie agricole n'a pas été totalement réduit.

IMPACTS DU PROJET | Les mesures de compensation collective

La mise en œuvre de la séquence ERC, et notamment de la compensation, est un compromis permettant de concilier l'aménagement nécessaire au développement du territoire, tout en confortant l'activité économique agricole. La compensation est la dernière étape de la séquence ERC.

Dans le cas présent, elle doit être envisagée puisque les mesures d'évitement et de réduction des impacts dommageables ne sont pas suffisantes.



19



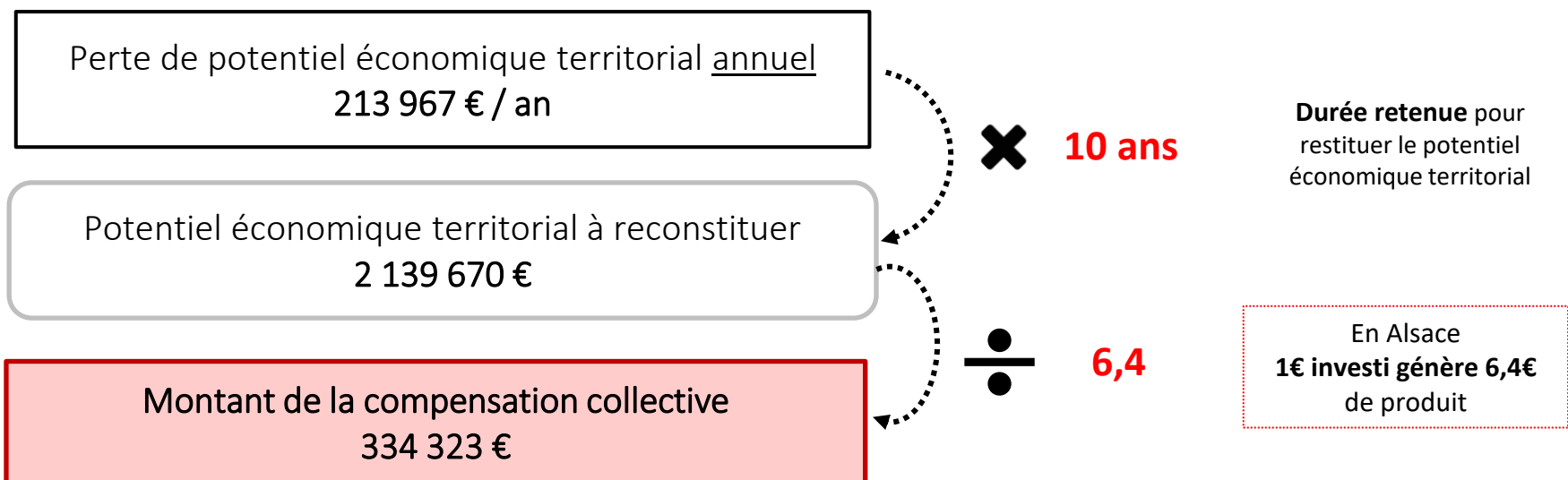
La mise en place des mesures de compensation doit permettre de compenser les impacts qui n'ont pas pu être évités ni réduits.

Ces mesures doivent être collectives et permettre à l'activité agricole de retrouver le potentiel de production perdu en volume et en valeur, soit en nature (mise à disposition d'un terrain, actions de communication, etc.), soit en investissement (outil de transformation, etc.).

Le ou les projets collectifs qui émergeront seront portés par les agriculteurs du périmètre d'étude, puisque c'est leur économie locale qui est impactée par le projet.

IMPACTS DU PROJET | La compensation collective

Le montant de la compensation collective



20

Le montant de la compensation collective au titre du projet « ZAC GRUEN » - SIERENTZ s'élève à 334 323 €uros.



MESURES DE COMPENSATION

21

Création ZAC « GRUEN » – SIERENTZ

MESURES DE COMPENSATION | Pistes de mesures collectives

Quatre thématiques de pistes ont ainsi été identifiées :

Développement de modes de productions et de cultures permettant la protection des ressources naturelles * :

- Développement d'une **filière chanvre** (isolation thermique des constructions)
- Création de filières valorisant les cultures à BNI



Transformation et commercialisation des produits localement :

- Création d'une micro-filière locale « de la céréale au pain »
 - Création d'une **salle de découpe**
 - Implantation de **distributeurs de légumes**
- Création d'un **atelier de transformation laitière local**



PISTES de MESURES COLLECTIVES EPA ZAC GRUEN « SIERENTZ »

Innovation technique :

- Investissement dans le matériel spécialisé permettant la mise en place et/ou le développement d'une filière BNI et/ou énergétique



Production d'énergie à la ferme :

- Production de **cultures énergétiques** (miscanthus) pour alimenter la **chaufferie de Saint-Louis et la future chaufferie à proximité de l'Euroairport** (+ création unité de séchage de luzerne)
- Unité de Méthanisation agricole

Objectif :

Rétablir la perte définitive du potentiel de production par des projets de développement économique des exploitations et des filières

22

Méthodologie d'identification des pistes de compensation :

Les pistes de compensation présentées ci-après ont émergé :

- des **entretiens individuels** avec les exploitants directement impactés par le projet,
- **d'échanges techniques** avec le porteur du projet « Saint-Louis Agglomération » (SLA) et
- à l'occasion de la **réunion de restitution et de concertation** qui s'est tenue le **08 décembre 2022** (à la Mairie de SIERENTZ) et à laquelle étaient associés les agriculteurs directement impactés par le projet, les référents agricoles de périmètre d'étude, élus et services techniques SLA et CAA et les Maires du périmètre d'étude.

* Voir Annexe : cartes enjeu qualité d'eau



Conclusion générale de l'étude

Le projet de création de la zone d'activités concerté (ZAC) au lieu-dit « Gruen » à SIERENTZ s'inscrit dans les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Saint-Louis Agglomération (SLA) en vigueur - approuvé en juin 2022, et vise notamment à maintenir et soutenir le développement des activités économiques de Sierentz et de l'agglomération de Saint-Louis et à attirer des entreprises porteuses de services et de l'emploi pour le territoire.

Le projet se situe au Nord du ban communal de SIERENTZ, au lieu-dit « Gruen » et est localisé à l'Est de la voie ferrée reliant Mulhouse à Bâle et est longé au Nord par l'une des branches de la route départementale 19B. Bien que localisé à proximité des zones d'activités existantes (HOELL et Landstrasse), le projet de ZAC « Gruen » en est séparé par la voie ferrée.

Le périmètre des terrains susceptibles d'être aménagés dans le cadre de la création de la zone d'activités « Gruen » à SIERENTZ représente 21,93 essentiellement valorisés par l'activité agricole.



Zone d'Aménagement Concerté « Gruen » - SIERENTZ = 21,93 Hectares

Le projet de ZAC « Gruen » à SIERENTZ induit une perte définitive du potentiel agricole de 21,37 hectares et entre dans les critères d'application du dispositif « éviter, Réduire, Compenser » du décret n° 2016-1190.

 La **Compensation Agricole Collective** 

 **5 exploitations agricoles** concernées

 **21,37 hectares** agricoles impactés

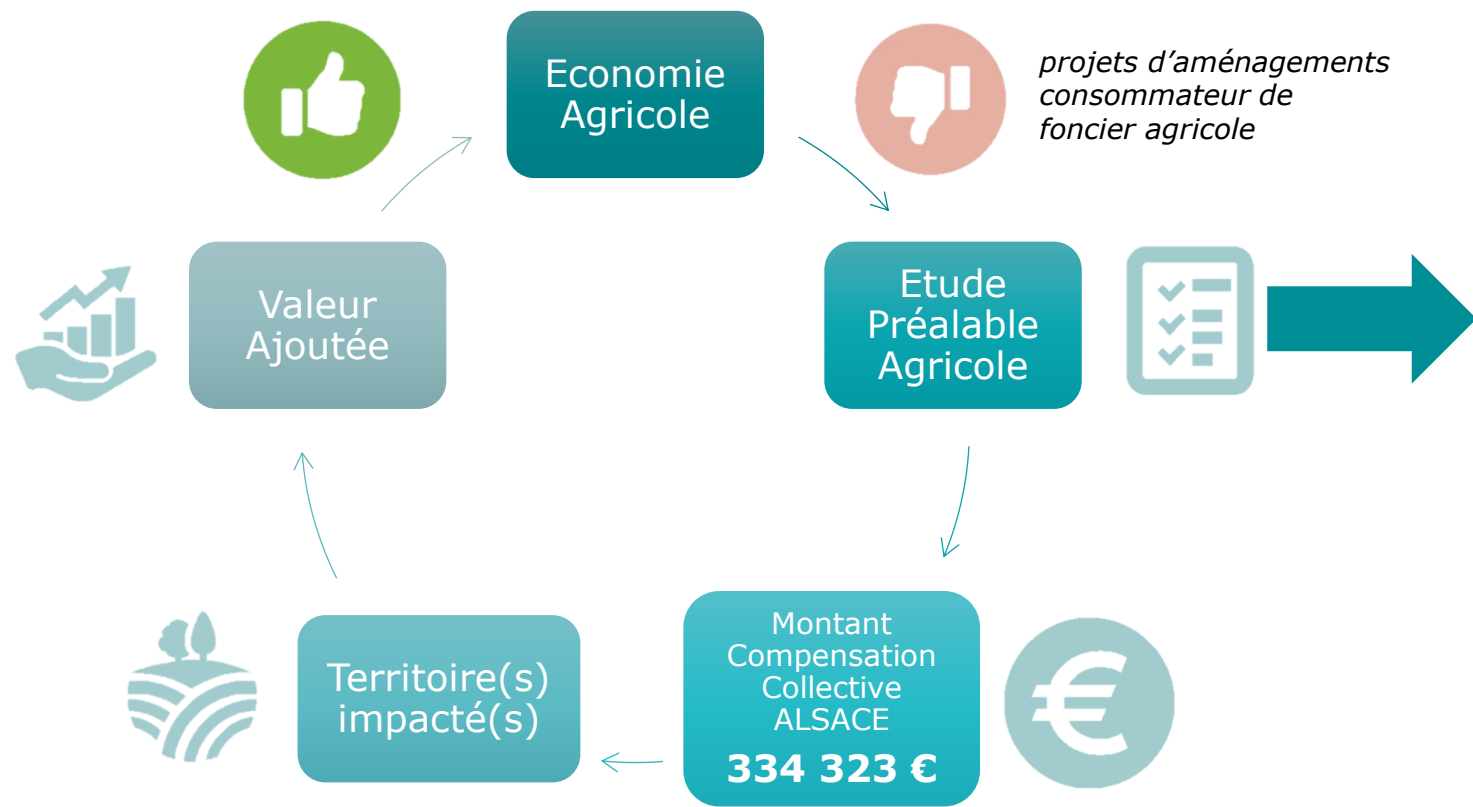
 **334 323 €** montant de la compensation



Conclusion générale de l'étude

L'aménageur SLA a développé des mesures d'évitement et de réduction, mais la mise en œuvre de ces mesures n'ont pas permis de « neutraliser » l'intégralité de l'impact du projet sur l'économie agricole.

Un **montant de compensation de 334 323 €** est nécessaire pour reconstituer un appareil productif équivalent à celui perdu de par le projet de ZAC « Gruen » SIERENTZ.



- Les pistes de projets collectifs qui ont émergé sont:
- Le développement d'une filière « chanvre d'éco-construction » d'isolants naturels pour les bâtiments,
 - Le développement de filières valorisant les cultures à Bas Niveau d'Intrant permettant la protection des ressources naturelles,
 - La transformation et la commercialisation des produits localement : micro-filière « céréale au pain », salle de découpe, distributeurs, atelier de transformation laitière local, etc,
 - La production d'énergie à la ferme : en lien avec les chaufferies de SLA, unité méthanisation,
 - Investissement matériel pour le changement de pratique culturale
- Les modalités de mise en œuvre pourront être étudiées plus précisément, en partenariat avec le maître d'ouvrage, à travers l'animation d'un groupe d'agriculteurs porteurs du projet.

alsace.chambre-agriculture.fr

