

Mairie de SILTZHEIM
14 rue de l'Eglise
67260 SILTZHEIM

Schiltigheim, le 3 octobre 2022

LE PRESIDENT

Objet

Avis Chambre d'agriculture PLU arrêté
SILTZHEIM

Référence

SS/SG - n° 413

Dossier suivi par :

Sophie SANTIN

sophie.santin@alsace.chambagri.fr

Tel : 03.88.19.55.23

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis votre projet de PLU arrêté pour la seconde fois suite à des modifications issues de la première consultation (DDT et CDPENAF notamment).

Nous relevons que les principales évolutions du projet visent à supprimer la zone IAU située rue des Jardins, apporter des précisions dans l'OAP de la zone de la rue du Stade et apporter des compléments quant aux constructions en zones agricole et naturelle (STECAL et habitations isolées).

Ces évolutions ne modifient pas l'analyse de nos services effectuée lors du 1^{er} arrêt et n'impactent pas les espaces agricoles ou l'économie agricole.

La Chambre d'agriculture maintient donc un avis favorable sur le projet au titre de l'article L.112-3 du code rural et de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. Vous trouverez ci-joint copie de l'avis émis en janvier 2022.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos cordiales salutations.

Denis RAMSPACHER
Président

Siège Social

Site du Bas-Rhin

Espace Européen de l'Entreprise

2, rue de Rome

SCHILTIGHEIM - CS 30022

67013 STRASBOURG Cedex

Tél. : 03 88 19 17 17

Fax : 03 88 83 30 54

Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz

BP 80038

68127 SAINTE CROIX EN PLAINE

Tél. : 03 89 20 97 00

Fax : 03 89 20 97 01

Email : direction@alsace.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 130 018 153 00010

APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

ANALYSE TECHNIQUE DU PROJET DE PLU COMMUNAL DE SILTZHEIM

(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 clarté et la lisibilité des différents documents de ce PLU, ainsi que la qualité du travail de concertation avec la profession agricole.

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 COMMUNE

Estimation des besoins en logements et surfaces nécessaires en extension urbaine

Le projet se base sur un objectif de croissance moyenne de l'ordre de 0,7% annuel, avec un objectif de 730 habitants à l'horizon 2035. Cet objectif génèrerait un besoin d'environ 43 logements en incluant le phénomène de desserrement des ménages.

Cette perspective de croissance semble relativement ambitieuse au regard des dynamiques démographiques passées et projetées.

Le projet s'appuie sur la mobilisation du potentiel en renouvellement urbain qui représenterait 21 logements et prévoit donc de réaliser les 22 logements restant en extension urbaine. En s'appuyant sur la densité préconisée par le SCOT de 14 logements / ha, il serait nécessaire d'identifier 1,8 ha en extension urbaine, ce qui correspond à la surface inscrite dans votre projet de PLU en zone IAU (dont 1,5 ha en extension et 0,3 ha en densification).

Bien que les projections démographiques soient élevées et certainement au-delà de ce que vous constaterez, votre projet témoigne d'une volonté de favoriser le renouvellement urbain qui comblera 50% des besoins en nouveaux logements. Vous nous avez fait part lors des réunions de travail de la difficulté de réaliser une opération d'ensemble économiquement viable du fait de l'investissement que cela représente pour votre commune, en deçà d'une certaine surface. Comme l'avait indiqué la Direction Départementale des Territoires lors de la réunion de travail, votre projet devrait théoriquement se limiter à une surface d'1ha en extension si on réajuste les prévisions démographiques à un niveau plus cohérent.

Afin de trouver un équilibre entre vos contraintes et la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain, nous préconisons la mise en place d'un phasage qui vous permettra de corréliser l'ouverture de la zone d'extension à l'apparition des besoins et ainsi favoriser un maintien de l'activité agricole sur ces espaces, tout en maintenant les contours de la zone tels qu'ils sont identifiés dans ce projet.

Impact du projet sur les espaces agricoles

Suite à la remarque que nous avons faite lors de la dernière réunion de travail, vous avez abondé le paragraphe concernant l'analyse de l'impact de votre projet sur les espaces agricoles en abordant tous les points que nous avons soulevé : l'impact en termes quantitatif et qualitatif mais également fonctionnel sur les espaces et activités agricoles.

Nous saluons ce travail qui permet de déterminer que l'impact sur les activités agricoles reste limité.



En revanche, un point que nous avons soulevé n'a pas été corrigé. Il est indiqué (page 56 du rapport de présentation) que sur le territoire de Siltzheim, entre 2010 et 2020, la consommation des espaces naturel, agricole et forestier représente 2,91 ha dont 0,71 ha pour du bâti agricole. Or on constate dans les données issues du Registre Parcellaire Graphique 2019 qu'environ 25 ares de cette parcelle sont toujours en culture. Il

conviendra donc de modifier le chiffre indiqué.

Le projet tient compte des demandes formulées lors de la dernière réunion de travail.

En conclusion, bien que le projet de développement démographique et les besoins qui en découlent soient relativement élevés, l'impact sur le foncier agricole reste maîtrisé.

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

Le projet prévoit le classement en zone agricole Aa dite "inconstructible" d'une partie des espaces agricoles du territoire. Ces restrictions sont notamment justifiées par un certain nombre d'enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic, et concernent principalement 3 secteurs : le haut du versant du Rebben, et deux autres secteurs considérés comme humides. Nous rappelons qu'aucune des réglementations environnementales évoquées n'impose une stricte inconstructibilité des espaces agricoles mais qu'elles posent diverses contraintes en cas de constructions éventuelles.

Nous prenons toutefois note des choix de la commune qui sont globalement bien explicités.

La traduction réglementaire des enjeux de développement agricole nous paraît équilibrée au regard des autres enjeux et notamment environnementaux, identifiés dans le PLU.

