



Service Gestion du Territoire

Objet

Avis sur la Modification simplifiée
du P.L.U de Schlierbach

Référence

FR/1301

Dossier suivi par

Frédéric ROY

03 89 20 98 03

frederic.roy@alsace.chambagri.fr

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

Mairie de Schlierbach

A l'attention de Monsieur le Maire

7, rue de Kembs

68440 SCHLIERBACH

Sainte Croix en Plaine, le 21 avril 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 18 avril 2023, nous accusons réception du projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Schlierbach.

Le projet consiste à :

- Créer des dispositions particulières portant sur les activités économiques déjà implantées en zone urbaine
- Modifier certaines dispositions en matière de stationnement
- Créer des dispositions spécifiques concernant des équipements techniques
- Actualiser les dispositions du règlement sur la réhabilitation ou la rénovation d'un bâtiment en zone U
- Actualiser les conditions d'implantation des carports
- Créer des dispositions particulières concernant la réalisation de murs de soutènement
- Rectifier une contradiction dans le règlement en zone UE
- Supprimer un emplacement réservé
- Actualiser le glossaire
- Actualiser les conditions d'accès aux terrains
- Renforcer les conditions de protection des chemins creux
- Définir de nouvelles dispositions concernant les marges de recul minimal par rapport aux fossés et cours d'eau en zones A et N

- Préciser les conditions de création d'annexes à des bâtiments d'habitations existants en zone A et N
- Matérialiser deux constructions en zone A sur les plans de zonage

Les neuf premiers points de cette modification simplifiée du PLU s'applique à la zone urbaine actuelle ou future de la commune et n'impacte pas de zones agricoles. **Les élus de la Chambre d'agriculture Alsace n'ont pas d'objection à formuler à ce sujet.**

Concernant les cinq derniers points, ceux-ci ont un impact plus ou moins important sur les zones agricoles existantes.

Actualiser les conditions d'accès aux terrains

En cas de projet dans la zone agricole, l'article A3.2 du PLU précise qu'un seul accès par unité foncière est autorisé, avec un maximum de 30 % de la longueur sur voie de celle-ci dans une limite maximale de 5 mètres.

Cette mesure risque de freiner la mise en place de projet de sortie d'exploitation agricole sur la commune. En effet, en fonction de la configuration du terrain, une possibilité de plusieurs sorties peut être nécessaire pour le bon fonctionnement de l'exploitation.

Au regard des contraintes supplémentaires apportées au projet de sortie d'exploitation sur la commune, la Chambre d'agriculture d'Alsace n'est pas favorable à la modification de cet article du règlement du PLU.

Renforcer les conditions de protection des chemins creux

Les chemins creux sont identifiés dans le PLU en vigueur au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui évoque la nécessité d'un maintien et d'une conservation de ces espaces tout en fixant certaines conditions à leur évolution en prévoyant des aménagements limités.

Les articles A3.2 et N3.2 du PLU précisent que concernant les chemins creux, un seul accès par unité foncière est autorisé, avec un maximum de 30 % de la longueur sur voie de celle-ci dans une limite maximale de 5 mètres.

La mise en place de restriction ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité agricole des parcelles attenantes à ces chemins creux. L'accès aux parcelles agricoles existant doit être maintenu pour conserver cette fonctionnalité. Au regard des contraintes supplémentaires apportées aux parcelles agricoles, la Chambre d'agriculture d'Alsace n'est pas favorable à la modification de cet article du règlement du PLU.

Définir de nouvelles dispositions concernant les marges de recul minimal par rapport aux fossés et cours d'eau en zones A et N

Par la modification simplifiée du PLU, la commune souhaite renforcer les conditions de préservations des espaces de part et d'autre des cours d'eau et fossés existants dans les zones agricoles et naturelles du PLU. Pour les nouvelles constructions agricoles, la marge de 5 m de recul par rapport à l'axe du cours d'eau effective dans le PLU approuvé et portée à 10 m dans la modification. De même une marge de 5 m est instaurée par rapport à l'axe des fossés.

L'annexe 4 du règlement localise le réseau hydrographique communal.



En croisant cette localisation des cours d'eau et des fossés avec le zonage PLU approuvé de la commune, seule une zone agricole constructible est impactée au sud-ouest du ban communal (cf. carte ci-dessus).

Au regard du faible impact sur la constructibilité agricole, la Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à l'application de cette mesure sous réserve de se référer aux tracés bleus en trait plein figurant sur la carte en annexe 4, page 77 du règlement.

Préciser les conditions de création d'annexes à des bâtiments d'habitations existants en zone A et N

Le règlement du PLU doit intégrer certaines précisions concernant la possibilité de créer une annexe par construction principale déjà implantée en zone agricole ou naturelle sans lien avec l'activité agricole.

Les notions de surface et de limite d'éloignement de l'annexe par rapport à la construction principale sont définies ainsi :

- Surface maximale de 20 m²
- 15 mètres maximum par rapport aux façades de la construction principale.

Cet encadrement réglementaire permettra de limiter les projets de construction non agricole qui pourraient porter atteinte à la fonctionnalité agricole des parcelles de cultures.

La Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à ces mesures.

Matérialiser deux constructions en zone A sur les plans de zonage

Suite à l'utilisation d'un plan cadastrale ancien lors de la réalisation du PLU en 2019, un bâtiment agricole et un abri n'ont pas été représentés sur le zonage agricole A du PLU approuvé. Une mise à jour est effectuée en utilisant le cadastre de 2021.

La Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à cette mise à jour du bâti agricole.

Conclusion

- Concernant les **conditions d'accès aux terrains et au renforcement de la protection des chemins creux**, limitant les unités foncières à un seul accès, la Chambre d'agriculture d'Alsace émet un **avis défavorable sur ces deux points de la modification simplifiée.**
- Les nouvelles dispositions concernant les **marges de recul minimales par rapport aux fossés et cours d'eau** en zones A et N, la Chambre d'agriculture d'Alsace émet un **avis favorable sous réserve de l'application de cette mesure à partir des tracés bleus pleins figurant sur la carte en annexe 4 du règlement du PLU.**
- Pour les conditions de **création d'annexe** à des bâtiments existants en zone A et N **et la mise à jour du bâti agricole** du zonage de PLU, la Chambre d'agriculture d'Alsace émet un **avis favorable**

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Denis NASS
Président

