



#### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE VILLE

20. MAI 2019

Monsieur le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Villé 1 rue Principale 67220 BASSEMBERG

#### LE PRESIDENT

Schiltigheim, le 17 mai 2019

**Objet** Avis Chambre d'Agriculture PLUi arrêté

> **Référence** AT/SG - n° 212

Monsieur le Président,

Dossier suivi par : Alexandre TREIBER

alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr Tel: 03.88.19.17.28 En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) réceptionnée le 19 février 2019, nous avons l'honneur de vous faire part des avis et observations de la Chambre d'Agriculture.

Le travail mené tout au long de l'élaboration de votre projet, au travers notamment des réunions des personnes publiques associées et des réunions techniques, a permis de prendre en compte un certain nombre de remarques, ce dont nous vous remercions.

Le projet que vous soumettez à consultation répond dans l'ensemble correctement aux enjeux agricoles du territoire, notamment en ce qui concerne la pérennisation des activités existantes et leur évolution à court et moyen terme. Ce projet suscite principalement des remarques sur le développement de certaines structures agricoles à moyen ou long terme et sur la traduction réglementaire graphique et écrite.

En revanche, le projet de développement sociodémographique et est difficilement lisible et semble très largement surévalué par rapport aux enjeux et aux dynamiques identifiées sur le territoire, ce qui nous semble générer une consommation foncière conséquente insuffisamment justifiée.

Vous trouverez nos avis en page suivante et le détail de nos observations dans la suite de ce courrier et dans l'annexe jointe. Nos équipes se tiennent à votre disposition pour tout complément d'informations ou échanges nécessaires à ce sujet.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués et cordiaux.

#### Siège Social 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



Denis RAMSPACHER Président



#### AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE SUR LE PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL DE LA VALLEE DE VILLE

- En ce qui concerne la consommation foncière et la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'Agriculture émet un <u>avis défavorable</u> pour les motifs suivants :
  - les justifications relatives aux besoins fonciers pour le développement démographiques nous paraissent insuffisantes, notamment en raison de la surestimation des dynamiques d'évolution démographique, de l'insuffisance de l'analyse du potentiel urbain et de manque de clarté dans la traduction des objectifs entre production de logements et surfaces à mobiliser, et la consommation foncière qui en découle nous paraît trop importante par rapport aux objectifs,
  - l'analyse de l'impact du projet sur les surfaces agricoles est insuffisante, et les éléments relatifs au transfert de surfaces hors des enveloppes urbaines (permis par la récente modification du SCOT) ne sont pas argumentés,
  - des justifications complémentaires sont à apporter concernant les choix de certains secteurs d'urbanisation et la mise en œuvre des secteurs de taille et capacités d'accueil limitées.
- 2. En ce qui concerne l'analyse globale du projet au regard de l'activité agricole (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'Agriculture émet un <u>avis favorable sous réserve</u> que soient prises en compte les demandes suivantes :
- l'étude des demandes individuelles identifiées en annexe de ce courrier et évoquées au paragraphe II.B,
  - les modifications du règlement demandées au paragraphe II.C. (identifiées par un trait en marge du texte).



#### ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU INTERCOMMUNAL DE LA VALLEE DE VILLE

### I.CONCERNANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

#### A. EVALUATION DES BESOINS ET SURFACES DEDIEES

a) <u>Les surfaces dédiées au développement de l'habitat : des objectifs très importants au regard des dynamiques observées sur le territoire</u>

Le projet aborde la question du développement démographique sous plusieurs angles : un scenario central basé sur les dynamiques observées conduisant à un besoin de 33 à 46 logements par an, un scénario basé sur les perspectives du SCOT conduisant à un besoin d'environ 80 logements par an, et des perspectives de production de logements sur 15 à 17 ans (2013-2030) alors que le projet ne sera mis en œuvre vraisemblablement qu'en 2020. On note par exemple l'objectif retenu de 1440 logements à produire selon le SCOT, qui mis en œuvre sur 10 ans représente environ 144 logements produits par an, soit environ 3 fois plus que sur les 10 dernières années.

Les prévisions du SCOT étant remises en cause notamment au regard de la population effective en 2015, l'ensemble des dynamiques aurait pu être réinterrogées afin de proposer un scénario intermédiaire plus réaliste vis-à-vis notamment de la croissance démographique et du desserrement des ménages (ces deux indicateurs ayant tendance à se stabiliser au niveau départemental).

Le projet de PLUi, en visant une production de 1440 logements, correspond à une croissance démographique de plus de 1%, qui semble très peu probable à l'horizon 2030.

Le calcul du potentiel disponible à l'intérieur des zones urbaines est complexe à appréhender. Il ne se base sur aucune cartographie, et ne permet pas de comprendre combien de logements pourraient être produits en densification (la question de la mutation du bâti n'étant pas non plus traitée de manière précise).

En outre, le projet semble ne considérer que les dents creuses situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence du SCOT, alors que les zones urbaines projetées sont bien plus vastes (50 à 60 hectares de zones urbaines estimées en extension de l'enveloppe urbaine de référence). Le potentiel de ces zones urbaines devra être pris en compte également.

L'incitation à la mobilisation de ces espaces va dans le sens d'une limitation de la consommation foncière en extension, objectif inscrit dans le PADD et largement partagé par la Chambre d'Agriculture, mais insuffisamment traduit dans le projet.

En outre, les zones AU destinées à l'habitat représentent au final plus de 60 ha, sans qu'il ne soit justifié dans quelles proportions et

de quelle manière ces zones répondront à l'objectif de production de 1440 logements.

A titre de comparaison, un objectif démographique d'environ 0,5% par an (représentant un développement ambitieux au vu des moyennes du territoire et du département), sur les 15 ans à venir soit à l'horizon 2035, générerait une croissance de population d'environ 900 habitants, ce qui justifierait un besoin en logements de l'ordre de 710 logements (dont 300 pour le desserrement des ménages jusqu'à 2,18 personnes par ménage, et 410 pour l'accueil de cette population nouvelle).

Considérant environ 15 ha de dents creuses mobilisables (soit un tiers des 45 ha recensés, uniquement dans l'enveloppe urbaine de référence) avec une densité moyenne de 9 logements/ha telle qu'observée dans les villages, et une mutation produisant environ 10 logements par an, le potentiel de densification serait de l'ordre de 285 logements.

Les 425 logements à produire en extension, en considérant une densité moyenne relativement basse de 15 logements/ha, justifieraient alors d'inscrire quelques 30 ha de zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2035.

# Ainsi l'objectif de production de 1440 logements et l'inscription de plus de 60 hectares de zones AU en extension à l'horizon 2030 nous semblent largement disproportionnés.

Il peut être suggéré de revoir les objectifs démographiques et de proposer une échéance plus lointaine (2035 voire 2040) afin de mieux justifier les propositions qui sont faites au travers du projet.

Nous notons en outre que les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLUi (zones IAU) ne font l'objet d'aucune programmation temporelle, ce qui ne permet pas de garantir une mobilisation étalée sur l'ensemble de la durée du PLU. L'étalement de l'ouverture des zones IAU permettrait en outre un décalage dans l'ouverture des zones IIAU, lesquelles ne pourront en tout état de cause pas être mobilisées sans justifier de l'état d'avancement des premières. Pour rappel, la distinction entre zones IAU et IIAU ne constituent pas un réel échéancier mais se base uniquement sur les modalités de raccordement et les capacités des réseaux et voiries.

Il aurait ainsi été souhaitable de travailler davantage la programmation à l'échelle intercommunale afin d'une part, de garantir une mobilisation efficace sur toute la durée du PLU et d'autre part, de prioriser autant que possible l'ouverture des zones situées en milieu urbain ou dans le bourg-centre.

Les documents font également mention de la mobilisation des possibilités ouvertes par la modification du SCOT de Sélestat permettant d'extraire de l'enveloppe de référence certains terrains à vocation naturelle, agricole ou forestière afin de bénéficier d'un report des possibilités d'extension. La Chambre d'Agriculture a fait

part de la vigilance qu'il convient de mettre en œuvre pour appliquer cette disposition et des justifications nécessaires dans les documents d'urbanisme pour ne pas grever davantage le potentiel agricole. Nous relevons que les documents ne contiennent aucun élément sur ces "transferts" de surface qui concernent a priori près de 20 hectares, ce qui ne permet pas de juger de la pertinence des secteurs concernés.

b) <u>Les surfaces dédiées au développement des activités</u> <u>économiques : un potentiel foncier réadapté à l'échelle du</u> territoire centré sur la zone d'activité intercommunale

Les activités économiques sont classées pour environ 60 ha en zones UX et le développement économique est fléché vers les zones AUx qui couvrent environ 7,5 ha à l'échelle intercommunale. La moitié concerne notamment le développement de la zone d'activités de Neuve-Eglise, principal secteur de développement des activités pour le territoire.

Les surfaces dédiées au développement économique sont relativement modestes et permettent d'envisager l'accueil de nouvelles activités dans la zone de Neuve-Eglise. Nous notons toutefois que les capacités d'accueil au sein des zones UX existantes (qu'il conviendra de privilégier autant que faire se peut) n'ont pas été analysées.

#### c) Les surfaces dédiées aux équipements (UE, IAUe)

Cette zone correspond aux équipements publics dans ou hors de l'enveloppe urbaine. Les zones existantes sont globalement calées sur les équipements en place et/ou les projets connus. Quelques secteurs sont toutefois actuellement vierges de toute construction et mériteraient davantage de justifications

construction et mériteraient davantage de justifications (description des projets) : secteur en sortie Est de Maisonsgoutte, secteur en sortie Ouest de Saint-Martin, secteur en bordure Ouest de la zone d'activités de Neuve-Eglise, secteur dans le prolongement des équipements sportifs de Triembach-au-Val (sur le ban de Neuve-Eglise), secteur du Hirtzelbach à Neuve-Eglise. Bien que représentant des surfaces relativement modestes, une partie de ces surfaces sont mises en valeur par l'agriculture (prairies notamment).

#### d) Les surfaces dédiées aux jardins (UJ)

Cette zone correspond à des secteurs en limite de zones urbaines destinés aux jardins d'agrément où sont autorisés les abris de jardins. Si ces secteurs sont pertinents en bordure de zone UA (où la densité est telle que les zones urbaines peuvent ne pas suffire pour accueillir ce type de constructions), ils sont moins pertinents sur les secteurs de plus faible densité où la taille des parcelles est généralement suffisante pour leur implantation. Des justifications complémentaires pourraient être apportées. Nous relevons

toutefois que l'impact de ces secteurs sur l'activité agricole est très faible.

#### B. EVALUATION DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

#### a) Analyse quantitative

Nous constatons que l'impact du projet de PLUi sur l'activité agricole n'a pas été mesuré dans le document proposé, bien qu'il ait été évoqué à plusieurs reprises lors de l'élaboration.

Nous avons suggéré de superposer le zonage avec les espaces agricoles identifiés dans la BD OCS. Tous les espaces destinés à perdre leur vocation agricole et/ou à recevoir des constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole auraient pu être analysés: zones urbaines, à urbaniser, STECAL et emplacements réservés doivent être mesurés.

En effet, l'artificialisation des espaces agricoles doit être le dernier recours. Dans la mesure du possible, tout prélèvement devra être évité, et s'il ne peut l'être, il devra alors être réduit. Une compensation sera enfin mise en place selon la gravité de l'atteinte au milieu.

Les espaces agricoles sont en effet impactés puisqu'environ 19 ha de surfaces déclarées au RPG sont touchés par les zones à urbaniser. Bien que cela ne représente qu'une modeste partie de l'espace agricole, il aurait été intéressant d'analyser les types de cultures ainsi impactées, notamment au regard des enjeux très forts que représentent les prairies pour les systèmes agricoles du territoire.

Environ 28 ha de surfaces déclarées sont en outre inscrits à l'intérieur des zones urbaines (toutes destinations confondues). La Chambre d'Agriculture est attachée à privilégier dans la mesure du possible la mobilisation du foncier intra-urbain avant de développer les extensions urbaines.

L'impact surfacique est donc relativement modéré, les surfaces agricoles impactées représentant environ 4% des surfaces agricoles totales (déclarées). L'impact pourrait être cependant plus marqué puisqu'une partie des terrains cultivés notamment en zones périurbaines ne sont pas déclarés au titre du RPG.

Nous notons que les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) identifiés en zones A et N (secteurs As, Ae, At, Na, Nc, Nht, NI et Nt) n'ont que très peu d'impact sur l'activité agricole, puisqu'ils ne concernent que des surfaces très restreintes principalement non valorisées par l'activité agricole. Les constructions ou installations qui y sont autorisées n'auront pas d'impact fonctionnel sur les espaces agricoles environnants.

Ces différents STECAL suscitent toutefois quelques questions d'ordre réglementaire.

Les secteurs As correspondent à des sites touristiques divers et variés dont les caractéristiques sont difficiles à appréhender. En outre le règlement ne fixe aucune restriction en termes de surfaces bâties autorisées, ce qu'il convient de préciser afin de répondre aux exigences d'un STECAL.

Les secteurs NI représentent des surfaces non négligeables et bien qu'ils n'impactent a priori pas les espaces agricoles, le règlement ne restreint ni le type de constructions autorisées (service public ou d'intérêt collectif, restauration, hébergement hôtelier et touristique, services, bureaux, commerces) ni l'emprise au sol ou la volumétrie. Il est nécessaire de compléter le règlement de ces secteurs.

Certains secteurs Ns comprennent des parcelles non bâties, et bien qu'il soit présenté comme un secteur destiné à permettre l'extension des constructions existantes, le règlement est très permissif du fait que toutes les constructions à destination de logement, sans restriction de surface (excepté pour les extensions) sont autorisées. Il y a lieu de revoir le règlement de ce soussecteur. Il est par ailleurs difficile de comprendre pourquoi les extensions sont limitées à 20% de l'emprise dans les secteurs Ns alors qu'elles sont permises jusqu'à 200 m² cumulés d'emprise dans le reste de la zone N.

#### b) Analyse qualitative

Au-delà de l'analyse et des remarques ci-dessus concernant la prise en compte du critère agricole dans l'impact surfacique des zones à urbaniser, il convient de s'assurer que les choix de développement préservent la fonctionnalité des espaces agricoles et que les contours et l'aménagement des zones d'extension ne constituent pas une contrainte forte pour les exploitations agricoles, notamment en termes de circulation agricole, de création de délaissés ou encore de déstructuration parcellaire.

Nous notons que certaines OAP prévoient l'aménagement de zones "paysagères" aux interfaces entre espace à urbaniser et espace agricole. La Chambre d'Agriculture est particulièrement sensible à cette question et salue cette initiative. Ces espaces tampons permettent en effet de prévenir les risques de conflits à proximité des zones agricoles et favorisent une cohabitation la plus sereine possible (en lien avec les nuisances, les zones d'épandage, etc.). Nous relevons cependant que deux secteurs ne font pas l'objet de ce type de dispositions bien qu'ils soient au contact de zones agricoles également : secteur IAU n°3 à Neuve-Eglise, secteur IAU n°2 à Saint-Pierre-Bois/Hutten. Nous suggérons d'intégrer la même réflexion sur ces secteurs à propos des mesures de transition avec l'espace agricole.

Au-delà de l'inscription dans les OAP, il conviendra de s'assurer de la mise en œuvre effective de ces interfaces et de trouver les outils adéquats pour garantir leur gestion et leur pérennité. Enfin, les réflexions lors de l'élaboration du PLU ont permis de limiter l'impact parcellaire de certains secteurs d'urbanisation future. Nous saluons cette vigilance particulière concernant le foncier agricole.

Les enveloppes urbaines ainsi proposées sont dans l'ensemble plutôt cohérentes et pertinentes par rapport à la réalité du terrain.

# Quelques secteurs d'extension (et notamment d'urbanisation à moyen ou long terme) nous interpellent cependant et mériteraient davantage de justifications :

- certaines zones pourraient avoir un impact sur le parcellaire agricole en raison du découpage foncier proposé (secteur IAU n°2 à Breitenbach – délaissés en fonds de parcelles au Nord, secteur IAU n°3 à Maisonsgoutte – extension vers l'Est sur une parcelle agricole, secteur IAU n°1 à Neubois – extension vers le Nord sur une parcelle agricole),
- les zones IAU du secteur Hutten à Saint-Pierre-Bois et IIAU du secteur du Climont à Urbéis semblent constituer des extensions non négligeables de hameaux, dont la pertinence est discutable au regard des objectifs de densification et de priorisation des centres bourgs,
- les zones IIAU de la rue des Etangs à Maisonsgoutte, IIAU de la rue de la Grotte à Saint-Martin, IIAU de la rue du Beauregard à Villé, IIAU de la rue du Ruttel à Bassemberg, IIAU de la rue de Hohwart à Triembach-au-Val constituent des extensions linéaires qu'il convient de justifier davantage au regard des objectifs d'aménagement et de recherche de maintien de la compacité des enveloppes urbaines (absence de solutions alternatives?).

#### II.CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES

# A. <u>UN DIAGNOSTIC AGRICOLE QUI IDENTIFIE DES PROJETS ET DES BESOINS PLUS GLOBAUX POUR LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES</u>

Le diagnostic agricole a permis de mettre en exergue les spécificités de l'agriculture sur le territoire, principalement tournée vers l'élevage bovin traditionnel de montagne, et l'importance des enjeux liés à l'évolution des structures agricoles. Les travaux menés en concertation avec la profession et la Chambre d'Agriculture ont permis d'intégrer la plupart de ces enjeux dans le projet de PLU et d'y apporter un certain nombre de réponses.

Il a été l'occasion de recenser, à la date de sa réalisation (1<sup>er</sup> trimestre 2017), les projets connus et les sites potentiels de développement des exploitations agricoles.

Il a également été rappelé que les besoins des exploitations agricoles vont au-delà du recensement et de la description des projets. Par exemple, il apparaît indispensable de prévoir la possibilité de se diversifier, de s'adapter, de transmettre son exploitation, en lien avec une opportunité de filière, l'évolution de l'économie agricole ou bien encore l'entrée d'un associé dans une exploitation. Il faut donc que le projet de PLU offre des possibilités d'évolution future y compris lorsqu'il n'y a pas de projets définis.

C'est en ce sens que le travail de délimitation des zones agricoles où sont admises les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doit être mené, en intégrant par ailleurs les enjeux paysagers, environnementaux et sociétaux prégnants sur ce territoire.

### B. LA DELIMITATION DE ZONES AGRICOLES OU SONT ADMISES LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES (AC)

Le projet prévoit le classement en zone agricole A dite "inconstructible" une majeure partie des espaces agricoles du territoire, notamment en vue de limiter la consommation foncière. Il y a lieu de rappeler que la zone agricole telle que définie par le code de l'urbanisme est par nature inconstructible pour les activités autres qu'agricoles, et qu'il est permis d'y autoriser les constructions agricoles sous réserve de leur nécessité pour l'exploitation. En ce sens les constructions agricoles constituent une forme de consommation foncière qui ne peut être considérée au même titre que l'étalement urbain, puisque maitrisée et justifiée par le fait qu'elles permettent de valoriser au mieux les espaces agricoles.

Ainsi, la formulation de "zone agricole inconstructible", induisant une interdiction des constructions agricoles, ne peut pas être justifiée par la seule volonté de limiter la consommation foncière. Il n'y a pas lieu de protéger les espaces agricoles de l'agriculture elle-même. Le classement en zone agricole quelle qu'elle soit permet effectivement de préserver ces espaces de l'étalement urbain, mais l'interdiction stricte d'y édifier des constructions agricoles doit être motivée par d'autres arguments, liés par exemple aux enjeux environnementaux ou paysagers.

Le projet délimite des zones agricoles dans lesquelles sont admises les constructions agricoles, indicées Ac.

La méthodologie de délimitation de ces secteurs a pris en compte notamment des enjeux paysagers et environnementaux, mais également la topographie des sites, les contraintes liées au fonctionnement des exploitations (accès, réseaux, etc.) et la probabilité de réalisation des projets.

Sur ce point, il est mentionné à plusieurs reprises que la Chambre d'Agriculture s'est positionnée sur la probabilité que tel ou tel projet se réalise à court ou moyen terme, ce qui est inexact. La Chambre d'Agriculture a fait part de l'ensemble des projets recensés lors du diagnostic, en rappelant les critères de nécessité des constructions agricoles définis dans la charte départementale. La construction en zone agricole est effectivement liée à la nécessité des bâtiments pour le fonctionnement d'une exploitation, afin de garantir la pérennité et le dimensionnement du bâtiment. La probabilité de réalisation à court ou moyen terme n'est cependant pas un critère de décision au stade du document d'urbanisme pour la Chambre d'Agriculture, la conjoncture économique rendant complexe toute projection en ce sens.

En outre, une exploitation qui ne s'inscrit pas dans les critères de la charte au moment du diagnostic peut évoluer et s'y inscrire d'ici quelques années, auquel cas il sera nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme afin de fournir un potentiel de développement. Cette méthode nous paraît incertaine, puisqu'elle n'apporte aucune garantie sur la prise en compte à moyen et long terme des projets écartés pour ce motif. A défaut de pouvoir justifier des critères de nécessité agricole, le projet ne pourra être mis en œuvre et la zone, bien qu'inscrite en Ac, restera non bâtie.

Au-delà de cette analyse, la Chambre d'Agriculture s'est attachée à regarder la préservation d'un potentiel de développement agricole pour l'ensemble des structures, avec ou sans projet défini, et la possibilité d'implantation de nouveaux sites en réponse à des transmissions d'entreprises, des évolutions économiques et structurelles d'exploitations ou encore de nouvelles installations dans ou hors cadre familial.

Les propositions de zonages Ac reprennent une majeure partie des projets recensés et permettent de garder un potentiel pour de nouvelles implantations agricoles. Nous avons relevé toutefois un certain nombre de questionnements sur les détails du zonage explicités ci-après.

En premier lieu, plusieurs sites agricoles existants ayant été localisés et identifiés lors du diagnostic ont été classés en zone agricole A où aucune évolution de ces constructions n'est possible

(hormis une extension limitée des constructions existantes). Il s'agit principalement de sites relativement modestes, impliquant toutefois des activités d'élevage, pour des structures qui ne remplissent pas à ce jour les critères de nécessité établis par la charte départementale. Cependant, certaines de ces structures pourraient être amenées à évoluer et à se développer, une inscription dans des secteurs agricoles Ac pourrait alors être nécessaire. Sont concernés un site à Albé (en secteur forestier au Nord du village), un site à Neubois (au Nord-Est du village), et un site à Saint-Pierre-Bois (quartier Hutten) Nous suggérons d'apporter des justifications complémentaires au cas par cas et de reclasser en Ac les sites dont la vocation agricole viendrait à être pérennisée.

En second lieu, certains projets ou secteurs de développement potentiels ayant été identifiés lors du travail de diagnostic ne trouvent pas de réponse satisfaisante dans le plan de zonage réglementaire, ce qui questionne quant aux éventuelles possibilités de développement à moyen-long terme de ces structures. S'il est aujourd'hui difficile de garantir les modalités de réalisation (implantation exacte, échéance, etc.), la Chambre d'Agriculture ne souhaite pas que le document d'urbanisme soit un frein à leur mise en œuvre le cas échéant, en nécessitant une évolution (modification ou révision) qui pourrait s'avérer lourde et peu en phase avec les contraintes techniques et économiques du projet agricole.

Les demandes ont déjà été portées à la connaissance de la collectivité mais certaines n'ont pas pu être satisfaites au regard des autres enjeux évoqués, ou dans le cas où les enjeux autres sont identifiés, d'autres propositions alternatives n'ont pas pu être trouvées. Il conviendrait d'apporter des justifications complémentaires au cas par cas.

Ces quelques demandes sont listées dans l'annexe à ce courrier, partie 1.

Enfin, plusieurs projets ont été recensés en sus de ceux identifiés lors de la concertation, notamment parce qu'ils ont émergé depuis sa réalisation, et certains d'entre eux ont pu être pris en compte dans le document, ce que nous soutenons (par exemple à Breitenbach ou à Urbéis).

Trois autres projets ont toutefois été portés à notre connaissance récemment et font l'objet de demandes complémentaires d'inscription de zones Ac afin de permettre leur éventuelle mise en œuvre.

Ces trois demandes sont listées dans l'annexe à ce courrier, partie 2.

Nous demandons une prise en compte de l'ensemble de ces demandes afin de garantir un potentiel de développement pour l'ensemble des exploitations agricoles du territoire, ou le cas échéant, des justifications précises quant à l'impossibilité d'y répondre, pour des motifs d'urbanisme.

En réponse à ces différentes demandes, et outre les extensions ou nouveaux secteurs de zonage identifiés dans le document annexe, il pourrait être suggéré, notamment :

- l'inscription de l'espace agricole autour de l'aérodrome sur Albé et Triembach-au-val en zone Ac, permettant une réflexion sur les projets visés sur ce secteur (cf. si intégration ou non de la parcelle en AOC concernée si aucune autre alternative n'est envisageable?);
- l'inscription d'un secteur Ac sur Fouchy permettant une discussion foncière pour le projet visé, les constructions agricoles étant par ailleurs autorisées sur ce secteur dans le document en vigueur actuellement.

Enfin, les secteurs où sont implantées des structures équestres ont été classés en zones Ae spécifiquement prévues à cet effet. Ce type de classement semble pertinent dans la mesure où les structures équestres peuvent gérer des activités dépendant à la fois de l'élevage, de l'enseignement de l'équitation ou de prestations de services (pension) qui dépendent ou non des activités agricoles au sens du code rural. Le classement en Ae permet de répondre aux spécificités de ces structures. Nous notons cependant qu'une structure équestre implantée à Fouchy fait l'objet d'un classement en Ac sans que ne soit justifiée la différence de traitement avec celles d'Albé ou d'Urbéis.

Nous suggérons de revoir le classement du secteur concerné.

#### C. <u>LE REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE</u>

Le règlement des zones agricoles suscite plusieurs remarques de fond et de forme au regard des dispositions du code de l'urbanisme.

En premier lieu, le règlement permet l'édification d'abris pour animaux dans l'ensemble des zones du PLU. Pour les secteurs agricoles, cette disposition permet notamment d'encourager le maintien des activités d'élevage et des prairies mises en valeur par ces activités. Nous avons toutefois signalé la fragilité juridique d'une telle disposition, puisque dans les zones A et N, le code de l'urbanisme ne permet d'autoriser des constructions qu'à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole (articles R.151-23 et R.151-25).

Par ailleurs, leur emprise est limitée à 30 m² par unité foncière, laquelle est définie au lexique comme un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire. Cette condition nous paraît difficile à instruire dans le cadre des autorisations d'urbanisme

(pas d'informations sur la propriété foncière) et peu adaptée aux activités agricoles et d'élevage puisqu'un îlot de pâture peut inclure des parcelles en propriété et en location, sans que ceci ne remette en cause le besoin d'un abri pour les animaux (les caractéristiques de ces constructions permettant en outre leur démontage aisé et sans incidences pour le terrain concerné). Enfin la surface nécessaire est régie par des législations sanitaires portant notamment sur le bien-être animal, auxquelles le PLU ne saurait contrevenir.

Nous demandons donc de supprimer la mention "par unité foncière" et de la remplacer éventuellement par la mention "par construction".

En second lieu, le règlement de la zone A permet l'extension mesurée de tous les bâtiments existants. Cette disposition nous paraît également fragile au regard de l'article R.151-23 qui conditionne les constructions à la nécessité pour l'exploitation agricole, et de l'article L.151-12 qui permet l'extension des constructions à usage d'habitation existantes.

Le cas échéant, les constructions autres qu'agricoles ou d'habitation doivent être spécifiquement identifiées et faire l'objet éventuel d'un secteur de taille et capacité d'accueil limitées. Certaines le sont d'ailleurs au sein des STECAL As, mais il persiste de très nombreuses constructions dont l'usage n'est pas nécessairement agricole dans les zones agricoles A.

En ce qui concerne les extension et annexes aux habitations, le code de l'urbanisme précise qu'elles ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.151-12).

Nous suggérons de revoir les possibilités d'extension des constructions autres qu'agricoles dans les zones agricoles et de reprendre la formulation du code de l'urbanisme en ce qui concerne les extensions d'habitations, afin de garantir l'absence d'atteinte aux surfaces mises en valeur par l'agriculture.

Dans les secteurs Ac, le projet de règlement permet les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou aux exploitations forestières. Le code de l'urbanisme (articles R.151-23 et R.151-25) ne permet d'autoriser les constructions nécessaires à l'activité forestière que dans les zones naturelles et non dans les zones agricoles.

Il y a lieu de corriger cette disposition.

Les logements de fonction agricoles font l'objet de dispositions spécifique (article 2.A.2 – alinéas 4 et 6) qui ne sont pas utiles, puisqu'ils sont considérés comme des constructions nécessaires à l'exploitation (donc incluses dans l'alinéa 1) dès lors que la nécessité de présence permanente sur site est justifiée. Les conditions fixées (nécessité de présence du chef d'exploitation et proximité avec les constructions agricoles le justifiant, limitation à

1 logement par chef d'exploitation exerçant son activité sur le site) sont celles largement reprises par les directives législatives et inscrites dans la charte départementale sur la construction en zone agricole.

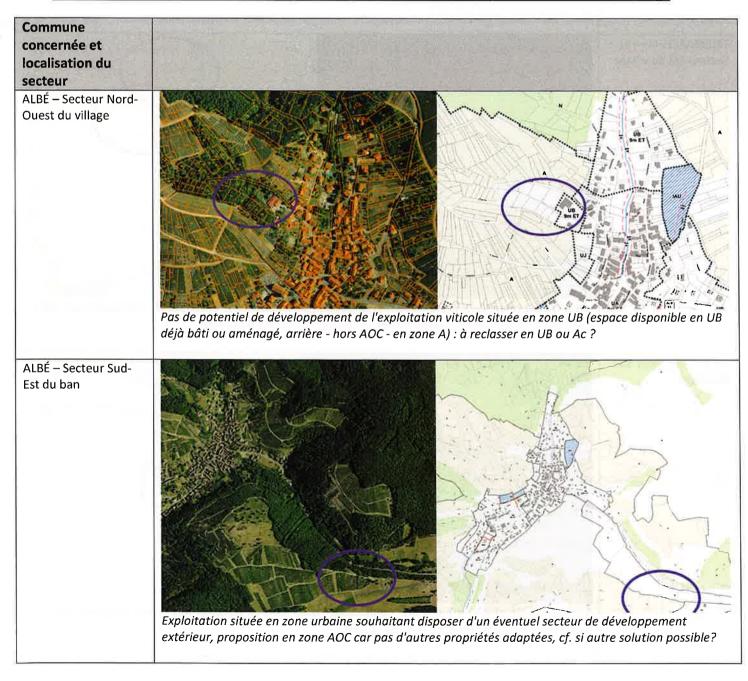
Nous suggérons de supprimer ces dispositions 2.A.2 - alinéas 4 et 6.

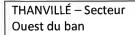
## ANNEXE à l'avis de la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé

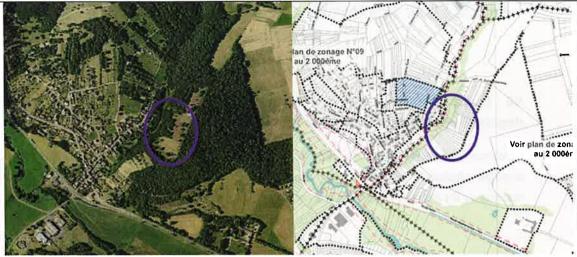
NB : le recensement des sites agricoles ou projets ci-après est basé sur les informations issues du diagnostic agricole à la date de sa réalisation.

L'exhaustivité totale des sites identifiés ne peut être garantie et d'autres projets ont pu être omis ou émerger depuis la réalisation de l'étude. Le cas échéant, il conviendra de les traiter avec la même analyse et les mêmes réponses que ceux présentés ci-après.

Partie 1 : projets identifiés ne trouvant pas de réponse ou une réponse partielle en termes de zonage

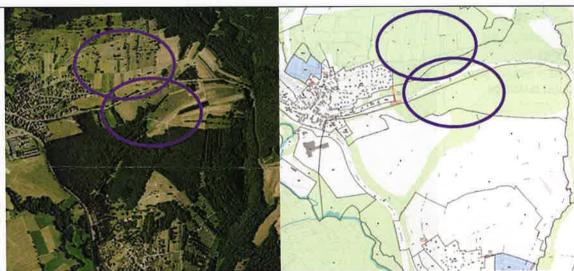






Projet de développement d'une exploitation apicole, nécessité d'une sortie d'exploitation, actuellement en location en zone d'activités

#### TRIEMBACH-AU-VAL – Secteur Est du village



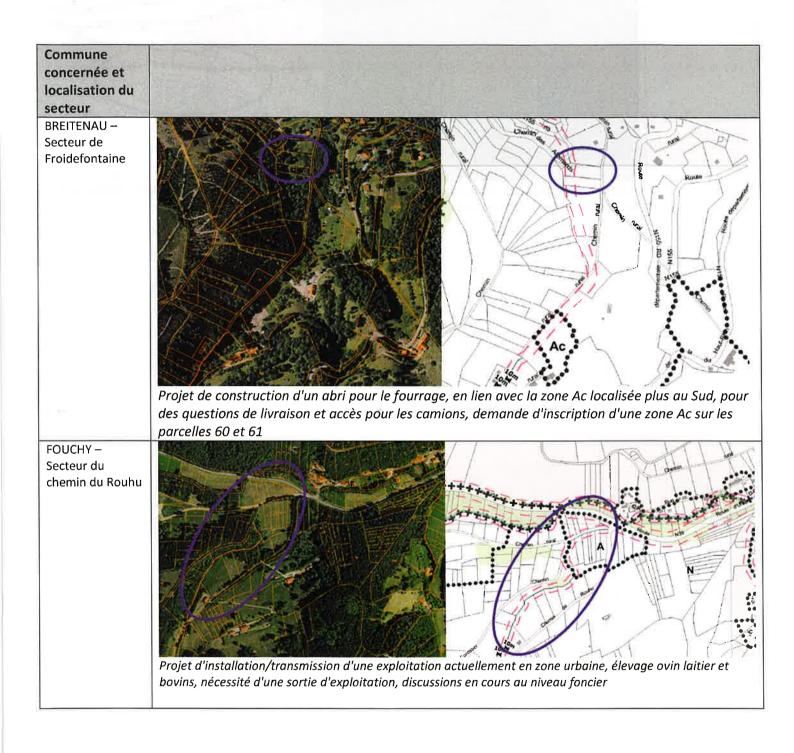
Projets de nouveaux sites (bâtiments actuels des exploitations inadaptés), proposition en zone sensible au niveau environnemental, cf. autres solutions possibles?

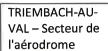
URBEIS – Secteur Sud du village

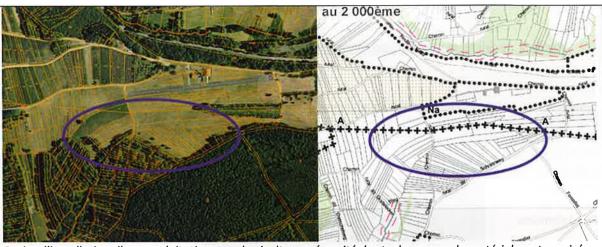


Secteur de développement d'une exploitation d'élevage (à éloigner des zones urbaines, en respectant la topographie – bas de pente)

#### Partie 2 : projets nouveaux non répertoriés lors de la phase de concertation







Projet d'installation d'une exploitation en arboriculture, nécessité de stockage pour le matériel, secteur visé au regard de la propriété foncière