



Monsieur le Président de la
Communauté du Communes du Pays de
Sainte-Odile
36 Rue du Maréchal Koenig
CS 50085
67210 Obernai

Schiltigheim, le 12 janvier 2025

LE VICE-PRESIDENT

Objet

Avis Chambre d'Agriculture PLUi
arrêté CCPSO

Référence

AT/JC - n°3

Dossier suivi par :
Alexandre TREIBER

alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr

Tel : 03.88.19.17.28

Monsieur le Président,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), j'ai l'honneur de vous faire part des observations de la Chambre d'agriculture.

1. En ce qui concerne l'impact sur le foncier et les espaces agricoles (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable assorti de deux réserves** (voir encadrés **RsImpact**):
 - les secteurs NI constituent pour partie des espaces urbains d'équipements et doivent être traités comme tels, leurs extensions sur des espaces agricoles doivent être limitées aux projets identifiés et traités comme des extensions urbaines ;
 - le secteur d'extension de la Haul à Obernai pourrait générer une perte d'espaces viticoles bien plus importante que les seules zones IAUB identifiées, en raison de délaissés de parcelles plantées et de l'enclavement de la partie centrale, rendant très complexe la poursuite d'une exploitation satisfaisante.

Siège Social Site du Bas-Rhin

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

alsace.chambre-agriculture.fr

Vous retrouverez par ailleurs de nombreuses remarques (identifiées par un encadré **Rm**) pour lesquelles nous suggérons d'apporter des précisions ou justifications, voire des modifications.

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 **avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques sur le règlement écrit notamment.**

Vous retrouverez également de nombreuses remarques (identifiées par un encadré **Rm**) pour lesquelles nous

suggérons d'apporter des précisions ou justifications, voire des modifications.

Vous trouverez ci-après notre analyse technique et nos observations dans la suite de ce courrier. Nos équipes se tiennent à votre disposition pour tous compléments d'informations ou échanges nécessaires à ce sujet.

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



Didier BRAUN
Vice-Président

**ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU
de la COMMUNAUTÉ de COMMUNES DU PAYS DE SAINTE-
ODILE**

(Analyse conjointe au titre des articles L.112-3 du code rural et
L.153-16 du code de l'urbanisme)

En préambule, nous tenons à souligner la qualité des échanges entre vos services, bureaux d'études et la Chambre d'agriculture sur la thématique agricole, qui a été l'occasion de plusieurs rencontres et échanges constructifs. Ces travaux ont permis de faire évoluer certains points tout au long de la démarche.

Sans remettre en cause ces éléments positifs, les points développés ci-après concernent particulièrement les dispositions qui suscitent encore des remarques ou interrogations.

**1. EN CE QUI CONCERNE LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET LES
CHOIX DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

▲ *Projet urbain - Habitat*

Concernant le projet urbain pour la partie habitat, les projections démographiques nous semblent pertinentes à l'horizon du PLU au regard de la situation du territoire. Les documents du PLU font ainsi état d'un besoin d'environ 2100 nouveaux logements d'ici 2040, qui devraient être réalisés à hauteur d'environ 43% dans le tissu urbain existant. Cette estimation s'appuie sur une dynamique de densification à laquelle est appliqué un taux de rétention foncière de l'ordre de 50%, qui aurait pu être plus ambitieux (application du même taux qu'observé précédemment). Malgré une volonté affichée de soutenir la densification pour limiter la consommation d'espaces en extension, cette ambition est en deçà des PLU récents sur des secteurs présentant des dynamiques similaires où le ratio est de l'ordre de 50-50% à minima.

Ce potentiel de densification s'appuie sur les délimitations des zones urbaines dans le projet de PLU, et prend en compte les opérations récentes ou en cours pour s'adapter aux diverses échéances (T0 du SCOT en 2019, enveloppe PLUi en 2024). Le projet prévoit l'inscription de zones IAU correspondant aux 57% de logements à créer restants, pour une surface globale d'environ 35 ha.

Nous notons une difficulté de lecture de l'échelonnement de la production de logements à l'horizon 2040. Près de 60% de ces surfaces sont ouvertes à l'urbanisation immédiatement, d'après l'échéancier indiqué dans les justifications, et le reste s'échelonne à partir de 2030 (1.6 ha), 2033 (11.4 ha) et 2035 (1.6 ha) ; une majorité des zones sont en sus soumises à un seuil représentant la totalité de la zone. Il est notamment fait état du palier de 2031 relatif à la loi Climat et Résilience, or ce palier doit inclure les surfaces construites depuis 2021 ce qui renforce le risque d'une surconsommation jusqu'en 2031 au détriment de la 2nde période.

Rm *Le projet gagnerait en clarté en mettant en parallèle les perspectives démographiques (qui sont calculées sur deux périodes 2024-2035 et 2035-2040), les besoins en logements qui en découlent échelonnés dans le temps et les échéanciers de production de logements prévisionnels.*

▲ Projet urbain – Développement économique

En ce qui concerne les activités économiques, la Chambre d'agriculture relève que le projet vise à proposer des capacités foncières pour de nouvelles implantations, en continuité des zones d'activités existantes.

Si nous comprenons que les perspectives de développement économiques sont complexes à prévoir avec précision (au même titre que le développement agricole) et qu'il s'agit principalement de prévoir des possibilités d'accueil de nouvelles opportunités, nous relevons que les justifications pourraient être un peu plus étayées, notamment en termes de choix de localisation par rapport aux entreprises à accueillir.

Le projet semble renforcer principalement les zones d'activités sur Innenheim, Krautergersheim et Obernai, sans qu'il ne soit précisé les motifs de ces choix et les éventuelles autres alternatives possibles mais non retenues. Si c'est évident pour la zone IIAUX d'Obernai, ça l'est moins pour les autres zones retenues. Les justifications pourraient expliciter par exemple, le type d'entreprises attendues, leur nombre (au regard notamment des besoins déjà identifiés en termes d'extensions des entreprises existantes et de nouvelles demandes). Cela permettrait de mettre en parallèle ces éléments avec les localisations retenues et de mieux justifier ces choix.

Bien que l'habitat représente davantage de surfaces, le développement économique sera probablement le plus impactant pour les espaces agricoles, en raison d'emprises souvent plus importantes d'un seul tenant.

La Chambre d'agriculture souhaite rappeler son attachement à des réflexions les plus poussées possibles sur le principe de sobriété dans l'aménagement des zones d'activités, afin d'en réduire leur impact : mutualisation des équipements et du stationnement, verticalisation des activités et des stationnements, limitation des espaces verts d'agrément et des phénomènes de réserve foncière, densification et réemploi du bâti existant, etc.

Rm *Nous suggérons de développer les justifications relatives aux zones d'activités et notamment aux choix en termes de dimensionnement et de localisation par rapport aux attentes de développement économique.*

▲ Projet urbain – Equipements

Concernant les équipements, le projet de PLUi délimite des zones urbaines UEe comprenant divers équipements ainsi que des zones naturelles NI comprenant des équipements existants et des espaces non bâtis. Cette distinction ne nous semble pas pertinente

et l'ensemble des équipements devraient être classés en zone urbaine UEe dans un souci de cohérence. En ce qui concerne les zones NI, elles permettent effectivement d'accueillir des constructions et installations d'intérêt collectif sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole ou le caractère naturel de la zone. Les équipements sportifs ne nous paraissent aucunement compatibles avec une activité agricole, quand bien même ils ne génèrent pas d'artificialisation du sol. La Chambre d'agriculture est donc opposée à l'inscription de zones NI sur des espaces actuellement agricoles. Dans le cas où ces zones sont destinées à accueillir des projets d'installations sportives, nous suggérons de les expliciter (type de projet, échéance, emprise, etc.) et d'inscrire des zones IAUe afin de prendre en compte la consommation d'espaces agricoles correspondant à ces projets.

En ce qui concerne les zones NI sans vocation agricole, elles devraient être limitées aux espaces totalement déconnectés des emprises urbaines accueillant déjà des installations.

Dans le détail, nous relevons les points suivants concernant les zones NI :

- à Innenheim, la zone NI ne recouvre aucun espace agricole déclaré (une parcelle fauchée au Nord-Est), mais est majoritairement occupée par des installations existantes, elle devrait être classée en zone UEe,
- à Krautergersheim, la zone NI à l'Est semble constituer une extension de la zone UEe adjacente (qui comporte déjà elle-même une réserve foncière encore exploitée), elle a vocation à être classée en zone UEe ou IAUe en cas de projet défini, ou à rester en zone agricole ou naturelle en l'absence de projets (d'autant plus qu'une partie des équipements existants sont destinés à être supprimés pour de l'habitat – secteur rue du stade, OAP 3),
- à Krautergersheim, la zone NI le long de l'Ehn comporte une parcelle cultivée, selon le projet ou l'absence de projet, un classement en zone UEe ou IAUe ou un maintien en zone agricole ou naturelle serait plus pertinent,
- à Meistratzheim, la zone NI à l'Est de la zone urbaine semble constituer une extension de la zone UEe adjacente, elle a vocation à être classée en zone UEe ou IAUe en cas de projet défini, ou à rester en zone agricole ou naturelle en l'absence de projets,
- à Meistratzheim, la zone NI autour du terrain d'aéromodélisme doit être revue et limitée aux seules installations existantes, les zones exploitées doivent en être exclues et l'ensemble de l'existant doit y être inclus (la piste est actuellement en dehors du secteur NI),
- à Meistratzheim, le secteur NI sur les rives de l'Ehn est peu concerné par des terres agricoles mais ne fait l'objet d'aucun projet précis dans les justifications,
- à Niedernai, la zone NI à l'Ouest comporte les terrains sportifs existants qui ont vocation à être classés en zone UEe, une parcelle exploitée est incluse dedans au Nord, elle a vocation à être également incluse en zone UEe ou IAUe en cas de projet avéré,

- à Niedernai, la zone NI à l'Ouest comporte des installations existantes qui pourraient être classés en zone UEe, en continuité de la zone urbaine,
- à Obernai, la zone NI dans le prolongement de la zone UT du camping est quasiment intégralement exploitée, elle n'a donc pas lieu d'être en l'absence de projet explicite et compatible avec l'activité agricole, en cas de projet il devra être précisé et classé dans un autre zonage (extension de zone UT, IAU ou STECAL),
- à Obernai, les 3 autres zones NI semblent bien correspondre à des installations existantes (pas de terrains agricoles), mais celle liées aux installations d'entraînement canin ne couvre qu'une partie du secteur effectivement occupé.

RsImpact *Nous demandons que les zones NI comportant des équipements existants soient reclassées en zones UEe dans un souci de cohérence d'ensemble, et que les extensions de ces zones (notamment sur des terres agricoles) soient justifiées et considérées comme des extensions urbaines également.*

Il est à noter que les zones NI ne sont pas mentionnées dans les chapitres introductifs du règlement écrit pages 7 à 11.

Les zones UEe concernent bien des équipements de diverses sous-destinations existants, seule la zone de la station d'épuration de Meistratzheim nous interpelle. Elle est effectivement étendue à une parcelle supplémentaire (par rapport à l'emprise actuelle) au Nord. Cette parcelle est exploitée, séparée du site de la STEP par un chemin et une haie, et à l'extérieur des emprises clôturées. Nous nous interrogeons donc sur les justifications de cette extension, d'autant que la zone inclut déjà une parcelle non utilisée à ce jour au Sud.

En l'absence d'explications, **la Chambre d'agriculture est défavorable à l'extension de la zone UEe sur cette parcelle.**

▲ **Projet urbain – Impacts agricoles**

En termes de surfaces et d'objectifs chiffrés relatifs à la consommation foncière, le projet nous semble globalement bien justifié par rapport aux besoins du territoire, excepté ce qui concerne les remarques des paragraphes précédents.

En termes fonctionnels (impacts sur le parcellaire ou sur certaines exploitations), nous nous interrogeons particulièrement sur les secteurs d'extension urbaine qui nous paraissent avoir un impact plus important sur les espaces agricoles :

- Le secteur IAUXa à Innenheim,
- Le secteur IAUXa à Krautergersheim,
- La zone IAUC en entrée de ville Ouest à Krautergersheim,
- Les zones IAUC à Niedernai,
- Les zones IAUB secteur du Haul à Obernai.

A Innenheim, le secteur IAUXa s'implante à proximité immédiate d'installations agricoles. Nous recommandons la plus grande vigilance dans l'aménagement du secteur pour ne pas entraver la fonctionnalité de ce site agricole (circulation des engins, accès au bâtiment, etc.), et suggérons de discuter le projet d'aménagement en lien avec cette exploitation dont le bâtiment se retrouvera enclavé entre la future zone et les voies de circulation.

A Krautergersheim, le secteur IAUXa va créer des délaissés agricoles impossibles à exploiter, notamment la petite partie de parcelle maintenue en Nco entre la zone IAUC et la zone IAUXa. Cette zone s'accompagne en outre de 2 emplacements réservés (15 et 16) destinés à l'implantation d'espaces végétalisés de transition entre la zone d'activités et la zone résidentielle. D'une manière générale, la Chambre d'agriculture est défavorable à l'inscription d'emplacements réservés en zone agricole pour des aménagements directement liés à l'urbanisation, ils ont vocation à être intégrés dans la zone à urbaniser (réduction artificielle de l'espace consommé puisque ces secteurs sont comptés en zone agricole alors que leur vocation agricole est remise en cause).

A Krautergersheim, la zone IAUC à l'Ouest inclut une parcelle au Nord au-dessus de la rue des Champs Verts qui se situe au contact direct des espaces agricoles. L'inclusion de cette parcelle ne nous semble pas pertinente dans la mesure où le nord de la rue n'est pas encore bâti pour du résidentiel (présence de plusieurs bâtiments agricoles), et qu'elle va créer une nouvelle interface avec l'espace agricole, des zones de non traitement et un aménagement paysager qui pourraient être évités en s'appuyant sur la rue pour délimiter le secteur. Nous demandons de réduire ce secteur en le bornant à la rue existante.

Il est en outre impératif de prendre en compte les contraintes de circulation agricole pour aménager les voiries du secteur (rue des cailles et rue des champs verts), nous suggérons vivement une concertation avec la profession agricole locale lors de la réflexion sur l'aménagement de la zone.

A Niedernai, la zone IAUC la plus au Nord en façade Est crée un délaissé agricole (exploité mais non déclaré) d'une vingtaine de mètres de large entre le futur lotissement et le chemin existant, dont l'exploitation risque d'être compromise (très faible largeur, ZNT à mettre en place, etc.). Cette façade urbaine s'appuie sur les constructions existantes au Sud mais pourrait générer une perte de surfaces agricoles productives supérieure à la seule surface de la zone aménagée.

A Obernai, les perspectives d'aménagement du secteur de la Haul nous interpellent particulièrement.

En premier lieu, le découpage parcellaire proposé crée sur la partie Nord une bande délaissée de vignes d'environ 40 mètres entre le Bischoffsheimerweg et la future zone aménagée. Il est

peu probable que ces vignes puissent continuer à être exploitées dans des conditions satisfaisantes (au regard de leur implantation, des nouvelles ZNT qui s'appliqueront, des tournières à recréer, etc.). La perte de surfaces viticoles sera donc probablement plus importante que la seule surface des zones IAUb.

Le maintien d'une zone Aa d'environ 1.5 ha au milieu de ce secteur, quasiment enclavé entre les zones urbaines existantes et futures, nous questionne également quant au maintien de conditions d'exploitation satisfaisantes. Les difficultés récurrentes liées au traitement des vignes, à leur fréquentation par les riverains, aux incivilités qui se développent, etc., fait craindre un potentiel abandon de cet espace agricole une fois le secteur totalement aménagé.

Enfin, nonobstant les remarques ci-dessus, nous nous interrogeons sur l'implantation d'aménagements paysagers seulement au Sud du secteur en lisière avec la zone urbaine, alors que rien n'est prévu au Nord en lisière avec les vignes. Cette remarque renforce les inquiétudes quant à la perte d'exploitation sur la totalité du secteur.

Au total ce sont près de 2 ha supplémentaires qui pourraient être impactés sur ce secteur.

Rm *La Chambre d'agriculture souhaite que soit évalué le risque de « surconsommation » foncière liée à l'aménagement de certaines zones (délaisés inexploitable, ajout d'emplacements réservés en lien avec les aménagements urbains, etc.).*

RsImpact *Elle émet à ce titre notamment une réserve concernant le secteur de la Haul et ses impacts sur l'exploitation viticole qui semblent très minimisés en ne considérant que les zones IAUb.*

En ce qui concerne les STECAL (en zones agricoles notamment), ils ne soulèvent pas de remarques particulières.

Les STECAL Ach permettent de prendre en compte la spécificité des exploitations productrices de choucroute, dont une partie des installations peut relever d'une activité industrielles. Au regard de leur importance pour l'économie agricole de cette filière, ces STECAL paraissent constituer la meilleure solution afin de permettre leur maintien voire leur développement en parallèle des exploitations agricoles concernées.

Le secteur Asc répond également à la prise en compte d'une installation paragricole existante et dont le développement éventuel ne peut être délocalisé.

En zone naturelle les secteurs Nj et Nt n'appellent pas de remarques particulières, ils correspondent bien à des situations existantes et particulières.

Le secteur Nc (zone unique à Meistratzheim a priori) vise en revanche à autoriser des abris de pâture, abris à bois, etc. sans lien avec l'activité agricole. Il couvre à la fois des abris préexistants mais également des parcelles actuellement exploitées et déclarées. La Chambre d'agriculture est défavorable à l'identification de tels STECAL sur des parcelles cultivées, qui risquent de laisser penser qu'elles peuvent changer d'usage et ainsi générer de la consommation d'espace agricole productif. Nous suggérons de limiter ces STECAL aux installations existantes et aux parcelles faisant l'objet de projets avérés (hors espace agricole). En outre l'inscription de telles zones sur le secteur de Meistratzheim pourrait générer d'autres velléités sur d'autres communes dans le futur, possiblement sur des espaces exploités mais appartenant à des propriétaires non exploitants (abris à chevaux par exemple).

Rm *La délimitation des STECAL ne doit pas compromettre l'exploitation agricole des terrains actuellement exploités.*

Enfin, nous souhaitons que les enjeux environnementaux, a priori présents sur certains secteurs, ne soient pas à l'origine d'un impact supplémentaire sur la production agricole via la mise en œuvre de compensation environnementale. Celle-ci devra être approchée, et dans l'idéal dès le stade de la planification, dans une perspective de moindre impact, en ciblant prioritairement des espaces non productifs (friches pouvant retrouver un caractère naturel, espaces boisés ou forestiers, espaces naturels dont la fonctionnalité peut être renforcée).

Rm *Nous souhaitons que l'aménagement opérationnel des zones d'extension (habitat et activités) soit étudié avec un objectif de sobriété foncière et de rationalisation de l'espace, et que la compensation environnementale qui en découle, le cas échéant, soit mise en œuvre avec le moins d'impact supplémentaire sur les espaces agricoles (perte définitive ou partielle de production).*

Au regard de ces différents éléments d'analyse, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de la collectivité au titre de la consommation de foncier, qui apparaît globalement bien justifié et encadré en termes d'étalement urbain. Elle émet les deux réserves identifiées dans l'analyse ci-dessus, en raison d'enjeux qui pourraient générer un impact plus conséquent que ce qui est affiché sur les espaces et l'activité agricoles (secteurs NI et secteur d'urbanisation de la Haul).

D'une manière générale, la Chambre d'agriculture reste attachée à une double analyse relative à l'artificialisation des sols ET à la consommation d'espaces agricoles. En effet, il peut y avoir consommation d'espaces agricoles sans artificialisation totale, voire sans différence d'équilibre au sein des « espaces naturels, agricoles et forestiers ». Au-delà de la consommation effective

d'ENAF, nous souhaitons que tous les impacts sur les espaces strictement agricoles soient pris en considération.

2. EN CE QUI CONCERNE LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES

▲ Distinction entre zones A et N

La distinction entre les zones A et N est globalement bien explicitée. Les zones naturelles couvrent différents secteurs à enjeux environnementaux notamment, qui sont globalement identifiés. Si les réservoirs de biodiversité, les massifs boisés ou forestiers ou les zones liés aux cours d'eau sont bien identifiées et cartographiées, d'autres enjeux sont plus difficiles à appréhender et à vérifier. Les zones à enjeu paysager auraient mérité une description plus précise afin de pouvoir partager les enjeux inhérents à chacune et valider leur délimitation. Il en est de même pour les zones potentiellement définies à travers un diagnostic spécifique (qui a ciblé très précisément les zones d'urbanisation) mais qui est moins facile à appréhender à l'échelle des zones naturelles (et agricoles).

On constate notamment que certaines zones Nco ont été délimitées sur des espaces plutôt agricoles, notamment prairiaux ou avec une mixité cultures-prairies, parfois sans autres enjeux particuliers. Le document d'urbanisme n'a aucune vocation à encadrer la nature des cultures (et le maintien de ces prairies), aussi un zonage en Aco ou Nco ne présente pas de différence à ce sujet. Pour rappel, le maintien des prairies est strictement encadré par les politiques agricoles françaises et européennes via la Politique Agricole Commune, face à laquelle un PLU n'est pas opposable.

Nous suggérons que les espaces dont la vocation première est l'exploitation agricole soient classés en Aco plutôt que Nco, les éléments arborés ou boisés au sein de ceux-ci étant par ailleurs identifiés par une trame graphique au titre du L.151-23 (voir ci-après).

Rm *Il est ainsi difficile de se prononcer avec précision sur la délimitation des zones naturelles (à vocation prioritaire de « préservation ») et sur la pertinence de l'inscription de certains espaces agricoles au sein de ces zones, mais la Chambre d'agriculture demande que l'ensemble des espaces à vocation agricoles soient plutôt classés en Aco (même protection réglementaire que Nco).*

▲ Délimitation de zones agricoles différenciées

Au sein des zones agricoles, les zones Aco couvrent des espaces agricoles au sein desquels la construction (strictement nécessaire à l'exploitation agricole) est restreinte, au regard des enjeux liés à la préservation du hamster, ces zones sont bien délimitées en lien avec les zonages réglementaires existants.

Les zones Ai sont liées à divers enjeux (TVB, zones humides, paysage, etc.) plus complexes à identifier avec précision et sans

lien évident avec des cartographies existantes. Il aurait été intéressant de détailler les justifications liées à chacune de ces zones pour pouvoir partager les enjeux et les délimitations avec certitude.

Nous relevons toutefois que le règlement permet l'évolution des exploitations existantes dans ces zones (ainsi que dans les zones naturelles), ce qui permet de garantir qu'aucune exploitation ne se retrouve totalement empêchée dans son développement. Nous soutenons cette initiative, et rappelons que les exploitations concernées seront en tout état de cause soumises aux exigences environnementales relatives aux enjeux identifiés (loi sur l'eau, dérogation espèces protégées, etc.) au stade des autorisations d'urbanisme le cas échéant.

Par défaut, le reste des zones agricoles (sans enjeu particulièrement identifiées) sont classées en zone Aa admettant les nouvelles constructions agricoles.

Cette approche globale est partagée par la Chambre d'agriculture et nous la saluons. Au regard des remarques émises ci-dessus sur la définition de certaines zones à enjeu, nous ne pouvons en revanche valider de manière sûre certains choix de classement en zone Ai plutôt que Aa.

Les délimitations de zones humides par exemple, sont basées sur des observations de végétation, mais n'ont été confortées par des analyses de sols que dans les secteurs destinés à l'urbanisation. Il semble en résulter une cartographie de zones humides potentielles ou de zones situées entre quelques points humides avérés sans qu'il ne soit pour autant garanti qu'il s'agisse d'une zone humide effective, pour ce qui concerne les espaces agricoles. Cette délimitation est par ailleurs distinctes des zonages de vigilance utilisés par l'administration pour demander des caractérisations au titre de la loi sur l'eau. Si des études venaient à démontrer que certaines zones ne sont finalement pas des zones humides avérées, cela pourrait conduire à requestionner le zonage établi en Ai.

Rm *Nous partageons pleinement l'esprit dans lequel les zonages agricoles ont été définis, mais ne pouvons nous porter garants de la délimitation de l'ensemble des zonages Ai à l'échelle du PLUi (certains enjeux étant à traiter au stade des autorisations d'urbanisme principalement).*

Au-delà de ces remarques, nous rappelons que les constructions agricoles sont strictement encadrées par le principe de nécessité agricole (largement défini par la jurisprudence et décliné dans une charte au niveau départemental), en cela la définition des zones Aa ne constitue pas un blanc-seing aux constructions mais bien une première étape dans la possibilité d'envisager des projets. Les autorisations d'urbanisme font l'objet d'une analyse systématique concernant la nécessité pour l'exploitation agricole, qui prend en compte à la fois le dimensionnement des bâtiments mais également la situation du ou des sites agricoles concernés. L'enjeu actuel et futur de la consommation d'espaces agricoles pour le développement agricole est donc pleinement pris en compte à

travers ces réflexions (indépendantes des documents d'urbanisme).

Nous ne pouvons évaluer avec exhaustivité l'ensemble des sites agricoles du territoire, et les choix réglementaires semblent permettre une évolution de quasiment toutes les exploitations (voir nos remarques sur le règlement). Quelques situations ont toutefois été portées à notre connaissance.

Sur le secteur d'Obernai, la profession s'inquiète de l'évolution des zones agricoles constructibles et d'un report à « distance » des zones Aa résultant des choix de zonage. En effet, il faut garder à l'esprit que dans le cas où le développement agricole nécessiterait des réseaux (électricité, voire eau), la possibilité d'équiper les secteurs retenus est un critère important. L'accessibilité est également un facteur qui peut limiter les perspectives de développement sur certaines zones. A titre d'exemple, sur le secteur Sud d'Obernai, la zone qui existait en contiguïté de la zone d'activités (facilement desservie et à proximité des réseaux) a été supprimée, et la zone Aa résultant du zonage est plus éloignée, moins accessible et nécessitera des investissements beaucoup plus lourds. Sans remettre en cause leur préservation globale et au regard de leur caractère agricole/naturel, les espaces entre la ville et la D426 auraient pu présenter un intérêt pour le développement de projets agricoles.

A Meistratzheim, la délimitation assez stricte de la zone Aa à l'Est de la zone d'activités n'est pas particulièrement justifiée. Les enjeux paysagers restent assez faibles au regard de la proximité avec la zone d'activités et il n'y a *a priori* pas d'enjeux environnementaux majeurs. Si la zone Ai permet le développement de l'activité actuellement implantée en zone Aa, les restrictions surfaciques pourraient être limitantes. A moins de faire évoluer le règlement écrit pour les extensions des exploitations en zone Ai (voir nos demandes sur le règlement), **nous demandons que la zone Aa soit étendue à minima jusqu'au droit de la limite Nord de la zone d'activités.**

Rm Les deux points évoqués ci-dessus ont été portés à notre connaissance et nous en demandons la prise en compte, mais il se pourrait que d'autres demandes émergent lors de l'enquête publique, en l'absence de capacité à vérifier exhaustivement toutes les situations à ce stade. Le cas échéant, il conviendra d'examiner ces demandes individuelles et nous les soutiendrons si elles concernent des secteurs où les justifications du zonage pourraient apparaître insuffisantes.

▲ Préservation du paysage – enjeux agricoles

Concernant les protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la Chambre d'agriculture les aborde avec vigilance. Si elle partage les objectifs environnementaux affichés, elle constate que les litiges sont de plus en plus nombreux quant à l'incidence de ces identifications sur l'activité agricole. Nous souhaitons rappeler que les dispositions du PLU ne peuvent en

aucun cas contraindre ou imposer la nature des cultures menées sur les surfaces agricoles. Ainsi, il n'est pas du ressort du PLU d'interdire le retournement de prairies (par ailleurs très strictement cadré par les politiques agricoles nationales et européennes) ou d'imposer la plantation de haies actuellement inexistantes (qui se fait souvent via des programmes d'actions locaux et concertés). La notion d'éléments à « préserver » ou à « restaurer » doit s'appuyer sur l'existant, qui présente un caractère fonctionnel ou dégradé (à restaurer), mais ne peut être invoquée pour créer de nouveaux espaces naturels en fonction de velléités locales.

En l'espèce, nous constatons que ces espaces couvrent globalement des éléments existants mais que quelques parcelles agricoles y ont été incluses : secteur Nn à l'Est d'Innenheim (une parcelle agricole enclavée dans cet espace), grand secteur au Sud-Est de Meistratzheim (plusieurs parcelles agricoles incluses dans le périmètre).

En outre, quelques vergers qui semblent destinés prioritairement à la production sont identifiés au titre de cette trame graphique, ce qui nous semble peu pertinent. Il est effectivement nécessaire de pouvoir entretenir et remplacer ces vergers en cas de nécessité, sans que ce ne soit bloqué par ces dispositions. Plusieurs parcelles sont ainsi concernées à Innenheim (alors même que des parcelles adjacentes similaires ne sont pas identifiées).

Rm La Chambre d'agriculture est défavorable à l'inscription de cette trame graphique sur des espaces agricoles productifs (culture et vergers), nous demandons le retrait de cette trame sur les parcelles déclarées au RPG ou non déclarées mais manifestement exploitées.

Nous précisons qu'il ne s'agit pas d'une opposition formelle à ces éléments naturels et paysagers, mais qu'il s'agit de les utiliser avec du bon sens pour garantir des résultats probants. La simple inscription dans un document d'urbanisme sans aucune concertation ni consensus local ne permet pas de mettre en œuvre des actions intéressantes pour préserver et encore moins restaurer de tels éléments, le document d'urbanisme n'ayant aucun levier d'action. Il est préférable d'élaborer un programme d'actions cohérent et surtout partagé avec les agriculteurs qui pourra être mis en œuvre (avec ou sans zonage dans le document d'urbanisme) plutôt que d'afficher des volontés non partagées qui généreront systématiquement des blocages et ne pourront être mises en œuvre. A titre d'exemple, la Chambre d'agriculture accompagne des opérations de plantations de haies ou d'agroforesterie en concertation avec la profession locale sur plusieurs secteurs du département.

A ce titre et dans le même esprit, l'inscription d'emplacements réservés pour la plantation de haies en zone agricole ne nous semble pas être un outil opérationnel satisfaisant, il est préférable d'initier en premier lieu une concertation locale et de construire un programme d'actions partagé par la profession agricole.

➤ **Règlement écrit – zones agricoles**

Rm Par rapport au règlement écrit des zones agricoles, nous relevons plusieurs points et demandons les modifications ci-après :

- Concernant les zones Aco et Ai (ainsi que les zones Nco qui comportent des espaces agricoles) **nous suggérons d'autoriser les abris de pâture et les installations nécessaires à l'activité agricole de faible emprise** (puits ou équipements d'irrigation par exemple), afin de ne pas entraver d'éventuels besoins futurs.

Les demandes pour ce type d'installations sont très peu nombreuses mais existent ponctuellement. A titre d'exemple pour les abris de pâture agricoles : 9 demandes entre 2016 et 2024 (soit environ 1 par an) à l'échelle du département du Bas-Rhin (contre plus de 35 pour des particuliers propriétaires d'animaux).

- Concernant les constructions agricoles à usage d'habitation (logements de fonction), nous constatons que la limitation de la surface de plancher est celle de la charte départementale (220 m²), mais la distance vis-à-vis des bâtiments d'exploitation est plus importante que la charte (articles 2 A 2. Et 6 A - 100 m contre 60 m dans la charte). D'une manière générale, **nous recommandons de ne pas inscrire ces seuils dans le règlement de PLU**, afin qu'ils puissent évoluer en cas d'évolution de la charte. Cela permet de maintenir le contrôle via les avis rendus sur les critères de la charte tout en ne bloquant pas d'éventuels projets qui dépasseraient ces seuils avec des justifications techniques avérées (pour la distance notamment). S'ils sont maintenus dans le règlement, **nous suggérons de reprendre dans les 2 cas les recommandations de la charte.**
- Concernant les extensions de logements agricoles (article 2 A 3.), **nous suggérons de fixer également un seuil de 220 m² cumulés** (pour une cohérence d'ensemble), avec la même remarque que précédemment.
- **Nous relevons positivement la réglementation des annexes aux constructions à usage d'habitation (non agricoles et agricoles)** qui permet d'avoir un cadre réglementaire pour ces dernières et d'éviter des difficultés d'instruction.
- Concernant les constructions liées à la vente des produits de l'exploitation, le règlement fixe une limite de 100 m². Ce seuil retenu nous semble non justifié et fixé de manière arbitraire (pourquoi 100 et non 80 ou 120 m² ?). **Nous demandons de ne pas indiquer de seuil et de garder les autres conditions qui permettent a priori un encadrement satisfaisant.**

Nous entendons les craintes d'un développement non maîtrisé d'activités commerciales déconnectées de la production agricole, mais rappelons toutefois que les modèles économiques de vente à la ferme sont très fragiles et reposent sur la capacité à proposer des gammes de produits variées et les plus diversifiées possibles, sans quoi les consommateurs ne sont pas enclins à modifier leurs habitudes d'achat et se détournent des magasins de producteurs monospécifiques. En pratique, très peu de projets atteignent ce seuil, mais il serait dommage d'en bloquer s'il venait à s'en développer sur votre territoire (et sous réserve qu'il soit pleinement justifié, pour des raisons techniques par exemple – accessibilité ERP, contraintes liées à la chaîne du froid, etc.). Pour rappel, le dimensionnement de ces projets fait l'objet d'avis de l'Etat et de nos services sur la nécessité agricole (prolongement de l'acte de production et vente des produits de l'exploitation) et est soumis obligatoirement à l'avis de la CDPENAF.

- Concernant l'extension des exploitations existantes (extensions et nouvelles constructions) dans les zones Ai et Aco, elles sont limitées à 100 % de la surface de plancher existante. Cette limitation ne nous semble pas pertinente. En premier lieu parce que la surface des projets est liée aux besoins de l'exploitation et qu'il est impossible à ce stade d'évaluer si chaque exploitation concernée pourra avoir besoin de davantage ou moins de surface que l'existant aujourd'hui (projets pouvant être liés au développement, à la diversification, au regroupement de plusieurs structures, à l'augmentation des surfaces, au bien-être animal, etc.). En second lieu parce que les constructions agricoles ne génèrent pas nécessairement de surface de plancher (cas des bâtiments ouverts) et qu'il est préférable de raisonner en termes d'emprise au sol. **Nous demandons de ne pas fixer de seuil, étant entendu que ces projets seront soumis à un avis sur la nécessité agricole qui permettra de justifier leur dimensionnement.** En outre, dans les secteurs les plus exposés aux enjeux environnementaux, ce sont probablement les contraintes liées aux obligations environnementales qui seront limitantes de fait.

- Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives, le règlement fixe une distance minimale de 5 mètres sans justifications particulières. Dans la pratique nous constatons que les reculs aux limites s'établissent de fait (y compris en l'absence de distance fixée par le PLU) en raison des contraintes techniques et ou civiles qui s'appliquent (besoin de maintenir un passage, limitation de l'ombre portée, servitudes diverses, etc.), mais que dans certains cas une construction sur limite ou à proximité immédiate ne pose pas de difficultés (notamment en pleine zones agricoles). **Nous suggérons de ne pas réglementer ce recul et de laisser une appréciation au cas par cas, notamment au regard des contraintes issues du code civil.**

La distance de 10 mètres vis-à-vis des zones urbaines semble plus facilement justifiable, notamment vis-à-vis des zones habitées (nuisances et proximité visuelle). Nous nous interrogeons sur sa pertinence vis-à-vis des zones d'activités

agricoles ou commerciales, où les enjeux ci-dessus sont moins marqués. **Nous suggérons de maintenir cette distance de 10 mètres vis-à-vis des zones urbaines ou à urbaniser à vocation résidentielle, mais de la supprimer ou de la réduire (5 mètres par exemple) vis-à-vis des autres zones urbaines.**

Ces propositions visent à prévenir les éventuels conflits de voisinage ultérieurs tout en incitant à une réduction de la consommation foncière, les espaces liés aux reculs par rapport aux limites étant parfois difficiles voire impossibles à exploiter et donc délaissés pour l'exploitation.

- Concernant les dispositions paysagères, le règlement limite la longueur des bâtiments à 75 mètres (article 9 A 4.). Nous relevons que bien que les PLU ne réglementent quasiment jamais ce point, aucun bâtiment agricole (ou très rare) dans le département n'atteint ces dimensions. Il n'est peut-être pas utile de réglementer cette disposition, qui pourrait s'avérer contre-productive (et bloquante en cas d'un projet pertinent qui justifierait un dimensionnement à 76 mètres). **Nous suggérons de supprimer ce point.**
- Concernant les toitures (article 11 A 4), le règlement limite à des teintes naturelles, brun ou ocre beige à rouge. Il conviendrait de préciser ce que l'on entend par teintes naturelles. Dans la pratique le brun n'est quasiment jamais utilisé, en revanche les teintes de gris (foncé) permettent parfois d'assurer une insertion satisfaisante. **Nous suggérons de préciser les nuanciers possibles afin que la disposition ne soit pas trop limitative** (4 voire 3 couleurs seulement listées). En outre, en cas de pose de panneaux photovoltaïques, la toiture peut aller sur des teintes gris foncé à noir, or il ne faudrait pas que le règlement empêche la pose de panneaux photovoltaïques (exemples concrets de refus d'autorisations d'urbanisme sur ce motif). **Nous demandons de préciser que la disposition relative aux couleurs de toiture ne s'applique pas en cas de couverture par des panneaux photovoltaïques.**
- Concernant les panneaux photovoltaïques, la disposition suivante (article 11 A 6.) impose une intégration à l'architecture du bâtiment, sans qu'il ne soit précisé ce que cela signifie. L'encastrement complet des panneaux dans la toiture est techniquement très complexe et coûteuse, et parfois refusée pour des raisons d'assurance, la pratique de la sur-apposition sur bac acier est de ce fait la technique la plus répandue (surépaisseur d'environ 10 cm en général). Cette pratique doit rester possible, **nous suggérons de préciser la disposition ou de la supprimer.**
- Dans ce même article, pour les constructions à usage d'habitation, la règle imposant une pente de toiture comprise entre 42° et 52° ne nous semble pas adaptée au contexte agricole. Elle risque, en effet, de créer une rupture architecturale franche entre le logement et les bâtiments

d'exploitation, alors même que les autres dispositions incitent à rechercher une certaine homogénéité au sein d'une même exploitation. **Nous suggérons d'envisager des volumétries et formes architecturales plus proches de celles des bâtiments agricoles, favorisant ainsi une intégration plus discrète et cohérente au sein des sites d'exploitation.**

- Concernant les pentes de toiture, pour les constructions à usage autre qu'habitation, une pente minimale de 10° est imposée. En pratique, les conseillers en bâtiments constatent des pentes « standard » actuellement de l'ordre de 16% soit 9°. **Nous demandons à reprendre cette limite standard de 9° plutôt que 10°.**
- Concernant le traitement des espaces libres (article 13 A), le règlement impose la plantation d'arbres à raison d'1 arbre pour 10m linéaires de façade (point 2), mais il impose également qu'il s'agisse uniquement d'arbres haute-tige (point 1). Cette obligation de haute-tige nous semble peu efficiente pour créer des aménagements paysagers cohérents (et répondant à un objectif d'insertion des bâtiments), dans la mesure où les distances de plantations inter-arbres sont généralement importantes pour les haute-tige (de l'ordre de 10 mètres en moyenne). La possibilité de mixer des haute-tige et des moyenne-tige permettrait de créer des écrans végétalisés plus denses et permettant une meilleure végétalisation. C'est d'ailleurs ce que suggère l'OAP relative à l'insertion du bâti agricole. **Nous suggérons de maintenir le nombre d'arbres à planter mais de permettre de varier les hauteurs afin de créer des aménagements paysagers plus cohérents et plus diversifiés.**

En conclusion, les dispositions réglementaires graphiques et écrites permettent, à priori, d'assurer des opportunités de développement agricole sur l'ensemble du territoire du PLUi.

Nous soulignons en outre une approche pertinente de la délimitation des zones agricoles, même si certaines justifications mériteraient d'être étayées.

Nous demandons toutefois les modifications du règlement écrit évoquées ci-dessus afin d'en garantir l'applicabilité et de ne pas générer des contraintes techniques trop importantes aux constructions agricoles futures (dans le respect des enjeux paysagers).

➤ OAP thématique – bâti agricole

Une orientation d'aménagement spécifique au bâti agricole est élaborée afin d'apporter un certain nombre de recommandations quant aux implantations de nouvelles constructions agricoles.

La Chambre d'agriculture est favorable à ce type d'outil, dans la mesure où ils constituent des éléments de dialogue et de co-

construction des projets pour assurer leur bonne insertion sur le territoire.

Rm Nous souhaitons que ces dispositions soient mises en œuvre avec bon sens et en gardant à l'esprit les contraintes technico-économiques inhérentes aux projets agricoles (non mentionnées dans l'OAP) qui nécessitent parfois des ajustements par rapport à une situation « idéale ».

En ce sens, **nous souhaitons que cet outil ait avant tout une portée pédagogique et donne des pistes de réflexion dans la construction des projets, mais qu'il ne constitue pas un moyen d'opposition aux projets** qui ne respecteraient pas 100% des préconisations formulées. Il nous semble par ailleurs que les dispositions importantes déclinées dans cette OAP sont bien reprises dans le règlement écrit.

La Chambre d'agriculture accompagne certains projets de constructions agricoles et s'appuie sur un certain nombre de grands principes indiqués dans l'OAP.

Elle appelle toutefois quelques remarques particulières :

- page 13, l'OAP recommande d'implanter les espaces de manœuvre et de stockage à l'arrière des constructions par rapport aux voies ; nous souhaitons rappeler qu'une telle implantation dépend très fortement de la configuration des voies et des accès aux bâtiments pour garder une fonctionnalité sur le site. Dans certains cas, une telle implantation peut également générer une emprise foncière plus importante, ce qui contreviendrait à la notion de compacité des sites.
- page 15, les schémas relatifs à l'insertion dans les pentes nous paraissent peu explicites voire incomplets pour certains (manque le terrain naturel ou les déblais-remblais), ce qui peut induire des difficultés de lecture. D'une manière générale la Chambre d'agriculture partage les grands principes édictés. Il faut toutefois garder à l'esprit que les déblais ou remblais sur site sont plus faciles et moins coûteux à gérer (pas de nécessité de faire venir ou d'évacuer de la terre). Il s'agit le cas échéant de trouver le meilleur équilibre possible, généralement en insérant le bâtiment au niveau moyen du terrain plutôt que tout en haut ou tout en bas. Les constructions en demi-niveau ou niveaux entiers sont beaucoup plus complexes et coûteuses (surtout pour du stockage d'engins), elles sont généralement utilisées plutôt dans les secteurs de montagne avec de très fortes pentes.
- page 17, nous réitérons les remarques relatives aux pentes de toiture exprimées sur le règlement et la prise en compte des standards actuels de construction. L'illustration de gauche illustre d'ailleurs à peu près, en termes de proportions, une pente de l'ordre telle qu'évoquée dans le paragraphe réglementaire.

- page 18, concernant les percements, nous constatons que le schéma de gauche (non recommandé), correspond à ce qui se pratique régulièrement (pour des raisons de luminosité ou de circulation d'air par exemple notamment en élevage), alors que les schémas de droite suggèrent des conceptions qui ne se font plus du tout (bâtiment « pyjama » qui a un impact visuel généralement bien plus important dans le paysage) ? Nous nous étonnons de ces recommandations qui sont peut-être à retravailler.
- page 19, concernant les panneaux photovoltaïques, nous réitérons la remarque sur la pose au-dessus d'une toiture existante qui doit rester possible, étant entendu que ça ne crée pas une surépaisseur importante (voir les arguments dans le paragraphe sur le règlement).
- page 20, concernant les serres, nous nous étonnons de voir une recommandation visant à « privilégier le blanc », alors que la grande majorité des PLU interdit plutôt cette couleur, qui a un impact fort dans le paysage. En tout état de cause, les serres sont nécessairement translucides puisqu'elles doivent rester un outil de production agricole (sauf cas de chaulage temporaire rendu nécessaire par les conditions climatiques). Il est également recommandé de rester dans des dimensions raisonnables et de préférer un séquençage d'implantation ; il faut que cette recommandation se fasse dans le respect des contraintes techniques et foncières de l'exploitation. Un éparpillement sur différentes unités foncières ne constitue pas forcément une réponse plus satisfaisante en termes paysagers qu'une concentration sur un même site.