

1^{er} VICE-PRESIDENT

Objet

Avis Chambre d'agriculture PLU arrêté
BISSERT

Référence

AR/JC - n°146

Dossier suivi par :

Aurélie ROUBINET
aurelie.roubinet@alsace.chambagri.fr
Tel : 03.88.19.17.22

Monsieur le Maire,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bissert en date du 05 février 2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-après les avis de la Chambre d'agriculture.

Au regard de l'analyse de la consommation foncière (article L.112-3 du code rural), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sur votre projet sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes à propos du zonage de la zone urbaine Uj.**

Au regard de l'analyse globale du projet et de la thématique agricole (article L.153-16 du code de l'urbanisme), la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable sur votre projet sous réserve de la prise en compte des remarques et demandes à propos du règlement de la zone Ac.**

Vous trouverez ci-après l'analyse détaillée concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

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

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

Didier BRAUN
1^{er} Vice-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 BISSERT

(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 lors des réunions de travail et la pertinence globale de votre projet. 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

▲ 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 de la commune. Les documents du PLU font ainsi état d'un besoin d'environ 6 nouveaux logements d'ici 2040, qui pourraient être réalisés en totalité dans le tissu urbain existant (comblement des dents creuses, mobilisation de logements vacants, mutation du bâti).

Toutefois, une zone d'extension 1AU de 0,3 ha est prévue en entrée Est de Bissert, rue des Seigneurs. Cette zone 1AU, bien que considérée comme zone d'extension au titre de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT, est encadrée par des secteurs bâtis. L'îlot parcellaire n'est pas déclaré à la PAC et son urbanisation n'aura aucun impact sur le fonctionnement des activités agricoles (zones de non traitement et circulation notamment).

▲ Projet urbain – Développement économique

Une mixité des fonctions (habitat, commerce, activité, bureaux, etc.) est prévue au sein de l'enveloppe urbaine existante. Aucune zone dédiée au développement économique n'est prévue.

▲ Projet urbain – Equipements

Les zones dédiées aux équipements (publics et de loisirs) correspondent aux installations existantes, au sein de l'enveloppe urbaine, sans projets spécifiques d'extension.

▲ Projet urbain – Impacts agricoles

Les impacts sur des espaces agricoles sont relativement limités et principalement situés sur des dents creuses (espaces cultivés résiduels en milieu urbain), notamment sur les parcelles situées le long de la Rue d'Altwiller. La zone 1AU n'est pas située sur des parcelles agricoles.

Les impacts fonctionnels sont très limités également (pas d'impacts sur la circulation agricole, ni les accès au site d'exploitation, ni d'accroissement d'impact lié aux franges urbaines).

Toutefois, nous nous interrogeons quant au tracé de la zone Uj qui ne reflète pas la réalité de l'occupation du sol. En effet, les parcelles n°261 et n°849 font partie d'un îlot parcellaire déclaré à la PAC (de même que les parcelles n°259 et n°260 classées en zone UB). Un classement en zone agricole de ces parcelles nous semble plus approprié. A contrario, le périmètre de la zone Uj ne prend pas en compte ni la construction située sur les parcelles n°321/322, ni celle sur la parcelle n°317. Ces constructions semblent être des annexes aux habitations des parcelles concernées. Si cela est bien le cas, il nous semble nécessaire de les classer en zone Uj plutôt qu'en zone Np.

Au regard de ces différents éléments d'analyse, la Chambre d'agriculture émet un avis favorable sur le projet de développement de la commune, qui apparaît limité en termes d'étalement urbain, avec toutefois des réserves sur le tracé de la zone Uj.

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

La délimitation des zones agricoles est globalement bien explicitée à travers le projet. La zone naturelle N couvre les espaces classés en zone Natura 2000 à l'Est du Canal des Houillères de la Sarre.

La zone agricole Ac couvre un large espace agricole défini en concertation avec la profession agricole, dont notre institution. Sa localisation et son dimensionnement devrait pouvoir répondre aux besoins à court, moyen et long terme de l'exploitation présente sur la commune, ainsi qu'aux éventuels besoins d'exploitations en dehors de la commune.

Notre seule interrogation concerne la distinction entre la zone Np et la zone Aa. En effet, ces deux zones semblent viser le même objectif (préservé les espaces de pâture) et leurs règlements sont similaires (seuls les abris de pâture sont autorisés, dans les mêmes caractéristiques) à l'exception des règles de recul pour l'implantation des installations par rapport aux cours d'eau et aux voiries. Sur quelles bases ces deux zones ont-elles été distinguées ?

Le règlement de la zone agricole constructible autorise jusqu'à deux logements de fonction par exploitation et limite la surface de plancher à 150 m². La charte départementale pour la constructibilité en zone agricole encadre déjà les logements de fonction en termes de nombre (qui dépend de la nature et de l'ampleur des activités de l'exploitation) et de surface de plancher. Dans un souci d'équité et d'homogénéité de traitement à l'échelle départementale, nous demandons à ce que cette règle soit retirée.

L'OAP thématique concernant l'insertion paysagère des bâtiments dans le grand paysage apporte notamment une réponse aux enjeux paysagers et à la nécessité de prévoir des possibilités pour l'évolution des structures agricoles. La Chambre d'agriculture partage les grandes orientations inscrites dans cette OAP et sa dimension pédagogique à travers des recommandations et des illustrations qui complètent les orientations définies par le projet.

De nombreux éléments paysagers ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Sans remettre en cause la volonté de la commune de souhaiter maintenir l'ensemble de ces éléments, nous suggérons d'ajouter une clause de relocalisation afin que ceux-ci puissent également être relocalisés afin de ne pas bloquer une éventuelle revalorisation économique agricole. Au-delà de la relocalisation, il nous semble essentiel que les possibilités de coupe, arrachage ou défrichement ne doivent pas faire l'objet d'études ou d'analyses poussées qui nécessiteraient un temps et un coût financier importants. De simples échanges entre la commune et les exploitants agricoles (dans le cas où les opérations sont réalisées par des agriculteurs) nous semble être une modalité suffisante.

L'OAP thématique pour la protection et le renforcement la Trame Verte et Bleue notamment, évoque le fait d'augmenter le potentiel environnemental de la zone agricole et de développer des plantations de haies et boisements au sein des espaces agricoles. Le PLU ne possède pas de levier sur ces points, mais engager une concertation avec le monde agricole pourrait amener aux objectifs visés.

En conclusion, les dispositions réglementaires graphiques et écrites permettent, a priori, d'assurer certaines opportunités de développement agricole à court, moyen et long terme sur la commune.

Par conséquent, la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au titre de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme assorti toutefois d'une réserve sur la limitation du nombre et des surfaces pour les logements de fonction liés à l'activité agricole.