

**Service Gestion du
Territoire**

Objet
Avis sur P.L.U arrêté de
RUELISHEIM

Référence
ADB/BS/197

Dossier suivi par
Annie DURAND-BIRKEL
Chef de service
03 89 20 97 56
a.durand@alsace.chambagri.fr

Monsieur le Maire
26 rue Principale

68270 RUELISHEIM

Sainte Croix en Plaine, le 29 septembre 2017



Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier reçu dans nos services le 6 juillet 2017, et en application des articles R 153-16 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 29 juin 2017.

1. Concernant la prise en compte de l'agriculture et le potentiel de développement des exploitations

En ce qui concerne le diagnostic agricole, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit désormais que le rapport de présentation du PLU doit être établi au regard *«des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services»*.

Le rapport de présentation n'apporte pas de précisions à ce sujet.

Or, le secteur agricole est en pleine mutation : compte tenu des baisses de revenus liés à la baisse des prix des céréales, l'installation de la jeune génération est l'occasion de voir émerger de nouveaux projets (petits élevages, élevages/pensions de chevaux, maraichage, avec projets de transformation de produits et vente directe).

La commune a fait le choix de classer la quasi-totalité de la zone à vocation agricole en zone agricole non constructible. Un des arguments retenus est la modération de la consommation d'espace. La Chambre d'agriculture considère que les constructions à vocation agricole n'occasionnent pas de changement de destination et sont nécessaires au

**Siège Social
Site du Bas-Rhin**
Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - BP 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

développement agricole local (abri de matériel, de récolte ou d'élevage). Ainsi, elles ne participent pas à la réduction de la zone agricole.

Lors de la réunion de concertation agricole, les besoins de développement agricole futurs ont été démontrés sur les lieux-dits Auf die Strass et Kabisland (c'est-à-dire entre le village historique et la RD 20 dite Route de Colmar). Cette demande a été réitérée lors de la réunion des personnes publiques associées, pendant laquelle le constat avait été fait d'une possibilité de développement trop faible et restreinte aux seules exploitations implantées actuellement en zone agricole (secteurs AC centrés sur les constructions existantes).

Divers intervenants ont fait remarquer la difficulté d'installation en zone urbaine (nuisances souvent reprochées en zone urbaine), et l'impossibilité de développement en zone agricole pour ces activités innovantes.

Ce secteur présente l'avantage d'être facilement accessible, de ne pas bloquer l'urbanisation à vocation d'habitat à très long terme (au-delà de la période d'application du SCOT), d'être localisé hors de la zone inondable et loin des zones d'habitat, et de comprendre un ensemble de propriétaires différents (ce qui facilite le développement agricole).

La commune fait le choix de proposer une seule zone agricole constructible AC le long de la RD 204, sur une parcelle propriété de la commune, restreignant le potentiel développement à un seul projet. Quelle garantie pour la mise en œuvre d'un projet agricole ?

A plus long terme, ce choix nous paraît étonnant car il obère la possibilité d'extension urbaine à vocation d'habitat sur une propriété communale (situation idéale pour le développement d'habitat à des coûts moins prohibitifs).

De plus, le fait que la parcelle ne soit pas en propriété de la (ou des) structure(s) porteuse(s) d'un projet met un frein supplémentaire au développement agricole (peu de possibilités de négociation).

Ainsi, compte tenu des arguments précédents, nous réitérons la demande d'un classement en zone AC du secteur à vocation agricole compris à l'ouest du village historique et jusqu'à la RD 20.

Dans le cadre de la poursuite du développement agricole, il serait nécessaire d'accorder l'implantation d'abris d'irrigation de faible emprise et de faible hauteur.

2. Concernant la justification des besoins, le projet urbain et la consommation de foncier

• Secteurs à vocation d'habitat

Les besoins en logements à l'horizon 2025 sont estimés à 220, auxquels peut être soustrait le potentiel de logements à créer intra-muros. Ainsi, les besoins en extension à vocation d'habitat sont estimés à 3.5 ha. Ces superficies sont attribuées aux zones 1AU (2.55 ha) et à l'extension de la cité Sainte Barbe (classée UB pour 1 ha).

A cette superficie, il convient d'ajouter la **zone US2**. En effet, et contrairement à ce qui est présenté dans le PLU, ce secteur visant à accueillir des résidences de personnes âgées ne peut pas être regardé comme accueillant des équipements mais bien des logements (Cf. arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions ; la sous-destination «hébergement» recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite). Ainsi, la superficie vouée à l'habitat est portée à 4.6 ha, ce qui dépasse largement les prévisions du SCOT en cours d'écriture.

Par ailleurs, si les zones 1AU et UB sont implantées en continuité du bâti existant, ce n'est pas le cas de la zone US2, qui est déconnectée du village et de la Cité Sainte Barbe (éloignement des commerces et des services de centre village). La zone US2, au-delà du T0 défini par le SCOT participe à la poursuite de l'étalement urbain, et ce d'autant plus que les constructions projetées sont de faible hauteur, ne permettant pas plusieurs niveaux.

Ainsi, compte tenu de ces éléments, la zone US2 n'est pas justifiée.

Concernant la **zone d'urbanisation à long terme**, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'au-delà de la période de validité du SCOT en cours d'écriture, et nécessitera de fait une révision du PLU. Aussi, il est surprenant de constater que les voiries y sont autorisées.

La zone 2AU n'a pas à être réglementée, sans quoi la superficie de cette zone devrait être prise en compte dans les superficies d'extension à vocation d'habitat.

Concernant le secteur Kleines Ensisheimer Feld, un classement en UB est surprenant. Ces terrains constituent une importante dent creuse dans le tissu bâti existant. L'absence d'OAP (notamment de réflexion sur les voiries et les réseaux) risque d'être favorable à la création de construction au coup par coup sans recherche d'optimisation de l'espace ou de densification.

- **Secteurs à vocation d'équipements**

Si la localisation des futurs équipements ne nécessitant pas de construction semble justifiée à proximité du complexe sportif et de l'école primaire, les superficies allouées à la zone US1 participent à la consommation de foncier à vocation agricole.

Ce changement de destination doit être décompté de l'enveloppe allouée par la SCOT.

Or, aucune référence au SCOT n'est présentée dans les documents du PLU.

Les équipements participent à la poursuite de l'étalement urbain sans que ces superficies ne soient prises en compte.

A ces équipements sportifs, nous pouvons également ajouter les emplacements réservés pour la création de voiries et pistes cyclables. Ces emplacements réservés, inscrits sur des espaces agricoles sont également consommateurs de foncier sans que les prélèvements ne soient estimés et mis en avant.

L'accès à la zone US1a (équipements sportifs) doit être projeté sur la zone US1 et non sur la zone agricole limitrophe.

3. Concernant les espaces à vocation naturelle et agricole

Au nord de la RD 202, le corridor écologique de la Trame Bleue qualifié de fonctionnel est calé sur l'Ill. Cependant, les abords du cours d'eau sont occupés par les cultures dont le potentiel agronomique est avéré.

Sans remettre en cause la ripisylve de l'Ill, nous sollicitons une réduction de la zone N sur une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau, conformément aux orientations du SDAGE Rhin Meuse en vigueur.

La zone A étant inconstructible afin de protéger le potentiel agronomique des terres concernées, la fonctionnalité du secteur n'est pas remise en cause.

Pour la partie Sud, l'occupation des sols est majoritairement occupée par les terres labourables. Cependant, compte tenu de la physionomie du cours d'eau, le secteur peut être classé en N.

4. Observations sur le règlement

Divers points du règlement attirent notre attention :

Pour la zone Agricole

Usages et affectation des sols soumis à conditions particulières (page 60);

- **point 1** : dans la zone A, si une réduction des extensions des constructions autres qu'agricoles est justifiée, nous sommes surpris de constater qu'une limitation des extensions soit imposée pour des bâtiments professionnels agricoles.
- **point 3** : comme pour les logements, l'implantation et l'extension des petites constructions doivent être conditionnées à la date d'approbation du PLU.
- **Abris d'irrigation** : nous demandons à ce que des constructions de faible emprise et de faible hauteur puissent être admises en zone agricole au même titre que les dispositifs de prévention des risques et ce, afin de permettre la poursuite du développement agricole.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

point 5 : le règlement préconise, un recul de 30 m par rapport aux cours d'eau. Cette distance nous semble trop importante. Nous préconisons de retenir un recul de 10 m vis-à-vis des cours d'eau, conformément aux orientations du SDAGE.

point 7 : A la liste des exemptions de recul par rapport aux voiries pourraient être ajoutés les abris d'irrigation de faible emprise.

point 12 : si limiter la hauteur des constructions à usage d'habitation à 10 m nous semble assez juste, nous sollicitons une limitation des hauteurs de bâtiments professionnels à 12 m au faitage (même gabarit que les constructions admises en UA).

Pour la zone Naturelle :

Mis à part le point 1, nous formulons les mêmes remarques que pour le règlement de la zone Agricole, à savoir :

- Conditionner l'implantation et l'extension des petites constructions à la date d'approbation du PLU
- Autoriser l'implantation d'abris d'irrigation
- Réduire la distance de recul des constructions par rapport au cours d'eau
- Autoriser une hauteur des bâtiments professionnels à 12 m au faitage.

Conclusion :

L'économie globale du document ne nous paraît pas répondre totalement aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine.

Les zones d'urbanisation futures sont globalement projetées en extension des zones urbaines existantes. Toutefois, le projet de PLU tend à la poursuite de l'étalement urbain par la création de la zone US2 (vouée à accueillir de la population) au-delà du T0 du SCOT et sans que les superficies concernées soient prises en compte. De plus, cette zone est déconnectée des centralités villageoises rendant difficiles les déplacements de ces populations à mobilité réduite.

Les besoins agricoles ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document, mais restreints à de petites zones calées sur les constructions existantes au sein de la zone agricole (une seule parcelle peut accueillir une nouvelle structure agricole).

Aussi, notre institution émet un **avis réservé. Notre avis sera réputé favorable sous réserve de :**

- Créer un secteur agricole AC depuis l'ouest du village historique et jusqu'à la RD 20
- Réduire les zones d'extension à vocation d'habitat et des zones d'équipement pour répondre à un objectif de limitation de l'étalement urbain
- Supprimer l'emplacement réservé n°1 et prévoir l'accès à la zone US1a sur l'emprise de la zone US1

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Pour le Président et par délégation,

Thierry ENGASSER
Président de service

