

PLU de DETTWILLER

DEMANDE DE MEMOIRE EN REPONSE 13 juin 2018

VERSION CONSOLIDEE

OBSERVATIONS SUR REGISTRE PAPIER

Contribution P3 M. GSTALTER voir P5 doublon

Réponse en P5

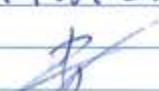
Contribution P4 M. LUDWIG voir P6 et D3 doublon

Réponse en D3

Contribution P5 Observation M. GSTALTER

Suite à l'entretien avec M. le commissaire enquêteur,
je demande l'extension de la zone UB concernant
la section G7, parcelle G2. L'extension souhaitée est
matérialisée par les 2 traits rouge sur le plan PLU.
Veuillez sursis, M. le Commissaire, mes
salutations les plus respectueuses.

Walter GSTALTER
8 rue de Steinbois
67790 DETTWILLER





Avis de la commune

La demande formulée vise à classer en zone UB une profondeur plus importante.

Le choix de la commune vise à limiter cette profondeur constructible de manière équitable avec les parcelles voisines. Il s'agit également d'avoir une construction en front de rue et le jardin à l'arrière de la parcelle.

Sans requestionner la profondeur, il pourrait être opportun d'approcher l'angle de la limite (trait rouge le plus proche de la limite de zone) pour une implantation techniquement plus adaptée. Cette adaptation sera proposée au Conseil Municipal.

Appréciation du commissaire enquêteur

**Contribution P6 M. LUDWIG doublon avec P4 et D3
réponse en D3**

Après un entretien avec M. STEHL le
09/06/2018 ma parcelle classée UX sur
le POS apparaît N sur le PU. Je demande
le reclassement en UX. Je rappelle également
que cette parcelle est orange sur le
PPR ce qui, comparé au classement
des parcelles voisines n'est pas cohérent.

Ludwig René
1, rue de l'Industrie
67490 DETTWILLER

Contribution P7 M. ROSIN

ROSIN Jacky 5 rue des Vergers
67450 - DETTWILLER
Je sollicite l'extension de la
zone UB au Fond du terrain
d'environ 15 mètres (limite
de la parcelle 107.

Avis de la commune

La demande formulée vise à classer en zone UB une profondeur plus importante – 15 mètres supplémentaires – de manière à permettre la construction d'une maison en 2nde ligne. Il sera proposé au Conseil Municipal de répondre favorablement à cette demande en décalant l'ensemble de la limite sur ce secteur de 15 mètres. Cela ne remet pas en cause le secteur UBj amené à être urbanisé à long terme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Contribution P8 Mme. KNOERR

Nous envisageons un abri de jardin à l'arrière de notre maison. Le projet est difficilement réalisable sur la partie UB actuelle. Nous demandons l'extension de la zone UB de la parcelle 365 classé actuellement en zone N.
KNOERR Veronique
7 Rue des Vignes Zethville
Annex 1/04



Avis de la commune

La demande formulée vise à classer en zone UB une profondeur plus importante de manière à pouvoir réaliser un abri de jardin en zone N.

Il sera proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis défavorable à cette demande. En effet, modifier cette limite remettrait en cause l'enveloppe urbaine définie dans le cadre de la révision du POS en PLU et irait à l'encontre du projet politique de la commune qui s'est fixée parmi les orientations de son PADD, la protection des espaces naturels.

Appréciation du commissaire enquêteur

OBSERVATIONS SUR REGISTRE DEMATERIALISE

Observation D3, doublon avec P4 et P6, LUDWIG René, 1 rue de l'Industrie

Dans le cadre de l'enquête publique concernant l'adoption du PLU, mes observations sont les suivantes :

Je suis propriétaire des parcelles sise Rue de l'Industrie à DETTWILLER, classées UX (et non UXI) au plan d'occupation des sols (POS).

Le Plan de prévention des risques inondation de la Zorn et Landgraben (PPRI) a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 août 2010. Les parcelles sises 1 et 3, Rue de l'Industrie sont classées en zone jaune (inondable constructible), le reste de ma propriété étant classé en zone orange (zone à préserver).

J'ai pris connaissance du projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Le PPRI doit y être annexé et faire corps avec ce projet d'urbanisme.

Des parcelles sises Rue de Saverne, actuellement classées non constructibles au POS, apparaissent constructibles au PLU.

Cette anomalie est notamment apparue lors de la séance du conseil municipal du mois de janvier 2018.

Ce changement de classement serait justifié par un projet, non encore réalisé ce jour, de construction de digues à l'ouest des immeubles bâtis sis Rue de Saverne.

Or, ces parcelles se situent à une altimétrie égale ou inférieure par rapport à mes parcelles classées en zone orange.

Je m'interroge en conséquence sur les conséquences de la construction de ces digues sur le classement de mes parcelles tant au PLU qu'au PPRI.

Par ailleurs, mes parcelles se situent au même niveau, voire à une altimétrie plus élevée, de la zone d'activité classé en zone blanche au PPRI.

Je m'interroge sur l'opportunité du classement de cette zone d'activité en zone blanche.

L'annexion du PPRI au PLU est de nature à créer une nouvelle situation qui n'a pas été prise en compte lors de l'adoption du projet de PLU.

Notamment, les conséquences de la construction de ces digues sur le classement de cette zone au PPRI ne semblent pas avoir été prises en considération.

Compte tenu des observations ci-dessus, il me paraît inéluctable de procéder à une révision du PPRI qui ne correspond pas à la réalité du terrain et de revoir le classement retenu par ce plan.

Réponse de la commune

La demande formulée par M. LUDWIG concerne le classement de ses parcelles en zone orange du Plan de prévention des risques inondation des bassins versants de la Zorn et Landgraben (PPRI) et en zone N du PLU ainsi que le classement en zone constructible de terrains sis rue de Saverne qui ne l'étaient pas au POS.

Concernant le zonage relatif au PPRI, le PLU ne permet pas de modifier ce zonage, la Commune n'est pas compétente pour modifier le PPRI.

Concernant les terrains sis rue de Saverne, ils sont situés en zone jaune du PPRI et non en zone orange et ils devront se conformer aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation des bassins versants de la Zorn et Landgraben, règlement qui n'existait pas lors de l'approbation du POS.

Appréciation du commissaire-enquêteur

1.1 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Voir Pièce F du dossier

- **Chambre d'Agriculture**

Monsieur le Maire de la commune de
DETTWILLER
23 rue de la Gare
67490 DETTWILLER

LE PRESIDENT

Schiltigheim, le 27 avril 2018

Objet
Avis Chambre d'Agriculture PLU
arrêté DETTWILLER
Référence
SS/SG n° 217

Dossier suivi par :
Sophie SANTIN
s.santin@alsace.chambagri.fr
Tel : 03.88.19.55.23

Monsieur le Maire,

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

1. En ce qui concerne la réduction des espaces agricoles et forestiers (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable sous réserve de produire une étude d'impact de votre projet sur l'activité agricole.**
2. En ce qui concerne l'analyse globale du projet (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sous réserve des modifications suivantes :**
 - **Apporter la démonstration de la prise en compte des capacités de développement agricole dans votre PLU**
 - **Supprimer les dispositions réglementaires spécifiques aux logements de fonction**

Nos deux avis seront réputés favorables si les modifications apportées à l'issue des consultations et de l'enquête publique permettent de lever les réserves.

Vous trouverez ci-après l'analyse détaillée concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme ; les éléments liés aux deux avis ci-dessus étant traités conjointement.

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 90030
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
N° du 31/07/1924
Siret 100 018 153 00010
APE 9411Z
www.alsace.chambagri.fr

EN CE QUI CONCERNE LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE ET LEUR IMPACT SUR LE FONCIER AGRICOLE

Les choix de développement de la commune et les surfaces prévues pour répondre aux besoins identifiés apparaissent proportionnés et cohérents.

Concernant les zones d'extension liées à l'habitat, nous sommes satisfaits du phasage qui a été mis en place et qui permettra une ouverture progressive des secteurs à urbaniser, corrélée à l'apparition des besoins.

Concernant les zones liées au développement de l'activité économique, nous nous interrogeons sur le potentiel restant dans les zones UX. En effet, nous ne retrouvons pas d'analyse de la disponibilité foncière dans le rapport de présentation.

Au regard des éléments dont nous disposons, la mise en œuvre de votre projet de PLU conduirait à la consommation de 17,69 ha de terres agricoles. Le secteur le plus impactant étant la zone UX2 qui répond au besoin de développement d'activités économiques.

Nous regrettons vivement que votre projet de PLU de comporte aucune analyse d'impact de votre projet sur le foncier agricole.

Nous demandons que celle-ci comprenne une description des surfaces amenées à perdre leur vocation agricole, qu'elles se situent en zone urbaine, à urbaniser, STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) ou encore matérialisées par des emplacements réservés.

L'analyse doit être quantitative mais aussi qualitative afin de déterminer si la mise en œuvre du projet ne fragilise économiquement aucune exploitation agricole (SAU impactée, type de production, sensibilité économique des terres..), et doit également porter sur le maintien de la fonctionnalité des espaces agricole (axes de circulation, structuration du parcellaire...).

Nous souhaitons que vous portiez une attention particulière sur ces espaces, et, de manière générale, que vous vous assuriez que la valorisation agricole des parcelles soit prolongée jusqu'à la mise en œuvre effective du projet affiché.

EN CE QUI CONCERNE LA PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES

Lors des réunions de travail, nous vous avons fait part de notre inquiétude sur certains points dont une partie a été prise en compte dans le document que vous soumettez à notre analyse et nous vous en remercions.

Toutefois, certaines observations devront encore être intégrées pour que notre regard sur votre PLU soit favorable.

👉 La prise en compte des activités agricoles dans un PLU nécessite une compréhension du fonctionnement de l'activité agricole à travers la réalisation d'un diagnostic agricole de territoire que nous ne retrouvons pas dans votre rapport.

Celui-ci doit déterminer les enjeux et besoins agricoles et notamment en termes de capacités de développement.

En effet, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport doit expliquer « *les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement en s'appuyant sur un diagnostic répertoriant les besoins en matière de (...) surfaces et de développement agricoles* ».

Vos choix doivent donc être justifiés.

En l'espèce, vous indiquez que le nombre et la taille des exploitations sont en baisse, et que le cheptel déclaré sur la commune a diminué de 60% depuis le dernier recensement. Un de vos objectifs est donc de veiller au maintien de l'activité agricole existante « pour maintenir la diversité culturelle et paysagère de la commune ». Si l'activité agricole est évidemment intimement liée à la question des paysages, nous regrettons que sa dimension économique ne soit pas traitée dans votre document. Le PLU au-delà de sa faculté à maîtriser la consommation des terres agricoles, peut également mettre en œuvre une politique attractive en matière d'accueil d'agriculteurs et de potentiel de développement des exploitations existantes. Comme vous l'indiquez, ces dernières doivent s'adapter, se diversifier, se tourner vers des filières de qualité, et pour atteindre ces objectifs, la réalisation de nouveaux bâtiments ou de nouvelles installations est souvent nécessaires.

Les espaces agricoles doivent être préservés pour le maintien de l'activité agricole, que ça soit la production à proprement parler ou la réalisation de projets. Vous avez fait le choix d'une zone agricole largement inconstructible pour les agriculteurs, et vous apportez peu de justifications quant à ce choix.

En revanche, vous notez que « le choix de la localisation et le dimensionnement de la zone agricole constructible ont été définis au regard des besoins identifiés à ce jour par la profession agricole ».

Malheureusement nous ne retrouvons aucun élément dans votre dossier qui nous permette d'apprécier la prise en compte des besoins.

Par ailleurs, nous alertons les élus sur les difficultés liées à ces « zones agricoles constructibles » très contraintes. Au moment du diagnostic, les projets agricoles ne sont pas encore forcément définis, ni même prévisibles. Nous demandons donc systématiquement qu'au-delà de l'unité foncière exploitée par les agriculteurs, des secteurs AC soient prévus sur le ban pour répondre à un besoin de desserrement des activités agricoles qui pourraient être encore dans le village, à la nécessité de réaliser un second site qui ne serait pas compatible avec la proximité du premier (règles sanitaires, disponibilité foncière...), l'installation d'un jeune hors cadre familial. L'élaboration du PLU est l'occasion pour la collectivité de se questionner sur la localisation opportune au regard des besoins agricoles et des autres enjeux, pour accueillir de nouveaux projets.

Nous avons échangé sur ces questions lors des réunions des personnes publiques associées, et nous avons entendu votre volonté de soutenir l'agriculture et que le PLU ne soit pas un frein au développement agricole.

Toutefois dans le dossier arrêté, nous observons que les éléments de justification n'apparaissent pas et il ne nous est pas possible de porter une analyse sur la prise en compte des besoins agricoles concernant les capacités de développement des exploitations.

Nous vous demandons donc d'apporter les éléments de justification en ce sens, pour les exploitations agricoles existantes et l'accueil de nouveaux projets.

Concernant le règlement de la zone agricole, nous vous rappelons que des règles différenciées ne peuvent exister qu'entre les différentes destinations et sous-destinations mais pas au-delà. Donc il n'est pas possible de prévoir des règles spécifiques au sein de la sous destination « agricole » pour le logement de fonction.

Un flash du Ministère du logement et de l'habitat durable datant du 30 janvier 2017 rappelle que la construction ou le local accessoire suit la destination de la construction principale et que par conséquent le logement de l'agriculteur, nécessaire à son exploitation, revêt bien la sous-destination agricole.

Les demandes de permis de construire (bâtiment d'exploitation ou logement de fonction) font l'objet d'une consultation des services de la Chambre d'agriculture et de la DDT qui s'attachent à analyser toutes les demandes au regard des critères énoncés dans la charte de constructibilité. Le Maire, représentant l'autorité administrative en matière de permis de construire statuera définitivement sur la question de la nécessité agricole, en pouvant s'appuyer sur ce double éclairage.

Par conséquent, au regard des deux précédentes observations, nous demandons que le règlement du secteur autorise comme le prévoit l'article R.151-23 du code de l'Urbanisme : « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées » sans spécificité liée au logement de fonction.

CONCLUSION

Au regard des nombreux échanges que nous avons pu avoir lors des réunions de travail, nous sommes convaincus de votre volonté de soutenir le développement de l'activité agricole sur votre territoire. Cet ambitieux objectif nécessite que le PLU traduise à la fois une maîtrise de la consommation d'espace agricole et garantisse des capacités de développement aux exploitations agricoles existantes et futures.

Votre projet de PLU, qui est le fruit d'un travail important conduit depuis des années, et en collaboration avec nos services, comporte malheureusement des faiblesses quant à l'analyse de la problématique agricole.

Afin que nous puissions porter un regard favorable sur l'ensemble du dossier, nous vous demandons de présenter une analyse de l'impact de votre projet sur l'agriculture et la démonstration que les capacités de

développement des exploitations agricoles existantes et à venir sont garanties.

D'avance nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces remarques et leur prise en compte dans votre document avant son approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués et cordiaux.

Laurent WENDLINGER
Président



The image shows a circular blue stamp with the text "CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE" around the perimeter. In the center, there is a small emblem featuring a sun, a plow, and a sheaf of wheat. A handwritten signature in black ink is written across the stamp.

Avis de la commune

Concernant la prise en compte des capacités de développement agricole, la commune précise que les demandes des exploitants agricoles ont été prises en compte dans la définition des zones Ac. Elle précise également que la zone Ac délimitée au sud de la rue des Suisses a été définie de manière à permettre l'accueil de nouvelles exploitations.

Il convient de préciser ici, que le tableau des surface figurant au rapport de présentation compare les surfaces du POS et du PLU. Or les données du POS, issues du tableau de la révision n°1 du POS approuvée en 2002, ne correspondent pas au zonage. En effet, ce tableau comporte des erreurs qu'il ne nous est pas possible de quantifier exactement, sauf à redessiner intégralement le POS d'origine, ce qui n'est pas notre mission. À titre d'exemple le tableau du POS indique 36,25 ha de zones « UX » alors que le zonage du POS couvre 44,17 de zone UX à laquelle peut s'ajouter la zone NDxi du moulin pour 0,7ha...

Ainsi, les zones UX telles que définies dans le présent plan ne consomment pas plus d'espaces agricoles que celles définies dans le POS ; en effet, les zones UX présentes dans le POS représentaient 44,87 ha, soit 4,1 % du ban communal (en comptabilisant la zone « UX1 » du moulin, classée « NDxi » au POS comme étant une zone d'activité) ; dans le PLU, elles représentent 43,36 ha soit 4% du ban communal. Ainsi, au niveau des zones dédiées à l'activité on peut distinguer :

- **Les zones qui ont conservées la même enveloppe qu'au POS**, telles la zone de la scierie dite « de Steinbourg » (limite Ouest du ban), la zone du moulin, la zone de l'entreprise Hannecard, le site à l'Ouest de la rue de la Mossel (entreprise Lehmann) et la zone Siewell,

- **Les zones qui ont été réduites par rapport à l'enveloppe du POS**, telles la zone Eigen (- 1,9 ha) du fait du risque inondation, et la zone située au Sud de la rue de la Fontaine en entrée Ouest de Dettwiller (- 0,3 ha).
- **Les zones qui ont consommées des espaces agricoles. C'est le cas uniquement sur la zone** située le long du canal, attenante au club de tir, qui a fait l'objet d'un nouveau découpage, plus cohérent et qui consomme potentiellement une superficie d'environ 0,5 ha de terres agricoles.

Entre les rédactions et augmentations de zones, **ce sont bien 1,7 ha de foncier prévu initialement pour de l'activité qui ont été rendu à l'agriculture par un classement en zone « N ».**

Par ailleurs, les zones AU représentent 5 ha, soit 0,5% du ban communal dans le PLU alors qu'elles représentaient 23,4 ha, soit 2,2% du ban communal dans le POS. Si l'on décompte la zone déjà urbanisée au POS, il restait 20,7 ha de zone urbanisable au PLU. Les espaces dévolus aux zones à urbaniser ont diminué de 18,3 ha.

Si l'on observe dans le détail, on peut constater :

- **À Rosenwiller** une suppression totale des zones « NA » prévues, soit environ **4,9 ha**, auxquelles on peut ajouter le déclassement de la zone « Uj », de **0,9 ha**, au profit d'une zone naturelle « N »
- **À Dettwiller**, le déclassement de **6,3 ha**.

Voir également les cartes annexées qui seront ajoutées au rapport de présentation afin de mieux expliciter ce point.

La réduction des zones à urbaniser du POS, ou le déclassement de zones « Uj », **ce sont environ 12,1 ha de foncier prévu initialement pour de l'habitat qui ont été rendus à l'agriculture par un classement en zones « A » ou « N ».**

Au final, entre la réduction des zones d'activités et d'habitat, **c'est un minimum de 13,8 ha de terres qui sont aujourd'hui clairement préservées pour un usage agricole.** À noter que les zones « N » sont elles aussi exploitables par les agriculteurs. Ces espaces sont généralement utilisés à des fins de pâtures.

Au regard de ces explications, nous ne nous expliquons pas d'où vient le chiffre avancé d'une consommation de 17,69 hectares de terres agricoles, indiqué par la Chambre d'Agriculture en page 2 de son avis.

Concernant l'étude d'impacts agricole, les données fournies par la DDT indiquent que *« les surfaces perdues par les exploitants agricoles sont plutôt ténues puisque ne représentant que 2,65 % de la SAU des exploitants agricoles et 4,3 % pour un chef d'exploitation à titre secondaire. Ces données seront reprises dans le rapport de présentation du PLU ».* Ces données seront reprises dans le rapport de présentation du PLU.

Concernant les observations de la Chambre d'Agriculture relative aux logements de fonction, la Chambre d'Agriculture fait référence au nouveau Code de l'Urbanisme lorsqu'elle fait mention aux locaux accessoires. Or, le PLU de Dettwiller est régi par l'ancien Code de l'Urbanisme. Toutefois, afin de compléter le règlement, la commune propose d'ajouter que sont autorisées : *« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Il sera proposé au Conseil Municipal de modifier le règlement en indiquant :

« *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :*

- *qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu d'exploitation est en lien direct avec l'activité agricole »*

Appréciations du commissaire enquêteur :