



PRÉFET DU BAS-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par : Maxime GAL
Tél :
Mél : ddt-cdpenaf67@bas-rhin.gouv.fr
Réf :

Strasbourg, le 25 septembre 2023

La préfète du Bas-Rhin

à

Monsieur le Maire de Sultz-les-
bains

Objet : Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin sur les points 1, 7, 9 et 16 de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Sultz-les-bains

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF) a statué, en application des dispositions des articles L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et L. 151-13 du code de l'urbanisme, lors de sa séance du 5 septembre 2023, sur les points 1, 7 et 16 de la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sultz-les-bains, que vous lui avez soumis.

Considérant l'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, la CDPENAF a également statué sur le point 9 de la modification, en application des dispositions de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Point 1

Le point 1 de la modification n°1 porte sur la relocalisation et la réduction d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), zoné Nj au PLU et autorisant l'aménagement de jardins familiaux. Cette relocalisation est motivée par des difficultés liées à l'acquisition foncière du site au niveau du précédent secteur Nj.

Le nouveau secteur Nj représente une surface de 0,63 ha (contre 1,47 ha dans le précédent secteur Nj). L'ancien secteur Nj sera zoné en secteur Nn et les alignements d'arbres existants seront protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La commission note la réduction surfacique du nouveau secteur Nj. Elle note que l'ancien secteur Nj deviendra un secteur Nn, pour lequel la constructibilité y est fortement limitée et qui est renforcée par la protection des alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La commission souligne que la relocalisation viendra soustraire 0,63 ha à l'activité agricole (au sens de l'article L. 311-1 du code rural) contre 0 ha par le précédent secteur Nj. 3 exploitations sont impactées par le secteur, dont une à hauteur de 4 % de ses surfaces. Eu égard à l'activité agricole et

l'état du foncier sur ce secteur, la commission attire l'attention sur la reconduction de difficultés liées à l'acquisition foncière, à l'instar de celles rencontrées dans le précédent zonage Nj. Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable** sur le point 1 de la modification n°1 du PLU de Soultz-les-bains.

En outre, elle invite la commune, en prévision de l'enquête publique, à revoir la rédaction de ce point dans sa notice de présentation pour y faire figurer le nouveau secteur Nj.

Point 7

Le point 7 de la modification n°1 consiste en l'extension, de 99 m², de la zone Ne (STECAL) afin d'y intégrer un abri de pêche existant depuis plusieurs années.

La commission remarque que le projet est une régularisation puisque l'abri en bois était cadastré lors de la dernière modification du plan d'occupation des sols de 2014, non repris dans le PLU.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable** sur le point 7 de la modification n°1 du PLU de Soultz-les-bains.

Point 9

Le point 9 de la modification n°1 consiste en la régularisation par extension de la zone Ub pour intégrer deux maisons d'habitation à cheval entre la zone Ub et la zone Aa.

La commission note que les constructions ont été déjà réalisées, qu'elles n'impactent pas de surfaces agricoles utiles malgré leurs appartenances dans les aires AOC « Alsace » et « crémant d'Alsace », et sont dans le prolongement direct du tissu urbain, sans créer de discontinuité avec celui-ci.

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis favorable** sur le point 9 de la modification n°1 du PLU de Soultz-les-bains.

Point 16

Le point 16 de la modification n°1 consiste au reclassement d'une zone Ac par la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), classé Av au PLU.

La CDPENAF rappelle le caractère exceptionnel des STECAL dont les constructions ont pour seules vocations :

- le développement des activités existantes isolées ;
- l'implantation d'activités incompatibles avec le voisinage des habitations ;
- les constructions directement liées aux espaces agricoles, naturels ou forestières qui ne seraient pas permises en zone A et N (étangs de pêche, abri de randonnée, etc.).

Par la création de ce STECAL, la commune a pour objectif de poursuivre la sortie d'exploitation d'un viticulteur en y autorisant notamment un logement de fonction et de salariés. À cet effet, la commission remarque que la sortie d'exploitation a déjà eu lieu et se matérialise par la présence d'un hangar de stockage de matériels viticoles.

La commission note, qu'aux termes de l'article L. 151-11 et R. 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions nécessaires et liées à une exploitation agricole sont permises en zone agricole, et ce en l'absence de STECAL. La commission rappelle que l'actuelle zone Ac ouvre déjà la constructibilité au logement de fonction.

De plus, le reclassement de la zone Ac par un STECAL Av, amène à modifier un unique point du règlement et se traduit par l'extension de la constructibilité aux logements des salariés et la

suppression du critère lié « à la présence constante » pour justifier la création d'un logement de fonction.

En conséquence, la CDPENAF considère que les termes du règlement ne nécessitent pas la mobilisation, en zone naturelle ou agricole, d'un STECAL, dont l'exceptionnalité est rappelée à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Quand bien même, elle souhaite que la taille du STECAL soit délimitée au plus juste, sachant que le besoin sur ce point est, d'après le rapport de présentation, défini. En effet, sa taille est de 0,48 ha, alors que la surface totale d'emprise au sol des constructions du projet au sein du STECAL serait de 583 m² (408 m² pour le bâtiment du stockage de matériels viticoles existants + 220 m² maximum prévus par la charte de constructibilité pour un logement de fonction et de salariés).

La commission reconnaît que l'hébergement du personnel saisonnier constitue un enjeu sur l'emploi et *in fine* la viabilité des exploitations. Pour autant, la commission remarque, que dans ce cas, leur présence est temporaire et est limitée aux vendanges. En conséquence, elle estime que la construction d'installations permanentes est disproportionnée par rapport au besoin, d'autant que des solutions d'hébergement à proximité existent, des zones à urbaniser sont présentes sur la commune et/ou des solutions précaires et temporaires d'hébergement peuvent être mises en place ou mobilisés (camping-car, camping, etc.).

Considérant les éléments présentés et après délibération, la commission émet un **avis défavorable** sur le point 16 de la modification n°1 du PLU de Soultz-les-bains considérant le surdimensionnement du zonage par rapport au besoin et l'existence de solutions alternatives d'hébergement à proximité tant pour l'exploitant que pour les saisonniers.

Remarque générale

De manière générale, la notice de présentation affirme que les différents points en question se situent en « dehors de l'aire d'AOC ». Or, l'ensemble du ban communal est recouvert par l'AOC « Munster ». Elle recommande de revoir la rédaction de la notice de présentation en prévision de l'enquête publique.

En application de l'alinéa 8 de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, l'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le président de la commission départementale
de la préservation des espaces naturels,
agricoles et forestiers du Bas-Rhin


Benoît VIDON

