

**Service Gestion du
Territoire**

Objet

Avis sur P.L.U arrêté de
ILLHAEUSERN

Référence

FR/76

Dossier suivi par

Frédéric ROY

Chargé de mission urbanisme

03 89 20 98 03

f.roy@alsace.chambagri.fr

Commune d'Illhaeusern
A l'attention de Monsieur le Maire
Mairie d'Illhaeusern
68970 ILLHAEUSERN

Sainte Croix en Plaine, le 27 mars 2017

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 24 Décembre 2016, 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 12 Décembre 2016.

Nous vous remercions pour avoir convié notre compagnie à l'élaboration du PLU au travers de la réunion des personnes publiques associées du 20 Septembre 2016.

La concertation avec la profession agricole s'est traduite par l'organisation d'une consultation via à un questionnaire envoyé aux exploitants de la commune le 21 septembre 2016.

Il ressort de ce dossier final qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors de cette dernière réunion ait été pris en compte.

Veuillez trouver ci-après celles que nous suggèrent les pièces du dossier.

Rapport de présentation – 1^{ère} partie – diagnostic

Nous soulignons l'intérêt que porte le document sur la place de l'agriculture.

**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

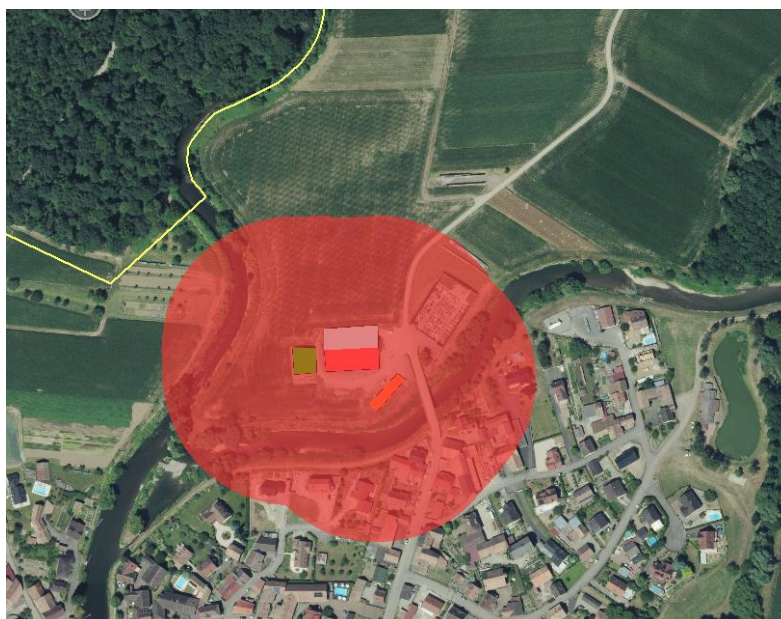
REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

Lors de la réunion des Personnes Publiques Associées, un recensement précis des exploitations agricoles a eu lieu incluant leur localisation. Cette localisation apparaît en page 27 du paragraphe sur l'agriculture.

Il est fait mention d'une exploitation d'élevage de taurillon qui arrive en fin d'activité. Cette exploitation est toujours classée en 2017 à la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Les bâtiments d'élevages et annexes génèrent un périmètre de réciprocité qui impacte la partie nord de la zone urbaine.

Les hangars de stockage de matériel et les habitations ne sont pas considérés comme des bâtiments soumis aux régimes des installations classées ; par conséquent les périmètres de 100 mètres ne leur sont pas appliqués. Nous vous proposons ci-dessous une carte de l'exploitation d'élevage avec le périmètre de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments concernés et de leurs annexes (silo, fumière, fosse à lisier,...).



PADD :

Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

La commune a choisi un scénario de croissance forte ayant comme objectif une population 750 habitants en 2035. L'accueil de 80 personnes supplémentaires par rapport à 2012 semble ambitieux. Il est

en accord avec l'évolution démographique positive constatée sur les 21 ans avec l'augmentation de 100 habitants entre 1990 et 2011 même si une tendance légèrement négative est constatée pour l'année 2012 (moins 7 habitants).

L'application d'un seuil minimum de 20 logements par hectare dans les extensions urbaines est en adéquation avec l'orientation de modérer la consommation de l'espace. Nous accueillons de manière positive cette volonté, qui permet de répondre à l'objectif de limitation de l'accroissement de l'enveloppe urbaine.

Le maintien du niveau de population (41 logements) combiné à l'objectif de croissance démographique (40 logements) engendrera une production de 81 logements en 2035. Le desserrement des ménages est basé sur une taille de ménage de 2.15 personnes par logement en 2035 soit -0.33 personnes par rapport à 2012.

Cette modération se traduit par :

- L'utilisation des vides résiduels de l'espace urbain : il permet avec un taux de comblement de 37% par décennie, une estimation de surface de 1.41 ha pouvant produire 23 logements sur la période 2016 – 2035. Durant cette période, ces 23 logements pourront loger 50 personnes (2.17 personnes par ménage).
- L'objectif d'une densité moyenne de 20 logements à l'hectare minimum dans les extensions traduit la volonté de la commune à une utilisation rationalisée du foncier.
- La possibilité de réhabiliter 10 logements vétustes va dans le sens de la modération de l'utilisation du foncier et permettra d'accueillir 21 personnes sur la période du PLU.
- L'AFUA « les fleurs » située au sud du village, permettra de réaliser un maximum de 30 logements. Il est estimé que 16 logements seront construits dans la période 2016 – 2035 accueillant 34 habitants supplémentaires. A noter que ces terrains sont pour le moment non viabilisés. Une fois viabilisés, ils intégreront la zone U adjacente.

Cette modération est en adéquation avec l'orientation de pérenniser l'activité agricole.

Préservation et développement de l'espace rural

L'objectif de pérenniser l'activité agricole est affiché dans ce document.

Il se traduit par le maintien et le développement de l'activité agricole existante et notamment :

- La mise en place d'une zone agricole constructible spécifique située autour des exploitations agricoles existantes permettant leur développement sur place. La possibilité de mettre une zone agricole de grande ampleur n'est pas possible au vu des risques d'inondation très forts sur la commune qui se traduisent par un zonage PPRI très contraignant et non constructible.
- La mise en place d'une zone Am autour de la minoterie permettra le maintien en activités des constructions agricoles et para agricoles existantes. Ce zonage affiche également une diversification du site pouvant conduire à une activité de tourisme et de loisirs qui n'est pas en contradiction avec l'activité agricole présente.

Rapport de présentation – 2^{me} partie – Analyse des incidences du plan et les explications des choix retenus dans le PLU

Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain.

Les surfaces inscrites au POS en zones NA pour l'habitat représentent une superficie de 11 ha. Seuls 0.90 ha ont été comblés durant la période du POS à cause d'une forte rétention foncière.

Restent environ 10 ha de zone NA non utilisés au POS en 2015.

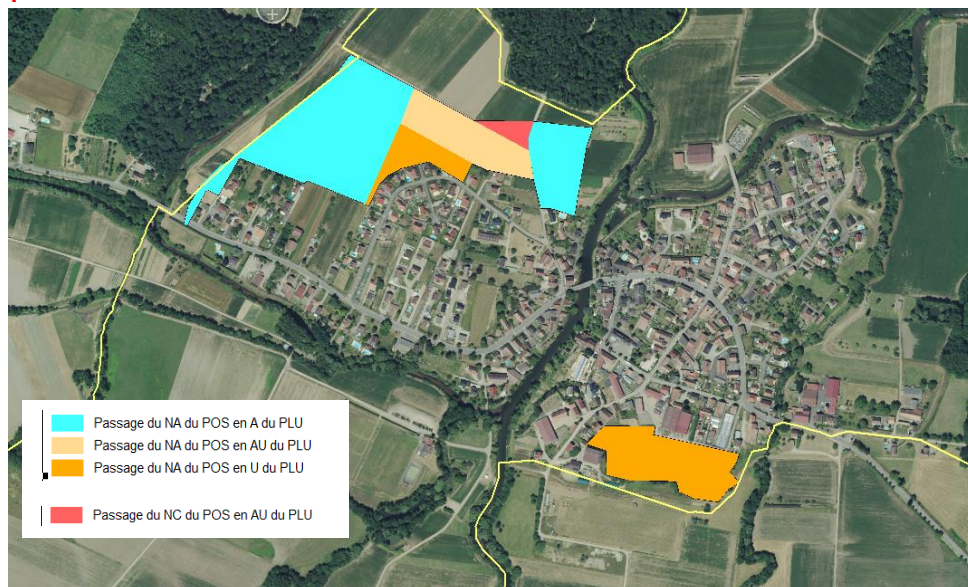
3.8 ha sont reconduits dans le PLU et se répartissent en deux zones :

- Une zone 1AU située au nord-ouest du ban communal, avec 1.71 ha urbanisable de suite et à vocation principale d'habitat.
- Une zone Ub située au sud dans l'enceinte de la zone urbaine pour une surface de 1.93ha urbanisable par viabilisation progressive.

Il y a réduction des zones d'extensions avec une économie de 6.2 ha de zone NA du POS.

L'extension sur des terres agricoles se limite à 0.25 ha au nord du ban communal.

Au vu de ces éléments, il y a réduction des zones d'extensions avec une économie de 6 ha et un retour en zone agricole.



L'accueil des 80 personnes supplémentaires prévues en 2035 demande la construction de 40 logements auxquels s'ajouteront 40 logements suite à la baisse de taille de ménage. Elle engendre une consommation de 0.25 ha estimée de terre agricole. La surface de 2 ha de zone 1AU combinée avec l'utilisation des vides résiduels de l'espace urbain sera suffisante pour répondre à cet objectif. 50% des logements produits d'ici 2035 seront à l'intérieur des espaces urbanisés.

Par conséquent, nous observons au vu de ces chiffres un réel objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et une gestion parcimonieuse de l'espace.

Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit.

Dispositions du PLU en zone A

Ces dispositions sont en corrélation avec l'orientation agricole proposée dans le PADD concernant la préservation des terres et les activités agricoles.

Concernant la zone agricole constructible, l'ensemble des exploitations ont un zonage approprié pour leur développement. La notion du principe de réciprocité a été introduite dans la zone agricole.

Le principe de réciprocité : des règles de recul ont pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation. Ce principe a été introduit en 1999 par l'article L.111-3 du Code Rural et modifié à plusieurs reprises.

Au titre des réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles. Néanmoins, l'article L.111-3 prévoit des cas d'exception :

- par dérogation « au cas par cas » sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, pour toute construction et tout changement de destination à usage non agricole, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée après avis de la chambre d'agriculture.
- par des règles spécifiques locales : des règles peuvent être fixées par le PLU, ou pour les communes non dotées de PLU, par délibération du conseil municipal après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique, pour tenir compte de l'existence de bâtiments agricoles antérieurs implantés. Lorsque des règles spécifiques sont fixées, il n'est pas possible d'obtenir une dérogation selon les modalités décrites précédemment.

L'option par dérogation « au cas par cas » a été retenue dans le PLU. Notre compagnie approuve cette décision qui permet de conjuguer la pérennisation des exploitations et la prise en compte du développement urbain.

Cette possibilité de dérogation concerne la zone Ua impactée par le périmètre de réciprocité généré par la proximité de l'exploitation d'élevage ICPE encore déclarée.

Programmation (OAP) :

La zone 1AU fait l'objet d'OAP située dans le prolongement de la zone urbaine. Les accès agricoles depuis la zone 1AU, devront faire l'objet d'une grande attention pour la circulation des engins agricoles jusqu'aux parcelles.

Cette demande a été précisée dans l'OAP avec une possibilité d'accès direct aux engins agricoles en bordure de la zone 1AU. Cela nécessitera la mise en place d'un nouveau chemin d'exploitation en bordure de la zone 1AU au nord comme indiqué dans l'OAP.

La mise en place d'une superficie minimale de 0.5 hectare par opération d'aménagement d'ensemble contribue à une utilisation parcimonieuse du foncier. De même, l'obligation de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles va dans le même sens.

Plan de zonage et règlement :

Zonage :

Zone Ac, Am et Aa

Les zonages répondent au développement des exploitations présentes et à l'activité de minoterie (STECAL) .

Afin d'apporter une totale transparence auprès des futurs pétitionnaires, nous demandons que les bâtiments d'élevage encore en activité à l'heure actuelle et faisant l'objet d'un périmètre de réciprocité soient repérés sur la carte de zonage au titre de l'article L 111-3 du code Rural.

Protection des haies au titre des éléments remarquable du paysage.

Ces éléments remarquables du paysage relevés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont en majorité des ripisylves. Au vu de l'inventaire effectué, elles représentent un intérêt paysager particulier et sont d'ores et déjà prises en compte par l'exploitation agricole.

Nous demandons que ces douze haies situées pour la plupart en périphérie de la zone urbaine soient effectivement classées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur aspect paysager et que les autres soient retirées.

Règlement :

Zone A

La notion de nécessité n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Elle résulte de la jurisprudence. Le règlement doit autoriser les constructions par l'existence d'un lien et d'une nécessité par rapport à l'exploitation afin de respecter l'article R151-23 du code de l'urbanisme.

Cette notion a été introduite dans la rédaction de l'article 2 du secteur Ac, et reprend les termes de la charte agricole de 2013.

A noter que la notion de nécessité inscrite dans le permis de construire sera étudiée au moment de l'instruction.

Concernant l'activité de tourisme, les gîtes ruraux ne sont plus admis en zones agricoles. Pour la réalisation de gîtes, il y a obligation de réalisation de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) précis (sous zone N ou A spécifiques). Ce STECAL a été mis en place dans le PLU.

Conclusion :

L'économie globale du document nous paraît répondre aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Les zones d'urbanisation futures apparaissent justifiées par rapport aux besoins de la commune.

Les besoins agricoles ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document.

Aussi, notre institution émet un avis favorable au projet de PLU présenté. :

à condition :

- Que les bâtiments d'élevages encore classés au titre des ICPE générant un périmètre de réciprocité de 100 mètres soient repérés sur le plan de zonage.

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

Pour le Président et par délégation

Thierry ENGASSER
Président de Service

