

LE 1^{er} VICE-PRESIDENT



**Monsieur le Maire de la commune de
Baldenheim
Place Ernest Gisselbrecht
67600 BALDENHEIM**

Schiltigheim, le 16 novembre 2017

Objet

Avis Chambre d'Agriculture PLU
arrêté BALDENHEIM

Référence

AT/SG – n° 582

Dossier suivi par :

Alexandre TREIBER

a.treibер@alsace.chambagri.fr

Tel : 03.88.19.17.28

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Baldenheim, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les observations de la Chambre d'Agriculture.

En préambule, nous notons qu'une bonne partie des remarques émises par nos services (lors des réunions des Personnes Publiques Associées et de travail) ont été prises en considération dans la version arrêtée de votre document et vous en remercions.

Les remarques ci-après portent donc sur les points non repris ainsi que sur les éléments ayant évolué depuis ces réunions.

En ce qui concerne la prise en compte des activités agricoles

Les activités agricoles présentes sur la commune sont abordées pages 40 à 43 du rapport de présentation. Nous notons que les éléments abordés lors de la réunion des personnes publiques associées ont été ajoutés (cartographie des sites, signalement des périmètres de réciprocité). Il est dommage que la liste des exploitations en page 42 soit incomplète (9 exploitations sur 19). D'une part il apparaît que certains élevages pourtant identifiés sur la carte n'y figurent pas, d'autre part cette incomplétude interroge sur l'exhaustivité du diagnostic agricole et donc sur la prise en compte du développement futur de la totalité des structures agricoles.

Au-delà de la description des activités existantes sur la commune, le rapport de présentation doit s'appuyer sur "un diagnostic établi au regard [...] des besoins répertoriés en matière de surfaces et de développement agricoles" (article L.151-4 du code de l'urbanisme).

La concertation avec la profession agricole, qui a été menée, mériterait d'être davantage développée dans le rapport de présentation, de manière à expliciter les liens entre diagnostic et choix retenus. Ces justifications permettraient, par exemple, de faire le lien entre les propositions de zonage et les besoins recensés. Il apparaît notamment

Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél. : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54

Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél. : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01

Email : direction@alsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z
www.alsace.chambagri.fr

que certains projets évoqués lors de la concertation ne trouvent pas de traduction réglementaire sans que n'en soient explicitées les raisons.

Concernant les périmètres de réciprocité, il est indiqué page 42 qu'ils touchent de nombreuses parcelles dans le tissu urbain. Il convient toutefois de nuancer ce propos dans la mesure où la réciprocité ne participe que très peu à l'impossibilité de mobiliser des terrains pour densifier la zone urbaine : en effet, seules deux parcelles identifiées sur la carte du potentiel page 68 sont touchées par ces périmètres pour un total de 0,26 ha environ.

En ce qui concerne les enjeux agricoles, le rapport de présentation soulève bien la question du développement ultérieur des exploitations agricoles (génération en place ou suivante) mais il est dommage de ne pas retrouver cette orientation dans le PADD.

En parallèle l'enjeu de préservation des espaces agricoles est bien repris, mais n'est traduit que par une "localisation pertinente des sorties d'exploitations agricoles" (page 43) et par une opposition entre "développement des exploitations et conservation des terres agricoles" (page 126).

La construction agricole, évidemment nécessaire à la mise en valeur et donc au maintien des espaces et paysages agricoles, n'est de loin pas la première cause de réduction des espaces agricoles. En outre, le code de l'urbanisme n'impose pas de restreindre au maximum les possibilités de construction en zone agricole mais de trouver un équilibre entre les enjeux urbains, environnementaux, agricoles, économiques, etc.

En ce qui concerne le développement urbain et les choix de la commune

La commune fait le choix de délimiter deux zones d'extension future pour l'habitat pour un total d'environ 4 ha (2,28 + 1,77) réparties entre IAU et IIU. Nous notons que les objectifs chiffrés du PADD fixent un maximum de 3 ha, soit un différentiel entre les chiffres de plus de 30%.

Les projections démographiques (+155 habitants environ d'ici 2030, soit un taux de croissance annuel d'environ 0,8%) semblent relativement cohérentes au regard des dynamiques passées et actuelles sur le secteur.

L'analyse du potentiel existant nous semble bien conduite et relativement cohérente. Nous notons toutefois que quelques parcelles n'y sont pas comptabilisées, pour des raisons non explicitées. L'exemple le plus marquant est la parcelle à l'angle des rues des Iris et de l'Eglise, qui représente environ 50 ares et ne fait l'objet d'aucune orientation d'aménagement ou disposition spécifique. Cette parcelle est pourtant bien identifiée dans l'enveloppe urbaine telle que définie par le SCOT.

Le secteur occupé par la structure horticole est en outre présenté comme un potentiel mobilisable à plus ou moins long terme dans le PADD (page 6), sans que son potentiel ne soit pris en compte nulle part. S'il est effectivement avéré que sa mobilisation pourrait intervenir d'ici 2030, il nous semble qu'il devrait être pris en compte dans le potentiel de densification ou de mutation des espaces urbains (avec un échelonnement dans le temps à prévoir par exemple). Dans le cas

contraire, il semble opportun de préciser qu'il s'agit d'un potentiel à long terme, au-delà des projections fixées par le PLU.

Dans le même sens, l'inscription de la zone IIAU nous questionne particulièrement. Il est fait état d'une mobilisation à long terme qui a priori n'interviendra pas avant 2030, ce qui est corroboré par la non prise en compte de ce secteur dans les extensions hors enveloppe SCOT d'ici 2030 (de manière notamment à rester en compatibilité avec le SCOT).

Si ce secteur n'a pas vocation à évoluer d'ici 2030, échéance des projections du PLU, la pertinence de son inscription en zone IIAU semble remise en cause. Il pourrait simplement être identifié comme secteur de développement à long terme tout en gardant dans le cadre du PLU sa vocation actuelle.

Pour rappel, le code de l'urbanisme, article L.153-31, prévoit que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU de plus de 9 ans ne puisse se faire que par une révision générale du document d'urbanisme.

Ces deux propositions doivent donc être remises en cohérence, dans la mesure où la mobilisation potentielle du site horticole (qui couvre au total plus de 2,5 ha) pourrait largement suffire à satisfaire les besoins à long terme. Il nous semble donc opportun de ne retenir que l'une ou l'autre de ces propositions, le site horticole présentant l'avantage d'être totalement inséré dans le tissu urbain.

En outre, le PADD mentionne une orientation visant à "Revoir la profondeur constructible au niveau des secondes lignes dans les zones permettant d'optimiser l'utilisation du parcellaire sans impacter les zones naturelles et agricoles" (page 3). Cette disposition nous interpelle à plusieurs titres :

- elle ne trouve pas de traduction en termes de zonage puisque les profondeurs ont dans la majeure partie des cas été réduites à la première ligne existante, ce qui exclut la possibilité d'implanter des constructions en seconde ligne;
- le reclassement de la seconde profondeur en zone agricole Aa nous semble très largement discutable, voire illégal dans les cas où ces espaces sont des jardins d'agrément, déjà bâties ou artificialisés pour certains (abris, piscines, terrasses, etc.).

Ces potentiels espaces en seconde ligne, classés en zone agricole représentent près de 7 ha de zones "annexes" à l'habitation parfois partiellement bâties qui sont classées en zone agricole. Il s'agit par exemple des jardins à l'arrière des habitations au Nord et au Sud de la rue de Sélestat en entrée Nord-Ouest du village (plus de 2 ha), des jardins à l'extrême Ouest des rues de la Source et de l'Eglise, ou encore de l'îlot de jardins entre l'impasse de la Laiterie et les rues de Mussig et des Scilles (plus d'1 ha), entre autres.

Pour rappel le code de l'urbanisme, article R.123-7, prévoit que "peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles", ce qui n'est présentement pas le cas.

Ces éléments ne nous semblent donc pas permettre une densification des espaces déjà bâties et pourraient être à l'origine d'une surévaluation des densités des zones urbaines en excluant une partie des jardins.

En parallèle, le règlement de la zone Aa prévoit des possibilités d'extension de 30% de l'emprise au sol des habitations et de construction d'annexes. Ces dispositions, en ce qu'elles manquent de précisions, laissent penser que les zones évoquées ci-dessus pourront accueillir de nouvelles extensions ou annexes à l'habitation.

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme, qui stipule que "les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site", doit s'entendre de manière restrictive en ce que les bâtiments d'habitation concernés doivent eux-mêmes être localisés en zone agricole ou naturelle et non en zone urbaine.

Nous demandons donc que la disposition du règlement soit complétée et précise que "*Les bâtiments d'habitation implantés en zone Aa peuvent faire l'objet d'extensions [...]*", afin d'éviter toute erreur d'interprétation ou détournement de l'article réglementaire correspondant.

En ce qui concerne les activités économiques, les zones IAUx et IIUx reprennent l'enveloppe prévue dans l'ancien POS de la commune. Toutefois, au regard de la faible dynamique observée dans le cadre du POS, le maintien de la partie IIUx pourrait être davantage justifié.

En conclusion, le projet urbain mériterait davantage d'analyses en ce qui concerne les possibilités de densification et les choix de développement à long terme. Il convient également d'apporter des précisions sur les secteurs de jardins et de secondes lignes qui sont principalement classés en zone agricole, contrairement aux orientations du PADD.

L'impact sur l'activité agricole, outre ces secteurs, est principalement lié aux zones d'extensions futures.

Si le dimensionnement de la zone IAU destinée à l'habitat semble globalement cohérent, le choix de sa localisation mériterait d'être davantage justifié, au regard d'autres secteurs qui complèteraient également l'enveloppe urbaine (secteurs *Oben am Dorf* et *Heide* à l'Ouest de la rue de Mussig ou secteur *Bueni* à proximité du cœur de village par exemple). Des critères tels que l'impact agricole ou environnemental, le contexte foncier ou les possibilités de raccordement des voies et réseaux devraient permettre de comprendre ce choix.

Les secteurs IIU et IIUx mériteraient quant à eux davantage de justifications, notamment au regard de leur échéance de mobilisation, a priori prévue au-delà des projections du PLU.

En ce qui concerne les choix pour le développement agricole

Le développement agricole est possible au sein de secteurs Ab et Ac dits "agricoles constructibles". Ces secteurs sont présentés comme ayant été définis en concertation avec la profession agricole. Au regard des éléments évoqués durant la réunion de concertation, il nous semble que certains projets ne trouvent pas de réponse sans qu'il ne soit possible de comprendre pour quelles raisons.

Par ailleurs, certains secteurs semblent relativement restreints autour du bâti existant, et ne permettent que peu de marge sur la conception même des projets (bâtiments à Ratsamhausen en cas de reprise, secteur Ac en limite du ban communal à l'Ouest de la RD208 ou lieu-dit Oberwald entre les deux secteurs boisés). Les caractéristiques techniques de certains bâtiments, notamment pour l'élevage, peuvent nécessiter des orientations ou des installations annexes spécifiques pour s'adapter au bien-être des animaux, pour limiter le risque de nuisances, ou pour faciliter le fonctionnement technique des installations. La taille de ces secteurs Ac nous interpelle particulièrement quant à la possibilité d'y implanter des activités d'élevage.

En parallèle le règlement de la zone Ac prévoit une distance de recul de 200 mètres pour les bâtiments d'élevage qui nous suggère plusieurs remarques :

- pour l'exploitation d'élevage implantée en sortie Sud du village, route d'Hessenheim, la proximité de la zone Ue rend toute évolution des bâtiments existants impossible au regard de cette disposition, les bâtiments étant localisés à moins de 200m de cette zone. Nous suggérons de préciser le règlement en indiquant que cette distance de 200m s'applique pour les zones U et AU **destinées à l'habitat**.
- la zone Ac délimitée en limite du ban communal à l'Ouest de la RD208 ne peut en ce sens accueillir d'installations d'élevage. **Il conviendrait donc de l'élargir** légèrement, notamment vers le Sud, afin qu'elle puisse accueillir, le cas échéant un éventuel projet.

Comme évoqué ci-avant, le règlement de la zone Aa prévoit que "les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site."

Dans la mesure où cette disposition a vocation à s'appliquer aux habitations effectivement implantées en zone agricole, et afin d'assurer une égalité de traitement avec les éventuels logements agricoles qui existent en zones Ab et Ac, **nous demandons que cette même disposition soit reprise dans les règlements de ces zones.**

Conclusion

Au regard de cette analyse, le projet de PLU proposé nous semble globalement cohérent, mais manque de justifications quant au projet urbain, notamment en ce qui concerne l'adéquation entre les besoins projetés et la mobilisation foncière à moyen et long terme.

L'analyse de l'activité agricole est pertinente, notamment grâce aux éléments issus de la concertation, et les enjeux liés à l'activité agricole sont correctement appréhendés. La traduction réglementaire doit cependant être revue à la marge pour ne pas entraver le développement de certaines exploitations.

Ainsi, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable assorti de trois réserves sur le projet de PLU proposé :**

- **Réserve 1 : le projet urbain doit être précisé notamment en ce qui concerne le potentiel à long terme en lien avec le site horticole et la zone IIAU;**
- **Réserve 2 : les dispositions liées à la zone Aa concernant les jardins en arrière des zones bâties doivent être revues;**
- **Réserve 3 : la traduction réglementaire des dispositions liées au développement agricole doit être revue en ce qui concerne le recul de 200m des installations d'élevage qui pourrait contraindre certaines zones Ac.**

D'avance nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces remarques. Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Paul BASTIAN
1^{er} Vice-Président

