



Monsieur le Maire
Mairie de Soultz les Bains
1 rue de Molsheim
67120 SOULTZ LES BAINS

Schiltigheim, le 9 août 2023

1^{er} VICE PRESIDENT

Objet
Avis Chambre d'agriculture
M1 PLU Soultz les Bains

Référence
SS/JC – n° 321

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

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité l'avis de la Chambre d'agriculture sur le projet de modification n°1 du PLU de SOULTZ LES BAINS.

Plusieurs points appellent des observations de notre part.

Point n°1 : Modification de la localisation du secteur dédié aux jardins familiaux et protection des vergers sur l'ancien site

- Il est indiqué dans la notice que n'ayant pu réaliser les acquisitions et aménagements prévus, la commune souhaite déplacer le projet de mise en place de jardins familiaux.

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme précise que « *le plan local d'urbanisme est révisé lorsque (...) la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; (...) »

L'une des orientations du PADD est la suivante: « Créer un espace de jardins familiaux en entrée de village Sud ».

En premier lieu, si la zone est déplacée vers le nord, la localisation indiquée dans le PADD n'est plus juste.

En second lieu, le paragraphe consacré au respect des critères du champ de la modification affirme que l'orientation n'est pas remise en cause puisque la zone reste inconstructible. Cette analyse est insuffisante car on peut constater que le règlement modifié supprime toutes les conditions de réalisation de ces jardins familiaux.

Il a été ajouté sur le secteur Sud une protection des boisements au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et est désormais interdite la réalisation d'abris de jardins de 15 m² tels que le prévoyait le secteur Nj.

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



Par conséquent, ce point de modification n'est pas compatible avec l'orientation du PADD précitée, et devrait donc faire l'objet d'une révision du PLU.

- Sur le déplacement du secteur Nj qui se traduit par la création d'un nouveau STECAL, celui-ci est soumis aux exigences de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Le règlement doit « *assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Nous notons que les explications données dans la notice sont incomplètes. Y figurent les caractéristiques de la zone actuelle et les raisons pour lesquelles elle serait déclassée mais aucune indication sur la nouvelle localisation n'apparaît.

Le dossier de consultation contient toutefois le règlement modifié dont on peut déduire que le secteur sera déplacé au Nord, mais nous attendions des éléments de contexte et de justification permettant de nous assurer de sa légalité.

Nous constatons par exemple que le secteur prévu, certes réduit dans son emprise par rapport au précédent, prend place intégralement sur des parcelles encore déclarées à la PAC en 2021 et faisant l'objet d'une valorisation par l'agriculture. Si les terrains sont vendus pour être transformés en petites parcelles visant à satisfaire les besoins alimentaires d'un ménage, il apparaît clairement que cette occupation est plutôt liée à un fonctionnement urbain et résidentiel qu'à une activité agricole.

Par ailleurs, le règlement autorise, sans limite d'emprise totale ou dans leur nombre, la réalisation d'abris de jardins de 15m² dans tout le secteur, venant porter atteinte de manière plus significative encore, à la possibilité de maintenir de l'agriculture.

En l'état, le dossier étant insuffisamment motivé, nous demandons que des éclairages sur les points suivants soient apportés :

- **occupation actuelle et mode de valorisation des parcelles**
- **maitrise foncière de ces terrains**
- **descriptif du projet communal : nombre de jardins envisagés, portage communal ou par une association agréée, dimensions, besoins en termes de raccordement aux réseaux, dimensions des abris de jardins, modalités de stationnement pour les voitures et de circulation**

Le lien devra être fait avec le dimensionnement et la localisation du secteur retenu, qui devra s'inscrire dans une démarche d'évitement et de réduction d'emprise sur les terres agricoles et privilégier une localisation en continuité des zones urbaines et à urbaniser, afin de limiter la consommation d'espace et d'éviter les délaissés.

Point n°4 : Création d'un emplacement réservé pour réaliser une amorce de voirie depuis la rue des casemates

La notice de présentation indique que l'objectif serait d'améliorer l'accès à la zone de jardins et réaliser un bouclage cyclable vers le Nord.

Le projet d'emplacement réservé, dans le but de desservir des jardins familiaux dont l'opportunité n'a pas été démontrée comme expliqué précédemment, nous questionne également.

Pour la compréhension du projet, nous nous sommes interrogés sur la volonté de ne faire qu'une amorce de bouclage mais pas le bouclage complet.

Par ailleurs, le dossier apporte des éléments incomplets sur l'impact agricole puisqu'il est mentionné que ce projet prélèverait une surface de 8 ares, mais il n'est pas précisé que l'élargissement du chemin conduirait à l'arrachage de rangs de vignes plantées, situées dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée.

Quelle est la largeur minimale nécessaire pour réaliser une piste cyclable, est-il nécessaire d'élargir ce chemin ? L'accès par la rue des jardins a-t-il été envisagé, ne serait-il pas moins impactant ?

Nous demandons que la notice démontre en quoi ce projet s'inscrit dans une démarche d'évitement et de réduction de l'impact sur les terres agricoles.

Point 16 : création d'un secteur AV

Le secteur AV est présenté comme un STECAL visant à autoriser la construction d'une maison d'habitation d'un viticulteur ayant son bâtiment de stockage de matériel viticole dans ce secteur.

Ce projet avait fait l'objet d'une demande de permis de construire. La réalisation d'un logement de fonction ne peut être autorisée en zone agricole au titre de l'article R.151-23 du code de l'urbanisme, que si les caractéristiques et le fonctionnement de l'exploitation nécessitent la présence rapprochée et permanente de l'exploitant.

Afin de définir les conditions de recevabilité des projets en zone agricole, une charte a été signée entre les services de l'État et la Chambre d'Agriculture.

Il y est indiqué que les activités qui justifient la réalisation d'un logement de fonction sont « *les activités agricoles de productions animales* » mais que d'autres activités « *peuvent également justifier la nécessité d'assurer une présence permanente sur le site de l'exploitation sous réserve d'une appréciation particulière au regard de l'importance des productions concernées, du niveau d'activité et de la dimension des installations en place* » dont « *les activités viticoles dans lesquelles interviennent à la fois la vinification, la mise en bouteille, leur stockage, la dégustation et la vente directe* »

L'exploitation viticole ne remplissant pas ces critères, la Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable sur ce dossier.

Afin de permettre malgré tout sa réalisation, il est proposé de faire un STECAL qui viserait à contourner l'application de la doctrine conjointe établie par l'Etat et la Chambre d'Agriculture (construction d'un logement sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole).

Pour des raisons d'équité de traitement entre les agriculteurs du département, et afin de ne pas favoriser la réalisation d'une maison d'habitation en discontinuité de l'enveloppe urbaine (nonobstant le statut du demandeur), nous ne sommes pas favorables à l'utilisation de cet outil STECAL pour permettre ce type de projet.

Point non intégré au dossier de modification et ayant fait l'objet d'une requête par une exploitation agricole, pour l'extension d'un secteur AC

Madame Laetitia BUCHY est installée comme chef d'exploitation à titre principal, depuis le 1er août 2022 au sein de l'EARL BUCHY LAETITIA. L'activité comprend aujourd'hui la valorisation de 25 ha de grandes cultures autour de Saessolsheim où se situent les bâtiments actuels de l'exploitation et également des 11,5ha de vignes situées principalement sur les bans communaux de Soultz-les-Bains et Dangolsheim. Aujourd'hui, tout le matériel lié à cette activité est stocké chez son oncle, au cœur du village de Soultz-les-Bains, dans des bâtiments anciens et peu fonctionnels, avec un accès difficile et contraint. 18 kilomètres séparent les deux sites d'exploitation.

L'agricultrice souhaite réaliser un nouveau bâtiment pour le stockage de son matériel et une aire de lavage et de remplissage de pulvérisateur, sur la commune de Soultz-les-Bains sur laquelle elle a développé les surfaces viticoles (notamment avec l'appui de la municipalité pour l'acquisition d'un terrain dans une procédure de biens sans maître en 2018).

Madame Laetitia BUCHY s'est vu attribuer une « Dotation Jeunes Agriculteurs » qui bénéficie d'un soutien de l'Etat, de la Région Grand Est et de l'Union européenne. Le plan de professionnalisation personnalisé engage le bénéficiaire dans la réalisation des opérations et activités prévues. Il prévoit notamment la réalisation de ce hangar viticole en 2025. La non-réalisation de ce bâtiment mettrait l'exploitation en difficulté.

L'EARL avait fait part de son souhait d'implanter un bâtiment viticole sur la commune, au moment de l'élaboration du PLU alors que l'installation de Laetitia était encore relativement lointaine. Nous l'avions d'ailleurs mentionné dans notre avis sur le PLU arrêté : *« lors de la réunion du 8 juin 2017, vous aviez évoqué un projet agricole dont la localisation était déjà approximativement trouvée. Nous vous avons demandé d'intégrer cette demande à votre PLU. Le projet que vous soumettez à notre analyse ne mentionne même plus cette perspective. »*

Depuis, les exploitants ont fait part de leur souhait de pouvoir construire ce hangar de stockage à plusieurs reprises et encore par courriel daté du 21 juillet 2023 dans lequel ils s'étonnaient de

découvrir que le projet n'avait toujours pas été intégré à cette modification.

La procédure de modification permettant ce type d'adaptation, **nous demandons que les parcelles cadastrales situées section 8 numéro 198 et 353, soient classées en zone agricole AC afin de permettre la réalisation du projet de Madame Laetitia BUCHY dans la continuité de son installation comme jeune agricultrice.**



En conclusion, au vu des nombreux points évoqués ci-dessus, nous émettons un avis défavorable sur votre projet de modification à ce stade et nous nous tenons à votre disposition pour échanger sur les différentes demandes et faire évoluer votre dossier afin qu'il réponde à nos attentes et aux exigences réglementaires.

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

Denis RAMSPACHER
1^{er} Vice-Président



